

The background is a solid, textured orange color. Overlaid on this are several white, three-dimensional rectangular shapes that appear to be floating or attached to the surface. These shapes are arranged in a way that creates a sense of depth and perspective, with some appearing to be in front of others. The shapes are simple, flat rectangles with visible edges, giving them a clean, architectural feel.

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

Konzern – Halbjahresfinanzbericht

Jänner – Juni 2008

Inhaltsverzeichnis

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG (KONZERN-LAGEBERICHT)	3
1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage	3
1.1. Darstellung des Geschäftsverlaufes 1-6/2008.....	3
1.2. Finanzielle Leistungsindikatoren.....	6
1.3. Investitions- und Finanzierungsbereich	7
1.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange.....	7
1.5. Vorgänge von besonderer Bedeutung.....	8
1.6. Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag	8
2. Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens	8
2.1. Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns	8
2.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen der Konzern ausgesetzt ist.....	8
2.3. Finanzinstrumente, Risiken und Strategien.....	8
3. Forschung und Entwicklung	9
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	10
1. Konzernbilanz zum 30. Juni 2008	10
2. Konzern Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. Juni 2008	11
3. Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Jänner bis 30. Juni 2008	11
4. Entwicklung des Konzerneigenkapitals	11
ANHANG ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	12
1. Allgemeine Angaben	12
2. Konsolidierungskreis	12
3. Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	13
3.1. Anlageimmobilien und Sachanlagen	13
3.2. Immaterielle Vermögensgegenstände.....	13
3.3. Sonstige finanzielle Vermögenswerte.....	13
3.4. Wertminderungen	13
3.5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	14
3.6. Vorräte	14
3.7. Liquide Mittel.....	14
3.8. Finanzverbindlichkeiten	14
3.9. Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern	14
3.10. Steuern	15
3.11. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.....	15
3.12. Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte	15
3.13. Kapitalflussrechnung.....	16
3.14. Umsatzrealisierung	16
3.15. Finanzergebnis	16
4. Angaben nach IAS 34	16
5. Ermessensausübungen des Managements und Schätzungen	17
6. Erklärung der Geschäftsführung	17

Bericht der Geschäftsführung (Konzern-Lagebericht)

1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Der Konzern der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (kurz: BIG - siehe Anhang zum Konzernzwischenabschluss Pkt. 2 Konsolidierungskreis) 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
- Immobilienentwicklung 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 1-6/2008

a) Vermietung von Liegenschaften:

aa) Liegenschaftsbestand:

Per 30. Juni 2008 beträgt der mietenrelevante Gebäudeflächenbestand rund 6,94 Mio. m² (30.6.2007: 6,98 Mio. m²).

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 2008 insgesamt rund EUR 316,2 Mio. (30.06.2007: EUR 307,7 Mio.).

Davon entfielen auf:

Bundesschulen	rund EUR	126,5 Mio.	(30.6.2007: EUR	122,2 Mio.)
Universitäten	rund EUR	96,4 Mio.	(30.6.2007: EUR	95,8 Mio.)
Sonstige Bundesmieter	rund EUR	85,0 Mio.	(30.6.2007: EUR	82,1 Mio.)
Sonstige Mieter u.Nutzungsberechtigte	rund EUR	8,3 Mio.	(30.6.2007: EUR	7,6 Mio.)

b) Verwertung, Verwaltung und Instandhaltung:

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.

Die Verkaufstätigkeit der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. war in erster Linie auf die Veräußerung von Einzelliegenschaften konzentriert. Bei den dabei durch die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. durchgeführten Bieterverfahren wurden teilweise Veräußerungserlöse erzielt, die wesentlich über den durch gerichtlich zertifizierte Sachverständige ermittelten Verkehrswerten lagen. Die BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH (BIG E&V) betrieb die Verwertung der eigenen Restbestände bzw. fungierte als Makler für die Verwertung der BIG-Liegenschaften.

Insgesamt wurden in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2008 Amts- und Bürogebäude im Ausmaß von rund 2.200 m² (30.6.2007: 6.100 m²), 54 (30.6.2007: 52) Wohnungen, Grundstücke im Ausmaß von rund 35.800 m² (30.6.2007: 49.000 m²) und 7 (30.6.2007: 18) sonstige Objekte veräußert, wofür insgesamt rund EUR 3,6 Mio. (30.6.2007: EUR 15,2 Mio.) erzielt wurden. Daraus entsteht eine Nachbesserungsverpflichtung gegenüber der Republik Österreich in Höhe von EUR 1,8 Mio. (30.6.2007: EUR 7,8 Mio.).

bb) Hausverwaltung:

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

Die Liegenschaften der BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH werden von gewerblichen Hausverwaltern vor Ort betreut.

bc) Instandhaltung:

Ein wesentlicher Teil der Aufwendungen des Konzerns bezog sich auf die Instandhaltung der im BIG-Eigentum stehenden Gebäude. Weiters hat die BIG auch Mieterinvestitionen in ihrer Funktion als Dienstleister durchgeführt. Die gesamte bautechnische Betreuung und Abwicklung der damit verbundenen planerischen und baulichen Maßnahmen, wurde durch die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. wahrgenommen.

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

Vom Konzern wurden für Instandhaltungsmaßnahmen insgesamt EUR 39,4 Mio. (30.6.2007: EUR 28,9 Mio.) aufgewendet.

Davon entfielen:

EUR 13,7 Mio.	auf Bundesschulobjekte (30.6.2007: EUR 8,9 Mio.)
EUR 8,4 Mio.	auf Universitätsgebäude (30.6.2007: EUR 7,4 Mio.)
EUR 13,0 Mio.	auf Amtsgebäude (30.6.2007: EUR 10,0 Mio.)
EUR 3,9 Mio.	auf sonstige Gebäude (30.6.2007: EUR 2,4 Mio.)
EUR 0,4 Mio.	auf Stollen (30.6.2007: EUR 0,2 Mio.)

c) Neubauten und Generalsanierungen:

Bei Neubauten und Generalsanierungsvorhaben des Konzerns wurden für Bau- und Planungskosten insgesamt rund EUR 86,3 Mio. (30.6.2007: EUR 80,1 Mio.) investiert.

Insgesamt wurden 17 (30.6.2007: 26) Bauvorhaben baulich fertig gestellt. Die bis zur Fertigstellung prognostizierten Errichtungskosten (netto ohne USt.) betragen rund EUR 75,3 Mio. (30.6.2007: EUR 172,5 Mio.).

Weiters wurde bei 27 (30.6.2007: 26) Bauvorhaben mit der Bauausführung begonnen. Die geschätzten Errichtungskosten (netto ohne USt.) betragen dabei insgesamt rund EUR 78,5 Mio. (30.6.2007: EUR 116,0 Mio.).

Bei 22 (30.6.2007: 21) Bauvorhaben wurden im Laufe der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2008 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 m² 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: 100 %. Direkt neben der Universität Innsbruck entstanden 11.000 m² 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.

wien3420 Aspern Development AG (vormals: Asperner Flugfeld Süd Entwicklungs- und Verwertungs-AG):

Beteiligung BIG: 50 %, restliche Beteiligung Wiener Wirtschaftsförderungsfonds (WWFF): 50 %. Die Anteile werden über eine eigene 100%ige Holdinggesellschaft gehalten. Gesamtareal: 2,0 Mio. m². Ziel ist die Entwicklung eines gemischten Stadtteiles. 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. Erste Liegenschaftsverkäufe wurden bereits abgewickelt.

Inffeldgasse 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 Projektentwicklung 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. m² wird im Rahmen einer gemeinsamen Projektgesellschaft mit einem Unternehmen aus der Asamer-Gruppe seit dem Geschäftsjahr 2006 in Teilen veräußert. Im ersten Halbjahr 2008 gab es 2 Teilgrundstücksverkäufe im Ausmaß von 20.613 m².

„Muthgasse 18“ Liegenschaftsverwertung GmbH (Wien):

Beteiligung BIG: 100 %. 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 werden auf dem Gelände geförderte und frei finanzierte Wohnungen sowie universitär genutzte Bereiche errichtet. Geplante Investitionskosten rund EUR 48,0 Mio. Die geplante Fertigstellung ist Ende 2009.

Riemergasse 7 Entwicklungs und Verwertungs GmbH (Wien):

Beteiligung BIG: 41 %, restliche Beteiligung RoCe Investments B.V. (holländische Van Herk-Gruppe): 59 %. Geplant ist eine gemeinsame Entwicklung in Richtung eines Nutzungsmixes aus Hotel, Wohnen und Geschäftsraumvermietung. Die Anteile werden voraussichtlich im 3. Quartal 2008 an den zweiten Gesellschafter abgetreten.