

KONZERN-HALBJAHRESFINANZBERICHT
JÄNNER - JUNI 2013



KENNZAHLEN DES BIG KONZERNS

ZUM 30. JUNI 2013

Immobilienmarktwert	€ 9,5 Mrd
Mitarbeiter	Ø 839
Grundfläche	25 Mio m ²
Gebäudefläche	7 Mio m ²
Gebäudeanzahl	2.800
Bilanzsumme	€ 6.250,2 Mio
Eigenkapital	€ 1.268,6 Mio
Investitionen in Anlagevermögen	€ 154,9 Mio
Instandhaltung	€ 46,8 Mio
Umsatzerlöse	€ 449,3 Mio
Periodenergebnis	€ 90,3 Mio

Inhaltsverzeichnis

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG (KONZERN-LAGEBERICHT)	2
1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage	2
1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufes 1-6/2013	2
1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren	6
1.3. Investitions- und Finanzierungsbereich	7
1.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange.....	7
1.5. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag	8
2. Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens	8
2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns	9
2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist.....	9
2.3. Finanz- und Risikomanagement und Einsatz von Finanzinstrumenten	9
3. Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems	11
4. Forschung und Entwicklung	14
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	15
1. Konzern Bilanz in TEUR	15
2. Konzern Gesamtergebnisrechnung in TEUR	16
3. Konzern Kapitalflussrechnung in TEUR	17
4. Entwicklung des Konzerneigenkapitals in TEUR	18
5. Segmentberichterstattung in TEUR	19
AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGSANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	21
1. Allgemeine Angaben	21
1.1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Darstellung	21
1.2. Veränderungen im Konsolidierungskreis.....	22
2. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernzwischenbilanz	22
2.1. Anlageimmobilien	22
2.2. Eigenkapital	22
3. Ausgewählte Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung	22
3.1. Umsatzerlöse.....	22
3.2. Bestandsveränderung	22
3.3. Aktivierte Eigenleistungen	22
3.4. Sonstige betriebliche Erträge	22
3.5. Materialaufwand	23
3.6. Abschreibungen planmäßig.....	23
3.7. Wertminderungen/Wertaufholungen	23
3.8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	23
3.9. Übrige Finanzaufwendungen.....	23
4. Sonstige Angaben	23
5. Ereignisse nach der Berichtsperiode	24

Bericht der Geschäftsführung (Konzern-Lagebericht)

1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) als oberste Konzerngesellschaft des BIG-Konzerns 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.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde rückwirkend per 01.01.2012 das Vermögen im Ausmaß von 1,8 Mio. m² Mietvertragsflächen und die Schulden des marktgängigen Teiles der BIG als übertragende Gesellschaft an die 100%ige Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) als aufnehmende Gesellschaft abgespalten. Die ARE spricht im Gegensatz zur BIG Muttergesellschaft verstärkt private Mieter an. Mittelfristiges Ziel ist eine deutliche Steigerung des „Drittmieterteils“. Da es sich bei der ARE um ein Unternehmen im Vollkonsolidierungskreis handelt, wird die Abspaltung auf Konzernebene nicht sichtbar.

Mit einem Immobilienbestand von rund 7 Mio. m² Mietvertragsfläche in Gebäuden ist der BIG-Konzern einer der bedeutendsten Immobilieneigentümer Österreichs. Die größten Mieter sind das Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur (BMUKK), die Österreichischen Universitäten, die Bundesministerien für Justiz, Finanzen und Inneres. Dementsprechend besteht das Portfolio aus über 300 Schulstandorten, 21 Universitäten und Bürogebäuden wie z.B. Finanzämter, Gerichte oder Polizeidienststellen. Auftrag des BIG-Konzerns ist es, marktwirtschaftlich zu agieren, Kosten und Abläufe der Immobilienbewirtschaftung zu optimieren. Aufgrund der Mieterstruktur und der spezifischen, langfristig ausgelegten Nutzung der Immobilien des BIG-Konzerns ist das Kerngeschäft der Vermietung über die Jahre stabil, was sich im ausgezeichneten Aaa – Rating des BIG-Konzerns niederschlägt. Das Geschäftsmodell der ARE wird durch Kauf und Verkauf von Immobilien (Trading) substanziell erweitert. Die ARE betreibt ein aktives Asset- und Portfoliomanagement und baut das bestehende Portfolio kontinuierlich aus. Im Vordergrund steht dabei der Erwerb von langfristig und nachhaltig vermieteten Objekten in Österreich.

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

1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufes 1-6/2013

1.1.1. Vermietung von Liegenschaften

1.1.1.1. 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 überwiegend an den Bund vermietet.

Insgesamt ist der BIG-Konzern mit rund 7 Mio. m² Mietvertragsfläche in Gebäuden und rund 23 Mio. m² Grundstücksfläche einer der größten Liegenschaftseigentümer in Österreich.

1.1.1.2. Mietaufkommen

Das Mietaufkommen betrug für das erste Halbjahr 2013 rund EUR 384,0 Mio. (30.06.2012: EUR 364,7 Mio.). Davon entfielen auf:

Bundeschulen	EUR	149,0 Mio.	(30.06.2012: EUR 144,7 Mio.)
Universitäten	EUR	124,3 Mio.	(30.06.2012: EUR 116,6 Mio.)
Sonstige Bundesmieter	EUR	101,7 Mio.	(30.06.2012: EUR 95,0 Mio.)
Sonstige Mieter und Nutzungsberechtigte	EUR	8,9 Mio.	(30.06.2012: EUR 8,4 Mio.)

Die Vorjahresanpassungen der Mieten in der Höhe von EUR 4,1 Mio. (30.06.2012: EUR 2,9 Mio.) resultieren aus den Gutschriften bzw. Nachverrechnungen aufgrund der Nachkalkulation der Kostenmieten und der Zuschlagsmieten der Vorjahre.

1.1.1.3. Betriebskosten

Die an die Mieter weiterverrechneten Betriebskosten, exklusive der Positionen für die Hausverwaltung, und Facility-Service-Eigenleistungen betragen im ersten Halbjahr 2013 rund EUR 34,7 Mio. (30.06.2012: EUR 31,4 Mio.). Sie sind Teil der Umsatzerlöse und stellen einen Durchlaufposten dar. Dem BIG-Konzern verbleibt lediglich das Honorar für die Hausverwaltung und Facility-Service-Eigenleistungen.

1.1.1.4. Hausverwaltung

Die Hausverwaltung für Liegenschaften des BIG-Konzerns erfolgt durch die unternehmenseigene Objektverwaltung, die von neun Standorten in ganz Österreich nahe am Kunden agiert. Die in 17 Objektmanagementteams gegliederte Hausverwaltung des BIG-Konzerns 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 2013 rund EUR 11,6 Mio. (30.06.2012: EUR 11,2 Mio.), darin enthalten EUR 0,2 Mio. (30.06.2012: EUR 0,1 Mio.) aus der Verwaltung von Fremdliegenschaften.

1.1.1.5. Sonstige

Die übrigen Umsatzerlöse, die sich nicht auf die Weiterverrechnung von Betriebskosten und Hausverwaltungskosten beziehen, betragen für das erste Halbjahr 2013 rund EUR 6,2 Mio. (30.06.2012: EUR 5,7 Mio.) für Facility-Service-Leistungen und Baumanagementleistungen.

1.1.2. Verwertung, Instandhaltung und Mieterinvestitionen

1.1.2.1. Verwertung

Der BIG-Konzern hat den Auftrag, seine Immobilien nach Marktkriterien zu bewirtschaften und die Republik Österreich oder deren Institutionen zu marktkonformen Bedingungen mit Raum zu versorgen. Leerstände werden regelmäßig analysiert, und die optimale Verwertung wird 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 laufend gesichert und, 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 den BIG-Konzern.

Insgesamt wurden in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2013 Amts- und Bürogebäude im Ausmaß von 10.900,0 m² (30.06.2012: 3.000,0 m²), 0 (30.06.2012: 12) Wohnungen, Grundstücke im Ausmaß von 126.400,0 m² (30.06.2012: 49.300,0 m²) und ein (30.06.2012: 0) sonstiges Objekt veräußert, wofür insgesamt rund EUR 18,4 Mio. (30.06.2012: EUR 4,1 Mio.) erzielt wurden. Daraus entsteht eine Nachbesserungsverpflichtung gegenüber der Republik Österreich in Höhe von EUR 11,8 Mio. (30.06.2012: EUR 2,5 Mio.).

1.1.2.2. Instandhaltung

Mindestens einmal pro Jahr wird jede Immobilie inspiziert. Basierend auf der Dokumentation und Bewertung des baulichen und technischen Zustandes wird der Budgetbedarf ermittelt, Prioritäten vergeben und die Instandhaltungsmaßnahmen geplant. In mehreren tausend Einzelmaßnahmen pro Jahr werden die Häuser instand gehalten. Der Schwerpunkt in diesem Investitionsbereich betraf die Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Dach). Darüber hinaus wurde vor allem in die Haustechnik, den baulichen Brandschutz und die Befundung und Herstellung der Elektrosicherheit investiert. Über allen gesetzten Maßnahmen steht das Ziel, eine adäquate, sichere Benutzung zu gewährleisten und den Substanzwert zu erhalten.

Vom Konzern wurden für Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt EUR 46,8 Mio. (30.06.2012: EUR 47,6 Mio.) aufgewendet. Davon entfielen auf:

Bundesschulobjekte	EUR	14,4 Mio.	(30.06.2012: EUR	11,3 Mio.)
Universitätsgebäude	EUR	14,7 Mio.	(30.06.2012: EUR	12,7 Mio.)
Amtsgebäude	EUR	12,2 Mio.	(30.06.2012: EUR	16,7 Mio.)
Sonstige Gebäude	EUR	5,1 Mio.	(30.06.2012: EUR	6,6 Mio.)
Stollen	EUR	0,4 Mio.	(30.06.2012: EUR	0,2 Mio.)

1.1.2.3. Mieterinvestitionen

Der BIG-Konzern hat in seiner Funktion als Dienstleister im ersten Halbjahr 2013 Mieterinvestitionen in Höhe von rund EUR 11,3 Mio. (30.06.2012: EUR 7,9 Mio.) abgewickelt.

1.1.3. Neubauten und Generalsanierungen

Der BIG-Konzern hat in seiner jungen Konzerngeschichte mehrere hundert Neubauten errichtet und Generalsanierungen durchgeführt.

Im ersten Halbjahr 2013 hat der Konzern für Bau- und Planungskosten im langfristigen Vermögen insgesamt rund EUR 146,4 Mio. (30.06.2012: EUR 164,2 Mio.) investiert.

Insgesamt wurden 17 (30.06.2012: 29) Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von EUR 152,0 Mio. (30.06.2012: EUR 336,1 Mio.) baulich fertiggestellt. Prominente Fertigstellungen sind die Universitätszahnklinik in Wien, das Bürogebäude in der Wollzeile 1-3 in Wien und die AHS Polgarstraße in Wien.

Weiters wurde bei 24 (30.06.2012: 27) Bauvorhaben mit der Bauausführung begonnen. Die geschätzten Nettoerrichtungskosten aller im ersten Halbjahr 2013 begonnenen Neubau- und Generalsanierungsprojekte betragen dabei insgesamt EUR 139,1 Mio. (30.06.2012: EUR 170,6 Mio.).

Das bisher größte Projekt in der Geschichte des BIG-Konzerns, der Neubau der Wirtschaftsuniversität Wien, läuft seit Ende 2009. Dieser wird durch eine eigene Projektgesellschaft abgewickelt. Mit Stichtag 30.06.2013 war das Bauvorhaben vollständig im Zeit- und Kostenrahmen.

Bei 23 (30.06.2012: 27) Bauvorhaben wurden im Laufe der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2013 die Planungsarbeiten in Angriff genommen.

1.1.4. Beteiligungen (Equity-Konsolidierung)

Die vollkonsolidierte Projektentwicklungstochter **ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE Development, vormals BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH)** entwickelt zumeist gemeinsam mit Partnerunternehmen Projekte auf Liegenschaften des BIG-Konzerns.

Bestehende Projektentwicklungsgesellschaften des BIG-Konzerns:

Projektgesellschaft Wirtschaftsuniversität Wien Neu GmbH (Wien):

Beteiligung BIG Beteiligungs GmbH: 51 %, Beteiligung Wirtschaftsuniversität Wien: 49 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und Vermietung eines Universitätsgebäudes. Der Baubeginn war im 4. Quartal 2009; die Fertigstellung ist im 3. Quartal 2013 geplant.

Schnirchgasse 9-9A GmbH (Wien):

Beteiligung ARE Development: 45 %, Beteiligung Schnirchgasse Projektbeteiligungs GmbH: 55 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und Verwertung eines Bürogebäudes und von zwei Wohngebäuden.

Wien 3420 Aspern Development AG (Wien):

Beteiligung ARE Development: 26,60 %, Beteiligung GELUP GmbH (je 1/3 Beteiligungsgesellschaften aus S-Bausparkasse, Wiener Städtische und Wirtschaftsagentur Wien (ehemals Wiener Wirtschaftsförderungsfonds)): 73,40 %. Gesamtareal: 2,0 Mio. m². Ziel ist die Entwicklung eines gemischten Stadtteiles, die Errichtung der technischen Infrastruktur und die Verwertung von Baugrundstücken durch die „Wien 3420“. Der Masterplan, der die Grundlage für konkrete Flächenwidmungen bildet, wurde 2007 finalisiert. Die Verwertung des Südteils ist in Gange, im Jahr 2013 wird mit umfangreichen Wohnbauprojekten gestartet. Die U-Bahn-Linie U2 ist im Bau und wird Ende 2013 das Flughafen Aspern erschließen. Dadurch wird diese Liegenschaft eine deutliche Aufwertung erfahren.

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

Beteiligung ARE Development: 55 %, Beteiligung GIP-Gewerbe- und Industriepark Wien Nord Ost Projektentwicklungs GmbH & Co KG: 45 %. Das nahe Strasshof im Gemeindegebiet von Markgrafneusiedl liegende, unmittelbar an der Trasse des künftigen Marchfeldkorridors (B8) situierte Areal im Ausmaß von rund 1,0 Mio. m² wird im Rahmen einer gemeinsamen Projektgesellschaft mit einem Unternehmen aus der Asamer-Gruppe seit dem Geschäftsjahr 2006 in Teilen veräußert.

„Wohngarten Sensengasse“ Bauträger GmbH (Wien):

Beteiligung ARE Development: 45 %, Beteiligung „Wiener Heim“ Wohnbaugesellschaft m.b.H. (Mischek/Strabag): 55 %. Es wurden auf dem Gelände geförderte und frei finanzierte Wohnungen sowie von der Universität genutzte Objekte errichtet. Sämtliche Wohnungen sind verkauft; die von der Universität genutzten Bereiche wurden an die Mieter übergeben.

Schiffmühlenstraße 120 GmbH (Wien):

Beteiligung ARE Development: 25 %, Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und die Verwertung eines Wohngebäudes.

Hillerstraße – Jungstraße GmbH (Wien):

Beteiligung ARE Development: 25 %, Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Alle Eigentumswohnungen sind fertig gestellt, verkauft und übergeben.

Eslarngasse 16 GmbH (Wien):

Beteiligung ARE Development: 25 %, Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und die Verwertung eines Wohngebäudes. Alle Wohnungen sind bereits verkauft und übergeben worden.

Fürstenallee 21 GmbH (Salzburg):

Beteiligung ARE Development: 25 %, Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und Verwertung eines Wohngebäudes.

Residenz am Hamerlingpark GmbH (Wien):

Beteiligung ARE Development: 50 %, Beteiligung RAH Projektbeteiligungs GmbH: 25 % und MHH GmbH: 25 %. Ziel der Gesellschaft ist die Planung, Errichtung und Verwertung eines zu hochwertigen Wohn- und Seniorenwohnzwecken genutzten Gebäudes.

Hauptplatz 18 Entwicklungs- & Verwertungs GmbH (Korneuburg):

Beteiligung ARE Development: 36 %, Beteiligung NÖ Hypo Beteiligungsholding GmbH: 64 %. Ziel der Gesellschaft ist die Planung, Errichtung und Verwertung von Gebäuden aller Art, insbesondere von Wohngebäuden. Teile der Gebäude sind für eine Einzelhandels-, Büro- und Hotelnutzung vorgesehen.

Am Heumarkt 35 GmbH & Co KG (Wien):

Komplementär: Am Heumarkt 35 GmbH (Beteiligung ARE Development: 50 %, Beteiligung Ing. Martin Kurschel: 50 %)

Kommanditisten: Beteiligung ARE Development: 50 %, Beteiligung Immovante Realita AG: 50 %. Ziel der Gesellschaft ist die Liegenschaftsverwaltung, -vertrieb und -vermietung, insbesondere der Liegenschaft Am Heumarkt 35. Die Liegenschaft Am Heumarkt 35 ist verpachtet; das Gebäude wird von der ACCOR Hotelbetriebs GesmbH als Hotel betrieben.

Weitere Gesellschaften des BIG-Konzerns:

Anzengruebergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH (Graz):

Beteiligung BIG: 45 %, Beteiligung BLM Betriebs-Liegenschafts-Management GmbH: 55 %. Das Bürogebäude mit 6.700,0 m² Nutzfläche und 96 PKW-Abstellplätzen ist errichtet. Gesamtinvestitionen: rund EUR 12,0 Mio. Das Gebäude ist zu rund 89 % vermietet.

SIVBEG Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. (bundesweit):

Beteiligung BIG: 45 %, Beteiligung Republik Österreich: 55 %. Die Gesellschaft verwertet Liegenschaften, die im Eigentum des Bundes stehen und vom Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport verwaltet werden. Diese für militärische Zwecke nicht mehr benötigten Objekte (Kasernen, Bürogebäude, Truppenübungsplätze etc.) werden an die SIVBEG übergeben und nach wirtschaftlichen und marktorientierten Grundsätzen verwertet.

1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	1-6/2013	1-6/2012
Kennzahlen zur Ertragslage		
Umsatzerlöse in Mio. EUR	449,3	425,1
Ergebnis vor Zinsen und Steuern in Mio. EUR	182,9	194,7
Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage		
- Nettoverschuldung (Net Debt) in Mio. EUR	3.538,1	3.642,3
- Nettoumlaufvermögen (Working Capital) in Mio. EUR	-889,8	-344,7
- Eigenkapitalquote (Equity Ratio)	20,3%	19,7%
- Nettoverschuldungsgrad	278,9%	300,0%
Kennzahlen zur Finanzlage		
- Cashflow aus dem operativen Bereich in Mio. EUR	454,7	448,6
- Cashflow aus Investitionsaktivitäten in Mio. EUR	-219,1	-208,6
- Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten in Mio. EUR	85,5	173,2
- Veränderung der liquiden Mittel in Mio. EUR	321,0	413,2

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 Produkte mit mittel- bis langfristigen Laufzeiten zu fixen, dem Rating der Gesellschaft entsprechenden, Konditionen eingesetzt, um die Risiken künftiger Zinssatzänderungen am Kapitalmarkt überschaubar zu machen.

Im ersten Halbjahr 2013 wurde ein Konzerngewinn von rund EUR 90,3 Mio. (30.06.2012: EUR 95,5 Mio.) erwirtschaftet.

1.3. Investitions- und Finanzierungsbereich

In Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, Bauten auf fremdem Grund und Anlagen in Bau wurden EUR 155,0 Mio. (30.06.2012: EUR 146,3 Mio.) investiert. Dabei flossen im laufenden Geschäftsjahr für 13 (30.06.2012: 17) Projekte Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln in Höhe von EUR 7,6 Mio. (30.06.2012: EUR 9,7 Mio.).

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 der vom BIG-Konzern abgewickelten Mieterinvestitionen EUR 58,1 Mio. (30.06.2012: EUR 55,4 Mio.) aufgewendet.

Für die im Bau befindlichen und fertiggestellten 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 2013 hat der BIG-Konzern Tranchen aus bestehenden Kreditlinien in Höhe von EUR 70,0 Mio. gezogen.

1.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange

1.4.1. Umweltbelange

Im Spannungsfeld Funktionalität – Wirtschaftlichkeit – Qualität als die drei Säulen der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft ist die effiziente, ressourcenschonende Energienutzung auch für den BIG-Konzern ein aktuelles Thema. „Nachhaltigkeit“ erstreckt sich für den BIG-Konzern 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 erwirkt der BIG-Konzern schon seit einigen Jahren die effiziente Nutzung von Energie in ihren Liegenschaften und gehört im Vergleich mit anderen großen Immobilienunternehmen zu den „Vorreitern“. In diesem Sinne zeichnet der BIG-Konzern – gemeinsam mit dem BMWFJ – im Rahmen der Initiative Bundesgebäude-Contracting dafür verantwortlich.

Die Performance-Contracting-Aktivitäten des BIG-Konzerns werden erfolgreich weiter verfolgt. So sind derzeit rund 32 % der Gebäude (rund 2,3 Mio. m² Mietvertragsfläche) in Contracting-Verträgen erfasst. Für diese Liegenschaften wird eine durchschnittliche jährliche Energieeinspargarantie von 20,3 % erwartet, welche einer jährlichen CO₂-Einsparung von 20.433 t/a entspricht.

Für die Pools drei und vier (Schulen in NÖ und Stmk.), bei denen die Contracting-Verträge Ende 2013 auslaufen, erfolgte die Angebotsphase im 2. Quartal 2013. Die Vertragsverhandlungen sind für das 3.

Quartal 2013 angesetzt. Unmittelbar danach erfolgt die Beauftragung der Bestbieter. Die Verhandlungen über vier Pools des Justizministeriums wurden im 2. Quartal 2013 abgeschlossen. Die Unterzeichnung der Verträge erfolgt im 3. Quartal 2013.

Im Rahmen der „Thermischen Sanierung“ saniert der BIG-Konzern von Ressorts genutzte Gebäude mit dem konkreten Ziel, die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern und dadurch zur Reduktion der CO₂-Emissionen beizutragen. Der Hauptfokus liegt dabei auf Maßnahmen wie Dämmung von Fassade und Dach, Sanierung/Tausch der Fenster und Modernisierung der Heizungsanlage.

Im Rahmen der „Gewinnverwendung 2012“ werden 2013 und in den Folgejahren EUR 38,1 Mio. zur Durchführung von thermischen Sanierungen und Optimierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz eingesetzt. Es werden ausschließlich Objekte, in denen Einrichtungen des Bundes eingemietet sind, saniert.

Bei Neubauprojekten, aber auch bei Sanierungen, legt der BIG-Konzern 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.

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 der BIG-Konzern durch die Teilnahme am Forschungsprogramm „Haus der Zukunft Plus“ des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (BMVIT). Ziel ist die Erlangung von innovativen Konzepten zur erheblichen CO₂-Reduktion.

Ziel des Leitprojekts des BIG-Konzerns ist, hochwertige energieeffiziente Modernisierungsstandards zu entwickeln, die sich wirtschaftlich darstellen lassen und damit als umfassend nachhaltig gelten. Von zwei Demonstrationsprojekten ist eines bereits baulich fertiggestellt und befindet sich in der anschließenden Monitoring-Phase. Beim zweiten Projekt erfolgte im 1. Halbjahr 2013 der Baubeginn.

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

1.4.2. Personal

Im ersten Halbjahr 2013 beschäftigte der Konzern durchschnittlich 839 Mitarbeiter (30.06.2012: 819), davon 277 Bundes- und Landesbeamte (30.06.2012: 289) sowie drei (30.06.2012: drei) 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.

1.5. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Die BIG wurde mittels Gesellschafterbeschluss vom 22.8.2013 ermächtigt, aus der in der Gesellschaft vorhandenen Gewinnrücklage Mittel für die „Bezuschussung“ von baureifen Baumaßnahmen zu verwenden. Derartige „Bezuschussungen“ dürfen nur für Baumaßnahmen in BIG Objekten erfolgen, deren Baubeginn bis Ende 2014 erfolgen kann. Prioritär sind Objekte auszuwählen, bei denen ein derartiger Mitteleinsatz als „Anschubfinanzierung“ im Sinne eines konjunkturbelebenden Effekts wirkt.

2. Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns

Eine der größten Herausforderungen in der Zukunftsgestaltung eines Unternehmens ist das Zusammenspiel zwischen den unterschiedlichen Ebenen einer Organisation. Strategien müssen im Unternehmen gut bekannt sein und von den verschiedenen Stellen und Bereichen verstanden werden, damit sie ihr eigenes Denken und Handeln danach orientieren können. Dieses Zusammenspiel steuert im BIG-Konzern der ISPP, der Integrierte Strategie- und Planungsprozess, der die jährliche Strategiearbeit, den Budgetierungsprozess inklusive der mittelfristigen Planung, die operativen Meilensteine sowie das Controlling einbezieht. Die inhaltliche Ausrichtung muss über die verschiedenen Ebenen gut ineinander greifen und aufeinander abgestimmt sein. Das strukturierte und geplante Zusammenwirken von Unternehmensleitung und einzelnen Bereichen, Geschäftsfeldern oder Abteilungen bis hin zu jedem einzelnen Mitarbeiter ist ein wesentliches Erfolgskriterium für die integrierte Strategieentwicklung. Ziel ist, die laufende weitere Anpassung bzw. Optimierung der Konzernstruktur als Reaktion auf Marktentwicklungen.

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. Der BIG-Konzern will seine Vorbildwirkung auch dadurch wahrnehmen, dass er im Rahmen des Ecoprofit Programms in den selbst genutzten Objekten entsprechende Maßstäbe setzt und das Bewusstsein seiner Mitarbeiter in diese Richtung weiter entwickelt.

Gemäß Gesellschafterauftrag werden Mittel aus dem Jahresgewinn 2012 zur Durchführung von thermischen Sanierungen und Optimierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz verwendet. Dabei werden konkret Objekte, in denen Einrichtungen des Bundes eingemietet sind, thermisch saniert. Bei der Auswahl der für eine thermische Sanierung in Frage kommenden Objekte wird der Fokus auf jene der Energieeffizienzklasse „C“ oder schlechter gemäß Energieausweis gelegt, die jedenfalls gegenwärtig nicht den zukünftigen Anforderungen des Entwurfes zum Bundesenergieeffizienzgesetz genügen.

Mit Vereinbarung zwischen dem BIG-Konzern und dem Bund, vertreten durch das BMUKK, wurde eine Verschiebung von Mietzinsfälligkeiten im Zeitraum von 2010 bis 2013 getroffen. Die gegenständliche Übereinkunft ist so gestaltet, dass sich die wechselseitigen Vor- und Nachteile aufgrund der verschobenen Fälligkeitstermine ausgleichen und die Fälligkeitsverschiebung für die beiden Vertragspartner im Ergebnis wirtschaftlich neutral ist.

Vereinbarungsgemäß erfolgte am 16.01.2013 die letzte Zahlung aufgrund dieser Vereinbarung.

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

Aufgrund der stabilen Eigentümer- und Mieterstruktur sind aus heutiger Sicht hinsichtlich Personal, operativer 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 des BIG-Konzerns 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 des BIG-Konzerns ist die Begrenzung finanzieller Risiken. 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 % gegebenenfalls unter Einsatz von Derivaten fix verzinst.

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

Währungsrisiken

Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung und den damit verbundenen wechselkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert. Der BIG-Konzern darf gemäß einer Richtlinie über keine offenen Fremdwährungspositionen verfügen.

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 des BIG-Konzerns, 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 des BIG-Konzerns verfügt über eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen und internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann der BIG-Konzern als Aaa gerateter Schuldner jederzeit über genügend Liquidität verfügen.

Sonstige Preisrisiken

Im Rahmen der Darstellung zu Marktrisiken unterliegt der BIG-Konzern keinen wesentlichen Preisrisiken, wie etwa Börsenkursen oder Indizes. Per 30.06.2013 hatte der BIG-Konzern keine wesentlichen als zur Veräußerung verfügbar klassifizierten Beteiligungen im Bestand.

Ausfallrisiken

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 hat in ihrer Verantwortung ein für die Einrichtung und Ausgestaltung eines den Anforderungen des Unternehmens entsprechenden internen Kontroll- (IKS) und unternehmensweiten Risikomanagementsystems (RMS) implementiert. 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 zu führen, das den Anforderungen des Gesetzes genügt.

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 einer konzernweiten Compliance Struktur ist im Jahr 2013 in vollem Gange.

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 durchgeführt, um sicherzustellen, dass potentiellen Fehlern oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt bzw. diese entdeckt und korrigiert werden. Die Kontrollmaßnahmen reichen von der Durchsicht der verschiedenen Periodenergebnisse durch das Management bis 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 ein und 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 allein 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 des Rechnungswesens und der Geschäftsführung vor Weiterleitung an den Aufsichtsrat einer abschließenden Würdigung unterzogen.

Grundsätze der Vergütungspolitik

Neben dem einzelvertraglich bzw. kollektivvertraglich geregelten Vergütungssystem besteht im BIG Konzern ein variables Prämiensystem, welches sowohl für die Geschäftsführung als auch für die Mitarbeiter des Unternehmens auf einem Zielerreichungssystem beruht.

Die Vergütung der Geschäftsführer des BIG-Konzerns beinhaltet einen leistungs- und erfolgsabhängigen Bestandteil, welcher neben dem laufenden Gehalt zur Auszahlung gelangen kann. Die gemäß den Bestimmungen des Stellenbesetzungsgesetzes samt der dazu ergangenen Verordnungen abgefassten Dienstverträge der Geschäftsführer sehen die Möglichkeit der Gewährung einer leistungs- und erfolgsorientierten Prämie von höchstens 15 % des Jahresbruttogehaltes vor.

Die Zuerkennung erfolgt, soweit möglich, anhand messbarer Parameter über Beschluss des Aufsichtsrates und ist von der Erreichung unternehmerischer und organisatorischer Ziele abhängig, welche vom Aufsichtsrat im Vorhinein festgelegt werden. Bei den organisatorischen Zielen ist vordringlich auf langfristige und nachhaltige Komponenten wie Wachstumsstrategien und Marktanteile Bezug zu nehmen. Ein Rechtsanspruch auf eine derartige Prämie besteht nicht.

Für Mitarbeiter des BIG-Konzerns wurde ein dem Geschäftsführervergütungssystem nachempfunden System entwickelt, welches nach dem Grad der Erreichung vereinbarter Ziele, einmal jährlich, eine Prämienauszahlung bewirkt. Der Inhalt der vereinbarten Ziele und die Größenordnung der erreichbaren Prämie richtet sich nach dem Verantwortungsgrad der Mitarbeiter im BIG Konzern. Der Verantwortungsgrad der Mitarbeiter ergibt sich aus der kollektivvertraglichen Einstufung. Das Mitarbeiterprämienmodell ist im Hinblick auf Vereinbarungsinhalt und Auszahlungsmodalität an die Erreichung der Unternehmensziele gekoppelt.

Zusätzlich können aufgrund einer Geschäftsführerentscheidung, im Regelfall auf Vorschlag der Führungskräfte, Einzelprämien für außergewöhnliche Leistungen zur Auszahlung gebracht werden.

4. Forschung und Entwicklung

Der BIG-Konzerns beteiligt sich am Forschungsprojekt „Haus der 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 50er bis 80er Jahren erbaut wurden. Neben der substanziellen Werterhaltung und Werteschaffung werden damit spezifische Erkenntnisse zur energetischen Sanierung im Unternehmen weiter ausgebaut und bei zukünftigen Projekten zur Anwendung kommen.

Im Rahmen des internen Forschungsprogramms „Smart Repair“ untersucht der BIG-Konzern in einer Kooperation die Effizienz von verschiedenen energetischen Maßnahmen.

Konzernzwischenabschluss

1. Konzern Bilanz in TEUR

Aktiva	30.06.2013	31.12.2012
Anlageimmobilien vermietet	4.421.144,0	4.470.918,5
Anlageimmobilien in Entwicklung	313.603,9	266.022,9
Selbst genutzte Immobilien	39.627,9	40.392,5
Sachanlagen	2.266,8	2.228,2
Immaterielle Vermögenswerte	4.294,4	4.555,7
Anteile an assoziierten Unternehmen	371.826,9	294.406,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	345.094,9	462.006,1
Aktive latente Steuern	184.306,2	170.076,1
Langfristiges Vermögen	5.682.164,9	5.710.606,0
Vorräte	54.451,9	17.817,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	94.810,4	153.800,9
Liquide Mittel	418.804,3	97.762,7
Kurzfristiges Vermögen	568.066,6	269.380,6
	6.250.231,5	5.979.986,6
Passiva	30.06.2013	31.12.2012
Nennkapital	226.000,0	226.000,0
Gewinnrücklagen	1.041.443,8	976.489,6
Nicht beherrschende Anteile	1.130,6	1.115,7
Eigenkapital	1.268.574,3	1.203.605,3
Finanzverbindlichkeiten	3.163.440,7	3.139.969,8
Personalrückstellungen	8.442,7	8.015,1
Sonstige Rückstellungen	17.579,2	17.004,0
Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln	189.782,2	173.206,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.820,3	4.099,7
Sonstige Verbindlichkeiten	141.764,2	127.845,8
Langfristige Verbindlichkeiten	3.523.829,2	3.470.141,2
Finanzverbindlichkeiten	784.618,7	777.571,3
Personalrückstellungen	7.545,0	6.592,3
Sonstige Rückstellungen	149.670,2	138.998,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	235.727,1	155.131,1
Rückstellung für tatsächliche Ertragssteuern	157.404,2	130.126,1
Sonstige Verbindlichkeiten und Investitionszuschüsse	122.862,6	97.820,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.457.827,9	1.306.240,0
	6.250.231,5	5.979.986,6

2. Konzern Gesamtergebnisrechnung in TEUR

	01.01.-30.06.2013	01.01.-30.06.2012
Umsatzerlöse	449.334,0	425.075,2
Bestandsveränderung	1.413,9	-3.187,9
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.678,8	3.425,4
Sonstige betriebliche Erträge	15.762,2	10.919,0
Materialaufwand	-110.647,6	-101.446,0
Personalaufwand	-19.610,9	-17.209,9
Abschreibungen	-104.473,3	-98.988,1
Wertminderungen	-16.175,1	-1.378,3
Wertaufholungen	7.888,2	1.148,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.195,5	-16.351,3
Betriebsergebnis	211.974,4	202.007,0
Ergebnis aus at Equity bewerteten Beteiligungen	841,2	69,0
Übrige Finanzerträge	1.121,4	8.450,4
Übrige Finanzaufwendungen	-94.790,7	-83.522,5
Finanzergebnis	-93.669,2	-75.072,1
Ergebnis vor Ertragssteuern	119.146,4	127.003,9
Ertragssteuern	-28.830,1	-31.515,3
I. Periodenüberschuss	90.316,4	95.488,5
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	4,6	28,5
Ergebnis aus Cashflow Hedges	-7.134,4	-10.363,6
Darauf entfallende Steuern	1.782,4	2.583,8
II. Sonstiges Gesamtergebnis nach Steuern	-5.347,3	-7.751,3
III. Gesamtergebnis	84.969,1	87.737,3
Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	14,8	-0,8
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen	84.954,3	87.738,0
Periodenüberschuss	90.316,4	95.488,5
Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	14,8	-0,8
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen	90.301,6	95.489,3

3. Konzern Kapitalflussrechnung in TEUR

	01.01.-30.06.2013	01.01.-30.06.2012
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	454.652,5	448.580,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-219.131,5	-208.580,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	85.520,5	173.180,8
Gesamte Veränderung der liquiden Mittel	321.041,6	413.180,7
Stand der liquiden Mittel zum Periodenanfang	97.762,7	53.658,5
Stand der liquiden Mittel zum Periodenende	418.804,3	466.839,2

4. Entwicklung des Konzerneigenkapitals in TEUR

	Stamm- kapital	Zeitwert- rücklage	Cashflow Hedge Rücklage	Gewinn- rücklage	Eigenkapital vor nicht be- herrschende Anteile	Nicht be- herrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2013	226.000,0	18,0	-49.451,4	1.025.922,9	1.202.489,5	1.115,7	1.203.605,3
Gesamtergebnis		3,5	-5.350,8	90.301,6	84.954,3	14,8	84.969,1
Veränderung nicht beherrschende Anteile							
Kapitalzuführungen							
Kapitalrückzahlungen							
Dividenden				-20.000,0	-20.000,0		-20.000,0
Stand am 30.06.2013	226.000,0	21,5	-54.802,2	1.096.224,5	1.267.443,8	1.130,6	1.268.574,3
Stand am 01.01.2012	226.000,0	-23,9	-17.139,6	916.646,0	1.125.482,5	1.015,7	1.126.498,3
Gesamtergebnis		21,4	-7.772,7	95.489,3	87.738,0	-0,8	87.737,3
Veränderung nicht beherrschende Anteile							
Kapitalzuführungen							
Kapitalrückzahlungen							
Dividenden							
Stand am 30.06.2012	226.000,0	-2,5	-24.912,2	1.012.135,3	1.213.220,6	1.014,9	1.214.235,6

5. Segmentberichterstattung in TEUR

	BIG Einzel UGB						IFRS Über- leitung	IFRS				
	Schulen	Universitäten	Spezialimmo.	Sonstige	An- passung	Summen		BIG einzel	ARE einzel	sonstige VK einzel	Konsolid ierungs- Über- leitung	Konzern
1. Halbjahr 2013												
Umsatzerlöse	164.618,1	132.308,2	40.382,4	23.676,4	-3.199,5	357.785,6	-193,9	357.591,8	95.655,4	4.718,1	-8.631,3	449.334,0
davon externe Umsatzerlöse	164.618,1	132.277,1	40.381,4	4.264,3	10.589,9	352.130,9						
davon konzerninterne Umsätze	0,0	0,0	0,0	5.654,7		5.654,7						
davon interne Umsatzerlöse	0,0	31,1	1,0	13.757,3	-13.789,4	0,0						
Betriebsergebnis (EBIT)	88.515,2	51.858,6	18.019,6	-2.038,4		156.355,1	14.276,2	170.631,3	40.398,1	1.840,4	-895,4	211.974,4
Finanzergebnis (inkl. Ergebnis at Equity)	-20.608,7	-23.996,8	-6.034,0	0,0		-50.639,5	-28.005,7	-78.645,2	-14.983,2	1.059,2	-258,8	-92.828,0
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	67.906,5	27.861,8	11.985,7	-2.038,4		105.715,6	-13.729,5	91.986,1	25.414,9	2.899,6	-1.154,2	119.146,4
Ertragssteuern	-19.922,6	-9.924,2	-3.788,6	509,6		-33.125,9	10.118,6	-23.007,2	-5.419,1	-692,1	288,5	-28.830,1
Periodenüberschuss	47.983,9	17.937,6	8.197,0	-1.528,8		72.589,7	-3.610,9	68.978,9	19.995,8	2.207,5	-865,7	90.316,4
Segmentergebnis inkl kalk. Kosten	31.656,9	-1.073,5	2.723,9	-1.528,8		31.778,6						
Capital Employed	1.405.484,6	1.636.545,8	411.506,9	645.651,7		4.099.189,0						
Investitionen in Sachanlagen und immater. Vermögensgegenstände	65.010,0	35.382,4	29.973,3	1.346,5		131.712,2	5.672,1	137.384,3	17.285,5	44,4	-54,6	154.659,6
planmäßige Abschreibungen	-44.332,5	-46.689,0	-12.258,5	0,0	-781,6	-104.061,6	18.855,9	-85.205,7	-18.732,8	-534,8	0,0	-104.473,3
Wertminderungen inkl. Verbr. Drohverlustrückst.	0,0	-651,1	-4,7	0,0		-655,9	-13.079,4	-13.735,3	-2.439,8	0,0	0,0	-16.175,1
Wertaufholungen	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	6.332,1	6.332,1	1.556,1	0,0	0,0	7.888,2
Dotierung und Auflösung Drohverlustrückstellung	0,0	-3.251,5	-55,0	0,0		-3.306,5	135,2	-3.171,3	-2.538,9	0,0	0,0	-5.710,2

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

	BIG Einzel UGB						IFRS Über- leitung	IFRS			
	Schulen	Univer-sitäten	Büro & Spezial	Sonstige	An-passung	Summen		BIG einzel	sonstige VK einzel	Konsolidierun gsüber- leitung	Konzern
1. Halbjahr 2012											
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
Ertragssteuern (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
Segmentergebnis inkl kalk. Kosten	32.976,1	6.452,6	11.690,7	-3.670,2	0,0	47.449,2					
Anlagevermögen	1.549.973,8	1.694.306,3	1.301.136,6	94.975,1	0,0	4.640.391,7					
Investitionen in Sachanlagen und immater. Vermögensgegenstände planmäßige Abschreibungen (UGB: nur Immobilien)	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
Wertminderungen inkl. Verbr. Drohverlustrückst.	-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
Wertaufholungen Dotierung und Auflösung Drohverlustrückstellung	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
	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
	0,0	-900,0	0,0	0,0	0,0	-900,0	0,0	-900,0	0,0	0,0	-900,0

Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben zum Konzernzwischenabschluss

1. Allgemeine Angaben

Der vorliegende verkürzte Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2013 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 31.12.2012 gelesen werden.

Der vorliegende verkürzte Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2013 wurde weder einer vollständigen Abschlussprüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer unterzogen. Die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31.12.2012 wurde durch die BDO Austria GmbH vorgenommen.

1.1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Darstellung

Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.06.2013 maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Konzernjahresabschluss zum 31.12.2012 unverändert.

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.06.2013 verpflichtend anzuwendenden IAS, IFRS, IFRIC- und SIC-Interpretationen wie sie in der Europäischen Union für ab 01.01.2013 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet.

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

Änderung / Standard	Anwendungszeitpunkt (EU)
Government Loans (Amendments to IFRS 1)	01.01.2013
Annual Improvements to IFRSs 2009-2011	01.01.2013
Deferred tax: Recovery of Underlying Assets (Amendments to IAS 12)	01.01.2013
Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-Time Adopters (Amendments to IFRS 1)	01.01.2013
Amendments to IAS 19 Employee Benefits	01.01.2013
IFRS 13 Fair Value Measurement	01.01.2013
Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities (Amendments to IAS 32)	01.01.2013
IFRIC 20 Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine	01.01.2013
Transitional Guidance (Amendments to IFRS 10, IFRS 11 and IFRS 12)	01.01.2013

1.2. Veränderungen im Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich im ersten Halbjahr 2013 wie folgt entwickelt:

	Vollkonsolidierung	at Equity Konsolidierung
Stand am 01.01.2013	13	12
Im Berichtsjahr anteilig veräußert *)	0	1
Im Berichtsjahr erworben	0	2
Im Berichtsjahr gegründet	1	0
Stand am 30.06.2013	14	15

*) in 2012 nichtkonsolidiert

Im ersten Halbjahr 2012 gab es keine Veränderung des Konsolidierungskreises.

2. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernzwischenbilanz

2.1. Anlageimmobilien

Im ersten Halbjahr 2013 wurden in Anlageimmobilien EUR 154,9 Mio. (30.06.2012: EUR 164,3 Mio.) investiert. Darin enthalten sind aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von EUR 3,0 Mio. (30.06.2012: EUR 2,1 Mio.). Die nachträglichen Anschaffungskosten betragen EUR 31,7 Mio. (30.06.2012: EUR 45,0 Mio.).

2.2. Eigenkapital

Im ersten Halbjahr 2013 wurde gemäß Gesellschafterbeschluss vom 15.4.2013 eine Dividendenzahlung in Höhe von EUR 20 Mio. vorgenommen.

3. Ausgewählte Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

Die Darstellung im vorliegenden Zwischenabschluss erfolgt, wie auch im Jahresabschluss zum 31.12.2012, 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 sowie aus den Zugängen der Vorratsimmobilien.

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 Leistungen.

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

3.6. Abschreibungen planmäßig

Im ersten Halbjahr 2013 beträgt die planmäßige Abschreibung der Anlagenimmobilien und der selbstgenutzten Immobilien rund EUR 103,7 Mio. (30.06.2012: EUR 98,0 Mio.), die planmäßige Abschreibung der Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände beläuft sich auf rund EUR 0,8 Mio. (30.06.2012: EUR 1,0 Mio.).

3.7. Wertminderungen/Wertaufholungen

Im ersten Halbjahr 2013 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlageimmobilien und Anlagen in Bau in Höhe von rund EUR 16,2 Mio. (30.06.2012: EUR 1,4 Mio.) durchgeführt.

Im ersten Halbjahr 2013 wurden Wertaufholungen von Anlageimmobilien und Anlagen in Bau in Höhe von rund EUR 7,9 Mio. (30.06.2012: EUR 1,1 Mio.) durchgeführt.

3.8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten insbesondere EDV Aufwendungen und Administrationskosten.

3.9. Übrige Finanzaufwendungen

In den übrigen Finanzaufwendungen sind die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung der Änderungen der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes (IFRS 13) der Derivate in Höhe von rund EUR 25,1 Mio. (30.06.2012: EUR 0,0 Mio.) enthalten.

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 Pöchlhammer (Vorsitzender-Stellvertreter)
- Herr DI Wolfgang Polzhuber, BMWFJ
- Herr DI Herbert Kasser, BMVIT
- Herr Thomas Rasch, BR
- Herr Manfred Fausik, BR

5. Ereignisse nach der Berichtsperiode

Die BIG wurde mittels Gesellschafterbeschluss vom 22.8.2013 ermächtigt, aus der in der Gesellschaft vorhandenen Gewinnrücklage Mittel für die "Bezuschussung" von baureifen Baumaßnahmen zu verwenden. Derartige „Bezuschussungen“ dürfen nur für Baumaßnahmen in BIG Objekten erfolgen, deren Baubeginn bis Ende 2014 erfolgen kann. Prioritär sind Objekte auszuwählen, bei denen ein derartiger Mitteleinsatz als „Anschubfinanzierung“ im Sinne eines konjunkturbelebenden Effekts wirkt.

Wien, am 30.08.2013

Die Geschäftsführung



DI Wolfgang Gleissner



DI Hans-Peter Weiss

