

**KONZERN-HALBJAHRESFINANZBERICHT**  
JÄNNER - JUNI 2012

---



## KENNZAHLEN DES BIG KONZERNS

ZUM 30. JUNI 2012

Immobilienmarktwert	€ 9,2 Mrd
Mitarbeiter	Ø 819
Grundfläche	25 Mio m <sup>2</sup>
Gebäudefläche	7 Mio m <sup>2</sup>
Gebäudeanzahl	2.800
Bilanzsumme	€ 6.166 Mio
Eigenkapital	€ 1.214 Mio
Investitionen in Anlagevermögen	€ 165 Mio
Instandhaltung	€ 48 Mio
Umsatzerlöse	€ 425 Mio
Periodenergebnis	€ 95 Mio

## Inhaltsverzeichnis

<b>BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG (KONZERN-LAGEBERICHT)</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage</b> .....	<b>4</b>
1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufes 1-6/2012 .....	4
1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren .....	9
1.3. Investitions- und Finanzierungsbereich .....	9
1.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange .....	10
1.5. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag .....	12
<b>2. Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens</b> .....	<b>12</b>
2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns .....	12
2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist .....	12
2.3. Finanz- und Risikomanagement und Einsatz von Finanzinstrumenten .....	12
<b>3. Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems</b> .....	<b>14</b>
<b>4. Forschung und Entwicklung</b> .....	<b>16</b>
<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b> .....	<b>17</b>
<b>1. Konzern Bilanz in TEUR</b> .....	<b>17</b>
<b>2. Konzern Gesamtergebnisrechnung in TEUR</b> .....	<b>18</b>
<b>3. Konzern Kapitalflussrechnung in TEUR</b> .....	<b>19</b>
<b>4. Entwicklung des Konzerneigenkapitals in TEUR</b> .....	<b>20</b>
<b>5. Segmentberichterstattung in TEUR</b> .....	<b>21</b>
<b>AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGSANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b> .....	<b>23</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b> .....	<b>23</b>
1.1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Darstellung .....	23
1.2. Veränderungen im Konsolidierungskreis .....	23
<b>2. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernzwischenbilanz</b> .....	<b>24</b>
2.1. Anlageimmobilien .....	24
2.2. Eigenkapital .....	24
2.3. Finanzverbindlichkeiten .....	24
<b>3. Ausgewählte Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung</b> .....	<b>24</b>
3.1. Umsatzerlöse .....	24
3.2. Bestandsveränderung .....	24
3.3. Aktivierte Eigenleistungen .....	24
3.4. Sonstige betriebliche Erträge .....	25
3.5. Materialaufwand .....	25
3.6. Abschreibungen planmäßig .....	25
3.7. Wertminderungen/Wertaufholungen .....	25
3.8. Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	25
<b>4. Sonstige Angaben</b> .....	<b>25</b>
<b>5. Ereignisse nach der Berichtsperiode</b> .....	<b>26</b>

# Bericht der Geschäftsführung (Konzern-Lagebericht)

## 1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) ist ein integriertes Immobilienunternehmen für die Republik Österreich, deren Institutionen und ausgegliederten Gesellschaften. Kerngeschäft ist die Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilien über deren gesamten Lebenszyklus und das Erbringen der damit verbundenen Dienstleistungen mit besonderem Fokus auf den Raumbedarf der Republik Österreich und deren Institutionen.

Mit einem Immobilienbestand von rund 7 Mio. m<sup>2</sup> Mietvertragsfläche in Gebäuden ist die BIG einer der bedeutendsten Immobilieneigentümer Österreichs. Die größten Mieter sind das Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur, die Österreichischen Universitäten, die Bundesministerien für Justiz, Finanzen und Inneres. Dementsprechend besteht das Portfolio aus über 300 Schulstandorten, 21 Universitäten und büroartigen Gebäuden wie z.B. Finanzämter, Gerichte oder Polizeidienststellen. Auftrag der BIG ist es, marktwirtschaftlich zu agieren, Kosten und Abläufe der Immobilienbewirtschaftung zu optimieren und mit Mietmodellen bei Nutzern das Bewusstsein zu stärken, dass Raum Geld kostet. Aufgrund der Mieterstruktur und der spezifischen, langfristig ausgelegten Nutzung der Immobilien der BIG ist das Kerngeschäft der Vermietung über die Jahre stabil, was sich im ausgezeichneten Aaa – Rating der BIG niederschlägt.

Bei ihren Bauvorhaben legt die BIG, in Abstimmung mit ihren Auftraggebern, Wert auf einen nachhaltigen Ansatz, getragen von hoher Gebäudefunktionalität, baulich-architektonischer Qualität, Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit.

### 1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufes 1-6/2012

#### a) Vermietung von Liegenschaften:

##### aa) Liegenschaftsbestand:

Das Portfolio besteht aus rund 2.800 Objekten mit den Schwerpunkten der Vermietung von Schul-, Universitäts- und Bürogebäuden sowie dem konsequenten Aufbau und Angebot perfekter Dienstleistungen während des ganzen Lebenszyklus dieser Immobilien. Die Liegenschaften sind zu über 90 Prozent an den Bund vermietet.

Insgesamt ist die BIG mit rund 7 Mio. m<sup>2</sup> Mietvertragsfläche in Gebäuden und rund 23 Mio. m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einer der größten Liegenschaftseigentümer in Österreich.

##### ab) Mietaufkommen:

Das Mietaufkommen betrug für das erste Halbjahr 2012 rund EUR 364,7 Mio. (30.06.2011: EUR 348,1 Mio.). Davon entfielen auf:

Bundesschulen	EUR	140,0 Mio.	(30.06.2011: EUR	136,8 Mio.)
Universitäten	EUR	118,0 Mio.	(30.06.2011: EUR	107,6 Mio.)
Sonstige Bundesmieter	EUR	95,4 Mio.	(30.06.2011: EUR	91,2 Mio.)
Sonstige Mieter u. Nutzungsberechtigte	EUR	8,4 Mio.	(30.06.2011: EUR	8,2 Mio.)
Anpassung Mieten VJ	EUR	2,9 Mio.	(30.06.2011: EUR	4,3 Mio.)

ac) Betriebskosten:

Die an die Mieter weiterverrechneten Betriebskosten, exklusive der Position für die Hausverwaltung, betragen im ersten Halbjahr 2012 rund EUR 31,4 Mio. (30.06.2011: EUR 30,2 Mio.). Sie sind Teil der Umsatzerlöse und stellen einen Durchlaufposten dar. Der BIG verbleibt lediglich das Honorar für die Hausverwaltung.

ad) Hausverwaltung:

Die Hausverwaltung für Liegenschaften des BIG-Konzerns erfolgt durch die unternehmenseigene Objektverwaltung, die von 9 Standorten in ganz Österreich nahe am Kunden agiert. Die in 17 Objektmanagementteams gegliederte Hausverwaltung der BIG hat hohes technisches Know-how. Sie erarbeitet auch auf Grundlage regelmäßiger, standardisierter Objektbegehungen samt Zustandsfeststellung die Instandhaltungserfordernisse zur Wertsicherung der Immobilien.

Die Erlöse aus der Hausverwaltung betragen im ersten Halbjahr 2012 rund EUR 11,2 Mio. (30.06.2011: EUR 10,8 Mio.) wovon EUR 0,1 Mio. (30.06.2011: EUR 0,1 Mio.) aus der Verwaltung von Fremdliegenschaften resultieren.

ae) Sonstige:

Die sonstigen Umsatzerlöse betragen für das erste Halbjahr 2012 rund EUR 5,7 Mio. (30.06.2011: EUR 5,0 Mio.) und beinhalten im wesentlichen Facility Service Leistungen und Baumanagementleistungen.

**b) Verwertung, Instandhaltung und Mieterinvestitionen:**

ba) Verwertung:

Die BIG hat den Auftrag, ihre Immobilien bestmöglich zu bewirtschaften, weiter zu sichern und die Republik Österreich oder deren Institutionen zu marktkonformen Bedingungen mit Raum zu versorgen. Leerstände werden regelmäßig analysiert und die optimale Verwertung gesucht. Diese ist in der Regel eine Neuvermietung an Bundeskunden oder auch an private Mieter, die Entwicklung ausgesuchter Liegenschaften oder auch der Verkauf.

Es befinden sich zahlreiche Sonderimmobilien im Portfolio (darunter Flaktürme, Schutzstollen, Kriegerfriedhöfe sowie ehemalige Grenzkontrollstellen). Diese Liegenschaften werden, wenn möglich, sukzessive abgetauscht oder verkauft.

Die aus Eigentümersicht notwendigen Entscheidungen über Einzelverwertung, Vermietung oder sonstige Nutzungsüberlassung samt den zugehörigen Vereinbarungen erfolgen in Eigenverantwortung durch die BIG.

Insgesamt wurden in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2012 Amts- und Bürogebäude im Ausmaß von rund 3.000 m<sup>2</sup> (30.06.2011: 6.000 m<sup>2</sup>), 12 (30.06.2011: 5) Wohnungen, Grundstücke im Ausmaß von rund 49.300 Mio. m<sup>2</sup> (30.06.2011: 282.000 m<sup>2</sup>) und 0 (30.06.2011: 5) sonstige Objekte und Planungsleistungen veräußert, wofür insgesamt rund EUR 4,1 Mio. (30.06.2011: EUR 15,9 Mio.) erzielt wurden. Daraus entsteht eine Nachbesserungsverpflichtung gegenüber der Republik Österreich in Höhe von EUR 2,5 Mio. (30.06.2011: EUR 10,5 Mio.).

bb) Instandhaltung:

Ein wesentlicher Teil der Aufwendungen des Unternehmens bezieht sich auf die Instandhaltung der im BIG-Eigentum stehenden Gebäude. Denn die Liegenschaften sind aufgrund der hohen Frequentierung einer intensiven Nutzung ausgesetzt. In rund 10.000 Einzelmaßnahmen pro Jahr werden die Häuser in Schuss gehalten. Das ist unter anderem auch aus Haftungsgründen notwendig. Denn täglich befinden sich mehr als 500.000 Menschen in den Häusern der BIG. Da ist die laufende Kontrolle der Anlagen und des Gebäudezustandes von enormer Bedeutung. Die BIG führt aus diesem Grund mindestens einmal pro Jahr eine Inspektion ihrer ca. 2.800 Immobilien durch. Basierend auf dieser Dokumentation und Bewertung des baulichen und technischen Zustandes werden der Budgetbedarf ermittelt, Prioritäten vergeben und die Sanierungsmaßnahmen geplant und durchgeführt.

Über allen Instandhaltungsmaßnahmen steht das Ziel, eine adäquate, sichere Benutzung zu gewährleisten und den Substanzwert zu erhalten.

Vom Konzern wurden für Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt EUR 47,6 Mio. (30.06.2011: EUR 46,7 Mio.) aufgewendet. Davon entfielen auf:

Bundesschulobjekte	EUR	11,3 Mio.	(30.06.2011: EUR	13,3 Mio.)
Universitätsgebäude	EUR	12,7 Mio.	(30.06.2011: EUR	9,1 Mio.)
Amtsgebäude	EUR	16,7 Mio.	(30.06.2011: EUR	14,4 Mio.)
Sonstige Gebäude	EUR	6,6 Mio.	(30.06.2011: EUR	9,6 Mio.)
Stollen	EUR	0,2 Mio.	(30.06.2011: EUR	0,3 Mio.)

Darin enthalten sind Instandhaltungsmaßnahmen für thermische Sanierungen in Höhe von EUR 2,3 Mio. (30.06.2011: EUR 5,6 Mio.).

bc) Mieterinvestitionen:

Die BIG hat in ihrer Funktion als Dienstleister im ersten Halbjahr 2012 Mieterinvestitionen in Höhe von rund EUR 7,9 Mio. (30.06.2011: EUR 7,2 Mio.) abgewickelt.

**c) Neubauten und Generalsanierungen:**

Die BIG hat in ihrer jungen Konzerngeschichte mehrere hundert Neubauten und Generalsanierungen errichtet.

Im ersten Halbjahr 2012 hat der Konzern für Bau- und Planungskosten insgesamt rund EUR 164,2 Mio. (30.06.2011: EUR 178,9 Mio.) investiert.

Insgesamt wurden 29 (30.06.2011: 22) Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von EUR 336,1 Mio. (30.06.2011: EUR 76,7 Mio.) baulich fertig gestellt. Prominente Fertigstellungen sind die thermische Sanierung des Bundesrechenzentrums in Wien 3, der Neubau der Fakultät für Chemie, Pharmazie und Theoretische Medizin der Universität in Innsbruck, die Sanierung und Erweiterung der HTBLA in Salzburg sowie die Bestandssanierung des BG/BRG/HLW in Tulln an der Donau.

Weiters wurde bei 27 (30.06.2011: 22) Bauvorhaben mit der Bauausführung begonnen. Die geschätzten netto Errichtungskosten aller im ersten Halbjahr 2012 begonnenen Neubau- und Generalsanierungsprojekte betragen dabei insgesamt EUR 170,6 Mio. (30.06.2011: EUR 220,4 Mio.).

Das bisher größte Projekt in der Geschichte der BIG, der Neubau der Wirtschaftsuniversität Wien, läuft seit Ende 2009. Dieser wird durch eine eigene Projektgesellschaft abgewickelt. Mit Stichtag 30.06.2012 war das Bauvorhaben vollständig im Zeit- und Kostenrahmen.

Bei 27 (30.06.2011: 32) Bauvorhaben wurden im Laufe der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2012 die Planungsarbeiten in Angriff genommen.

#### **d) Sonderprojekte:**

Die Projektentwicklungstochter BIG E & V GmbH entwickelt zumeist gemeinsam mit Partnerunternehmen Projekte auf Liegenschaften der BIG.

Bestehende Projektentwicklungsgesellschaften der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.:

##### **Anzengruebergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH (Graz):**

Beteiligung BIG: 45 %, restliche Beteiligung BLM Betriebs-Liegenschafts-Management GmbH: 55 %. Das Bürogebäude mit 6.700 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 96 PKW-Abstellplätzen ist errichtet. Gesamtinvestitionen: rund EUR 12,0 Mio. Das Gebäude ist zu rund 88 % vermietet.

##### **ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH (Innsbruck):**

Beteiligung BIG: 99 %, restliche Beteiligung BIG Beteiligungs GmbH: 1 %. Direkt neben der Universität Innsbruck entstanden 11.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Einrichtungen der Universität Innsbruck, der Akademie der Wissenschaften und für internationale IT-Unternehmen. Baukosten: rund EUR 17,5 Mio. Das Objekt ist zu rund 95 % vermietet.

##### **Wien 3420 Aspern Development AG (vormals: Asperner Flugfeld Süd Entwicklungs- und Verwertungs-AG):**

Beteiligung BIG E&V: 26,60 %, restliche Beteiligung GELUP GmbH (je 1/3 Beteiligungsgesellschaften aus S-Bausparkasse, Wiener Städtische und Wirtschaftsagentur Wien (ehemals Wiener Wirtschaftsförderungsfonds)): 73,40 %. Gesamtareal: 2,0 Mio. m<sup>2</sup>. Ziel ist die Entwicklung eines gemischten Stadtteiles, die Errichtung der technischen Infrastruktur und die Verwertung von Baugrundstücken durch die „Wien 3420“. Der Masterplan wurde 2007 finalisiert, der die Grundlage für konkrete Flächenwidmungen bildet. Die U-Bahn-Linie U2 ist in Bau und wird ab 2013 das Flugfeld Aspern erschließen. Dadurch wird diese Liegenschaft eine deutliche Aufwertung erfahren.

##### **Inffeldgasse 25 Forschungs- und Wissenschaftsgebäude Bauräger GmbH (Graz):**

Beteiligung BIG: 100 %. Die Gesellschaft errichtete ein Mietobjekt für die Unterbringung des Frank Stronach Institutes der TU Graz. Ein Unternehmen aus der Magna Gruppe hat das gesamte Objekt, unter Beitritt der Technischen Universität Graz, langfristig angemietet.

##### **BIG Liegenschaften Strasshof Verwertungs- und Entwicklungs GmbH (NÖ):**

Beteiligung BIG E&V: 55 %, restliche Beteiligung GIP-Gewerbe- und Industriepark Wien Nord Ost Projektentwicklungs GmbH & Co KG: 45 %. Mit dem Einbringungsvertrag vom 29. März 2007 wurden die Anteile von der BIG an die BIG E&V abgetreten. Das nahe Strasshof im Gemeindegebiet von Markgrafneusiedl liegende, unmittelbar an der Trasse des künftigen Marchfeldkorridors (B8) situierte BIG-Areal im Ausmaß von rund 1,0 Mio. m<sup>2</sup> wird im Rahmen einer gemeinsamen Projektgesellschaft mit einem Unternehmen aus der Asamer-Gruppe seit dem Geschäftsjahr 2006 in Teilen veräußert.

**„Muthgasse 18“ Liegenschaftsverwertung GmbH (Wien):**

Beteiligung BIG: 99 %, restliche Beteiligung BIG Beteiligungs GmbH: 1 %. Es handelt sich um ein Vermietungsobjekt, welches zur Gänze an die Universität für Bodenkultur vermietet ist.

**„Wohngarten Sensengasse“ Bauträger GmbH (Wien):**

Beteiligung BIG E&V: 45 %, restliche Beteiligung „Wiener Heim“ Wohnbaugesellschaft m.b.H. (Mischek / Strabag): 55 %. Es wurden auf dem Gelände geförderte und frei finanzierte Wohnungen sowie universitär genutzte Objekte errichtet. Sämtliche Wohnungen sind verkauft, die universitär genutzten Bereiche an die Mieter übergeben.

**Zahnradbahnstraße Bauträger GmbH (Wien):**

Beteiligung BIG E&V: 45 %, restliche Beteiligung St. Josef Liegenschaftsverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.: 55 %. Diese Gesellschaft hat hochwertige Wohnungen im Wohnungseigentum errichtet. 45 der 49 Wohnungen (92 %) sind bereits verkauft und wurden 2011/2012 übergeben.

**Schiffmühlenstraße 120 GmbH (vormals: Engerthstraße 216 GmbH):**

Beteiligung BIG E&V: 25 %, restliche Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und die Verwertung von Gebäuden aller Art, insbesondere eines Wohngebäudes.

**Karree St. Marx GmbH (Wien):**

Die Gesellschaft wurde im Zuge der anhängigen Umstrukturierung des Konzerns an die BIG übertragen, um mit ihr das von der BIG abzuspaltende marktgängige Immobilienportfolio zu übernehmen.

**Projektgesellschaft Wirtschaftsuniversität Wien Neu GmbH (Wien):**

Beteiligung BIG Beteiligungs GmbH: 51 %, restliche Beteiligung Wirtschaftsuniversität Wien: 49 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und Vermietung eines Universitätsgebäudes. Baubeginn war im 4. Quartal 2009.

**Hillerstraße – Jungstraße GmbH (Wien):**

Beteiligung BIG E&V: 25 %, restliche Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Im Jahr 2009 wurden alle Eigentumswohnungen fertig gestellt, verkauft und übergeben.

**NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH (St. Pölten):**

Beteiligung BIG E&V: 67,58 %, restliche Beteiligung Stadt St. Pölten: 32,42 %. Ziel der Gesellschaft ist die Entwicklung und Verwertung von Immobilienprojekten aller Art, insbesondere eines Betriebsgebiets. Im September 2011 wurden die Grundstücke der BIG und der Stadt St. Pölten mittels Sacheinlagen in die Gesellschaft eingebracht.

**Eslarngasse 16 GmbH (Wien):**

Beteiligung BIG E&V: 25 %, restliche Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und die Verwertung von Gebäuden aller Art, insbesondere eines Wohngebäudes. Der Baubeginn hat im Mai 2011 stattgefunden. 50 % der projektierten Wohnungen wurden bereits verkauft.

**Schnirchgasse 9-9A GmbH (Wien):**

Beteiligung BIG E&V: 45 %, restliche Beteiligung Schnirchgasse Projektbeteiligungs GmbH: 55 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und Verwertung von Gebäuden aller Art, insbesondere eines Bürogebäudes.

**Fürstenallee 21 GmbH (Wien):**

Beteiligung BIG E&V: 25 %, restliche Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und Verwertung von Gebäuden aller Art, insbesondere von Wohngebäuden.



### Residenz am Hamerlingpark GmbH (Wien):

Beteiligung BIG E&V: 50 %, restliche Beteiligung RAH Projektbeteiligungs GmbH: 25 % und MHH GmbH: 25 %. Ziel der Gesellschaft ist die Planung, Errichtung und Verwertung von Gebäuden aller Art, insbesondere eines zu hochwertigen Wohn- und Seniorenwohnzwecken genutzten Gebäudes.

### Grutschgasse 1-3 GmbH (Wien):

Beteiligung BIG E&V: 100 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und die Verwertung von Gebäuden aller Art, insbesondere von Wohngebäuden.

## 1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren wurden entsprechend der Empfehlung des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder berechnet, wobei bei der Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität das durchschnittliche Kapital des Geschäftsjahres herangezogen wird.

	1-6/2012	1-6/2011
<b>Kennzahlen zur Ertragslage</b>		
Umsatzerlöse in Mio. EUR	425,1	406,8
Ergebnis vor Zinsen und Steuern in Mio. EUR	194,7	201,6
<b>Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage</b>		
- Nettoverschuldung (Net Debt) in Mio. EUR	3.642,3	3.688,9
- Nettoumlaufvermögen (Working Capital) in Mio. EUR	-344,7	-475,3
- Eigenkapitalquote (Equity Ratio)	19,7%	20,9%
- Nettoverschuldungsgrad	300,0%	319,4%
<b>Kennzahlen zur Finanzlage</b>		
- Cash Flow aus dem operativen Bereich in Mio. EUR	448,6	195,1
- Cash Flow aus Investitionsaktivitäten in Mio. EUR	-208,6	-181,3
- Cash Flow aus Finanzierungsaktivitäten in Mio. EUR	173,2	2,6
- Veränderung der liquiden Mittel in Mio. EUR	413,2	16,4

Bei der Mietvertragsgestaltung für Neubau- und Generalsanierungsvorhaben wurde ebenso wie bei der Mietenkalkulation im Wesentlichen vom Prinzip der Kostenmieten ausgegangen, mit denen langfristig die zur Aufwandsdeckung eingesetzten Fremdmittel refinanziert werden sollen. Als Finanzierungsinstrumente werden überwiegend Finanzierungen mit mittel- bis langfristigen Tilgungsphasen zu fixen, dem Rating der Gesellschaft entsprechenden, Konditionen in Anspruch genommen, um den Risikobereich künftiger Zinssatzänderungen am Kapitalmarkt niedrig zu halten.

Im ersten Halbjahr 2012 wurde ein Konzerngewinn von rund EUR 95,5 Mio. (30.06.2011: EUR 106,9 Mio.) erwirtschaftet.

## 1.3. Investitions- und Finanzierungsbereich

In Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, Bauten auf fremdem Grund und Anlagen in Bau wurden rund EUR 146,3 Mio. (30.06.2011: EUR 179,3 Mio.) investiert. Dabei flossen im laufenden Geschäftsjahr für 17 (30.06.2011: 12) Projekte Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln in Höhe von EUR 9,7 Mio. (30.06.2011: EUR 6,7 Mio.). Die von der Gesellschaft investierten Beträge wurden hauptsächlich aus Fremdmitteln finanziert.

Die Refinanzierung der zur Bezahlung der Kaufpreistranchen für die vom Bund erworbenen Liegenschaften aufgenommenen Fremdmittel soll ebenso wie die von der Gesellschaft am Kapitalmarkt zur Finanzierung der in Bau befindlichen und fertiggestellten Bauvorhaben aufgenommenen Fremdmittel langfristig aus dem Ergebnis der operativen Geschäftstätigkeit beglichen werden.

Weiters wurden für Instandhaltungsmaßnahmen einschließlich über die BIG abgewickelter Mieterinvestitionen EUR 55,4 Mio. (30.06.2011: EUR 53,9 Mio.) aufgewendet.

Für die im Bau befindlichen und fertig gestellten Projekte mit Bundesnutzungscharakter liegen Mietverträge mit großteils langfristigen Kündigungsverzichtsfristen seitens der Mieter vor. Soweit vorerst nur Planungsleistungen erbracht werden sollen, werden diese Leistungen überwiegend auf Grundlage entsprechender Vereinbarungen mit den Nutzerressorts über die Erstellung von Mietvertragsangebotsunterlagen erbracht.

Im ersten Halbjahr 2012 hat die BIG vier privat platzierte Anleihen (Private Placements) an internationale Investoren über gesamt EUR 500 Mio. (davon EUR 200 Mio. mit einem Laufzeitbeginn im September 2012) zur langfristigen Refinanzierung des Konzerns durchgeführt.

Ferner wurden Tranchen aus bestehenden Kreditlinien in Höhe von EUR 55 Mio. gezogen.

#### **1.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange**

##### Umweltbelange

Im Spannungsfeld Funktionalität – Wirtschaftlichkeit – Qualität, als die 3 Säulen der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, ist die effiziente, ressourcenschonende Energienutzung auch für die BIG ein aktuelles Thema. „Nachhaltigkeit“ erstreckt sich für die BIG auf den gesamten Zyklus der Immobilie, also auf den Betrieb der Bestandsgebäude genauso wie auf den Neubau bzw. die umfassende Sanierung im klassischen Projektgeschäft.

Im Bestand bemüht sich die Bundesimmobiliengesellschaft schon seit einigen Jahren um die effiziente Nutzung von Energie in ihren Liegenschaften und gehört im Vergleich mit anderen großen Immobilienunternehmen zu den „Vorreitern“. In diesem Sinne zeichnet die BIG – gemeinsam mit dem BMWFJ – im Rahmen der Initiative Bundesgebäude-Contracting dafür verantwortlich.

Die Performance Contracting Aktivitäten der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. werden erfolgreich weiter verfolgt. So sind derzeit rund 33 % der BIG-Gebäude (rund 2,3 Mio. m<sup>2</sup>) in Contracting-Verträgen erfasst. Für die in Summe 287 im Contracting befindlichen Liegenschaften wird eine durchschnittliche jährliche Energieeinspargarantie von 20,3 % erwartet, welche einer jährlichen CO<sub>2</sub>-Einsparung von 20.433 t/a entspricht.

Beim Pool 3 und 4 (Schulen), bei denen die Contracting-Verträge auslaufen, wird an Nachfolgeverträgen für eine fortsetzende Betriebsführung gearbeitet. Die Ausschreibung für 4 Pools des Justizministeriums wird voraussichtlich 2012 starten.

Die Geschäftsführung der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. hat 2009 beschlossen, für bestehende Contractingliegenschaften zusätzliche Finanzmittel für energietechnische Maßnahmen zur Verfügung zu stellen. Im Jahr 2012 werden aus heutiger Sicht ca. EUR 1,8 Mio. in bestehende Contractingliegenschaften investiert.

Im Rahmen der „Thermischen Sanierung“ saniert die Bundesimmobiliengesellschaft von Ressorts genutzte Gebäude mit dem konkreten Ziel, die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern und dadurch zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen beizutragen. Der Hauptfokus liegt dabei auf Maßnahmen

wie Dämmung von Fassade und Dach, Sanierung/Tausch der Fenster und Modernisierung der Heizungsanlage.

Die BIG hat für ihren gemäß Energieausweisvorlagegesetz relevanten Gebäudebestand einen Energieausweis erstellen lassen. Von der Energieausweis-Verpflichtung ausgenommen sind Gebäude  $\leq 1.000 \text{ m}^2$  oder unter Denkmalschutz stehende Objekte. Unter das Energieausweisvorlagegesetz fallen somit Objekte mit Gebäudeflächen von gesamt fast 5 Mio.  $\text{m}^2$ . Dabei weist rund ein Drittel des relevanten Gebäudebestands eine Energieeffizienzklasse im Bereich Niedrigenergiehausstandard (Energieeffizienzklasse B) oder besser auf.

Im Projektgeschäft, das sowohl die Errichtung neuer wie auch den tiefen Eingriff in bestehende Kubaturen umfasst, liegt das Augenmerk auf dem gemeinsamen Bekenntnis von Mieter/Nutzer, Planer und Projektverantwortlichem der BIG, bei der Planung und Errichtung nicht nur sozial und ökonomisch, sondern auch ökologisch verantwortlich zu denken und zu handeln. Ziel ist nicht die reine energetische Optimierung der Hülle, sondern eine ganzheitliche Betrachtung des Gebäudes. Ziel der BIG ist, dass Nachhaltigkeitskriterien als wesentliche Leitprinzipien in den Planungsprozess verankert werden und der ganzheitliche Ansatz ab dem frühen Projektstadium integriert wird.

Bei Neubauprojekten, aber auch bei Sanierungen, legt die Bundesimmobiliengesellschaft daher größtes Augenmerk auf die Minimierung des notwendigen Energiebedarfs und die nachhaltige Senkung der Betriebs- und Wartungskosten. Das bedeutet, dass die Projekte von Beginn an als Pilotprojekte aufgesetzt werden und nicht im fortgeschrittenen Projektstadium durch vorgenommene Verbesserungen vereinzelt „Kosmetik“ betrieben wird. Die BIG plant, mit diesem Focus einige Pilotprojekte in die Umsetzung zu bringen.

Dabei wird umweltrelevanten Gesichtspunkten, wie zum Beispiel der Reduktion des Schadstoffausstoßes, eine maßgebliche Bedeutung zugewiesen. Daher ist der Einsatz von alternativen Energien wie Biomasse, Geothermie und Solarenergie bei vielen Projekten ein wichtiger Aspekt in der Planung und Umsetzung.

Im Bereich der Forschung engagiert sich die BIG durch die Teilnahme am Forschungsprogramm „Haus der Zukunft Plus“ des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie. Ziel ist die Erlangung von innovativen Konzepten zur erheblichen  $\text{CO}_2$ -Reduktion.

Ziel des BIG Leitprojekts ist, hochwertige energieeffiziente Modernisierungsstandards zu entwickeln, die sich wirtschaftlich darstellen lassen und damit als umfassend nachhaltig gelten. Von zwei Demonstrationsprojekten befindet sich eines bereits in Bau.

Darüber hinaus ist die BIG als Partner an einem weiteren Projekt beteiligt. Das Projekt Errichtung eines „PLUS ENERGIE GEBÄUDES“ verfolgt das Ziel, ein Gebäude zu errichten, dass die benötigte Energie selbst erzeugt, die es im Betrieb benötigt und überschüssige Energie in betriebsarmen Zeiten in das Netz einspeisen kann.

### Personal

Im ersten Halbjahr beschäftigte der Konzern durchschnittlich 819 Mitarbeiter (30.06.2011: 829), davon 289 Bundes- und Landesbeamte (30.06.2011: 301) sowie 3 Landesvertragsbedienstete. In diesen Zahlen sind auch Karenzierungen enthalten.

Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen der im Konzern beschäftigten Personen werden laufend durchgeführt. Damit möchte der Konzern nicht nur den gestellten Marktanforderungen gerecht werden, sondern gleichermaßen die Wettbewerbsfähigkeit weiter ausbauen.

Mit dem Ziel einer nachhaltigen, familienverträglichen Personalpolitik hat sich die BIG 2010 dem Audit „berufundfamilie“ unterzogen und das Grundzertifikat erhalten.

## **1.5. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag**

Es gibt keine Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag.

## **2. Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens**

### **2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns**

Als strategischer Steuerungsprozess wurde im Jahr 2011 ein integrierter Planungsprozess gestartet, der die jährliche Strategiearbeit, den Budgetierungsprozess inklusive der mittelfristigen Planung, die operativen Meilensteine sowie das Controlling einbezieht. Der Steuerungsprozess setzt auf den Geschäftsbereichen bzw. Geschäftsfeldern auf.

Des Weiteren hat das Thema Energieeffizienz bereits in der Vergangenheit sowohl bei Neubauten als auch Sanierungen einen hohen Stellenwert. Ziel ist es, die technischen Voraussetzungen für einen möglichst niedrigen Energieverbrauch der Gebäude zu schaffen. Die BIG will ihre Vorbildwirkung auch dadurch wahrnehmen, dass sie im Rahmen des Ecoprofit Programms in den selbst genutzten Objekten entsprechende Maßnahmen setzt und das Bewusstsein ihrer Mitarbeiter in diese Richtung weiter entwickelt.

Die 2009 mit der Republik Österreich, vertreten durch das Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur, abgeschlossene Vereinbarung über die Verschiebung von Mietzinsfälligkeiten wurde 2010 gemäß den vertraglichen Vereinbarungen vom Mieter mit EUR 155 Mio. in Anspruch genommen. Vereinbarungsgemäß erfolgten am 16.01.2012 die Rückzahlung des ersten Teiles des gestundeten Betrages sowie die Mietvorauszahlung für das Geschäftsjahr 2012. Der zweite Teil, sowie die Mietvorauszahlung für 2013 sind Anfang 2013 vertraglich vereinbart und in der Liquiditätsplanung zu berücksichtigen.

### **2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist**

Auf Grund der stabilen Eigentümer- und Mieterstruktur sind aus heutiger Sicht hinsichtlich Personal, operative Tätigkeit sowie Geschäftsrisiken keine wesentlichen Risiken für das Unternehmen erkennbar. Finanzielle Risiken werden im Punkt 2.3. beschrieben.

### **2.3. Finanz- und Risikomanagement und Einsatz von Finanzinstrumenten**

Die Risikopolitik, Risikostrategie sowie der Handlungsrahmen des Konzern-Treasury ist in einer Konzernrichtlinie für das Treasury klar geregelt.

Die Finanzierung der BIG erfolgt grundsätzlich zentral als Unternehmensfinanzierung in Form von Bankkrediten und von öffentlich oder privat platzierten Anleihen (Private Placements). Projekte mit Partnern werden auf Ebene der Projektgesellschaft durch eine Projektfinanzierung finanziert.

Kurzfristige Schwankungen im Finanzierungsbedarf werden über den Geldmarkt bzw. über ein Commercial Paper Programm ausgeglichen.

Das vorrangige Ziel des Finanzrisikomanagements der BIG ist die Begrenzung finanzieller Risiken des Konzerns. Finanzielle Transaktionen und der Derivateinsatz orientieren sich immer am Bedarf aus dem Grundgeschäft des Unternehmens. Wesentlich ist die Sicherung des operativen Unternehmenserfolges.

Für finanzielle Transaktionen dürfen nur Finanzinstrumente eingesetzt werden, die zuvor von der Konzernleitung bewilligt wurden. In Frage kommen grundsätzlich nur jene Instrumente, die mit eigenen Systemen abgebildet, bewertet, überwacht und professionell eingesetzt werden können.

Das Finanzergebnis als wesentlicher Bestandteil des Unternehmenserfolges unterliegt dem Zins- und Währungsrisiko.

#### Zinsrisiken

Die Risiken aus der Veränderung von Zinssätzen entstehen im Wesentlichen aus den langfristigen Fremdfinanzierungen. Diese sind zu rund 85 % ggf. unter Einsatz von Derivaten fix verzinst.

Die fix verzinslichen Anleihen unterliegen in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Wertänderungsrisiko, das durch die BIG auf Grundlage der beschriebenen Richtlinien und Grundsätze gesteuert wird.

#### Währungsrisiken

Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung und den damit verbundenen wechsellkursbedingten Bewertungsergebnissen. Die Emissionen in Fremdwährung werden grundsätzlich durch Derivate gegen Änderung im Wechselkurs gesichert.

#### Liquiditätsrisiko

Zur Erhebung des Finanzbedarfs gibt es eine rollierende Liquiditätsplanung, die auf Konzernebene erfolgt. Zu Jahresbeginn wird auf dieser Basis für das anstehende Geschäftsjahr die Finanzierungsstrategie des Konzerns festgelegt. Diese richtet sich einerseits nach dem langfristigen und dem kurzfristigen Finanzierungsbedarf der BIG und andererseits nach den vorherrschenden Marktbedingungen.

Der BIG-Konzern verfügt über ein Cash Pooling, über das die eingebundenen Tochtergesellschaften jederzeit auf Liquidität zugreifen können.

Das Treasury der BIG verfügt über eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen und internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann die BIG als Aaa gerateter Schuldner jederzeit über genügend Liquidität verfügen.

#### Sonstige Preisrisiken

Im Rahmen der Darstellung zu Marktrisiken unterliegt die BIG keinen wesentlichen Preisrisiken, wie etwa Börsenkursen oder Indizes. Per 30.06.2012 hatte die BIG keine wesentlichen als zur Veräußerung verfügbar klassifizierte Beteiligungen im Bestand.

#### Ausfallsrisiken

Im Finanzbereich werden Geschäfte, aus denen ein Ausfallrisiko entstehen kann, nur mit Banken mit einem Kredit-Rating von mindestens A3/A- zum Zeitpunkt des Eingehens des Sicherungsgeschäfts abgeschlossen. Die Bonität der Institute wird regelmäßig überwacht.

Im operativen Geschäft werden die Außenstände ebenso regelmäßig überwacht und mit entsprechenden Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Im Wesentlichen ist hierzu zu bemerken, dass über 90 % der Forderungen aus Geschäften mit Mietern des Bundes entstammen.

Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallrisiko dar, da keine entsprechenden Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

### 3. Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

Die Geschäftsführung trägt die Verantwortung für die Einrichtung und Ausgestaltung eines den Anforderungen des Unternehmens entsprechenden internen Kontroll- (IKS) und unternehmensweiten Risikomanagementsystems (RMS). Der Zweck dieses Berichts ist es, einerseits eine Übersicht darüber zu geben, wie interne Kontrollen in Bezug auf den Konzernrechnungslegungsprozess organisiert werden und andererseits wie das RMS aufgebaut ist.

#### Einleitung

Die Geschäftsführung ist verpflichtet aufgrund § 22 GmbHG ein internes Kontrollsystem, das den Anforderungen des Gesetzes genügt, zu führen.

Mit dem Inkrafttreten des URÄG 2008 ist zusätzlich die grundsätzliche Wirksamkeit des IKS durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates zu überwachen sowie die verschärfte Redepflicht des Abschlussprüfers bei wesentlichen IKS-Mängeln zu nennen.

Für die Beschreibung der wesentlichen Merkmale wird die Struktur des Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) herangezogen. Das COSO-Rahmenwerk für IKS besteht aus fünf zusammenhängenden Komponenten: Kontrollumfeld, Risikobeurteilung, Kontrollmaßnahmen, Information und Kommunikation sowie Überwachung.

Das Ziel des IKS ist es, die Geschäftsführung so zu unterstützen, dass sie in der Lage ist, wirksame und sich ständig verbessernde interne Kontrollen in Hinsicht auf die Rechnungslegung zu gewährleisten. Es ist einerseits auf die Einhaltung von Richtlinien und Leitfäden und andererseits auf die Schaffung von vorteilhaften Bedingungen für spezifische Kontrollmaßnahmen in den Schlüsselprozessen des Rechnungswesens ausgerichtet.

Darüber hinaus gaben einerseits die gesetzlichen Anforderungen (URÄG 2008 bzw. § 243 UGB) 2008/2009 und andererseits die freiwillige Anwendung des „Österreichischen Corporate Governance Codex“ im Sinne einer „Good Governance“ und im Interesse aller Stakeholder, den Anlass, sich mit dem RMS intensiver auseinander zu setzen.

Die Geschäftsführung entschied, die Norm ONR49.00x als Anwendung der ISO/DIS 31.000 für die Erstellung des RMS heranzuziehen. Basierend auf der definierten Risikopolitik/-strategie werden periodische Risikoanalysen (siehe Risikobeurteilung) von den Führungskräften durchgeführt. Diese bilden die Entscheidungsbasis für präventive und reaktive Steuerungsmaßnahmen für die zukünftigen Geschäftsjahre.

Parallel wurde das RMS (inkl. Krisen-/ Notfallsmanagement und betriebliches Kontinuitätsmanagement) sukzessive weiterentwickelt, sodass mittlerweile eine Unterscheidung zwischen quantitativen und qualitativen Merkmalen vorliegt.

Das Ziel des RMS ist eine vollständige Risikolandschaft mittels Bildung von Risikoszenarien zu erreichen, damit Handlungsspielräume geschaffen werden, d.h. kontrollierter und effektiver Umgang mit Risiken, rechtzeitiges Erkennen und Nutzen, welche schließlich unternehmenswertsteigernde Bedeutung erlangen.

#### Kontrollumfeld

Der grundlegende Aspekt des Kontrollumfelds ist die Unternehmenskultur, in deren Rahmen das Management (Geschäftsführung und Führungskräfte) und die Mitarbeiter operieren. Das Unternehmen arbeitet aktiv an der Verbesserung der Kommunikation und der Vermittlung der unternehmenseigenen

Grundwerte/Verhaltensgrundsätze, um die Durchsetzung von Moral, Ethik und Integrität im Unternehmen und im Umgang mit Anderen sicherzustellen.

Die Implementierung des internen Kontrollsystems in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist in den internen Richtlinien bzw. systemseitig in den in Verwendung stehenden Applikationen festgesetzt. Die Verantwortlichkeiten in Bezug auf das interne Kontrollsystem wurden an die Unternehmensorganisation angepasst, um ein den Anforderungen entsprechendes und zufriedenstellendes Kontrollumfeld zu gewährleisten.

### Risikobeurteilung

Risiken in Bezug auf den Rechnungslegungsprozess werden durch die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat erhoben und überwacht. Der Fokus wird dabei auf jene Risiken gelegt, die typischerweise als wesentlich zu betrachten sind.

Die Bewertung des Risikos einer fehlerhaften Finanzberichterstattung basiert auf unterschiedlichen Kriterien. So können z.B. komplexe Bilanzierungsgrundsätze zu einem erhöhten Fehlerrisiko führen. Unterschiedliche Grundsätze für die Bewertung von Vermögensgegenständen sowie ein komplexes oder sich veränderndes Geschäftsumfeld können ebenso das Risiko eines wesentlichen Fehlers in der Finanzberichterstattung begründen.

Für die Erstellung des Abschlusses müssen regelmäßig Schätzungen vorgenommen werden, bei denen das immanente Risiko besteht, dass die zukünftige Entwicklung von diesen Schätzungen abweicht. Dies trifft insbesondere auf die folgenden Posten des Jahresabschlusses zu: Personalrückstellungen, Ausgang von Rechtsstreitigkeiten, Forderungseinbringlichkeit sowie Werthaltigkeit von Anlagen und Beteiligungen. Teilweise werden externe Experten (Kontrolle durch eine neutrale Stelle) zugezogen bzw. wird auf öffentlich zugängliche Quellen abgestellt, um das Risiko einer Fehleinschätzung zu minimieren.

### Kontrollmaßnahmen

Zusätzlich zur Geschäftsführung umfasst das allgemeine Kontrollumfeld auch die mittlere Managementebene wie z.B. die Abteilungsleiter.

Sämtliche Kontrollmaßnahmen werden im laufenden Geschäftsprozess angewandt, um sicherzustellen, dass potentielle Fehler oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt bzw. diese entdeckt und korrigiert werden. Die Kontrollmaßnahmen reichen von der Durchsicht der verschiedenen Periodenergebnisse durch das Management hin zur spezifischen Überleitung von Konten und der Analyse der fortlaufenden Prozesse im Rechnungswesen.

Es liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung, dass die Hierarchieebenen so ausgestaltet sind, dass eine Aktivität und die Kontrolle dieser Aktivität nicht von derselben Person durchgeführt wird. Kontrollen sollen vor allem das Auftreten von Fehlern in den Geschäftsprozessen vermindern (präventive Kontrollen). Dazu zählen Funktionstrennung, Vier-Augen-Prinzip, Zugriffsbeschränkungen (Berechtigungen), Übereinstimmung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung (AKV). Einer der wichtigsten Grundsätze hierbei ist die Funktionstrennung, damit folgende Tätigkeiten nicht bei einem Mitarbeiter bzw. einer Führungskraft alleine vereint sind, d.h. Genehmigung, Durchführung, Verbuchung und Kontrolle durch eine Person.

Kontrollmaßnahmen in Bezug auf die IT-Sicherheit stellen einen Eckpfeiler des internen Kontrollsystems dar. So wird die Trennung von sensiblen Tätigkeiten durch eine restriktive Vergabe von IT-Berechtigungen unterstützt. Für Rechnungslegung und Finanzberichterstattung wird die Software SAP R3 verwendet. Die Funktionsfähigkeit dieses Rechnungslegungssystems wird unter anderem auch durch im System eingerichtete semi-automatisierte IT-Kontrollen gewährleistet.

## Information und Kommunikation

Richtlinien und Vorschriften hinsichtlich Finanzberichterstattung werden von der Geschäftsführung regelmäßig aktualisiert und an alle betroffenen Mitarbeiter kommuniziert. Die interne Revision überprüft unabhängig und regelmäßig auch im Bereich des Rechnungswesens die Einhaltung dieser Vorschriften. Die Leitung der internen Revision berichtet direkt an die Geschäftsführung.

Darüber hinaus werden regelmäßig Diskussionen betreffend der Finanzberichterstattung und die in diesem Zusammenhang bestehenden Richtlinien und Vorschriften in verschiedenen Arbeitsgruppen geführt. In diesen Arbeitsgruppen finden sich neben der Geschäftsführung auch Abteilungsleiter und führende Mitarbeiter der Abteilung Rechnungswesen. Die Arbeit in den Gremien hat unter anderem zum Ziel, die Einhaltung der Richtlinien und Vorschriften, die das Rechnungswesen betreffen sowie die Identifizierung und die Kommunikation von Schwachstellen und Verbesserungspotentialen im Rechnungslegungsprozess sicherzustellen.

Außerdem werden die Mitarbeiter des Rechnungswesens laufend in Hinblick auf Neuerungen in der Rechnungslegung geschult, um Risiken einer unbeabsichtigten Fehlberichterstattung frühzeitig erkennen zu können.

## Überwachung

Die Verantwortung für die unternehmensweite fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch dem Konzerncontrolling. Darüber hinaus sind die jeweiligen Abteilungsleiter für die Überwachung ihrer Bereiche zuständig, so werden in regelmäßigen Abständen Kontrollen und Plausibilisierungen (Stichproben) vorgenommen. Außerdem ist die interne Revision in den Überwachungsprozess involviert.

Das Ergebnis der Überwachungstätigkeiten wird der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat (Prüfungsausschuss) berichtet. Die Geschäftsführung erhält regelmäßig zusammengefasste Finanzreportings wie z.B. quartalsweise Berichte über die Entwicklung der Umsätze der jeweiligen Segmente, der Liquidität sowie der Forderungen. Zu veröffentlichende Abschlüsse werden vom Leiter Rechnungswesens und der Geschäftsführung vor Weiterleitung an den Aufsichtsrat einer abschließenden Würdigung unterzogen.

## **4. Forschung und Entwicklung**

Die BIG beteiligt sich am Forschungsprojekt „Haus Zukunft Plus“, welches sich mit der energetischen Sanierung und Optimierung von Bestandsgebäuden beschäftigt. Ziel des Förderprogramms ist die Erarbeitung von innovativen Konzepten (energieeffizient, ökologisch, nachhaltig) anhand bestehender Gebäude, welche in den 70er und 80er Jahren erbaut wurden. Neben der substanziellen Werterhaltung und Werteschaffung werden damit spezifische Erkenntnisse zur energetischen Sanierung im Unternehmen weiter ausgebaut und werden bei zukünftigen Projekten zur Anwendung kommen.



# Konzernzwischenabschluss

## 1. Konzern Bilanz in TEUR

Aktiva	30.06.2012	31.12.2011
Anlageimmobilien vermietet	4.332.720,2	4.182.236,8
Anlageimmobilien in Entwicklung	333.513,2	418.187,8
selbst genutzte Immobilien	41.157,1	41.921,7
Sachanlagen	2.459,5	2.667,6
Immaterielle Vermögenswerte	4.502,3	4.868,5
Anteile an assoziierten Unternehmen	217.175,7	165.521,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	556.805,7	637.970,6
Aktive latente Steuern	43.797,8	37.766,6
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>5.532.131,5</b>	<b>5.491.141,4</b>
Vorräte	9.589,9	12.785,2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	157.043,3	151.317,9
Liquide Mittel	466.839,2	53.658,5
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>633.472,4</b>	<b>217.761,6</b>
	<b>6.165.603,9</b>	<b>5.708.903,0</b>
Passiva	30.06.2012	31.12.2011
Nennkapital	226.000,0	226.000,0
Gewinnrücklagen	987.220,6	899.482,6
nicht beherrschende Anteile	1.014,9	1.015,7
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.214.235,5</b>	<b>1.126.498,3</b>
Finanzverbindlichkeiten	3.682.009,9	3.320.855,5
Personalarückstellungen	7.956,3	7.889,7
Sonstige Rückstellungen	10.506,6	11.362,8
Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln	162.698,7	156.401,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.350,1	3.784,0
Sonstige Verbindlichkeiten	107.675,8	89.860,3
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.973.197,6</b>	<b>3.590.154,0</b>
Finanzverbindlichkeiten	418.591,9	569.089,4
Personalarückstellungen	6.647,2	6.280,5
Sonstige Rückstellungen	176.024,9	159.984,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	235.152,9	180.517,4
Rückstellung für tatsächliche Ertragssteuern	21.276,9	3.085,7
Sonstige Verbindlichkeiten und Investitionszuschüsse	120.476,9	73.293,0
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>978.170,7</b>	<b>992.250,7</b>
	<b>6.165.603,9</b>	<b>5.708.903,0</b>

## 2. Konzern Gesamtergebnisrechnung in TEUR

	01.01.-30.06.2012	01.01.-30.06.2011
Umsatzerlöse	425.075,2	406.777,5
Bestandsveränderung	-3.187,9	-5.023,9
andere aktivierte Eigenleistungen	3.425,4	3.318,1
sonstige betriebliche Erträge	10.919,0	12.820,2
Materialaufwand	-101.446,0	-98.911,4
Personalaufwand	-17.209,9	-16.397,9
Abschreibungen	-98.988,1	-92.885,0
Wertminderungen	-1.378,3	-5.535,8
Wertaufholungen	1.148,9	4.496,3
sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.351,3	-7.802,5
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>202.006.958,5</b>	<b>200.855,6</b>
<b>Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen</b>	<b>69,0</b>	<b>1.387,3</b>
übrige Finanzerträge	8.450,4	45.420,3
übrige Finanzaufwendungen	-83.522,5	-105.623,2
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-75.072,1</b>	<b>-60.202,9</b>
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>127.003,9</b>	<b>142.040,0</b>
Ertragssteuern	-31.515,3	-35.174,4
<b>I. Periodenüberschuss</b>	<b>95.488,5</b>	<b>106.865,6</b>
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	28,5	7,9
Ergebnis aus cash flow hedges	-10.363,6	3.065,7
darauf entfallende Steuern	2.583,8	-768,4
<b>II. Sonstiges Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>-7.751,3</b>	<b>2.305,2</b>
<b>III. Gesamtergebnis</b>	<b>87.737,3</b>	<b>109.170,8</b>
davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	-0,8	-0,6
davon Muttergesellschaft zuzurechnen	87.738,0	109.171,4
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>95.488,5</b>	<b>106.865,6</b>
davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	-0,8	-0,6
davon Muttergesellschaft zuzurechnen	95.489,3	106.866,2

### 3. Konzern Kapitalflussrechnung in TEUR

	01.01.-30.06.2012	01.01.-30.06.2011
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	448.580,5	195.096,8
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-208.580,5	-181.278,7
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	173.180,8	2.595,6
<b>Gesamte Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>413.180,7</b>	<b>16.413,7</b>
Stand der liquiden Mittel zum Periodenanfang	53.658,5	45.406,6
Stand der liquiden Mittel zum Periodenende	466.839,2	61.820,3

#### 4. Entwicklung des Konzerneigenkapitals in TEUR

	Stamm- kapital	Kapital- rücklagen	Zeitwert- rücklage	Cash Flow Hedge Rück- lage	Gewinn- rücklage	Eigenkapital vor nicht beherr- schende Anteile	Nicht be- herrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
<b>Stand am 1. Jänner 2012</b>	<b>226.000,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-23,9</b>	<b>-17.139,6</b>	<b>916.646,0</b>	<b>1.125.482,5</b>	<b>1.015,7</b>	<b>1.126.498,3</b>
Gesamtergebnis			21,4	-7.772,7	95.489,3	87.738,0	-0,8	87.737,3
Veränderung nicht beherrschende Anteile								
Kapitalzuführungen								
Kapitalrückzahlungen								
Dividenden								
<b>Stand am 30. Juni 2012</b>	<b>226.000,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,5</b>	<b>-24.912,2</b>	<b>1.012.135,3</b>	<b>1.213.220,6</b>	<b>1.014,9</b>	<b>1.214.235,5</b>
Stand am 1. Jänner 2011	226.000,0	0,0	-22,9	-1.600,0	821.298,5	1.045.675,6	4,4	1.045.680,0
Gesamtergebnis			5,9	2.299,3	106.865,6	109.170,8	-0,7	109.170,1
Veränderung nicht beherrschende Anteile							1.020,8	1.020,8
Kapitalzuführungen								
Kapitalrückzahlungen								
Dividenden								
<b>Stand am 30. Juni 2011</b>	<b>226.000,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-17,0</b>	<b>699,3</b>	<b>928.164,1</b>	<b>1.154.846,5</b>	<b>1.024,5</b>	

## 5. Segmentberichterstattung in TEUR

1. Halbjahr 2012	BIG Einzel UGB					Summen	Überlei- tung	IFRS		Konsolidie- rungs überlei- tung	IFRS Konzern
	Schulen	Universitä- ten	Büro & Spezial	Sonstige	Anpassung			BIG einzel	VK einzel		
Umsatzerlöse	158.821,1	124.003,0	122.890,5	47.826,9	-31.178,5	422.363,1	-176,4	422.186,7	3.564,3	-675,8	425.075,2
davon											
externe Umsatzerlöse	158.821,1	124.003,0	121.770,2	28.717,9	-10.949,1	422.363,1					
interne Umsatzerlöse	0,0	0,0	1.120,3	19.109,1	-20.229,4	0,0					
Betriebsergebnis (EBIT)	81.744,7	49.737,5	48.077,3	-3.670,2	0,0	175.889,2	24.490,6	200.379,9	1.681,2	-54,2	202.007,0
Finanzergebnis (inkl. Ergebnis at Equity)	-23.799,4	-26.015,5	-19.978,5	0,0	0,0	-69.793,4	-4.987,9	-74.781,4	1.344,2	-1.566,0	-75.003,1
Ergebnis vor Ertrags- steuern (EBT)	57.945,3	23.721,9	28.098,8	-3.670,2	0,0	106.095,8	19.502,7	125.598,5	3.025,5	-1.620,1	127.003,9
Ertragssteuern	-17.108,5	-8.676,7	-8.853,0	0,0	0,0	-34.638,2	3.147,6	-31.490,5	-428,8	404,0	-31.515,3
Periodenüberschuss	40.836,8	15.045,3	19.245,8	-3.670,2	0,0	71.457,6	23.054,3	94.512,0	2.596,7	-1.620,1	95.488,5
<b>Segmentergebnis inkl kalk. Kosten</b>	<b>32.976,1</b>	<b>6.452,6</b>	<b>11.690,7</b>	<b>-3.670,2</b>	<b>0,0</b>	<b>47.449,2</b>					
Anlagevermögen	1.549.973,8	1.694.306,3	1.301.136,6	94.975,1	0,0	4.640.391,7					
Investitionen in Sachanla- gen und immater. Vermö- gensgegenstände	51.014,2	50.783,7	57.112,9	308,6	0,0	159.219,4	5.533,9	164.753,4	0,0	0,0	164.753,4
planmäßige Abschreibun- gen (UGB: nur Immobilien)	-42.699,0	-44.878,8	-29.778,8	-1.334,5	-968,4	-119.659,5	22.174,3	-97.485,2	-517,9	0,0	-98.003,1
Wertminderungen inkl. Verbr. Drohverlustrückst.	0,0	0,0	-1.041,6	0,0	0,0	-1.041,6	-336,7	-1.378,3	0,0	0,0	-1.378,3
Wertaufholungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.148,9	1.148,9	0,0	0,0	1.148,9
Dotierung und Auflösung Drohverlustrückstellung	0,0	-900,0	0,0	0,0	0,0	-900,0	0,0	-900,0	0,0	0,0	-900,0

Aufgrund der in der zweiten Jahreshälfte geplanten überproportional hohen Instandhaltungsaufwendungen, können die Halbjahressegmentergebnisse nicht für eine lineare Hochrechnung auf die Jahressegmentergebnisse herangezogen werden.

**1. Halbjahr 2011**

	BIG Einzel UGB					Summen	Über- leitung	IFRS	IFRS	IFRS	
	Schulen	Universitä- ten	Büro & Spezial	Sonstige	Anpassung			BIG einzel	VK einzel	Konsolidie- rungsüber- leitung	Konzern
						403.594,6					
Umsatzerlöse	152.483,9	112.078,5	120.968,8	26.316,6	-8.253,2	6	-174,1	403.420,5	4.023,0	-666,0	406.777,5
davon											
externe Umsatzerlöse	152.483,9	112.078,5	119.848,4	7.207,6	11.976,2	403.594,6					
interne Umsatzerlöse	0,0	0,0	1.120,3	19.109,1	-20.229,4	0,0					
Betriebsergebnis (EBIT)	78.594,8	47.831,8	52.047,8	804,9	0,0	3	19.477,3	198.756,6	2.099,0	0,0	200.855,6
Finanzergebnis (inkl. Ergebnis at Equity)	-22.540,7	-22.844,1	-18.832,3	0,0	0,0	-64.217,1	3.620,5	-60.596,6	481,7	1.299,3	-58.815,6
Ergebnis vor Ertrags- steuern (EBT)	56.054,1	24.987,7	33.215,5	804,8	0,0	1	23.097,9	138.160,0	2.580,7	1.299,3	142.040,0
Ertragssteuern	-16.703,1	-8.837,3	-10.197,4	-208,6	0,0	-35.946,4	1.371,2	-34.575,2	-599,2	0,0	-35.174,4
Periodenüberschuss	39.351,0	16.150,4	23.018,1	596,2	0,0	79.115,7	24.469,1	103.584,8	1.981,5	1.299,3	106.865,6
<b>Segmentergebnis inkl. kalk. Kosten</b>	<b>31.304,9</b>	<b>7.996,0</b>	<b>15.321,5</b>	<b>596,2</b>	<b>0,0</b>	<b>55.218,6</b>					
Anlagevermögen	1.504.645,8	1.524.903,9	1.257.108,3	85.462,0	0,0	4.372.120,0					
Investitionen in Sachan- lagen und immater. Vermö- gensgegenstände	42.830,9	80.166,9	52.283,1	804,6	0,0	176.085,5	4.107,6	180.193,1	2,2	0,0	180.195,3
planmäßige Abschreibun- gen (UGB: nur Immobilien)	-39.363,4	-39.975,8	-28.122,3	-1.335,9	-729,4	-109.526,8	17.176,4	-92.350,4	-534,6	0,0	-92.885,0
Wertminderungen inkl. Verbr. Drohverlustrückst.	0,0	-737,0	0,0	0,0	0,0	-737,0	-4.798,8	-5.535,8	0,0	0,0	-5.535,8
Wertaufholungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4.496,3	4.496,3	0,0	0,0	4.496,3
Dotierung und Auflösung Drohverlustrückstellung	0,0	0,0	550,0	0,0	0,0	550,0	0,0	550,0	0,0	0,0	550,0

# Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben zum Konzernzwischenabschluss

## 1. Allgemeine Angaben

Der vorliegende verkürzte Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2012 stellt einen Zwischenbericht des Konzerns der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. dar und steht im Einklang mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung“.

Der verkürzte Zwischenabschluss enthält gemäß IAS 34 nicht alle jene Informationen und Angaben, die in einem Jahresabschluss verpflichtend sind, und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31.12.2011 gelesen werden.

Der vorliegende verkürzte Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2012 wurde weder einer vollständigen Abschlussprüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer unterzogen. Die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31.12.2011 wurde durch die BDO Austria GmbH vorgenommen.

### 1.1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Darstellung

Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.06.2012 maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Konzernjahresabschluss zum 31.12.2011 unverändert.

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.06.2012 verpflichtend anzuwendenden IAS, IFRS; IFRIC- und SIC-Interpretationen (bisher bestehenden Standards und deren Änderungen sowie neue Standards) wie sie in der Europäischen Union für ab 01.01.2012 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet.

Folgende neue bzw. geänderte IFRS's und eine neue Interpretation des IFRIC sind erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Standard, Interpretation	veröffentlicht	Auswirkungen auf den Konzern
IFRS 7      Änderung: Übertrag finanzieller Vermögenswerte	07.10.2010	keine

### 1.2. Veränderungen im Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem 31.12.2011 nicht geändert.

Anteilskäufe oder Neugründungen erfolgten im ersten Halbjahr 2012 nicht.

## 2. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernzwischenbilanz

### 2.1. Anlageimmobilien

Im ersten Halbjahr 2012 wurden in Anlageimmobilien EUR 164,3 Mio. (30.06.2011: EUR 179,3 Mio.) investiert. Darin enthalten sind aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von EUR 2,1 Mio. (30.06.2011: EUR 0,8 Mio.). Die nachträglichen Anschaffungskosten betragen EUR 45,0 Mio. (30.06.2011: EUR 8,7 Mio.). In Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände wurden EUR 0,4 Mio. (30.06.2011: EUR 0,9 Mio.) investiert.

### 2.2. Eigenkapital

Im ersten Halbjahr 2012 wurden keine Dividendenzahlungen vorgenommen.

### 2.3. Finanzverbindlichkeiten

Im ersten Halbjahr 2012 wurden folgende Anleihen begeben:

Art der Finanzierung	Verzinsung	Nominale TEUR	Laufzeit
Private Placement, Citibank	4,05 % fix	150.000	2012 - 2027
Private Placement, Citibank	4,07 % fix	100.000	2012 - 2032
Private Placement, Berenberg Bank	4,07 % fix	50.000	2012 - 2032
Private Placement, Goldman Sachs	3,89 % fix	200.000	2012 - 2042

## 3. Ausgewählte Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

Die Darstellung im vorliegenden Zwischenabschluss erfolgt, wie auch im Jahresabschluss zum 31.12.2011, nach dem Gesamtkostenverfahren.

### 3.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten Mieterlöse, Erlöse aus Mieterinvestitionen, Erlöse aus weiterverrechneten Betriebskosten sowie Dienstleistungserlöse.

### 3.2. Bestandsveränderung

Die Bestandsveränderung resultiert aus der Veränderung der Bestellung der Mieter, die an diese weiterverrechnet werden.

### 3.3. Aktivierte Eigenleistungen

Die aktivierten Eigenleistungen resultieren aus der Aktivierung von Planungsaufwand für Anlagen in Bau.



### **3.4. Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten insbesondere die Auflösung der Investitionszuschüsse sowie Erträge aus Schadensfällen.

### **3.5. Materialaufwand**

Der Materialaufwand enthält insbesondere Instandhaltungsaufwendungen, Aufwand aus den Mieterinvestitionen sowie bezogene Dienstleistungen.

Betreffend Saisonalität ist anzumerken, dass die Aufwendungen für Instandhaltungen tendenziell im 2. Halbjahr steigen, da während der Ferien in den Sommermonaten verstärkt Maßnahmen durchgeführt werden.

### **3.6. Abschreibungen planmäßig**

Im ersten Halbjahr 2012 beträgt die planmäßige Abschreibung der Anlagenimmobilien und der selbstgenutzten Immobilien rund EUR 98,0 Mio. (30.06.2011: EUR 91,7 Mio.), die planmäßige Abschreibung der Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände beläuft sich auf rund EUR 1,0 Mio. (30.06.2011: EUR 1,2 Mio.).

### **3.7. Wertminderungen/Wertaufholungen**

Im ersten Halbjahr 2012 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlageimmobilien und Anlagen in Bau in Höhe von rund EUR 1,4 Mio. (30.06.2011: EUR 5,5 Mio.) durchgeführt. Dem gegenüber steht die Auflösung der Drohverlustrückstellung in Höhe von rund EUR 0 Mio. (30.06.2011: EUR 0,6 Mio.).

Im ersten Halbjahr 2012 wurden Wertaufholungen von Anlageimmobilien und Anlagen in Bau in Höhe von rund EUR 1,1 Mio. (30.06.2011: EUR 4,5 Mio.) durchgeführt.

### **3.8. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten insbesondere EDV Aufwendungen und Administrationskosten.

## **4. Sonstige Angaben**

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

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

Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Frau Mag. Michaela Steinacker (Vorsitzende)
- Herr DI Horst Pöchhacker (Vorsitzender-Stellvertreter)
- Herr DI Wolfgang Polzhuber
- Herr DI Herbert Kasser

- Herr Thomas Rasch, BR
- Herr Manfred Fausik, BR

## 5. Ereignisse nach der Berichtsperiode

Es gibt keine Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag.

Wien, am 31. August 2012

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner