KONZERN-HALBJAHRESFINANZBERICHT 2015

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

INHALT

1 Kennzahlen 30. Juni 2015 5

2 Verkürzter Konzernzwischenabschluss 7

2.1 Konzerngesamtergebnisrechnung 7
2.2 Konzernbilanz 8
2.3 Verkürzte Konzern-Geldflussrechnung 9
2.4 Verkürzte Konzern-Eigenkapitalentwicklung 10
2.5 Verkürzte Informationen über die berichtspflichtigen Segmente 11

3 Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben zum Konzernzwischenabschluss 14

3.1 Grundsätze der Rechnungslegung 14
3.2 Änderungen von Rechnungslegungsmethoden 14
3.2.1 Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet 14
3.2.2 Anpassungen / Korrektur der Vorjahreswerte 15
3.3 Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss – Wesentliche Ereignisse und Geschäftsvorfälle 16
3.3.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises 16
3.3.2 Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung 17
3.3.3 Selbstgenutzte Immobilien, Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte 19
3.3.4 Vorräte 20
3.3.5 Finanzverbindlichkeiten 20
3.3.6 Angaben zu Buchwerten und beizulegenden Werten von Finanzinstrumenten 20
3.3.7 Finanzaufwendungen 22
3.3.8 Sonstiges Finanzergebnis 22
3.4 Sonstige Angaben 23
3.4.1 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten 23
3.4.2 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen 23
3.4.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 23

4 Konzernzwischenlagebericht 26

4.1 Konzernstruktur 26
4.1.1 Ziele und Strategie 26
4.2 Wirtschaftliches Umfeld 26
4.3 Geschäfts- und Ergebnisentwicklung 27
4.3.1 Geschäftsfelder 27
4.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage 27
4.4.1 Entwicklung der Ertragslage 27
4.4.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage 28

4.5 Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns 28
4.6 Risiken der zukünftigen Entwicklung 29

5 Erklärung der Geschäftsführung gemäß § 87 Abs. 1 BörseG 32

Rundungshinweis

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten.

BIG

KENNZAHLEN

1 KENNZAHLEN 30. JUNI 2015

	30.06.2015	31.12.2014
Immobilienmarktwert	EUR 10,8 Mrd.	EUR 10,7 Mrd.
Mitarbeiter	859 ∅	854 ∅
Vermietbare Fläche	rund 6,8 Mio. m²	rund 6,8 Mio. m²
Liegenschaften (gerechnet nach Einlagezahl, Änderung der Darstellung zum Vorjahr (nach Objekten))	2.161	2.187
Eigenkapital	EUR 6.186,6 Mio.	EUR 6.022,4 Mio.
Eigenkapitalquote	51,9 %	51,5 %
Bilanzsumme	EUR 11.917,3 Mio.	EUR 11.696,8 Mio.
Nettoverschuldung	EUR 3.871,6 Mio.	EUR 3.789,5 Mio.

	30.06.2015	30.06.2014
Investitionen in das Anlagevermögen	EUR 132,5 Mio.	EUR 191,8 Mio.
Instandhaltung (abzüglich Investitionszuschüsse)	EUR 35,6 Mio.	EUR 39,9 Mio.
Umsatzerlöse	EUR 470,5 Mio.	EUR 466,7 Mio.
Betriebsergebnis	EUR 313,7 Mio.	EUR 349,8 Mio.
Periodenergebnis	EUR 197,7 Mio.	EUR 227,9 Mio.

BIG

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS

06/32

2 VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

2.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

	01-06/2015 TEUR	01-06/2014 TEUR
Umsatzerlöse	470.549,4	466.685,0
Bestandsveränderung	7.986,7	-4.254,6
Sonstige betriebliche Erträge	8.381,5	7.291,4
Neubewertungsergebnis	-29.896,5	19.779,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.656,1	1.592,7
Materialaufwand	-111.230,0	-107.813,5
Personalaufwand	-22.854,0	-21.875,3
Abschreibungen	-1.400,8	-1.263,9
Wertminderungen	-57,0	-841,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.421,3	-9.510,0
Betriebsergebnis	**313.714,0**	**349.789,2**
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	**8.337,9**	**9.562,6**
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen		
Finanzaufwendungen	-54.291,7	-56.430,2
Sonstiges Finanzergebnis	-5.764,0	943,5
Finanzergebnis	**-60.055,6**	**-55.486,7**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**261.996,1**	**303.865,1**
Ertragsteuern	-64.313,3	-75.966,1
I. Gewinn der Periode	**197.682,9**	**227.899,0**
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können		
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	-9,1	36,6
Ergebnis aus Cashflow Hedges	54.065,6	-15.327,6
darauf entfallende Steuern	-13.514,1	3.822,8
II. Sonstiges Ergebnis	**40.542,4**	**-11.468,3**
III. Gesamtergebnis	**238.225,3**	**216.430,8**
Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	-214,1	4,7
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen	238.439,5	216.426,0
Gewinn der Periode	**197.682,9**	**227.899,0**
Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	-214,1	4,7
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen	197.897,1	227.894,2

2.2 Konzernbilanz

	01-06/2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
Aktiva		
Bestandsimmobilien	10.434.075,6	10.384.036,0
Immobilien in Entwicklung	322.013,9	296.055,6
Selbst genutzte Immobilien	30.909,4	31.492,0
Sonstige Sachanlagen	4.496,0	2.570,2
Immaterielle Vermögenswerte	2.080,2	1.790,7
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	481.998,1	483.872,7
Derivative Finanzinstrumente	341.401,9	194.182,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	34.970,8	143.410,4
Langfristiges Vermögen	**11.651.945,9**	**11.537.409,8**
Vorräte	79.875,4	71.571,4
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	162.583,1	35.073,1
Derivative Finanzinstrumente	3.962,8	27.975,8
Liquide Mittel	18.955,8	24.805,5
Kurzfristiges Vermögen	**265.377,2**	**159.425,7**
	11.917.323,1	**11.696.835,6**

	01-06/2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
Passiva		
Nennkapital	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	-25.029,1	-65.571,6
Gewinnrücklagen	5.985.439,5	5.861.618,6
der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	6.186.410,4	6.022.047,0
Nicht beherrschende Anteile	170,7	384,8
Eigenkapital	**6.186.581,1**	**6.022.431,9**
Finanzverbindlichkeiten	2.984.997,0	2.860.142,7
Personalrückstellungen	10.467,5	10.310,6
Sonstige Rückstellungen	39.235,3	40.413,5
Sonstige Verbindlichkeiten	3.023,6	4.436,7
Derivative Finanzinstrumente	45.141,9	65.339,0
Passive latente Steuern	1.348.981,1	1.317.963,0
Langfristige Verbindlichkeiten	**4.431.846,5**	**4.298.605,5**
Finanzverbindlichkeiten	894.839,0	943.542,8
Personalrückstellungen	8.440,4	7.643,1
Sonstige Rückstellungen	152.897,6	176.403,3
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	39.507,3	34.329,7
Sonstige Verbindlichkeiten	203.211,3	213.879,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	**1.298.895,6**	**1.375.798,2**
	11.917.323,1	**11.696.835,6**

2.3 Konzern-Geldflussrechnung

	01-06/2015 TEUR	01-06/2014 TEUR
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:		angepasst
Ergebnis vor Ertragsteuern	261.996,1	303.865,1
Zinsergebnis	44.499,1	55.492,4
Abschreibungen	1.400,8	1.263,9
Wertminderungen	57,0	841,7
Neubewertungsergebnis	29.896,5	-19.779,0
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	4.845,5	4.127,8
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	10.631,9	-4.220,2
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-8.337,9	-9.562,6
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	0,0	0,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	-1.656,1	-1.592,7
Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen	262,4	312,6
Erhaltene Dividenden	15.202,2	17.890,0
Erhaltene Zinsen	287,3	538,5
Gezahlte Zinsen	-48.108,5	-44.158,6
Gezahlte Ertragsteuern	-41.631,8	-19.982,6
Cashflow aus dem Ergebnis	**269.344,5**	**285.036,2**
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	244,3	217,6
Veränderung Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-30.190,8	-9.944,2
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-19.732,0	-30.497,4
Veränderung Personalrückstellungen	954,2	715,5
Veränderung sonstige Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten	-9.526,5	30.518,2
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	**-58.250,7**	**-8.990,3**
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	**211.093,8**	**276.045,9**
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:		
Erwerb von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	-110.329,9	-174.998,0
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	-35,0	1.909,6
Einzahlungen im Zusammenhang nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-4.989,8	-23.130,0
Rückzahlungen von Ausleihungen	1.167,6	2.663,3
Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	3.057,4	9.108,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-111.129,7**	**-184.447,0**
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:		
Rückzahlung von Anleihen	-96.711,8	0,0
Aufnahme von Anleihen	0,0	0,0
Rückzahlung von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	-12.948,4	-73.436,4
Aufnahme von Bankkrediten und ähnlichen Finanzierungen	80.885,6	404,6
Gezahlte Dividende	-69.458,0	0,0
Nachbesserung	-7.581,3	-14.775,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-105.813,8**	**-87.807,6**
Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)	**-5.849,6**	**3.791,4**
Liquide Mittel 01.01.	24.805,5	5.783,7
Liquide Mittel 30.06.	18.955,8	9.575,1
Nettoveränderung der liquiden Mittel	**-5.849,6**	**3.791,4**

2.4 Verkürzte Konzern-Eigenkapitalentwicklung

in TEUR	Stamm-kapital	Zeitwert-rücklage	Cashflow Hedge Rücklage	Neubewertung	Gewinn-rücklage	Eigenkapital vor nicht be-herrschende Anteile	Nicht be-herrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2015	**226.000,0**	**29,6**	**-64.965,6**	**-635,5**	**5.861.618,6**	**6.022.047,1**	**384,8**	**6.022.431,9**
Gewinn					197.897,1	197.897,1	-214,1	197.682,9
Sonstiges Ergebnis		-6,8	40.549,2			40.542,4		40.542,4
Gesamtergebnis	**226.000,0**	**22,8**	**-24.416,4**	**-635,5**	**6.059.515,7**	**6.260.486,6**	**170,7**	**6.260.657,2**
Transaktionen mit Eigentümern								
Veränderung nicht beherrschende Anteile								
Nachbesserungsaufwand					-3.618,1	-3.618,1		-3.618,1
Ausschüttung					-70.458,0	-70.458,0		-70.458,0
Gesamte Transaktion mit Eigentümern					**-74.076,1**	**-74.076,1**		**-74.076,1**
Stand am 30.06.2015	**226.000,0**	**22,8**	**-24.416,4**	**-635,5**	**5.985.439,5**	**6.186.410,4**	**170,7**	**6.186.581,1**

in TEUR	Stamm-kapital	Zeitwert-rücklage	Cashflow Hedge Rücklage	Neubewertung	Gewinn-rücklage	Eigenkapital vor nicht be-herrschende Anteile	Nicht be-herrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2014	**226.000,0**	**16,0**	**-52.370,5**	**62,0**	**5.521.616,0**	**5.695.323,5**	**1.184,2**	**5.696.507,7**
Gewinn					227.894,2	227.894,2	4,7	227.899,0
Sonstiges Ergebnis		27,4	-11.495,7			-11.468,3		-11.468,3
Gesamtergebnis	**226.000,0**	**43,4**	**-63.866,2**	**62,0**	**5.749.510,2**	**5.911.749,4**	**1.188,9**	**5.912.938,4**
Transaktionen mit Eigentümern								
Veränderung nicht beherrschende Anteile								0,0
Kapitalzuführungen								0,0
Nachbesserungsaufwand					-4.390,1	-4.390,1		-4.390,1
Ausschüttung					-65.000,0	-65.000,0		-65.000,0
Gesamte Transaktion mit Eigentümern					**-69.390,1**	**-69.390,1**		**-69.390,1**
Stand am 30.06.2014	**226.000,0**	**43,4**	**-63.866,2**	**62,0**	**5.680.120,1**	**5.842.359,3**	**1.188,9**	**5.843.548,3**

2.5 Verkürzte Informationen über die berichtspflichtigen Segmente

Die interne Berichterstattung und somit die Grundlage für Unternehmensentscheidungen in der BIG basiert auf den Segmenten Schulen, Universitäten, Spezialimmobilien (umfassen im Wesentlichen Objekte mit einem besonderen Sicherheitsaspekt wie z.B. Gefängnisse, sowie Sonderimmobilien von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung für das Unternehmen wie z.B. Kirchen, Stollen, Kriegerfriedhöfe) und den sonstigen Segmenten (vor allem Dienstleistungssegmente) und beruht auf UGB-Zahlen (landesrechtlichen Bilanzierungsvorschriften). Daher werden in der Segmentberichterstattung für die Segmentierung der BIG (hier finden sich diese Segmente ausschließlich) UGB-Zahlen ausgewiesen und eine Überleitung auf IFRS dargestellt.

Das Portfolio der ARE Austrian Real Estate GmbH (im Folgenden ARE) umfasst Büro-, Gewerbe- und Entwicklungsliegenschaften mit dem mittelfristigen Ziel einer deutlichen Steigerung des „Drittmieteranteils" und darüber hinaus einer substanziellen Erweiterung durch den Kauf und Verkauf von Immobilien (Trading). Die interne Managementstruktur gliedert sich nach den Regionen Wien, Ost (Niederösterreich, Burgenland, Steiermark, Kärnten und Osttirol) und West (Oberösterreich, Salzburg, Tirol und Vorarlberg). Aufgrund der Homogenität des Portfolios und der Tatsache, dass das Unternehmen als ein Segment von der Zentrale in Wien aus gesteuert wird, erfolgt keine Segmentierung. Die ARE wird von der Geschäftsführung nach IFRS gesteuert.

Die Dienstleistungssegmente ("sonstige Segmente") gliedern sich aufgrund der spezifischen Leistungsportfolios in Objektmanagement (technische Instandhaltung und Hausverwaltung) sowie Facility Services (Dienstleistungen, wie Inspektion und Wartung von Betriebsanlagen, Erstellung von Prüfberichten, Sicherheitsdienste) Die Dienstleistungssegmente erbringen sowohl intern als auch extern Leistungen. Aufgrund von Unwesentlichkeit werden diese zusammengefasst dargestellt.

Der in der Spalte Anpassungen ausgewiesene Wert betrifft einerseits hinsichtlich internen Umsatzerlöse und Instandhaltungsaufwand zu eliminierende interne Verrechnungen zwischen den Unternehmens- und Dienstleistungsbereichen; darüber hinaus werden in der Zeile externe Umsatzerlöse zugerechnet, die in den Unternehmensbereichen keine Ergebnisauswirkung haben, da sie dort einen Durchlaufposten darstellen (Aufwand und Erlös aus der Weiterverrechnung von Mieterinvestitionen), und daher den Bereichen nicht zugeordnet werden.

Die Spalte IFRS Überleitung betrifft im Wesentlichen Umwertungen zwischen UGB und IFRS hinsichtlich der Rücknahme der Abschreibungen aufgrund der Bewertung nach der Neubewertungsmethode.

Die Konsolidierungsüberleitung betrifft großteils konsolidierungsbedingte Anpassungen zu konzerninternen Geschäftsfällen (Aufwands-/Ertragskonsolidierung) und Beteiligungserträgen von verbundenen Unternehmen.

1. Halbjahr 2015 in TEUR

	BIG Einzel UGB							IFRS				
	Spezialimmobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige	Anpassungen	Summen	IFRS-Überleitung	BIG einzel	ARE einzel	sonstige VK*) einzel	Konsolidierungs-überleitung	Konzern
Umsatzerlöse	46.375,2	173.507,8	136.945,8	20.871,9	-4.440,0	373.260,8	-244,3	373.016,5	100.420,7	5.443,2	-8.330,9	470.549,4
davon externe Umsatzerlöse	45.984,4	173.507,8	136.830,0	3.628,4	7.580,0	367.530,7						
davon konzerninterne Umsätze	389,8	0,0	84,7	5.255,5		5.730,1						
davon interne Umsatzerlöse	1,0	0,0	31,1	11.987,9	-12.020,0	0,0						
Betriebsergebnis (EBIT)	16.423,7	90.011,1	61.957,5	-784,9		167.607,5	72.487,4	240.094,9	64.948,0	2.033,5	6.637,6	313.714,0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	13.523,3	80.249,0	58.815,2	-3.062,9		149.524,5	155.394,9	304.919,5	52.126,3	17.029,1	-112.078,7	261.996,1
Gewinn der Periode	9.225,8	57.491,7	47.308,5	-1.888,8		112.137,1	155.394,9	267.532,0	43.518,8	17.029,1	-130.397,0	197.682,9

*) Vollkonsolidierte Konzernunternehmen

1. Halbjahr 2014 in TEUR (angepasst)

	BIG Einzel UGB							IFRS				
	Spezialimmobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige	Anpassungen	Summen	IFRS-Überleitung	BIG einzel	ARE einzel	sonstige VK*) einzel	Konsolidierungs-überleitung	Konzern
Umsatzerlöse	45.428,0	169.713,1	135.051,1	20.201,0	-3.089,0	367.304,2	-656,2	366.648,0	116.510,1	4.301,0	-20.774,1	466.685,0
davon externe Umsatzerlöse	44.829,7	169.713,1	135.006,5	3.779,9	8.392,2	361.721,4						
davon konzerninterne Umsätze	597,3	0,0	13,5	4.971,9		5.582,7						
davon interne Umsatzerlöse	1,0	0,0	31,1	11.449,1	-11.481,2	0,0						
Betriebsergebnis (EBIT)	13.023,8	87.647,6	59.783,5	-2.153,1		158.301,8	104.944,8	263.246,6	84.691,7	-6.041,3	7.892,1	349.789,1
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	8.425,1	72.976,9	34.878,6	-5.136,0		111.144,6	109.312,7	220.457,3	69.407,0	-3.905,9	17.906,7	303.865,1
Gewinn der Periode	5.393,8	51.750,8	23.765,5	-4.187,2		76.722,9	88.620,0	165.342,9	52.055,2	-2.929,4	13.430,2	227.898,9

*) Vollkonsolidierte Konzernunternehmen

BIG

AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERNDE ANHANGSANGABEN

3 AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERNDE ANHANGSANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

3.1 Grundsätze der Rechnungslegung

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für das erste Halbjahr 2015 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 Zwischenberichterstattung, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt.

Das Halbjahresgesamtergebnis kann aufgrund des saisonalen Charakters der Instandhaltungsaufwendungen als Teil des Materialaufwandes in der Konzernergebnisrechnung nicht für eine lineare Hochrechnung auf das ganze Geschäftsjahr herangezogen werden.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss zum Geschäftsjahresende erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 zu lesen.

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

3.2 Änderungen von Rechnungslegungsmethoden

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

Im ersten Halbjahr 2015 waren folgende Standards neu anzuwenden:

Standard/Interpretation	Titel des Standards bzw. der Interpretation	Erstmalige Anwendung
IFRIC 21	Abgaben	17.06.2014
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2011-2013)	Diverse	01.01.2015

IFRIC 21

IFRIC 21 Abgaben ist eine Interpretation zu IAS 37 Rückstellungen, Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten. Geklärt wird vor allem die Frage, wann eine gegenwärtige Verpflichtung bei durch die öffentliche Hand erhobenen Abgaben entsteht und eine Rückstellung oder Verbindlichkeit anzusetzen ist. Nicht in den Anwendungsbereich der Interpretation fallen insbesondere Strafzahlungen und Abgaben, die aus öffentlich-rechtlichen Verträgen resultieren oder in den Regelungsbereich eines anderen IFRS fallen, z.B. IAS 12 Ertragsteuern. Nach IFRIC 21 ist ein Schuldposten für Abgaben anzusetzen, wenn das die Abgabepflicht auslösende Ereignis eintritt. Dieses auslösende Ereignis, das die Verpflichtung begründet, ergibt sich wiederum aus dem Wortlaut der zugrundeliegenden Norm. Deren Formulierung ist insofern ausschlaggebend für die Bilanzierung. Eine freiwillige vorzeitige Anwendung der Interpretation ist erlaubt. Die EU-Übernahme erfolgte am 14. Juni 2014 im Amtsblatt der EU. Dabei wurde der verpflichtende Anwendungszeitpunkt, abweichend von der Originalregelung, die eine Anwendung für am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnende Berichtsperioden vorsieht, für Unternehmen innerhalb der EU für Perioden beginnend auf den 17. Juni 2014 abgeändert. Der Konzern wendet die neuen Regelungen seit 1. Jänner 2015 an. Bisher wurde die Grundsteuer aufwandswirksam zu den jeweiligen, vierteljährlichen Zahlungszeitpunkten erfasst. Nunmehr wird bereits mit dem Zeitpunkt der Festsetzung der Grundsteuer die Verbindlichkeit erfasst, was zu einer Verschiebung des gesamten Aufwandes im Konzernzwischenabschluss in das erste Halbjahr führt. Aufgrund der Möglichkeit zur Weiterverrechnung an die Mieter als Betriebskosten wurden die Aufwendungen aktivisch abgegrenzt. Die Auswirkungen, die sich durch die geänderte Bilanzierung ergeben sind einerseits eine Erhöhung der sonstigen Forderungen und gegengleich eine Erhöhung der sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 6,2 Mio. Es ergibt sich kein Ergebniseffekt aus dieser Vorgangsweise.

Jährlichen Verbesserungen (Zyklus 2011 – 2013)

Die jährlichen Verbesserungen (Zyklus 2011 – 2013) betreffen die folgenden Standards:

- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Klarstellung zur Ausnahme vom Anwendungsbereich für Gemeinschaftsunternehmen
- IFRS 13 Bewertung zum beizulegenden Zeitwert: Klarstellung zum Anwendungsbereich der sogenannten portfolio exception
- IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Klarstellung, dass zur Beantwortung der Frage, ob der Erwerb von als zur Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einen Unternehmenszusammenschluss darstellt, die Regelungen von IFRS 3 maßgeblich sind

Abweichend vom Erstanwendungszeitpunkt laut IASB (Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen) sind die Änderungen in EU IFRS-Abschlüssen verpflichtend erst in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Jänner 2015 beginnen, anzuwenden. Der Konzern wendet die neuen Regelungen seit 1. Jänner 2015 an. Aus der Erstanwendung ergeben sich keine Änderungen.

3.2.2 Anpassungen / Korrektur der Vorjahreswerte

Konzern-Geldflussrechnung

Die verkürzte Konzern-Geldflussrechnung umfasste im Konzern-Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2014 einzelne Beträge, die nunmehr in der im vorliegenden Konzern-Halbjahresfinanzbericht dargestellten Vergleichsperiode zu einer Verschiebung zwischen den einzelnen Geldflussbereichen führen. Diese Anpassungen resultieren großteils aus einer

Formelanpassung der erhaltenen Dividenden, die nunmehr in Höhe von EUR +17,9 Mio. im Cashflow aus der operativen Tätigkeit enthalten sind, sowie aus unwesentlichen übrigen Anpassungen. Die Konzern-Geldflussrechnung wird im vorliegenden Konzern-Halbjahresfinanzbericht und in der Darstellung der Vergleichsperiode gemäß der Gliederung in der Konzern-Geldflussrechnung zum 31. Dezember 2014 ausgewiesen. Die veröffentlichte Konzern-Geldflussrechnung zum 30. Juni 2014 entspricht damit nicht dem IAS 7. Im Konzern-Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2015 wurde diese Anpassung gemäß IAS 8.42 für die Vergleichsperiode vorgenommen. Die Korrektur hatte keine Auswirkung auf die Konzernbilanz und die Konzerngesamtergebnisrechnung.

Folgende Anpassungen ergeben sich in der Konzern-Geldflussrechnung:

	gemäß Konzern-Halbjahresfinanzbericht 01-06/2014 TEUR	**Anpassungen** 01-06/2014 TEUR	**angepasste Werte** 01-06/2014 TEUR
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	240.486,8	35.559,1	276.045,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-185.726,6	1.279,6	-184.447,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-52.878,4	-34.929,2	-87.807,6
Nettoveränderung der liquiden Mittel	1.881,8	1.909,6	3.791,4

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis 30. Juni 2014 wurde an die neue Gliederung im Konzern angepasst. Daraus ergeben sich folgende Anpassungen:

	gemäß Konzern-Halbjahresfinanzbericht 01-06/2014 TEUR	**Anpassungen** 01-06/2014 TEUR	**angepasste Werte** 01-06/2014 TEUR
Finanzerträge/Sonstiges Finanzergebnis	4.930,8	-3.987,3	943,5
Finanzaufwendungen	-60.417,5	3.987,3	-56.430,2
Finanzergebnis	**-55.486,7**	**0,0**	**-55.486,7**

3.3 Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss – Wesentliche Ereignisse und Geschäftsvorfälle

3.3.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2015 folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2015	24	18
Im Berichtsjahr gegründet	1	4
Stand am 30.06.2015	**25**	**22**

Die Zugänge im ersten Halbjahr 2015 betreffen folgende gegründete Gesellschaften:

Hintere Zollamtsstrasse 17 GmbH

Beteiligung ARE Development 99 %, ARE Austrian Real Estate GmbH 1 %

Durch die innerstädtische Lage und die Nähe zu Wien Mitte gehört dieser Standort wohl zu den besten Standorten Wiens und ist für eine Büronutzung mit sozialer Infrastruktur (Kindergarten)

bestens geeignet. Ziel der Gesellschaft ist es, das angrenzende Grundstück zu erwerben und die Bauplätze in einem Projekt zu verbinden, damit ein markantes Hochhaus entwickelt werden kann.

TRIIIPLE BP eins, zwei, drei, vier GmbH & Co OG's

Beteiligung ARE Development 45 %, Schnirchgasse Projektbeteiligungs GmbH 55 %

Das Projekt "TrIIIple" auf der Liegenschaft des ehemaligen Wiener Zollamtes im dritten Wiener Gemeindebezirk ist gemeinsam mit der Soravia Gruppe entwickelt worden. Auf dem Areal sind drei Hochhaustürme mit Wohnungen, Büros und Gewerbeflächen sowie ein Flachbau für Büronutzung geplant. Der Baubeginn ist für 2016/2017 geplant und die Errichtung wird rund fünf Jahre in Anspruch nehmen. Die Gesamtinvestitionskosten betragen mehr als EUR 200 Mio.

3.3.2 Bestandsimmobilien und Immobilien in Entwicklung

Bestandsimmobilien	2015 TEUR	2014 TEUR
Stand 01.01.	10.384.036,0	10.010.036,9
Zugänge	18.900,3	167.056,8
Investitionszuschüsse	-5.547,6	-5.145,3
Zuschlagsmieten	-17.412,3	-39.322,6
Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	0,0	20.899,9
Abgänge	-1.372,3	-5.816,0
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	0,0	-7.312,9
Umgliederung fertiggestellter Immobilien	74.002,6	153.930,5
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	-18.531,1	89.708,7
Stand 30.06.	**10.434.075,6**	**10.384.036,0**

Immobilien in Entwicklung	2015 TEUR	2014 TEUR
Stand 01.01.	296.055,6	295.347,2
Zugänge	110.601,4	223.181,6
Investitionszuschüsse	800,0	-34.806,1
Zuschlagsmieten	-41,7	-83,3
Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	0,0	0,0
Abgänge	-29,0	-3.226,1
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	-4,4	0,0
Umgliederung fertiggestellter Immobilien	-74.002,6	-153.930,5
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	-11.365,4	-30.427,2
Stand 30.06.	**322.013,9**	**296.055,6**

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Der beizulegende Zeitwert ist derzeit für rund 51 % des Immobilienvermögens (exklusive Projektgesellschaften) mittels externer Bewertungsgutachten ermittelt. Externe Bewertungen die einen älteren Bewertungsstichtag als den 30. Juni 2015 aufweisen wurden mittels Indikatorenmodell auf Anzeichen für Änderungen des beizulegenden Zeitwerts anhand folgender Parameter überprüft:

- Mieteinnahmen/Mietniveau
- Flächen
- Liegenschaftszins
- Mikro-/Makrolage

- Bodenpreisniveau
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Erfolgte im Zuge dieser Überprüfung keine Indikation für eine Wertänderung, wurde der in der Vergangenheit extern ermittelte beizulegende Zeitwert zum Bewertungsstichtag 30. Juni 2015 fortgeschrieben.

Die externen Bewertungen werden durch amtlich beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige im Bereich Immobilienbewertung durchgeführt.

Die Bewertungen erfolgen sowohl gemäß den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG) als auch nach den europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA – The European Group of Valuers Associations.

Die Besonderheiten der zu bewertenden Immobilien werden durch eine sorgfältige Auswahl des jeweils passenden Bewertungsmodells sowie eine auf die jeweilige Immobilie abgestimmte Parameterwahl (mit Faktoren wie Lage der Immobilie, Nutzungsart, Marktumfeld, Zustand etc.) berücksichtigt.

Der Gutachter ist grundsätzlich frei in der Wahl der Bewertungsmethodik, welche insbesondere von der Nutzungsart und dem Entwicklungsstadium der jeweiligen Immobilie abhängig ist.

Der größte Anteil des BIG-Konzern-Portfolios besteht aus gewerblich vermieteten Liegenschaften, welche überwiegend mit dem Ertragswertverfahren bewertet sind. Die beizulegenden Zeitwerte ergeben sich dabei auf Basis von kapitalisierten zukünftig erwarteten Reinerträgen (Jahresrohertrag abzüglich nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten) nach Berücksichtigung einer etwaigen Bodenwertverzinsung sowie Addierung des Bodenwertes.

Liegenschaften die in der Entwicklungs- und Herstellungsphase sind, werden mit dem Residualwertverfahren bewertet. Dabei basieren die beizulegenden Zeitwerte auf den kalkulierten beizulegenden Zeitwerten nach Fertigstellung abzüglich der noch zu erwarteten Aufwendungen.

Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden einerseits über die Verwendung eines internen Immobilienbewertungstools sowie durch interne Einzelbewertungen zum 30. Juni 2015 ermittelt. Die externen Bewertungen dienen zusätzlich zur allgemeinen Plausibilisierung der durch die Bewertungssoftware errechneten und für andere Objekte verwendeten Werte.

3.3.3 Selbstgenutzte Immobilien, Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte	2015 TEUR	2014 TEUR
Stand 01.01.	1.790,7	1.694,8
Zugänge	589,0	594,1
Abgänge	0,0	0,0
Abschreibung	-299,5	-498,3
Stand 30.06.	**2.080,2**	**1.790,7**
Anschaffungs- u. Herstellungskosten	8.615,3	8.026,3
kumulierte Abschreibung	-6.535,1	-6.235,6
Stand 30.06.	**2.080,2**	**1.790,7**

Selbst genutzte Immobilien	2015 TEUR	2014 TEUR
Stand 01.01.	31.492,0	32.609,0
Zugänge	23,9	95,3
Abgänge	0,0	0,0
Abschreibung	-606,5	-1.212,2
Stand 30.06.	**30.909,4**	**31.492,0**
Anschaffungs- u. Herstellungskosten	42.536,4	42.512,5
kumulierte Abschreibung	-11.627,0	-11.020,4
Stand 30.06.	**30.909,4**	**31.492,0**

Sonstige Sachanlagen	2015 TEUR	2014 TEUR
Stand 01.01.	2.570,2	2.297,1
Zugänge	2.416,9	1.266,5
Abgänge	0,0	-51,5
Abschreibung	-491,1	-941,9
Stand 30.06.	**4.496,0**	**2.570,2**
Anschaffungs- u. Herstellungskosten	15.455,3	13.110,8
kumulierte Abschreibung	-10.959,3	-10.540,5
Stand 30.06.	**4.496,0**	**2.570,2**

3.3.4 Vorräte

Vorräte Immobilien	2015 TEUR	2014 TEUR
Stand 01.01.	59.181,9	62.015,2
Abgang aus Änderung des Konsolidierungskreises	0,0	-9.471,3
Zugänge Immobilien	369,9	0,0
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	4,4	7.312,9
Rückgliederung	0,0	0,0
Abwertung	-57,0	-1.498,8
Bestandsveränderung	9.049,9	824,0
Stand 30.06.	**68.549,1**	**59.181,9**

Vorräte Mieterinvestitionen	2015 TEUR	2014 TEUR
Stand 01.01	12.389,6	11.118,6
Bestandsveränderung	-1.063,3	1.271,0
Stand 30.06.	**11.326,3**	**12.389,6**

3.3.5 Finanzverbindlichkeiten

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2015 keine neuen Anleihen begeben. Die BIG hat eine im Jahr 2015 auslaufende Anleihe über CHF 150 Mio. (Fixzinssatz 2,5 %) zurückgezahlt. Aufgrund der Absicherung ergab sich dadurch keine Ergebnisauswirkung.

3.3.6 Angaben zu Buchwerten und beizulegenden Werten von Finanzinstrumenten

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden, einschließlich ihrer Stufen in der Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes. Sie enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

in TEUR		Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 30.06.2015			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2014		
AKTIVA	**Bewertungskategorie nach IAS 39**	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Liquide Mittel	Barreserven	18.956	24.805								
Wertpapiere Available for Sale	Zur Veräußerung verfügbar	905	914	905	914		905			914	
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte (exkl. ARA)	Kredite und Forderungen	196.649	177.569								
Derivate mit positivem Marktwert- mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting	349.948	216.787	349.948	216.787		349.948			216.787	
Derivate mit positivem Marktwert - Fair Value Option	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	20.157	5.370	20.157	5.370		20.157			5.370	
Summe		**586.615**	**425.447**								

in TEUR		Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 30.06.2015			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 31.12.2014		
PASSIVA	**Bewertungskategorie nach IAS 39**	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.043.043	2.039.784	2.478.258	2.509.409		2.478.258			2.509.409	
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)	erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	97.337	92.491	97.337	92.491		97.337			92.491	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.739.457	1.671.410	1.890.073	1.911.372		1.890.073			1.911.372	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	zu fortgeführten Anschaffungskosten	122.033	145.728								
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA)	zu fortgeführten Anschaffungskosten	83.303	71.349								
		4.085.172	**4.020.763**								
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting	32.059	62.411	32.059	62.411		32.059			62.411	
Derivate mit negativem Marktwert - Fair Value Option	erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	531	2.927	531	2.927		531			2.927	
		32.590	**65.339**								
Summe		**4.117.762**	**4.086.102**								

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechniken, die bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 2 verwendet wurden.

Art	Bewertungstechnik
Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Das Bewertungsmodell berücksichtigt den Barwert der erwarteten Zahlungen, unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Marktparameter, mittels Bloomberg ermittelt. Hinsichtlich des eigenen Bonitätsrisikos ist berücksichtigt, dass es in den Jahren 2015 und 2014 keine Veränderung im Rating mit Aaa gegeben hat.
Derivate Finanzinstrumente	Marktpreisvergleichsverfahren: Die beizulegenden Zeitwerte basieren auf Preisnotierungen von Brokern. Ähnliche Verträge werden auf einem aktiven Markt gehandelt und die Preisnotierungen spiegeln die tatsächlichen Transaktionskosten für ähnliche Instrumente wieder.
Wertpapiere (available for sale)	Sie werden im Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Wertschwankungen aus finanziellen Vermögenswerten dieser Kategorie werden unter Berücksichtigung latenter Steuern erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Zeitwertrücklage im Eigenkapital ausgewiesen. Die Übernahme der erfolgsneutral erfassten Beträge in den Gewinn oder Verlust erfolgt erst zum Zeitpunkt des Abgangs oder im Falle einer wesentlichen und nachhaltigen Wertminderung der entsprechenden finanziellen Vermögenswerte.

3.3.7 Finanzaufwendungen

	30.06.2015 TEUR	30.06.2014 TEUR
Zinsaufwendungen	-53.775,5	-55.890,5
Sonstige Finanzaufwendungen	-516,1	-539,7
	-54.291,7	**-56.430,2**

3.3.8 Sonstiges Finanzergebnis

	30.06.2015 TEUR	30.06.2014 TEUR
Zinserträge	9.442,9	538,5
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	-4.845,5	-4.127,8
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	-148.269,9	-20.079,0
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	133.007,4	20.605,2
Folgebewertung Derivate - Fair Value Option	4.630,7	3.694,0
Sonstige Finanzerträge	270,5	312,6
	-5.764,0	**943,5**

3.4 Sonstige Angaben

3.4.1 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Eventualschulden

Zum 30. Juni 2015 bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.

3.4.2 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Der Kreis der nahestehenden Unternehmen und Personen blieb gegenüber dem letzten Konzernabschluss im Wesentlichen unverändert. Die Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nicht wesentlich geändert und werden unverändert zu marktüblichen Bedingungen abgewickelt.

3.4.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Andere Ereignisse nach dem Konzernzwischenabschluss, die für die Bewertung und Bilanzierung am 30. Juni 2015 von Bedeutung sind, wie offene Rechtsfälle oder Schadensersatzforderungen sowie andere Verpflichtungen oder Drohverluste, die gemäß IAS 10 gebucht oder offengelegt werden müssten, sind im vorliegenden Konzernzwischenabschluss berücksichtigt oder nicht bekannt.

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

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

Der Aufsichtsrat bestand im ersten Halbjahr 2015 aus folgenden Mitgliedern:

- Frau Christine Marek (Vorsitzende)
- Herr DI Wolfgang Polzhuber (bis 18. Juli 2015)
- Herr Ing. Wolfgang Hesoun (ab. 18. Juli 2015)
- Herr Mag. Alexander Palma (ab 12. März 2015)
- Frau Mag. Cordula Frieser
- Herr Thomas Rasch, BR
- Herr Manfred Fausik, BR (bis 8. Jänner 2015)
- Frau Daniela Böckl, BR (ab 8. Jänner 2015)

Wien, am 31. August 2015

DI Hans-Peter Weiss
Geschäftsführer

DI Wolfgang Gleissner
Geschäftsführer

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT

4 KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

4.1 Konzernstruktur

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) ist ein vornehmlich auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisierter Konzern mit mehr als 40 Gesellschaften. Mit Ausnahme des Austrian Cultural Forum in New York und der Österreichischen Botschaft in Bern besteht das Portfolio ausschließlich aus Objekten in ganz Österreich. Der Bestand der BIG gliedert sich in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Der Bereich Büro- und Wohnimmobilien wird in der Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) bewirtschaftet. Mitarbeiter an Standorten in den Bundesländern gewährleisten das optimale Gebäudemanagement und entsprechende Kundennähe. Durch die Geschäftsfelder wie Objektmanagement und Facility Services rundet die BIG ihr Dienstleistungsangebot entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette ab.

4.1.1 Ziele und Strategie

Die Muttergesellschaft Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. definiert ihren Kernmarkt im Bereich der staatlichen Infrastruktur und konzentriert sich in ihrer Tätigkeit auf Bildungsimmobilien wie Schulen und Universitäten, sowie Spezialimmobilien in gesellschaftlich relevanten Verantwortungsbereichen. Die hundertprozentige Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH bewirtschaftet und entwickelt Büro- und Wohnimmobilien. Übergeordnetes Ziel des Konzerns ist es, in diesen unterschiedlichen Assetklassen seine Marktposition kontinuierlich auszubauen.

Insgesamt agiert der Konzern dabei in einem herausfordernden Marktumfeld, das vor allem durch die restriktivere Budgetpolitik der öffentlichen Hand, intensiven Wettbewerb privater Anbieter um Kunden aus dem öffentlichen Bereich und allgemein steigende Anforderungen der Mieter gekennzeichnet ist.

Um diesen Herausforderungen begegnen zu können, werden die strategische Ausrichtung sowie Prozesse und Strukturen laufend – im Zuge des integrierten Strategie- und Planungsprozesses (ISPP) – überprüft und falls erforderlich angepasst.

4.2 Wirtschaftliches Umfeld

Laut Wirtschaftsforschungsinstitut (WIFO) hat sich die heimische Wirtschaft im ersten Halbjahr 2015 leicht positiv entwickelt. Für das Gesamtjahr bleibt aber mit einem prognostizierten Wachstum von 0,5 % die Dynamik das vierte Jahr in Folge schwach. Für die 2015 anhaltende Konjunkturschwäche sind sowohl internationale als auch heimische Faktoren bestimmend. Auf den Einkommen der privaten Haushalte lasten eine relativ hohe Inflation, insbesondere der kräftige Anstieg der Mieten, eine im internationalen Vergleich hohe Abgabenbelastung und die angespannte Situation auf dem Arbeitsmarkt. Die Abgabenquote wird 2016 durch die Steuerreform zwar gesenkt, konjunkturbelebende Effekte werden aber zum einen durch die Maßnahmen zur Gegenfinanzierung neutralisiert. Zum anderen wird kurzfristig gut die Hälfte des zusätzlichen Einkommens der privaten Haushalte gespart und ist somit nicht nachfragewirksam, da der Zuwachs überproportional Einkommensschichten mit geringerer Konsumneigung betrifft.

Die österreichische Regierung versucht mit diversen konjunkturstimulierenden Maßnahmen der heimischen Wirtschaft einen Impuls zu geben. Ein Beispiel dafür ist das durch die BIG abzuwickelnde Sonderbauprogramm der Universitäten oder das Wohnbauprogramm in der Höhe von zwei Mrd. Euro.

Insgesamt bleibt der Handlungsspielraum der öffentlichen Hand limitiert. Ein Grund dafür ist die Neubewertung des Schuldenstandes gemäß den Kategorien des Europäischen Systems

Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen (ESVG 2010) und der damit verbundene hohe Schuldenstand der Republik von über 80 % des Bruttoinlandsproduktes (BIP). Trotz des Beschlusses der Bundesregierung, die Universitätsbudgets der kommenden Leistungsperiode um zusätzliche EUR 615,0 Mio. zu erhöhen, bleibt die finanzielle Situation der meisten Ressorts angespannt.

Der Geschäftserfolg des BIG Konzerns ist im Wesentlichen von der budgetären Situation der öffentlichen Hand abhängig. Damit ist vor allem die konjunkturelle Entwicklung der gesamten Wirtschaft von entscheidender Bedeutung, vermietet der BIG Konzern seine Liegenschaften doch überwiegend an Institutionen der Republik Österreich. Der Immobilienmarkt hat insofern maßgeblichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit, als in der Tochtergesellschaft ARE das Teilportfolio bewirtschaftet wird, mit dem der BIG Konzern in direktem Wettbewerb mit vielen privaten Unternehmen steht.

4.3 Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

4.3.1 Geschäftsfelder

Gemäß der organisatorischen Aufteilung des BIG Konzerns gliedern sich dessen portfoliosteuernde Unternehmensbereiche in Schulen, Universitäten, Spezialimmobilien sowie Büro- und Wohnimmobilien. Letztere sind eigentumsrechtlich der ARE zugeordnet. Die ARE Tochter ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE Development) ist wiederum Muttergesellschaft zahlreicher Projektgesellschaften, deren Ziel die Entwicklung von Liegenschaften ist. Weitere Geschäftsfelder des Konzerns sind Objektmanagement und Facility Services.

Aufgabe der Unternehmensbereiche ist die umfassende Wahrnehmung der Eigentümerverantwortung für die zugeordneten Liegenschaften. Das beinhaltet die Erarbeitung und laufende Optimierung der Objektstrategien, die Akquisition von Neuverträgen, die Ertragsoptimierung ebenso wie den Vollzug der Bestandverträge und die Umsetzung von Baumaßnahmen für Neubauten und Generalsanierungen. 27/32

Der BIG Konzern legt großen Wert auf die Beratung, Betreuung und Begleitung der Auftraggeber entlang des Lebenszyklus einer Immobilie. Die Dienstleistungen reichen dabei von der Konzeption eines Projekts über die Planungs- und Bauabwicklung bis hin zur Bewirtschaftung, Betriebsführung und Verwertung.

Das Objektmanagement in der BIG erbringt im Rahmen seines Kerngeschäfts die kaufmännische und technische Hausverwaltung für die Gebäude der BIG und der ARE, aber teilweise auch für Mieter, Nutzer oder Dritte. Dafür stehen ein zentrales Leitungsteam sowie 16 Objektmanagement-Teams in ganz Österreich mit über 330 Mitarbeitern zur Verfügung.

Facility Services bietet mit über 130 Mitarbeitern ein breites Dienstleistungsspektrum an, das vom Full-Service Angebot bis hin zur Individuallösung bei der Betriebsführung von Gebäuden reicht. Darüber hinaus werden Prüfungs-, Wartungs-, Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten im Bereich der Haustechnik angeboten.

4.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

4.4.1 Entwicklung der Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen im ersten Halbjahr 2015 mit EUR 470,5 Mio. um EUR 3,9 Mio. leicht über dem ersten Halbjahr des Vorjahres, obwohl die Mieterlöse mit EUR 10,6 Mio. einen deutlich höheren Anstieg vor allem aufgrund von Projektfertigstellungen und Neuvermietungen verzeichnen konnten. Diese Steigerung wurde durch geringere Umsatzerlöse aus Mieterinvestitionen, geringere

Verkaufserlöse, sowie Mietreduktionen aufgrund von Vertragsanpassungen und Objektverkäufen wieder reduziert.

Das Betriebsergebnis verzeichnete trotz leichter Umsatzsteigerung gegenüber dem ersten Halbjahr 2014 einen Rückgang um EUR -36,1 Mio. Ausschlaggebend dafür war insbesondere ein geringeres Bewertungsergebnis (EUR -49,7 Mio.). Positiv wirkte sich dagegen die Reduktion der Instandhaltungskosten um EUR 4,3 Mio. aus.

Aufgrund des laufenden Periodenergebnisses konnte die Eigenkapitalquote von 51,5 % auf 51,9 % gesteigert werden.

Die Nettoverschuldung zeigt gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg um EUR 82,1 Mio. Diese Veränderung ist im Wesentlichen auf die stichtagsbedingte Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zurückzuführen.

Der Zinsaufwand reduzierte sich im ersten Halbjahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr 30. Juni 2014 insbesondere aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus um EUR 2,1 Mio. und führte zu einer Verringerung der Finanzaufwendungen.

Die Berücksichtigung des Kreditausfallsrisikos in der Derivatbewertung hatte im ersten Halbjahr 2015 aufgrund erhöhter Risikoaufschläge für Finanzinstitute und der deutlich gestiegenen positiven Marktwerte der Fremdwährungssicherungen einen negativen Effekt in Höhe von rund EUR 11,7 Mio. auf das Finanzergebnis. Dieser Effekt führte trotz Steigerung der Zinserträge um EUR 9,9 Mio. zu einem um EUR 4,6 Mio. verringerten Finanzergebnis.

4.4.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Der operative Cashflow lag im 1. Halbjahr 2015 mit EUR 211,1 Mio.um EUR 65,0 Mio. unter der Vergleichsperiode des Vorjahres. Der Rückgang erklärt sich vor allem aufgrund höherer gezahlter Ertragsteuern (21,6 Mio.). sowie stichtagsbedingter Veränderungen von sonstigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten (EUR 40,0 Mio.).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit lag mit EUR -111,1 Mio. um EUR 73,3 Mio. über dem Vorjahr und resultierte im Wesentlichen aus einem geringeren Investitionsvolumen von EUR 64,7 Mio. Weiters führten geringere Großmutterzuschüsse an die Campus WU GmbH zu einem weiteren geringeren Cash-Bedarf von EUR 18,2 Mio. Dem gegenüber standen geringere Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien (EUR -6,0 Mio.).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit zeigte im 1 Halbjahr 2015 mit EUR -105,8 Mio. einen um EUR -18,0 Mio. höheren Mittelabfluss als im Vorjahr. Dies begründet sich einerseits durch die in 2015 gezahlte Dividende von EUR 69,5 Mio. (Vorjahr: 0), die durch geringeren Cash-Bedarf für die Rückzahlungen von Anleihen und Krediten (EUR 44,3 Mio.) und Nachbesserungszahlungen (EUR 7,6 Mio.) zum Großteil kompensiert wurde.

4.5 Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns

Für das zweite Halbjahr 2015 stehen operativ vor allem das Universitäts-Sonderinvestitionsprogramm, der Ausbau des Wohnimmobilienanteils im Portfolio der ARE Austrian Real Estate GmbH, die aktive Bewerbung bei Immobilienprojekten und Dienstleistungen für öffentliche Auftraggeber sowie die weitere Initiierung der Maßnahmen zum Energieeffizienzgesetz im Fokus.

4.6 Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Gesamten Risiken des BIG Konzerns entwickelten sich seit Jahresende 2014 weitgehend stabil.

Im Zuge der **Steuerreform 2015/2016** (Die Regierungsvorlage wurde am 16. Juni 2015 im Ministerrat beschlossen, Beschluss des Gesetzes voraussichtlich Mitte Juli 2015 im Nationalrat) wurden geplante Änderungen der Steuergesetzgebung bekanntgegeben, die auch wesentliche Auswirkungen auf den BIG Konzern haben könnten. Eine erste Analyse der Neuerungen zeigt vor allem zwei wesentliche Punkte die die Änderung der steuerlichen Gebäudeabschreibung betreffen:

- Änderung des steuerlichen Abschreibungssatzes von derzeit 3 % auf 2,5 %
- Grundanteil von 20 % auf 40 % erhöht (außer bei Vorliegen eines Gutachtens)

Um etwaige erkennbare Risiken zu identifizieren und wenn notwendig, finanzielle Vorsorgen treffen zu können, werden diese Neuerungen in Zusammenarbeit mit dem externen Steuerberater derzeit analysiert.

Im Zuge des geplanten **Aufbaus eines Wohnportfolios** im Rahmen der Wohnbauinitiative der ARE und den damit verbundenen Investitionen in die neue Assetklasse "Wohnen" sind auch das Risikomanagement und die damit einhergehenden Prozesse der zukünftig zusätzlichen Nutzungsart im BIG-Konzern anzupassen.

Wohnobjekte dienen der Risikodiversifizierung und der Steigerung des Anteils nicht-öffentlicher Mieter in der ARE und ihren Tochtergesellschaften als Teil des BIG Konzerns.

Im Hinblick auf die Umsetzung der "ARE Wohnbauinitiative" ergeben sich drei wesentliche Risikobereiche:

- Beschaffungsmarkt: Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Grundstücken und deren eingeschränkter Verfügbarkeit in adäquaten Lagen weisen vorhandene Grundstücke teilweise sehr hohe Preise auf. Hier gilt es im Rahmen der Grundstücks-/Projektakquisition besonders auf die Nachhaltigkeit der im Rahmen der Projektentwicklung angesetzten Parameter zu achten. Ein aktives Risiko Management gewährleistet eine adäquate Prüfung diverser Verwertungs- und Marktentwicklungsszenarien.
- Absatzmarkt: Eine wesentliche Änderung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den Ballungszentren könnte zu einem Überangebot an Wohnraum führen was in weiterer Folge auf die erzielbaren Verkaufs- oder Mietpreise negativen Einfluss hat. Eine derartige Entwicklung ist aktuell aber nicht absehbar.
- Umsetzungsrisiken: Mangelnde Ausführungs- und Ausstattungsqualität sowie zeitliche Verzögerungen könnten ein Risiko für die erfolgreiche Umsetzung des Projektes bedeuten. Der Konzern hat daher vor allem den Fokus auf das Verhältnis von geplanten Projekten zu vorhandenen Grundstücken sowie ausreichender interner Ressourcen für geplante Projekte.

Des Weiteren könnten sich durch etwaige Gesetzänderungen die Rahmenbedingungen für die Verwertung von Wohnbauten verändern.

Bei der **Finanzierung** werden weiterhin die Ereignisse rund um die ehemalige Hypo Alpe Adria Bank als kritisch betrachtet. Die letztjährige Verabschiedung des Hypo-Sondergesetzes und die damit geschaffene Möglichkeit, durch nachträglich verabschiedete Gesetze ursprünglich durch den Bund garantierte Anleihen abzuändern sowie das über die Heta (Abbaueinheit der früheren Kärntner Hypo) verhängte Schuldenmoratorium, sorgte für nachhaltige Irritation am Kapitalmarkt, auch wenn dieses Gesetz nach dem Bilanzstichtag durch den Verfassungsgerichtshof aufgehoben wurde. Bei unsicheren Entwicklungen und weiteren Negativschlagzeilen kann dies zu negativen Auswirkungen auf die Finanzierung führen.

Am 11. August 2014 trat das **Bundes-Energieeffizienzgesetz** in Kraft. Für die Bundesimmobiliengesellschaft ergeben sich daraus zwei wesentliche Verpflichtungen:

Unter dem gesetzlichen Titel "Energiemanagement für Unternehmen" hat der BIG Konzern ein zertifiziertes Umweltmanagementsystem nach ISO 14001 bis Ende November 2015 einzuführen. Durch die relativ kurze gesetzliche Umsetzungsfrist für die Zertifizierung besteht das potentielle Risiko, dass die für eine erfolgreiche Zertifizierung erforderlichen Vorarbeiten nicht rechtzeitig abgeschlossen werden können. Ein solches Umweltmanagementsystem bietet die Chance ressourcen- und energieintensive Prozesse im Unternehmen zu lokalisieren und diesbezügliche Verbesserungen im Unternehmen zu implementieren. Zudem unterstreicht es auch das nachhaltige Handeln der Bundesimmobiliengesellschaft.

Im Rahmen der zweiten gesetzlichen Verpflichtung hat die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. gemeinsam mit dem Bund bis zum Jahr 2020 Effizienzmaßnahmen von kumuliert insgesamt 125 GWh zu realisieren. Die Umsetzung dieser gemeinsamen Verpflichtung hängt somit auch von den finanziellen Möglichkeiten des Bundes ab. Der Nachweis der Erfüllung dieser Verpflichtung erfolgt durch ein Reporting an die Monitoringstelle. Die hierfür erforderlichen Tools müssen seitens der Monitoringstelle noch zur Verfügung gestellt werden.

Voraussichtlich mit Jänner 2016 tritt die **Bundesvergabegesetz (BVergB)-Novelle 2015** in Kraft. Diese Novelle hat auch Bedeutung für das operative Geschäft der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. als öffentlicher Auftraggeber. Hervorzuheben sind hier insbesondere die neuen Bestimmungen in Verbindung mit dem Bestangebotsprinzip sowie den Subunternehmerleistungen.

Die BVergG-Novelle 2015 birgt wie jede gesetzliche Änderung, die auch operative Abläufe betrifft, das Risiko, dass bei Mitarbeitern in der anfänglichen Umsetzung Informationsdefizite und Unsicherheiten in der Anwendung auftreten können. Neben dem Risiko der Sicherstellung der internen Umsetzung im Unternehmen werden durch die mit der Novelle neu eingeführten bzw. geänderten Bestimmungen des BVergG auch neue "Spielräume" für die Vergabejudikatur geschaffen, durch die es bis zu einem gewissen Grad zu einer Verminderung der Rechtssicherheit kommt. Auf der anderen Seite bringt die diesbezügliche Regierungsvorlage auch eine begrüßenswerte Klarstellung zur Auftragswertberechnung im Zusammenhang mit der Kleinlosregelung sowie zur Möglichkeit der Festlegung kritischer Leistungen, die der Bieter mit Eigenpersonal (ohne Heranziehung von Subunternehmern) zu erbringen hat.

Wien, am 31. August 2015

DI Hans-Peter Weiss
Geschäftsführer

DI Wolfgang Gleissner
Geschäftsführer

5 ERKLÄRUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG GEMÄß § 87 ABS. 1 BÖRSEG

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Konzernzwischenlagebericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss und bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres vermittelt.

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

Wien, am 31. August 2015

DI Hans-Peter Weiss
Geschäftsführer

DI Wolfgang Gleissner
Geschäftsführer