

KONZERN-HALBJAHRESFINANZBERICHT  
JÄNNER - JUNI 2010

---



## KENNZAHLEN DES BIG KONZERNS

ZUM 30. JUNI 2010

Immobilienmarktwert	€ 9,1 Mrd
Mitarbeiter	Ø 831
Grundfläche	25 Mio m <sup>2</sup>
Gebäudefläche (NFI lt. MV)	7 Mio m <sup>2</sup>
Gebäudeanzahl	2.500
Bilanzsumme	€ 5.202 Mio
Eigenkapital	€ 1.030 Mio
Investitionen in Anlagevermögen	€ 155 Mio
Instandhaltung	€ 58 Mio
Umsatzerlöse	€ 393 Mio
EBITDA	€ 304 Mio
EBIT	€ 168 Mio
Periodenergebnis	€ 103 Mio

## Inhaltsverzeichnis

<b>BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG (KONZERN-LAGEBERICHT)</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage</b> .....	<b>4</b>
1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufes 1-6/2010 .....	4
1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren .....	8
1.3. Investitions- und Finanzierungsbereich .....	8
1.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange .....	9
1.5. Vorgänge von besonderer Bedeutung .....	10
1.6. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag.....	10
<b>2. Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens</b> .....	<b>10</b>
2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns.....	10
2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist .....	10
2.3. Finanz- und Risikomanagement und Einsatz von Finanzinstrumenten.....	11
<b>3. Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems in Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess</b> .....	<b>12</b>
<b>4. Forschung und Entwicklung</b> .....	<b>14</b>
<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b> .....	<b>15</b>
<b>1. Konzern Bilanz in TEUR</b> .....	<b>15</b>
<b>2. Konzern Gesamtergebnisrechnung in TEUR</b> .....	<b>16</b>
<b>3. Konzern Kapitalflussrechnung in TEUR</b> .....	<b>17</b>
<b>4. Entwicklung des Konzerneigenkapitals in TEUR</b> .....	<b>17</b>
<b>AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERENDE ANHANGSANGABEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b> .....	<b>18</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b> .....	<b>18</b>
1.1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Darstellung .....	18
1.2. Veränderungen im Konsolidierungskreis .....	19
<b>2. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernzwischenbilanz</b> .....	<b>19</b>
2.1. Anlageimmobilien .....	19
2.2. Eigenkapital.....	19
2.3. Finanzverbindlichkeiten.....	19
<b>3. Ausgewählte Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung</b> .....	<b>20</b>
3.1. Umsatzerlöse .....	20
3.2. Bestandsveränderung .....	20
3.3. aktivierte Eigenleistungen .....	20
3.4. sonstige betriebliche Erträge.....	20
3.5. Materialaufwand .....	20
3.6. Abschreibungen planmäßig .....	20
3.7. Wertminderungen.....	20
3.8. sonstige betriebliche Aufwendungen .....	21
<b>4. Segmentberichterstattung in TEUR</b> .....	<b>21</b>
<b>5. Ereignisse nach der Berichtsperiode</b> .....	<b>21</b>

# Bericht der Geschäftsführung (Konzern-Lagebericht)

## 1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Der Konzern der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (kurz: BIG) konzentriert sich - gemäß ihrem Gesellschaftszweck - auf folgende Haupttätigkeiten:

- Vermietung von Liegenschaften mit dem Schwerpunkt Bundesschulen, Universitäten und Amtsgebäude
- Neubauten und Generalsanierungen von Altobjekten zur Vermietung für Bundesschul-, Universitäts- und Amtszwecke
- Verwertung von Gebäuden und Grundstücken
- Verwaltung und Instandhaltung von Liegenschaften
- Immobiliendevelopment sowie Verwertung entwickelter Projekte mit Privatnutzungscharakter
- Facility Services zur Abrundung des Dienstleistungsangebotes für die Mieter

Die Konzerngesellschaften erbringen in erster Linie Bauherren-, Vermietungs- und Instandhaltungs-, Projektentwicklungs- und Verwertungsleistungen. Bei Neubau- und Generalsanierungsvorhaben betreiben sie die Planung und begleiten die wesentlichsten Bauabwicklungsschritte entweder selbst oder durch ihre Auftragnehmer und besorgen die Finanzierung.

All diese durch das BIG-Gesetz vom 29. Dezember 2000 übertragenen Aufgaben werden von der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. vorrangig durch eigenes Personal oder durch Personal der von ihr beherrschten Tochtergesellschaften erfüllt.

### 1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufes 1-6/2010

a) Vermietung von Liegenschaften:

aa) Liegenschaftsbestand:

Per 30. Juni 2010 beträgt der mietenrelevante Gebäudeflächenbestand rund 6,93 Mio. m<sup>2</sup> (30.6.2009: 7,01 Mio. m<sup>2</sup>).

Die Liegenschaften sind überwiegend an die Republik Österreich, vertreten durch das jeweils haushaltsleitende Organ, und die Universitäten der Republik Österreich vermietet.

ab) Mietaufkommen:

Das Mietaufkommen betrug für das erste Halbjahr 2010 insgesamt rund EUR 331,1 Mio. (30.06.2009: EUR 330,8 Mio.).

Davon entfielen auf:

Bundesschulen	rund EUR	133,0 Mio.	(30.6.2009: EUR	132,1 Mio.)
Universitäten	rund EUR	101,6 Mio.	(30.6.2009: EUR	101,1 Mio.)
Sonstige Bundesmieter	rund EUR	87,9 Mio.	(30.6.2009: EUR	88,8 Mio.)
Sonstige Mieter u.Nutzungsberechtigte	rund EUR	8,6 Mio.	(30.6.2009: EUR	8,8 Mio.)

ac) Betriebskosten:

Die weiterverrechneten Betriebskosten betragen für das erste Halbjahr 2010 rund EUR 32,8 Mio. (30.06.2009: EUR 31,9 Mio.)

ad) Hausverwaltung:

Die Erlöse aus der Hausverwaltung betragen für das erste Halbjahr 2010 rund EUR 10,8 Mio. (30.06.2009: EUR 10,8 Mio.)

Die Hausverwaltung für Liegenschaften des BIG-Konzerns erfolgt durch die Bundesimmobilien-gesellschaft m.b.H.

Die Liegenschaften der BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH werden sowohl von gewerb-lichen Hausverwaltern vor Ort als auch durch die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. betreut.

ae) Sonstige:

Die sonstigen Umsatzerlöse betragen für das erste Halbjahr 2010 rund EUR 4,7 Mio. (30.06.2009: EUR 5,8 Mio.) und beinhalten unter anderem Erlöse aus dem Facility Manage-ment.

b) Verwertung, Instandhaltung und Mieterinvestitionen:

ba) Verwertung:

Die aus Eigentümersicht notwendigen Entscheidungen über Einzelverwertung, Vermietung oder sonstige Nutzungsüberlassung samt den zugehörigen entgeltlichen Vereinbarungen erfolgen in Eigenverantwortung durch die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

Insgesamt wurden in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2010 Amts- und Bürogebäude im Ausmaß von rund 2.000 m<sup>2</sup> (30.6.2009: 2.000 m<sup>2</sup>), 15 (30.6.2009: 17) Wohnungen, Grundstü-cke im Ausmaß von rund 228.000 m<sup>2</sup> (30.6.2009: 25.000 m<sup>2</sup>) und 2 (30.6.2009: 3) sonstige Ob-jekte veräußert, wofür insgesamt rund EUR 14,8 Mio. (30.6.2009: EUR 0,9 Mio.) erzielt wurden. Daraus entsteht eine Nachbesserungsverpflichtung gegenüber der Republik Österreich in Höhe von EUR 7,2 Mio. (30.6.2009: EUR 0,4 Mio.).

bb) Instandhaltung:

Ein wesentlicher Teil der Aufwendungen des Konzerns bezog sich auf die Instandhaltung der im BIG-Eigentum stehenden Gebäude.

Die gesamte bautechnische Betreuung und Abwicklung der damit verbundenen planerischen und baulichen Maßnahmen, wurde durch die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. wahrge-nommen.

Die Schwerpunkte in diesem Investitionsbereich lagen in der Umsetzung von baulichen Sicher-heitsmaßnahmen, Verbesserung der behindertengerechten Benutzung sowie Maßnahmen zwecks Werthaltigkeit der Immobilien.

Vom Konzern wurden für Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt EUR 58,1 Mio. (30.6.2009: EUR 48,1 Mio.) aufgewendet.

Davon entfielen auf:

Bundeschulobjekte	rund EUR	13,9 Mio.	(30.6.2009: EUR	14,7 Mio.)
Universitätsgebäude	rund EUR	15,0 Mio.	(30.6.2009: EUR	10,0 Mio.)
Amtsgebäude	rund EUR	19,7 Mio.	(30.6.2009: EUR	14,8 Mio.)
Sonstige Gebäude	rund EUR	9,5 Mio.	(30.6.2009: EUR	8,4 Mio.)
Stollen	rund EUR	0,0 Mio.	(30.6.2009: EUR	0,2 Mio.)

bc) Mieterinvestitionen:

Die BIG hat auch Mieterinvestitionen in ihrer Funktion als Dienstleister durchgeführt. Die Erlöse aus den Mieterinvestitionen betragen für das erste Halbjahr 2010 rund EUR 13,3 Mio. (30.06.2009: EUR 13,2 Mio.)

c) Neubauten und Generalsanierungen:

Bei Neubauten und Sanierungsvorhaben des Konzerns wurden für Bau- und Planungskosten insgesamt rund EUR 154,2 Mio. (30.6.2009: EUR 125,7 Mio.) investiert.

Insgesamt wurden 17 (30.6.2009: 17) Bauvorhaben baulich fertig gestellt. Die vorläufigen Errichtungskosten (netto ohne USt.) betragen rund EUR 123,4 Mio. (30.6.2009: EUR 62,2 Mio.).

Weiters wurde bei 33 (30.6.2009: 19) Bauvorhaben mit der Bauausführung begonnen. Die geschätzten Errichtungskosten (netto ohne USt.) betragen dabei insgesamt rund EUR 111,7 Mio. (30.6.2009: EUR 66,9 Mio.).

Bei 26 (30.6.2009: 19) Bauvorhaben wurden im Laufe der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2010 die Planungsarbeiten in Angriff genommen.

d) Sonderprojekte:

Nachdem Anfang 2003 mit der Übertragung der 4. Liegenschaftstranche an die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. der Eigentumstransfer abgeschlossen war, konnte der Ausbau der Projektentwicklung zwecks Verwertung jener Liegenschaften verstärkt werden, bei denen sich durch Flächenwidmungsänderungen, Maßnahmen zur Baureifmachung und Verwertung, ein Mehrwert für die Gesellschaft erzielen lässt. In Einzelfällen – wo konkrete Endverwertungen gesichert sind – wird die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. jeweils im Rahmen von Projektgesellschaften mit privaten Partnern die Verwertung dieser Liegenschaften betreiben.

Bestehende Projektentwicklungsgesellschaften der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.:

**Anzengrubergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH (Graz):**

Beteiligung BIG: 45 %, restliche Beteiligung BLM Betriebs-Liegenschafts-Management GmbH: 55 %. Das Bürogebäude mit 6.700 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 96 PKW-Abstellplätzen ist errichtet. Gesamtinvestitionen: rund EUR 12,0 Mio. Das Gebäude ist zu mehr als 90 % vermietet.

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

Beteiligung BIG: 99 %, restliche Beteiligung BIG Beteiligungs GmbH: 1 %. Direkt neben der Universität Innsbruck entstanden 11.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Einrichtungen der Universität Innsbruck, der Akademie der Wissenschaften und für internationale IT-Unternehmen. Baukosten rund EUR 17,5 Mio. Das Objekt ist zu 100 % vermietet.

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

Beteiligung BIG E&V: 26,60 %, restliche Beteiligung GELUP GmbH (je 1/3 Beteiligungsgesellschaften aus S-Bausparkasse, Wiener Städtische und Wirtschaftsagentur Wien (ehemals Wiener Wirtschaftsförderungsfonds)): 73,40 %. Gesamtareal: 2,0 Mio. m<sup>2</sup>. Ziel ist die Entwicklung eines gemischten Stadtteiles und die Verwertung der Grundstücke durch die 3420. Der Masterplan wurde 2007 finalisiert, der die Grundlage für konkrete Flächenwidmungen bildet. Die U-Bahn-Linie U2 wird direkt bis 2013 zum Flughafen Aspern verlängert und dadurch wird diese Liegenschaft eine deutliche Aufwertung erfahren.

**Innfeldgasse 25 Forschungs- und Wissenschaftsgebäude Bauträger GmbH (Graz):**

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

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

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

mit einem Unternehmen aus der Asamer-Gruppe seit dem Geschäftsjahr 2006 in Teilen veräußert. Im ersten Halbjahr 2010 gab es keine Teilgrundstücksverkäufe.

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

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

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

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

**Zahnradbahnstraße Bauträger GmbH (Wien):**

Beteiligung BIG E&V: 45 %, restliche Beteiligung St. Josef Liegenschaftsverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.: 55 %. Diese Gesellschaft errichtet hochwertige Wohnungen im Wohnungseigentum. Der Baubeginn fand im 2. Quartal 2009 statt, der Wohnungsverkauf läuft bereits.

**Engerthstraße 216 GmbH (Wien):**

Beteiligung BIG E&V: 100 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung eines Büro- und Geschäftsgebäudes, Vermietung der Mieteinheiten und eventuell anschließender Verkauf an einen Investor. Die Projektentwicklung soll derzeit nicht weiter fortgesetzt werden.

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

Beteiligung BIG E&V: 100 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung eines Büro- und Geschäftsgebäudes, Vermietung der Mieteinheiten und eventuell anschließender Verkauf an einen Investor oder alternativ der Verkauf der Liegenschaft zu einem früheren Zeitpunkt. Die Projektentwicklung soll derzeit nicht weiter fortgesetzt werden.

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

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

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

Beteiligung BIG E&V: 25 %, restliche Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und Verwertung von hochwertigen Eigentumswohnungen. Im Jahr 2009 wurden alle Wohnungen fertig gestellt und übergeben.

**Zeughaus Innsbruck GmbH (Wien):**

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

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

Beteiligung BIG E&V: 67,58 %, restliche Beteiligung Stadt St. Pölten: 32,42 %. Ziel der Gesellschaft ist die Entwicklung und Verwertung von Immobilienprojekten aller Art, insbesondere eines Betriebsgebiets.

**Eslargasse 16 GmbH (Wien):**

Beteiligung BIG E&V: 25 %, restliche Beteiligung RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH: 75 %. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und die Verwertung von Gebäuden aller Art, insbesondere eines Wohngebäudes. Diese Gesellschaft wurde erstmalig am 31.12.2009 in den Konzernabschluss integriert.

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

Beteiligung BIG E&V: 45 %, restliche Beteiligung Schnirchgasse Projektbeteiligungs GmbH. Ziel der Gesellschaft ist die Errichtung und Verwertung von Gebäuden aller Art, insbesondere eines Bürogebäudes. Diese Gesellschaft wurde erstmalig am 31.12.2009 in den Konzernabschluss integriert.

**Fürstenallee 21 GmbH (Wien):**

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

Wohngebäuden. Diese Gesellschaft wurde erstmalig am 31.12.2009 in den Konzernabschluss integriert. Im ersten Halbjahr 2010 wurden 75 % der Anteile an die RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH abgetreten.

#### **Residenz am Hamerlingpark GmbH (Wien):**

Beteiligung BIG E&V: 100 %. Ziel der Gesellschaft ist die Planung, Errichtung und Verwertung von Gebäuden aller Art, insbesondere eines vorwiegend zu Seniorenwohnzwecken genutzten Gebäudes. Diese Gesellschaft wurde erstmalig am 31.12.2009 in den Konzernabschluss integriert.

## **1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren**

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

	1-6/2010	1-6/2009
<b>Kennzahlen zur Ertragslage</b>		
Umsatzerlöse in Mio. EUR	392,7	392,4
Ergebnis vor Zinsen und Steuern in Mio. EUR	208,0	184,7
<b>Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage</b>		
- Nettoverschuldung (Net Debt) in Mio. EUR	3.469,7	3.135,0
- Nettoumlaufvermögen (Working Capital) in Mio. EUR	-610,5	-109,2
- Eigenkapitalquote (Equity Ratio)	19,8%	20,1%
- Nettoverschuldungsgrad	337,0%	337,7%
<b>Kennzahlen zur Finanzlage</b>		
- Cash Flow aus dem operativen Bereich in Mio. EUR	171,3	370,9
- Cash Flow aus Investitionsaktivitäten in Mio. EUR	-169,1	-129,4
- Cash Flow aus Finanzierungsaktivitäten in Mio. EUR	123,4	-180,9
- Veränderung der liquiden Mittel in Mio. EUR	125,6	60,5

Bei der Mietvertragsgestaltung für Neubau- und Generalsanierungsvorhaben wurde ebenso wie bei der Mietenkalkulation im wesentlichen vom Prinzip der Kostenmieten ausgegangen, mit denen langfristig die zur Aufwandsdeckung eingesetzten Fremdmittel refinanziert werden sollen. Als Finanzierungsinstrumente werden überwiegend (ca. 80 %) Finanzierungen mit mittel- bis langfristigen Tilgungsphasen zu fixen, dem Rating der Gesellschaft entsprechenden, Konditionen in Anspruch genommen, um den Risikobereich künftiger Zinssatzänderungen am Kapitalmarkt niedrig zu halten.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung von Gebäuden wurden abgesehen von kurzfristigen Zwischenfinanzierungen größtenteils aus den Mieterlösen gedeckt.

Im ersten Halbjahr 2010 wurde ein Konzerngewinn von rund EUR 103,0 Mio. (30.6.2009: EUR 93,7 Mio.) erwirtschaftet.

## **1.3. Investitions- und Finanzierungsbereich**

In Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, Bauten auf fremdem Grund und Anlagen in Bau wurden rund EUR 154,2 Mio. (30.6.2009: EUR 125,8 Mio.) investiert. Dabei flossen im laufenden Geschäftsjahr für 23 (30.6.2009: 23) Projekte Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln in Höhe von rund EUR 17,9 Mio. (30.6.2009: EUR 19,7 Mio.). Die von der Gesellschaft investierten Beträge wurden hauptsächlich aus Fremdmitteln finanziert.

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

Im ersten Halbjahr 2010 hat die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. drei Privatplatzierungen an internationale Investoren über jeweils EUR 50 Mio. zur langfristigen Refinanzierung des Konzerns durchgeführt. Ferner wurden Kredite über EUR 450 Mio. zur Finanzierung des Neubaus der Wirtschaftsuniversität Wien mit der Europäischen Investitionsbank und österreichischen Banken vereinbart, die nach Baufortschritt, erstmals zum 30. September 2010, gezogen werden.

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

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

##### Umweltbelange

Die Performance Contracting Aktivitäten der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. wurden in der ersten Jahreshälfte des Jahres 2010 erfolgreich weiter verfolgt.

In der ersten Jahreshälfte 2010 wurden 3 neue Energieeinsparcontractingverträge, für insgesamt 35 Liegenschaften des Innenministeriums, abgeschlossen. Bei den Verhandlungen konnte eine durchschnittliche garantierte Einsparung von 19,55 % erreicht werden.

Für die in Summe im Contracting befindlichen 258 Liegenschaften wird eine durchschnittliche jährliche Energieeinspargarantie von 19,80 % erwartet, welche einer jährlichen CO<sub>2</sub>-Einsparung von 18.250 t/a entspricht.

Im ersten Halbjahr 2010 erfolgte die schriftliche Zustimmung des BMUKK sowie des BMJ für den Start insgesamt weiterer 9 Pools (74 Liegenschaften).

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. hat 2009 beschlossen, für bestehende Contractingliegenschaften zusätzliche Finanzmittel für energietechnische Maßnahmen zur Verfügung zu stellen. Die Umsetzung der Finanzmittel in der Höhe von EUR 3,6 Mio. für das Jahr 2010 erfolgt hauptsächlich in den Sommermonaten Juli und August.

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. investiert somit weiter, über die eigentümerseitige Instandhaltung hinaus, durch dieses Modell in die technische Erneuerung ihrer Gebäude.

Bei Neubauprojekten, aber auch bei Sanierungen, legt die Bundesimmobiliengesellschaft größtes Augenmerk auf die Minimierung des notwendigen Energiebedarfs und die nachhaltige Senkung der Betriebs- und Wartungskosten. Außerdem wird umweltrelevanten Gesichtspunkten, wie zum Beispiel der Reduktion des Schadstoffausstoßes, eine maßgebliche Bedeutung zugewiesen. Daher ist der Einsatz von **alternativen Energien** wie Biomasse, Geothermie und Solarenergie bei vielen Projekten ein wichtiger Aspekt in der Planung und Umsetzung.

Im Rahmen der „**Thermischen Sanierung**“ saniert die Bundesimmobiliengesellschaft von Ressorts genutzte Gebäude mit dem konkreten Ziel, die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern und dadurch zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen beizutragen. Der Hauptfokus liegt daher auf Maßnahmen wie Dämmung von Fassade und Dach, Sanierung/Tausch der Fenster und Modernisierung der Heizungsanlage.

Im Bereich der Forschung engagiert sich die BIG durch die Teilnahme am Forschungsprogramm „**Haus der Zukunft Plus**“ des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (BMVIT). Ziel des Forschungsprogramms ist die Erlangung von innovativen Konzepten zur erheblichen CO<sub>2</sub> Reduktion. Das Programm verfolgt die langfristige Vision, die energetische Effizienz eines Gebäudes bezüglich Produktion und Betrieb derart zu erhöhen, dass über den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden die treibhausrelevanten Emissionen auf Null reduziert werden.

Ziel des BIG Leitprojekts ist, hochwertige, energieeffiziente Modernisierungsstandards zu entwickeln, die wirtschaftlich vertretbar sind. Darüber hinaus ist die BIG als Partner an einem weiteren Projekt

beteiligt. Das Projekt Errichtung eines „PLUS ENERGIE GEBÄUDES“ verfolgt das Ziel, ein Gebäude zu errichten, das die benötigte Energie selbst erzeugt, die es im Betrieb benötigt und überschüssige Energie in betriebsarmen Zeiten in das Netz einspeisen kann.

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. unterstreicht somit seit Jahren ihre Kompetenz im Bereich der nachhaltigen Bewirtschaftung des heterogenen Gebäudebestandes des Bundes. Dabei trägt sie zur Verbesserung der gelebten Umwelt über die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Rahmen der Kyoto-Ziele bei und leistet darüber hinaus einen Beitrag zur langfristigen Senkung der Betriebskosten im Sinne der Wirtschaftlichkeit für ihre Mieter.

### Personal

Im ersten Halbjahr beschäftigte der Konzern durchschnittlich 831 Mitarbeiter (30.6.2009: 817), davon 314 Bundes- und Landesbeamte (30.6.2009: 324) sowie 4 Landesvertragsbedienstete. In diesen Zahlen sind auch Karenzierungen enthalten.

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

## **1.5. Vorgänge von besonderer Bedeutung**

Mit dem Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur (BMUKK) wurde 2009 eine Vereinbarung geschlossen, die eine Verschiebung der Fälligkeit von Teilen der Mietzinse in den Jahren 2009 und 2010 auf die Zeit 2011 bis 2013 erlaubt. Bislang hat das BMUKK davon noch nicht Gebrauch gemacht.

Die bilanziellen Unternehmensüberschüsse aus dem Jahre 2009 in Höhe von rund EUR 47,7 Mio. werden im Auftrag des Eigentümers zur Gewinnverwendung im Rahmen von thermischen Projekten und Maßnahmen in Gebäude reinvestiert und wird damit der substanzielle Wert der Immobilien des Konzerns weiter erhöht und nachhaltig sichergestellt.

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

Es gibt keine Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag.

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

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

Aufgrund des von der Bundesregierung beschlossenen Konjunkturpakets II ergibt sich für das zweite Halbjahr 2010 weiterhin ein erhöhtes Bauvolumen und gesteigerte Instandhaltungsaufwendungen.

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

Auf Grund der stabilen Eigentümer- und Mieterstruktur sind aus heutiger Sicht keine wesentlichen Risiken für das Unternehmen erkennbar. Risiken in Zusammenhang mit Finanzinstrumenten werden im Punkt „Finanz- und Risikomanagement und Einsatz von Finanzinstrumenten“ beschrieben.

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

Die Steuerung von finanziellen Risiken wird in der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. zentral durch das Konzern-Treasury wahrgenommen. Die Risikopolitik, Risikostrategie sowie der Handlungsrahmen des Konzern-Treasury's ist in einer diesbezüglichen Konzernrichtlinie klar geregelt.

Die Finanzierung der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. erfolgt grundsätzlich zentral als Unternehmensfinanzierung vor allem durch das Begeben von öffentlich oder privat platzierten Anleihen (Private Placements) und in Form von Bankkrediten. Projekte mit Partnern werden auf Ebene der Projektgesellschaft durch gesonderte Projektfinanzierungen finanziert.

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

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

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

### Währungsrisiken

Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung und den damit verbundenen wechsellkursbedingten Bewertungsergebnissen. Die Emissionen in Fremdwährung werden grundsätzlich durch Cross Currency Swaps, Cross Currency Interest Rate Swaps gegen Änderung im Wechselkurs gesichert. Historisch bedingt besteht noch eine offene CHF-Position aus einer CHF-Finanzierung, deren Wert jedoch weniger als 1 % des gesamten Fremdfinanzierungsvolumens ausmacht.

### Zinsrisiken

Die Risiken aus der Veränderung von Zinssätzen entstehen im Wesentlichen aus der langfristigen Fremdfinanzierung. Diese wird zu rund 80 % ggf. unter Einsatz von Derivaten mit einem Fixzins gestaltet, um das operative Ergebnis nicht durch negative Zinsentwicklungen zu konterkarieren.

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

### Liquiditätsrisiko

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

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

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

### Sonstige Preisrisiken

Im Rahmen der Darstellung zu Marktrisiken unterliegt die BIG keinen wesentlichen Preisrisiken, wie etwa Börsenkursen oder Indizes. Per 30.06.2010 hatte die BIG keine wesentlichen als zur Veräußerung verfügbar klassifizierte Beteiligungen im Bestand.

## Ausfallsrisiken

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

Im operativen Geschäft werden die Außenstände ebenso laufend überwacht und mit entsprechenden Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Im Wesentlichen ist hierzu zu bemerken, dass rund 98 % der Forderungen aus Geschäften mit (Mietern) der Republik Österreich entstammen.

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

### **3. Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems in Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess**

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

#### Einleitung

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

Das Ziel des internen Kontrollsystems ist es, das Management so zu unterstützen, dass es in der Lage ist, effektive und sich ständig verbessernde interne Kontrollen in Hinsicht auf die Konzernrechnungslegung zu gewährleisten. Es ist einerseits auf die Einhaltung von Richtlinien und Vorschriften und andererseits auf die Schaffung von vorteilhaften Bedingungen für spezifische Kontrollmaßnahmen in den Schlüsselprozessen des Rechnungswesens ausgerichtet.

Die interne Revision überprüft unabhängig und regelmäßig die Einhaltung der internen Vorschriften. Der Leiter der internen Revision berichtet direkt an die Geschäftsführung.

#### Kontrollumfeld

Der grundlegende Aspekt des Kontrollumfelds ist die Unternehmenskultur, in deren Rahmen das Management und die Mitarbeiter operieren. Das Unternehmen arbeitet aktiv an der Verbesserung der Kommunikation und der Vermittlung der unternehmenseigenen Grundwerte, um die Durchsetzung von Moral, Ethik und Integrität im Unternehmen und im Umgang mit Anderen sicherzustellen.

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

#### Risikobeurteilung

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

Die jährliche Evaluierung der von den jeweiligen zuständigen Stellen durchgeführten internen Kontrollmaßnahmen basiert auf einem risikoorientierten Modell. Die Bewertung des Risikos einer fehlerhaften Konzernberichterstattung basiert auf unterschiedlichen Kriterien. So können z.B. komplexe Bilanzierungsgrundsätze zu einem erhöhten Fehlerrisiko führen. Unterschiedliche Grundsätze für die

Bewertung von Vermögensgegenständen sowie ein komplexes oder sich veränderndes Geschäftsumfeld können ebenso das Risiko eines wesentlichen Fehlers in der Finanzberichterstattung begründen. Für die Erstellung des Abschlusses müssen regelmäßig Schätzungen vorgenommen werden, bei denen das immanente Risiko besteht, dass die zukünftige Entwicklung von diesen Schätzungen abweicht. Dies trifft insbesondere auf die folgenden Posten des Jahresabschlusses zu: Personalrückstellungen, Ausgang von Rechtsstreitigkeiten, Forderungseinbringlichkeit sowie Werthaltigkeit von Beteiligungen. Teilweise werden externe Experten zugezogen bzw. wird auf öffentlich zugängliche Quellen abgestellt, um das Risiko einer Fehleinschätzung zu minimieren.

### Kontrollmaßnahmen

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

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

Es liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung, dass die Hierarchieebenen so ausgestaltet sind, dass eine Aktivität und die Kontrolle dieser Aktivität nicht von derselben Person durchgeführt wird (4-Augen Prinzip).

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

### Information und Kommunikation

Richtlinien und Vorschriften hinsichtlich Konzernberichterstattung werden vom Management regelmäßig aktualisiert und an alle betroffenen Mitarbeiter kommuniziert.

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

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

### Überwachung

Die Verantwortung für die unternehmensweite fortlaufende Überwachung obliegt dem Management sowie dem Controlling. Darüber hinaus sind die jeweiligen Abteilungsleiter für die Überwachung der entsprechenden Bereiche zuständig, so werden in regelmäßigen Abständen Kontrollen und Plausibilisierungen vorgenommen. Außerdem ist die interne Revision in den Überwachungsprozess involviert. Auch das interne Kontrollsystem übt eine Überwachungs- und Aufsichtsfunktion aus.

Das Ergebnis der Überwachungstätigkeiten wird dem Management und dem Aufsichtsrat berichtet. Die Geschäftsführung erhält regelmäßig zusammengefasste Konzernreportings wie z.B. quartalsweise Berichte über die Entwicklung der Umsätze der jeweiligen Segmente, der Liquidität sowie der Forderungen. Zu veröffentliche Abschlüsse werden von leitenden Mitarbeitern des Rechnungswesens und der Geschäftsführung vor Weiterleitung an den Aufsichtsrat einer abschließenden Würdigung unterzogen.

#### **4. Forschung und Entwicklung**

Die BIG beteiligt sich am Forschungsprojekt „Haus Zukunft Plus“, welches sich mit der energetischen Sanierung und Optimierung von Bestandsgebäuden beschäftigt. Ziel des Förderprogramms ist die Erarbeitung von innovativen Konzepten (energieeffizient, ökologisch, nachhaltig) anhand bestehender Gebäude, welche in den 70er und 80er Jahren erbaut wurden. Neben der substanziellen Werteeerhaltung und Werteschaffung werden damit spezifische Erkenntnisse zur energetischen Sanierung im Unternehmen weiter ausgebaut und diese bei zukünftigen Projekten zur Anwendung kommen. (siehe auch Pkt. 1.4.)

# KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

## 1. KONZERN BILANZ IN TEUR

Aktiva	30.06.2010	31.12.2009
Anlageimmobilien vermietet	3.784.101,3	3.800.442,2
Anlageimmobilien in Entwicklung	519.610,1	450.564,1
selbst genutzte Immobilien	42.085,8	42.844,4
Sachanlagen	3.170,2	3.406,6
Immaterielle Vermögensgegenstände	5.221,2	5.738,2
Anteile an assoziierten Unternehmen	75.170,3	55.925,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	485.077,0	193.527,5
Aktive latente Steuern	37.112,0	44.447,9
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>4.951.547,9</b>	<b>4.596.896,7</b>
Vorräte	13.247,5	11.277,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	72.571,8	74.950,8
Liquide Mittel	164.381,4	38.753,5
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>250.200,7</b>	<b>124.981,4</b>
	<b>5.201.748,6</b>	<b>4.721.878,1</b>
Passiva	30.06.2010	31.12.2009
Nennkapital	226.000,0	226.000,0
Gewinnrücklagen	803.512,3	702.995,7
Minderheitenanteil	5,2	7,1
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.029.517,5</b>	<b>929.002,8</b>
Finanzverbindlichkeiten	3.127.312,4	2.862.274,5
Personalarückstellungen	7.957,9	7.817,5
Sonstige Rückstellungen	13.437,4	26.658,8
Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln	125.339,1	109.903,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.538,5	2.192,7
Sonstige Verbindlichkeiten	35.971,7	28.537,6
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>3.311.557,0</b>	<b>3.037.384,2</b>
Finanzverbindlichkeiten	497.976,6	428.889,5
Personalarückstellungen	6.903,2	5.864,6
Sonstige Rückstellungen	143.483,6	120.618,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106.732,7	138.851,0
Rückstellung für tatsächliche Ertragssteuern	13.282,6	520,0
Sonstige Verbindlichkeiten und Investitionszuschüsse	92.295,4	60.747,9
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>860.674,1</b>	<b>755.491,1</b>
	<b>5.201.748,6</b>	<b>4.721.878,1</b>

## 2. KONZERN GESAMTERGEBNISRECHNUNG IN TEUR

	01.01.-30.06.2010	01.01.-30.06.2009
Umsatzerlöse	392.674,0	392.440,8
Bestandsveränderung	1.989,9	-3.126,9
andere aktivierte Eigenleistungen	3.359,7	3.042,5
sonstige betriebliche Erträge	10.026,8	9.006,8
Materialaufwand	-121.513,8	-104.855,5
Personalaufwand	-16.212,3	-15.870,8
Abschreibungen planmäßig	-88.954,5	-85.903,5
Wertminderungen	-8.287,1	-3.051,5
Wertaufholungen	577,1	0,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.412,2	-16.239,2
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>168.247,6</b>	<b>175.442,7</b>
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	-127,0	1.469,4
übrige Finanzerträge	268.183,6	72.574,3
übrige Finanzaufwendungen	-296.056,3	-130.742,2
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>140.247,9</b>	<b>118.744,2</b>
Ertragsteuern	-37.256,0	-25.018,6
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>102.991,9</b>	<b>93.725,6</b>
davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	-1,8	0,8
davon Muttergesellschaft zuzurechnen	102.993,7	93.724,8
<b>I. Periodenüberschuss</b>	<b>102.991,9</b>	<b>93.725,6</b>
Ergebnis aus zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	13,0	21,6
Ergebnis aus cash flow hedges	-3.322,4	-11,3
darauf entfallende Steuern	827,4	-2,6
<b>II. Sonstiges Periodenergebnis nach Steuern</b>	<b>-2.482,0</b>	<b>7,7</b>
<b>III. Periodenergebnis</b>	<b>100.509,9</b>	<b>93.733,3</b>
davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	-1,8	0,8
davon Muttergesellschaft zuzurechnen	100.511,7	93.732,5

### 3. KONZERN KAPITALFLUSSRECHNUNG IN TEUR

	01.01.-30.06.2010	01.01.-30.06.2009
Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit	171.281,5	370.904,2
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-169.074,8	-129.443,5
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	123.421,2	-180.925,8
<b>Gesamte Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>125.627,9</b>	<b>60.534,9</b>
Stand der liquiden Mittel zum Periodenanfang	38.753,5	58.184,8
Stand der liquiden Mittel zum Periodenende	164.381,4	118.719,7

### 4. ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS IN TEUR

	Stamm- kapital	Kapital- rücklagen	Zeitwert- rücklage	Cash Flow Hedge Rücklage	Gewinn- rücklage	Eigenkapital vor nicht be- herrschende Anteile	Nicht be- herrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand am 1. Jänner 2010	226.000,0	0,0	-15,1	-83,6	703.094,4	928.995,7	7,1	929.002,8
Gesamtergebnis			9,7	-2.491,8	102.993,7	100.511,6	-1,8	100.509,8
Konsolidierungsänderung					4,9	4,9		4,9
<b>Stand am 30. Juni 2010</b>	<b>226.000,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-5,4</b>	<b>-2.575,4</b>	<b>806.093,0</b>	<b>1.029.512,2</b>	<b>5,3</b>	<b>1.029.517,5</b>
Stand am 1. Jänner 2009	226.000,0	0,0	-41,5	-133,8	608.656,3	834.480,9	7,4	834.488,3
Gesamtergebnis			16,2	-8,5	93.724,9	93.732,6	0,8	93.733,4
<b>Stand am 30. Juni 2009</b>	<b>226.000,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-25,3</b>	<b>-142,3</b>	<b>702.381,2</b>	<b>928.213,6</b>	<b>8,2</b>	<b>928.221,8</b>

# Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben zum Konzernzwischenabschluss

## 1. Allgemeine Angaben

Der vorliegende verkürzte Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2010 stellt einen Zwischenbericht des Konzerns der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. dar und steht im Einklang mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung“.

Der verkürzte Zwischenabschluss enthält gemäß IAS 34 nicht alle jene Informationen und Angaben, die in einem Jahresabschluss verpflichtend sind, und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31.12.2009 gelesen werden.

Der vorliegende verkürzte Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2010 wurde weder einer vollständigen Abschlussprüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer unterzogen. Die Prüfung des Konzernabschlusses zum 31.12.2009 wurde durch die BDO Austria GmbH vorgenommen.

### 1.1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Darstellung

Die zur Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.6.2010 maßgeblichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Konzernjahresabschluss zum 31.12.2009 unverändert.

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.6.2010 verpflichtend anzuwendenden IAS, IFRS; IFRIC- und SIC-Interpretationen (bisher bestehenden Standards und deren Änderungen sowie neue Standards) wie sie in der Europäischen Union für ab 1.1.2010 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet.

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

Standard, Interpretation	veröffentlicht/übernommen EU	Auswirkungen auf den Konzern
IAS 27 Konzern- und Einzelabschluss	10.01.2008/03.06.2009	Keine
IAS 32 Klassifizierung von Bezugsrechten	08.10.2009/23.12.2009	Keine
IAS 39 zulässige Grundgeschäfte iRv Sicherheitsbeziehungen	31.07.2008/15.09.2009	Keine
IFRS 1 Erstmalige Anwendung der IFRSs	27.11.2008/25.11.2009	Keine
IFRS 2 konzernweite anteilsbasierte Vergütungs-transaktionen mit Barausgleich	18.06.2009/23.03.2010	Keine
IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse	10.01.2008/03.06.2009	Keine
IFRIC 18 Übertragung von Unternehmenswerten durch einen Kunden	29.01.2009/27.11.2009	Keine
Diverse Verbesserungen an den IFRSs	16.04.2009/23.03.2010	Keine

Die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt im vorliegenden Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2010 erstmalig nach dem Gesamtkostenverfahren. Der Wechsel vom Umsatzkostenverfahren auf das Gesamtkostenverfahren erfolgt aufgrund einer dadurch verbesserten Darstellung der relevanten Informationen für die Adressaten. Die geänderte Darstellungsform wird wahrscheinlich Bestand haben.

## 1.2. Veränderungen im Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem 31.12.2009 wie folgt geändert:

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung in %	Konsolidier- ungsart <sup>1</sup>	Zeitpunkt der Erst- konsolidierung
Fürstenallee 21 GmbH	Wien	25	EK	14.10.2009

<sup>1</sup> VK=Vollkonsolidierung; EK=Equity-Konsolidierung

Mit Anteilsabtretungsvertrag vom 14.1.2010 wurden 75% der Anteile an der Fürstenallee 21 GmbH an Dritte abgetreten. Da aus dem Syndikatsvertrag auch keine Beherrschung im Sinne des IFRS 3.19 hervorgeht, wird die Fürstenallee 21 GmbH im vorliegenden Zwischenabschluss nicht mehr vollkonsolidiert.

Anteilskäufe oder Neugründungen erfolgten im ersten Halbjahr 2010 nicht.

## 2. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernzwischenbilanz

### 2.1. Anlageimmobilien

Im ersten Halbjahr 2010 wurden in Anlageimmobilien EUR 154,2 Mio. investiert. Darin enthalten sind aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von EUR 0,2 Mio. Die nachträglichen Anschaffungskosten betragen EUR 16,2 Mio. In Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände wurden EUR 0,6 Mio. investiert.

### 2.2. Eigenkapital

Im ersten Halbjahr 2010 wurden keine Dividendenzahlungen vorgenommen.

### 2.3. Finanzverbindlichkeiten

Im ersten Halbjahr 2010 wurden folgende Anleihen begeben:

Art der Finanzierung	Verzinsung	Nominale TEUR	Laufzeit
Private Placement, Citibank	variabel	50.000	2010 - 2025
dazu Zinssatzswap - IRS, Credit Suisse	4,38% fix	50.000	2010 - 2025
Namenschuldverschreibung, Deutsche Bank	4,25% fix	50.000	2010 - 2030
Private Placement, Bank Austria	4,33% fix	50.000	2010 - 2030

### **3. Ausgewählte Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung**

Da im Gegensatz zum Jahresabschluss zum 31.12.2009 die Darstellung der Gesamtergebnisrechnung im vorliegenden Zwischenabschluss nach dem Gesamtkostenverfahren erfolgt, wird auf die einzelnen Gliederungspositionen des Betriebsergebnisses näher eingegangen.

#### **3.1. Umsatzerlöse**

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

#### **3.2. Bestandsveränderung**

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

#### **3.3. aktivierte Eigenleistungen**

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

#### **3.4. sonstige betriebliche Erträge**

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

#### **3.5. Materialaufwand**

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

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

#### **3.6. Abschreibungen planmäßig**

Im ersten Halbjahr beträgt die planmäßige Abschreibung der Anlagenimmobilien und der selbstgenutzten Immobilien rund EUR 87,8 Mio., die planmäßige Abschreibung der Sachanlagen und immateriellen Vermögensgegenstände beläuft sich auf rund EUR 1,1 Mio.

#### **3.7. Wertminderungen**

Im ersten Halbjahr 2010 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Anlageimmobilien durchgeführt, jedoch wurde eine Wertberichtigung zu Anlagen in Bau in Höhe von rund EUR 8,3 Mio. durchgeführt.

Demgegenüber steht die Auflösung der Drohverlustrückstellung in Höhe von rund EUR 5,5 Mio.

### 3.8. sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten insbesondere EDV Aufwendungen und Administrationskosten.

## 4. Segmentberichterstattung in TEUR

Im ersten Halbjahr 2010 erfolgte aufgrund der Umstellung des internen Berichtswesens eine Änderung der Segmentierung dahin gehend, dass das bisherige Segment „Bildungsbereich“ in die beiden Segmente „Schulen“ und „Universitäten“ aufgeteilt wurde. Weiters wurde das Segment „Öffentliche Verwaltung & Dritte“ in die Bereiche „Büro & Spezialimmobilien“ und „Sonstiges“ unterteilt.

Die interne Berichterstattung erfolgt auf Basis der nationalen Bewertungsvorschriften, sodass die Segmentberichterstattung auf gleicher Basis dargestellt wird und eine Überleitung auf die Werte des IFRS Konzernabschlusses erfolgt.

1. Halbjahr 2010	Schulen	Universitäten	Büro&Spezialimmobilien	Sonstiges	Überleitung IFRS	Konzernergebnis
Erträge von externen Kunden	147.541,9	118.650,8	119.440,8	7.040,5	0,0	392.674,0
Erträge aus Transaktionen mit anderen Segmenten	0,0	0,0	1.132,3	18.998,9	-20.131,2	0,0
Segmenterträge	147.541,9	118.650,8	120.573,1	26.039,4	-20.131,2	392.674,0
Segmentergebnis (EBIT)	71.317,8	43.782,1	33.318,9	918,2	18.910,6	168.247,6
Segmentvermögen (AV)	1.478.148,6	1.414.777,1	1.200.920,1	172.445,7	163.067,4	4.429.358,9

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

## 5. Ereignisse nach der Berichtsperiode

Zu den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag wird auf die Darstellung im Lagebericht, Pkt. 1.6. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag, verwiesen.

Die Geschäftsführung



DI Christoph Stadlhuber



DI Wolfgang Gleissner