

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

HALBJAHRESFINANZBERICHT
30.06.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Kennzahlen 30. Juni 2019	2
2	Verkürzter Konzernzwischenabschluss	2
2.1	Konzerngesamtergebnisrechnung.....	2
2.2	Konzernbilanz	2
2.3	Konzern-Geldflussrechnung	2
2.4	Entwicklung des Konzerneigenkapitals	2
2.5	Verkürzte Informationen über die berichtspflichtigen Segmente.....	2
3	Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben zum Konzernzwischenabschluss	2
3.1	Grundsätze der Rechnungslegung.....	2
3.2	Änderungen von Rechnungslegungsmethoden	2
3.2.1	Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet	2
3.2.2	Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden.....	2
	Für die BIG ergeben sich aus den neuen Standards keine wesentlichen Änderungen.....	2
3.2.3	Geldflussrechnung	2
3.2.4	Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen	2
3.3	Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss – Wesentliche Ereignisse und Geschäftsvorfälle	2
3.3.1	Entwicklung des Konsolidierungskreises.....	2
3.3.2	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	2
3.3.3	Selbst genutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte.....	2
3.3.4	Vorräte	2
3.3.5	Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	2
3.3.6	Finanzverbindlichkeiten	2
3.3.7	Angaben zu Buchwerten und beizulegenden Werten von Finanzinstrumenten.....	2
3.3.8	Umsatzerlöse nach Segmenten.....	2
3.3.9	Vertragsvermögenswerte.....	2
3.3.10	Finanzaufwendungen.....	2
3.3.11	Sonstiges Finanzergebnis.....	2
3.4	Sonstige Angaben	2
3.4.1	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....	2
3.4.2	Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	2
3.4.3	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	2
4	Konzernzwischenlagebericht	2
4.1	Konzernstruktur.....	2
4.1.1	Leistungsbild und Geschäftsfelder.....	2
4.1.2	Ziele und Strategie.....	2



4.1.3	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	2
4.2	Wirtschaftliches Umfeld	2
4.3	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage.....	2
4.3.1	Entwicklung der Ertragslage	2
4.3.2	Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage	2
4.4	Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns	2
4.5	Risiken der zukünftigen Entwicklung	2
5	Erklärung der Geschäftsführung gemäss § 125 Abs. 1 BÖRSEG.....	2

Rundungshinweis

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



KENNZAHLEN

1 KENNZAHLEN 30. JUNI 2019

	30.06.2019	31.12.2018
Immobilienmarktwert	EUR 12,8 Mrd.	EUR 12,5 Mrd.
Vermietbare Fläche	rund 7,2 Mio. m ²	rund 7,1 Mio. m ²
Liegenschaften (gerechnet nach Einlagezahl)	2.014	2.060
Eigenkapital	EUR 7.089,6 Mio.	EUR 7.033,7 Mio.
Eigenkapitalquote	53,1 %	54,3 %
Bilanzsumme	EUR 13.338,9 Mio.	EUR 12.952,1 Mio.
Loan to Value Ratio (LTV)	29,1 %	EUR 27,5 %

	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Investitionen in das Anlagevermögen	EUR 220,0 Mio.	EUR 185,4 Mio.
Instandhaltung (abzüglich Investitionszuschüsse)	EUR 44,7 Mio.	EUR 39,6 Mio.
Instandhaltung in % der Mieterlöse	10,2 %	9,2 %
Umsatzerlöse	EUR 545,0 Mio.	EUR 538,2 Mio.
Mieterlöse	EUR 438,6 Mio.	EUR 428,2 Mio.
EBITDA	EUR 373,5 Mio.	EUR 365,1 Mio.
EBITDA-Marge	68,5 %	67,8 %
EBIT	EUR 508,4 Mio.	EUR -43,8 Mio.
Gewinn der Periode	EUR 357,5 Mio.	EUR -48,5 Mio.
FFO (funds from operations)	EUR 277,2 Mio.	EUR 268,4 Mio.



KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

06/44

2 VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

2.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	1. Halbjahr 2019 TEUR	1. Halbjahr 2018 TEUR
Umsatzerlöse	544.959,7	538.249,4
Bestandsveränderung	1.766,9	-11.927,6
Sonstige betriebliche Erträge	9.519,0	7.363,4
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	-4.431,2	-567,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0,0	237,3
Materialaufwand	-138.538,8	-123.591,6
Personalaufwand	-29.434,0	-28.039,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.380,3	-16.652,3
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	373.461,3	365.072,4
Abschreibungen	-1.480,7	-1.013,3
Abwertung Vorratsvermögen	-332,0	0,0
Neubewertungsergebnis	136.756,5	-407.810,8
Betriebsergebnis (EBIT)	508.405,1	-43.751,7
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	4.133,5	11.554,3
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.929,3	9.008,8
Finanzaufwendungen	-49.273,5	-51.233,0
Sonstiges Finanzergebnis	6.068,9	1.953,1
Finanzergebnis	-43.204,6	-49.279,9
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	478.263,2	-72.468,4
Ertragsteuern	-120.812,9	23.989,4
I. Gewinn der Periode	357.450,3	-48.479,1
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen	357.450,3	-48.479,1
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgliedert wurden oder werden können		
Ergebnis aus Cashflow Hedges	-3.638,9	-516,8
Darauf entfallende Steuern	909,7	129,2
II. Sonstiges Ergebnis	-2.729,2	-387,6
III. Gesamtergebnis	354.721,1	-48.866,7
Davon Muttergesellschaft zuzurechnen	354.721,1	-48.866,7

2.2 Konzernbilanz

	30.06.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Aktiva		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.220.152,3	11.909.686,8
Selbst genutzte Immobilien	46.220,6	46.724,4
Sonstige Sachanlagen	5.601,9	5.571,9
Immaterielle Vermögenswerte	901,2	1.038,2
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	468.422,4	472.615,4
Derivative Finanzinstrumente	80.172,3	68.819,2
Sonstige Vermögenswerte	137.654,6	65.574,0
Aktive latente Steuern	0,0	0,0
Langfristiges Vermögen	12.959.125,4	12.570.029,9
Vorräte	152.217,4	148.233,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	83.473,2	75.266,1
Derivative Finanzinstrumente	108.757,9	104.522,2
Liquide Mittel	34.865,8	54.029,1
Kurzfristiges Vermögen	379.314,3	382.051,0
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	459,7	0,0
Aktiva gesamt	13.338.899,4	12.952.080,9

08/44

	30.06.2019 TEUR	31.12.2018 TEUR
Passiva		
Nennkapital	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	-16.702,5	-13.973,3
Gewinnrücklagen	6.880.313,9	6.821.707,6
Eigenkapital	7.089.611,4	7.033.734,3
Finanzverbindlichkeiten	2.857.763,8	2.402.547,5
Personalarückstellungen	12.564,3	12.559,9
Sonstige Rückstellungen	43.658,9	51.124,3
Sonstige Verbindlichkeiten	5.734,7	8.527,0
Derivative Finanzinstrumente	36.143,5	30.356,5
Passive latente Steuern	1.548.575,9	1.484.088,2
Langfristige Verbindlichkeiten	4.504.441,0	3.989.203,3
Finanzverbindlichkeiten	1.061.949,1	1.237.055,7
Personalarückstellungen	8.575,8	8.368,9
Sonstige Rückstellungen	211.339,6	195.384,4
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	31.152,2	22.978,0
Sonstige Verbindlichkeiten	431.828,2	465.356,2
Derivative Finanzinstrumente	2,1	0,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.744.847,0	1.929.143,2
Passiva gesamt	13.338.899,4	12.952.080,9

2.3 Konzern-Geldflussrechnung

	1. Halbjahr 2019 TEUR	1. Halbjahr 2018 TEUR
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:		
Ergebnis vor Ertragsteuern	478.263,2	-72.468,4
Zinsergebnis	43.767,0	45.898,8
Abschreibungen	1.480,7	1.013,3
Abwertung Vorratsvermögen	332,0	0,0
Neubewertungsergebnis	-136.756,5	407.810,8
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value)	0,0	1.028,5
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	-2.114,3	1.600,2
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-4.133,5	-11.554,3
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-8.929,3	-9.008,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	4.431,2	329,7
Erhaltene Dividenden	3.782,0	5.501,0
Erhaltene Zinsen	3.674,6	1.953,9
Gezahlte Zinsen	-47.771,1	-44.942,5
Gezahlte Ertragsteuern	-47.487,5	-38.505,7
Sonstige unbare Transaktion	-1.050,6	0,0
Cashflow aus dem Ergebnis	287.488,0	286.652,1
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	1.284,8	346,3
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.908,3	8.099,1
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-25.147,2	-6.925,7
Veränderung Personalarückstellungen	211,3	757,6
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	-24.191,6	-51.576,3
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-37.934,3	-49.298,9
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	249.553,7	237.353,2
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:		
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	-205.269,2	-151.917,7
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	0,0	-117.188,0
Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen	0,0	6.499,4
Auszahlungen im Zusammenhang nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-3.876,5	-895,0
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	13.705,6	13.785,1
Vergabe von Ausleihungen	-16.487,5	-24,2
Rückzahlungen von Ausleihungen	2.017,6	1.033,8
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	6.877,5	5.177,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-203.032,6	-243.529,3
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:		
Rückzahlung von Anleihen	0,0	-38.197,1
Rückzahlung Derivat (Hedge)	0,0	7.092,9
Auszahlung für Bankkredite	-1.661.121,0	-319.567,3
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	1.800.591,8	584.499,3
Einzahlung Gesellschafter	0,0	0,0
Gezahlte Dividende	-200.000,0	-230.133,1
Auszahlungen für Nachbesserung	-2.523,4	-8.946,5
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	-2.631,7	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-65.684,3	-5.251,7
Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)	-19.163,2	-11.427,8
Liquide Mittel 01.01.	54.029,1	48,9
Liquide Mittel 31.12.	34.865,8	37,5
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-19.163,2	-11,4



2.4 Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR

	Stammkapital	Zeitwert-rücklage	Cashflow-Hedge-Rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinn-rücklage	Eigenkapital gesamt
Stand zum 31. Dezember 2018	226.000,0	0,0	-33.134,1	-780,7	19.941,5	6.821.707,6	7.033.734,3
Anderungen aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 16	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	738,7	738,7
Stand zum 01. Jänner 2019	226.000,0	0,0	-33.134,1	-780,7	19.941,5	6.822.446,3	7.034.473,0
Gewinn	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	357.450,3	357.450,3
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	-2.729,2	0,0	0,0	-0,0	-2.729,2
Gesamtergebnis	226.000,0	0,0	-35.863,3	-780,7	19.941,5	7.179.896,7	7.389.194,2
Transaktionen mit Eigentümern							
Nachbesserungsverpflichtung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2.846,2	-2.846,2
Ausschüttung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-296.736,6	-296.736,6
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-299.582,8	-299.582,8
Stand am 30. Juni 2019	226.000,0	0,0	-35.863,3	-780,7	19.941,5	6.880.313,9	7.089.611,4

in TEUR

	Stammkapital	Zeitwert-rücklage	Cashflow-Hedge-Rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinn-rücklage	Eigenkapital gesamt
Stand zum 31.12.2017	226.000,0	4,2	-38.179,1	-822,6	19.941,5	7.071.590,8	7.278.526,5
Anderungen aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 15						1.174,8	1.174,8
Anderungen aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 9		4,2				-231,5	-227,3
Stand zum 01.01.2018	226.000,0	0,0	-38.179,1	-822,6	19.941,5	7.072.534,1	7.279.474,0
Gewinn						-48.479,1	-48.479,1
Sonstiges Ergebnis			-387,6	0,0	0,0	0,0	-387,6
Gesamtergebnis	226.000,0	0,0	-38.566,8	-822,6	19.941,5	7.024.055,1	7.230.607,3
Transaktionen mit Eigentümern							
Nachbesserungsverpflichtung						-3.992,1	-3.992,1
Ausschüttung						-411.799,8	-411.799,8
Gesamte Transaktion mit Eigentümern						-415.791,9	-415.791,9
Stand am 30. Juni 2018	226.000,0	0,0	-38.566,8	-822,6	19.941,5	6.608.263,2	6.814.815,4

2.5 Verkürzte Informationen über die berichtspflichtigen Segmente

Die interne Berichterstattung und somit die Grundlage für Unternehmensentscheidungen in der BIG basiert auf den Segmenten Spezialimmobilien (diese umfassen im Wesentlichen Objekte mit einem besonderen Sicherheitsaspekt wie z. B. Gefängnisse sowie Sonderimmobilien von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung für das Unternehmen wie z. B. Stollen, Kriegerfriedhöfe), Schulen, Universitäten und dem Segment Objekt & Facility Management (OFM).

Das Objekt & Facility Management gliedert sich in Objektmanagement (technische Instandhaltung und Hausverwaltung) und Facility Services (Dienstleistungen wie Inspektion und Wartung von Betriebsanlagen, Erstellung von Prüfberichten, Sicherheitsdienste). Es erbringt sowohl intern als auch extern Leistungen. Aufgrund von Unwesentlichkeit werden diese zusammengefasst dargestellt.

Die interne Berichterstattung der oben genannten Segmente basiert aufgrund der landesrechtlichen Bilanzierungsvorschriften auf UGB-Zahlen. Daher werden in der Segmentberichterstattung für die Segmentierung der BIG (hier finden sich diese Segmente ausschließlich) UGB-Zahlen ausgewiesen und eine Überleitung auf IFRS („IFRS-Überleitung“) dargestellt.

Das Portfolio des als Segment gesteuerten Teilkonzerns ARE Austrian Real Estate GmbH (im Folgenden ARE kons. Bestandsgeschäft) umfasst Büro-, Gewerbe- und Wohnungsliegenschaften, mit den wesentlichen operativen Zielen der Schaffung und langfristigen Vermietung von modernem Büroraum sowie von innovativem, zeitgemäßem Wohnraum. Die ARE kons. Bestandsgeschäft entwickelt sich dynamisch und kann ihre Position als einer der bedeutenden Player am österreichischen Immobilienmarkt weiter festigen.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE DEVELOPMENT einzel), eine Tochtergesellschaft der ARE Austrian Real Estate GmbH, ist die Muttergesellschaft zahlreicher Projektgesellschaften, deren Tätigkeit die Entwicklung von Liegenschaften für den Drittmarkt ist. Aufgrund der steigenden Bedeutung der Wohnungsvermietung wird das konsolidierte Bestandsgeschäft in der aktuellen internen Berichterstattung zusammengefasst mit der ARE Austrian Real Estate GmbH dargestellt.

11/44

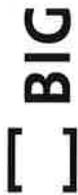
Die Geschäftsfelder ARE kons. Bestandsgeschäft und ARE DEVELOPMENT einzel werden von der Geschäftsführung nach IFRS gesteuert.

Der in der Spalte Anpassung unter der Position externe Umsatzerlöse ausgewiesene Betrag in Höhe von TEUR 21.958,5 resultiert aus externen Erlösen für die Weiterverrechnung von Mieterinvestitionen. Da es sich hierbei um einen ergebnisneutralen Durchlaufposten handelt, erfolgt die Zuordnung erst auf Gesamtebene und somit nicht bereits umsatz erhöhend in den Segmenten.

Bei den in der Spalte Anpassung unter den Positionen interne Umsatzerlöse in Höhe von TEUR -14.340,8 ausgewiesenen Betrag handelt es sich um interne Honorarverrechnungen des Segments Objekt und Facility Management gegenüber den Segmenten Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten, die auf Gesamtebene wieder zu eliminieren sind.

Die Spalte IFRS-Überleitung betrifft im Wesentlichen Umwertungen zwischen UGB und IFRS hinsichtlich der Rücknahme der Abschreibungen aufgrund der Bewertung nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts.

Die Konsolidierungsüberleitung betrifft größtenteils konsolidierungsbedingte Anpassungen zu konzerninternen Geschäftsfällen (Aufwands-/Ertragskonsolidierung) und Beteiligungserträgen, -aufwendungen und -abschreibungen von verbundenen Unternehmen sowie Ergebnisse der Equity-Gesellschaften.



KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

1. Halbjahr 2019 in TEUR

BIG Einzel UGB

in TEUR	Spezialimmobilien		Schulen		Universitäten		OFM**)		Anpassungen		Summen	IFRS-Überleitung		BIG einzeln		ARE		Kern
	Umsatzerlöse	133,4	50.978,1	186.696,1	154.849,3	26.408,3	7.617,8	426.549,5	-5.907,0	420.642,5		112.841,5	5.431,6	18.994,6	-12.950,5	544.959,7	544.959,7	
davon externe Umsatzerlöse		50.844,7	186.594,9	153.482,9	4.282,6	21.958,5	417.163,6		414.657,7	110.392,2	957,3	18.992,6	0,0	544.959,7				
davon konzerninterne Umsatzerlöse		133,4	101,3	1.366,4	22.125,6	-14.340,8	9.365,9		5.984,8	2.479,3	4.474,3	12,0	-12.950,5					
Betriebsergebnis (EBIT)		20.516,5	85.429,3	63.717,3	-1.313,3		168.349,8	193.733,8	362.083,5	133.630,5	2.658,7	11.148,5	-1.116,2	508.405,1				
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		16.926,5	72.814,2	57.958,1	29.828,6		177.527,5	201.594,0	379.121,4	121.822,0	-4.805,3	18.212,4	-36.087,3	478.263,2				
Gewinn der Periode		12.652,1	54.426,5	45.298,1	30.496,7		142.873,4	150.407,3	293.280,7	91.863,8	-4.886,1	13.776,1	-36.584,1	357.450,3				

*) VK = vollkonsolidierte Unternehmen

**) Objekt & Facility Management

1. Halbjahr 2018 in TEUR

BIG Einzel UGB

in TEUR	Spezialimmobilien		Schulen		Universitäten		OFM**)		Anpassungen		Summen	IFRS-Überleitung		BIG einzeln		ARE		Kern
	Umsatzerlöse	17.931,4	48.108,9	186.557,1	149.111,2	35.300,9	4.122,7	423.200,8	-4.251,1	418.949,7		106.701,4	3.939,1	17.528,7	-8.869,5	538.249,4	538.249,4	
davon externe Umsatzerlöse		17.931,4 <td>48.012,2 <td>186.555,4 <td>147.865,1 <td>12.687,4 <td>18.923,2 <td>414.043,2</td> <td></td> <td>413.487,1</td> <td>105.098,1</td> <td>2.147,1</td> <td>17.517,1</td> <td>0,0</td> <td>538.249,4</td> <td></td> <td></td> <td></td> </td></td></td></td></td>	48.012,2 <td>186.555,4 <td>147.865,1 <td>12.687,4 <td>18.923,2 <td>414.043,2</td> <td></td> <td>413.487,1</td> <td>105.098,1</td> <td>2.147,1</td> <td>17.517,1</td> <td>0,0</td> <td>538.249,4</td> <td></td> <td></td> <td></td> </td></td></td></td>	186.555,4 <td>147.865,1 <td>12.687,4 <td>18.923,2 <td>414.043,2</td> <td></td> <td>413.487,1</td> <td>105.098,1</td> <td>2.147,1</td> <td>17.517,1</td> <td>0,0</td> <td>538.249,4</td> <td></td> <td></td> <td></td> </td></td></td>	147.865,1 <td>12.687,4 <td>18.923,2 <td>414.043,2</td> <td></td> <td>413.487,1</td> <td>105.098,1</td> <td>2.147,1</td> <td>17.517,1</td> <td>0,0</td> <td>538.249,4</td> <td></td> <td></td> <td></td> </td></td>	12.687,4 <td>18.923,2 <td>414.043,2</td> <td></td> <td>413.487,1</td> <td>105.098,1</td> <td>2.147,1</td> <td>17.517,1</td> <td>0,0</td> <td>538.249,4</td> <td></td> <td></td> <td></td> </td>	18.923,2 <td>414.043,2</td> <td></td> <td>413.487,1</td> <td>105.098,1</td> <td>2.147,1</td> <td>17.517,1</td> <td>0,0</td> <td>538.249,4</td> <td></td> <td></td> <td></td>	414.043,2		413.487,1	105.098,1	2.147,1	17.517,1	0,0	538.249,4			
davon konzerninterne Umsatzerlöse		13.453,4 <td>96,7</td> <td>1,7</td> <td>1.246,2</td> <td>22.613,6</td> <td>-14.800,5</td> <td>9.157,7</td> <td></td> <td>5.462,7</td> <td>1.603,2</td> <td>1.792,0</td> <td>11,6</td> <td>-8.869,5</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>	96,7	1,7	1.246,2	22.613,6	-14.800,5	9.157,7		5.462,7	1.603,2	1.792,0	11,6	-8.869,5				
Betriebsergebnis (EBIT)		21.068,7	91.323,4	54.789,6	-1.365,8		165.815,9	-209.221,1	-43.405,1	-11.204,6	1.265,2	8.292,9	1.299,9	-43.751,7				
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		17.931,4	80.199,5	50.490,3	38.236,0		184.857,3	-208.776,4	-24.919,1	-22.836,3	29.827,0	22.659,4	-77.159,4	-72.468,4				
Gewinn der Periode		13.453,4	60.216,1	37.904,6	38.324,0		149.508,1	-168.597,5	-18.689,3	-17.127,3	22.370,3	16.994,5	-52.027,3	-48.479,1				

*) VK = vollkonsolidierte Unternehmen

**) Objekt & Facility Management



AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGSANGABEN

3 AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGSANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

3.1 Grundsätze der Rechnungslegung

Der verkürzte Berichtsumfang des Konzernzwischenabschlusses des BIG Konzern steht im Einklang mit IAS 34.

Hinsichtlich der angewendeten IFRS, der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie weiterer Informationen und Angaben wird auf den Konzernabschluss des BIG Konzern zum 31. Dezember 2018 verwiesen. Dieser bildet die Basis für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss der BIG. Betreffend neu angewendete Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf Kapitel 3.2.

Das Halbjahresgesamtergebnis kann aufgrund des saisonalen Charakters der Instandhaltungsaufwendungen als Teil des Materialaufwandes in der Konzernergebnisrechnung nicht für eine lineare Hochrechnung auf das ganze Geschäftsjahr herangezogen werden. Das Halbjahresgesamtergebnis kann des Weiteren aufgrund erfasster Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Indexierungen und Mietanpassungen nicht linear hochgerechnet werden.

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

3.2 Änderungen von Rechnungslegungsmethoden

14/44

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

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die in den Erläuterungen zum Konzernabschluss dargestellt sind, wurden auf den Konzernzwischenabschluss unverändert angewandt, mit Ausnahme der folgenden erstmals anzuwendenden Standards und Interpretationen.

Erstmals zum 1. Jänner 2019 sind folgende neue bzw. geänderte Standards anwendbar, wobei sich für die BIG nur aus der Erstanwendung von IFRS 16 Leasingverhältnisse wesentliche Auswirkungen ergeben:

Standard	Titel des Standards bzw. der Änderung	Verpflichtende Erstanwendung
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019
IFRS 9	Vorfälligkeitsregelung mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019
IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	01.01.2019
IAS 19	Planänderungen, - kürzungen oder -abgeltungen	01.01.2019
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS, Zyklus 2015-2017	01.01.2019

IFRS 16 – Leasingverhältnisse

Die Europäische Union hat den neuen Leasingstandard IFRS 16 am 9. November 2017 übernommen. Dieser ist verpflichtend für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2019 begonnen haben, anzuwenden.

Die BIG wendet IFRS 16 erstmalig zum 1. Jänner 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode an. Aus diesem Grund wird der kumulative Effekt aus der Anwendung von IFRS 16 als eine Anpassung der Eröffnungsbilanzwerte in den Gewinnrücklagen zum 1. Jänner 2019 erfasst ohne eine Anpassung der Vergleichsinformationen. Das Wahlrecht bei der Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode seitens des Leasingnehmers, das Nutzungsrecht sowie die Leasingverbindlichkeit bei kurzfristigen Leasingverträgen mit einer Laufzeit von weniger als 12 Monaten bzw. von geringem Wert nicht anzusetzen, wird von BIG in Anspruch genommen. Überdies wird die Erleichterung des Nichtansatzes eines Nutzungsrechtes sowie der Leasingverbindlichkeit für Leasingverträge mit einer Restlaufzeit von weniger als 12 Monaten zum 1. Jänner 2019 in Anspruch genommen.

15/44

IFRS 16 regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten in Bezug auf Leasingverhältnisse. Der Kerngedanke des neuen Standards ist es, beim Leasingnehmer generell alle Leasingverhältnisse und die damit verbundenen vertraglichen Rechte und Verpflichtungen in der Bilanz zu erfassen. Die bisher unter IAS 17 erforderliche Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Operating-Leasingverträgen entfällt damit künftig für den Leasingnehmer.

Der Leasingnehmer erfasst für alle Leasingverhältnisse eine Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen zuzüglich direkt zurechenbarer Kosten in der Bilanz. Gleichzeitig aktiviert der Leasingnehmer ein entsprechendes Nutzungsrecht am zugrundeliegenden Vermögenswert. Sofern ein Untermietvertrag als Finance Lease klassifiziert wird, erfolgt eine Berücksichtigung einer Forderung anstatt der Aktivierung des Nutzungsrechts. Zu den Leasingzahlungen zählen die festen Zahlungen, variable Zahlungen soweit diese indexbasiert sind, erwartete Zahlungen aufgrund von Restwertgarantien und gegebenenfalls der Ausübungspreis von Kaufoptionen und Pönalen für die vorzeitige Beendigung von Leasingverträgen. Während der Laufzeit des Leasingvertrags wird die Leasingverbindlichkeit ähnlich den Regelungen des IAS 17 für Finanzierungs-Leasingverhältnisse finanzmathematisch fortgeschrieben, während sich das Nutzungsrecht, sofern es sich nicht um ein Investment Property gemäß IAS 40 handelt, planmäßig amortisiert. Nutzungsrechte an Investment Properties, die bei der BIG gemäß IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden entsprechend den üblichen Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte der Nutzungsrechte und Forderungen aus Finanzierungsleasing aus dem Übergang zu IFRS 16 dar.

in TEUR	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Sonstige Sachanlagen	Forderungen aus Finanzierungsleasing
Stand zum 01. Jänner 2019	50.597,5	558,0	70.570,7
Stand zum 30. Juni 2019	50.357,4	418,8	70.416,2

Die wesentlichen Effekte ergeben sich aus anzusetzenden Nutzungsrechten bzw. Forderungen aus Untermietverträgen (z.B. Baurechtsverträge, Superädifikatsverträge, der Anmietung von Büroräumlichkeiten und Ausweichquartiere sowie Fahrzeugleasingverträge.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Auswirkungen der Anwendung des IFRS 16 auf die betroffenen Bilanzposten zum 1. Jänner 2019 zusammen.

	IFRS 16 zum 01.01.2019 TEUR
Nutzungsrechte - Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	50.597,5
Nutzungsrechte - Sonstige Sachanlagen	558,0
Langfristige sonstige Vermögenswerte	64.872,1
Kurzfristige sonstige Vermögenswerte	5.698,6
Gewinnvortrag	738,7
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	124.795,9
Sonstige Rückstellungen	-9.004,1
Passive latente Steuern	246,2
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4.949,4

16/44

Im Zusammenhang mit einem auf fremden Grund errichteten Gebäude ist eine Rückstellung aus belastenden Verträgen gebildet, welche bisher auch die zukünftigen Verpflichtungen aus dem Baurechtszins beinhaltete. Diese Verpflichtung wurde zu den Finanzverbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverträgen zum 1. Jänner 2019 umgegliedert.

Für bisher als Operating Leasingverhältnisse klassifizierte Objekte, wurde für die Leasingverbindlichkeiten ein durchschnittlicher, gewichteter Abzinsungssatz von 2,0 % herangezogen. Dieser Zinssatz entspricht dem für die BIG relevanten, durchschnittlichen Grenzfremdkapitalzinssatz zum 1. Jänner 2019.

	TEUR
Künftige unkündbare Mindestleasingzahlungen zum Stand 31. Dezember 2018	206.431,0
Abgezinste künftige unkündbare Mindestleasingzahlungen zum Stand 01. Jänner 2019	136.281,7
Nicht als IFRS 16 Finance Lease Objekte klassifiziert Leasingverbindlichkeiten zum Stand 01. Jänner 2019	-6.536,3
	<u>129.745,4</u>

In der Position "Nicht als IFRS 16 Finance Lease Objekte klassifiziert" sind Mietverträge enthalten bei denen der zugrundeliegende Vermögenswert von geringem Wert ist (z. B. Kopierer) und bei denen der Lieferant das substantielle Recht besitzt, den Vermögenswert während des gesamten Verwendungszeitraums zu ersetzen (z.B. Anmietung von Poolparkplätzen). Des Weiteren sind zwei Baurechtsverträge nicht berücksichtigt, da die BIG als Baurechtsnehmerin auf dem jeweiligen Grundstück ein

Gebäude errichtet hat und diese Gebäude wieder an die Baurechtsgeberinnen vermietet werden. Diese Verträge wurden gleichzeitig mit ein und derselben Gegenpartei geschlossen und werden zusammengefasst als ein Vertrag bilanziert.

In der Gewinn- und Verlustrechnung verändern sich die Aufwendungen, die in Verbindung mit dem Leasingverhältnis stehen. Der bisher lineare Aufwand des Operating Leasingverhältnisses wird ersetzt durch den Abschreibungsaufwand des Nutzungsrechts bzw. den Ergebniseffekt aus der Fair-Value-Bewertung der als Investment Properties klassifizierten Baurechte und die Zinsaufwendungen der Schulden aus dem Leasingverhältnis. Aufgrund des degressiven Verlaufs der Zinsaufwendungen ist zu Beginn der Laufzeit des Leasingvertrages mit höheren Aufwendungen zu rechnen. Aufgrund der Ausweisverschiebung der Aufwendungen erhöht sich sowohl das EBITDA als auch der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit.

Aus der Erstanwendung des IFRS 16 ergaben sich für die Periode 1. Jänner 2019 bis 30. Juni 2019 erhöhte Abschreibungen in Höhe von TEUR 139,0, ein Neubewertungsergebnis von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von TEUR -250,0, Zinsaufwendungen von TEUR 1.223,0 sowie Zinserträge aus Finance Lease Objekten, bei denen die BIG als Leasinggeber auftritt, in Höhe von TEUR 729,0.

Beim Leasinggeber hingegen sind die Regelungen des neuen Standards ähnlich zu den bisherigen Vorschriften des IAS 17. Die Leasingverträge werden weiterhin entweder als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen werden, werden als Finanzierungs-Leasingverhältnisse klassifiziert, alle anderen Leasingverträge als Operating Leases. Für die Klassifizierung nach IFRS 16 wurden die Kriterien des IAS 17 übernommen. Daher ergeben sich für die BIG als Leasinggeber keine Änderungen zur bisherigen Klassifizierung der Leasingverhältnisse.

Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Forderungen aus Finanzierungsleasingverträgen wurden unter den Regeln des neuen Standards zum 1. Jänner 2019 einer Neuberechnung bezogen auf den zum 1. Jänner 2019 gültigen Mietzins unterzogen. Die Auswirkung aus der Neuberechnung führte zu einer Erhöhung der Forderungen aus Finanzierungsleasingverträgen und der Gewinnrücklage in Höhe von TEUR 738,7.

Auch die Mieteinnahmen der BIG fallen unverändert zu IAS 17 in den Anwendungsbereich von IFRS 16. Der Standard sieht vor, dass bei den Einnahmen aus Mietverträgen zwischen Leasingkomponenten und „Nicht-Leasingkomponenten“ zu unterscheiden ist. Bei „Nicht-Leasingkomponenten“ handelt es sich um Tätigkeiten oder Kosten, mit denen kein Gut oder keine Dienstleistung übertragen wird. Diese Kostenelemente begründen keine selbstständige Vertragskomponente, sondern gelten als Teil der Gegenleistung, die den trennbaren Komponenten des Leasingvertrags unter Berücksichtigung von IFRS 15.73–90 zuzuordnen ist. Dies betrifft bei der BIG vor allem Erlöse aus den Betriebskostenarten, Grundsteuer und Gebäudeversicherung.

3.2.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden

Für die BIG ergeben sich aus den neuen Standards keine wesentlichen Änderungen.

Standard/ Interpretation	Titel des Standards/ der Interpretation	Verpflichtende Erstanwendung lt. IASB	EU-Übernahme
Neue Standards und Interpretationen			
Rahmenkonzept des IFRS	Änderungen am Rahmenkonzept des IFRS	01.01.2020	Keine Übernahme
IFRS 3	Änderung zur Definition von einem Geschäftsbetrieb	01.01.2020	Offen
IAS 1 und IAS 8	Änderungen zur Definition der Wesentlichkeit	01.01.2020	Offen
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021	Offen

3.2.3 Geldflussrechnung

18/44

Die Geldflussrechnung wurde gemäß IAS 7 erstellt. Der Fonds der liquiden Mittel enthält Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten zum Zeitpunkt der Veranlagung.

3.2.4 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Ermessensbeurteilungen, Schätzungen und die Festlegung von Annahmen über künftige Entwicklungen durch das Management des BIG Konzerns, die den Ansatz und den Wert von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres wesentlich beeinflussen.

Hinsichtlich der Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen wird auf den Konzernabschluss des BIG Konzerns zum 31. Dezember 2018 verwiesen.

3.3 Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss – Wesentliche Ereignisse und Geschäftsvorfälle

3.3.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im ersten Halbjahr folgendermaßen entwickelt:

	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2019	88	54
Im Berichtsjahr gekauft	0	3
Im Berichtsjahr gegründet	1	0
Stand am 30.06.2019	89	57

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

Erstkonsolidierungen

Folgende Neugründungen / Erwerbe wurden im Berichtszeitraum getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidie- rungsart *	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
Technikerstraße 12 GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	19.06.2019
Südstadtzentrum I GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	17.06.2019
Südstadtzentrum Immo Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	17.06.2019
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	17.06.2019

*VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

19/44

Änderung der Konsolidierungsmethode

Im Geschäftsjahr ergaben sich keine Änderungen.

Entkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr ergaben sich keine Änderungen.

3.3.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellt sich im ersten Halbjahr wie folgt dar:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	TEUR
Stand am 31. Dezember 2018	11.909.686,8
Anpassungen aufgrund Erstanwendung IFRS 16	50.597,5
Stand am 01. Jänner 2019	11.960.284,2
Zugänge	219.681,5
Investitionszuschüsse	-65.590,5
Zuschlagsmieten	-14.454,9
Abgänge	-13.987,5
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	-2.537,0
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	136.756,5
Stand 30. Juni 2019	12.220.152,3

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 11.857.266,8 (31. Dezember 2018: TEUR 11.605.329,5) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 362.885,5 (31. Dezember 2018: TEUR 304.357,3).

Am 16. Mai 2018 erfolgte die Kundmachung des BGBl. I Nr. 30/2018 (Budgetbegleitgesetz 2018–2019) wodurch die Wertsicherung der dem Generalmietvertrag und Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten neu festgesetzt wurde. Dies führt zu einer zeitverzögerten Durchführung der nächsten Mietenindexierung und somit zu einem realen Mietentgang in der Höhe von rund 5 % der dem Generalmietvertrag unterliegenden Mieten und von rund 4 % der dem Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten sowie zu Unsicherheiten im Hinblick auf künftige Eingriffe. Dieser mögliche negative Effekt wurde im Zuge der Immobilienbewertung von den externen Gutachtern als Aufschlag im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt. Da die bis zum Zeitpunkt des Halbjahresabschluss 2019 finalisierten externen Gutachten 61,4 % des gesamten Fair-Value-Volumens abdecken, wurde die aufgrund der eingangs beschriebenen Indexthematik ausgewiesene Abwertung auf das Gesamtportfolio hochgerechnet, um den Gesamteffekt darzustellen. Die Abwertung aus beiden Effekten beträgt lt. externen Gutachten im Jahr 2018 sowie 2019 insgesamt EUR 287,7 Mio. (BIG: EUR 204,8 Mio./ARE: EUR 82,9 Mio.) für das bewertete Teilportfolio. Hochgerechnet auf das Gesamtportfolio ergibt sich eine Abwertung in der Höhe von EUR 469,8 Mio. (BIG: EUR 386,9 Mio./ARE: EUR 82,9 Mio.). Diese Zahlen inkludieren die bereits auf Basis von Einzelgutachten ermittelte Abwertung im Jahr 2018 sowie 2019.

20/44

Weiteres wurde mit dem Eigentümer vereinbart, dass nach Möglichkeit Mietsenkungen bei bestehenden Mietverträgen mit Bundesmiethern im Gegenzug zu einem Wertausgleich durch Verlängerung des Kündigungsverzichtszeitraumes geschaffen werden sollen. Die identifizierten, aber noch nicht umgesetzten, Mietreduktionen liegen voraussichtlich bei 15,7 MEUR p.a. bei Abgabe eines 20-jährigen Kündigungsverzichts durch den Mieter. Aus Bewertungssicht ist die Maßnahme als ergebnisneutral einzuschätzen.

Zusätzlich wurde im Zusammenhang mit den Mietzinsreduktionen eine Rückstellung in Höhe von TEUR 1.392,0 (Vorjahr: TEUR 1.663,5) gebildet, da diese rückwirkend erfolgte und die BIG eine Verpflichtung zur Refundierung bzw. Begutschriftung der Mieten eingegangen ist.

Die Wertschwankung in Höhe von TEUR 136.756,5 (31. Dezember 2018: TEUR -396.383,8) beinhaltet Verluste aus Neubewertung in Höhe von TEUR -97.802,5 (31. Dezember 2018: TEUR -552.867,7) und Gewinne aus Neubewertung in Höhe von TEUR 234.558,9 (31. Dezember 2018: TEUR 156.483,8).

Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts

Im 1. Halbjahr 2019 wurden rund 228 Wirtschaftseinheiten des BIG Konzerns durch externe Gutachter bewertet. Dies entspricht einem Anteil am Fair Value-Volumen von rd. 19,5 % des BIG Konzern-Portfolios.

Eine Struktureinheit ist eine aus z. B. mehreren Gebäuden bestehende, zahlungsmittelgenerierende Einheit, deren Cashflows nicht abgrenzbar bzw. nicht unabhängig sind und deren Liegenschaftsteile nur gemeinsam sinnvoll nutzbar sind.

Bewertungstechnik

Die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt sowohl gemäß den Vorgaben des IAS 40 in Verbindung mit dem IFRS 13 (für die Ermittlung des Fair Value in Stufe 3), als auch nach den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG) und den europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA – The European Group of Valuers Associations.

Die Heterogenität der zu bewertenden Immobilien wird durch eine sorgfältige Auswahl des jeweils passenden Bewertungsmodells sowie eine auf die jeweilige Immobilie abgestimmte Parameterwahl (Lage der Immobilie, Nutzungsart, Marktumfeld, Zustand, etc.) berücksichtigt. Bei allen Wertermittlungsverfahren sind die aktuell vorherrschenden Marktbedingungen in die Parameter der Wertermittlung zu integrieren.

Vermietete gewerbliche Liegenschaften werden in der Regel nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Das Ertragswertverfahren ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von jenen Objekten maßgeblich, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als Kaufentscheidung ausschlaggebend ist. Das Ertragswertverfahren ermittelt den auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Barwert aller künftigen Erträge. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens findet das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt vor allem durch Ansatz marktgerechter Ertragsverhältnisse (Nutzungsentgelte und Bewirtschaftungskosten) sowie durch den aus Verkaufspreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz Eingang in das Wertermittlungsverfahren.

21/44

Bei Immobilien in der Entwicklungs- und Herstellungsphase wird das Residualwertverfahren in Anlehnung an die ÖNORM B 1802 – Teil 3 angewendet. Bei Anwendung dieses Verfahrens basieren die Marktwerte auf den im Wege des Ertragswertverfahrens ermittelten Verkehrswerten nach Fertigstellung der Immobilien unter Berücksichtigung der noch anfallenden Aufwendungen.

Für unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücke, welche eine unbedeutende, über Niveau liegende Bebauung aufweisen, wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren für die Wertermittlung herangezogen. Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Obwohl das Liegenschaftsbewertungsgesetz das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den übrigen Wertermittlungsverfahren anführt, wird diesem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Aussagekraft beigemessen, denn Vergleichspreise für im Wesentlichen gleichartige Grundstücke bieten den sichersten Anhalt für die Verkehrswertermittlung.

Bei Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien handelt es sich überwiegend um ertragsorientierte Liegenschaften. Bei der Ermittlung der Fair Values kommt daher das klassische Ertragswertverfahren im Sinne des § 5 LBG zur Anwendung. Bei nicht ertragsorientierten Liegenschaften erfolgt die Wertermittlung durch externe Gutachter anhand anderer, wissenschaftlich anerkannter Bewertungsmethoden.

3.3.3 Selbst genutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der selbst genutzten Immobilien, sonstigen Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten stellt sich im ersten Halbjahr wie folgt dar:

Selbst genutzte Immobilien

	TEUR
Stand am 01. Jänner 2019	46.724,4
Abschreibung	-503,7
Stand 30. Juni 2019	46.220,6
Anschaffungs- und Herstellungskosten	47.266,1
Kumulierte Abschreibung	-1.045,5
Stand 30. Juni 2019	46.220,6

Sonstige Sachanlagen

	TEUR
Stand am 31. Dezember 2018	5.571,9
Anpassungen aufgrund Erstanwendung IFRS 16	558,0
Stand am 01. Jänner 2019	6.129,9
Zugänge	244,3
Abgänge	-15,0
Abschreibung	-745,5
Stand 30. Juni 2019	5.601,9
Anschaffungs- und Herstellungskosten	18.098,9
Kumulierte Abschreibung	-12.497,0
Stand 30. Juni 2019	5.601,9

22/44

Immaterielle Vermögenswerte

	TEUR
Stand am 01. Jänner 2019	1.038,2
Zugänge	93,5
Abschreibung	-230,5
Stand 30. Juni 2019	901,2
Anschaffungs- und Herstellungskosten	8.726,5
Kumulierte Abschreibung	-7.825,3
Stand 30. Juni 2019	901,2

3.3.4 Vorräte

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

Vorräte Immobilien	TEUR
Stand am 01. Jänner 2019	98.027,6
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	2.548,8
Abwertung	-332,0
Bestandsveränderung	2.450,3
Stand 30. Juni 2019	102.694,7

Vorräte Mieterinvestitionen	TEUR
Stand am 01. Jänner 2019	50.206,1
Bestandsveränderung	-683,5
Stand 30. Juni 2019	49.522,6

3.3.5 Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen

In der Position "Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen" ist zum 30. Juni 2019 der nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungsansatz an der Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG erfasst, da diese Gesellschaft innerhalb eines Jahres verkauft werden soll.

AKTIVA	TEUR
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	459,7
	459,7

23/44

3.3.6 Finanzverbindlichkeiten

Der Konzern hat im 1. Halbjahr 2019 erstmals langfristige Darlehen der Republik Österreich (in Erledigung durch die OeBFA) aufgenommen. Anleihen wurden keine emittiert.

Art der Finanzierung	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
Kredit	fix	130.000	2019-2047
Kredit	fix	120.000	2019-2029

Der Konzern hat im 1. Halbjahr 2019 folgenden Kredit getilgt. Anleihen wurden keine zurückgeführt.

Tilgung von EUR Krediten	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
Bankkredit	variabel	60.391	2005-2019

Die BIG hat Ende 2018 einen Rahmenvertrag für Darlehen mit der Republik Österreich (vertreten durch die Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) abgeschlossen, um bei der Finanzierung



des Unternehmens künftig auch die Dienstleistungen der OeBFA in Anspruch zu nehmen. Alle bestehenden Anleihen des Unternehmens bleiben von dieser Erweiterung dieser Finanzierungsinstrumente unberührt.

Die Finanzierungskosten sind durch das Zinsniveau von Bundesanleihen der Republik Österreich bestimmt. Die BIG zählt gemäß Eurostat-Kriterien zum Sektor Staat.

3.3.7 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	Keine Finanzinstrumente		Finanzinstrumente		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 06/2019		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 12/2018	
	Buchwert	12/2018	Buchwert	06/2019	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 1	Stufe 2
AKTIVA								
Liquide Mittel			34.866	54.029				
Wertpapiere			882	859	882	859		
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	88	16.418	188.518	198.603	198.603	112.823	112.823	
Ausleihungen			31.640	16.736	31.640	16.736		
Derivate mit positivem Marktwert – Fair Value			0	0	0	0	0	0
Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung			188.930	173.341	188.930	173.341		
Summe	88	16.418	444.836	351.792				

in TEUR	Keine Finanzinstrumente		Finanzinstrumente		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 06/2019		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes 12/2018	
	Buchwert	12/2018	Buchwert	06/2019	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 1	Stufe 2
PASSIVA								
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)			2.143.974	2.616.485	2.616.485	2.545.313	2.545.313	
Anleihen (erfolgswirksam zum Fair Value)			0	0	0	0	0	0
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen			1.645.989	1.894.690	1.894.690	1.691.275	1.691.275	
Finance Lease Verbindlichkeiten			129.750	129.750	129.750	129.750		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	252.485	254.959	28.510	57.821				
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	9.748	22.227	146.820	138.876				
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung			36.146	36.146	36.146	36.146		
Summe	262.232	277.186	4.131.189	3.856.507				

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechniken, die bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 1 und 2 verwendet wurden.

Art	Bewertungstechnik
Anleihen	Marktpreisvergleichsverfahren: Die beizulegenden Zeitwerte basieren auf Preisnotierungen von Brokern. Ähnliche Verträge werden auf einem aktiven Markt gehandelt und die Preisnotierungen spiegeln die tatsächlichen Transaktionskosten für ähnliche Instrumente wieder.
Derivative Finanzinstrumente	Abgezinste Cashflows: Das Bewertungsmodell berücksichtigt den Barwert der erwarteten Zahlungen, unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Marktparameter, der mittels Bloomberg ermittelt wurde.

3.3.8 Umsatzerlöse nach Segmenten

Die folgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach den Geschäftssegmenten:

1. Halbjahr 2019

in TEUR	BIG einzel	ARE kons.	ARE Development	Sonstige VK	Summe
		Bestandsgeschäft	einzel		
Erlöse aus Vermietung	347.063,5	87.063,0	0,0	4.505,1	438.631,7
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	27.367,9	17.610,8	25,4	477,8	45.481,9
Erlöse aus Mieterinvestitionen	23.874,3	1.267,0	0,0	0,0	25.141,4
Erlöse aus Hausverwaltung	10.006,1	3.197,0	0,7	121,1	13.324,9
Erlöse aus Facility Services	3.985,4	828,4	0,0	0,0	4.813,8
Erlöse aus Baubetreuung	12,8	-9,5	0,0	0,0	3,3
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	0,0	13.860,4	13.860,4
Erlöse aus Raummanagement	5,4	0,0	0,0	0,0	5,4
Erlöse sonstige	2.342,2	405,4	931,2	18,1	3.696,9
Umsatzerlöse	414.657,6	110.362,2	957,3	18.982,6	544.959,7

26/44

1. Halbjahr 2018

in TEUR	BIG einzel	ARE kons.	ARE Development	Sonstige VK	Summe
		Bestandsgeschäft	einzel		
Erlöse aus Vermietung	343.113,5	80.755,5	28,4	4.320,8	428.218,1
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	26.134,7	15.259,9	-7,9	446,1	41.832,7
Erlöse aus Mieterinvestitionen	28.423,3	4.752,5	0,0	0,0	33.175,8
Erlöse aus Hausverwaltung	10.056,8	3.271,9	0,0	0,0	13.328,7
Erlöse aus Facility Services	3.620,7	923,7	0,0	0,0	4.544,3
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	0,0	12.699,4	12.699,4
Erlöse sonstige	2.138,1	134,6	2.126,6	50,9	4.450,3
Umsatzerlöse	413.487,1	105.098,1	2.147,1	17.517,1	538.249,4

3.3.9 Vertragsvermögenswerte

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

Vermögenswerten ausgewiesen, erst bei Finalisierung und Rechnungsausstellung wird der Vertragsvermögenswert in die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen umgliedert.

Zum 30. Juni 2019 bestehen Vertragsvermögenswerte aus Verträgen mit Kunden in Höhe von TEUR 15.095,5 (31. Dezember 2018: TEUR 13.625,4).

3.3.10 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	1. Halbjahr 2019 TEUR	1. Halbjahr 2018 TEUR
Zinsaufwendungen	-47.441,6	-47.852,8
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	0,0	-1.028,5
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	0,0	-12.993,5
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting	0,0	10.894,0
Folgebewertung Derivate - erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	0,0	499,4
Sonstige Finanzaufwendungen	-1.831,9	-751,6
	-49.273,5	-51.233,0

27/44

3.3.11 Sonstiges Finanzergebnis

Das Sonstige Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	1. Halbjahr 2019 TEUR	1. Halbjahr 2018 TEUR
Zinserträge	3.674,6	1.953,1
Erträge aus Fondsanteilen	23,3	0,0
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	-11.324,4	0,0
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	13.438,7	0,0
Sonstige Finanzerträge	256,8	0,0
	6.068,9	1.953,1

3.4 Sonstige Angaben

3.4.1 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Mit 1. Jänner 2019 ist die Novellierung des ÖIAG-Gesetzes 2000 in Kraft getreten, welches die Umwandlung der Österreichischen Bundes- und Industriebeteiligungen GmbH (ÖBIB) in die Österreichische Beteiligungen AG (ÖBAG) vorsieht. Die Gesellschaftsanteile an der BIG wurden im Zuge dieser

Novellierung vom Finanzministerium an die ÖBAG übertragen. Die ÖBAG nimmt hierbei die Rolle eines aktiven Beteiligungsmanagements im Interesse der Republik Österreich wahr. Somit hält die Republik Österreich über die Österreichische Beteiligungs AG 100 % der Anteile an der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. Damit zählen die Republik Österreich und die unter ihrem beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss stehenden Unternehmen zu den nahstehenden Unternehmen und Personen des BIG Konzerns.

Der Konzern hat im 1. Halbjahr 2019 langfristige Darlehen zu marktüblichen Konditionen vom Bund (OeBFA) aufgenommen (siehe dazu Punkt 3.3.6 Finanzverbindlichkeiten).

Die Geschäftsbeziehungen mit weiteren nahestehenden Unternehmen und Personen haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nicht wesentlich geändert und werden unverändert zu marktüblichen Bedingungen abgewickelt.

Gegenüber den Bundesmietern wurden im Geschäftsjahr 2018 Angebote zu Mietzinsreduktionen gegen Abgabe eines Kündigungsverzichtes bei bestehenden Mietverträgen gelegt. Da die Mietzinsreduktionen rückwirkend zu gewähren sind, wurde im Vorjahr eine Rückstellung iHv MEUR 1,7 gebildet, die sich im 1. Halbjahr 2019 auf MEUR 1,4 reduzierte.

Im Mai 2018 kam es zu einer Gesetzänderung des Bundesimmobiliengesetzes, welches zu einer Änderung der Indexbasis führte – siehe dazu Punkt 3.3.2..

Im Geschäftsjahr wurde eine Dividende in Höhe von EUR 296,7 Mio. ausgeschüttet, wobei EUR 200,0 Mio. an den Eigentümer ausbezahlt wurde und EUR 96,7 im Rahmen der Sonderprogramme 2014 und 2017 mit Forderungen gegengerechnet wurden.

3.4.2 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

28/44

Eventualschulden bzw. Haftungen

Die BIG ist im Zuge des Erwerbs einer Liegenschaft durch eine nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen eine Rückhaftung für eine Kreditbesicherungsgarantie in Höhe von TEUR 1.712,9 eingegangen. Des Weiteren hat die BIG Erfüllungsgarantien in einem Gesamtvolumen von TEUR 2.193,8 abgeschlossen. Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und ein Joint-Venture-Partner haben sich im Zuge des Ankaufs eines Immobilienprojekts jeweils einzeln und unwiderruflich dazu verpflichtet, das Gemeinschaftsunternehmen jederzeit mit ausreichenden finanziellen Mitteln auszustatten, damit dieses seinen finanziellen Verpflichtungen aus diversen Verträgen im Zusammenhang mit dem Kauf- und Abtretungsvertrag jederzeit vollständig und rechtzeitig erfüllen kann. Das Ausmaß der Ausstattungsverpflichtung ist insgesamt auf einen Maximalbetrag in Höhe von TEUR 42,6 zuzüglich Umsatzsteuer beschränkt und endet am 31.12.2020.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und der Projektpartner haben sich jeweils einzeln und unwiderruflich dazu verpflichtet, sechs Projektgesellschaften finanziell so auszustatten und ihren Einfluss insoweit auszuüben, dass diese stets in der Lage sind, ihre Verpflichtungen zur Leistung von weiteren Kaufpreiszahlungen entsprechend den Bestimmungen des Kaufvertrages zu erfüllen.

Die Patronatserklärungen umfassen insgesamt einen Betrag von TEUR 14.617,6.

Weiters haben sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und der Projektpartner jeweils einzeln und unwiderruflich für den Fall der Ausübung des Wiederkaufsrechts durch den Verkäufer verpflichtet, sechs Projektgesellschaften finanziell so auszustatten und ihren Einfluss insoweit auszuüben, dass diese stets in der Lage sind, die Tilgung von aushaftenden Kreditbeträgen samt jeglichen wie immer gearteten Zinsen, Pönalen, Neben- und sonstigen Kosten welcher Art auch immer gegenüber

den finanzierenden Banken auch dann zu gewährleisten, wenn der Kaufpreis zur Tilgung der ausstehenden Kreditbeträge nicht ausreicht und somit die Ausstellung der grundbuchsfähigen Löschungserklärung zur Löschung des Höchstbetragspfandrechtes durch die finanzierenden Banken erfolgen kann.

Die Patronatserklärungen umfassen insgesamt einen Betrag von TEUR 45.529,9.

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

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat eine Garantie über einen Höchstbetrag von bis zu TEUR 2.454,4 zur Besicherung der Forderungen aus den Finanzierungen von einzelnen Bauplatzgesellschaften gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut abgegeben.

Ebenfalls gibt es eine Haftung von bis zu TEUR 5.000,0 für die Ausstattung eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens gegenüber einer Liegenschaftsmiteigentümerin für Schadenersatzansprüche im Rahmen eines Bauprojektes auf dieser Liegenschaft.

Für einen eingeräumten Haftungskredit eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Rückhaftung von bis zu TEUR 1.166,2.

Im Rahmen der Abtretung der Anteile (Forward Sale) an einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Käuferin zur Sicherstellung von Zahlungs- und Gewährleistungsansprüchen eine Haftung bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 20.000,0 übernommen.

Im Rahmen der Abtretung der Anteile an einem nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens hat sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Käuferin der Anteile zur Sicherstellung der Verpflichtungen aus dem Kauf- und Abtretungsvertrag bis zu einer Höhe von TEUR 28.785,0 verpflichtet.

29/44

Im Rahmen des Erwerbs einer Liegenschaft durch eine Projektgesellschaft verpflichtete sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Verkäuferin der Liegenschaft, sämtliche Verpflichtungen der Käuferin aus dem Kaufvertrag bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 3.825,0 sicherzustellen.

Im Rahmen des Abschlusses eines Totalunternehmervertrages durch eine nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen verpflichtete sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH gegenüber der Vertragspartnerin, sämtliche Verpflichtungen aus dem Totalunternehmervertrag bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 2.641,5 sicherzustellen.

Es besteht eine Eventualverbindlichkeit in Höhe von TEUR 658,0 für eine Bankgarantie für ein nach der Equity-Methode bilanziertes Unternehmen.

Weiters hat sich die ARE Austrian Real Estate Development GmbH im Zuge der Abtretung der Anteile von vier Projektgesellschaften verpflichtet, 50 % der Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüchen zu ersetzen. Im Zuge der Abtretung der Anteile an einer dieser Projektgesellschaften wurde zur Sicherstellung von Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüchen ein Depot in Höhe von TEUR 500,0 geleistet und verpfändet.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist drei Ausstattungsverpflichtungen in Höhe von TEUR 45.560,0, 1.300,0 bzw. 6.500,0 zur Ausstattung von zwei Projektgesellschaft als Verkäuferin für ihre Gewährleistungszusagen im Rahmen der Kauf- und Abtretungsverträge für an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen eingegangen.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist drei Bürgschaften von bis zu TEUR 5.105,7 zur Sicherung der Kreditzusage des finanzierenden Kreditinstituts zugunsten für an

nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen eingegangen, für den Fall, dass Bankgarantien gezogen werden.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH ist zwei Bürgschaften von TEUR 1.948,0 zur Sicherung der Kreditzusage des finanzierenden Kreditinstituts zugunsten für an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen eingegangen, für den Fall, dass Haftungserklärungen gezogen werden.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat sich gegenüber der Käuferin der Liegenschaft verpflichtet, ihre Projektgesellschaft so auszustatten, dass diese in der Lage ist, ihre aus dem Kaufvertrag resultierenden Leistungspflichten zur Hälfte fristgerecht zu erfüllen. Die Patronatserklärung ist nach oben mit insgesamt TEUR 9.600,0 begrenzt.

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

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Haftungen.

3.4.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Eintragung im Firmenbuch am 31. Juli 2019 wurde das Vermögen der ND Beteiligungen GmbH & Co KG auf die ND Holding GmbH übertragen und mit Gesellschafterbeschluss vom 2. August 2019 die vollkonsolidierte Gesellschaft ND Holding GmbH aufgelöst, die sich seither in Liquidation befindet.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 1. August 2019 wurde die im Konsolidierungskreis als Equity-Gesellschaft bilanzierte ND Beteiligungen GmbH aufgelöst und befindet sich seither in Liquidation.

Im September 2019 wurde ein Memorandum of Understanding für den Erwerb der restlichen Anteile einer Equity-Gesellschaft abgegeben.

30/44

Mit Anteilskauf- und Abtretungsvertrag vom 5. September 2019 wurde der Geschäftsanteil in Höhe von 50 % an der Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG abgetreten. Der Stichtag der Abtretung war der 11. September 2019.

Mit Abtretungsvertrag vom 5. September 2019 wurde der Geschäftsanteil in Höhe von 50 % an der HAPA Projektmanagement GmbH abgetreten. Der Stichtag der Abtretung war der 9. September 2019.

Sonstige Ereignisse nach dem Konzernzwischenabschluss, die für die Bewertung und Bilanzierung am 30. Juni 2019 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 2019 aus folgenden Mitgliedern:

- Herr MMag. Thomas Schmid (Vorsitzender ab 28. Juni 2019, Mitglied von 13. bis 28. Juni 2019)
- Frau Christina Marek (Vorsitzender-Stellvertreterin ab 28. Juni 2019; Vorsitzende bis 28. Juni 2019)
- Herr Ing. Wolfgang Hesoun (Mitglied ab 28. Juni 2019; Vorsitzende-Stellvertreterin bis 28. Juni 2019)
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Markus Neurauter
- DI Bernhard Perner (ab 13. Juni 2019)
- Thomas Rasch, BR
- Daniela Böckl, BR
- Maximilian Kucharsch, BR (ab 19. Juni 2019)

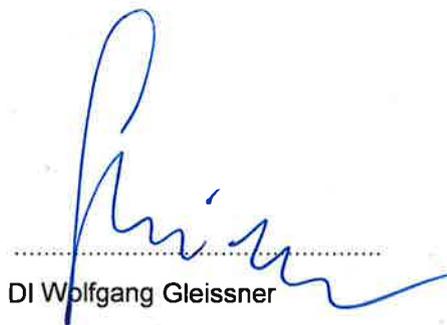
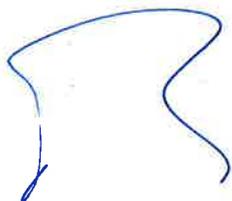
Wien, am 19. September 2019

31/44

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner



KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

4 KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

4.1 Konzernstruktur

Der BIG Konzern ist ein vornehmlich auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisierter Konzern und umfasst insgesamt 146 (Stand: 30.06.2019) Gesellschaften. Mit 1. Jänner 2019 ist die Novellierung des ÖIAG-Gesetzes 2000 in Kraft getreten, welches die Umwandlung der Österreichischen Bundes- und Industriebeteiligungen GmbH (ÖBIB) in die Österreichische Beteiligungs AG (ÖBAG) vorsieht. Die Gesellschaftsanteile an der BIG wurden im Zuge dieser Novellierung vom Finanzministerium an die ÖBAG übertragen. Die ÖBAG nimmt hierbei die Rolle eines aktiven Beteiligungsmanagements im Interesse der Republik Österreich wahr.

Das Portfolio der BIG gliedert sich in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien sowie Büro- und Wohnimmobilien und besteht mit Ausnahme des Kulturinstituts in New York und der Botschaft in Bern ausschließlich aus Objekten in Österreich. Der Bereich Büro- und Wohnimmobilien wird in der Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) bewirtschaftet. Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE DEVELOPMENT), eine Tochtergesellschaft der ARE, ist Muttergesellschaft zahlreicher Projektgesellschaften, deren Tätigkeit die Entwicklung von Liegenschaften für den Drittmarkt ist. Das Dienstleistungsangebot der Organisationseinheit Objekt & Facility Management (OFM) rundet das umfangreiche Leistungsangebot entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette ab.

4.1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder

Die BIG nimmt ihre Eigentümergeverantwortung für ihre Liegenschaften umfassend und aktiv wahr. Professionelles Portfoliomanagement, Assetmanagement und Baumanagement sowie das Zusammenspiel dieser Bereiche sind entscheidende Erfolgsfaktoren für das Unternehmen. Diese umfassen neben der Erarbeitung und laufenden Optimierung der Objektstrategie, der Akquisition von Neuverträgen und der Ertragsoptimierung auch die Umsetzung von Baumaßnahmen – sowohl im Bereich Neubau- und Generalsanierungsprojekten als auch bei Instandhaltungen. Die umfassenden Investitionstätigkeiten vor allem in den Segmenten Bildung und Wohnen beeinflussen den österreichischen Immobilienmarkt maßgeblich.

Im Fokus der BIG stehen die umfassende Beratung und Begleitung ihrer Auftraggeber entlang des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Ihr Dienstleistungsspektrum reicht von der Konzeption eines Projektes über die Planungs- und Bauabwicklung bis hin zur Bewirtschaftung und Verwertung der Immobilie.

4.1.2 Ziele und Strategie

Der BIG Konzern ist eines der größten österreichischen Immobilienunternehmen und konzentriert sich auf die Immobiliensegmente Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien sowie Büro- und Wohnimmobilien. Strategische Kernziele sind hohe Kundenorientierung, Wachstum, langfristige Wertsteigerung und nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios. Eine klare strategische Ausrichtung, gepaart mit unternehmerischem Denken und Handeln, stellt den wesentlichen Erfolgsfaktor des Unternehmens dar.

Führender Anbieter in einem anspruchsvollen Marktumfeld

Das Marktumfeld der BIG ist einerseits geprägt durch die Budgetpolitik des Bundes, andererseits gekennzeichnet durch den intensiven Wettbewerb privater Anbieter um Kunden aus dem öffentlichen Bereich. Gleichzeitig steigen und verändern sich die Anforderungen an die Produkt- und Leistungsbe- reiche der BIG. Wesentliche Zielsetzungen der kommenden Jahre sind die Sicherung und der Ausbau der Marktpositionen in den jeweiligen Kernbereichen sowie die Stärkung und der Ausbau von Koope-

rationen und strategischen Partnerschaften. Dies betrifft vor allem die kontinuierliche Weiterentwicklung der universitären Infrastruktur und die verstärkten Aktivitäten im großvolumigen Wohnbau und in der integrierten Stadtteilentwicklung.

Fokus auf flexible Individuallösungen

Um auch künftig als führender Anbieter wahrgenommen zu werden, arbeitet die BIG konsequent an der Weiterentwicklung ihrer Dienstleistungskultur sowie an der Individualisierung und Flexibilisierung ihrer Leistungen. Das Unternehmen konzentriert sich verstärkt auch auf das Bereitstellen von Individuallösungen, das Entwickeln neuer kaufmännischer und rechtlicher Modelle sowie den Ausbau seines Dienstleistungsportfolios.

In der Organisationseinheit Objekt & Facility Management (OFM) werden neben der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung nicht nur umfangreiche Leistungen im Bereich der Betriebsführung und Wartung für die Liegenschaften des Unternehmens erbracht, sondern verstärkt auch für Nutzer oder Dritte. Individuelle, standortbezogene Betreuung der Immobilien sowie Serviceleistungen für Mieterinnen und Nutzer sind durch die österreichweite Präsenz von 12 OFM Teams garantiert.

Investitionen in Bildungsraum

Die Ausbildung von Schülern und Studierenden wird in Zukunft maßgeblich zur österreichischen Wertschöpfung beitragen. Grund genug, eine optimale Arbeits- und Lernumgebung zu schaffen, in der sie ihr Potential bestmöglich entfalten können. Qualitäten wie Lichteinfall, Begegnungsräume, Funktionalität und Flexibilität tragen maßgeblich dazu bei.

Die BIG nimmt diese gesellschaftliche Verantwortung als Eigentümerin von rund 600 Bildungsbauten in ganz Österreich bereits seit langem wahr und investiert kontinuierlich in Erhaltung, Sanierung und in den vergangenen Jahren verstärkt auch in den Neubau im Schul- und Universitätsbereich.

Im Universitätsbereich wächst aufgrund steigender Hörerzahlen auch der Raumbedarf. Eine der größten Herausforderungen ist es daher, während des gesamten Lebenszyklus nachhaltig nutzbare Gebäude zur Verfügung zu stellen, um flexibel auf neue Entwicklungen reagieren zu können. Die BIG trägt diesen Anforderungen im Rahmen zahlreicher Bauprojekte an Universitätsstandorten in ganz Österreich Rechnung.

34/44

Dynamische Entwicklung in der ARE

Die Konzerntochter ARE Austrian Real Estate entwickelt sich dynamisch und kann ihre Position als einer der bedeutendsten Player am österreichischen Immobilienmarkt weiter festigen. Wesentliche operative Ziele sind die Schaffung und die langfristige Vermietung von modernem Büroraum sowie von innovativem, zeitgemäßem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund beschäftigt sich die ARE eingehend mit dem Thema Wohnen der Zukunft und realisiert beispielsweise aktuell ein neues Wohnkonzept in drei Wohntürmen.

Die 2015 gestartete Wohnbauinitiative mit dem Ziel bis 2020 mit einem Investitionsvolumen von EUR 2 Mrd. freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen zu entwickeln, reüssiert im ersten Halbjahr 2019. Es befinden sich bereits EUR 1,98 Mrd. in der Umsetzung. Das entspricht rund 2.100 fertiggestellten Wohneinheiten und 6.500 Wohnungen in Bau oder Projektierung (Stand: 30.06.2019). Das Engagement der ARE im Bereich Wohnen ist langfristig ausgelegt und ein wichtiger Bestandteil der Wachstumsstrategie des Konzernes, die auch nach 2020 fortgesetzt werden wird.

Vorreiter beim Thema Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ganzheitlich zu betrachten und dabei eine Vorreiterrolle innerhalb der Immobilienwirtschaft einzunehmen, bleibt integraler Bestandteil der Ausrichtung des Unternehmens. Dazu umgesetzte und initiierte Maßnahmen werden ausführlich in den Nichtfinanziellen Berichten beschrieben, welche den Geschäftsberichten beigelegt sind.

Unternehmenssteuerung und Planungsprozesse

Die Einbindung von Führungskräften, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei der Entwicklung der strategischen Kernziele ist in der BIG seit langem selbstverständlich. Der integrierte Strategie- und Planungsprozess (ISPP) bildet den Rahmen für die jährliche Strategiearbeit, den Budgetierungsprozess inklusive Mittelfristplanung, das Festlegen von operativen Meilensteinen, das Controlling und den Zielvereinbarungsprozess. Die strategischen Projekte der Unternehmensentwicklung werden im Zuge des ISPP zentral gesteuert.

4.1.3 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Mit 1. Jänner 2019 ist die Novellierung des ÖIAG-Gesetzes 2000 in Kraft getreten, welches die Umwandlung der Österreichischen Bundes- und Industriebeteiligungen GmbH (ÖBIB) in die Österreichische Beteiligungs AG (ÖBAG) vorsieht. Die Gesellschaftsanteile an der BIG wurden im Zuge dieser Novellierung vom Finanzministerium an die ÖBAG übertragen. Die ÖBAG nimmt hierbei die Rolle eines aktiven Beteiligungsmanagements im Interesse der Republik Österreich wahr. Somit hält die Republik Österreich über die Österreichische Beteiligungs AG 100 % der Anteile an der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. Damit zählen die Republik Österreich und die unter ihrem beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss stehenden Unternehmen zu den nahestehenden Unternehmen und Personen des BIG Konzerns.

Der Konzern hat im 1. Halbjahr 2019 langfristige Darlehen zu marktüblichen Konditionen vom Bund (OeBFA) aufgenommen.

Die Geschäftsbeziehungen mit weiteren nahestehenden Unternehmen und Personen haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nicht wesentlich geändert und werden unverändert zu marktüblichen Bedingungen abgewickelt.

Gegenüber den Bundesmietern wurden im Geschäftsjahr 2018 Angebote zu Mietzinsreduktionen gegen Abgabe eines Kündigungsverzichtes bei bestehenden Mietverträgen gelegt. Da die Mietzinsreduktionen rückwirkend zu gewähren sind, wurde im Vorjahr eine Rückstellung iHv EUR 1,7 Mio. gebildet, die sich im 1. Halbjahr 2019 auf EUR 1,4 Mio. reduzierte.

Im Mai 2018 kam es zu einer Gesetzänderung des Bundesimmobiliengesetzes, welches zu einer Änderung der Indexbasis führte.

Im Geschäftsjahr wurde eine Dividende in Höhe von EUR 296,7 Mio. ausgeschüttet, wobei EUR 200,0 Mio. an den Eigentümer ausbezahlt wurde und EUR 96,7 Mio. im Rahmen der Sonderprogramme 2014 und 2017 mit Forderungen gegengerechnet wurden.

4.2 Wirtschaftliches Umfeld

Die Weltwirtschaft erreichte den Konjunkturröhepunkt 2018. Gemäß eines OECD Berichtes hat die globale Dynamik im ersten Halbjahr 2019 deutlich nachgelassen. Vor allem in Europa und Asien ist es zu einer starken Verlangsamung von Handel und Investitionen gekommen, Geschäfts- und Konsumklima trübten sich ein und die Industrieproduktion ist geschrumpft. In den nächsten Jahren wird eine Abschwächung der Wachstumsdynamik erwartet.

Dank des erneut stärker akkommodierten Kurses der Zentralbanken konnten sich die finanziellen Rahmenbedingungen wieder verbessern. Eine geringere Arbeitslosigkeit gepaart mit einer leichten Belebung der Löhne vor allem in den großen Volkswirtschaften stützen die Einkommen und somit den Verbrauch der privaten Haushalte. Neben den Unsicherheiten aufgrund des Brexits ist die globale Wachstumsentwicklung aufgrund der anhaltenden Handelsspannungen belastet. Vor allem das verarbeitende Gewerbe wurde von den Zöllen und der damit einhergehenden Ungewissheit über die künftigen Handelsbeziehungen hart getroffen. Bei den Unternehmensinvestitionen ist ebenfalls ein

deutlicher Rückgang zu sehen. Lediglich der Dienstleistungssektor schaffte die meisten Arbeitsplätze und entwickelt sich weiterhin kräftig.

Dies führte dazu, dass in den meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften ein abgeschwächtes Wachstum zu verzeichnen ist. In den USA entwickelte sich die Konjunktur zu Jahresbeginn noch dynamischer, die Fed senkte Ende Juli 2019 vorsorglich die Zinsen und beendete damit den Reigen der bis Ende 2018 erfolgten Zinserhöhungen. Trotz der politischen Impulse nach der weltweiten Finanzkrise befinden sich die Zinsniveaus weiterhin auf historischen Tiefstständen, die Bilanzsummen der Notenbanken sind höher denn je, die Staatsverschuldungen sind zum Großteil deutlich gewachsen. Die weltweite Erholung war nicht kräftig und dauerhaft genug, um sich in gestiegenen Löhnen und höheren Lebensstandard niederzuschlagen.

Die Aussichten für die weitere Entwicklung der Weltwirtschaft bleiben trübe. Für heuer wurden die Prognosen für das globale Wachstum auf durchschnittlich 3,2 % gesenkt, erst 2020 wird mit einem leichten Anstieg auf 3,4 % gerechnet. Hohe private wie auch staatliche Verschuldung, politische Risiken und die Eskalation von Handelsstreitigkeiten stellen wie auch im Vorjahr die großen Bedrohungen dar, die sowohl die USA, Asien und Europa mittelfristig belasten werden.

Auch in Österreich hat sich das Wirtschaftswachstum nach einer Phase der Hochkonjunktur abgekühlt, was in erster Linie auf den Abschwung im Export zurückzuführen ist. Während der Außenhandel die heimische Konjunkturentwicklung bremst, wird diese vom Konsum der heimischen Haushalte weiterhin unterstützt. Die Steuerentlastung der privaten Haushalte durch den Familienbonus wird die Konsumnachfrage 2019 und vor allem 2020 unterstützen. Die Abkühlung der konjunkturellen Entwicklung wird sich auch beim Abbau der Arbeitslosigkeit negativ bemerkbar machen. Bis einschließlich 2020 wird die Beschäftigung konjunkturbedingt noch stärker ausgeweitet als das Arbeitskräfteangebot und die Arbeitslosenquote wird im Durchschnitt mit 7,3 % erwartet. Das WIFO rechnet mit einer Inflationsrate gemäß Verbraucherpreisindex von durchschnittlich 1,8 % p. a. Die positive Inflationsdifferenz zum Euro-Raum sollte sich weiter verringern aber nicht umkehren. Auf der Basis des prognostizierten Konjunkturverlaufes und der angenommenen wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen wird für den Finanzierungssaldo der öffentlichen Haushalte mittelfristig eine leichte Verbesserung und somit ein Rückgang der Staatsschuldenquote erwartet.

36/44

Die internationalen Kapitalmärkte sind weiterhin durch expansive Geldpolitik und Leitzinsen nahe Null geprägt. Der zentrale Leitzins der EZB befindet sich seit März 2016 auf dem historischen Tief von 0,0 %. Auch die Einlagenfazilität, zu dem Banken überschüssiges Geld über Nacht bei der Zentralbank parken können, befindet sich unverändert auf minus 0,4 %. Eine weitere Absenkung scheint in der zweiten Jahreshälfte sehr wahrscheinlich.

Da der BIG Konzern den wesentlichen Umsatz mit Institutionen der Republik erwirtschaftet, ist der öffentliche Haushalt von großer Relevanz für die Geschäftsentwicklung. Dahingehend war das 1. Halbjahr weiterhin vom steigenden Kostenbewusstsein der Republik Österreich geprägt, welche sich fortsetzen wird.

Das anhaltende globale niedrige Zinsniveau sorgt für einen weiterhin starken Veranlagungsdruck in Immobilien. Auf dem österreichischen Immobilieninvestmentmarkt wurden im ersten Halbjahr 2019 ca. 1,7 Mrd. Euro transaktioniert, was auf hohem Niveau einem Rückgang um ca. 25 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet. Limitierend wirkte vor allem die fehlende Verfügbarkeit von entsprechenden Investitionsmöglichkeiten. Dies zeigt sich beispielsweise am stark rückläufigen Anteil von Büroimmobilien, welche im zweiten Quartal 2019 nur bei 11 % lagen. Der Anteil von Wohnimmobilien lag im selben Quartal bei 26 %, jener von Hotelimmobilien sogar bei 46 %. Der Markt wurde im ersten Halbjahr weitestgehend von institutionellen Investoren beherrscht, die 80 % des Transaktionsvolumens ausmachten. Die größte Investorengruppe stellen nach wie vor deutschsprachige Käufer dar, die vor allem bei Wohnimmobilien dominierend sind. Bei anderen Produkten nimmt die Aktivität von nicht deutschsprachigen Investoren spürbar zu, wie beispielsweise koreanische Investoren durch die Transaktionen des T-Centers und Hilton Vienna. Die Spitzenrenditen gaben weiter nach und liegen zurzeit für Büroobjekte bei 3,25 %, in Ausnahmefällen sogar darunter. Im Wohnsegment liegen die Spitzenrenditen bei Forward Purchase-Deals bei 3,25 % bis 3,50 %. Marktexperten gehen davon aus, dass

die Renditen weiter sinken werden. Speziell im Bürobereich scheint ein großer Nachfrageüberhang zu herrschen. Experten rechnen mit einem stärkeren zweiten Halbjahr und einem Gesamtjahrestransaktionsvolumen von etwa EUR 4 Mrd. Hier dürfte sich das Segment Wohnen besonders aktiv präsentieren, da immer mehr Objekte gesamthaft an Investoren verkauft werden. Die Assetklasse Büro wird vor allem durch die geringe Neuflächenproduktion gebremst. Es ist weiterhin mit einem Zustrom von institutionellen Investoren zu rechnen, wobei der österreichische Markt durchaus internationaler werden könnte. Wegen des weiterhin steigenden Preisniveaus warnte allerdings die EZB zuletzt vor einer möglichen Überhitzung am europäischen Immobilienmarkt, jedoch ohne konkret einzelne Länder zu nennen.

Aktiv präsentierte sich der Wiener Büromarkt im ersten Halbjahr 2019. Mit einer Vermietungsleistung von 110.000 m² (30.06.2018: 122.000 m²) konnte der Wert des Vergleichszeitraums annähernd gehalten werden. Die Prognose für das Gesamtjahr liegt mit 240.000 m² leicht unter dem Vorjahresniveau (31.12.2018: 270.000 m²). Vor allem Großvermietungen sorgten im ersten Halbjahr für starke Impulse, so fanden einige Vermietungen mit Mietflächen über 2.500 m², davon sogar zwei mit mehr als 10.000 m², statt. Der Großteil der Vermietungen entfiel mit einem Anteil von rund 30 % auf die Region Hauptbahnhof/Quartier Belvedere, dahinter folgte die Region Süd/Wienerberg mit einem Anteil von rund 23 % und der Bürocluster Lassallestraße/Messe/Prater mit 15 %. Mit einem Fertigstellungsvolumen von lediglich 45.000 m² wird die Neuflächenproduktion im Jahr 2019 deutlich geringer ausfallen, als im Jahr 2018 (260.000 m²). Erwähnenswert ist auch, dass im ersten Halbjahr 2019 bisher keine Neuflächen in den etablierten Büroclustern auf den Markt kamen. Die Vermietungstätigkeit dürfte sich deshalb vor allem auf Vorvermietungen und hochwertig sanierte Bestandsobjekte verschieben. Die Spitzenmieten konnten ihr hohes Niveau halten und liegen unverändert bei EUR 25,50. Die zuletzt stark gestiegenen Durchschnittsmieten blieben konstant bei EUR 14,80. Durch die geringe Neuflächenproduktion sank die Leerstandsrate auf 4,9 %.

Am Markt für Wohnimmobilien scheint sich speziell in Wien der in den vergangenen Jahren aufgebaute Nachfrageüberhang langsam abzubauen. Dafür verantwortlich sind zum einen die, im Vergleich zu früheren Prognosen, gedämpften Aussichten bezüglich des Bevölkerungswachstums und zum anderen ein steigendes Angebot an zusätzlichen Wohnungen. Trotzdem konnte im ersten Halbjahr 2019 ein moderater Anstieg der Wohnungsmieten und ein stärkerer Anstieg der Verkaufspreise beobachtet werden, wobei die Steigerungsraten in den Zentrumsbezirken und etablierten Wohnlagen höher ausfielen, als in den Stadtentwicklungsgebieten an der Peripherie. Durch das starke Interesse von institutionellen Investoren, aber auch von Privaten an Wohnbauprodukten lässt sich im Neubau eine steigende Zahl an Mietwohnungen erkennen. Durch anhaltend niedrige Zinsen und sich bestenfalls seitwärts bewegendende Aktienmärkte haben sich Wohnimmobilien nach wie vor als sicherer Hafen in der Veranlagung etabliert. Im ersten Halbjahr 2019 wurden ca. 6.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Noch stärker als in den Vorjahren dominierten dabei große Neubauprojekte, insbesondere in den Stadtentwicklungsgebieten das Geschehen. Experten sehen den Wohnungsneubedarf in Wien für das Jahr 2019 bei ca. 9.500 Wohneinheiten. Aufgrund der hohen Fertigstellungszahlen für das zweite Halbjahr 2019 wird mit einem Abflachen der Preisspirale in Bezug auf die Baukosten gerechnet. Diese sind allerdings im ersten Quartal 2019 nochmal stark angestiegen. Die Novelle der Wiener Bauordnung aus dem Jahr 2018 wird mittelfristig die Neuflächenproduktion spürbar einschränken. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik und dem positiven Bevölkerungswachstumssaldo bleibt der mittelfristige Ausblick für Wohnimmobilien positiv.

4.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

4.3.1 Entwicklung der Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen im ersten Halbjahr 2019 mit EUR 545,0 Mio. um EUR 6,7 Mio. über dem Wert des Vorjahres. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf höhere Mieterlöse von EUR 10,4 Mio. zurückzuführen, wobei Zuwächse vor allem aus Projektfertigstellungen und aus dem Wegfall negativer Einmaleffekte aufgrund der Bildung von Rückstellungen resultieren. Ebenfalls positiv wirkten sich höhere Betriebskostenerlöse von EUR 3,6 Mio. aus. Dem gegenüber kam es zu einem Rückgang bei den Erlösen aus Mieterbestellungen von EUR 8,0 Mio. (bis auf einen Honoraranteil handelt es sich bei den beiden zuletzt angeführten Positionen um weiterverrechenbare Posten).

Das EBITDA in Höhe von EUR 373,5 Mio. verzeichnete einen Anstieg von EUR 8,4 Mio. gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres. Dies ist vor allem auf den oben erwähnten Mietanstieg (EUR 10,4 Mio.), einen höheren Instandhaltungsaufwand (EUR 5,1 Mio.), sowie einen geringeren sonstigen betrieblichen Aufwand (EUR 7,3 Mio.) bedingt v.a. durch den Wegfall des negativen Effektes aus der Dotierung von Drohverlustrückstellungen sowie geringere Sachkosten zurückzuführen. Aufgrund dieser Effekte erhöhte sich die EBITDA-Marge (EBITDA/Umsatzerlöse) geringfügig von 67,8 % auf 68,5 %.

Das EBIT lag im ersten Halbjahr 2019 mit EUR 508,4 Mio. um EUR 552,2 Mio. deutlich über dem Referenzwert des Vorjahres. Der positive Effekt im EBIT gegenüber dem Vergleichszeitraum resultiert in erster Linie aus der im letzten Jahr erforderlichen Abwertung des Gesamtportfolios im Zusammenhang mit der Abänderung des Bundesimmobiliengesetzes (EUR -450,0 Mio.), die zu einer zeitverzögerten Realisierung der Indexierungen der Mieten führen wird. Darüber hinaus kommt es zu einer Wertsteigerung des Portfolios (EUR 94,6 Mio.) aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung von Liegenschaften in guten Lagen. Gegenüber dem Vorjahresverlust kam es zu einem Periodengewinn in Höhe von EUR 357,5 Mio., somit zu einem Anstieg von EUR 405,9 Mio., der vor allem auf die zuvor erläuterten Bewertungseffekte zurückzuführen ist. Dem um EUR 6,1 Mio. besseren Finanzergebnis ebenfalls bedingt durch Bewertungseffekte sowie durch einen geringeren Zinsaufwand steht ein um EUR 7,5 Mio. schlechteres Equityergebnis gegenüber. Aus dem höheren Ergebnis resultierten auch höhere Ertragssteuern (EUR 144,8 Mio.).

38/44

Der FFO beinhaltet keine Verkaufseffekte, sowie keine Effekte aus At-Equity-Gesellschaften und wird als Periodenergebnis, bereinigt um Einmaleffekte sowie diverse nicht-cashwirksame Positionen, berechnet. Der FFO zeigt somit die nachhaltige Ertragskraft der Bestandsimmobilien des BIG Konzernes und ist daher eine für den Cashflow relevante Kennziffer.

Der FFO verzeichnete mit EUR 277,2 Mio. einen Anstieg um EUR 8,8 Mio. gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR 268,4 Mio.).



FFO (funds from operations)¹
exklusive Transaktionsergebnis

in Mio. EUR

	30.06.2019	30.06.2018	
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)	478,3	-72,5	
Tatsächliche Ertragssteuer (Körperschaftssteuer aktuelles Jahr) ³	-56,9	-53,9	
Neubewertungsergebnis	-136,8	407,8	
Abschreibungen	1,5	1,0	
Abwertung Vorratsvermögen	0,3	0,0	
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	0,0	1,0	
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	11,3	13,0	
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	-13,4	-11,4	
Folgebewertung Derivate - Fair Value Option	0,0	-0,5	
Zunahme langfristiger Personalrückstellungen	0,0	0,2	
Zunahme sonstiger langfristiger Rückstellungen	1,6	1,4	
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens ³	-13,9	-12,7	
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen ³	6,7	7,2	
Ergebnis aus Anlagenverkauf ³	4,4	0,6	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0,0	-0,2	39/44
Fiktive Ertragssteuer aus Verkauf Immobilien des Umlaufvermögens und Anlagenverkauf	0,7	1,3	
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-4,1	-11,6	
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-8,9	-9,0	
Finanzierungs- und Steuereffekte aus dem laufenden Ergebnis und Veräußerungsergebnis nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen ⁴	6,5	6,7	
sonstige Anpassungen	0,0	0,0	
FFO (exkl. Tansaktionsergebnis)	277,2	268,4	

¹Exkl. Transaktionsergebnis, exkl. Ergebnis von Equity bilanzierten Unternehmen, ohne Einmaleffekte, nach Steuern

²Angepasste Werte bei At-Equity bilanzierten Unternehmungen

³Die GuV-Details sind aufgrund des verkürzten Konzernzwischenabschlusses gem. IAS 34 nicht enthalten und wurden aus den internen Berechnungen entnommen.

⁴Steuereffekte aus dem Ergebnis und der Veräußerung nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmungen, Finanzierung der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmungen inkl. der dadurch entstehenden Steuereffekte.

4.3.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Ein vorrangiges langfristiges Ziel des BIG Konzerns ist die Absicherung einer soliden Eigenkapitalquote. Dementsprechend wird ein ausgewogenes Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und Immobilienvermögen angestrebt. Bedingt durch den höheren Finanzierungsbedarf, insbesondere auch aufgrund höherer Ausschüttungen, erhöhte sich der LTV auf 29,1 % (Stand 31. Dezember 2018: 28,3 %). Demzufolge kam es auch zu einer Reduktion der Eigenkapitalquote auf 53,1 % (Stand 31. Dezember 2018: 54,3 %).

Der LTV ist ein maßgeblicher Indikator der Vermögens- und Ertragslage des BIG Konzerns und stellt sich im Detail wie folgt dar:

LTV (loan to value) = Nettoverschuldung / Fair Value

Nettoverschuldung (verzinsliches Fremdkapital - liquide Mittel)	30.06.2019	30.06.2018
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.857,8	2.902,5
kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.061,9	772,4
Liquide Mittel	-34,9	-37,5
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-108,8	-26,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-80,2	-155,8
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	2,1	1,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	36,1	30,8
Nettoverschuldung¹	3.734,2	3.487,6
Fair Value		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ²	12.220,2	11.766,8
Selbst genutzte Immobilien	46,2	46,8
Beteiligung Projektgesellschaft WU Wien ³	423,9	435,6
Vorräte	152,2	82,1
Fair Value⁴	12.842,5	12.331,3
LTV	29,1 %	28,3 %

40/44

¹Die Nettoverschuldung beinhaltet die Finanzverbindlichkeiten sowie die derivativen Finanzinstrumente abzüglich der liquiden Mittel.

²In dieser Position sind zum Stichtag 30.06.2019 Bestandsimmobilien in der Höhe von 11.857,3 Mio. EUR und Immobilien in Entwicklung von 362,9 Mio. EUR enthalten.

³Dieses Detail ist aufgrund des verkürzten Konzernzwischenabschlusses gem. IAS 34 nicht separat ausgewiesen.

⁴Der Fair Value des finanzierten Immobilienbestandes setzt sich aus den Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung, selbstgenutzten Immobilien, Beteiligungsansatz der Projektgesellschaft WU Wien sowie dem Immobilienumlaufvermögen zusammen.

4.4 Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns

Mit 1. Jänner 2019 wurden die Gesellschaftsanteile der BIG an die ÖBAG übertragen. Die ÖBAG hat sich zur Aufgabe gemacht, nachhaltiges Dividendenwachstum für die Republik sicherzustellen und die Wertsteigerung des Portfolios voranzutreiben. Vor diesem Hintergrund ist die Eingliederung des BIG Konzerns in die Staatsholding ÖBAG eine deutliche Bestätigung des Entwicklungs- und Wachstumskurses der letzten Jahre und untermauert auch die klare marktwirtschaftliche Ausrichtung des Konzerns.

In den kommenden Jahren plant der Konzern in allen Bereichen den Erwerb weiterer, strategisch sinnvoller Liegenschaften. So sollen gezielt Grundstücksreserven aufgebaut werden, um auch zukünftig Erweiterungen für Kunden und Wachstum sicherstellen zu können.

Des Weiteren soll durch den Ausbau der bestehenden Segmente, die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und die Prüfung neuer Märkte langfristige Wertsteigerung und die Erweiterung des Portfolios erzielt werden. Besonderes Augenmerk soll dabei auch auf die Bereiche Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Innovationen gelegt werden.

Eine wesentliche Herausforderung der nächsten Jahre wird voraussichtlich der zunehmende Kostendruck sein. Die hohe Auslastung der Bauwirtschaft erweist sich dabei als erheblicher Kostentreiber. Geeignete Grundstücke für Projektentwicklungen sind zunehmend schwerer zu finden.

Der steigende Wettbewerbsdruck zeigt sich auch bei Projekten im öffentlichen Bereich. So ist es für die BIG notwendig, in den unterschiedlichen Konzernbereichen auf künftige individuelle und differenzierte Anforderungen der Kunden zu reagieren – insbesondere bei der Entwicklung neuer Modelle in kaufmännischer, rechtlicher und technischer Hinsicht.

Die laufende Optimierung der Organisationsstrukturen und des Portfolios werden entscheidende Erfolgsfaktoren sein, um weiterhin Mehrwert für den Eigentümer zu schaffen und in einem kompetitiven Markt zu reüssieren.

41/44

4.5 Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Risikolandschaft des BIG Konzerns entwickelte sich seit Jahresende 2018 weitgehend stabil.

Die Implikationen aus der Gesetzesänderung BGBl. I Nr. 30/2018 (Wertsicherung Generalmietvertrag und Fruchtgenussrahmenvertrag) wurden im Jahr 2018 in der Bewertung der Liegenschaften berücksichtigt. Aufgrund der Tatsache, dass gemäß aktuellem Bewertungskonzept die BIG einem 3-jährigen Bewertungszyklus unterliegt, wurde nicht das gesamte BIG-Portfolio im Laufe des Jahres 2018 extern bewertet. Die Ergebnisse der externen Gutachten des Jahres 2018 wurden deshalb zur Ermittlung der Abwertung des Gesamtportfolios hochgerechnet und eine Rückstellung gebildet. Im Zuge der externen Bewertungen der Jahre 2019 und 2020 könnte es damit zu Differenzen zwischen der durchgeführten Hochrechnung und den durch externe Gutachter ermittelten Werten kommen. Dementsprechend kann das tatsächliche Abwertungsergebnis aus dem Titel der Wertsicherung vom eingestellten Abwertungsergebnis abweichen.

Die Bilanzierung der Immobilien erfolgt zum Zeitwert, welcher im BIG Konzern grundsätzlich durch externe, unabhängige Sachverständige ermittelt wird. Jene Liegenschaften, die zum Bilanzstichtag nicht aktuell extern bewertet sind, wurden durch die interne Fachabteilung mittels eines Indikatorenmodells einer Prüfung unterzogen. Gutachten mit Stichtag vor 2019 wurden mit Hilfe des Indikatorenmodells auf wertrelevante Veränderungen ausgewählter Bewertungsparameter analysiert. Bei maßgeblichen Abweichungen (positive sowie negative) wurde die betreffende Immobilie einer externen Neubewertung oder einer internen Plausibilisierung zugeführt. Liegen alle Indikatoren innerhalb der vorgegebenen Schwankungsbreiten, wurden die Werte von bereits bestehenden externen Bewertungen für den Bilanzierungsstichtag fortgeschrieben.

Aufgrund möglicher Änderungen von Liegenschaftswerten im Immobilienportfolio des BIG Konzerns besteht ein Immobilienbewertungsrisiko. Jede Änderung der Immobilienwerte kann den Gewinn der Periode und in weiterer Folge das Eigenkapital beeinflussen. Diese negativen wie auch positiven Wertschwankungen werden durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z. B. Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen, immobiliespezifische Parameter, aber auch gesetzlichen Bestimmungen, die sich auf die Verlässlichkeit des Cashflows von Immobilien auswirken können, beeinflusst.

Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu identifizieren und durch aktives Assetmanagement und Portfoliosteuerung zu minimieren bzw. auszuschließen. Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgt durch externe, unabhängige und renommierte Sachverständige. Durch standardisierte Informationspakete für die externen Gutachter sowie interne Reviews von externen Bewertungsgutachten wird sichergestellt, dass wertrelevante Parameter in den Gutachten und somit im Verkehrswert zum Bewertungsstichtag korrekt abgebildet werden.

Im Zuge der Wohnbauinitiative der ARE und den damit verbundenen Investitionen in die Assetklasse "Wohnen" kommt es zu einer Steigerung des Anteils nicht-öffentlicher Mieter und einer damit einhergehenden Risikodiversifizierung.

Im Hinblick auf die Umsetzung neuer Projekte und der Wohnbauinitiative ergeben sich drei wesentliche Risikobereiche:

Beschaffungsmarkt: Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Grundstücken und deren eingeschränkter Verfügbarkeit in adäquaten Lagen weisen gehandelte Grundstücke teilweise sehr hohe Preise auf. Die Novelle der Wiener Bauordnung aus dem Jahr 2018 könnte hier das Angebot von Grundstücken mittelfristig zusätzlich einschränken. Hier gilt es im Rahmen der Grundstücks-/Projektaquisition besonders auf die Nachhaltigkeit der im Rahmen der Projektentwicklung angesetzten Parameter zu achten. Ein aktives Risikomanagement gewährleistet eine adäquate Prüfung diverser Verwertungs- und Marktentwicklungsszenarien. Ein weiteres beschaffungsseitiges Risiko ergibt sich im Bereich der Baukosten-Entwicklung. Aufgrund von starker Auslastung der Baufirmen in Verbindung mit einem entsprechenden Fachkräftemangel, haben sich die Baupreise in den letzten Monaten spürbar erhöht.

42/44

Absatzmarkt: Bei Wohnbauprojekten könnte eine wesentliche Änderung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den Ballungszentren zu einem Überangebot an Wohnraum führen. Das kann in weiterer Folge negativen Einfluss auf die erzielbaren Verkaufs- oder Mietpreise haben. Diese Entwicklung muss genau im Auge behalten werden, nachdem sich die Wachstumsprognosen beispielsweise für Wien zuletzt abgeschwächt haben. Weiterhin muss auch die Entwicklung der Zinsdynamik genau beobachtet werden, da sich steigende Zinsen voraussichtlich negativ auf das Preisniveau am Wohnungsmarkt auswirken könnten. Steigende Zinsen zeichnen sich aktuell allerdings aufgrund globaler schwächelnder Konjunkturaussichten kurzfristig nicht ab. Weitere Absatzrisiken könnten sich durch etwaige Gesetzesänderungen ergeben, die die Rahmenbedingungen für die Verwertung von Wohnbauten verändern. Der Bürobereich ist hingegen stark von der konjunkturellen Entwicklung abhängig. Zudem etablieren sich im Zuge der Digitalisierung neue Formen des Arbeitens und Wohnens, wie beispielsweise Co-Working und Shared Spaces-Konzepte, die zunehmend an Marktrelevanz gewinnen. Im Zuge der Büroflächenkonzeption ist auf diese Entwicklungen Bedacht zu nehmen, um nicht am Markt vorbei zu produzieren.

Umsetzungsrisiken: Mangelnde Ausführungs- und Ausstattungsqualität, Baurisiken sowie zeitliche Verzögerungen könnten ein Risiko für die erfolgreiche Umsetzung eines Projektes bedeuten. Der Fokus des Konzerns liegt daher auf dem Verhältnis von geplanten Projekten zu vorhandenen Grundstücken sowie ausreichender interner Ressourcen für geplante Projekte.

Einige Projektentwicklungen werden gemeinsam mit Projektpartnern entwickelt und führen daher zu Abhängigkeiten in Bezug auf deren Bonität sowie Zahlungs- und Leistungsfähigkeit. Bei einem Ausfall der Partner kann es aufgrund vereinbarter Aufgriffsrechte der Partneranteile zu einem erhöhten Kapitalbedarf sowie Projektrisiko kommen.

Bei der Finanzierung werden in erster Linie die künftigen Maßnahmen der EZB maßgeblich sein. Diese hat im Sommer eine neue Phase der monetären Lockerung in Aussicht und damit die geänderten Reaktionsfunktionen der Zentralbanken unter Beweis gestellt. Angesichts der langen Verweildauer der Inflationsrate unter dem EZB Zielwert von 2 % muss der Rat proaktiv auf einen zu langsamen Anstieg der Inflationsrate reagieren, was zu einer noch expansiveren Geldpolitik führt. Dies wird auch durch die geänderte Zinspolitik der Fed unterstrichen werden und ist im Wesentlichen auf die weiterhin überraschend niedrigen Teuerungsraten zurückzuführen. Das Risiko eines zeitnahen Zinsanstieges und somit einer Verteuerung der Refinanzierung ist gemäß aktueller Prognosen nicht gegeben.

Im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtung zum Bundes-Energieeffizienzgesetz (EEffG) hat die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. gemeinsam mit dem Bund bis zum Jahr 2020 Effizienzmaßnahmen von kumuliert insgesamt 125 GWh zu realisieren und befindet sich hier auf einem guten Weg. 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 Bundesregierung hat sich mit dem Beschluss der "#mission2030" ambitionierte Klima- und Energieziele gesetzt. Diese Strategie gibt Leitlinien für die Klima- und Energiepolitik bis 2030 vor, welche in der Folge in Detailstrategien, Gesetzen, Verordnungen und weiteren Maßnahmen umgesetzt werden.

Derzeit befindet sich das EEffG für die Periode 2021-2030 in Evaluierung. Es ist von einer neuen gemeinsamen Verpflichtung für den Bund und die BIG auszugehen. Die BIG ist in die Evaluierung eingebunden und erarbeitet zurzeit entsprechende Strategien. Ein erster Entwurf soll vom Bund bis Herbst 2019 vorgelegt werden.

Mit dem Vergaberechtsreformgesetz wurden u.a. auch die mit 1.3.2019 in Kraft getretenen neuen Bekanntmachungs-, Bekanntgabe-, und Meldepflichten für öffentliche Auftraggeber (samt verwaltungsstrafrechtlicher Sanktionsbestimmungen) beschlossen.

Durch das in Kraft treten der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) wurden die Pflichten der Unternehmen rund um das Thema Datenschutz intensiviert und empfindliche Strafen bei Verstößen vorgesehen.

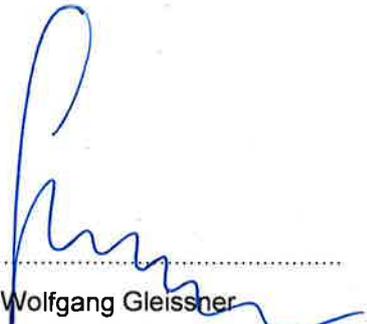
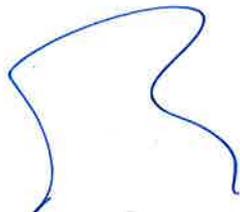
Da diese neuen Bestimmungen auch operative Abläufe betreffen, besteht das Risiko, dass trotz diesbezüglicher interner Schulungen und rechtlicher Betreuung bei den betroffenen Mitarbeitern in der Umsetzung noch Informationsdefizite bzw. Unsicherheiten in der praktischen Anwendung auftreten können.

Wien, am 19. September 2019

Die Geschäftsführung



DI Hans-Peter Weiss



DI Wolfgang Gleissner



5 ERKLÄRUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG GEMÄSS § 125 ABS. 1 BÖRSEG

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

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

Wien, am 19. September 2019

Die Geschäftsführung

Handwritten signature of Hans-Peter Weiss in blue ink.

DI Hans-Peter Weiss

A large, stylized blue ink signature, likely of Hans-Peter Weiss, written above the signature line.

Handwritten signature of Wolfgang Gleissner in blue ink.

DI Wolfgang Gleissner