



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

**zum 30. Juni 2024**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Kennzahlen 30. Juni 2024 .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verkürzter Konzernzwischenabschluss.....</b>	<b>5</b>
2.1	Konzerngesamtergebnisrechnung .....	5
2.2	Konzernbilanz.....	6
2.3	Konzern-Geldflussrechnung .....	7
2.4	Entwicklung des Konzerneigenkapitals.....	8
2.5	Verkürzte Informationen über die berichtspflichtigen Segmente.....	9
<b>3</b>	<b>Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben zum Konzernzwischenabschluss .....</b>	<b>12</b>
3.1	Berichtendes Unternehmen.....	12
3.2	Grundsätze der Rechnungslegung.....	12
3.3	Änderungen von Rechnungslegungsmethoden.....	12
3.3.1	Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet .....	12
3.3.2	Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden .....	13
3.3.3	Geldflussrechnung .....	13
3.3.4	Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen .....	13
3.4	Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss – Wesentliche Ereignisse und Geschäftsvorfälle .....	13
3.4.1	Entwicklung des Konsolidierungskreises.....	13
3.4.2	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	15
3.4.3	Selbst genutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte .....	17
3.4.4	Vorräte.....	17
3.4.5	Finanzverbindlichkeiten .....	17
3.4.6	Angaben zu Buchwerten und beizulegenden Werten von Finanzinstrumenten.....	18
3.4.7	Umsatzerlöse nach Segmenten.....	20
3.4.8	Vertragsvermögenswerte .....	20
3.4.9	Finanzaufwendungen .....	21
3.4.10	Sonstiges Finanzergebnis.....	21
3.5	Sonstige Angaben.....	21
3.5.1	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.....	21
3.5.2	Organe der BIG .....	21
3.5.3	Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten .....	21
3.5.4	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	22
<b>4</b>	<b>Konzernzwischenlagebericht .....</b>	<b>23</b>
4.1	Konzernstruktur.....	23
4.1.1	Leistungsbild und Geschäftsfelder .....	23
4.1.2	Ziele und Konzernstrategie.....	24
4.1.3	Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen .....	26
4.2	Wirtschaftliches Umfeld.....	26
4.3	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage .....	28

4.3.1	Entwicklung der Ertragslage .....	28
4.3.2	Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage .....	28
4.4	Risiken der zukünftigen Entwicklung insbesondere 2. Halbjahr 2024.....	29
4.5	Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns.....	30
4.6	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag .....	31
4.7	Sonstiges .....	31
<b>5</b>	<b>Bericht über die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses.....</b>	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>Erklärung der Geschäftsführung gemäß § 125 Abs. 1 BörseG.....</b>	<b>33</b>

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

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

# Kennzahlen 30. Juni 2024

	30.06.2024	31.12.2023
<b>in EUR Mio.</b>		
Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (gem. IAS 40)	17.725,5	17.224,8
Buchwert (=Fair Value laut Managementdefinition)*	18.773,9	17.948,8
Vermietbare Fläche in Mio. m <sup>2</sup>	7,8	7,7
Liegenschaften (gerechnet nach Einlagezahl)	2.029	2.031
Eigenkapital	10.891,7	10.624,9
Eigenkapitalquote	56,2 %	56,7 %
Bilanzsumme	19.368,8	18.737,3
Loan to Value Ratio (LTV)	27,4 %	26,0 %

\* Der Fair Value laut Managementdefinition besteht aus dem Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Buchwerten der zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten selbstgenutzten Immobilien, des Beteiligungsansatzes der Projektgesellschaft WU Wien und der Vorräte.

	30.06.2024	30.06.2023
<b>in EUR Mio.</b>		
Investitionen in das Anlagevermögen	293,4	244,6
Investitionen aus Bautätigkeit*	377,5	292,0
<i>davon Bestandsgeschäft</i>	251,5	165,9
<i>davon Entwicklungsgeschäft</i>	126,0	126,1
Instandhaltung	89,4	62,5
<i>in % der Mieterlöse</i>	15,3 %	11,7 %
Umsatzerlöse	741,3	693,9
<i>davon Mieterlöse</i>	582,6	532,5
EBITDA	462,8	447,8
EBITDA-Marge (=EBITDA/Umsatzerlöse)	62,4 %	64,5 %
Betriebsergebnis (EBIT)	719,2	837,3
Gewinn der Periode	513,4	620,7
FFO (funds from operations)**:	408,0	397,1

\* Das Investitionsvolumen enthält sowohl die Neubau- und Sanierungsinvestitionen in Bestandsimmobilien des Konzerns als auch Investitionen für Projektentwicklungen in 100%igen Konzerngesellschaften sowie 100 % der Investitionen in Projektentwicklungen mit einer Beteiligung über 40 % und anteilige Investitionen bei einer Beteiligung unter 40 %, sofern der Konzern operativ in der Gesellschaft tätig ist. Für die Zuordnung zu Bestand und Entwicklung ist darüber hinaus die Segmentzuordnung und nicht der Ausweis der Immobilie unter IAS 2 oder IAS 40 maßgeblich.

\*\* Exkl. Transaktionsergebnis, Ergebnis von Equity-bilanzierten Unternehmen, Einmaleffekte und vor Steuern.

# Verkürzter Konzernzwischenabschluss

## 2.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Umsatzerlöse	741.269,4	693.928,0
Bestandsveränderung	78.326,8	21.834,0
Sonstige betriebliche Erträge	7.552,9	9.280,9
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	-134,9	-4.006,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0,0	427,9
Materialaufwand	-292.065,7	-213.756,4
Personalaufwand	-54.097,0	-46.621,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.093,8	-13.281,6
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>	<b>462.757,6</b>	<b>447.805,8</b>
Abschreibungen	-2.226,8	-2.239,2
Abwertung Vorratsvermögen	-2.500,0	-8,0
Neubewertungsergebnis	261.175,3	391.734,5
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>719.206,0</b>	<b>837.293,0</b>
<b>Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</b>	<b>1.441,6</b>	<b>5.040,7</b>
<b>Abgangsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</b>	<b>4.392,5</b>	<b>8.894,4</b>
Finanzaufwendungen	-77.836,1	-66.230,3
Sonstiges Finanzergebnis	16.472,9	18.019,9
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-61.363,2</b>	<b>-48.210,4</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>663.676,9</b>	<b>803.017,7</b>
Ertragsteuern	-150.276,5	-182.304,2
<b>I. Gewinn der Periode</b>	<b>513.400,4</b>	<b>620.713,5</b>
<i>Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen</i>	472,7	619,1
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>	512.927,6	620.094,5
<b>Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgliedert wurden oder werden können</b>		
Ergebnis aus Cash Flow Hedges	5.787,9	4.097,2
Steuereffekt	-1.331,2	-942,3
<b>II. Sonstiges Ergebnis</b>	<b>4.456,7</b>	<b>3.154,8</b>
<b>III. Gesamtergebnis</b>	<b>517.857,0</b>	<b>623.868,3</b>
<i>Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen</i>	472,7	619,1
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>	517.384,3	623.249,3

## 2.2 Konzernbilanz

### Aktiva

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.725.457,2	17.224.842,6
Selbst genutzte Immobilien	41.183,2	41.686,9
Sonstige Sachanlagen	38.983,3	32.228,1
Immaterielle Vermögenswerte	521,3	649,2
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	461.824,2	485.191,5
Derivative Finanzinstrumente	96.161,9	100.003,2
Sonstige Vermögenswerte	153.227,9	159.919,1
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>18.517.359,1</b>	<b>18.044.520,6</b>
Vorräte	642.869,9	312.490,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	93.578,8	68.609,2
Derivative Finanzinstrumente	5,5	0,0
Liquide Mittel	114.991,4	304.572,8
Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen	0,0	7.094,2
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>851.445,5</b>	<b>692.766,5</b>
<b>Aktiva gesamt</b>	<b>19.368.804,7</b>	<b>18.737.287,1</b>

### Passiva

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Nennkapital	226.000,0	226.000,0
Sonstige Rücklagen	24.994,4	20.537,8
Gewinnrücklagen	10.627.142,9	10.365.296,3
<b>der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital</b>	<b>10.878.137,3</b>	<b>10.611.834,1</b>
Nicht beherrschende Anteile	13.564,1	13.091,4
<b>Eigenkapital</b>	<b>10.891.701,4</b>	<b>10.624.925,5</b>
Finanzverbindlichkeiten	4.960.403,2	4.711.388,4
Personalarückstellungen	11.821,1	11.653,7
Sonstige Rückstellungen	67.291,6	64.395,7
Sonstige Verbindlichkeiten	11.447,4	12.028,2
Derivative Finanzinstrumente	3.151,7	5.066,6
Passive latente Steuern	2.351.427,6	2.261.402,4
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>7.405.542,7</b>	<b>7.065.934,9</b>
Finanzverbindlichkeiten	386.877,3	350.377,4
Personalarückstellungen	13.911,1	11.999,2
Sonstige Rückstellungen	345.864,4	277.475,0
Rückstellung für tatsächliche Ertragsteuern	25.094,1	11.573,5
Sonstige Verbindlichkeiten	299.813,8	395.001,6
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.071.560,6</b>	<b>1.046.426,8</b>
<b>Passiva gesamt</b>	<b>19.368.804,7</b>	<b>18.737.287,1</b>

## 2.3 Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
<b>Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:</b>		
Ergebnis vor Ertragsteuern	663.676,9	803.017,7
Zinsergebnis	69.108,2	57.614,9
Abschreibungen	2.226,8	2.239,2
Abwertung Vorratsvermögen	2.500,0	8,0
Neubewertungsergebnis	-261.175,3	-391.734,5
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	-670,9	-9.536,0
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-1.441,6	-5.040,7
Abgangsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-4.392,5	-8.894,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	134,9	4.006,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0,0	-427,9
Gewinn aus Abgang von zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen	-5.439,7	0,0
Sonstige unbare Transaktion	-2.180,4	-782,4
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>462.346,4</b>	<b>450.470,0</b>
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	2.884,9	2.394,6
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-84.285,2	-13.474,5
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-50.860,7	-26.367,9
Veränderung Personalrückstellungen	1.890,8	1.142,5
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	-14.178,0	-1.705,3
<b>Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>	<b>-144.548,3</b>	<b>-38.010,7</b>
Gezahlte Ertragsteuern	-48.459,4	-50.284,5
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>269.338,7</b>	<b>362.174,8</b>
<b>Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:</b>		
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	-239.256,3	-232.635,1
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	-8.170,1	-90.410,3
Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen	0,0	541,5
Auszahlungen im Zusammenhang mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-147,0	-701,4
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	13.764,8	13.670,7
Einzahlungen aus dem Abgang von zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen	6.465,6	0,0
Erhaltene Dividenden	3.427,2	8.550,3
Vergabe von Ausleihungen	-2.322,1	-2.628,7
Rückzahlungen von Ausleihungen	8.287,0	17.338,4
Erhaltene Zinsen	5.970,0	4.881,0
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	70,2	4.706,9
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-211.910,7</b>	<b>-276.686,7</b>
<b>Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:</b>		
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	-1.421.777,1	-1.428.198,3
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	1.505.441,4	1.653.596,7
Gezahlte Zinsen	-72.154,7	-66.914,8
Gezahlte Dividende	-250.000,0	-250.000,0
Auszahlungen für Nachbesserung	-3.643,5	-1.978,9
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	-4.875,4	-4.394,6
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-247.009,4</b>	<b>-97.890,0</b>
<b>Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)</b>	<b>-189.581,4</b>	<b>-12.401,9</b>
Liquide Mittel 01.01.	304.572,8	128.894,1
Liquide Mittel 30.06.	114.991,4	116.492,2
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-189.581,4</b>	<b>-12.401,9</b>

## 2.4 Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Stammkapital	Cashflow Hedge- Rücklage	Neube- wertung IAS 19	Neube- wertung IAS 16	Gewinn- rücklage	Der Mutter- gesellschaft zuzu- rechnendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
<b>Stand am 01.01.2024</b>	<b>226.000,0</b>	<b>969,5</b>	<b>-905,1</b>	<b>20.473,3</b>	<b>10.365.296,3</b>	<b>10.611.834,1</b>	<b>13.091,4</b>	<b>10.624.925,5</b>
Gewinn					512.927,6	512.927,6	472,7	513.400,4
Sonstiges Ergebnis		4.456,7				4.456,7		4.456,7
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>4.456,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>512.927,6</b>	<b>517.384,3</b>	<b>472,7</b>	<b>517.857,0</b>
<b>Transaktionen mit Eigentümern</b>								
Nachbesserungsverpflichtung					-1.081,1	-1.081,1		-1.081,1
Ausschüttung					-250.000,0	-250.000,0		-250.000,0
<b>Gesamte Transaktion mit Eigentümern</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-251.081,1</b>	<b>-251.081,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-251.081,1</b>
<b>Stand am 30.06.2024</b>	<b>226.000,0</b>	<b>5.426,2</b>	<b>-905,1</b>	<b>20.473,3</b>	<b>10.627.142,9</b>	<b>10.878.137,3</b>	<b>13.564,1</b>	<b>10.891.701,4</b>

  

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

## 2.5 Verkürzte Informationen über die berichtspflichtigen Segmente

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

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

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

Das Portfolio des als Segment gesteuerten konsolidierten Bestandsgeschäftes umfasst Büro-, Gewerbe- und Wohnungsliegenschaften, mit dem mittelfristigen

Diversifikationsziel, den Mietanteil von nicht öffentlichen Kunden deutlich zu steigern. Die ARE nützt im Sinne ihrer Strategie sich ergebende Marktchancen zum Erwerb von Immobilien.

Das konsolidierte Entwicklungsgeschäft umfasst die Projektentwicklung innovativer Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien, deren Tätigkeit in den nächsten Jahren strategisch ausgebaut werden soll.

Der in der Spalte Konsolidierungseffekte BIG Teilkonzern unter der Position externe Umsatzerlöse ausgewiesene Betrag resultiert aus externen Erlösen für die Weiterverrechnung von Mieterinvestitionen. Da es sich hierbei um einen ergebnisneutralen Durchlaufposten handelt, erfolgt die Zuordnung erst auf Gesamtebene und somit nicht bereits umsatzsteigernd in den Segmenten. Bei allen anderen Anpassungen handelt es sich um interne Verrechnungen zwischen den Segmenten sowie um konsolidierungsbedingte Anpassungen zu den konzerninternen Geschäftsfällen im BIG Teilkonzern, die auf Gesamtebene wieder zu eliminieren sind.

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

**1. Halbjahr 2024**

in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige*
Umsatzerlöse	61.278,7	233.624,6	223.600,3	36.630,1
<i>davon externe Umsatzerlöse</i>	60.322,1	233.624,6	223.434,1	7.861,7
<i>davon konzerninterne Umsatzerlöse</i>	956,6	0,0	166,2	28.768,3
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>	<b>39.934,9</b>	<b>167.013,6</b>	<b>155.539,2</b>	<b>-3.218,8</b>
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>95.316,6</b>	<b>231.425,1</b>	<b>245.153,7</b>	<b>-4.453,2</b>
Equity-Ergebnis			10.051,6	-32,6
Finanzergebnis				
Ertragsteuern				
<b>Gewinn der Periode</b>				

\* Objekt &amp; Facility Management und Verwaltung

**1. Halbjahr 2023**

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

\* Objekt &amp; Facility Management und Verwaltung

Konsolidierungseffekte BIG Teilkonzern	BIG Teilkonzern IFRS	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidierungseffekte ARE Teilkonzern	ARE Teilkonzern IFRS	Konsolidierungseffekte BIG Konzern	BIG Konzern IFRS
11.890,7	567.024,4	163.854,6	22.717,0	-377,0	186.194,6	-11.949,6	741.269,4
33.758,3	559.000,8	159.959,3	22.081,6	0,0	182.040,9	227,7	741.269,4
-21.867,5	8.023,6	3.895,4	635,4	-377,0	4.153,7	-12.177,3	0,0
<b>-147,0</b>	<b>359.121,9</b>	<b>95.033,0</b>	<b>8.156,0</b>	<b>-38,2</b>	<b>103.150,8</b>	<b>484,9</b>	<b>462.757,6</b>
<b>-134,4</b>	<b>567.307,8</b>	<b>146.793,5</b>	<b>5.189,5</b>	<b>-38,2</b>	<b>151.944,8</b>	<b>-46,6</b>	<b>719.206,0</b>
	10.019,0		-4.184,9		-4.184,9		5.834,1
							-61.363,2
							-150.276,5
							<b>513.400,4</b>

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

# Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Konzernzwischenabschluss

## 3.1 Berichtendes Unternehmen

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. („BIG“) ist ein Unternehmen mit Sitz in Österreich. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2024 umfasst die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. und ihre Tochterunternehmen (zusammen als „BIG Konzern“ bezeichnet).

Der Konzern ist fast ausschließlich in Österreich tätig und besitzt, bewirtschaftet und entwickelt Immobilien im Bereich der öffentlichen Infrastruktur und im Bereich der Büro- und Wohnimmobilien für private Mieter.

## 3.2 Grundsätze der Rechnungslegung

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss der BIG zum 30. Juni 2024 wurde in Übereinstimmung mit den für Zwischenberichte maßgeblichen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vom 31. Dezember 2023 wurden – mit Ausnahme der im Folgenden beschriebenen geänderten Standards – unverändert angewendet. Für nähere Informationen wird auf den Konzernabschluss der BIG zum 31. Dezember 2023 verwiesen.

Die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte unter der Going-Concern-Prämisse. Der verkürzte Berichtsumfang des Konzernzwischenabschlusses steht im Einklang mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung“.

Der Konzernzwischenabschluss wird in Euro (EUR) aufgestellt. Alle Beträge werden zum Zweck der Übersichtlichkeit in Tausend Euro (TEUR) ausgewiesen.

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

Der vorliegende verkürzte Konzernzwischenabschluss wurde einer prüferischen Durchsicht durch KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Wien, unterzogen. Er wurde von der Geschäftsführung am 4. September 2024 zur Veröffentlichung genehmigt.

## 3.3 Änderungen von Rechnungslegungsmethoden

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

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

Standard	Titel des Standards bzw. der Änderung	Verpflichtende Erstanwendung
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2024
IAS 1	Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen (Covenants)	01.01.2024
IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten aus einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	01.01.2024
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	01.01.2024

### Änderungen an IAS 12 Reform des internationalen Steuersystems – Pillar 2

Mit 31. Dezember 2023 ist in Österreich das neue Mindestbesteuerungsgesetz („MinBestG“) in Kraft getreten. Inländische Geschäftseinheiten multinationaler und rein inländischer Unternehmensgruppen mit konsolidierten Umsatzerlösen von mindestens EUR 750 Mio. in zumindest zwei der vier vorangegangenen Geschäftsjahren fallen für Wirtschaftsjahre, die ab dem 31. Dezember 2023 beginnen, in den Anwendungsbereich des MinBestG. Die Erhebung der Mindeststeuer soll sicherstellen, dass die inländischen sowie auch die ausländischen Geschäftseinheiten einer Unternehmensgruppe einer effektiven Steuerbelastung von zumindest 15 % unterliegen. Auf den vorliegenden Zwischenabschluss zum 30. Juni 2024 ist das MinBestG grundsätzlich bereits anwendbar. Zur Frage, ob der BIG Konzern überhaupt in den Anwendungsbereich der Pillar II Bestimmungen fällt, ist jedoch derzeit noch eine Anfrage beim BMF anhängig – fraglich ist primär, ob die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. als ausgenommene Einheit iSd § 4 Abs 1 MinBestG qualifiziert. Derzeit gibt es noch keine finale Aussage seitens BMF.

Aktuell sind folglich noch keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft abschätzbar. Für zukünftige Abschlüsse (darunter auch der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2024) wird geprüft, ob sich aus der Anwendung des MinBestG die Verpflichtung zur Leistung einer Ergänzungssteuer ergeben wird.

### 3.3.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden

Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation	Verpflichtende Erstanwendung lt. IASB	EU-Übernahme
IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit	01.01.2025	offen
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	offen	offen

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich aus den in der Tabelle angeführten Standards und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen ergeben.

### 3.3.3 Geldflussrechnung

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

### 3.3.4 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

Hinsichtlich der Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen wird auf den Konzernabschluss des BIG Konzerns zum 31. Dezember 2023 verwiesen.

Der BIG Konzern ist mit klima- und umweltbezogenen Risiken konfrontiert. Diese können Auswirkungen auf Schätzungsunsicherheiten und Ermessensentscheidungen haben und betreffen aus derzeitiger Sicht im Wesentlichen die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Rückstellungen sowie latenter Steuern. Die klima- und umweltbezogenen Risiken haben im ersten Halbjahr 2024 keine wesentlichen Auswirkungen auf die für die Erstellung des Konzernabschlusses verwendeten Annahmen und Schätzungsparameter und es wurden keine neuen Verpflichtungen oder Sachverhalte, welche zu einer Rückstellungsbildung führen, identifiziert.

## 3.4 Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss – Wesentliche Ereignisse und Geschäftsvorfälle

### 3.4.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im ersten Halbjahr folgendermaßen entwickelt:

2024	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
<b>Stand am 01.01.2024</b>	<b>126</b>	<b>64</b>
Zu- und Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	18	-18
Im Berichtsjahr veräußert	0	-12
Im Berichtsjahr gegründet	1	0
<b>Stand am 30.06.2024</b>	<b>145</b>	<b>34</b>

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

## Erstkonsolidierungen

Folgende Neugründungen / Erwerbe wurden im Berichtszeitraum getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
ARE DE PARS GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	21.06.2024

\* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

## Änderung der Konsolidierungsmethode

Im ersten Halbjahr ergaben sich folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Vorher		Nachher		Konsolidierungsart*	Konsolidierungskreisänderung
			Direkte Quote in %	Konsolidierungsart	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart		
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	10.01.2024	
FoDo Management GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024	
FoDo Holding GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024	
FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024	
FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024	
FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024	
FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024	
FoDo Center Beteiligung GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024	
FDO Immobilien Invest GmbH**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024	
FDO Living GmbH**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024	
FDO Center GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024	
FDO Services GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024	
FDO Office GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024	
FDO Business GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024	
V22 Apartmentbetriebs Management GmbH**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024	
V22 Apartmentbetriebs GmbH & Co KG**	Wien	EUR	49,00	EK	100,00	VK	29.01.2024	
WWE D1-Bauplatz GmbH*** (vormals: ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	40,00	EK	100,00	VK	29.02.2024	
WWE E-Bauplatz GmbH*** (vormals: ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	40,00	EK	100,00	VK	29.02.2024	

\* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

\*\* Bis zum Zeitpunkt der Konsolidierungsänderung 100 % Tochtergesellschaften der FoDo Holding GmbH & Co KG.

\*\*\* Bis zum Zeitpunkt der Konsolidierungsänderung 100 % Tochtergesellschaften der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.

Am 10. Jänner 2024 wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 51 % der Anteile an der Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG mit 49 % an der Gesellschaft beteiligt und der Anteil war bisher in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten. Die Übernahme der Beherrschung erfolgt im Geschäftsjahr 2024 und die Gesellschaft wurde zu einem vollkonsolidierten Unternehmen. Die Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH beinhaltet in Bau befindliche Vorratsimmobilien mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 42.752,6. Für den Erwerb der Anteile an der Gesellschaft wurde abzüglich liquider Mittel ein Betrag in Höhe TEUR 3.497,3 gezahlt.

Am 29. Jänner 2024 wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 51 % der Anteile an der FoDo Management GmbH und an der FoDo Holding GmbH & Co KG geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG mit 49 % an den Gesellschaften beteiligt und die Anteile waren bisher in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten. Die Übernahme der Beherrschung erfolgte im Geschäftsjahr 2024 und die Gesellschaften und ihre Töchter wurden zu vollkonsolidierten Unternehmen. Die Gesellschaften beinhalten fertige sowie in Bau befindliche Vorratsimmobilien mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 210.040,0. Für den Erwerb der Anteile an den Gesellschaften wurde abzüglich liquider Mittel ein Betrag in Höhe TEUR 4.096,7 gezahlt.

Am 29. Februar 2024 wurde ein Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Ankauf von 100 % der Anteile an der WWE D1-Bauplatz GmbH und an der WWE E-Bauplatz GmbH (vormals: ARE DEV VG EINUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH und an der ARE DEV VG ZWEIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH) geschlossen (Signing und Closing). Bisher war die BIG indirekt über die WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. mit 40 % an den Gesellschaften beteiligt. Die Gesellschaften beinhalten Vorratsimmobilien mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 2.116,9. Für den Erwerb der Anteile an den Gesellschaften wurde abzüglich liquider Mittel ein Betrag in Höhe TEUR 576,2 gezahlt.

## Endkonsolidierungen

Im ersten Halbjahr ergaben sich folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Endkonsolidierungszeitpunkt
SYMBIO B52 GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	13.02.2024
SYMBIOCITY GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	13.02.2024
SYMBIO I GmbH	Wien	EUR	49,00	EK	13.02.2024
WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2020 Zwei GmbH**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2022 Eins GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2022 Zwei GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2020 Fünf GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2020 Sechs GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2020 Sieben GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
BAI 2020 Acht GmbH & Co KG**	Wien	EUR	40,00	EK	29.02.2024
Ampeers Energy GmbH	München	EUR	27,89	EK	10.04.2024

\* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

\*\* Bis zum Endkonsolidierungszeitpunkt 100 % Tochtergesellschaften der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H..

Am 31. Jänner 2024 wurde ein Investment Agreement mit dem Inhalt, dass sich die Anteile der BIG an der AMPEERS ENERGY GmbH einerseits durch Verwässerung und andererseits durch Verkauf um 17,49 % auf 10,4 % reduzieren werden, geschlossen (Signing). Die Anteile wurden zu einem Preis in Höhe von TEUR 6.465,6 veräußert.

Durch das Absinken auf 10,4 % wurde der Anteil an der AMPEERS ENERGY GmbH zu einer einfachen Beteiligung und es erfolgte ein Übergang auf die Bewertung nach IFRS 9. Der finanzielle Vermögenswert wird der Kategorie „FVOCI – fair value through OCI“ (erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis) zugeordnet. Zum Zeitpunkt des Übergangs erfolgte die Bewertung des verbleibenden Anteils erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Spätere Wertänderungen werden erfolgsneutral im Sonstigen Ergebnis erfasst.

Die SYMBIO B52 GmbH, die SYMBIOCITY GmbH und die SYMBIO I GmbH wurden im Geschäftsjahr zu einem Preis in Höhe von TEUR 150,0 veräußert.

Im Anschluss wurde am 29. Februar 2024 ein Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Verkauf von 40 % der Anteile an der WWE Wohn- und Wirtschaftspark Entwicklungsgesellschaft m.b.H. geschlossen (Signing und Closing). Die Anteile wurden zum 31. Dezember 2023 von der Position Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen in die Position „Zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen“ umgegliedert. Der Verkauf der Anteile führte im Geschäftsjahr 2024 zu einem Endkonsolidierungsergebnis in Höhe von TEUR 93,2.

## 3.4.2 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2024	2023
in TEUR	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.
<b>Stand am 01.01.</b>	<b>17.224.842,6</b>	<b>16.121.566,3</b>
Zugänge	284.642,5	495.529,0
Investitionszuschüsse	-33.925,9	-40.716,5
Zuschlagsmieten	-11.434,5	-86.819,2
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	0,0	91.000,0
Abgänge	-199,5	-17.186,8
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	356,7	2.316,1
Sonstige Umgliederungen	0,0	-844,7
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	261.175,3	659.998,4
<b>Stand am 30.06.2024/31.12.2023</b>	<b>17.725.457,2</b>	<b>17.224.842,6</b>

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 17.106.978,0 (31. Dezember 2023: TEUR 16.651.140,4) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 618.479,2 (31. Dezember 2023: TEUR 573.702,2).

Die Zugänge teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 36.587,8 (31. Dezember 2023: TEUR 103.276,0) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 248.054,7 (31. Dezember 2023: TEUR 392.252,9).

Die Wertschwankung in Höhe von TEUR 261.175,3 (31. Dezember 2023: TEUR 659.998,4) beinhaltet Verluste aus Neubewertung in Höhe von TEUR -61.840,3 (31. Dezember 2023: TEUR -288.479,1) und Gewinne aus Neubewertung in Höhe von TEUR 323.015,6 (31. Dezember 2023: TEUR 948.477,5).

### Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts

Im ersten Halbjahr 2024 wurden 307 Struktureinheiten des BIG Konzerns durch externe Gutachter bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 26,6 % der IAS 40-Liegenschaften.

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

Die Struktureinheiten des Teilkonzerns BIG inkl. der BIG Projektgesellschaften werden zumindest ein Mal alle drei Jahre extern bewertet. Bei den 15 wertmäßig größten Struktureinheiten des Teilkonzerns BIG werden jährlich externe Bewertungen durchgeführt. Bei Struktureinheiten des Teilkonzerns ARE inkl. der ARE Projektgesellschaften werden in der Regel jährlich externe Bewertungen durchgeführt.

### Bewertungstechnik

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

Die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (IAS 40-Objekte) erfolgt gemäß den Vorgaben des IFRS 13. Der IFRS 13 definiert neben dem Fair Value (beizulegender Zeitwert) unter anderem den Rahmen, der bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes einzuhalten ist. Betreffend die Wertermittlung wird zwar kein konkretes Bewertungsverfahren verpflichtend vorgeschrieben, der IFRS 13 nennt jedoch drei weit verbreitete und anerkannte Wertermittlungsansätze. Diese Ansätze, der Market Approach (marktbasierter Ansatz), der Cost Approach (kostenorientierter Ansatz) sowie der Income Approach (ertragsorientierter Ansatz),

können anhand der in Österreich normierten Bewertungsverfahren (Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren) abgebildet werden. Die auf Basis der ÖNORM B 1802 bzw. des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ermittelten Verkehrswerte entsprechen diesen Ansätzen und somit dem Fair Value gem. IFRS 13.

Da es sich bei den Immobilien des BIG Konzerns überwiegend um ertragsorientierte Liegenschaften handelt, erfolgt die Wertermittlung in der Regel auf Basis eines einkommensbasierten Ansatzes (Income Approach) unter Anwendung des nationalen Ertragswertverfahrens gem. ÖNORM B 1802-1:2022-03-01 bzw. gem. dem nationalen Liegenschaftsbewertungsgesetz. Dabei wird zum Bodenwert der Barwert aller künftig zu erwarteten Zahlungsflüsse, der durch Kapitalisierung der Reinerträge der baulichen Anlagen (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten und Bodenwertverzinsung) ermittelt wird, addiert. Das Ergebnis ist um etwaige wertbeeinflussende Faktoren über Zu- und Abschläge zu korrigieren. Der dadurch ermittelte Verkehrswert bildet die Basis für den Fair Value. Das Marktgeschehen fließt über den Bodenwert, die jeweils angesetzte Markt- bzw. nachhaltige Miete sowie über den von dem\*der Sachverständigen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz in das Bewertungsergebnis mit ein.

Bei Immobilien in der Entwicklungs- und Herstellungsphase (in Bau befindliche Anlagen) wird das Residualwertverfahren in Anlehnung an die ÖNORM B 1802-3:2014-08-01 angewendet. Der Fair Value zum Wertermittlungsstichtag basiert auf den im Ertragswertverfahren ermittelten Fair Value nach Fertigstellung. Hiervon werden die zu erwartenden noch anfallenden Kosten und Aufwendungen, die bis zur Fertigstellung anfallen, in Abzug gebracht. Eventuell ausstehende Zuschüsse oder Einnahmen während der Bauzeit sind werterhöhend anzusetzen.

Bei unbebauten Grundstücken wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren für die Wertermittlung herangezogen. Der Fair Value wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dabei ist sowohl die zeitliche als auch die örtliche Nähe der Vergleichstransaktionen zum Bewertungsgegenstand zu beachten. Abweichende Eigenschaften sind ihrem Einfluss nach werterhöhend bzw. wertmindernd zu berücksichtigen.

In Einzelfällen gelangen bei der Wertermittlung im BIG Konzern andere, anerkannte Bewertungsmethoden zur Anwendung, wie z.B. das Discounted-Cashflow- oder das Sachwertverfahren. Der Sachverständige hat dabei jeweils das Wertermittlungsverfahren auszuwählen, das den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten abbildet und für die Ermittlung des Fair Values geeignet ist.

## Marktumfeld und Einflussfaktoren

Das bewertungsseitige Marktumfeld stand auch im ersten Halbjahr 2024 unter dem Einfluss der Inflation und der hohen Finanzierungskosten. Die Renditen am Markt sind in Folge dieser Umstände und Entwicklungen auf einem hohen Niveau, was wiederum Kaufpreise unter Druck setzte. Demgegenüber standen die Indexierung bestehender Mietverträge und gestiegene Marktmieten. Ob die Marktmieten sich zukünftig auch weiterhin im Gleichschritt mit der Inflation entwickeln werden ist ungewiss. Im Moment kann keine eindeutige Abschätzung hinsichtlich der weiteren Mietentwicklung getroffen werden, weshalb der Immobilienmarkt laufend aktiv beobachtet wird.

### 3.4.3 Selbst genutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

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

Selbst genutzte Immobilien in TEUR	2024 01.01.-30.06.	2023 01.01.-31.12.
<b>Stand am 01.01.</b>	<b>41.686,9</b>	<b>42.694,4</b>
Abschreibung	-503,7	-1.007,5
<b>Stand am 30.06.2024/31.12.2023</b>	<b>41.183,2</b>	<b>41.686,9</b>
Anschaffungs- und Herstellungskosten	47.266,1	47.266,1
Kumulierte Abschreibung	-6.082,9	-5.579,2
<b>Stand am 30.06.2024/31.12.2023</b>	<b>41.183,2</b>	<b>41.686,9</b>

  

Sonstige Sachanlagen in TEUR	2024 01.01.-30.06.	2023 01.01.-31.12.
<b>Stand am 01.01.</b>	<b>32.228,1</b>	<b>20.151,7</b>
Zugänge	8.752,0	15.110,0
Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	6,1	0,0
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	0,0	21,3
Investitionszuschüsse	-335,0	-565,2
Abgänge	-90,6	-89,4
Sonstige Umgliederungen	0,0	844,7
Abschreibung	-1.577,2	-3.244,9
<b>Stand am 30.06.2024/31.12.2023</b>	<b>38.983,3</b>	<b>32.228,1</b>
Anschaffungs- und Herstellungskosten	56.069,1	50.195,0
Kumulierte Abschreibung	-17.085,8	-17.966,9
<b>Stand am 30.06.2024/31.12.2023</b>	<b>38.983,3</b>	<b>32.228,1</b>

Immaterielle Vermögenswerte in TEUR	2024 01.01.-30.06.	2023 01.01.-31.12.
<b>Stand am 01.01.</b>	<b>649,2</b>	<b>757,5</b>
Zugänge	18,0	186,8
Abgänge	0,0	-4,5
Abschreibung	-145,9	-290,6
<b>Stand am 30.06.2024/31.12.2023</b>	<b>521,3</b>	<b>649,2</b>
Anschaffungs- und Herstellungskosten	5.494,6	5.476,6
Kumulierte Abschreibung	-4.973,3	-4.827,4
<b>Stand am 30.06.2024/31.12.2023</b>	<b>521,3</b>	<b>649,2</b>

### 3.4.4 Vorräte

Die Vorräte betreffen vor allem Immobilien, die zu Handelszwecken gehalten werden. Weiters werden in diesem Posten Mieterinvestitionen ausgewiesen. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

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

Vorräte Immobilien in TEUR	2024 01.01.-30.06.	2023 01.01.-31.12.
<b>Stand am 01.01.</b>	<b>286.886,9</b>	<b>231.148,4</b>
Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	254.909,5	-13.432,4
Umgliederung von IAS 40 zu IAS 2	-356,7	-2.316,1
Abwertung	-2.500,0	0,0
Bestandsveränderung	77.384,8	71.487,1
<b>Stand am 30.06.2024/31.12.2023</b>	<b>616.324,4</b>	<b>286.886,9</b>

  

Vorräte Mieterinvestitionen in TEUR	2024 01.01.-30.06.	2023 01.01.-31.12.
<b>Stand am 01.01.</b>	<b>25.603,5</b>	<b>18.123,2</b>
Bestandsveränderung	942,0	7.480,2
<b>Stand am 30.06.2024/31.12.2023</b>	<b>26.545,5</b>	<b>25.603,5</b>

### 3.4.5 Finanzverbindlichkeiten

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2024 folgende langfristige Darlehen vom Bund (OeBFA) aufgenommen:

Art der Finanzierung	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
Kredit	fix	150.000	2024-2053

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2024 keine langfristigen Darlehen vom Bund (OeBFA) zurückgeführt.

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2024 keine Anleihen emittiert.

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2024 keine Anleihen getilgt.

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2024 keine Kredite endfällig zurückgeführt.

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2024 folgende Kredite neu abgeschlossen:

Neuabschluss von EUR Krediten	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
Kredit	variabel	150	2024-2026
Kredit	variabel	1.468	2024-2026
Kredit	variabel	6.375	2024-2025
Kredit	fix	38.013	2024-2039

Darüber hinaus hat der Konzern Barvorlagen und Commercial Papers aufgenommen sowie zurückgezahlt, welche unter anderem in der Konzern-Geldflussrechnung in den Positionen Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen und Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen enthalten sind.

Die BIG hat Ende 2018 einen Rahmenvertrag für Darlehen mit der Republik Österreich (vertreten durch die Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA)) abgeschlossen, um bei der Finanzierung des Unternehmens auch die Dienstleistungen der OeBFA in Anspruch zu nehmen. Sämtliche Bestimmungen gemäß §2a Bundesfinanzierungsgesetz sind umgesetzt.

Alle bestehenden Anleihen des Unternehmens bleiben von dieser Erweiterung dieser Finanzierungsinstrumente unberührt.

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

Der Konzern hat langfristige Bankkredite mit einem Buchwert in Höhe von EUR 1.639,6 Mio., wovon Kredite in Höhe von EUR 496,9 Mio. vertraglichen Nebenbedingungen (Covenants) im Zusammenhang mit DSCR, ISCR und LTV unterliegen. Die Covenants müssen abhängig vom Kreditvertrag quartalsweise, halbjährlich oder jährlich überprüft werden. Bei zwei Kreditverträgen erfolgt die nächste Überprüfung zum 31. Dezember 2025.

Der Konzern hat am 30. Juni 2024 die Covenants eingehalten und die Kreditverbindlichkeiten sind als langfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Die BIG erwartet innerhalb der nächsten 12 Monate keinen Bruch der Covenants.

### 3.4.6 Angaben zu Buchwerten und beizulegenden Werten von Finanzinstrumenten

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

#### Aktiva

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente Buchwert	
		30.06.2024	31.12.2023
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Sonstige Beteiligungen	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert		
Wertpapiere	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	3.269	265
Ausleihungen (Finanzierung von Projektgesellschaften)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
<b>Summe</b>		<b>3.269</b>	<b>265</b>

#### Passiva

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente Buchwert	
		30.06.2024	31.12.2023
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Leasingverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	149.379	186.929
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	4.036	26.097
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
<b>Summe</b>		<b>153.415</b>	<b>213.026</b>

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes		
				30.06.2024			31.12.2023		
30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
114.991	304.573								
4.306	0	4.306	0			4.306			0
765	771	765	771	765			771		
222.574	201.327	222.574	201.327		222.574			201.327	
15.894	26.166	15.894	26.166		15.894			26.166	
96.167	100.003	96.167	100.003		96.167			100.003	
<b>454.696</b>	<b>632.840</b>	<b>339.705</b>	<b>328.267</b>	<b>765</b>	<b>334.635</b>	<b>4.306</b>	<b>771</b>	<b>327.496</b>	<b>0</b>

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes		
				30.06.2024			31.12.2023		
30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
1.405.563	1.413.829	1.391.130	1.442.398		1.391.130			1.442.398	
3.536.719	3.256.735	3.198.327	2.986.135		3.198.327			2.986.135	
404.998	391.201								
38.176	58.382								
119.671	135.622								
3.152	5.067	3.152	5.067		3.152			5.067	
<b>5.508.279</b>	<b>5.260.836</b>	<b>4.592.609</b>	<b>4.433.600</b>	<b>0</b>	<b>4.592.609</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.433.600</b>	<b>0</b>

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

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

### 3.4.7 Umsatzerlöse nach Segmenten

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

1. Halbjahr 2024	BIG Teilkonzern	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidier- ungseffekte ARE Teilkonzern	ARE Teilkonzern	Konsolidier- ungseffekte BIG Konzern	BIG Konzern
<b>in TEUR</b>							
Erlöse aus Vermietung	455.597,5	127.969,7	1.594,8	-195,8	129.368,7	-2.386,5	582.579,7
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	40.071,6	29.916,1	498,9	-74,3	30.340,7	-985,9	69.426,4
Erlöse aus Mieterinvestitionen	36.950,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	36.950,5
Erlöse aus Hausverwaltung	17.904,2	4.607,1	74,1	0,0	4.681,2	-4.758,2	17.827,2
Erlöse aus Facility Services	9.910,8	867,1	6,7	0,0	873,8	0,0	10.784,6
Erlöse aus Baubetreuung	1.929,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.888,2	41,1
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	15.591,6	0,0	15.591,6	23,5	15.615,0
Erlöse aus Raummanagement	239,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-232,6	7,2
Erlöse sonstige	4.420,8	494,6	4.951,0	-106,9	5.338,6	-1.721,7	8.037,8
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>567.024,4</b>	<b>163.854,6</b>	<b>22.717,0</b>	<b>-377,0</b>	<b>186.194,6</b>	<b>-11.949,6</b>	<b>741.269,4</b>
<b>1. Halbjahr 2023</b>							
	<b>BIG Teilkonzern</b>	<b>ARE Bestand konsolidiert</b>	<b>ARE Entwicklung konsolidiert</b>	<b>Konsolidier- ungseffekte ARE Teilkonzern</b>	<b>ARE Teilkonzern</b>	<b>Konsolidier- ungseffekte BIG Konzern</b>	<b>BIG Konzern</b>
<b>in TEUR</b>							
Erlöse aus Vermietung	417.741,7	116.416,5	665,0	-185,2	116.896,4	-2.181,6	532.456,4
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	36.284,9	28.439,3	343,2	-74,2	28.708,3	-845,7	64.147,4
Erlöse aus Mieterinvestitionen	43.001,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	43.001,5
Erlöse aus Hausverwaltung	17.000,4	4.362,1	44,8	-0,3	4.406,6	-4.474,2	16.932,7
Erlöse aus Facility Services	9.209,1	1.073,2	2,2	0,0	1.075,4	-33,6	10.251,0
Erlöse aus Baubetreuung	1.582,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.578,3	4,3
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	19.955,2	0,0	19.955,2	-83,9	19.871,3
Erlöse aus Raummanagement	260,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-233,9	26,2
Erlöse sonstige	3.973,1	466,6	4.740,0	-262,5	4.944,1	-1.680,1	7.237,2
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>529.053,4</b>	<b>150.757,7</b>	<b>25.750,4</b>	<b>-522,2</b>	<b>175.986,0</b>	<b>-11.111,3</b>	<b>693.928,0</b>

### 3.4.8 Vertragsvermögenswerte

Nach IFRS 15 werden Umsatzerlöse erfasst, sobald ein Kunde die Beherrschung über die Immobilie oder über die in Auftrag gegebene Leistung aus Mieterinvestitionen erlangt. Bei der Erstellung und Entwicklung von Eigentumswohnungsimmobilien sowie bei den Leistungen

aus Mieterinvestitionen erfolgt die Realisierung der Erlöse über einen bestimmten Zeitraum, wenn keine alternative Nutzungsmöglichkeit für die BIG oder die Immobilienprojektgesellschaft an der der BIG Konzern beteiligt ist, mehr möglich ist und bereits ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten

Leistung (inkl. Marge) besteht. Bis zur Fertigstellung wird der Rechtsanspruch auf Bezahlungen in den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen, erst bei Finalisierung und Rechnungsausstellung wird der Vertragsvermögenswert in die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen umgegliedert.

Zum 30. Juni 2024 bestehen Vertragsvermögenswerte aus Verträgen mit Kunden in Höhe von TEUR 10.614,8 (31. Dezember 2023: TEUR 8.430,2).

### 3.4.9 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Zinsaufwendungen	-75.079,7	-62.495,8
Sonstige Finanzaufwendungen	-2.756,4	-3.734,4
	<b>-77.836,1</b>	<b>-66.230,3</b>

### 3.4.10 Sonstiges Finanzergebnis

Das Sonstige Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Zinserträge	5.971,6	4.881,0
Erträge aus Fondsanteilen	0,0	9,3
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	8.379,7	-1.223,5
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	-7.708,8	10.759,5
Sonstige Finanzerträge	9.830,4	3.593,6
	<b>16.472,9</b>	<b>18.019,9</b>

In der Position Sonstige Finanzerträge ist der Gewinn aus der Abstockung des Anteils und der Ertrag aus der Bewertung des verbleibenden Anteils an der AMPEERS ENERGY GmbH in Höhe von TEUR 5.532,9 enthalten.

## 3.5 Sonstige Angaben

### 3.5.1 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die BIG befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Damit zählen die Republik Österreich und die unter ihrem beherrschenden oder maßgeblichen Einfluss stehenden Unternehmen zu den nahestehenden Unternehmen und Personen des BIG Konzerns.

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2024 langfristige Darlehen zu marktüblichen Konditionen vom Bund (OeBFA) aufgenommen und keine zurückgezahlt (siehe dazu Punkt 3.4.5 Finanzverbindlichkeiten).

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

Im laufenden Geschäftsjahr wurde für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende in Höhe von EUR 250,0 Mio. (davon EUR 50,0 Mio. als Sonderdividende) beschlossen und an den Eigentümer ausbezahlt.

### 3.5.2 Organe der BIG

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

- DI Hans-Peter Weiss, CEO
- DI Gerald Beck (seit 17.05.2024)
- DI Wolfgang Gleissner, COO (bis 16.05.2024)

Der Aufsichtsrat bestand im ersten Halbjahr 2024 aus folgenden Mitgliedern:

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

### 3.5.3 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

#### Eventualschulden bzw. Haftungen

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

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH und der Projektpartner haben sich jeweils einzeln und unwiderruflich dazu verpflichtet, zwei 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 5.578,7.

Für Ansprüche aus Kauf- und Abtretungsverträgen von Projektgesellschaften hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH eine Garantie in Höhe von bis zu TEUR 3.675,0 gegeben.

Für einen eingeräumten Avalkreditrahmen eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 1.125,0.

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

Weiters hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH für ein nach der Equity-Methode bilanziertes Unternehmen eine Haftung zur Sicherstellung von Forderungen und Ansprüchen aus einem Kreditvertrag bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 9.800,0 übernommen.

Für die Sicherstellung von Ansprüchen aus einer allfälligen Kaufpreinsnabesserung aus einem Liegenschaftsverkauf hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH eine Haftung bis zu einem Betrag von TEUR 900,0 übernommen.

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

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

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

Weiters besteht für einen eingeräumten Avalkredit eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 350,0 seitens der ARE Austrian Real Estate Development GmbH.

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

Für Projektgesellschaften eingeräumte Avalkredite bestehen Garantien von bis zu TEUR 8.454,2.

Die ARE Austrian Real Estate Development GmbH hat für zwei nach der Equity-Methode bilanzierende Unternehmen eine Haftung zur Sicherstellung von Forderungen und Ansprüchen aus einem Kreditvertrag bis zu einem Höchstbetrag von TEUR 46.000,0 übernommen.

Weiters besteht für einen eingeräumten Kontokorrentkreditvertrag eines nach der Equity-Methode bilanzierenden Unternehmens eine Bürgschaft in Höhe von TEUR 7.938,0.

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.

#### **Sonstige ungewisse Verpflichtungen**

In den Ankaufsverträgen sind Earn Out Klauseln vereinbart, die abhängig von den zukünftigen Projektergebnissen sind.

#### **Covenants**

Es bestehen keine gebrochenen Covenants.

#### **Offene Rechtsstreitigkeiten**

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

#### **3.5.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

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

Wien, am 4. September 2024

Die Geschäftsführung

  
DI Hans-Peter Weiss

  
DI Gerald Beck

# Konzernzwischenlagebericht

## 4.1 Konzernstruktur

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) ist mit ihren 179 Gesellschaften (BIG Konzern) auf die Errichtung, Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien spezialisiert. Das Unternehmen befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Ziel der ÖBAG ist es, langfristiges Wachstum und Innovation zu fördern und den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Für die BIG bedeutet das eine konsequente Fortführung und Ausweitung des in den vergangenen Jahren eingeschlagenen Wachstumspfad.

Das Portfolio der BIG umfasst Universitäten, Schulen und Spezialimmobilien, in der Konzerntochter ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) sind Büro-, Gewerbe- und Wohnobjekte gebündelt. Der Bereich Objekt und Facility Management (OFM) begleitet als operativer Dienstleister interne und externe Stakeholder bei der Bewirtschaftung und dem Betrieb ihres Immobilienbestands.

Der BIG Konzern zählt zu den größten Immobilienunternehmen des Landes und ist damit maßgeblicher Impuls- und Arbeitgeber der heimischen Bauwirtschaft.

Im Mai 2024 kam es im BIG Konzern zu einem Geschäftsführerwechsel: Nach 18 Jahren in der Geschäftsführung trat DI Wolfgang Gleissner seinen Ruhestand an. Seit 17. Mai 2024 leitet DI Gerald Beck gemeinsam mit DI Hans Peter Weiss den Konzern als Geschäftsführer.

### 4.1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder

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

#### Unternehmensbereich Schulen

Der Unternehmensbereich Schulen der BIG betreut rund 400 nicht-universitäre Bildungseinrichtungen mit einer Gesamtmietfläche von etwa 3 Mio. m<sup>2</sup>, darunter Schulen, Gebäude der Erwachsenenbildung, Kindergärten und Sportstätten. Nachhaltigkeit in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht spielt eine zentrale Rolle. Moderne pädagogische Konzepte, Energieeffizienz und erneuerbare Ressourcen werden bei Neubauten, Sanierungen und Erweiterungen berücksichtigt. Schulen dienen als hochfrequentierte öffentliche Infrastrukturprojekte mit Vorzeigecharakter.

Im ersten Halbjahr 2024 wurde unter anderem das BG/BRG Keimgasse in Mödling eröffnet. Die Schule wurde ressourcenschonend saniert und um einen Dachgeschossausbau erweitert. Außerdem wurde das Sportangebot durch eine Dreifachsporthalle, die zu zwei Drittel eingegraben ist, ergänzt. Auf dem Dach der Sporthalle befindet sich ein Outdoor-Sportplatz. Mit der Eröffnung der HTL Pinkafeld wurde ein wichtiger Beitrag zur Bildungsinfrastruktur im Burgenland geleistet. Nach rund vier Jahren Bauzeit wurde das nachhaltig generalsanierte und erweiterte Schulgebäude im Juni offiziell eröffnet.

Im Mai präsentierte der Unternehmensbereich Schulen die Architekturausstellung „Schule Machen – Bildungsräume der Zukunft“, die an neun Beispielen aus verschiedenen Bundesländern zeigt, wie sich standardisierte Klassenzimmer hin zu flexiblen, zukunftsfähigen Lernumgebungen wandeln. Am Österreichischen Städtetag wurde die Wanderausstellung erstmals gezeigt.

#### Unternehmensbereich Universitäten

Die BIG besitzt über 200 Universitätsliegenschaften mit einer Gesamtmietfläche von rund 2,3 Mio. m<sup>2</sup>, vom Renaissance-Gebäude bis zu modernen Campus-Anlagen wie dem Campus WU und dem Med Uni Campus in Graz. Gemeinsam mit dem Wissenschaftsministerium und den Universitäten werden langfristige Standortstrategien entwickelt. Die BIG berücksichtigt die individuellen Anforderungen der 22 staatlichen österreichischen Universitäten und der Österreichischen Akademie der Wissenschaften bei Campuserwicklung, Modernisierung und Bau und plant flexible und nachhaltige Raumstrukturen. Alle Universitätsgebäude werden klimafit gemacht, wobei die zeitgemäße Nutzung historischer Gebäude besonders wichtig ist.

Das Graz Center of Physics ist eines der größten Universitätsbauprojekte Österreichs. Der nachhaltige Neubau wird die Physik-Institute von Universität Graz und TU Graz ab 2030 an einem Standort vereinen. Im Februar wurde der Mietvertrag unterzeichnet, zum Ende des ersten Halbjahres erfolgte der feierliche Spatenstich. Die Rohbauarbeiten sollen ab Herbst 2024 beginnen.

In Linz nähert sich das House of Schools 1 der Johannes-Kepler-Universität der Übergabe, die für Herbst 2024 geplant ist. Aktuell läuft der Innenausbau des auf sechs Geschoßen rund 7.000 m<sup>2</sup> umfassenden Gebäudes.

#### Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien der BIG betreut ein vielfältiges Portfolio mit insgesamt rund 800 Liegenschaften, darunter Justizanstalten, Gerichtsgebäude, Spezialeinrichtungen des Innenministeriums und Sonderimmobilien. Im abgeschlossenen ersten Halbjahr wurden verschiedene

Projekte geplant, errichtet und übergeben. Zudem übernimmt dieser Bereich das operative Projektmanagement für Projekte der ARE Austrian Real Estate GmbH und der Republik Österreich, wie zum Beispiel beim Sicherheitszentrum Tirol, bei dem erste Neubauten im Juni 2024 in Betrieb genommen wurden.

### Objekt & Facility Management

Das Objekt & Facility Management (OFM) der BIG sorgt für die operative Immobilienbewirtschaftung und unterstützt seine Kunden langfristig in allen Fragen des rechtssicheren Gebäudebetriebs. Mieter und Nutzer erhalten alle wesentlichen Leistungen aus einer Hand. Aufgrund steigender Energiekosten wird eine energieoptimierte Anlagensteuerung immer wichtiger; Erkenntnisse aus Pilotprojekten werden bundesweit integriert. Die BIG achtet auf die nachhaltige Erhaltung der Gebäudesubstanz, unterstützt durch die Software AiBATROS®. Diese ermöglicht eine strukturierte Zustandserfassung und maßgeschneiderte Instandhaltungsplanung, was auch am Drittmarkt geschätzt wird.

### Konzerntochter ARE

Die ARE und ihre Tochtergesellschaften sind hauptsächlich am österreichischen Immobilienmarkt tätig, insbesondere in Wien und den Landeshauptstädten. Ihr Kerngeschäft liegt in den Bereichen Büro und Wohnen. Ein Schwerpunkt ist die Projektentwicklung, wobei sie Entwicklungsflächen aus freiwerdenden Assets der BIG und selektiven Zukäufen bezieht. Eine solide Eigenkapitalausstattung unterstützt künftige Investitionen und Wachstum. Zur Diversifikation hat die ARE erste Schritte ins Ausland unternommen, mit Interesse an Pilotprojekten in Deutschland.

Gemeinsam mit Partner\*innen wurden Projekte in München sowie in Berlin in den Bereichen Büro und gewerbliche Nutzung sowie Labornutzung initiiert. Der Bildungsbereich birgt ebenfalls Potenzial, das unter Nutzung von Synergien mit der Konzernmutter BIG schrittweise erschlossen werden soll.

Die ARE ist eine proaktive Partnerin für langfristige Standortstrategien und Raumbedürfnisse. Gemeinsam mit Stakeholdern entwickelt sie individuelle Lösungen für aufstrebende urbane Standorte. Ihre Quartiere bieten einen Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Nahversorgung und Bildung. Für freiwerdende Flächen werden optimale Nachnutzungskonzepte entwickelt.

Im Jänner griff die ARE Austrian Real Estate Development GmbH alle Anteile am VIENNA TWENTYTWO auf und setzt das Projekt eigenständig fort. So konnte ein Baustopp verhindert werden. Die Fertigstellung soll bis Ende 2025 erfolgen.

In München entsteht mit der Timber Factory, einem von UBM Development und der ARE entwickelten Gebäudekomplex, der erste Gewerbe-Campus in Holz-Hybrid-Bauweise der Landeshauptstadt. Im Februar war Vertriebsstart für Bauteil 1.

In Tulln wird derzeit ein Bürogebäude zwischen Nibelungenplatz und Donaugasse thermisch saniert, wodurch zukünftig rund 30 % des Primärenergiebedarfs eingespart werden sollen. Eine Holzfassade trägt zur neuen Ästhetik des Gebäudes, in dem Polizei, Finanzamt und die Bildungsdirektion eingemietet sind, bei.

### 4.1.2 Ziele und Konzernstrategie

Basierend auf den Vorgaben der Eigentümerin ÖBAG hat der BIG Konzern vier strategische Schwerpunkte bis 2027 definiert:

- Wachstum
- Internationalisierung
- Dekarbonisierung
- Weitere Professionalisierung

Integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie wird künftig eine ESG-Strategie sein, die eine entsprechende Mess- und Vergleichbarkeit gewährleistet. Ziel der BIG ist es, Leading Company im Bereich Nachhaltigkeit zu sein.

#### Wachstum

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

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

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

#### Internationalisierung

Die ÖBAG hat dem BIG Konzern den klaren Auftrag in Richtung weiteres Wachstum mit entsprechender Erweiterung des Portfolios gegeben. Um langfristig zu wachsen ist der Schritt über die Grenzen Österreichs hinaus logisch und sinnvoll für ein organisches Wachstum und Teil der Risikodiversifizierung des Konzerns. Der deutsche Markt ist aufgrund seiner Größe, Stabilität und Transparenz der attraktivste Investmentmarkt Europas. Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung von Büro- und Gewerbeimmobilien, soll jedoch zukünftig durch die Asset-

Klasse Bildung ergänzt werden. Hierbei kann der BIG Konzern seine Fachkompetenz im schulischen wie universitären Bildungsbau, auch als Teil einer Quartiersentwicklung, optimal einsetzen. Der Aufbau eines Bestandsportfolios und dessen Bewirtschaftung wird als mögliche Chance gesehen, den BIG Konzern als langfristigen Partner von Großkund\*innen auch im öffentlichkeitsnahen Bereich außerhalb von Österreich, zu positionieren.

Ebenso soll der proaktive Blick über den Tellerrand Österreichs zum Wissensaustausch mit relevanten Forschungsinstitutionen, Netzwerken und Unternehmen bezüglich aktueller Trends und Innovationen dienen. Damit sollen Möglichkeiten für die Weiterentwicklung des Konzerns frühzeitig identifiziert und verfolgt werden.

### **Dekarbonisierung**

Die Klimakrise und ihre Folgen drängen zum Handeln auf globaler wie lokaler Ebene. Die Immobilienwirtschaft spielt dabei eine signifikante Rolle. Je nach Schätzung sind bis zu 40 % des weltweiten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes auf die Errichtung und Bewirtschaftung von Immobilien zurückzuführen.

Ein besonderer Fokus des Unternehmens liegt auf der CO<sub>2</sub>-Reduktion (Dekarbonisierung) des Portfolios, um bis 2030 das EU-weite CO<sub>2</sub>-Reduktionsziel erreichen zu können und im eigenen Immobilienbestand, den nationalen Klimazielen folgend, bis 2040 im Gebäudebetrieb weitgehend klimaneutral zu sein. So werden konsequent fossile Brennstoffe durch erneuerbare oder nachwachsende Energieträger ersetzt. Ziel ist es, Gebäude so weit als möglich mit lokaler und CO<sub>2</sub>-neutraler Energie zu versorgen.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde eine Vielzahl von Projekten mit erneuerbaren Energiesystemen ausgestattet, wie z.B. der Med Uni Campus Graz. Bei Planung und Bau des Med Uni Campus Graz wurde besonderes Augenmerk auf Energieeffizienz und Klimaschutz gelegt. Geheizt und gekühlt wird mittels Erdwärme sowie mit der Abluft aus den Labor- und Serverräumen. Modul 1 wurde als erstes Laborgebäude in Österreich mit ÖGNI Platin ausgezeichnet, Modul 2 erfüllt die gleichen, sehr hohen Nachhaltigkeitsstandards.

Auch bei der Bautätigkeit selbst intensiviert der Konzern seine Bestrebungen zur Dekarbonisierung. So wurde im ersten Schritt eine Methodik zur zukünftigen Quantifizierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Bauprozessen erarbeitet. Basierend darauf plant der Konzern in weiterer Folge einen Dekarbonisierungspfad entsprechend Science Based Targets initiative (SBTi) auszuarbeiten.

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

### **Weitere Professionalisierung**

Um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu sein, hat es sich die BIG zum Ziel gemacht, ihr Geschäftsmodell unter Einbeziehung ökologischer, sozialer sowie ökonomischer Kriterien nachhaltig und verantwortungsvoll weiterzuentwickeln. Die zu Beginn des Kapitels erwähnte Integration von Kernthemen aus dem Bereich ESG in die Gesamtstrategie des Unternehmens wird die zukünftige Entwicklung und das Wachstum der BIG signifikant prägen.

Darüber hinaus setzt die BIG weitere Schwerpunkte in den Bereichen Digitalisierung und Innovation, Mitarbeiter\*innen-Entwicklung und Stärkung der Arbeitgebermarke sowie in der Weiterentwicklung der Organisationsstruktur. Im Rahmen eines Joint Ventures mit Pocket House steht Gebäudenutzer\*innen eine Plattform für Organisation, Service und Informationen zur Verfügung. Zur Entwicklung potenzieller zukünftiger Führungskräfte wurde ein Talentprogramm gestartet, welches letztes Jahr von den ersten Teilnehmer\*innen erfolgreich abgeschlossen wurde. Ein langfristig ausgerichtetes Employer-Branding-Projekt soll sowohl dem Fachkräftemangel begegnen als auch die Mitarbeiter\*innenzufriedenheit weiter steigern.

### **Strategische Ausrichtung der ARE**

Die aktive Bewirtschaftung und die nachhaltige Erhöhung des Werts des Immobilienvermögens und damit die Steigerung des Unternehmenswerts stehen im Fokus der strategischen Ausrichtung der ARE. Zudem wird das Augenmerk auf die kontinuierliche Diversifizierung der Mieter\*innenstruktur sowie die laufende Optimierung des Immobilienportfolios gelegt. Zu den wesentlichen operativen Zielen des Unternehmens zählen die Schaffung und langfristige Vermietung von modernem Büroraum sowie von zeitgemäßem Wohnraum.

Die 100%ige Tochtergesellschaft ARE URBANIQ GmbH unterstützt im Bereich der Stadtraumaktivierung und Sockelzonenbewirtschaftung für Quartiersentwicklungen. Die ARE URBANIQ soll langfristige und nachhaltige Standortstrategien im B2B-Bereich initiieren und umsetzen.

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

## Prozess der Unternehmensentwicklung

Die BIG bindet Führungskräfte und Mitarbeiter\*innen beim Entwickeln konkreter strategischer Ziele aktiv ein. Ein entsprechender Prozess umfasst die jährliche Strategiearbeit, den Budgetprozess inklusive Mittelfristplanung, die Bestimmung operativer Meilensteine und deren Controlling sowie den Zielvereinbarungsprozess. Vermehrtes Augenmerk soll zukünftig auf die Strategiekommunikation innerhalb des Unternehmens, aber auch in Richtung externer Stakeholder gelegt werden.

### 4.1.3 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Wesentliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen werden im Konzernzwischenabschluss im Kapitel 3.5.1 erläutert.

## 4.2 Wirtschaftliches Umfeld<sup>1,2</sup>

Die EU-Wirtschaft hat sich im 1. Halbjahr 2024 behauptet, aber in einem volatilen Umfeld in dem Abwärtsrisiken bestehen. Dank anziehendem privaten Konsum ist das Wachstum in den ersten Monaten des Jahres zurückgekehrt.

Nachdem die Wirtschaft in der Europäischen Union im Jahr 2023 weitgehend stagnierte, gestaltete sich das Wachstum zu Beginn des Jahres 2024 stärker als erwartet. Im ersten Quartal konnte ein deutlicher Aufwärtstrend verzeichnet werden, die Talsohle scheint durchschritten zu sein.

Laut vorläufiger Vorausschätzung von Eurostat ist das BIP im ersten Quartal 2024 sowohl in der EU als auch im Euro-Währungsgebiet um 0,3 % nach oben geklettert. In Kombination mit dem anhaltenden Rückgang der Inflation bot das die Grundlage für eine allmähliche Ausweitung der Wirtschaftstätigkeit. Diese war in allen Mitgliedstaaten festzustellen und markiert das Ende einer längeren Phase wirtschaftlicher Stagnation. Die Arbeitsmärkte verzeichneten im ersten Halbjahr gute, stabile Beschäftigungsquoten und der private Konsum ist gestiegen.

Allerdings haben die Unsicherheiten und Abwärtsrisiken für die Wirtschaftsaussichten aufgrund der anhaltenden Konflikte und den globalen geopolitischen Spannungen in den letzten Monaten weiter zugenommen. Exekutiv-Vizepräsident Valdis Dombrovskis hat bekräftigt, dass es in diesem volatilen Umfeld einer Stärkung und Steigerung der Resilienz und Wettbewerbsfähigkeit bedarf, die durch nachhaltige Reformen sowie Investitionen für mehr Wachstum, mehr Privatinvestitionen und weitere Handelsabkommen mit vertrauenswürdigen Partnern zu erreichen ist.

Für 2024 und 2025 wird ein allmählicher Wachstumsanstieg erwartet, da der private Konsum von der sinkenden Inflation gestützt wird, dadurch die Kaufkraft steigt und das Beschäftigungswachstum anhält.

In ihrer Frühjahrsprognose 2024 erwarte die Europäische Kommission ein BIP-Wachstum von 1,0 % in der EU und 0,8 % im Euro-Währungsgebiet, einen Rückgang der HVPI-Inflation in der EU von 6,4 % (2023) auf 2,7 % (2024) und 2,2 % (2025). Im Euro-Währungsgebiet soll sich die HVPI-Inflation von 5,4 % im vorigen Jahr auf 2,5 % im heurigen Jahr und 2,1 % im nächsten Jahr absenken. Das BIP-Wachstum soll sich im kommenden Jahr in der Europäischen Union auf 1,6 % und in der Euro-Zone auf 1,4 % beschleunigen. Dies dürfte vor dem Hintergrund des anhaltenden Reallohn- und Beschäftigungswachstums und des damit verbundenen Anstiegs der real verfügbaren Einkommen in diesem und auch im nächsten Jahr weitgehend von einem stetigen Anstieg des privaten Konsums getragen werden.

Laut Analysten besteht durchaus die reelle Gefahr, dass die Inflation sowohl in der EU aber auch in den USA langsamer sinkt als erwartet, sodass die Zentralbanken die erwarteten Zinssenkungen weiter aufschieben könnten. Des Weiteren könnten etwaige notwendige Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen einiger Mitgliedstaaten sich negativ auf das Wirtschaftswachstum im nächsten Jahr auswirken. Die mit dem Klimawandel verbundene Risiken belasten die Aussichten zunehmend.

2023 befand sich die österreichische Wirtschaft in einer Rezession, die durch die anhaltend hohe Inflation, das schwache außenwirtschaftliche Umfeld und die schlechte Stimmungslage ausgelöst worden war. Für 2024 erwartet die OeNB eine Stabilisierung der Entwicklung, allerdings wächst die Wirtschaft sehr verhalten und zeigt ein zweigeteiltes Bild. Während sich Industrie und Bau nach wie vor in einer Rezession befinden, gehen vom Dienstleistungssektor wieder erste positive Wachstumssignale aus. Das geringe Wachstum zu Jahresbeginn wurde durch die Erholung im Dienstleistungssektor, angetrieben durch die kräftigen realen Einkommenszuwächse, getragen.

Die Stimmung im Bausektor hat sich mit Anfang des Jahres weiter verschlechtert, da die stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie die gesunkene Wohnbau-Neukreditvergabe die Entwicklung bremsen. Kurzfristig werden auch keine Wachstumsimpulse seitens der Bauwirtschaft oder eine Erholung bei den Wohnbauinvestitionen erwartet.

Die aufgrund der geopolitischen Spannungen gedämpfte internationale Konjunktur schlägt sich in einer schwachen Exportauftragslage nieder und drückt auf die Stimmungslage der Industrie.

<sup>1</sup> EU Kommission Frühjahrsprognose – Mai 2024

<sup>2</sup> OeNB – Wirtschaftsprognose für Österreich – Juni 2024

Der Arbeitsmarkt zeigt sich krisenresistent. Die Arbeitslosenquote ist 2024 nur geringfügig auf 6,7 % (AMS-Definition) angestiegen und wird bis 2026 wieder auf 6,3 % sinken.

Die österreichische HVPI-Inflation verringert sich im Jahr 2024 auf 3,4 % und damit um mehr als die Hälfte gegenüber dem Vorjahr. Für 2025 und 2026 wird mit einem weiteren Rückgang auf 2,7 % bzw. 2,5 % gerechnet.

Hohe Finanzierungskosten und schlechte Gewinnerwartungen dämpfen insbesondere den Wohnbau. Das beschlossene Wohnbaupaket sollte die Baukonjunktur mittelfristig unterstützen.

Die Abhängigkeit Österreichs von russischem Gas und die geopolitischen Spannungen stellen Abwärtsrisiken dar, die sich in einem Anstieg der Inflation niederschlagen könnten.

Vor dem Hintergrund der ökonomischen Entwicklung im ersten Halbjahr begann die Europäische Zentralbank die Geldpolitik zu lockern und senkte das Leitzinsniveau in ihrer Junisitzung um 25 BP. Weitere Lockerungen werden für das heurige 2. Halbjahr erwartet. Stärkere Impulse aufgrund der Zinssenkungen werden erst für das nächste Geschäftsjahr prognostiziert, wobei der bremsende Effekt der Zinserhöhungen speziell bei Investitionen und Bautätigkeiten nur langsam abnehmen wird.

### Immobilienmarkt

Das erste Halbjahr 2024 war von anhaltend herausfordernden Marktbedingungen geprägt. Nach dem geldpolitischen Bremsmanöver der EZB ab Mitte 2022 haben die Lockerungen im Juni 2024 noch kaum Impulse gebracht und der hemmende Effekt der Zinserhöhungen bei Investitionen und Bautätigkeiten wird in den kommenden Monaten nur langsam abnehmen. Bei den Spitzenrenditen für Immobilien dürfte allerdings nun der Höchststand erreicht sein, im zweiten Quartal 2024 gab es nur leichte Anstiege von jeweils 5 Basispunkten in den Assetklassen Büro auf 5,25 % und Logistik auf 5,15 %. Ansonsten haben sich die Spitzenrenditen weitgehend stabilisiert.<sup>3</sup> Somit dürfte der Zinsanstieg vollständig in den Spitzenrenditen eingepreist sein.

Die Aktivitäten am österreichischen Transaktionsmarkt sind nach wie vor verhalten und dementsprechend gering fällt das Transaktionsvolumen im zweiten Quartal 2024 aus. Dieses betrug EUR 436 Mio., ein Rückgang von 26 % gegenüber dem zweiten Quartal 2023. Es fanden im zweiten Quartal 2024 dreizehn Transaktionen statt, was gemessen am Transaktionsvolumen eine Steigerung um rund 36 % gegenüber dem traditionell schwachen ersten Quartal bedeutet. Büroimmobilien waren mit 45 % Marktanteil die gefragteste Assetklasse, Wohnimmobilien machten 29 % und Hotels 12 % des Transaktionsvolumens aus. Aktuell verkleinern viele institutionelle Investoren aufgrund von

Kapitalabflüssen sowie von Refinanzierungserfordernissen ihre Portfolios. Wir sehen, dass wieder mehr Verkaufsverfahren gestartet werden oder in Vorbereitung sind, was zumindest für die nächsten sechs bis zwölf Monate auf eine etwas höhere Aktivität am Transaktionsmarkt hoffen lässt. Auf der Käuferseite sind aktuell vor allem kapitalstarke private Investoren aus Österreich aktiv.<sup>1</sup>

Die nach wie vor hohen Finanzierungskosten, anhaltend hohen Baukosten sowie die Veränderung der Renditeanforderungen von Investoren haben auch im ersten Halbjahr 2024 vor allem auf Projektentwicklung spezialisierte Unternehmen unter Druck gebracht. Das Thema Liquiditätsbeschaffung durch Verkäufe wird in den nächsten Jahren eine immer größere Rolle spielen.

### Büromarkt

Das Klima am Wiener Büromarkt hat sich zuletzt nochmals geringfügig verbessert, wobei die diesbezügliche Entwicklung zwischenzeitlich etwas abgeflacht ist. Dies liegt vorrangig an einem zuletzt langsamen Wachstum der österreichischen und europäischen Gesamtwirtschaft. Die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt betrug im ersten Halbjahr rund 57.000 m<sup>2</sup>, ein Anstieg von ca. 33 % gegenüber dem zweiten Quartal des Vorjahres. Mit dem Robin in der Seestadt gab es am Wiener Büromarkt nur eine Fertigstellung von ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Für das zweite Halbjahr 2024 wird eine höhere Fertigstellungsleistung als in der ersten Jahreshälfte erwartet.<sup>4</sup> Die Leerstandsrate befindet sich mit 3,5 % weiter auf einem sehr niedrigen Niveau und wird im Lauf des Jahres stagnieren. Die Spitzenmiete liegt laut CBRE, einem Immobiliendienstleistungsunternehmen, aktuell bei 28,00 EUR/m<sup>2</sup>/Monat und zeigt eine weitere Tendenz nach oben auf.<sup>5</sup>

### Wohnungsmarkt

Speziell am Wiener Wohnungsmarkt ist ein starker Rückgang der Baubewilligungen seitdem Jahr 2019 erkennbar. Zwischen 2019 und 2023 sind die Baubewilligungen um mehr als 50 % eingebrochen. Ein Blick auf die Pipeline und prognostizierten Fertigstellungen zeigt eine entstehende Angebotsverknappung – vorrangig im freifinanzierten Mietwohnungsbau. Die Angebotsverschiebung von der Miete zum Wohnungseigentum liegt unserer Einschätzung nach vor allem daran, dass sich die Renditeanforderungen von Investoren deutlich verschärft haben und trotz realer Mietsteigerungen Projektentwicklungen im Neubau dadurch unwirtschaftlich machen. In Österreich wurden im letzten Jahr rund 43.400 Wohneinheiten fertiggestellt, ein leichter Rückgang gegenüber den Vorjahren. Für 2024 wird bereits eine deutlich niedrigere Fertigstellungszahl erwartet (-10 %), für 2025 sind noch deutlich weniger Wohneinheiten in der Pipeline.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> CBRE Investment Snapshot Update Q2 2024

<sup>4</sup> Vienna Research Forum (VRF) Q2 2024

<sup>5</sup> CBRE Büromarkt Figures Q2 2024

<sup>6</sup> EXPLOREAL – Erster österreichischer Neubaubericht 2024

Fundamentale Faktoren befeuern in den wichtigen Ballungsräumen die Nachfrage nach Wohnraum. Auf Grund der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen kann vor allem der Wiener Markt im zweiten Quartal 2024 eine reale Mietsteigerung über der Inflationsrate verzeichnen. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen hat nach der Zinssenkung der EZB im Juni 2024 gemäß EHL, einem Immobiliendienstleistungsunternehmen, wieder leicht angezogen. Wobei wir beobachten, dass bei der Kaufentscheidung die Lage der Wohnung wieder eine deutlich entscheidendere Rolle spielt.

Österreichweit liegt für Neubau der Angebotspreis im Eigentum bei 6.300 EUR/m<sup>2</sup> im Mittel. Das ist ein Plus von 6,1 % gegenüber dem Vergleichsquartal des Vorjahres und ein Plus von 2,1 % gegenüber dem Vorquartal. Tirol hat mit 7.300 EUR/m<sup>2</sup> die höchsten durchschnittlichen Eigennutzerpreise, gefolgt von Wien mit 7.000 EUR/m<sup>2</sup>. Am günstigsten kauft man im Burgenland mit durchschnittlich 4.500 EUR/m<sup>2</sup>.<sup>7</sup>

## 4.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### 4.3.1 Entwicklung der Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen im ersten Halbjahr 2024 mit EUR 741,3 Mio. um EUR 47,3 Mio. über dem Wert des Vorjahres. Dieser Anstieg ist vor allem auf Mietzuwächse von EUR 50,1 Mio. und höhere Betriebskostenerlöse in Höhe von EUR 5,3 Mio. zurückzuführen. Bei den Betriebskostenerlösen handelt es sich, bis auf einen Honoraranteil, um weiterverrechenbare Posten. Dem gegenüber kam es zu geringeren Umsätzen aus Mieterinvestitionen in Höhe von EUR -6,1 Mio. sowie geringeren Erlösen aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens in Höhe von EUR -4,3 Mio.

Das EBITDA in Höhe von EUR 462,8 Mio. verzeichnete eine Steigerung von EUR 15,0 Mio. gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres, was in erster Linie auf den Anstieg der Mieterlöse (EUR +50,1 Mio.) zurückzuführen ist. Dem gegenüber stehen negative Effekte durch einen erhöhten Instandhaltungsaufwand (EUR -26,9 Mio.) v.a. auf Grund der Dekarbonisierungsinitiative sowie gestiegenen Personalkosten (EUR -7,4 Mio.). Die EBITDA-Marge (EBITDA/Umsatzerlöse) verringert sich von 64,5 % auf 62,4 %.

Das EBIT betrug im ersten Halbjahr 2024 EUR 719,2 Mio. In der Vergleichsperiode 2023 betrug das EBIT EUR 837,3 Mio. Diese Reduktion ist vor allem auf das im Vergleich zum Vorjahr geringere Neubewertungsergebnis (EUR -130,6 Mio.) zurückzuführen. Das weiterhin positive Neubewertungsergebnis des BIG Konzerns ist im Wesentlichen auf die stabile, langfristige sowie wertgesicherte Vermietungssituation zurückzuführen. Der Gewinn der Periode lag mit EUR 513,4 Mio. um EUR -107,3

Mio. unter dem Referenzwert des Vorjahres. Dieser geringere Gewinn der Periode ist im Wesentlichen auf die bereits oben angeführten Veränderungen im Vergleich zur Vergleichsperiode zurückzuführen.

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

Der FFO vor Steuern verzeichnete mit EUR 408,0 Mio. einen Anstieg um EUR 10,9 Mio. gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR 397,1 Mio.).

FFO (funds from operations) in EUR Mio.	30.06.2024	30.06.2023
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)	663,7	803,0
Neubewertungsergebnis	-261,2	-391,7
Abschreibungen	2,2	2,2
Abwertung Vorratsvermögen	2,5	0,0
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	-8,4	1,2
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	7,7	-10,8
Veränderung langfristiger Personalrückstellungen	0,2	-0,1
Veränderung sonstiger langfristiger Rückstellungen	2,9	-0,2
Ergebnis aus Anlagenabgang	0,1	4,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0,0	-0,4
Ergebnis aus Projektentwicklungen (vollkonsolidiert)	1,9	-3,9
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Projektentwicklungsunternehmen	-1,4	-5,0
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-4,4	-8,9
Finanzierungseffekte nicht dem operativen Geschäft zuordenbar	7,7	8,1
sonstige Anpassungen*	-5,6	-0,5
<b>FFO vor Steuern</b>	<b>408,0</b>	<b>397,1</b>

\* Eliminierung nicht cashwirksamer Effekte im Zusammenhang mit IFRS 16 sowie sonstiger nicht für den FFO relevanter Einmaleffekte.

### 4.3.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Ein vorrangiges langfristiges Ziel des BIG Konzerns ist die Absicherung einer soliden Eigenkapitalquote. Dementsprechend wird ein ausgewogenes Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und Immobilienvermögen angestrebt. Bedingt durch den erhöhten Finanzierungsbedarf erhöhte sich der LTV auf 27,4 % (Stand 31. Dezember 2023: 26,0 %). Trotz der erhöhten Finanzverbindlichkeiten sowie der anhaltend hohen Gewinnausschüttungen kam es

<sup>7</sup> EXPLOREAL – Erster österreichischer Neubaubericht 2024 (Werte auf Hunderter gerundet)

aufgrund des positiven Ergebnis nur zu einer geringen Reduktion der Eigenkapitalquote auf 56,2 % (Stand 31. Dezember 2023: 56,7 %). Der LTV ist ein maßgeblicher Indikator der Vermögens- und Ertragslage des BIG Konzerns und stellt sich im Detail wie folgt dar:

<b>Nettoverschuldung</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
= verzinsliches Fremdkapital - liquide Mittel		
<b>in EUR Mio.</b>		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.960,4	4.577,5
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	386,9	459,3
Liquide Mittel	-115,0	-116,5
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-0,0	0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-96,2	-82,8
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	0,0	0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	3,2	2,7
<b>Nettoverschuldung (verzinsliches FK)*</b>	<b>5.139,3</b>	<b>4.840,3</b>

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

<b>Buchwert (=Fair Value laut Managementdefinition)</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
<b>in EUR Mio.</b>		
Bestandsimmobilien	17.107,0	16.342,7
Immobilien in Entwicklung	618,5	443,1
Selbstgenutzte Immobilien	41,2	42,2
Beteiligung Projektgesellschaft WU*	364,4	374,4
Vorräte	642,9	256,5
<b>Buchwert (=Fair Value laut Managementdefinition)**</b>	<b>18.773,9</b>	<b>17.459,0</b>

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

\*\* Der Fair Value laut Managementdefinition besteht aus dem Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Buchwerten der zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten selbstgenutzten Immobilien, des Beteiligungsansatzes der Projektgesellschaft WU Wien und der Vorräte.

<b>LTV (Loan to Value)</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
= Nettoverschuldung/Buchwert (=Fair Value laut Managementdefinition)		
Nettoverschuldung (verzinsliches FK)	5.139,3	4.840,3
Buchwert (=Fair Value laut Managementdefinition)	18.773,9	17.459,0
<b>LTV</b>	<b>27,4 %</b>	<b>27,7 %</b>

## 4.4 Risiken der zukünftigen Entwicklung insbesondere 2. Halbjahr 2024

Nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes und Bestandssicherung sind die wesentlichen risikopolitischen Ziele des BIG Konzerns. Als Immobilienunternehmen ist der BIG Konzern von einem dynamischen, wirtschaftlichen, aktuell durch geopolitische Spannungen geprägten Umfeld betroffen. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, setzt der BIG Konzern auf ein aktives Chancen und Risikomanagement. Eine detaillierte Beschreibung der

Risiken sowie des Chancen- und Risikomanagementsystems wird im BIG Geschäftsbericht 2023 (Seite 50 ff) vorgenommen.

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

Es besteht das Risiko, dass die Baukosten für Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen steigen und sich daraus Verschiebungen in der Umsetzung ergeben können. Mögliche Ausfälle beispielsweise von Auftragnehmern, Lieferanten, Kunden und Geschäftspartnern sowie Lieferkettenstörungen, Materialengpässe und Preissteigerungen können bei laufenden Projekten zu Zeitverzögerungen und Baukostensteigerungen führen.

Eine wesentliche Rolle am Absatzmarkt spielen auch die Haushaltseinkommen und stellen angesichts der nur langsam sinkenden Inflationsrate und des aktuellen Zinsniveaus einen weiteren Unsicherheitsfaktor dar. Aufgrund der Preisentwicklung für Wohneigentum, der hohen Zinsen sowie der regulatorischen Anforderungen bei Kreditvergaben besteht das Risiko einer anhaltenden Dämpfung der Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Der BIG Konzern realisiert einige Projektentwicklungen in Joint Ventures und ist dadurch von Projektpartnern, deren Bonität sowie Zahlungs- und Leistungsfähigkeit abhängig. Bei einem Ausfall der Partner\*innen kann es aufgrund von vereinbarten Aufgriffsrechten der Partneranteile zu einem erhöhten Kapitalbedarf sowie Projektrisiko kommen.

Aufgrund der aktuellen Krisen und volkswirtschaftlichen Entwicklungen besteht das Risiko volatiler Entwicklungen auf den Finanzmärkten. Das Risiko einer Verteuerung der Finanzierungen ist dadurch weiterhin gegeben. Ebenso besteht das Risiko, dass es im Rahmen der angespannten geopolitischen und wirtschaftlichen Situation erneut zu Liquiditätsknappheit kommen könnte.

Auf europäischer Ebene hat die Kommission mit dem europäischen „Green Deal“ – ein Fahrplan, der die Wirtschaft nachhaltiger machen soll – die Basis auch für nachhaltige Gebäudesanierungen, energieeffiziente Gebäude sowie saubere Energie gelegt.

Im Rahmen der gesetzlichen Verpflichtung aus der Änderung des Bundes-Energieeffizienzgesetz (EEffG) im Juni 2023 hat die Bundesimmobiliengesellschaft gemeinsam mit dem Bund für den Zeitraum von 1. Jänner 2021 bis 31. Dezember 2030 Energieeffizienzmaßnahmen von 930 Terajoule zu realisieren. Damit einhergehend sind mehrere Anforderungen zu erfüllen. Nachweis der

Erfüllung dieser Verpflichtung erfolgt durch ein Reporting an die Monitoringstelle E-Control. Die Änderungen im EEffG sehen im Zusammenhang mit den Verpflichtungen auch Verwaltungsstrafen vor.

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

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

Ausgehend von der aktuellen Risiko- und Chancenlage des BIG Konzerns und den getroffenen Maßnahmen ist aus heutiger Sicht der Fortbestand des Unternehmens nicht gefährdet.

## **4.5 Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns**

Die Auswirkungen des Anstiegs der Baukosten, der Inflation und der Zinsen sind weiterhin stark spürbar und belasten die Branche. Die Entwicklungen am Immobilienmarkt werden durch das vorherrschende Zinsniveau bestimmt. Aktuell ist eine zeitnahe Markterholung auf das Vorkrisenniveau nicht erkennbar. Diese Unwägbarkeiten wirken sich wie bei allen Bauträgern auch auf die Projektkalkulation und -planung der BIG aus und werden laufend evaluiert.

### **Unternehmensbereich Schulen**

Für die rund 250 Projekte im SCHEP 2020, einem zehnjährigen Schulentwicklungsprogramm des BMBWF, werden bis 2030 etwa EUR 2,4 Mrd. für Modernisierung, Erweiterung und Neubau aufgewendet, wobei Nachhaltigkeitsaspekte im Fokus stehen. Rund 140 dieser Projekte, mit einer Investitionssumme von etwa EUR 1,4 Mrd., betreffen BIG Liegenschaften. Dies bedeutet für den Unternehmensbereich Schulen eine langjährige Wachstumsprognose und Auswirkungen auf den Fair Value, die Mieteinnahmen und das operative Ergebnis. Bereits über die Hälfte der BIG-Projekte wird bearbeitet. Gemeinsam wurden kurz- und mittelfristige Maßnahmen zur Energieeffizienz und Nachhaltigkeit festgelegt, darunter die Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern, der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen und eine energieoptimierte Betriebsführung. Ende 2022 wurde der Green-SCHEP und ein „5-Punkte-Plan für Nachhaltigkeit im Schulbau“ unterzeichnet.

Im 12. Wiener Gemeindebezirk wird ein neuer Schulstandort entstehen: Direkt bei einer Station der U-Bahnlinie 6 errichtet die BIG die AHS An den Eisteichen. Der Architekturwettbewerb ist abgeschlossen, im Frühjahr 2025 sollen die Bauarbeiten beginnen und bis Ende 2027

abgeschlossen sein. Der Neubau soll auf vier Geschoßen Platz für 20 Klassen der Sekundarstufe 1 im Cluster-System und 16 Klassen in der Sekundarstufe 2 im Department-System bieten.

In Baden wurde der nächste Schritt in Richtung Bildungscampus gesetzt. Nachdem der Architekturwettbewerb im Februar 2024 entschieden wurde soll im Herbst 2025 mit dem Bau der AHS Baden begonnen werden. Ab dem Schuljahr 2027/28 wird der Neubau, der im klimaaktiv Gold Standard errichtet wird, Platz für rund 800 Schüler\*innen bieten.

### **Unternehmensbereich Universitäten**

Der Unternehmensbereich Universitäten rechnet bis 2030 mit weiteren 250.000 bis 300.000 m<sup>2</sup> an neu errichteten Flächen bei den österreichischen Universitäten und wird in den nächsten fünf Jahren insgesamt über EUR 2 Mrd. in Universitätsbauprojekte investieren. Photovoltaik-Anlagen mit insgesamt 12 MWp Leistung werden errichtet, darunter eine 2 MWp-Anlage an der Veterinärmedizinischen Universität Wien.

Nachdem im abgeschlossenen ersten Halbjahr 2024 der Architekturwettbewerb für die Ballonhalle im Wiener Arsenal entschieden wurde, soll das denkmalgeschützte Militärgebäude ab 2025 adaptiert werden, damit mit Beginn des Wintersemesters 2027 zwei Institute der Akademie der bildenden Künste Wien dort ihren neuen Standort beziehen können.

Anfang Mai wurde der Sieger Architekturwettbewerbs für die IT:U Interdisciplinary Transformation University Austria präsentiert. Die IT:U ist eine neue Technische Universität in Linz, die die Digitale Transformation in ihrer wissenschaftlichen Lehre und Forschung interdisziplinär aktiv mitgestalten wird. Der Entwurf des Wiener Architekturbüros Kronaus Mitterer Architekten ZT GmbH sieht einen Campus mit drei horizontalen, maximal viergeschossigen Baukörpern in Holzbauweise vor, die durch begrünte Pergolen miteinander verbunden sind und sich organisch in die Topografie der Liegenschaft einfügen. Der Campus wird ab Ende 2025 bis 2036 in mehreren Bauabschnitten errichtet.

Im März 2024 wurde ein weiteres großes Universitätsbauprojekt angekündigt: Ab 2030 soll in zentraler Lage auf dem Areal der ehemaligen Wirtschaftsuniversität ein hochmoderner, nachhaltiger Uni-Campus der Universität Wien und der BOKU University entstehen. Das Projekt „Campus Althangrund“ bietet die Möglichkeit, Synergien der beteiligten Universitäten zu nutzen, zum Beispiel mit einem gemeinsam genutzten Hörsaalzentrum, und soll auch die Umgebung aufwerten.

### **Unternehmensbereich Spezialimmobilien**

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien errichtet in den nächsten Jahren zwei Sicherheitszentren in Wien und adaptiert das ehemalige Zollamt in der Vorderen Zollamtsstraße 3. Die Sicherheitszentren Wien-Meidling

und Wien-Vorgartenstraße sind Teil einer Strategie des Innenministeriums zur Effizienz- und Sicherheitssteigerung, mit rund 110.000 m<sup>2</sup> Fläche für 7.000 Mitarbeiter\*innen. Dabei wird auf höchste Sicherheits- und Nachhaltigkeitsstandards geachtet, einschließlich erneuerbarer Energiesysteme. Zudem werden flexible und zukunftsfähige architektonische Konzepte umgesetzt. Das Justizzentrum Wien-Josefstadt wird bis 2032 umfangreich adaptiert, gleichzeitig beginnen offiziell die Bauarbeiten für den Neubau der Justizanstalt Klagenfurt. Für die Erweiterung und Sanierung des forensisch-therapeutischen Zentrums Göllersdorf wurde die BIG für das Projektmanagement beauftragt.

### Service und Kompetenz für Immobilien

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

Auch in Zukunft wird das OFM der BIG seinen Fokus darauf legen, bestehende und potenzielle Kund\*innen im Bereich Energiemanagement und Maßnahmen zum Energiesparen zu begleiten und zu beraten

### Konzerntochter ARE

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

Im Rahmen der Entwicklung in der Linzer Sonnensteinstraße wird ein denkmalgeschütztes

Bestandsgebäude saniert. Der Baustart für die Neubauten ist für 2026 geplant. Ebenso laufen die Sanierungsarbeiten in der Vorderen Zollamtsstraße 3 und des Sicherheitszentrums Tirol.

Das Stadtentwicklungsprojekt VILLAGE IM DRITTEN, das von der ARE gemeinsam mit dem wohnfonds\_wien, der Stadt Wien und UBM Development entwickelt wird, hat im ersten Halbjahr 2024 deutliche Fortschritte gemacht. Es erfolgten die Spatenstiche für VIEW HOMES sowie den „Gemeindebau NEU“, für den Bauteil VILLAGE WORKS wurde der Grundstein gelegt und bei den PARK HOMES erfolgte der Baustart. Der Baustart weiterer Baufelder ist für das 2. Halbjahr geplant. Die Gesamtfertigstellung soll voraussichtlich 2027 erfolgen.

Beim VIENNA TWENTYTWO läuft die Bauphase II – die Arbeiten an Bauteil 1 und Bauteil 3 schreiten voran, die Gesamtfertigstellung ist für Ende 2025 geplant.

In Innsbruck errichtet die ARE ein neues Bürogebäude mit rund 3.000 m<sup>2</sup> Nettoraumfläche. Die Dachgleiche wurde im Mai erreicht, im Frühjahr 2025 soll die Fertigstellung erfolgen.

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

## 4.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

## 4.7 Sonstiges

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 4. September 2024

Die Geschäftsführung

  
DI Hans-Peter Weiss

  
DI Gerald Beck

# Bericht über die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses

## Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H, Wien, für den Zeitraum vom 1. Jänner 2024 bis 30. Juni 2024 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2024 und die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Entwicklung des Konzerneigenkapitals für den Zeitraum vom 1. Jänner 2024 bis 30. Juni 2024 sowie den verkürzten Anhang, der die wesentlichen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zusammenfasst und sonstige Erläuterungen enthält.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Aufstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, verantwortlich.

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine zusammenfassende Beurteilung über diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss abzugeben. Bezüglich unserer Haftung gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 Abs 2 UGB sinngemäß zur Anwendung.

## Umfang der prüferischen Durchsicht

Wir haben die prüferische Durchsicht unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufsetzlichen Grundsätze, insbesondere des Fachgutachtens KFS/PG 11 „Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen“ durchgeführt. Die prüferische Durchsicht eines Zwischenabschlusses

umfasst Befragungen, in erster Linie von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen. Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlich geringerem Umfang und umfasst geringere Nachweise als eine Abschlussprüfung gemäß internationalen Prüfungsstandards und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Abschlussprüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

## Zusammenfassende Beurteilung

Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der beigefügte verkürzte Konzernzwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt worden ist.

## Stellungnahme zum Halbjahreskonzernlagebericht und zur Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 87 BörseG

Wir haben den Halbjahreskonzernlagebericht gelesen und dahingehend beurteilt, ob er keine offensichtlichen Widersprüche zum verkürzten Konzernzwischenabschluss aufweist. Der Halbjahreskonzernlagebericht enthält nach unserer Beurteilung keine offensichtlichen Widersprüche zum verkürzten Konzernzwischenabschluss.

Der Halbjahresfinanzbericht enthält die von § 125 Abs 1 Z 3 BörseG geforderte Erklärung der gesetzlichen Vertreter.

Für abweichende Fassungen (zB Verkürzung oder Übersetzung in eine andere Sprache) sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB sinngemäß zu beachten.

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Smrekar  
Wirtschaftsprüfer

Anmerkung: Die Veröffentlichung oder Weitergabe des verkürzten Konzernzwischenabschlusses mit unserem Bericht über die prüferische Durchsicht darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen.  
Dieses Dokument wurde qualifiziert elektronisch signiert und ist nur in dieser Fassung gültig.

# 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 einer prüferischen Durchsicht durch KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Wien, unterzogen.

Wien, am 4. September 2024

Die Geschäftsführung

  
DI Hans-Peter Weiss

  
DI Gerald Beck