



**Halbjahresfinanzbericht
der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.**

zum 30. Juni 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Kennzahlen 30. Juni 2023	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	13
3.4.1	Entwicklung des Konsolidierungskreises.....	13
3.4.2	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	15
3.4.3	Selbst genutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	16
3.4.4	Vorräte.....	16
3.4.5	Finanzverbindlichkeiten	17
3.4.6	Angaben zu Buchwerten und beizulegenden Werten von Finanzinstrumenten.....	18
3.4.7	Umsatzerlöse nach Segmenten.....	20
3.4.8	Vertragsvermögenswerte	20
3.4.9	Finanzaufwendungen	20
3.4.10	Sonstiges Finanzergebnis.....	21
3.5	Sonstige Angaben.....	21
3.5.1	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....	21
3.5.2	Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	21
3.5.3	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	22
4	Konzernzwischenlagebericht	23
4.1	Konzernstruktur.....	23
4.1.1	Leistungsbild und Geschäftsfelder	23
4.1.2	Ziele und Konzernstrategie.....	26
4.1.3	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	27
4.2	Wirtschaftliches Umfeld.....	27
4.3	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage.....	29
4.3.1	Entwicklung der Ertragslage	29

4.3.2	Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage	29
4.4	Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns.....	30
4.5	Risiken der zukünftigen Entwicklung	32
4.6	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	33
4.7	Sonstiges	33
5	Erklärung der Geschäftsführung gemäss § 125 Abs. 1 BörseG.....	34

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

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

Kennzahlen 30. Juni 2023

	30.06.2023	31.12.2022
in EUR Mio.		
Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (gem. IAS 40)	16.785,9	16.121,6
Fair Value (finanzierter Immobilienbestand)*	17.459,0	16.793,4
Vermietbare Fläche in Mio. m ²	7,7	7,6
Liegenschaften (gerechnet nach Einlagezahl)	2.036	2.020
Eigenkapital	10.173,9	9.816,1
Eigenkapitalquote	56,2 %	56,3 %
Bilanzsumme	18.090,7	17.420,4
Loan to Value Ratio (LTV)	27,7 %	27,3 %

* 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.

	30.06.2023	30.06.2022
in EUR Mio.		
Investitionen in das Anlagevermögen	244,6	238,8
Investitionen aus Bautätigkeit*	292,0	321,7
<i>davon Bestandsgeschäft</i>	165,9	223,7
<i>davon Entwicklungsgeschäft</i>	126,1	98,0
Instandhaltung	62,5	53,2
<i>in % der Mieterlöse</i>	11,7 %	11,2 %
Umsatzerlöse	693,9	644,9
<i>davon Mieterlöse</i>	532,5	476,8
EBITDA	447,8	411,7
EBITDA-Marge (=EBITDA/Umsatzerlöse)	64,5 %	63,8 %
Betriebsergebnis (EBIT)	837,3	694,0
Gewinn der Periode	620,7	682,4
FFO (funds from operations)**:	397,1	368,5

* 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 2023	1. Halbjahr 2022
Umsatzerlöse	693.928,0	644.912,4
Bestandsveränderung	21.834,0	6.560,8
Sonstige betriebliche Erträge	9.280,9	12.862,1
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	-4.006,0	-85,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	427,9	0,0
Materialaufwand	-213.756,4	-199.872,0
Personalaufwand	-46.621,0	-39.158,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.281,6	-13.510,0
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	447.805,8	411.710,5
Abschreibungen	-2.239,2	-2.084,3
Abwertung Vorratsvermögen	-8,0	0,0
Neubewertungsergebnis	391.734,5	284.337,4
Betriebsergebnis (EBIT)	837.293,0	693.963,5
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	5.040,7	24.827,1
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.894,4	8.959,0
Finanzaufwendungen	-66.230,3	-58.501,6
Sonstiges Finanzergebnis	18.019,9	5.250,2
Finanzergebnis	-48.210,4	-53.251,3
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	803.017,7	674.498,3
Ertragsteuern	-182.304,2	7.920,5
I. Gewinn der Periode	620.713,5	682.418,9
<i>Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen</i>	619,1	590,6
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>	620.094,5	681.828,3
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können		
Ergebnis aus Cash Flow Hedges	4.097,2	13.778,0
Steuereffekt	-942,3	-3.826,6
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	0,0	489,2
II. Sonstiges Ergebnis	3.154,8	10.440,7
III. Gesamtergebnis	623.868,3	692.859,5
<i>Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen</i>	619,1	590,6
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>	623.249,3	692.268,9

2.2 Konzernbilanz

Aktiva

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	16.785.897,9	16.121.566,3
Selbst genutzte Immobilien	42.190,7	42.694,4
Sonstige Sachanlagen	25.518,8	20.151,7
Immaterielle Vermögenswerte	708,6	757,5
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	506.319,9	515.114,5
Derivative Finanzinstrumente	82.775,7	67.894,6
Sonstige Vermögenswerte	180.676,2	160.813,6
Langfristiges Vermögen	17.624.087,8	16.928.992,5
Vorräte	256.501,8	249.271,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	93.656,3	113.208,0
Liquide Mittel	116.492,2	128.894,1
Kurzfristiges Vermögen	466.650,3	491.373,7
Aktiva gesamt	18.090.738,1	17.420.366,2

Passiva

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Nennkapital	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	18.876,7	15.721,9
Gewinnrücklagen	9.919.334,6	9.565.303,2
der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	10.164.211,3	9.807.025,1
Nicht beherrschende Anteile	9.725,6	9.106,5
Eigenkapital	10.173.936,9	9.816.131,6
Finanzverbindlichkeiten	4.577.538,7	4.354.719,7
Personalarückstellungen	11.196,7	11.268,2
Sonstige Rückstellungen	70.073,4	70.134,2
Sonstige Verbindlichkeiten	14.314,0	13.122,9
Derivative Finanzinstrumente	2.748,7	2.724,3
Passive latente Steuern	2.170.627,8	2.049.326,8
Langfristige Verbindlichkeiten	6.846.499,2	6.501.296,1
Finanzverbindlichkeiten	459.308,0	425.382,4
Personalarückstellungen	11.937,9	10.546,7
Sonstige Rückstellungen	263.474,9	275.062,8
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	16.547,4	4.886,3
Sonstige Verbindlichkeiten	319.033,9	387.060,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.070.302,0	1.102.938,5
Passiva gesamt	18.090.738,1	17.420.366,2

2.3 Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:		
Ergebnis vor Ertragsteuern	803.017,7	674.498,3
Zinsergebnis	57.614,9	41.878,1
Abschreibungen	2.239,2	2.084,3
Abwertung Vorratsvermögen	8,0	0,0
Neubewertungsergebnis	-391.734,5	-284.337,4
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	-9.536,0	8.879,0
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-5.040,7	-24.827,1
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-8.894,4	-8.959,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	4.006,0	85,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	-427,9	0,0
Sonstige unbare Transaktion	-782,4	2.709,0
Cashflow aus dem Ergebnis	450.470,0	412.010,2
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	2.394,6	1.564,8
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-13.474,5	-34.984,0
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-26.367,9	-31.750,4
Veränderung Personalrückstellungen	1.142,5	455,5
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	-1.705,3	7.236,4
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-38.010,7	-57.477,7
Gezahlte Ertragsteuern	-50.284,5	-51.474,6
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	362.174,8	303.057,8
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:		
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	-232.635,1	-230.147,3
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	-90.410,3	0,0
Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen	541,5	0,0
Auszahlungen im Zusammenhang mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-701,4	-8.405,3
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	13.670,7	13.735,3
Erhaltene Dividenden	8.550,3	7.356,7
Vergabe von Ausleihungen	-2.628,7	-8.619,8
Rückzahlungen von Ausleihungen	17.338,4	210,5
Erhaltene Zinsen	4.881,0	3.007,7
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	4.706,9	3.376,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-276.686,7	-219.485,7
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:		
Rückzahlung von Anleihen	0,0	-54.137,7
Rückzahlung Derivat (Hedge)	0,0	10.112,7
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	-1.428.198,3	-1.594.653,8
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	1.653.596,7	1.623.238,2
Gezahlte Zinsen	-66.914,8	-48.746,7
Gezahlte Dividende	-250.000,0	0,0
Auszahlungen für Nachbesserung	-1.978,9	-11.708,1
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	-4.394,6	-4.080,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-97.890,0	-79.975,6
Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)	-12.401,9	3.596,6
Liquide Mittel 01.01.	128.894,1	68.211,2
Liquide Mittel 30.06.	116.492,2	71.807,8
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-12.401,9	3.596,6

2.4 Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Stammkapital	Cashflow Hedge- Rücklage	Neube- wertung IAS 19	Neube- wertung IAS 16	Gewinn- rücklage	Der Mutter- gesellschaft zuzu- rechnendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2023	226.000,0	-4.177,3	-574,1	20.473,3	9.565.303,2	9.807.025,1	9.106,5	9.816.131,6
Gewinn					620.094,5	620.094,5	619,1	620.713,5
Sonstiges Ergebnis		3.154,8				3.154,8		3.154,8
Gesamtergebnis	0,0	3.154,8	0,0	0,0	620.094,5	623.249,3	619,1	623.868,3
Transaktionen mit Eigentümern								
Nachbesserungsverpflichtung					-444,4	-444,4		-444,4
Ausschüttung					-265.618,7	-265.618,7		-265.618,7
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	0,0	-266.063,1	-266.063,1	0,0	-266.063,1
Stand am 30.06.2023	226.000,0	-1.022,5	-574,1	20.473,3	9.919.334,6	10.164.211,3	9.725,6	10.173.936,9

in TEUR	Stammkapital	Cashflow Hedge- Rücklage	Neube- wertung IAS 19	Neube- wertung 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

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.

Die interne Berichterstattung und Steuerung des ARE Teilkonzerns umfasst die Bereiche konsolidierter Bestand und konsolidierte Entwicklung.

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 sowie um konsolidierungsbedingte Anpassungen zu den konzerninternen Geschäftsfällen im BIG Teilkonzern, die auf Gesamtebene wieder zu eliminieren sind.

Die Konsolidierungsüberleitungsspalte und die Konsolidierungseffektespalte BIG Konzern betreffen großteils konsolidierungsbedingte Anpassungen zu konzerninternen Geschäftsfällen (Aufwands-/Ertragskonsolidierung) bezogen auf den ARE Teilkonzern bzw. BIG Gesamtkonzern.

1. Halbjahr 2023

in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige*
Umsatzerlöse	55.333,3	215.211,5	204.468,4	35.076,0
<i>davon externe Umsatzerlöse</i>	54.710,9	215.194,9	203.037,8	8.016,2
<i>davon konzerninterne Umsatzerlöse</i>	622,5	16,6	1.430,6	27.059,8
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	35.057,0	165.568,1	148.399,7	-1.028,4
Betriebsergebnis (EBIT)	119.181,9	275.154,8	320.102,3	-2.445,2
Equity-Ergebnis			10.057,5	-370,4
Finanzergebnis				
Ertragsteuern				
Gewinn der Periode				

* Objekt & Facility Management und Verwaltung

1. Halbjahr 2022

in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige*
Umsatzerlöse	50.481,7	199.650,1	179.931,5	29.548,0
<i>davon externe Umsatzerlöse</i>	49.742,6	199.623,7	179.779,3	4.875,8
<i>davon konzerninterne Umsatzerlöse</i>	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

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
18.964,1	529.053,4	150.757,7	25.750,4	-522,2	175.986,0	-11.111,3	693.928,0
40.411,0	521.370,7	147.461,0	25.214,1	0,0	172.675,0	-117,7	693.928,0
-21.446,9	7.682,6	3.296,7	536,4	-522,2	3.311,0	-10.993,6	0,0
344,9	348.341,4	92.552,7	7.211,3	-261,1	99.503,0	-38,6	447.805,8
355,3	712.349,1	126.570,5	-771,2	-262,2	125.537,1	-593,3	837.293,0
	9.687,1		4.248,1		4.248,1		13.935,2
							-48.210,4
							-182.304,2
							620.713,5

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

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 2023 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 2023 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 2022 wurden – mit Ausnahme der im Folgenden beschriebenen geänderten Standards – unverändert angewendet. Für nähere Informationen wird auf den Konzernabschluss der BIG zum 31. Dezember 2022 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 25. September 2023 zur Veröffentlichung genehmigt.

3.3 Änderungen von Rechnungslegungsmethoden

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

In der aktuellen Berichtsperiode sind folgende neue bzw. ergänzte Standards und Interpretationen erstmalig in Kraft getreten, die keine nennenswerten Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss hatten:

Standard	Titel des Standards bzw. der Änderung	Verpflichtende Erstanwendung
IAS 1 / Leitlinien-dokument 2	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023
IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023

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	Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen (Covenants)	01.01.2024	offen
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2024	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 2022 verwiesen.

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 2023 keine wesentlichen 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:

2023	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2023	121	65
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	1
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	-1	0
Abgänge aus Liquidation	-1	0
Im Berichtsjahr gekauft	2	0
Im Berichtsjahr gegründet	2	0
Stand am 30.06.2023	123	66

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

Erstkonsolidierungen

Folgende Neugründungen / Erwerbe wurden im Berichtszeitraum getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
ARE BET VG VIER Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	22.02.2023
ARE BET VG FÜNF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	22.02.2023
Lehrbachgasse 16-18 Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	28.02.2023
InnoPlaza GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	VK	28.02.2023

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Mit 28. Februar 2023 wurden 100 % an der Lehrbachgasse 16-18 Holding GmbH und 100 % an der InnoPlaza GmbH & Co KG gekauft und die BIG hat die Beherrschung über die Gesellschaften erlangt. Die InnoPlaza GmbH & Co KG beinhaltet eine Bestandsimmobilie mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 91.000,0. Für den Erwerb der Anteile an beiden Gesellschaften wurde abzüglich liquider Mittel ein Betrag in Höhe TEUR 90.410,3 gezahlt.

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*	
ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	74,90	EK	31.05.2023

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Endkonsolidierungen

Im ersten Halbjahr ergaben sich folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Endkonsolidierungszeitpunkt
Bahnhofgürtel 55 GmbH in Liqu.	Wien	EUR	100,00	VK	31.05.2023

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Die Bahnhofgürtel 55 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	2023 01.01.-30.06.	2022 01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	16.121.566,3	14.885.078,2
Zugänge	238.307,2	613.685,0
Investitionszuschüsse	-16.746,6	-55.866,7
Zuschlagsmieten	-36.570,3	-50.525,8
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	91.000,0	48.130,0
Abgänge	-3.711,4	-72.039,4
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	1.163,4	-1.698,2
Sonstige Umgliederungen	-845,0	-189,6
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	391.734,5	754.992,7
Stand am 30.06.2023/31.12.2022	16.785.897,9	16.121.566,3

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 16.342.748,7 (31. Dezember 2022: TEUR 15.646.206,6) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 443.149,2 (31. Dezember 2022: TEUR 475.359,7).

Die Zugänge teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 60.103,7 (31. Dezember 2022: TEUR 288.187,4) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 178.203,4 (31. Dezember 2022: TEUR 325.497,6).

Die Wertschwankung in Höhe von TEUR 391.734,5 (31. Dezember 2022: TEUR 754.992,7) beinhaltet Verluste aus Neubewertung in Höhe von TEUR -106.701,9 (31. Dezember 2022: TEUR -309.560,0) und Gewinne aus Neubewertung in Höhe von TEUR 498.436,4 (31. Dezember 2022: TEUR 1.064.552,7).

Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts

Im ersten Halbjahr 2023 wurden 335 Struktureinheiten des BIG Konzerns durch externe Gutachter bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 27,6 % 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. Bei den 15 wertmäßig größten Struktureinheiten des Teilkonzerns BIG werden jährlich externe Bewertungen durchgeführt. Bei Struktureinheiten des Teilkonzerns ARE inkl. der ARE-Projektgesellschaften werden in der Regel jährlich externe Bewertungen durchgeführt.

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 sämtliche Teile der ÖNORM B 1802 in der jeweils geltenden Fassung 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 werden die aktuell vorherrschenden Marktbedingungen in die Parameter der Wertermittlung integriert.

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 1802-1:2022-03-01. 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 1802-3:2014-08-01 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 Vergleichswertverfahren 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, das den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten abbildet.

Marktumfeld und Einflussfaktoren

Das bewertungsseitige Marktumfeld stand im ersten Halbjahr 2023 unter dem Einfluss der hohen Inflation und stark gestiegenen Finanzierungskosten. Die Renditen am Markt sind in Folge dieser Umstände und Entwicklungen angestiegen, was wiederum Kaufpreise unter Druck setzte. Demgegenüber standen die Indexierung bestehender Mietverträge und deutlich gestiegene Marktmieten. Abzuwarten bleibt noch, ob die Marktmieten sich zukünftig auch weiterhin im Gleichschritt mit der Inflation entwickeln werden. Im Moment kann keine eindeutige Abschätzung hinsichtlich der weiteren Mietentwicklung getroffen werden, weshalb der Immobilienmarkt laufend aktiv beobachtet wird.

Besonderes Augenmerk wird auch auf die ESG-Fitness von Immobilien gelegt, 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 in TEUR	2023		2022	
	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	42.694,4	43.701,9		
Abschreibung	-503,7	-1.007,5		
Stand am 30.06.2023/31.12.2022	42.190,7	42.694,4		
Anschaffungs- und Herstellungskosten	47.266,1	47.266,1		
Kumulierte Abschreibung	-5.075,5	-4.571,7		
Stand am 30.06.2023/31.12.2022	42.190,7	42.694,4		

Sonstige Sachanlagen in TEUR	2023		2022	
	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	20.151,7	10.132,9		
Zugänge	6.160,1	13.128,8		
Zugänge aus Erwerb Immobilien Gesellschaften	21,3	0,0		
Investitionszuschüsse	-65,5	-365,7		
Abgänge	0,0	-3,9		
Sonstige Umgliederungen	845,0	189,6		
Abschreibung	-1.593,8	-2.930,0		
Stand am 30.06.2023/31.12.2022	25.518,8	20.151,7		
Anschaffungs- und Herstellungskosten	42.412,4	36.368,1		
Kumulierte Abschreibung	-16.893,6	-16.216,4		
Stand am 30.06.2023/31.12.2022	25.518,8	20.151,7		

Immaterielle Vermögenswerte in TEUR	2023		2022	
	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	757,5	726,5		
Zugänge	92,9	316,4		
Abgänge	0,0	-5,2		
Abschreibung	-141,7	-280,2		
Stand am 30.06.2023/31.12.2022	708,6	757,5		
Anschaffungs- und Herstellungskosten	6.990,0	6.897,1		
Kumulierte Abschreibung	-6.281,3	-6.139,6		
Stand am 30.06.2023/31.12.2022	708,6	757,5		

3.4.4 Vorräte

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

Vorräte Immobilien in TEUR	2023		2022	
	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	231.148,4	177.204,1		
Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	-13.432,4	3.964,4		
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	-1.163,4	1.698,2		
Abwertung	-8,0	-144,0		
Bestandsveränderung	23.866,3	48.425,7		
Stand am 30.06.2023/31.12.2022	240.410,9	231.148,4		

Vorräte Mieterinvestitionen in TEUR	2023		2022	
	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	18.123,2	12.584,3		
Bestandsveränderung	-2.032,3	5.538,9		
Stand am 30.06.2023/31.12.2022	16.090,9	18.123,2		

3.4.5 Finanzverbindlichkeiten

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2023 folgende langfristige Darlehen vom Bund (OeBFA) aufgenommen:

Art der Finanzierung	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
Kredit	fix	100.000	2023-2026

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2023 folgende langfristige Darlehen vom Bund (OeBFA) zurückgeführt:

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

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2023 keine Anleihen emittiert.

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2023 keine Anleihen getilgt.

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2023 folgende Kredite endfällig zurückgeführt:

Tilgung von EUR Krediten	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
Kredit	variabel	18	2022-2023

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2023 folgende Kredite neu abgeschlossen:

Neuabschluss von EUR Krediten	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
Kredit	variabel	25.000	2023-2027
Kredit	variabel	1.570	2023-2024
Kredit	variabel	1.017	2023-2024
Kredit	fix	75.000	2023-2027

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	
		30.06.2023	31.12.2022
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Wertpapiere	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	259	108
Ausleihungen (Finanzierung von Projektgesellschaften)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
Summe		259	108

Passiva

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente	
		30.06.2023	31.12.2022
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	135.150	160.649
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	5.635	20.922
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
Summe		140.785	181.571

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes		
30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023			31.12.2022		
				Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
116.492	128.894								
742	732	742	732	742			732		
242.097	244.903	242.097	244.903		242.097			244.903	
31.235	28.278	31.235	28.278		31.235			28.278	
82.776	67.895	82.776	67.895		82.776			67.895	
473.341	470.703	356.849	341.809	742	356.107	0	732	341.076	0

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes		
30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023			31.12.2022		
				Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
1.402.070	1.400.733	1.383.786	1.373.401		1.383.786			1.373.401	
3.243.589	3.016.960	2.868.132	2.622.997		2.868.132			2.622.997	
391.188	362.408	391.188	362.408		391.188			362.408	
32.715	40.937								
159.847	177.676								
2.749	2.724	2.749	2.724		2.749			2.724	
5.232.158	5.001.439	4.645.855	4.361.531	0	4.645.855	0	0	4.361.531	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 teilweise 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 2023	BIG Teilkonzern	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidier- ungsüber- leitung	ARE Teilkonzern	Konsolidier- ungseffekte BIG Konzern	BIG Konzern
in TEUR							
Erlöse aus Vermietung	417.741,7	116.416,5	665,0	-185,2	116.896,4	-2.181,6	532.456,4
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	36.284,9	28.439,3	343,2	-74,2	28.708,3	-845,7	64.147,4
Erlöse aus Mieterinvestitionen	43.001,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	43.001,5
Erlöse aus Hausverwaltung	17.000,4	4.362,1	44,8	-0,3	4.406,6	-4.474,2	16.932,7
Erlöse aus Facility Services	9.209,1	1.073,2	2,2	0,0	1.075,4	-33,6	10.251,0
Erlöse aus Baubetreuung	1.582,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.578,3	4,3
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	19.955,2	0,0	19.955,2	-83,9	19.871,3
Erlöse aus Raummanagement	260,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-233,9	26,2
Erlöse sonstige	3.973,1	466,6	4.740,0	-262,5	4.944,1	-1.680,1	7.237,2
Umsatzerlöse	529.053,4	150.757,7	25.750,4	-522,2	175.986,0	-11.111,3	693.928,0

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

3.4.8 Vertragsvermögenswerte

Nach IFRS 15 werden Umsatzerlöse erfasst, sobald ein Kunde die Beherrschung über die Immobilie oder über die in Auftrag gegebene Leistung aus Mieterinvestitionen erlangt. Bei der Erstellung und Entwicklung von Eigentumswohnungsimmobilien sowie bei den Leistungen aus Mieterinvestitionen erfolgt die Realisierung der Erlöse über einen bestimmten Zeitraum, wenn keine alternative Nutzungsmöglichkeit für die BIG oder die Immobilienprojektgesellschaft an der der BIG Konzern beteiligt ist, mehr möglich ist und bereits ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung (inkl. Marge) besteht. Bis zur Fertigstellung wird der Rechtsanspruch auf Bezahlungen in den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen, erst bei Finalisierung und Rechnungsausstellung wird der Vertragsvermögenswert in die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen umgliedert.

Zum 30. Juni 2023 bestehen Vertragsvermögenswerte aus Verträgen mit Kunden in Höhe von TEUR 17.143,2 (31. Dezember 2022: TEUR 29.647,2).

3.4.9 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022
Zinsaufwendungen	-62.495,8	-44.885,8
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	0,0	-7.654,3
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil und Ineffektivität)	0,0	-1.224,7
Sonstige Finanzaufwendungen	-3.734,4	-4.736,8
	-66.230,3	-58.501,6

3.4.10 Sonstiges Finanzergebnis

Das Sonstige Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022
Zinserträge	4.881,0	3.007,7
Erträge aus Fondsanteilen	9,3	0,0
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	-1.223,5	0,0
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil und Ineffektivität)	10.759,5	0,0
Sonstige Finanzerträge	3.593,6	2.242,5
	18.019,9	5.250,2

3.5 Sonstige Angaben

3.5.1 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die BIG befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. 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 2023 langfristige Darlehen zu marktüblichen Konditionen vom Bund (OeBFA) aufgenommen und zurückgezahlt (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 2022 eine Dividende in Höhe von EUR 265,6 Mio. beschlossen, wobei EUR 250,0 Mio., davon EUR 50,0 Mio. als Sonderdividende, an den Eigentümer ausbezahlt wurden und EUR 15,6 Mio. im Rahmen der finalen Abrechnung des Sonderprogrammes 2014 mit Forderungen gegengerechnet werden.

3.5.2 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Eventualschulden bzw. Haftungen

Die BIG hat Erfüllungsgarantien in einem Gesamtvolumen von TEUR 100,0 abgeschlossen.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und der Projektpartner haben sich jeweils einzeln und unwiderruflich dazu verpflichtet, drei 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 7.815,8.

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.

Für einen eingeräumten Avalkreditrahmen eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht 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.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantieerklärung in Höhe von bis zu TEUR 5.863,0 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.

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 Kaufpreisanpassung aus einem Liegenschaftsverkauf hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH eine Haftung bis zu einem Betrag von TEUR 900,0 übernommen.

Für Haftrücklassgarantien eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Rückhaftung von bis zu TEUR 490,0.

Weiters besteht für einen eingeräumten Avalkredit eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens eine Garantie in Höhe von TEUR 280,0.

Für im Rahmen des Verkaufs einer Equity-Gesellschaft übernommene Verpflichtungen besteht eine Garantie von bis zu TEUR 490,0.

Für Haftrücklassgarantien einer Projektgesellschaft besteht eine Rückhaftung von bis zu TEUR 541,8.

Weiters besteht für einen eingeräumten Avalkredit eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 1.500,0 seitens der ARE Austrian Real Estate Development GmbH.

Für Projektgesellschaften eingeräumte Avalkredite bestehen Garantien von bis zu TEUR 355,1.

Zur Erfüllung von Verpflichtungen in Zusammenhang mit der Abgabe eines verbindlichen Angebots zum Erwerb von Liegenschaften in einem Bieterverfahren hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH zugunsten zweier Projektgesellschaften eine Patronatserklärung in Höhe von bis zu TEUR 14.500,0 abgegeben.

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

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Haftungen.

Covenants

Es bestehen keine gebrochenen Covenants.

Offene Rechtsstreitigkeiten

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

3.5.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

- DI Wolfgang Gleissner, COO
- DI Hans-Peter Weiss, CEO

Der Aufsichtsrat bestand im ersten Halbjahr 2023 aus folgenden Mitgliedern:

- Mag. Dr. Christine Catasta (Vorsitzende)
- Mag. Edeltraud Stiftinger (Stellvertretende Vorsitzende)
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Martin Holzinger, MBA
- Dr. Claudia Brey
- a. Prof. Dr. André Martinuzzi
- Thomas Rasch, BR
- Daniela Böckl, BR
- Maximilian Kucharsch, BR

Wien, am 25. September 2023

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

Konzernzwischenlagebericht

4.1 Konzernstruktur

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) ist mit ihren 189 Gesellschaften (BIG Konzern) auf die Errichtung, Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien spezialisiert. Das Unternehmen befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Ziel der ÖBAG ist es, langfristiges Wachstum und Innovation zu fördern und den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Für die BIG bedeutet das eine konsequente Fortführung und Ausweitung des in den vergangenen Jahren eingeschlagenen Wachstumspfades.

Das Portfolio der BIG gliedert sich 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 GmbH (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

Immobilienmanagement

Die BIG setzt Immobilienprojekte von der Projektidee über Machbarkeitsstudien und Planung, den Bau bis hin zur Bewirtschaftung oder Verwertung des fertigen Gebäudes um. Ihre Eigentümerverantwortung nimmt die BIG durch professionelles Portfoliomanagement, Asset- und Baumanagement sowie Objekt & Facility Management aktiv wahr.

Unternehmensbereich Schulen

Schulen erfüllen als öffentliche Gebäude nicht nur ihren spezifischen Zweck, sondern sind durch die hohe Frequentierung Vorzeigeprojekte mit Multiplikatoreffekt. Der Unternehmensbereich Schulen ist für Bildungseinrichtungen aller Art verantwortlich und betreut rund 400 Liegenschaften. Dazu zählen neben Schulen auch Kindergärten, Gebäude für Erwachsenenbildung und Sportstätten wie Ballsport- oder Kletterhallen.

Im ersten Halbjahr 2023 hat die BIG gemeinsam mit dem Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF) einen 5-Punkte-Plan für Nachhaltigkeit im Schulbau unterzeichnet. Er wurde ausgearbeitet, um den Schulbau noch nachhaltiger und energieeffizienter zu gestalten, und enthält Maßnahmen von der Verbesserung der Gebäudestandards bis hin zu

einem Ausbauprogramm für Photovoltaik-Anlagen. Darüber hinaus erarbeite die BIG neue Wettbewerbs- und Vergabegrundlagen, die stärker die sogenannten ESG-Kriterien (Environment, Social, Governance) berücksichtigen. Zudem wird für alle Neubauten der klimaaktiv Gold Standard angestrebt, statt – wie bisher im Schulentwicklungsprogramm (SCHEP) 2020 vorgesehen – klimaaktiv Silber.

In den ersten sechs Monaten des Jahres wurden einige Projekte abgeschlossen: Im Jänner wurde das sanierte und erweiterte BG/BRG Gänserndorf nach rund zwei Jahren Bauzeit eröffnet. Für die Aufschüttung und Modellierung des Geländes wurde Betonabbruchmaterial wiederverwendet, womit rund 700 LKW-Fahrten für eine Betonanschaffung eingespart werden konnten. Zwei Gebäudeteile des BG/BRG Gänserndorf wurden umfangreich thermisch saniert und um einen dreigeschossigen Zubau erweitert, der die beiden Bestandsgebäude miteinander verbindet. Erdwärme versorgt die Schule mit ca. 60 % der benötigten Heizenergie. Der Rest des Wärmebedarfs wird über den Fernwärmeanschluss bezogen. Eine PV-Anlage am intensiv begrünten Dach sorgt für Strom.

In Wien fand nach der ressourcenschonenden Sanierung und Erweiterung des rund 8.000 m² großen denkmalgeschützten Schulgebäudes in der Michelbeuerngasse (HLMW9) die Schlüsselübergabe statt. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurde die historische Sichtziegelfassade der ehemaligen Lokomotivfabrik instandgesetzt und das Gebäude funktions saniert.

Auch Spatenstiche fanden im ersten Halbjahr statt: In Wiener Neustadt wird das BG/BRG Gröhrmühlgasse bis Sommer 2024 saniert und erweitert. Die Heizung wird von Gas auf Fernwärme mit Luftwärmepumpe umgestellt, das Dach wird mit einer PV-Anlage ausgestattet. Die denkmalgeschützte Villa, die sich neben der Schule befindet, wird ebenfalls saniert und zukünftig den Verwaltungsbereich beherbergen. Nach der Erweiterung und Sanierung wird das Schulgebäude den klimaaktiv Silber Standard erfüllen.

Auch das Pierre de Coubertin BORG Radstadt wird nachhaltig saniert und erweitert. Nach der Fertigstellung, die für den Sommer 2024 geplant ist, wird die Schule rund zur Hälfte aus heimischen Holzarten bestehen. Die Massivholzkonstruktion wird aus Fichtenholz errichtet und die Fassade mit Lärchenholz verkleidet. Somit fügt sich die Schule gut in die grüne Umgebung ein. Mit einer PV-Anlage auf dem Dach, begrünten Flachdächern und einer Fernwärme-Heizung wird eine klimaaktiv Silber Zertifizierung nach der Fertigstellung angestrebt.

Unternehmensbereich Universitäten

Im Eigentum der BIG stehen über 350 Universitätsgebäude mit einer Gesamtmietfläche von 2,2 Mio. m². Dabei handelt es sich um Liegenschaften quer durch die Baugeschichte, von der Renaissance bis zum modernsten Universitätscampus wie dem Campus WU oder dem Med Uni Campus in Graz. Als Ansprechpartner der 21 staatlichen österreichischen Universitäten sowie der Österreichischen Akademie der Wissenschaften betreut der Unternehmensbereich Universitäten diese Institutionen in allen Fragen der Standortentwicklung und des Raum- und infrastrukturellen Ressourcenmanagements. In enger Abstimmung mit dem Wissenschaftsministerium wurden und werden mit allen Universitäten langfristige Strategien für deren Standorte und die Stärkung von Campus-Strukturen entwickelt. In den kommenden fünf Jahren wird die BIG weitere EUR 1,6 Mrd. in Universitätsbauprojekte (Neubauten, Erweiterungen und Sanierungen) investieren, um die infrastrukturellen Rahmenbedingungen für Forschung und Lehre auf internationalem Spitzenniveau weiter auszubauen und zu garantieren.

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.

Anfang des Jahres wurde der symbolische Grundstein für den MedUni Campus Mariannengasse im 9. Wiener Gemeindebezirk gelegt. Mit dem Ensemble aus historischen Bestandsgebäuden, die erhalten und saniert werden, und einem Neubau entsteht in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Standorten der MedUni Wien ein hochmoderner Campus für medizinische Forschung und Lehre. Architektonische Visitenkarte für den Campus ist eine 70 Meter lange, in den städtebaulichen Kontext einfließende strukturierte Fassade mit identitätsstiftenden großflächigen Glaselementen entlang der Spitalgasse. Im Zuge des Bauprojekts wird am Campus eine Fernkältezentrale errichtet, die den Campus und Teile der Umgebung mit Fernkälte versorgen wird.

Im Mai wurde mit dem Med Uni Campus in Graz eines der größten und wegweisendsten Universitätsbauprojekte in Österreich eröffnet. Mit dem Campus der Medizinischen Universität Graz ist ein neues Universitätsviertel entstanden, das auf über 80.000 m² der medizinischen Forschung und Lehre gewidmet ist. Mit Erdwärmesonden und Energiepfählen wird der ausgeklügelte Laborbau im Sommer gekühlt und im Winter geheizt. Auch die Abluft aus den Serverräumen und – zum ersten Mal in der Steiermark – auch aus Laboren wird zum Heizen genutzt. Beleuchtung und Beschattung des Gebäudes werden automatisiert gesteuert; die Dachflächen, die nicht für die ausgeklügelte Haustechnik genutzt werden, sind mit PV-Paneelen versehen.

Im Frühjahr fand die Schlüsselübergabe für das neu errichtete Trainings- und Diagnostikzentrums der Universität Graz statt. Nach nur einem Jahr Bauzeit konnte das Sportforschungszentrum mit Trainings- und Laborflächen im März seinen Forschungs- und Lehrbetrieb aufnehmen. Der zweigeschossige, 1.300 m² große Neubau aus Holz wurde nach den besonders hohen Nachhaltigkeitsstandards der BIG realisiert. In den 300 m³ Holz sind etwa 300 t CO₂ gebunden. Die Fassade des Trainings- und Diagnostikzentrums besteht komplett aus Holz, die Tragkonstruktion zum größten Teil. Nur die Bodenplatte und ein aussteifender Kern werden aus Beton ausgeführt, um Schwingungen im Laborbereich auszuschließen. Das komplette Flachdach mit einer Fläche von 1.200 m² wird für Photovoltaik-Paneele und Dachbegrünung genutzt, wodurch eine Leistung von etwa 70 kWp erreicht wird.

Beim Graz Center of Physics (GCP) handelt es sich um eines der größten Universitätsbauprojekte Österreichs; es wird die Physik-Institute von Universität Graz und TU Graz an einem Standort vereinen. Im Berichtszeitraum lief die Entwurfsplanung und mit einem Kreislaufwirtschaftsprojekt wurde der Abbruch der alten Vorklinik, die für den Bau des GCP weichen muss, vorbereitet. Das GCP wird klimafreundlich und energiesparend geplant: Beim Bau kommen spezielle Hohlkörperdecken zum Einsatz, die weniger Beton verbrauchen als herkömmliche Stahlbetondecken und zusätzlich über thermische Bauteilaktivierung zum Heizen und Kühlen genutzt werden können. Zur Energiegewinnung wird die Erdwärme genutzt. Strom wird mit Photovoltaik erzeugt; Dächer werden begrünt. Der sommerlichen Überhitzung wird mit lichtlenkenden Horizontallamellen entgegengewirkt.

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.

Das Parlamentsgebäude, für das die BIG als Dienstleister das Baumanagement erbrachte und das im Vorjahr an die Eigentümerin Parlamentsdirektion übergeben worden ist, wurde Anfang des Jahres mit klimaaktiv Gold ausgezeichnet. Es ist die höchste Auszeichnung des Umweltministeriums (BMK) für nachhaltige und hochwertige Sanierungen. Zusätzlich wurde das Parlamentsgebäude von der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (ÖGNB) mit der Kategorie "ÖGNB Gold" zertifiziert. Es ist das erste Gebäude mit der Auflage Denkmalschutz, das eine Zertifizierung des Umweltministeriums und der ÖGNB Gold für Nachhaltigkeit und Klimaschutz erhalten hat.

Im ersten Halbjahr pflanzte die BIG gemeinsam mit dem Bundesministerium für Inneres, der Universität für Bodenkultur (BOKU) und der Stadt Wiener Neustadt im

Rahmen des Projekts "Zukunftswald Wiener Neustadt" auf 2,8 Hektar insgesamt 7.060 Bäume. Das Forschungsprojekt des Instituts für Waldbau der BOKU untersucht über fünf Jahre die Entwicklung der verschiedenen Baumarten zu den prognostizierten Klimabedingungen.

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*innen und Nutzer*innen sowie auch Dritte alle wesentlichen Leistungen im Bereich der Immobilienbewirtschaftung aus einer Hand beziehen.

Zur Gewährleistung des bestmöglichen Service liegt der Fokus auf Digitalisierung und Nachhaltigkeit. So erfolgen im Bereich der Hausverwaltung Wohnungsübergaben und -abnahmen digital; die Fotodokumentation kann direkt der Wohneinheit zugeordnet werden. Auch im Bereich des technischen Facility Managements wird auf eine voll digitalisierte Arbeitsweise umgestellt. Damit wird der Transparenzgedanke gegenüber den Kund*innen der BIG gestärkt, und die erbrachten Leistungen können zukünftig in Echtzeit über eine Webapplikation abgerufen werden.

Da angesichts der anhaltenden wirtschaftlichen Situation die Kosten des Gebäudebetriebes insbesondere aufgrund der gestiegenen Energiekosten massiv steigen, wird eine energieoptimierte Anlagensteuerung immer wichtiger. Die im Rahmen eines Pilotprojekts gewonnenen Erkenntnisse in diesem Bereich wurden allen öffentlichen Mietern angeboten und sollen sukzessive bundesweit auf Objektebene integriert werden.

Im Sinne der Nachhaltigkeit achtet die BIG auf die sorgsame Erhaltung der Gebäudesubstanz. Die Basis dafür ist die fundierte, strukturierte Zustandserfassung durch Expert*innen des OFM mit Unterstützung einer spezialisierten Software (AiBATROS®). Der bauliche Zustand wird übersichtlich dargestellt und je nach Strategie werden maßgeschneiderte Maßnahmenpakete für eine umfassende Instandhaltungsplanung definiert. Diese Leistung wird auch vom öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Drittmarkt genutzt, da mit relativ geringem Aufwand und einer überschaubaren Menge an Basisdaten ein fundierter Überblick über den baulichen Zustand eines Gebäudes geschaffen werden kann und klar verständliche Grundlagen für Entscheidungen zu baulichen Veränderungen vorhanden sind.

Konzerntochter ARE

Die ARE ist überwiegend am österreichischen Immobilienmarkt aktiv. Die geografischen Schwerpunkte ihrer Tätigkeit liegen vor allem in Wien und den österreichischen Landeshauptstädten. Das Kerngeschäft ihres unternehmerischen Handelns liegt in den Asset-

Klassen Büro und – mit deutlichem Abstand – Wohnen. Wesentliche operative Ziele sind die Schaffung und die langfristige Vermietung von modernem Büroraum sowie von zeitgemäßem Wohnraum.

Ein Schwerpunkt der Tätigkeit der ARE liegt in der Projektentwicklung. Dazu bezieht die ARE neben freierwerbenden Assets des BIG Konzerns Entwicklungsflächen aus ausgewähltem Zukauf am Markt. Die solide Eigenkapitalausstattung bildet die Basis für künftige Investitionstätigkeiten der ARE und den geplanten Wachstumskurs.

Im ersten Halbjahr 2023 wurde das so genannte InnoPlaza in Wien angekauft, das 2018 errichtet wurde und etwa 14.300 m² vermietbare Bürofläche, eine Terrasse, Lagerflächen sowie eine Tiefgarage mit 460 Stellplätzen bietet. Das Gebäude verfügt über eine energiesparende Bauteilaktivierung, moderne Haustechnik, flexible Grundrisse und eine PV-Anlage auf dem Dach.

Nach rund eineinhalb Jahren Bauzeit und anschließender Besiedelung durch das Bundesministerium für Justiz wurde das von der ARE neu errichtete Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee feierlich eröffnet. Das Gebäude, das über eine PV-Anlage verfügt und an die Biomasse-Nahwärme angeschlossen ist, wurde mit klimaaktiv Gold ausgezeichnet und vereint nun drei Salzburger Bezirksgerichte an einem Standort.

Im Auftrag des Bundesministeriums für Inneres errichtete die ARE eine neue Landesleitzentrale sowie Räume für die Landespolizeidirektion Oberösterreich. Der Neubau umfasst rund 3.000 m² und erzeugt einen Teil des benötigten Stroms mit einer eigenen PV-Anlage auf dem Dach.

In Mödling fand die Grundsteinlegung für den Neubau eines multifunktionalen Gebäudes mit nachhaltiger Energieversorgung statt, in dem ein Nahversorger, Betreuungseinrichtungen für Senior*innen, Büro- und Ordinationsflächen Platz finden werden.

Ebenfalls im Mödling entsteht ein neues Laborgebäude der Sicherheitsstufe L3 für die AGES – Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit. Auf rund 2.200 m² nimmt die spezielle Haustechnik mit Luftfilter-Anlagen einen Großteil der Fläche des neuen Gebäudes ein, um fünf flexible Labor-Räume mit jeweils eigenen Schleusen und vier Multifunktionsräume nach modernsten Standards zu betreiben. Das Zoonoselabor wird überwiegend über Fernwärme beheizt. Eine PV-Anlage auf dem Dach wird einen Teil des benötigten Stroms selbst erzeugen.

Auch bei den Quartiersentwicklungen der ARE waren im ersten Halbjahr Fortschritte zu verzeichnen: Im Wildgarten erfolgte der Spatenstich für den Bau der letzten 157 Wohneinheiten bzw. insgesamt 14 Gebäude auf vier Bauplätzen. Diese entstehen in monolithischer Ziegelbauweise mit integrierter Wärmedämmung, weshalb auf Vollwärmeschutzsysteme mit erdölbasierten Produkten verzichtet werden kann. Jeder der vier Bauplätze

erhält eine eigene PV-Anlage, um einen Teil des benötigten Stroms autark zu produzieren. Auf zwei weiteren Bauplätzen konnten 84 Eigentumswohnungen übergeben werden, und auch die 105 Eigentumswohnungen in Niedrigenergiebauweise auf den beiden Bauplätzen entlang der "Wilden Welle" wurden fertiggestellt.

Beim VILLAGE IM DRITTEN wurde der Grundstein für die so genannten DOCKS gelegt, was gleichzeitig auch den Beginn des Hochbaus am Quartiersareal bedeutet. Bei den DOCKS handelt es sich um zwei Gebäude mit einer Länge von insgesamt rund 300 m entlang des Landstraßer Gürtels mit flexiblen Flächen für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen. Neben einem Nahversorger ist die Ansiedelung von Gastronomie, Handel, Co-Working, Freizeiteinrichtungen sowie produzierendem Gewerbe geplant. Dabei sind Flächen von rund 150 m² bis 4.500 m² zusammenhängend mietbar. Die bauliche Fertigstellung ist für Mitte 2024 geplant. Auch hier wird viel Wert auf Nachhaltigkeit gelegt: Die PV-Anlage erstreckt sich mit einer Fläche von rund 2.300 m² durchgehend über die Dächer beider Gebäude und trägt mit einer Leistung von bis zu 420 kWp zur lokalen Stromversorgung bei.

4.1.2 Ziele und Konzernstrategie

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

- Wachstum
- Internationalisierung
- Dekarbonisierung
- Weitere Professionalisierung

Integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie ist eine ESG-Strategie, 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.

Wachstum

Das Marktumfeld der BIG ist geprägt vom Raumbedarf großer Mietergruppen und deren Wachstum.

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

Neben dem Ausbau bereits etablierter Tätigkeitsbereiche ist die BIG aktiv an der Erschließung neuer Geschäftsfelder interessiert.

Internationalisierung

Die ÖBAG hat dem BIG Konzern den klaren Auftrag in Richtung weiteres Wachstum mit entsprechender

Erweiterung des Portfolios gegeben. Um langfristig zu wachsen ist der Schritt über die Grenzen Österreichs hinaus logisch und sinnvoll für ein organisches Wachstum und Teil der Risikodiversifizierung des Konzerns. Der deutsche Markt ist aufgrund seiner Größe, Stabilität und Transparenz der attraktivste Investmentmarkt Europas. Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung von Büro- und Gewerbeimmobilien, soll jedoch zukünftig durch die Asset-Klasse Bildung ergänzt werden. Hierbei kann der BIG Konzern seine Fachkompetenz im schulischen wie universitären Bildungsbau, auch als Teil einer Quartiersentwicklung, optimal einsetzen. Der Aufbau eines Bestandsportfolios und dessen Bewirtschaftung wird als mögliche Chance gesehen, den BIG Konzern als langfristigen Partner von Großkund*innen auch im öffentlichkeitsnahen Bereich außerhalb von Österreich, zu positionieren.

Dekarbonisierung

Die Klimakrise und ihre Folgen verpflichten zum Handeln auf globaler wie lokaler Ebene. Die Immobilienwirtschaft spielt dabei eine signifikante Rolle. Je nach Schätzung sind bis zu 40 % des weltweiten CO₂-Ausstoßes auf die Errichtung und Bewirtschaftung von Immobilien zurückzuführen.

Ein besonderer Fokus des Unternehmens liegt auf der CO₂-Reduktion (Dekarbonisierung) des Portfolios, um bis 2030 das EU-weite CO₂-Reduktionsziel von 55 % erreichen zu können und im eigenen Immobilienbestand, den nationalen Klimazielen folgend, bis 2040 weitgehend klimaneutral zu sein. Sukzessive werden fossile Brennstoffe unter Forcierung der Solarenergie durch erneuerbare oder nachwachsende Energieträger ersetzt. Darüber hinaus spielen Umwelttechnologien wie Geothermie, thermische Bauteilaktivierung und Wärmerückgewinnung sowie moderne Energiemanagement- und Speichersysteme eine zentrale Rolle. Ziel ist es, Gebäude zunehmend mit lokaler und CO₂-neutraler Energie zu versorgen. Dazu wurde bereits in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Projekten mit erneuerbaren Energiesystemen ausgestattet, z.B. der Med Uni Campus Graz (Geothermie, Wärmerückgewinnung), das Biologiezentrum der Universität Wien (Wärmerückgewinnung) oder der Unipark Nonntal in Salzburg (Geothermie).

Die Stabsstelle für Energie & Nachhaltigkeit begleitet die Dekarbonisierung des Immobilienbestands und übernimmt die Steuerung, Prüfung und Dokumentation des Umsetzungsfortschritts nachhaltiger Maßnahmen im Unternehmen.

Weitere Professionalisierung

Um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu sein hat sich die BIG zum Ziel gesetzt, ihr Geschäftsmodell unter Einbeziehung ökologischer, sozialer sowie ökonomischer Kriterien nachhaltig und verantwortungsvoll weiterzuentwickeln. Die Integration von Kernthemen aus dem Bereich ESG in die Gesamtstrategie des

Unternehmens wird die zukünftige Entwicklung und das Wachstum der BIG signifikant prägen.

Darüber hinaus setzt die BIG weitere Schwerpunkte in den Bereichen Digitalisierung und Innovation, Mitarbeiter*innen-Entwicklung und Stärkung der Arbeitgebermarke sowie in der Weiterentwicklung der Organisationsstruktur. Im Rahmen der BIG Pocket House GmbH, einem Joint Venture zwischen BIG und PocketHouse, steht Gebäudenutzer*innen eine Plattform für Organisation, Service und Informationen zur Verfügung. Zur Entwicklung potenzieller zukünftiger Führungskräfte wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Talentprogramm ins Leben gerufen, das 2023 gestartet wurde. Ein langfristig ausgerichtetes Employer Branding-Projekt soll sowohl dem Fachkräftemangel begegnen als auch die Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter weiter steigern.

Strategische Ausrichtung der ARE

Die aktive Bewirtschaftung und die nachhaltige Erhöhung des Wertes des Immobilienvermögens und damit die Steigerung des Unternehmenswertes stehen im Fokus der strategischen Ausrichtung. Zudem wird das Augenmerk auf die kontinuierliche Diversifizierung der Mieter*innenstruktur 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 ARE versteht sich als proaktive Partnerin und Beraterin ihrer Kund*innen für langfristige Standortstrategien und Raumbedürfnisse.

Der operative Bereich ARE International wurde für den grenzüberschreitenden Ausbau der immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten des BIG Konzerns geschaffen und hat die Aufgabe, Projektentwicklungen mit lokalen Partner*innen umzusetzen. Derzeit befinden sich zwei Projekte in München und Berlin in Entwicklung. Die weitere Expansion erfolgt selektiv, wobei entsprechende Projekte eine sinnvolle Ergänzung zum Entwicklungsportfolio darstellen müssen oder dem Aufbau eines Bestandsportfolios dienen sollen.

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

Die weltwirtschaftliche Entwicklung, die sich zum Jahresende 2022 rückläufig entwickelt hat, konnte diesen negativen Trend im ersten Quartal 2023 aufhalten. Da die Entwicklung in wichtigen Industriestaaten wie beispielsweise den USA oder Deutschland weiterhin

durchwachsen verläuft, kann allerdings nicht von einem Aufschwung gesprochen werden. In ihrer aktuellen Prognose rechnet die OECD in diesem Jahr mit einem deutlich reduzierten Wachstum der Weltwirtschaft, welcher für heuer mit 2,7 % (nach 3,3 % im Vorjahr) und 2,9 % für 2024 beziffert wird. Der durch hohe Energiepreise ausgelöste Preisdruck auf die Haushalte hat aufgrund deren rückläufigen Entwicklung deutlich abgenommen während die Kerninflationsrate weiterhin robust bleibt. Die Arbeitsmärkte zeigten sich trotz eines schwächeren wirtschaftlichen Umfelds robust.¹

Im Euroraum stagnierte die Wirtschaftsleistung vor allem im ersten Quartal 2023 während sich der Arbeitsmarkt sehr robust präsentierte. Deutschland rutschte im ersten Quartal in eine technische Rezession und leidet unter der Schwäche der Automobilindustrie, den rückläufigen Exporten nach China und der hohen Inflation, die den privaten Konsum dämpft. Obwohl sich das Verbraucher*innenvertrauen im Euroraum im Laufe des ersten Halbjahres erholt hat, kam es zu einem Rückgang des Economic Sentiment Indicators, der – nach noch stabiler Entwicklung zu Jahresbeginn – im Mai um 2,5 Punkte auf 96,8 Punkte sank. Dennoch wird für die zweite Jahreshälfte eine Erholung erwartet und ein Wachstum von 0,9 % prognostiziert, gefolgt von durchschnittlichen Wachstumsraten von 1,5 % in den Folgejahren.²

In den letzten Wochen des ersten Halbjahres verstärkten sich die Anzeichen, dass die Inflation sowohl in den USA als auch in Europa durch die restriktive Geldpolitik der Notenbanken erfolgreich unter Kontrolle gebracht werden konnte. Die Preise für Energie, Rohstoffe, Fracht, Landwirtschaft und Lebensmittel sind seit den Höchstständen gesunken, was sich auch in der Entwicklung der Konsumentenpreise niederschlägt. Die Auswirkungen der starken Zinserhöhungen der Notenbanken schlagen sich allerdings bereits in vielen Ländern vor allem in fallenden Hauspreisen nieder. Die OECD rechnet für 2023 mit einem deutlichen Rückgang der globalen Inflationsentwicklung auf 6,6 %.

Mit Ende des ersten Halbjahres konnte auch in der Eurozone eine positive Entwicklung bei der Inflation beobachtet werden. Laut vorläufigen Schätzungen soll sich diese im Juni auf 5,5 % (Vormonat 5,5 %, Oktober 2022 10,6 %) reduziert haben. Allerdings erwarten sich Analysten vor allem aufgrund der starken Energiepreiseskalation keine schnelle Erholung der Inflation in der Eurozone. Aktuell geht man davon aus, dass der Zielwert von 2,0 % erst mit 2025 erreicht werden wird. Diese Erwartung wird durch die durchaus positive Inflationsentwicklung zwischen 1,0 % und 2,7 % in einigen europäischen Ländern wie Spanien, Griechenland, Luxemburg und Belgien gestärkt.

Die österreichische Volkswirtschaft befindet sich in einer Phase der Stagnation und die noch zu Jahresbeginn positiven Vorlaufindikatoren haben sich im Laufe des ersten Halbjahres deutlich verschlechtert. Die

¹ ÖNB Konjunktur aktuell – Juni 2023, S. 6

² ÖNB Konjunktur aktuell – Juni 2023, S. 8

Konsumnachfrage der privaten Haushalte wird durch die hohe Inflation gedämpft und die Zinserhöhungen verschlechtern die Finanzierungsbedingungen. Der Sektor der Sachgüterproduktion befindet sich bereits in einer Rezession. Allerdings sind die Energiepreise, die vor allem 2022 drastisch gestiegen sind, wieder gesunken. Es wird erwartet, dass die österreichische Wirtschaftsleistung im laufenden Geschäftsjahr stagnieren und sich erst wieder im kommenden Jahr etwas erholen wird. Die Verlangsamung der Konjunktur führt voraussichtlich am Arbeitsmarkt zu einem Anstieg der Arbeitslosigkeit und wird sich nur langsam auf den Preisauftrieb auswirken. Für 2023 wird eine Inflationsrate von 7,3 % erwartet, die sich dann 2024 deutlich auf 3,5 % abschwächen soll.³

Auf den Kapitalmärkten kam es nach einem turbulenten letzten Jahr anfänglich zu einer leichten Beruhigung. In manchen Sektoren konnten starke Erholungen verzeichnet werden, während in anderen Sektoren wie beispielsweise in der Informationstechnologie und der Kommunikationsdienstleistung das Ende der Pandemie das beschleunigte Wachstum vorerst gestoppt hat. Der Zusammenbruch von zwei regionalen US-Banken, die Notübernahme der strauchelnden Schweizer Großbank Credit Suisse sowie die hausgemachte Krise um die Erhöhung des US-Schuldenlimits haben im ersten Halbjahr zu Verunsicherung an den Finanzmärkten geführt.⁴

Die Nervosität scheint weiterhin hoch, da das aktuelle Umfeld von einem außergewöhnlich hohen Grad an Unsicherheit dominiert wird. Die multiplen Krisen der letzten Jahre wirken weiter und mangelnde Erfahrungswerte über die Auswirkungen des ungewöhnlich schnellen und starken geldpolitischen Umschwungs erschweren dabei den Ausblick deutlich. Dennoch wird eine weltweite Rezession gegenwärtig nicht erwartet.⁵

Immobilienmarkt

Das erste Halbjahr 2023 war stark geprägt von der hohen Inflation und einem stark gestiegenen Zinsniveau. Am österreichischen Immobilienmarkt haben die hohen Finanzierungskosten und die restriktive Kreditpolitik der Banken ihre Spuren hinterlassen. Das Transaktionsvolumen auf dem Immobilienmarkt ist im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 45 % zurückgegangen. Insgesamt wurden rund EUR 1 Milliarde an Volumen transaktioniert, wobei drei Viertel des Transaktionsvolumens im zweiten Quartal auf den Verkauf des Kika/Leiner Portfolios von Signa an Supernova zurückzuführen ist.⁶

Über die Hälfte (ca. 55 %) des Investitionsvolumens entfiel auf österreichische Investoren, während der Anteil der deutschen Investoren mit 41 % wieder deutlich zugenommen hat. In den vergangenen Jahren lag die Assetklasse Wohnen durch die starke Nachfrage nach institutionellen Wohnprojekten an der Spitze der Statistik, was sich jedoch seit dem Marktumbruch Mitte 2022 signifikant geändert hat. Im ersten Halbjahr 2023 haben Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 34 % die Führung übernommen, gefolgt von Office mit 23 % und Wohnen mit 15 %.⁷

Kaufpreisvorstellungen von Käufer und Verkäufer liegen nach wie vor weit auseinander. Der Repricing-Prozess wird sich zumindest in der zweiten Jahreshälfte 2023 fortsetzen. Inwieweit die hohen Finanzierungs- und Baukosten Projektentwickler unter Druck bringen werden, wird sich im laufenden Jahresverlauf herausstellen. Die Insolvenz von Bau & Boden ist ein bekanntes Beispiel von dem, was noch folgen könnte. Ebenso die Ankündigung großer Projektentwickler, alle für 2023 geplanten Baustarts zu verschieben.

Am Büromarkt wurden im ersten Halbjahr 2023 in Wien rund 87.000 m² Büroflächen vermietet. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet das zwar einen Zuwachs von rund 15 %, die Vermietungsleistung liegt jedoch trotzdem unter dem langjährigen Durchschnitt. Zudem ist die Fertigstellungsleistung nach wie vor gering mit nur 4.700 m². Mit der ehemaligen Gösserhalle am Hauptbahnhof wurde nur ein Projekt im ersten Halbjahr fertiggestellt. Die Unsicherheit über zukünftige ESG Kriterien sowie die weit verbreitete Home-Office Regelungen bremsen das Investoreninteresse vor allem bei Büroimmobilien, die nicht als Prime Büroimmobilien gelten.⁸ Nicht nur aufgrund des Nachfrageüberhangs in den Top-Lagen, sondern auch aufgrund der gestiegenen Baukosten und anhaltend hohen Inflation stiegen die Mietpreise generell an. Die Spitzenmiete liegt aktuell bei EUR 27,50/m²/Monat und zeigt eine weitere Tendenz nach oben auf.⁹

Am Wohnungsmarkt profitiert aktuell der Wiener Markt von der Fertigstellung von Objekten, die im ersten Halbjahr 2022 und damit vor dem drastischen Anstieg der Zinsen begonnen worden sind. Daher kommen heuer rund 15.800 Einheiten auf den Markt und sorgen kurzfristig für ein derzeit ausreichend großes Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen¹⁰. Strukturell ist eine deutliche Verschiebung des Angebots von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen festzustellen. Damit reagieren Projektentwickler auf die höheren Renditeanforderungen institutioneller Investoren und verwerten ihre Neubauprojekte nun wieder vermehrt in Form von Einzelwohnungsverkäufen.

³ WIFO Konjunkturprognose 2/2023, S.2

⁴ ÖNB Konjunktur aktuell – Juni 2023, S. 6

⁵ ÖNB Konjunktur aktuell – Juni 2023, S. 6

⁶ CBRE Austria Investment Snapshot Q2 2023

⁷ EHL Immobilieninvestmentmarkt Update H1 2023

⁸ CBRE Wien Büromarkt Snapshot Q2 2023

⁹ EHL Wiener Büromarkt Update H1 2023

¹⁰ EHL Wiener Wohnungsmarkt Update H1 2023

4.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

4.3.1 Entwicklung der Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen im ersten Halbjahr 2023 mit EUR 693,9 Mio. um EUR 49,0 Mio. über dem Wert des Vorjahres. Dieser Anstieg ist vor allem auf Mietzuwächse von EUR 55,6 Mio. und höhere Betriebskostenerlöse in Höhe von EUR 9,6 Mio. zurückzuführen. Bei den Betriebskostenerlösen handelt es sich, bis auf einen Honoraranteil, um weiterverrechenbare Posten. Dem gegenüber kam es zu geringeren Erlösen aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens in Höhe von EUR -20,5 Mio.

Das EBITDA in Höhe von EUR 447,8 Mio. verzeichnete eine Steigerung von EUR 36,1 Mio. gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres, was in erster Linie auf den Anstieg der Mieterlöse (EUR +55,6 Mio.) zurückzuführen ist. Dem gegenüber stehen negative Effekte durch einen erhöhten Instandhaltungsaufwand (EUR -9,3 Mio.) sowie gestiegenen Personalkosten (EUR -6,9 Mio.). Die EBITDA-Marge (EBITDA/Umsatzerlöse) erhöhte sich von 63,8 % auf 64,5 %.

Das EBIT betrug im ersten Halbjahr 2023 EUR 837,3 Mio. Es kam somit zu einem Anstieg von EUR 143,3 Mio. Dieser ist neben den erwähnten Effekten auf die anhaltende Wertsteigerung des Portfolios zurückzuführen, welche im Wesentlichen aus der stabilen, langfristigen sowie wertgesicherten Vermietungssituation resultiert. Der Gewinn der Periode lag mit EUR 620,7 Mio. um -61,7 Mio. unter dem Referenzwert des Vorjahres. Den zuvor erwähnten positiven Effekten steht der Wegfall des Einmaleffektes aus dem Vorjahr im Zusammenhang mit der erfolgswirksamen Auflösung latenter Steuern gemäß dem ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) in Höhe von EUR -158,1 Mio. gegenüber. Die Veränderung im Finanzergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus den höheren Zinsaufwendungen sowie dem positiven Bewertungseffekt aus Anleihen und Derivaten.

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

Der FFO vor Steuern verzeichnete mit EUR 397,1 Mio. einen Anstieg um EUR 28,6 Mio. gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR 368,5 Mio.).

FFO (funds from operations) in EUR Mio.	30.06.2023	30.06.2022
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)	803,0	674,5
Neubewertungsergebnis	-391,7	-284,3
Abschreibungen	2,2	2,1
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	1,2	7,7
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil und Ineffektivität)	-10,8	1,2
Veränderung langfristiger Personalrückstellungen	-0,1	0,0
Veränderung sonstiger langfristiger Rückstellungen	-0,2	0,0
Ergebnis aus Anlagenabgang	4,0	0,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	-0,4	0,0
Ergebnis aus Projektentwicklungen (vollkonsolidiert)	-3,9	-3,2
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Projektentwicklungsunternehmen	-5,0	-24,8
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-8,9	-9,0
Finanzierungseffekte aus dem laufenden Ergebnis und Veräußerungsergebnis nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8,1	8,4
sonstige Anpassungen*	-0,5	-4,2
FFO vor Steuern	397,1	368,5

* 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 den erhöhten Finanzierungsbedarf erhöhte sich der LTV geringfügig auf 27,7 % (Stand 31. Dezember 2022: 27,3 %). Trotz der erhöhten Finanzverbindlichkeiten sowie der anhaltend hohen Gewinnausschüttungen kam es aufgrund des positiven Ergebnis nur zu einer geringen Reduktion der Eigenkapitalquote auf 56,2 % (Stand 31. Dezember 2022: 56,3 %). Der LTV ist ein maßgeblicher Indikator der Vermögens- und Ertragslage des BIG Konzerns und stellt sich im Detail wie folgt dar:

Nettoverschuldung	30.06.2023	30.06.2022
= verzinsliches Fremdkapital - liquide Mittel		
in EUR Mio.		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.577,5	4.048,5
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	459,3	444,9
Liquide Mittel	-116,5	-71,8
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	0,0	0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-82,8	-67,3
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	0,0	0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	2,7	10,7
Nettoverschuldung (verzinsliches FK)*	4.840,3	4.364,9

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

Fair Value (finanzierter Immobilienbestand)	30.06.2023	30.06.2022
in EUR Mio.		
Bestandsimmobilien	16.342,7	14.759,3
Immobilien in Entwicklung	443,1	579,2
Selbstgenutzte Immobilien	42,2	43,2
Beteiligung Projektgesellschaft WU*	374,4	389,3
Vorräte	256,5	196,1
Fair Value (finanzierter Immobilienbestand)**	17.459,0	15.967,2

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

** 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.

LTV (Loan to Value)	30.06.2023	30.06.2022
= Nettoverschuldung/Fair Value		
Nettoverschuldung (verzinsliches FK)	4.840,3	4.364,9
Fair Value (finanzierter Immobilienbestand)	17.459,0	15.967,2
LTV	27,7 %	27,3 %

4.4 Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns

Die zuletzt stark gestiegenen Leitzinsen, welche maßgeblich von der Europäischen Zentralbank bestimmt werden und die Inflation eindämmen sollen, führen zu deutlichen Auswirkungen auf die Finanzierung von Immobilien. Das hohe Zinsniveau kann daher dazu führen, dass sich durch die zinsbedingt geringere Nachfrage der Auftragsstand der Bauwirtschaft weiterhin verringert und dadurch auch die Baupreise weniger stark ansteigen und Lieferengpässe weniger werden. Diese Unwägbarkeiten wirken sich wie bei allen Bauträgern auch auf die Projektkalkulation und -planung der BIG aus und werden laufend evaluiert.

Unternehmensbereich Schulen

Für die insgesamt rund 250 im SCHEP 2020 – einem zehnjährigen Schulentwicklungsprogramm des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF) – genannten Projekte für Bundesschulen werden bis 2030 rund EUR 2,4 Mrd. für Modernisierung, Erweiterung, und Neubau aufgewendet. Nachhaltigkeitsaspekte sollen bei allen Projekten umgesetzt werden. Rund 140 der im SCHEP geplanten Projekte mit einer geschätzten Investitionssumme von circa EUR 1,4 Mrd. entfallen auf BIG Liegenschaften. Das bedeutet für den Unternehmensbereich Schulen eine langjährige Wachstumsprognose mit Auswirkungen auf den Fair Value und natürlich die Mieteinnahmen wie auch auf das operative Ergebnis. Mehr als die Hälfte der SCHEP-Projekte, die die BIG betreffen, wird zum Berichtszeitpunkt bereits durch den Unternehmensbereich Schulen bearbeitet.

Ein weiterer Meilenstein in Sachen Nachhaltigkeit im Schulbau ist der im 4. Quartal 2022 festgelegte Fahrplan für kurz- und mittelfristige Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. Die von BIG und BMBWF entwickelten Maßnahmen verfolgen das Ziel, den Schulbau künftig noch energieeffizienter und nachhaltiger zu gestalten. Im Zentrum stehen die möglichst große Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern, die damit verbundene Forcierung von Photovoltaikanlagen sowie die energieoptimierte Betriebsführung. Im "Green SCHEP" wurden die gemeinsamen Maßnahmen festgehalten.

Nachdem Anfang des Jahres der Architekturwettbewerb für die Bundesschulstandortgemeinschaft Hartberg, die von der BIG saniert und erweitert werden soll, entschieden wurde, ist der Baustart für 2025 und die Fertigstellung bis spätestens Ende 2027 vorgesehen. Nach der Fertigstellung wird die gesamte Schule barrierefrei sein. Das Gebäude wird im Klimaaktiv Silber Standard errichtet.

Die HAK Bregenz, zahlenmäßig die größte Schule Vorarlbergs, wird in Holzleichtbauweise um 1.200 m² erweitert und nach Fertigstellung 40 Schulklassen beherbergen. Im Zuge des Projekts wird auch der versiegelte Innenhof entsiegelt. Der Baustart ist für das Frühjahr 2024 geplant.

Unternehmensbereich Universitäten

Der Unternehmensbereich Universitäten rechnet bis 2030 mit weiteren 250.000 bis 300.000 m² an neu errichteten Flächen bei den österreichischen Universitäten. Mehr als die Hälfte der Universitätsgebäude ist älter als 30 Jahre, was Modernisierungen und die weitere konsequente Entwicklung in Richtung moderner und nachhaltiger Campus-Strukturen notwendig macht.

Aktuell errichtet die BIG bis Ende 2024 auf den Siemensgründen in Wien Floridsdorf einen klimafreundlichen Bücherspeicher, der die Innenstadtflächen von mehreren Wiener Universitäten entlasten wird, insbesondere jene der Universität Wien.

Bis 2030 entsteht am Campus der Universität Graz (anstelle der heutigen Vorklinik) das neue Graz Center of Physics, das die Physik Institute von Universität Graz und TU Graz an einem gemeinsamen Standort vereinen wird.

Auch in Innsbruck wird ein neues Haus der Physik geschaffen. Am Campus Technik der Universität Innsbruck werden die am Campus verteilten Institute zusammengefasst. Der 25.000 m² große klimafreundliche Bau soll bis 2028 fertiggestellt sein.

In Wien läuft mit der Errichtung des neuen MedUni Campus Mariannengasse ein Großbauprojekt. Dieser neue Campus für 2.000 Studierende befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Standorten der Medizinischen Universität Wien und wird die vorklinischen Institute an einem Ort bündeln.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der größte noch für 2023 geplante Baustart betrifft die Modernisierung der Justizanstalt und des Straflandesgerichts Josefstadt in Wien. Hier werden die Haus- und Elektrotechnik erneuert, Hafräume umstrukturiert und sämtliche Oberflächen modernisiert. Die ehemalige Kantine des Landesgerichts wird in Büros umgewandelt. Der Spatenstich soll im Herbst 2023 gemeinsam mit dem Bundesministerium für Justiz erfolgen.

Im August findet der Spatenstich des neuen Bürogebäudes der GeoSphere Austria in Salzburg Nonntal statt. Das neue 2-geschossige Gebäude mit Holzfassade bietet den rund 40 Mitarbeiter*innen der GeoSphere Austria künftig moderne Arbeits- und Forschungsräume. Der Bezug des nachhaltigen Neubaus ist für Herbst 2024 geplant. Eine klimaaktiv Silber Zertifizierung wird angestrebt.

Ab 2023 wird der Unternehmensbereich Spezialimmobilien für die ARE Austrian Real Estate das Gebäude des ehemaligen Zollamts in der Vorderen Zollamtsstraße 3 zu einem funktionalen Bürogebäude adaptieren, das neben klassischen Büros auch Flächen für Weiterbildung und Beratung vorsieht. Nach der geplanten Fertigstellung 2026 wird das Gebäude dem Österreichischen Integrationsfonds (ÖIF) als Zentrale und Integrationszentrum dienen.

Service und Kompetenz für Immobilien

Die BIG berät und begleitet die Mieter*innen und Nutzer*innen ihrer Liegenschaften. Neben der ordentlichen Hausverwaltung führt das Objekt & Facility Management auch technische Betriebsführungen durch und legt den Fokus verstärkt auf das Energiemanagement einer Liegenschaft. Um in diesen Bereichen weiterzuwachsen, bietet die BIG auch Dritten

maßgeschneiderte Dienstleistungspakete an, insbesondere im öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Bereich.

Im Rahmen der Zustandserfassung und -analyse mit Unterstützung von AiBATROS® soll zukünftig auch die energetische Qualität der Gebäude abgebildet werden. Das "CO₂-Modul" der Plattform ermöglicht einerseits die Ermittlung des aktuellen CO₂-Footprints und andererseits die Ableitung von Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs und des CO₂-Footprints sowie die damit verbundenen Investitionskosten.

Konzerntochter ARE

Das Kerngeschäft der ARE entwickelt sich konstant. Die kontinuierliche Vermietung und die partnerschaftliche Betreuung ihrer Bestandskund*innen sind wesentliche Ziele der ARE, um ein gesundes und nachhaltiges Wachstum und eine kontinuierliche Wertsteigerung sicherzustellen.

Zu den Herausforderungen der nächsten Jahre werden voraussichtlich die weiterhin steigenden Leitzinsen sowie die Inflation zählen. Darüber hinaus sind geeignete Grundstücke für Projektentwicklungen in den österreichischen Ballungsräumen zunehmend schwerer zu finden. Diese Unwägbarkeiten hinsichtlich Zinsentwicklung und Inflation wirken sich wie bei allen Bauträgern auch auf die Projektkalkulation und -planung der ARE aus und werden laufend evaluiert.

Die Entwicklungs- und Bautätigkeit wird 2023 weiterhin auf hohem Niveau gehalten: In Wien entsteht nördlich der Donau in direkter Nachbarschaft zum Marchfeldkanal das naturnahe Viertel "Hirschfeld", für das im Frühjahr 2023 der Grundstein gelegt wurde. Das gesamte Hirschfeld wird mit Hilfe von Wärmepumpen mit Wärme, Kühle und Warmwasser versorgt – das schaffen 78 Erdwärmesonden in jeweils 150 Metern Tiefe sowie drei Brunnenanlagen. PV-Anlagen auf den Dächern der Wohnhäuser liefern einen Teil des benötigten Stroms zum Betrieb der Wärmepumpen. Aber nicht nur die Energieversorgung ist nachhaltig: Rund zwei Drittel des insgesamt rund 2,6 Hektar großen Quartiers stehen den Bewohner*innen als Grün- und Freiflächen zur Verfügung.

Die Bestandswohnungen in der Linzer Derfflingerstraße und das Projekt "Am Zeughaus" in Innsbruck sollen 2023 fertiggestellt werden. Außerdem wird das Einsatztrainingszentrum Eisenstadt im 2. Halbjahr fertiggestellt und im Juli an die Nutzer*innen übergeben.

Die ARE plant, ihren Entwicklungspfad und die Wertsteigerung ihres Immobilienportfolios fortzusetzen. Teil davon sind auch die Aktivitäten der ARE auf dem deutschen Immobilienmarkt.

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 einem dynamischen, wirtschaftlichen, aktuell durch multiple Krisen (Ukraine-Russland-Krieg, Energiekrise, Inflationskrise, Klimawandel) geprägten Umfeld betroffen. Um diesen Herausforderungen 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 2022 (Seite 46 ff) vorgenommen.

Potenzielle Risiken und Unsicherheiten aus dem geopolitischen und wirtschaftlichen Umfeld haben sich mit Beginn des Krieges in der Ukraine erhöht. Die anhaltend hohe Inflation, der Zinsanstieg, die hohen Energie- und Rohstoffpreise sowie ein verschärfter Fachkräftemangel können negative Auswirkungen auf das operative Geschäft des BIG Konzerns haben. Auch Cyber-Attacken haben weltweit stetig zugenommen und werden immer professioneller in ihrer Durchführung.

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.

Eine wesentliche Rolle am Absatzmarkt spielen auch die Haushaltseinkommen und stellen angesichts der derzeit hohen Inflationsrate und Zinsentwicklung einen weiteren Unsicherheitsfaktor dar. Aufgrund der Preisentwicklung für Wohneigentum, der gestiegenen Zinsen sowie der regulatorischen Anforderungen bei Kreditvergaben besteht das Risiko einer verstärkten Dämpfung der Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Das Risiko eines Gaslieferstopps und Energieengpasses durch Russland würde zu einer Verschärfung des geopolitischen und wirtschaftlichen Umfelds führen. Mögliche Ausfälle beispielsweise von Auftragnehmern, Lieferanten, Kunden und Geschäftspartnern sowie 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 investorensseitig 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 und Zinsentwicklung erhöht somit das Risiko einer Verteuerung der Finanzierungen. Zusätzliche neue Anforderungen aufgrund der in Kraft getretenen EU-Taxonomie-Verordnung können zu einem Anstieg der Bonitätsaufschläge führen, welche sich in weiterer Folge in höheren Finanzierungskosten niederschlagen könnten. Ebenso besteht das Risiko, dass es im Rahmen der angespannten geopolitischen und wirtschaftlichen Situation erneut zu Liquiditätsknappheit kommen könnte.

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

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

Im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtung aus der Änderung des Bundes-Energieeffizienzgesetz (EEffG) im Juni 2023 hat die Bundesimmobiliengesellschaft gemeinsam mit dem Bund für den Zeitraum von 1. Jänner 2021 bis 31. Dezember 2030 Energieeffizienzmaßnahmen von 930 Terajoule zu realisieren. Damit einhergehend sind mehrere Anforderungen zu erfüllen. Nachweis der Erfüllung dieser Verpflichtung erfolgt durch ein Reporting an die Monitoringstelle E-Control. Die Änderungen im EEffG sehen im Zusammenhang mit den Verpflichtungen auch Verwaltungsstrafen vor.

Mit der CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), welche mit Anfang 2023 in Kraft getreten ist und das Berichtsjahr 2024 erstmals betrifft, werden die Nachhaltigkeitsberichtspflichten EU-weit grundlegend

reformiert. Da diese neuen Bestimmungen auch interne Abläufe betreffen, besteht das Risiko, dass trotz Vorbereitung und Unterstützung durch Experten, es bei den betroffenen Mitarbeitern in der Umsetzung noch Informationsdefizite bzw. Unsicherheiten in der Anwendung auftreten können.

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

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

4.7 Sonstiges

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 25. September 2023

Die Geschäftsführung

DI Hans-Peter Weiss

DI Wolfgang Gleissner

Erklärung der Geschäftsführung gemäss

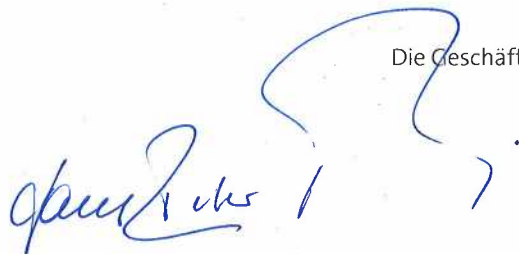
§ 125 Abs. 1 BörseG

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 25. September 2023

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner