



Halbjahresfinanzbericht der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

zum 30. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Kennzahlen 30. Juni 2025	4
2	Verkürzter Konzernzwischenabschluss.....	5
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
3	Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben zum Konzernzwischenabschluss	12
3.1	Berichtendes Unternehmen.....	12
3.2	Grundsätze der Rechnungslegung.....	12
3.3	Änderungen von Rechnungslegungsmethoden.....	12
3.4	Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss – Wesentliche Ereignisse und Geschäftsvorfälle	14
3.5	Sonstige Angaben	21
4	Konzernzwischenlagebericht	23
4.1	Konzernstruktur.....	23
4.2	Wirtschaftliches Umfeld“	26
4.3	Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	29
4.4	Risiken der zukünftigen Entwicklung insbesondere 2. Halbjahr 2025.....	30
4.5	Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns.....	31
4.6	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	33
4.7	Sonstiges	33
5	Bericht über die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses	34
6	Erklärung der Geschäftsführung gemäß § 125 Abs. 1 BörseG.....	35

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 2025

	30.06.2025	31.12.2024
in EUR Mio.		
Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (gem. IAS 40)	18.150,4	18.200,8
Buchwert (=Fair Value laut Managementdefinition)*	19.253,6	19.294,9
Vermietbare Fläche in Mio. m ²	7,8	7,8
Liegenschaften (gerechnet nach Einlagezahl)	2.028	2.024
Eigenkapital	11.141,3	11.263,2
Eigenkapitalquote	56,2 %	56,4 %
Bilanzsumme	19.834,0	19.964,2
Loan to Value Ratio (LTV)	27,7 %	26,8 %

* 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.

	30.06.2025	30.06.2024
in EUR Mio.		
Investitionen in das Anlagevermögen	280,8	293,4
Investitionen aus Bautätigkeit*	388,3	377,5
<i>davon Bestandsgeschäft</i>	251,1	251,5
<i>davon Entwicklungsgeschäft</i>	137,1	126,0
Instandhaltung	84,7	89,4
<i>in % der Mieterlöse</i>	14,4 %	15,3 %
Umsatzerlöse	766,3	741,3
<i>davon Mieterlöse</i>	589,8	582,6
EBITDA	478,6	462,8
EBITDA-Marge (=EBITDA/Umsatzerlöse)	62,5 %	62,4 %
Betriebsergebnis (EBIT)	163,2	719,2
Gewinn der Periode	85,4	513,4
FFO (funds from operations)**	416,7	408,0

* 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 2025	1. Halbjahr 2024
Umsatzerlöse	766.342,9	741.269,4
Bestandsveränderung	54.503,6	78.326,8
Sonstige betriebliche Erträge	12.417,7	7.552,9
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	391,6	-134,9
Materialaufwand	-277.795,3	-292.065,7
Personalaufwand	-59.724,5	-54.097,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.515,2	-18.093,8
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	478.620,8	462.757,6
Abschreibungen	-3.439,9	-2.226,8
Auf-/Abwertung Vorratsvermögen	-23.545,9	-2.500,0
Neubewertungsergebnis	-288.442,2	261.175,3
Betriebsergebnis (EBIT)	163.192,9	719.206,0
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	4.422,8	1.441,6
Abgangsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.819,0	4.392,5
Finanzaufwendungen	-78.684,3	-77.836,1
Sonstiges Finanzergebnis	10.040,8	16.472,9
Finanzergebnis	-68.643,5	-61.363,2
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	107.791,1	663.676,9
Ertragsteuern	-22.406,0	-150.276,5
I. Gewinn der Periode	85.385,1	513.400,4
davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	499,8	472,7
davon Muttergesellschaft zuzurechnen	84.885,3	512.927,6
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können		
Ergebnis aus Cashflow Hedges	511,9	5.787,9
Steuereffekt	-117,7	-1.331,2
II. Sonstiges Ergebnis	394,2	4.456,7
III. Gesamtergebnis	85.779,3	517.857,0
davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	499,8	472,7
davon Muttergesellschaft zuzurechnen	85.279,4	517.384,3

2.2 Konzernbilanz

Aktiva

in TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	18.150.359,2	18.200.798,2
Selbst genutzte Immobilien	40.175,7	40.679,4
Sonstige Sachanlagen	50.060,9	48.270,1
Immaterielle Vermögenswerte	757,5	780,3
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	447.895,6	449.493,5
Derivative Finanzinstrumente	107.663,2	106.711,5
Sonstige Vermögenswerte	136.576,1	141.978,0
Langfristiges Vermögen	18.933.488,2	18.988.711,2
Vorräte	707.623,5	692.893,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	104.711,7	88.659,0
Liquide Mittel	88.181,5	193.934,7
Kurzfristiges Vermögen	900.516,6	975.487,3
Aktiva gesamt	19.834.004,9	19.964.198,5

Passiva

in TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Nennkapital	226.000,0	226.000,0
Kapitalrücklage	5.336,0	5.336,0
Sonstige Rücklagen	27.027,1	26.632,9
Gewinnrücklagen	10.868.512,3	10.991.338,9
Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	11.126.875,4	11.249.307,8
Nicht beherrschende Anteile	14.403,0	13.903,2
Eigenkapital	11.141.278,4	11.263.210,9
Finanzverbindlichkeiten	5.053.938,5	4.991.923,0
Personalarückstellungen	11.982,1	12.073,6
Sonstige Rückstellungen	65.017,4	66.526,5
Sonstige Verbindlichkeiten	8.708,9	10.415,4
Derivative Finanzinstrumente	4.002,2	4.979,6
Passive latente Steuern	2.378.997,4	2.414.056,6
Langfristige Verbindlichkeiten	7.522.646,4	7.499.974,7
Finanzverbindlichkeiten	464.253,1	468.677,7
Personalarückstellungen	13.578,0	12.461,7
Sonstige Rückstellungen	335.963,0	296.228,3
Verbindlichkeit für tatsächliche Ertragsteuern	10.285,4	16.287,4
Sonstige Verbindlichkeiten	346.000,5	407.329,4
Derivative Finanzinstrumente	0,0	28,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.170.080,1	1.201.012,8
Passiva gesamt	19.834.004,9	19.964.198,5

2.3 Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:		
Ergebnis vor Ertragsteuern	107.791,1	663.676,9
Zinsergebnis	70.915,7	69.108,2
Abschreibungen	3.439,9	2.226,8
Auf-/Abwertung Vorratsvermögen	23.545,9	2.500,0
Neubewertungsergebnis	288.442,2	-261.175,3
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	31,5	-670,9
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-4.422,8	-1.441,6
Abgangsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-8.819,0	-4.392,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	-391,6	134,9
Gewinn aus Abgang von zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen	0,0	-5.439,7
Sonstige unbare Transaktionen	-2.003,1	-2.180,4
Cashflow aus dem Ergebnis	478.529,9	462.346,4
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	3.161,8	2.884,9
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-63.132,0	-84.285,2
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-39.855,7	-50.860,7
Veränderung Personalrückstellungen	850,5	1.890,8
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	-31.749,9	-14.178,0
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-130.725,2	-144.548,3
Gezahlte Ertragsteuern	-63.585,1	-48.459,4
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	284.219,6	269.338,7
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:		
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	-179.590,2	-239.256,3
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	0,0	-8.170,1
Auszahlungen im Zusammenhang mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-999,5	-147,0
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	13.592,1	13.764,8
Einzahlungen aus dem Abgang von zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen	0,0	6.465,6
Erhaltene Dividenden	2.247,2	3.427,2
Vergabe von Ausleihungen	-800,0	-2.322,1
Rückzahlungen von Ausleihungen	1.277,1	8.287,0
Erhaltene Zinsen	4.852,0	5.970,0
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	4.951,8	70,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-154.469,5	-211.910,7
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:		
Rückzahlung von Anleihen	-50.000,0	0,0
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	-1.212.078,4	-1.421.777,1
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	1.315.083,1	1.505.441,4
Gezahlte Zinsen	-70.470,1	-72.154,7
Gezahlte Dividende	-206.000,0	-250.000,0
Auszahlungen für Nachbesserung	-1.194,9	-3.643,5
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	-10.843,0	-4.875,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-235.503,2	-247.009,4
Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)	-105.753,2	-189.581,4
Liquide Mittel 01.01.	193.934,7	304.572,8
Liquide Mittel 30.06.	88.181,5	114.991,4
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-105.753,2	-189.581,4

2.4 Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Stammkapital	Kapitalrücklage	Cashflow Hedge-Rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinnrücklage	Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2025	226.000,0	5.336,0	7.357,1	-1.197,5	20.473,3	10.991.338,9	11.249.307,8	13.903,2	11.263.210,9
Gewinn						84.885,3	84.885,3	499,8	85.385,1
Sonstiges Ergebnis			394,2			0,0	394,2		394,2
Gesamtergebnis	0,0	0,0	394,2	0,0	0,0	84.885,3	85.279,4	499,8	85.779,3
Nachbesserungsverpflichtung						-1.711,8	-1.711,8		-1.711,8
Ausschüttung						-206.000,0	-206.000,0		-206.000,0
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-207.711,8	-207.711,8	0,0	-207.711,8
Stand am 30.06.2025	226.000,0	5.336,0	7.751,3	-1.197,5	20.473,3	10.868.512,3	11.126.875,4	14.403,0	11.141.278,4

in TEUR	Stammkapital	Kapitalrücklage	Cashflow Hedge-Rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinnrücklage	Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2024	226.000,0	5.336,0	969,5	-905,1	20.473,3	10.359.960,3	10.611.834,1	13.091,4	10.624.925,5
Gewinn						512.927,6	512.927,6	472,7	513.400,4
Sonstiges Ergebnis	0,0		4.456,7				4.456,7		4.456,7
Gesamtergebnis	0,0	0,0	4.456,7	0,0	0,0	512.927,6	517.384,3	472,7	517.857,0
Nachbesserungsverpflichtung						-1.081,1	-1.081,1		-1.081,1
Ausschüttung						-250.000,0	-250.000,0		-250.000,0
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-251.081,1	-251.081,1	0,0	-251.081,1
Stand am 30.06.2024	226.000,0	5.336,0	5.426,2	-905,1	20.473,3	10.621.806,9	10.878.137,3	13.564,1	10.891.701,4

2.5 Verkürzte Informationen über die berichtspflichtigen Segmente

Die interne Berichterstattung und somit die Grundlage für Unternehmensentscheidungen in der BIG basiert auf den Segmenten Spezialimmobilien (diese umfassen im Wesentlichen Objekte mit einem besonderen Sicherheitsaspekt wie z.B. Gefängnisse sowie Sonderimmobilien von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung für das Unternehmen wie z.B. Stollen, Kriegerfriedhöfe), Schulen, Universitäten und dem Segment 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 des ARE Teilkonzerns umfasst Büro-, Gewerbe- und Wohnungsliegenschaften. 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.

Der in der Spalte „Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG Teilkonzern“ unter der Position „davon 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 umsatz erhöhend 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 Konsolidierungsüberleitungs-Spalte und die Konsolidierungseffektespalte BIG Konzern betreffen großteils konsolidierungsbedingte Anpassungen zu konzerninternen Geschäftsfällen (Aufwands-/ Ertragskonsolidierung) bezogen auf den ARE Teilkonzern bzw. BIG Gesamtkonzern.

1. Halbjahr 2025

in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige*	
Umsatzerlöse	61.161,7	237.777,7	227.567,9	39.499,5	
davon externe Umsatzerlöse	60.246,2	237.777,4	227.250,6	8.099,4	
davon konzerninterne Umsatzerlöse	915,5	0,3	317,3	31.400,1	
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	38.880,2	175.855,4	163.589,2	-4.240,7	
Betriebsergebnis (EBIT)	5.011,9	175.788,7	-360,2	-6.424,2	
Equity-Ergebnis			10.279,2	-26,9	
Finanzergebnis					
Ertragssteuern und latente Steuern					
Gewinn der Periode					

* Objekt & Facility Management und Verwaltung

1. Halbjahr 2024

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

* Objekt & Facility Management und Verwaltung

Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG Teilkonzern	BIG Teilkonzern IFRS	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidierungsüberleitung	ARE Teilkonzern IFRS	Konsolidierungseffekte BIG Konzern	BIG Konzern IFRS
26.992,5	592.999,4	160.160,8	26.758,9	-1.103,7	185.816,0	-12.472,5	766.342,9
50.957,9	584.331,6	156.215,1	25.599,6	0,0	181.814,7	196,6	766.342,9
-23.965,3	8.667,8	3.945,7	1.159,3	-1.103,7	4.001,3	-12.669,1	0,0
-1.511,4	372.572,7	95.238,0	10.430,6	-561,6	105.107,1	941,1	478.620,8
-1.511,4	172.504,9	-12.652,4	3.609,7	-561,6	-9.604,3	292,3	163.192,9
	10.252,3		2.989,5		2.989,5		13.241,8
							-68.643,5
							-22.406,0
							85.385,1

Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG Teilkonzern	BIG Teilkonzern IFRS	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidierungsüberleitung	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
-147,0	359.121,9	95.033,0	8.156,0	-38,2	103.150,8	484,9	462.757,6
-134,4	567.307,8	146.793,5	5.189,5	-38,2	151.944,8	-46,6	719.206,0
	10.019,0		-4.184,9		-4.184,9		5.834,1
							-61.363,2
							-150.276,5
							513.400,4

Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben 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 2025 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 2025 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 2024 wurden – mit Ausnahme der im Folgenden beschriebenen geänderten Standards – unverändert angewendet. Für nähere Informationen wird auf den Konzernabschluss der BIG zum 31. Dezember 2024 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 2025 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 21	Fehlende Umtauschbarkeit	01.01.2025

IAS 21 Fehlende Umtauschbarkeit

Diese Änderung des IAS 21 ergänzt Vorschriften zur Bestimmung des Wechselkurses bei langfristig fehlender Umtauschbarkeit. Es beinhaltet Vorgaben zur Beurteilung der Umtauschbarkeit, zur Bestimmung eines Wechselkurses bei fehlender Umtauschbarkeit und sieht zusätzliche Angaben für diese Fälle vor.

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss.

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
IFRS 9 / IFRS 7	Naturabhängige Stromverträge	01.01.2026	30.06.2025
IFRS 9 / IFRS 7	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026	27.05.2025
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Volume 1	01.01.2026	09.07.2025
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027	offen
IFRS 19	Tochterunternehmen, die keiner öffentlichen Rechenschaftspflicht unterliegen: Angaben	01.01.2027	offen

IFRS 18 – Darstellung und Angaben im Abschluss

Der im April 2024 veröffentlichte Standard IFRS 18 löst den bestehenden Standard IAS 1 – Darstellung des Abschlusses ab und führt zu einigen neuen wesentlichen Anforderungen.

Insbesondere betrifft der neue Standard die Gewinn- und Verlustrechnung – alle Erträge und Aufwendungen sind in fünf Kategorien einzuteilen: die betriebliche Kategorie, die Investitions-Kategorie, die Finanzierungs-Kategorie, die Ertragsteuern-Kategorie und die Aufgegebene-Geschäftsbereiche-Kategorie. Außerdem führt der Standard eine neue verpflichtende Zwischensumme „Betriebsergebnis“ ein.

Weitere Änderungen betreffen unternehmensspezifische Leistungskennzahlen, diese sollen in einer gesonderten Anhangangabe angegeben werden, und verbesserte Vorgaben zur Dis-/Aggregation von Informationen innerhalb des Abschlusses. Bei der Darstellung der Cashflows nach der indirekten Methode wird das Betriebsergebnis die verpflichtende Ausgangsbasis für die Kapitalflussrechnung.

Derzeit überprüft die BIG die möglichen Auswirkungen von IFRS 18, insbesondere auf die Struktur der Gewinn- und Verlustrechnung, die Kapitalflussrechnung und die Kennzahlen. Dabei hat der Konzern als Hauptgeschäftstätigkeit das Investieren in Immobilien identifiziert, bestimmte Erträge und Aufwendungen unterliegen demnach anderen Angabeanforderungen. Beispielsweise werden Mieteinnahmen in der operativen anstatt der investiven Kategorie ausgewiesen, entsprechend dem bisherigen Ausweis im Konzern.

Sonstige Standards

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich aus den in der Tabelle angeführten Standards (bis auf IFRS 18) 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 2024 verwiesen.

Mit der Veröffentlichung des Budgetgesetzes (BGBl. I Nr. 26/2025) am 30. Juni 2025 wurde die Wertsicherung der Mieten, die dem Generalmietvertrag sowie dem ex-lege Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegen, neu geregelt. Diese gesetzliche Anpassung bewirkt eine Indexaussetzung und führt somit zu einem Indexverlust. Auf die Vorgehensweise zur Ermittlung der Höhe der Bewertungseffekte wird auf Punkt 3.4.2 verwiesen.

Der BIG Konzern ist mit klimabezogenen physischen und klimabezogenen Übergangsrisiken konfrontiert. Der Anstieg physischer Klimarisiken wie etwa häufiger auftretende Extremwetterereignisse (z.B. Hochwasser, starke Schneelast, Erdbeben) kann zu erheblichen Schäden an Gebäuden und Liegenschaften führen. Zudem können allmähliche klimatische Veränderungen (z.B. Temperaturanstieg) zu einer Erhöhung der Betriebskosten beitragen. Diese potenziellen zukünftigen Schäden betreffen nicht nur die bauliche Integrität von Immobilien, sondern auch ihre langfristige Nutzbarkeit und Wertstabilität.

Im Rahmen der EU-Taxonomie-Klimarisikoanalyse wurden die physischen Klimarisiken auf das Portfolio analysiert und die Risiken Hochwasser/Überschwemmung, starke Schneelast und Erdbeben für einzelne Gebäude des Portfolios als besonders relevant identifiziert. Im Rahmen der Vulnerabilitätsanalyse werden die identifizierten Klimarisiken objektbezogen analysiert und bei Bedarf Maßnahmen bzw. erweiterte Maßnahmen zur Risikoreduktion abgeleitet.

Vor dem Hintergrund, dass die Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen leisten soll, wird auch in der Liegenschaftsbewertung zunehmend Augenmerk auf die Befundung und Einwertung von klimabezogenen Risiken gelegt. Dieser Prozess steht zwar noch am Anfang und der Markt beginnt gerade mit der Festlegung und dem Einpreisen solcher Kriterien, jedoch ist davon auszugehen, dass vollumfängliche Auswirkungen auf die Fair Values schrittweise in den nächsten Jahren sichtbar werden. Frühzeitige Investitionen zur Verbesserung der Resilienz in Bezug auf klimabezogene Risiken der Liegenschaften können nicht nur drohende Wertverluste vermeiden, sondern eine Steigerung der Attraktivität der Objekte für z.B. Mieter*innen erreichen. Langfristige negative Entwicklungen aufgrund des Klimawandels wie ein deutlicher Anstieg der Temperaturen sowie die Häufigkeit von Wetterextremen können Auswirkungen auf die zukünftige Wertentwicklung haben. Besonders Objekte in Regionen, die direkt die Folgen des Klimawandels zu spüren bekommen, könnten ohne Maßnahmen in ihrem

Wert beeinflusst werden. Durch die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten wird diesem Risiko aktiv begegnet.

Das Risiko höherer Finanzierungskosten für nicht EU-Taxonomie-konforme Immobilien entsteht durch die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien in der Finanzwelt. Auch besteht das Risiko der Einschränkungen bei der Vermietung von Flächen aufgrund von Veränderungen der Mindeststandards an Klimaschutz und Energieeffizienz auf der Nachfrageseite.

Die klimabezogenen Risiken haben im ersten Halbjahr 2025 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.

Die Klimarisiken haben aktuell somit keinen wesentlichen Einfluss auf den Halbjahreskonzernabschluss des BIG Konzerns.

Im ersten Halbjahr ergaben sich folgende Änderungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Endkonsolidierungszeitpunkt
Perfekt A Beteiligungs GmbH in Liqu.	Wien	EUR	49,00	EK	27.03.2025
Perfekt A Wohnbau GmbH in Liqu.	Wien	EUR	49,00	EK	29.03.2025
Koralmblick M137 Bauträger GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	13.06.2025

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

Die Perfekt A Beteiligungs GmbH und die Perfekt A Wohnbau GmbH wurden jeweils per 27. März 2025 und 29. März 2025 liquidiert.

Die Koralmblick M137 Bauträger GmbH wurde mit 13. Juni 2025 in die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. verschmolzen.

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:

2025	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2025	145	33
Abgänge aus Liquidation	0	-2
Im Berichtsjahr verschmolzen	-1	0
Stand am 30.06.2025	144	31

Erstkonsolidierungen

Es gab keine Erstkonsolidierungen im ersten Halbjahr.

Änderung der Konsolidierungsmethode

Im ersten Halbjahr ergaben sich keine Änderungen.

Endkonsolidierungen

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	2025	2024
in TEUR	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	18.200.798,2	17.224.842,6
Zugänge	275.836,1	669.489,3
Investitionszuschüsse	-47.268,3	-98.063,7
Zuschlagsmieten	-4.949,9	-47.342,9
Abgänge	-1.932,0	-4.570,4
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	16.227,9	29.712,6
Sonstige Umgliederungen	89,4	0,0
Gewinne und Verluste aus Neubewertung	-288.442,2	426.730,8
Stand am 30.06.2025/31.12.2024	18.150.359,2	18.200.798,2

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 17.452.132,1 (31. Dezember 2024: TEUR 17.566.728,3) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 698.227,1 (31. Dezember 2024: TEUR 634.069,9).

Die Zugänge teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 29.813,2 (31. Dezember 2024: TEUR 277.431,8) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 246.023,0 (31. Dezember 2024: TEUR 392.057,6).

Die Gewinne und Verluste aus Neubewertung in Höhe von TEUR -288.442,2 (31. Dezember 2024: TEUR 426.730,8) beinhalten Verluste aus Neubewertung in Höhe von TEUR -598.087,6 (31. Dezember 2024: TEUR -242.513,5) und Gewinne aus Neubewertung in Höhe von TEUR 309.645,3 (31. Dezember 2024: TEUR 669.244,3).

Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts

Im ersten Halbjahr 2025 wurden 344 Struktureinheiten des BIG Konzerns durch externe Gutachter*innen bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 29,6 % der IAS 40-Liegenschaften.

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

Die Struktureinheiten des Teilkonzerns ARE inkl. der ARE Projektgesellschaften werden in der Regel einer jährlichen externen Bewertung zugeführt. Die Struktureinheiten des Teilkonzerns BIG inkl. der BIG Projektgesellschaften werden zumindest einmal alle drei Jahre extern bewertet. Die 15 wertmäßig größten Struktureinheiten des Teilkonzerns BIG werden zusätzlich einmal jährlich extern bewertet. Der Fair Value nicht extern bewerteter Liegenschaften wird vor der Wertfortschreibung einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

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 Wertermittlungstichtag 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.

Auswirkungen des Budgetgesetzes 2025 auf die Immobilienbewertung

Mit der Veröffentlichung des Budgetgesetzes (BGBl. I Nr. 26/2025) am 30. Juni 2025 wurde die Wertsicherung der Mieten, die dem Generalmietvertrag sowie dem ex-lege Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegen, neu geregelt. Diese gesetzliche Anpassung bewirkt eine Indexaussetzung und führt zu einem Indexverlust, der in einer Erhöhung der Liegenschaftszinssätze in den Bewertungen resultiert. Der reale Mietentgang beträgt rund 8,0 % bei den dem Generalmietvertrag unterliegenden Mieten sowie rund 6,4 % bei jenen des ex-lege Fruchtgenussrahmenvertrags. Darüber hinaus entstehen zusätzliche Unsicherheiten in Bezug auf zukünftig drohende hoheitliche Eingriffe in die bestehenden Verträge zwischen dem Bund und der BIG und damit einhergehend in die Sicherheit der vertraglich vereinbarten Wertsicherungen von Mieten (Vertrauensverlust).

Die Indexaussetzung sowie der daraus resultierende Vertrauensverlust (politisches Risiko) wurden von den externen Gutachter*innen in Form eines Risikoaufschlags im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt. Dies führte auf Konzernebene der BIG zu einem negativen Werteffekt in Höhe von rund EUR 1.080,0 Mio. Davon entfallen rund EUR -215,0 Mio. auf den ARE Teilkonzern und rund EUR -865,0 Mio. auf den BIG Teilkonzern. Im Rahmen der externen Bewertungen des ersten Halbjahres 2025 wurden bereits EUR -80,5 Mio. im ARE Teilkonzern sowie EUR -291,0 Mio. im BIG Teilkonzern im Fair Value erfasst – insgesamt somit EUR -371,5 Mio. Die gegenläufigen positiven Effekte im Rahmen der externen Bewertung des ersten Halbjahres belaufen sich auf EUR 383,0 Mio. Der verbleibende, auf Basis der bisherigen Ergebnisse hochgerechnete, negative Bewertungseffekt durch zukünftige externe Gutachten beläuft sich auf EUR -708,5 Mio.

Zur korrekten Abbildung des Bilanzwerts zum 30. Juni 2025 wurde für jene Liegenschaften, die gemäß Bewertungszyklus zum 30. Juni 2025 keiner externen Bewertung unterzogen wurden, eine pauschale Wertkorrektur in Höhe von EUR -300,0 Mio. vorgenommen. Dabei finden potenziell positive Bewertungseffekte in der Höhe von EUR 408,5 Mio. – etwa Nachholeffekte im Rahmen des dreijährigen Bewertungszyklus im BIG Teilkonzern sowie erste Anzeichen einer Markterholung im ARE Teilkonzern – bereits Berücksichtigung. Die zu erwarteten Bewertungseffekte aus dem nicht extern bewerteten Teilportfolio wurden auf Basis der Erkenntnisse der externen Gutachten des ersten Halbjahres simuliert. Die resultierende pauschale Wertkorrektur in Höhe von EUR -300,0 Mio. teilt sich in EUR -208,0 Mio. für den BIG Teilkonzern und EUR -92,0 Mio. für den ARE Teilkonzern.

Marktumfeld und Einflussfaktoren

Die Immobilienwirtschaft stand auch im ersten Halbjahr 2025 weiterhin unter Druck – bedingt durch das anhaltend schwierige Marktumfeld. Faktoren wie gestiegene Finanzierungskosten und eine zurückhaltende Investitionsbereitschaft haben die Branche weiter belastet. Allerdings zeichnen sich erste Anzeichen einer Stabilisierung ab: Die Renditen, die in den vergangenen Quartalen stark unter Druck geraten waren, beginnen sich zu normalisieren. Diese Entwicklung hat zu einer gewissen Entspannung auf dem Immobilienmarkt geführt und könnte mittelfristig das Vertrauen der Marktteilnehmer stärken.

Im BIG Konzern hat sich der Druck auf die Bewertung der Immobilien – insbesondere auf die Fair Values – zuletzt nochmals verschärft. Ein wesentlicher Grund dafür ist der aktuelle Beschluss der Bundesregierung, die Indexierung der BIG Mietverträge mit dem Bund für das Jahr 2026 auszusetzen. Diese Maßnahme bedeutet, dass Mieten nicht wie üblich an die Inflation angepasst werden, was sich negativ auf die zukünftigen Einnahmeerwartungen und damit auf die Bewertung der betroffenen Objekte auswirkt.

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	2025	2024
in TEUR	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	40.679,4	41.686,9
Abschreibung	-503,7	-1.007,5
Stand am 30.06.2025/31.12.2024	40.175,7	40.679,4
Anschaffungs- und Herstellungskosten	47.266,1	47.266,1
Kumulierte Abschreibung	-7.090,4	-6.586,7
Stand am 30.06.2025/31.12.2024	40.175,7	40.679,4

Sonstige Sachanlagen	2025	2024
in TEUR	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	48.270,1	32.228,1
Zugänge	4.862,0	20.097,3
Investitionszuschüsse	-179,3	-982,4
Abgänge	-3,3	-182,8
Veränderung aus Konskreisänderungen	0,0	6,1
Umgliederung zwischen IAS 16 und IAS 2	0,0	500,2
Sonstige Umgliederungen	-89,4	0,0
Abschreibung	-2.799,3	-3.396,3
Stand am 30.06.2025/31.12.2024	50.060,9	48.270,1
Anschaffungs- und Herstellungskosten	69.149,8	66.134,7
Kumulierte Abschreibung	-19.088,9	-17.864,6
Stand am 30.06.2025/31.12.2024	50.060,9	48.270,1

Immaterielle Vermögenswerte	2025	2024
in TEUR	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	780,3	649,2
Zugänge	114,0	445,8
Abschreibung	-136,8	-314,7
Stand am 30.06.2025/31.12.2024	757,5	780,3
Anschaffungs- und Herstellungskosten	4.971,5	4.857,4
Kumulierte Abschreibung	-4.213,9	-4.077,1
Stand am 30.06.2025/31.12.2024	757,5	780,3

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	2025	2024
in TEUR	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	672.542,4	286.886,9
Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	0,0	264.911,8
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	-16.227,9	-30.212,8
Auf-/Abwertung	-23.545,9	-7.366,7
Bestandsveränderung	59.780,8	158.323,3
Stand am 30.06.2025/31.12.2024	692.549,4	672.542,4

Vorräte Mieterinvestitionen	2025	2024
in TEUR	01.01.-30.06.	01.01.-31.12.
Stand am 01.01.	20.351,1	25.603,5
Bestandsveränderung	-5.277,1	-5.252,3
Stand am 30.06.2025/31.12.2024	15.074,0	20.351,1

Die Auf-/Abwertung in Höhe von TEUR -23.545,9 (31. Dezember 2024: TEUR -7.366,7) beinhaltet Abwertungen des Vorratsvermögens in Höhe von TEUR -24.436,0 (31. Dezember 2024: TEUR -7.366,7) und Aufwertungen des Vorratsvermögens in Höhe von TEUR 890,1 (31. Dezember 2024: TEUR 0,0).

3.4.5 Finanzverbindlichkeiten

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2025 folgende langfristige Darlehen vom Bund (OeBFA) aufgenommen:

Art der Finanzierung	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
Kredit	fix	100.000	2025-2035

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2025 folgendes langfristiges Darlehen vom Bund (OeBFA) zurückgeführt:

Art der Finanzierung	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
Kredit	fix	100.000	2021-2025

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2025 keine Anleihen emittiert.

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2025 folgende Anleihe zurückgeführt:

Tilgung von Anleihen	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
Anleihe	variabel	50.000	2010-2025

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2025 keine Kredite endfällig zurückgeführt.

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2025 folgende Kredite neu abgeschlossen:

Neuabschluss von EUR Krediten	Verzinsung	in TEUR	Laufzeit
Kredit	variabel	3.953	2025-2027
Kredit	variabel	5.791	2025-2027

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 1.556,0 Mio., wovon Kredite in Höhe von EUR 539,2 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 sechs Kreditverträgen erfolgt die nächste Überprüfung zum 31. Dezember 2025.

Der Konzern hat am 30. Juni 2025 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	
		30.06.2025	31.12.2024
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Sonstige Beteiligungen (AMPEERS ENERGY GmbH)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Wertpapiere	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	419	172
Leasingforderungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Ausleihungen (Finanzierung von Projektgesellschaften)	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
Summe		419	172

Passiva

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente	
		Buchwert	
		30.06.2025	31.12.2024
Anleihen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Leasingverbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen*	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	168.409	194.598
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	4.273	20.841
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
Summe		172.682	215.439

* Unter "Keine Finanzinstrumente" werden erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes		
				30.06.2025			31.12.2024		
30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
88.182	193.935								
0	0	0	0			0			0
790	782	790	782	790			782		
108.000	96.889	108.000	96.889		108.000			96.889	
121.310	121.301	140.086	147.412		140.086			147.412	
10.768	11.493	10.768	11.493		10.768			11.493	
107.663	106.711	107.663	106.711		107.663			106.711	
436.713	531.112	367.307	363.288	790	366.517	0	782	362.506	0

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes		
				30.06.2025			31.12.2024		
30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
1.362.163	1.410.573	1.366.424	1.435.605		1.366.424			1.435.605	
3.651.948	3.543.737	3.291.879	3.286.151		3.291.879			3.286.151	
504.081	506.291								
34.531	41.907								
147.496	160.399								
4.002	5.008	4.002	5.008		4.002			5.008	
5.704.221	5.667.914	4.662.306	4.726.763	0	4.662.306	0	0	4.726.763	0

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

Art	Bewertungstechnik
Anleihen	Marktpreisvergleichsverfahren: Die beizulegenden Zeitwerte basieren teilweise auf Preisnotierungen von Brokern. Ähnliche Verträge werden auf einem aktiven Markt gehandelt und die Preisnotierungen spiegeln die tatsächlichen Transaktionskosten für ähnliche Instrumente wider.
Derivative Finanzinstrumente	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 2025	BIG Teilkonzern	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidier- ungseffekte ARE Teilkonzern	ARE Teilkonzern	Konsolidier- ungseffekte BIG Konzern	BIG Konzern
in TEUR							
Erlöse aus Vermietung	462.623,6	127.384,8	2.358,0	-198,9	129.543,9	-2.390,8	589.776,7
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	38.883,0	25.967,8	935,4	-76,5	26.826,6	-1.052,7	64.657,0
Erlöse aus Mieterinvestitionen	54.578,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	54.578,9
Erlöse aus Hausverwaltung	18.190,6	4.679,6	58,0	0,0	4.737,6	-4.885,0	18.043,2
Erlöse aus Facility Services	11.934,6	1.054,8	0,0	0,0	1.054,8	0,0	12.989,4
Erlöse aus Baubetreuung	2.173,1	18,8	0,0	0,0	18,8	-2.169,2	22,7
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	18.705,1	0,0	18.705,1	0,0	18.705,1
Erlöse aus Raummanagement	384,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-298,0	86,9
Erlöse sonstige	4.230,6	1.055,1	4.702,4	-828,2	4.929,3	-1.676,8	7.483,0
Umsatzerlöse	592.999,4	160.160,8	26.758,9	-1.103,7	185.816,0	-12.472,5	766.342,9
1. Halbjahr 2024	BIG Teilkonzern	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidier- ungseffekte ARE Teilkonzern	ARE Teilkonzern	Konsolidier- ungseffekte BIG Konzern	BIG Konzern
in TEUR							
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
Umsatzerlöse	567.024,4	163.854,6	22.717,0	-377,0	186.194,6	-11.949,6	741.269,4

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 umgliedert.

Zum 30. Juni 2025 bestehen Vertragsvermögenswerte aus Verträgen mit Kunden in Höhe von TEUR 17.529,4 (31. Dezember 2024: TEUR 9.098,7).

3.4.9 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Zinsaufwendungen	-75.767,7	-75.079,7
Sonstige Finanzaufwendungen	-2.916,5	-2.756,4
	-78.684,3	-77.836,1

3.4.10 Sonstiges Finanzergebnis

Das Sonstige Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Zinserträge	4.852,0	5.971,6
Erträge aus Fondsanteilen	8,0	0,0
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	1.477,0	8.379,7
Folgebewertung Derivate – mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	-1.445,5	-7.708,8
Sonstige Finanzerträge	5.149,3	9.830,4
	10.040,8	16.472,9

In der Position Sonstige Finanzerträge ist im 1. Halbjahr 2024 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 2025 langfristige Darlehen zu marktüblichen Konditionen vom Bund (OeBFA) aufgenommen und 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 2024 eine Dividende in Höhe von EUR 206,0 Mio. beschlossen und an den Eigentümer ausbezahlt.

3.5.2 Organe der BIG

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

- DI Gerald Beck
- Mag. Dr. Christine Dornaus

Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Mag. Dr. Christine Catasta (Vorsitzende bis 07.08.2025, Mitglied ab 07.08.2025)¹
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Martin Holzinger, MBA
- Dr. Claudia Brey
- a. Prof. Dr. André Martinuzzi (bis 07.08.2025)
- Mag. Ilia Dib (ab 07.08.2025)
- Mag. Klaus Kumpfmüller (ab 07.08.2025)
- Thomas Rasch, BR
- Daniela Böckl, BR
- Jürgen Krausler, BR

¹ In Folge des Funktionsablaufes (Entlastungsbeschluss vom 07.08.2025) wurde Frau Mag. Dr. Catasta mit selben Beschluss vom 07.08.2025 als Aufsichtsratsmitglied wiederbestellt.

3.5.3 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

Eventualschulden bzw. Haftungen

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 22,1.

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 800,0 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 Kaufpreisnachbesserung aus einem Liegenschaftsverkauf hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH eine Haftung bis zu einem Betrag von TEUR 900,0 übernommen.

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

Für Projektgesellschaften eingeräumte Avalkredite bestehen Garantien von bis zu TEUR 8.118,2.

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

Am 2. Juli 2024 wurde ein Geschäftsanteilskaufvertrag zum Ankauf von 50 % der Anteile an der Köln, Corintostraße 1 Immobilien GmbH, Berlin geschlossen (Signing). Der Anteilsübergang fand am 25. Juli 2025 statt (Closing).

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 2025

Die Geschäftsführung


Mag. Dr. Christine Dornaus


DI Gerald Beck

Konzernzwischenlagebericht

4.1 Konzernstruktur

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) ist mit ihren 177 Gesellschaften² (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 gliedert sich in die Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien. Der Bereich Objekt & Facility Management begleitet als operativer Dienstleister interne und externe Stakeholder bei der Bewirtschaftung und dem Betrieb ihres Immobilienbestands. Das Tochterunternehmen ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) hat seinen Schwerpunkt in der Entwicklung und Bewirtschaftung von Büro- und Wohnimmobilien sowie der vollintegrierten Stadtteilentwicklung. Der BIG Konzern zählt zu den größten Immobilienunternehmen des Landes und ist damit maßgeblicher Impuls- und Arbeitgeber der heimischen Bauwirtschaft.

4.1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder

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

Unternehmensbereich Schulen

Der Unternehmensbereich Schulen betreut rund 400 nicht-universitäre Bildungseinrichtungen mit einer Gesamtmietfläche von etwa 3 Mio. m², darunter höherbildende Schulen, Gebäude der Erwachsenenbildung und Sportstätten. Bei Neubauten, Sanierungen und Erweiterungen stehen moderne pädagogische Konzepte, Energieeffizienz und der Einsatz erneuerbarer Ressourcen im Fokus. Schulen fungieren dabei als stark frequentierte öffentliche Infrastrukturprojekte mit Vorbildcharakter.

Im ersten Halbjahr 2025 fanden fünf Spatenstiche und Grundsteinlegungen für Schulbauprojekte im Rahmen des SCHEP 2020 statt. Unter anderem wurden die Arbeiten für den Neubau des Ballsportgymnasiums Viola Park in Wien-

Favoriten sowie die Erweiterung der HAK Bregenz um einen innovativen Holzbau offiziell gestartet.

Im Juni wurde der Bildungscampus Gersthof, der als Best Practice im nachhaltigen Schulbau herangezogen werden kann, feierlich eröffnet. Das unter Denkmalschutz stehende ehemalige orthopädische Krankenhaus wurde im klimaaktiv Gold Standard umfassend funktionssaniert. Ergänzend wurden am Gelände, das ebenso unter Ensembleschutz steht, eine Normturnhalle sowie ein vielseitig nutzbarer Bewegungsraum errichtet. Die ehemalige Verwaltervilla wurde zum naturwissenschaftlichen Department umfunktioniert und beherbergt nun Unterrichtssäle, Versuchsräume und Kustodien.

Unternehmensbereich Universitäten

Die BIG bewirtschaftet über 200 Universitätsliegenschaften mit einer Gesamtfläche von über 2,3 Mio. m², vom Renaissancegebäude bis zu modernen Campus-Standorten wie dem Campus WU oder dem Med Uni Campus Graz. Gemeinsam mit den einzelnen Universitäten sowie in Abstimmung mit dem Wissenschaftsministerium werden langfristige Standort- und Nachhaltigkeitsstrategien entwickelt. Die BIG gestaltet und erhält gemeinsam mit den 22 staatlichen österreichischen Universitäten und der Österreichischen Akademie der Wissenschaften Raum für exzellente Lehre und Forschung. Dabei werden die Bedürfnisse jeder Universität berücksichtigt und innovative, zukunftsfähige Lösungen entwickelt. Besonderer Wert wird auf die klimafreundliche Modernisierung bestehender Gebäude gelegt.

Das House of Schools 1 am Campus der Johannes Kepler Universität in Linz wurde nach nur zwei Jahren Bauzeit im Jänner 2025 eröffnet. Auf sechs Ebenen und rund 7.000 m² Nettoraumfläche steht Business School der JKU ab sofort modernste Infrastruktur zum Lehren, Forschen und Arbeiten zur Verfügung. Das Wiener Architekturbüro querkraft zeichnet für die flexible und offene Raumstruktur verantwortlich.

Das Palais Springer-Rothschild, ein Jahrhundertwende-Palais im Botschaftsviertel in Wien, wurde revitalisiert und für den Complexity Science Hub und seine moderne Spitzenforschung adaptiert. Die barrierefreie Erschließung des Gebäudes und die notwendigen räumlichen Anpassungen für die Forscherinnen und Forscher wurden in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt umgesetzt. Die feierliche Eröffnung fand im März 2025 statt.

² Umfasst auch die Beteiligung AMPEERS ENERGY GmbH und den nicht konsolidierten Verein Energiegemeinschaft Village im Dritten

Im April wurde der symbolische Grundstein für den Rohbau des Graz Center of Physics, eines der größten Universitätsbauprojekte Österreichs, gelegt. Der energieeffiziente Neubau wird die Physik-Institute von Universität Graz und TU Graz ab 2030 an einem Standort vereinen.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien betreut ein besonders vielfältiges Portfolio mit insgesamt rund 800 Liegenschaften, darunter Justizanstalten, Gerichtsgebäude, Spezialeinrichtungen des Innenministeriums und Sonderimmobilien.

Eine Besonderheit des Unternehmensbereichs Spezialimmobilien ist darüber hinaus der Dienstleistungsbereich: Viele Projekte werden als Drittgeschäfte abgewickelt. Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien unterstützt dabei die Liegenschaftseigentümer in allen Belangen der Projektabwicklung. In dieser Funktion als Dienstleister baut der Unternehmensbereich Spezialimmobilien einerseits für die ARE, andererseits für externe Auftraggeber wie Ministerien oder Gemeinden.

Die Bildhauerateliers des Bundes, die sich im Wiener Prater befinden, wurden im Juni gemeinsam mit dem Bundesministerium für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport eröffnet. Die Sanierungsarbeiten konnten in enger Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt innerhalb von 14 Monaten abgeschlossen werden. Im Fokus standen der Erhalt des historischen Bestands und die Wahrung des Gesamtensembles. In den beiden denkmalgeschützten Gebäuden, dem Süd- und Nordpavillon, befinden sich nun nach der Fertigstellung moderne Ateliers für bildende Künstler*innen.

Das Gartenpalais Schönborn wird seit Anfang 2025 ressourcenschonend für das Bundesministerium für Wohnen, Kunst, Kultur, öffentlicher Dienst und Sport saniert und ist ein Drittgeschäft der BIG. Es befindet sich im achten Wiener Gemeindebezirk und beherbergt das Volkskundemuseum Wien, ein Café und nach der Fertigstellung im Sommer 2026 auch einen Multifunktionsraum sowie verschiedene Künstlerateliers.

Objekt & Facility Management

Das Objekt & Facility Management (OFM) der BIG sorgt für die operative Immobilienbewirtschaftung und bietet Kund*innen umfassende Dienstleistungen aus einer Hand. Mit Hausverwaltung, bautechnischer Betreuung sowie Facility- und Energiemanagement trägt das OFM zur Schaffung einer hochwertigen Arbeits-, Lern- und Lebensumgebung bei. Der ressourcenschonende, rechtssichere Gebäudebetrieb und die Nutzung digitaler Lösungen stehen dabei im Mittelpunkt.

Angesichts steigender Energiekosten wird eine energieoptimierte Anlagensteuerung zunehmend wichtiger. Individuelle Pilotprojekte und kooperative Forschungsprojekte (z.B. KI-gestütztes Facility Management) liefern wertvolle Erkenntnisse, die auch anderen öffentlichen Mieter*innen zugutekommen.

Die BIG sorgt mittels digitaler, strukturierter Zustandserfassung und Instandhaltungsplanung für eine nachhaltige Erhaltung der Gebäudesubstanz. Der bauliche Zustand wird nach Expertenbegehung mit Basisdaten übersichtlich dargestellt, um fundierte Entscheidungen zu baulichen Veränderungen zu treffen.

Konzerntochter ARE

Die ARE und ihre Tochtergesellschaften sind vor allem 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 die ARE Entwicklungsflächen aus freiwerdenden Assets der BIG und selektiven Zukäufen bezieht. Zur Diversifikation hat die ARE erste Schritte ins Ausland mit Pilotprojekten in Deutschland unternommen.

In Zusammenarbeit mit Partner*innen wurden Projekte in München und Berlin in den Assetklassen Büro und gewerbliche Nutzung sowie Labornutzung initiiert. Der Bildungsbereich birgt in Deutschland ebenfalls erhebliches Potenzial, das unter Nutzung von Synergien mit der Konzernmutter BIG geprüft werden soll. So wurden erste Schritte im Schulbau gesetzt: Im Rahmen eines Joint Ventures mit der schwedischen HEMSÖ wird in Köln eine neue Gesamtschule realisiert.

Gemeinsam mit Stakeholdern entwickelt die ARE langfristige Strategien und individuelle Lösungen für aufstrebende urbane Standorte. Ihre Quartiere bieten einen Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Nahversorgung und Bildung.

Im ersten Halbjahr wurden in der Wiener Stadtteilentwicklung VILLAGE IM DRITTEN die Gewerbeflächen „DOCKS“ sowie die ersten Wohnbauten fertiggestellt und an die Bewohner*innen übergeben. Darüber hinaus erfolgten weitere Spatenstiche, unter anderem für das Bürogebäude ANCHOR sowie Mietwohnungen in Holz-Hybrid-Bauweise.

Ebenfalls wurde im 1. Halbjahr 2025 das Wohnquartier Hirschfeld in der Wiener Gerasdorfer Straße fertiggestellt. Dort wurden insgesamt 328 Miet- und Eigentumswohnungen errichtet. Das gesamte Hirschfeld wird mittels nachhaltigem Energiesystem mit Wärme, Kühle und Warmwasser versorgt.

In der Innsbrucker Kaiserjägerstraße 12 wurde ein neues Bürogebäude fertiggestellt. Es dient als neuer Standort für die Mitarbeiter*innen von BIG und ARE und ist bereits klimaaktiv Gold vorzertifiziert. Direkt angrenzend schreiten die Bauarbeiten am Sicherheitszentrum Tirol voran.

4.1.2 Ziele und Konzernstrategie

Der BIG Konzern verfolgt seit 2023 ein klares Mission Statement, das als Orientierung für das gemeinsame Ziel dient: „Unsere Mission ist es, qualitativ und ressourcenschonend Lebensräume zu gestalten. In unserem unternehmerischen Handeln verpflichten wir uns zu nachhaltigem Bauen und Bewirtschaften von Immobilien unter höchsten sozialen Standards. CO₂-Vermeidung verstehen wir als zentralen strategischen Kernpunkt. So schaffen wir gesellschaftlichen Wert für Generationen.“

Basierend auf den Vorgaben der Eigentümerin, der ÖBAG, verfolgt die BIG strategische Schwerpunkte, die den gesamten Konzern betreffen:

- Wachstum
- Internationalisierung
- Dekarbonisierung
- Weitere Professionalisierung

Das Zukunftsbild 2027, das integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie ist, wurde auf Grundlage dieser vier strategischen Schwerpunkte entwickelt. Es definiert in sieben Zukunftsthemen die zentralen Handlungsfelder bis 2027 und dient als Leitfaden für die interne strategische Ausrichtung und Prioritätensetzung. Zudem wird eine ESG-Strategie Teil der Unternehmensstrategie, die eine entsprechende Mess- und Vergleichbarkeit gewährleistet. Die BIG strebt an, eine führende Rolle (Leading Company) im Bereich Nachhaltigkeit einzunehmen.

Durch eine gesetzliche Anpassung im Zuge des Budgetbegleitgesetzes – konkret die Aussetzung der Indexierung der Mieten für das Jahr 2026, die dem Generalmietvertrag bzw. dem ex-lege Fruchtgenussrahmenvertrags unterliegen – ergeben sich negative wirtschaftliche Auswirkungen für den Konzern. Diese werden fortlaufend evaluiert, um Auswirkungen auf die strategischen Schwerpunkte zu erkennen und deren Ausrichtung zu überprüfen.

Wachstum

Das Marktumfeld der BIG ist geprägt vom Raumbedarf großer Mieter*innengruppen und deren Wachstum. Die BIG arbeitet aktiv daran, ihre Marktposition im Kernportfolio nicht nur zu sichern, sondern auch weiter auszubauen. Dazu gehören die kontinuierliche Beratung von Institutionen des Bundes bei ihrer Raumbeschaffung ebenso wie strategische Liegenschaftsankäufe. Neben dem Ausbau bereits etablierter Tätigkeitsbereiche steht die BIG der Erschließung neuer Geschäftsfelder offen gegenüber.

Internationalisierung

Mit ersten Schritten in der Internationalisierung strebt der BIG Konzern unter anderem einen proaktiven Wissensaustausch zu aktuellen Trends und Innovationen mit Forschungsinstitutionen, Netzwerken und Unternehmen, speziell im benachbarten Deutschland, an. Damit sollen insbesondere Möglichkeiten für die Weiterentwicklung des Konzerns frühzeitig identifiziert und geprüft werden. Der Schritt über die Grenzen Österreichs hinaus soll für ein organisches Wachstum sorgen und als Teil der Risikodiversifizierung des Konzerns dienen. Der deutsche Markt ist aufgrund seiner Größe, Stabilität, Transparenz und Nähe ein attraktiver Investmentmarkt in Europa und bietet aufgrund des großen Aufholbedarfs bei Immobilien im Bildungsbereich attraktive Möglichkeiten, die konzerninterne Kompetenz umzusetzen. In Deutschland werden alle laufenden Projekte weitergeführt, für alle zukünftigen Projekte wird ein klarer Fokus auf den Bildungsbereich gesetzt – siehe am Beispiel der Gesamtschule in Köln-Kalk, die im Rahmen eines Joint Ventures mit der schwedischen HEMSÖ realisiert wird.

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 CO₂-Ausstoßes auf die Errichtung und Bewirtschaftung von Immobilien zurückzuführen.

Ein besonderer Fokus des BIG Konzerns liegt auf der CO₂-Reduktion (Dekarbonisierung) des Portfolios, um bis 2030 das EU-weite CO₂-Reduktionsziel erreichen zu können und im eigenen Immobilienbestand, den nationalen Klimazielen folgend, bis 2040 im Gebäudebetrieb weitgehend klimaneutral zu sein (Anmerkung: Dies stellt kein THG-Emissionsreduktionsziel im Sinne der ESRs dar). So werden konsequent fossile Brennstoffe durch erneuerbare oder nachwachsende Energieträger ersetzt. Ziel ist es, Gebäude so weit wie möglich mit lokaler und CO₂-neutraler Energie zu versorgen.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde eine Vielzahl von Projekten mit erneuerbaren Energiesystemen ausgestattet. Ein Beispiel dafür ist das Großprojekt Graz Center of Physics, wo die BIG einen gemeinsamen Standort für die Physik-Institute der Universität Graz und der TU Graz errichtet. Bei diesem innovativen Universitätsgebäude, bei dem eine Zertifizierung mit ÖGNI Gold angestrebt wird, wird Erdwärme für die Wärmeversorgung genutzt. Eine PV-Anlage mit 330 kWp auf den Dächern wird das Gebäude mit Strom versorgen.

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 bleiben hat sich die BIG das Ziel gesetzt, ihr Geschäftsmodell nachhaltig und verantwortungsbewusst weiterzuentwickeln, unter Berücksichtigung ökologischer, sozialer und ökonomischer Aspekte. Die Integration von ESG-Kernthemen in die Unternehmensstrategie wird das zukünftige Wachstum und die Entwicklung der BIG entscheidend beeinflussen.

Die BIG setzt Schwerpunkte in den Bereichen Digitalisierung, Innovation, Mitarbeitendenentwicklung und Organisationsstruktur. So wurde mit BIG-GPT eine KI-basierte Lösung für den Zugriff auf interne Wissensdaten eingeführt. Ein langfristiges Employer-Branding-Projekt soll den Fachkräftemangel adressieren und die Zufriedenheit bei den Mitarbeitenden weiter steigern. Das konzerneigene Innovation Management soll dazu dienen, die Wettbewerbsfähigkeit zu stärken, Fehlerkultur zu fördern, Anreize für Ideen zu schaffen und Mitarbeitende zu Mitgestalter*innen zu machen.

Strategische Ausrichtung der ARE

Die aktive Bewirtschaftung und nachhaltige Wertsteigerung des Immobilienvermögens stehen im Zentrum der strategischen Ausrichtung des Unternehmens, um den Unternehmenswert langfristig zu steigern. 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 Büro- und Wohnraum.

Bei der Entwicklung von Wohnraum fokussiert sich die ARE wie bisher auf freifinanzierten Wohnbau und ermöglicht darüber hinaus auch sozialen Wohnbau. Unter modernem Büroraum versteht die ARE eine effiziente Flächennutzung, insbesondere auch durch New-Work-Konzepte. Flexible Arbeitsmodelle, eine positive Unternehmenskultur sowie moderne Bürodesigns steigern die Attraktivität von Arbeitgebern für junge Talente und potenzielle Mitarbeitende. Zur Weiterentwicklung in diesem Bereich hat sich die ARE das Ziel gesetzt, eine flexiblere Nutzung der vorhandenen Flächen im Portfolio anzustreben. Dies führt zu Kosteneinsparungen und hilft, den CO₂-Fußabdruck zu reduzieren. Die Umsetzung und Adaption dieser Konzepte auf von öffentlichen Mietern genutzte Büroflächen trägt demnach langfristig zu einer Effizienzsteigerung für Bundesmieter bei und unterstützt zudem das Erreichen der Nachhaltigkeitsziele.

Zur praxisnahen Umsetzung dieser Konzepte ist die Einrichtung eines Reallabors geplant. Dieses Pilotprojekt soll die direkte Anwendung von New-Work-Ansätzen in realen Arbeitsumgebungen ermöglichen, eine iterative Weiterentwicklung auf Basis konkreter Erfahrungen fördern sowie auch die ARE beim Wissenstransfer und Kompetenzaufbau zur nutzerorientierten Entwicklung von Büroflächen unterstützen.

Prozess der Unternehmensentwicklung

Die BIG bindet Führungskräfte und Mitarbeiter*innen bei der Entwicklung 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.

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^{3,4,5}

Die Wirtschaft der Europäischen Union ist trotz erhöhter weltpolitischer Unsicherheiten und handelspolitischen Spannungen – dank einer robusten Binnennachfrage – etwas stärker als erwartet in das Jahr 2025 gestartet. Im Rahmen der Frühjahrsprognose hat die EU-Kommission ein reales BIP in der EU von 1,1 % für 2025 und 1,5 % für 2026 prognostiziert. Für das Euro-Währungsgebiet belaufen sich die Prognosen auf 1,1 % für 2025 und 1,4 % für 2026.

Betreffend die Inflationsentwicklung erwartet die EU-Kommission eine weitere Verlangsamung. Diese soll sich für den Euroraum auf 2,1 % im Jahr 2025 und 1,7 % im Jahr 2026 reduzieren, in der EU soll diese bis 2026 auf rund 2,0 % sinken. Der Inflationsrückgang wird von den rückläufigen Energierohstoffpreisen und dem stärkeren Euro unterstützt.

Die schwächeren Aussichten für den Welthandel und die großen handelspolitischen Unsicherheiten schlagen sich auch negativ im Weltwirtschaftswachstum nieder, welches nun sowohl für 2025 als auch 2026 auf 3,2 % (ursprünglich 3,6 %) geschätzt wird. Dieser Abwärtstrend wird auch negative Auswirkungen auf die EU-Exporte haben, die heuer nur mehr um 0,7 % zulegen dürften, während für 2026 wieder eine Beschleunigung auf 2,1 % erwartet wird.

³ www.wko.at/oe/news/konjunkturadar-2025-7

⁴ www.oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/reports/2025/report-2025-5-prognose

⁵ Europäische Kommission; Frühjahrsprognose 2025

Bei den Investitionen zeichnet sich im Euroraum eine moderate Erholung ab, die für 2025 einen Anstieg von 1,5 % und 2,5 % für 2026 prognostiziert.

Trotz einer weiterhin hohen Sparquote dürfte der private Verbrauch etwas robuster wachsen als zuletzt erwartet und 2025 eine Zuwachsrate von 1,5 % sowie im Jahr 2026 von 1,6 % erreichen. Die Arbeitslosenquote dürfte 2026 auf ein neues Allzeittief von 5,7 % sinken.

Im ersten Halbjahr 2025 zeigten sich in der österreichischen Wirtschaft erste Anzeichen einer vorsichtigen Stabilisierung. Positive Entwicklungen konnten mit einem leichten Anstieg des Konsums aufgrund des Rückgangs der Sparquote verzeichnet werden. Auch die Industrieproduktion legte vor allem zu Beginn des Jahres zu. Dies war auf Vorzieheffekte im Zusammenhang mit den US-Stahlzöllen zurückzuführen und verlor bereits ab Februar wieder an Schwung.

Dem gegenüber stehen die negativen Auswirkungen der protektionistischen US-Regierung, welche sich im ersten Halbjahr mit eingebrochenen Warenausfuhren (rund -13,0 %) in die USA bemerkbar machten. Auch bei den Warenexporten nach China wurde ein starker Rückgang von mehr als 8,0 % verzeichnet. Dieser war in erster Linie auf den Verlust der preislichen Wettbewerbsfähigkeit durch den erstarkten Euro zurückzuführen. Weitere negative Effekte gingen vom Rückgang im Maschinen- und Fahrzeugexport (rund -4,5 %) sowie den Medizin- und Pharmaexporten (rund -13,7 %) aus.

Der 2024 eingetretene Inflationsrückgang wurde mit Jahresbeginn gestoppt und die Inflationsrate stieg erneut deutlich an, allen voran die Energieinflation. Dafür waren mehrere Faktoren, wie beispielsweise das Auslaufen der staatlichen Unterstützungsmaßnahmen im Energiebereich (z.B. Strompreisbremse) oder die Erhöhung der Netzkosten für Strom und Gas, verantwortlich, die die Preise für Haushalts-Energie 2025 deutlich steigen ließen. Die OeNB erwartet für 2025 eine HVPI-Inflationsrate von zirka 2,9 %. Erst 2026 sollen die Energie- und Dienstleistungsinflation merklich sinken, sodass die HVPI-Inflation für 2026 mit rund 2,3 % und für 2027 mit rund 2,1 % prognostiziert wird.

Die Investitionen in Österreich bleiben weiterhin rückläufig und verzeichnen seit mehr als zwei Jahren einen Rückgang. Eine schwache Kapazitätsauslastung, anhaltende geo- und wirtschaftspolitische Unsicherheit, eine Verschlechterung der Lohnstückkostenposition mit negativen Auswirkungen auf die Profitabilität der Unternehmen und folglich auch den Finanzierungsspielraum für Investitionen werden als Hauptursache für die rückläufige Entwicklung gesehen.

Angesichts der Konjunkturschwäche hat sich der Arbeitsmarkt robuster gezeigt, die Arbeitslosigkeit stieg bisher moderat, wird sich aber im Laufe des Jahres 2025 weiter erhöhen. Ein Rückgang der Arbeitslosigkeit wird erst für 2026 erwartet, wenn die konjunkturelle Erholung eingesetzt hat.

Anfang Juli 2025 hat die EU gegen Österreich ein Defizitverfahren eröffnet – damit geht Österreich in sein zweites Defizitverfahren. Laut der Österreichischen Nationalbank (OeNB) hat Österreich im Jahr 2024 ein Defizit von 4,7 % des BIP verzeichnet, und für 2025 wird ein Defizit von 3,8 % erwartet. Das Paket der neuen Bundesregierung bringt ein geschätztes Konsolidierungsvolumen von rund EUR 6 Mrd. Diese Maßnahmen umfassen unter anderem Kürzungen im Bildungsbereich, Anpassungen bei Steuervergünstigungen für Photovoltaik-Anlagen, eine Anhebung der Wettgebühren und die schrittweise Abschaffung des Klimabonus.

Durch die schwache wirtschaftliche Entwicklung wird die Budgetkonsolidierung allerdings erschwert. Gedämpftes Wachstum, geringere Steuereinnahmen sowie erhöhte Ausgaben im Arbeitsmarktbudget stehen den Konsolidierungsbemühungen entgegen.

Wie von manchen Analysten prognostiziert ist die Geldpolitik der beiden großen Notenbank Federal Reserve (Fed) und Europäische Zentralbank (EZB) im ersten Halbjahr 2025 auseinandergedriftet. Während die Fed ihren Zinssenkungskurs vorläufig ausgesetzt hat, hat die EZB in jeder ihrer bisherigen Sitzungen im ersten Halbjahr 2025 eine Senkung beschlossen. Die kurzfristige Unsicherheit über die Inflationsentwicklung ist im Euroraum aktuell geringer als in den USA. Die EZB ist mit ihrem Bestreben, die Inflation einzudämmen, weit fortgeschritten, somit ist der geldpolitische Handlungsdruck nicht mehr allzu groß. Sofern sich die Inflation weiterhin gemäß den aktuellen Erwartungen entwickelt, geht die Mehrheit der Prognosen von einem vorerst letzten Zinssenkungsschritt der EZB nach der Sommerpause auf ein Niveau von 1,75 % aus.

Ausblick

Aufgrund der globalen Handelsspannungen und Klimakatastrophen besteht weiterhin eine erhöhte Unsicherheit in einem spannungsgeladenen Welthandel, die Abwärtsrisiken für das Wachstum birgt und die Inflation erneut wieder anfachen könnte. Klimabedingte Katastrophen kommen immer häufiger vor und bleiben ein Abwärtsrisiko für das Wachstum.

Eine Chance für ein Erstarken der europäischen Wirtschaft besteht in einer Deeskalation im Handelskonflikt zwischen den EU und den USA, einer Ausweitung des EU-Handels mit anderen Ländern durch neue Freihandelsabkommen, höheren Verteidigungsausgaben und Reformen für mehr Wettbewerbsfähigkeit.

Für Österreich ist der Ausblick der Wirtschaft im zweiten Halbjahr 2025 von einer Stabilisierung und einem zaghaften Aufschwung geprägt, nachdem eine längere Rezessionsphase überwunden wurde. Die Inflation wird voraussichtlich weiter sinken, aber auf einem erhöhten Niveau verharren, während das Budgetdefizit trotz Konsolidierungsbemühungen über der Maastricht-Grenze von 3,0 % liegen wird. Unsicherheitsfaktoren bleiben geopolitische Risiken und mögliche negative Auswirkungen von US-Importzöllen. Die Abwärtsrisiken bleiben hoch und stellen Österreich vor großen Herausforderungen.

4.2.1 Immobilienmarkt

Der österreichische Immobilienmarkt stand auch im ersten Halbjahr 2025 weiterhin vor anspruchsvollen Rahmenbedingungen. Die Zinssenkungsphase der Europäischen Zentralbank nähert sich ihrem Ende, sodass in absehbarer Zeit ein stabileres Zinsumfeld erwartet wird, was die Planbarkeit für Marktteilnehmer verbessern dürfte. Nach einem verhaltenen Jahresauftakt zeigte der Investmentmarkt im zweiten Quartal wieder eine Belebung. Das Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahresquartal um 40 %. Insgesamt erreichte das erste Halbjahr 2025 mit einem Volumen von rund EUR 1,26 Mrd. das Niveau des Vorjahres, nachdem das erste Quartal besonders schwach ausfiel.⁶

Das Marktgeschehen konzentrierte sich weiterhin überwiegend auf Wien, auf das rund 83 % des Transaktionsvolumens entfielen. Wohnimmobilien bildeten mit einem Volumen von EUR 650 Mio. und einem Marktanteil von 52 % die größte Assetklasse. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2024 hat sich das Transaktionsvolumen in diesem Segment verdoppelt, was vor allem auf Verkäufe offener Immobilienfonds zurückzuführen ist, die infolge anhaltender Mittelabflüsse zu Veräußerungen gezwungen waren. An zweiter Stelle lagen Büroimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von EUR 215 Mio., wobei hier im zweiten Quartal ein deutlicher Rückgang gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen war. Im Segment der Hotelimmobilien ist hingegen eine verstärkte Aktivität zu beobachten, insbesondere durch mehrere größeren Transaktionen in jüngerer Zeit.⁷

Die Spitzenrenditen sind in allen Assetklassen weiterhin rückläufig. So notierten Büroimmobilien im zweiten Quartal bei 4,75 % und damit 50 Basispunkte unter dem Vorjahreswert. Analog dazu haben Logistikimmobilien um 15 Basispunkte auf 5,0 % nachgegeben. Deutlich gesunken sind aufgrund der höheren Nachfrage die Spitzenrenditen im Wohnen. Sie lag im zweiten Quartal 2025 bei 4,2 % und damit 55 Basispunkte unter dem Vorjahr, auch wenn sich der Rückgang im zweiten Quartal deutlich eingebremst hat.⁸

Für das zweite Halbjahr 2025 wird eine Stabilisierung der Renditen erwartet.

Büromarkt

Im ersten Halbjahr 2025 wurden insgesamt rund 74.100 m² Büroflächen vermietet, was einem Rückgang von etwa 20 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres entspricht. Zu den wesentlichen Ursachen zählen das begrenzte Angebot an modernen, hochwertigen Büroflächen sowie strukturelle Veränderungen im Marktumfeld. Entwicklungen wie Home Office, veränderte Arbeitsmodelle und die gesamtwirtschaftliche Lage – sowohl national als auch international – wirkten sich weiterhin dämpfend auf die Nachfrage aus. Die Leerstandsquote in Wien stieg im Vergleich zum Vorjahr leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 3,6 %, bleibt damit aber weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Das knappe Angebot und gestiegene Baukosten schlugen sich zunehmend in höheren Mieten für Neubauten nieder.⁹ So stieg die Spitzenmiete im zweiten Quartal 2025 erstmals wieder leicht auf EUR 28,50/m², nachdem sie in den beiden Vorjahren weitgehend stabil geblieben war. Auch die Durchschnittsmiete erhöhte sich und liegt nun bei EUR 17,25/m².

Zentral gelegene, gut angebundene und ESG-konforme Büroflächen bleiben besonders gefragt – ein Trend, der voraussichtlich auch im kommenden Jahr Bestand haben wird. Die aktuell niedrigere Vermietungsleistung ist vor allem auf das Ausbleiben großvolumiger Abschlüsse zurückzuführen, was im Wesentlichen auf wirtschaftliche und geopolitische Unsicherheiten zurückgeht.¹⁰

Wohnungsmarkt

Im Jahr 2024 wurden in Österreich rund 36.990 Wohneinheiten fertiggestellt. Die rückläufige Entwicklung im Neubausektor setzt sich auch 2025 fort. Für das kommende Jahr wird ein Rückgang der Fertigstellungen um rund 31 % auf etwa 25.200 Einheiten erwartet. Diese Entwicklung verstärkt den bestehenden Druck auf den Wohnungsmarkt, insbesondere in den urbanen Zentren.¹¹ Auch für das Jahr 2026 ist mit einem weiteren Rückgang zu rechnen. Erst ab 2027 zeichnet sich eine mögliche Stabilisierung ab. Wien ist besonders betroffen: Für 2025 wird ein Rückgang der Fertigstellungen um rund 35 % prognostiziert. In Anbetracht des anhaltenden Bevölkerungswachstums verschärft sich damit die strukturelle Unterversorgung weiter. Ursächlich für den Rückgang ist vor allem die zurückhaltende Bautätigkeit vieler Projektentwickler. Hohe Baukosten und in der Vergangenheit teuer erworbene Grundstücke erschweren aktuell eine wirtschaftlich tragfähige Umsetzung neuer Projekte.

⁶ CBRE Investment Europe Austria Q2 2025

⁷ CBRE Investment Europe Austria Q2 2025

⁸ CBRE Investment Europe Austria Q2 2025

⁹ CBRE Investment Europe Austria Q2 2025

¹⁰ Otto Büro Markt-Update Q2 2025

¹¹ Erster österreichischer Neubaubericht 2025 EXPLOREAL

Die angespannte Angebotslage schlägt sich zunehmend in den Mietpreisen nieder. In Wien liegt die Spitzenmiete derzeit bei EUR 19,00/m² pro Monat – ein weiterer Anstieg im Jahresverlauf 2025 erscheint wahrscheinlich.¹² Eine spürbare Entlastung ist unter den derzeitigen Rahmenbedingungen mittelfristig nicht zu erwarten. Diese Einschätzung wird durch die rückläufige Zahl an Baubewilligungen der vergangenen Jahre zusätzlich bestätigt. Ein möglicher Impuls für den Eigentumssektor ergibt sich aus dem Auslaufen der KIM-Verordnung. Die Reduktion der Eigenkapitalanforderungen in Kombination mit sinkenden Kreditzinsen könnte ab der zweiten Jahreshälfte 2025 zu einer Belebung der Nachfrage führen.

4.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

4.3.1 Entwicklung der Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen im ersten Halbjahr 2025 mit EUR 766,3 Mio. um EUR 25,1 Mio. über dem Wert des Vorjahres. Dieser Anstieg ist vor allem auf Mietzuwächse von EUR 7,2 Mio. und höheren Mieterinvestitionen von EUR +17,6 Mio. zurückzuführen.

Das EBITDA in Höhe von EUR 478,6 Mio. verzeichnete eine Steigerung von EUR 15,9 Mio. gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres, was in erster Linie auf den Anstieg der Mieterlöse (EUR +7,2 Mio.) sowie einem geringeren Instandhaltungsaufwand (EUR +4,7 Mio.) zurückzuführen ist. Dem gegenüber stehen negative Effekte durch gestiegenen Personalkosten (EUR -4,9 Mio. inkl. Aufwand Bundesbeamte und Landesbeamte, ausgewiesen unter den sonstigen bezogenen Leistungen). Die EBITDA-Marge (EBITDA/Umsatzerlöse) erhöhte sich von 62,4 % auf 62,5 %.

Das EBIT betrug im ersten Halbjahr 2025 EUR 163,2 Mio. In der Vergleichsperiode 2024 betrug das EBIT EUR 719,2 Mio. Der negative Effekt im EBIT resultierte in erster Linie aus dem Bewertungsergebnis (EUR -549,6 Mio.) welches v.a. aufgrund der Veröffentlichung der Änderung des Bundesimmobiliengesetzes (BGBl. I Nr. 26/2025) am 30. Juni 2025 und der damit einhergehende Anpassung der Wertsicherung der Mieten, die dem Generalmietvertrag sowie dem ex-lege Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegen. Dies führt im Jahr 2026 zu einer Aussetzung der Wertsicherung, was in einem realen Mietentgang von 8,0 % bei den dem Generalmietvertrag unterliegenden Mieten sowie 6,4 % bei jenen des ex-lege Fruchtgenussrahmenvertrags resultiert. Darüber hinaus entstehen zusätzliche Unsicherheiten in Bezug auf zukünftig drohende hoheitliche Eingriffe in die bestehenden Verträge zwischen dem Bund und der BIG und damit einhergehend in die Sicherheit der vertraglich vereinbarten Wertsicherungen von Mieten.

Der daraus resultierende Vertrauensverlust sowie das erhöhte politische Risiko wurden von den externen Gutachter*innen in Form eines Risikoaufschlags im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt. Dies führte auf Konzernebene der BIG zu einem negativen Werteffekt in Höhe von rund EUR 1,08 Mrd. Demgegenüber kam es teilweise zu Kompensationen durch positive Wertaufholungseffekte, die aus dem dreijährigen externen Bewertungszyklus der Immobilien der BIG resultieren.

Der Gewinn der Periode lag mit EUR 85,4 Mio. um EUR -428,0 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 416,7 Mio. einen Anstieg um EUR 8,8 Mio. gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR 408,0 Mio.).

FFO (funds from operations) in EUR Mio.	30.06.2025	30.06.2024
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)	107,8	663,7
Neubewertungsergebnis	288,4	-261,2
Abschreibungen	3,4	2,2
Auf-/Abwertung Vorratsvermögen	23,5	2,5
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	1,5	-8,4
Folgebewertung Derivate – mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	-1,4	7,7
Veränderung langfristiger Personalrückstellungen	-0,1	0,2
Veränderung sonstiger langfristiger Rückstellungen	-0,9	2,9
Ergebnis aus Anlagenabgang	-0,4	0,1
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0,0	0,0
Ergebnis aus Projektentwicklungen (vollkonsolidiert)	1,1	1,9
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Projektentwicklungsunternehmen	-4,4	-1,4
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-8,8	-4,4
Finanzierungseffekte nicht dem operativen Geschäft zuzuordnen	7,3	7,7
sonstige Anpassungen*	-0,3	-5,6
FFO vor Steuern	416,7	408,0

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

¹² CBRE Investment Europe Austria Q2 2025

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 27,7 % (Stand 31. Dezember 2024: 26,8 %). Trotz der erhöhten Finanzverbindlichkeiten sowie der anhaltend hohen Gewinnausschüttungen kam es nur zu einer geringen Reduktion der Eigenkapitalquote auf 56,2 % (Stand 31. Dezember 2024: 56,4 %). Der LTV ist ein maßgeblicher Indikator der Vermögens- und Ertragslage des BIG Konzerns und stellt sich im Detail wie folgt dar:

Nettoverschuldung	30.06.2025	30.06.2024
= verzinsliches Fremdkapital - liquide Mittel		
in EUR Mio.		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.053,9	4.960,4
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	464,3	386,9
Liquide Mittel	-88,2	-115,0
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	0,0	-0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-107,7	-96,2
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	0,0	0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	4,0	3,2
Nettoverschuldung (verzinsliches FK)*	5.326,3	5.139,3

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

Buchwert (=Fair Value laut Managementdefinition)	30.06.2025	30.06.2024
in EUR Mio.		
Bestandsimmobilien	17.452,1	17.107,0
Immobilien in Entwicklung	698,2	618,5
Selbstgenutzte Immobilien	40,2	41,2
Beteiligung Projektgesellschaft WU*	355,4	364,4
Vorräte	707,6	642,9
Buchwert (=Fair Value laut Managementdefinition)**	19.253,6	18.773,9

* 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.

LTV (Loan to Value)	30.06.2025	30.06.2024
= Nettoverschuldung/Buchwert (=Fair Value laut Managementdefinition)		
Nettoverschuldung (verzinsliches FK)	5.326,3	5.139,3
Buchwert (=Fair Value laut Managementdefinition)	19.253,6	18.773,9
LTV	27,7 %	27,4 %

4.4 Risiken der zukünftigen Entwicklung insbesondere 2. Halbjahr 2025

Als Immobilienunternehmen ist der BIG Konzern von einem dynamischen, wirtschaftlichen, aktuell nach wie vor von verschiedenen Herausforderungen geprägten Umfeld (Ukraine-Russland-Krieg, Rezession, Zinsumfeld, Inflation, gesetzliche Anpassungen) betroffen und ist daher mit unterschiedlichen Chancen und Risiken konfrontiert. 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 2024 (Seite 47 ff) angeführt.

Das Risiko einer Indexaussetzung ist am 30. Juni 2025 durch die Kundmachung des BGBl. I Nr. 26/2025 (Budgetbegleitgesetz) eingetreten. Hierbei wurde die Wertsicherung der dem Generalmietvertrag und Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten neu festgesetzt. Dies führt zu einer Aussetzung der nächsten Mietenindexierung und infolgedessen zu einem realen Mietentgang. Darüber hinaus kommt es zu Unsicherheiten im Hinblick auf zukünftig drohende hoheitliche Eingriffe in die bestehenden Verträge zwischen dem Bund und der BIG und damit einhergehend in die Sicherheit der vertraglich vereinbarten Wertsicherungen von Mieten. Der daraus resultierende Vertrauensverlust sowie das erhöhte politische Risiko wurden von den externen Gutachter*innen in Form eines Risikoaufschlags im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt. Auf Konzernebene der BIG hat dieser Gesetzeseingriff isoliert einen negativen Werteffekt in Höhe von rund EUR 1,08 Mrd.

Zudem könnte das eingeleitete EU-Defizitverfahren gegen Österreich, das zu notwendigen Einsparungen führt, durch den hohen Anteil an Bundesmieter negative Auswirkungen auf das zukünftige operative Geschäft des BIG Konzerns haben.

Potenzielle Risiken und Unsicherheiten aus der internationalen Handelspolitik sowie der anhaltenden geopolitischen Spannungen in der Ukraine und im Nahen Osten bleiben bestehen. Dadurch ergibt sich weiterhin die Gefahr erneuter negativer Auswirkungen auf Energie- und Rohstoffpreise sowie einer Eindämmung des Inflationsrückgangs, was sich entsprechend negativ auf das operative Geschäft auswirken könnte. Auch Cyber-Attacken nehmen weltweit stetig zu 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 zukünftigen Entwicklung der Zinsen und Inflation einen Unsicherheitsfaktor dar. Während die Inflationsrate in Österreich weiterhin über dem EU-Durchschnitt liegt, sorgt die geldpolitische Lockerung der EZB für ein rückläufiges Zinsniveau. Gemeinsam mit dem Auslaufen der KIM-Verordnung dürfte dies jedoch die Kreditvergabe erleichtern und die Nachfrage nach Wohnimmobilien beleben.

Im Bürobereich wirken sich das bereits etablierte Homeoffice, veränderte Arbeitsmodelle und die gesamtwirtschaftliche Lage weiterhin dämpfend auf die Nachfrage aus und bringen Unsicherheiten beim zukünftigen Büroflächenbedarf mit sich.

Mit der Grunderwerbsteuerreform 2025 und der politisch zur Diskussion gestellten Aussetzung der Indexierung auch bei der freien Miete geht eine Unsicherheit einher, die gerade bei der Verwertung von Investorenprodukten nicht förderlich sein wird.

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 internationalen Handelspolitik, der anhaltenden geopolitischen Spannungen und volkswirtschaftlichen Dynamiken besteht das Risiko volatiler Entwicklungen auf den Finanzmärkten. Das Risiko einer Verteuerung der Finanzierungen ist dadurch weiterhin gegeben. Ebenso besteht das Risiko, dass es in diesem Zusammenhang erneut zu Liquiditätsknappheit kommen könnte.

Auf europäischer Ebene hat die Kommission mit dem europäischen „Green Deal“ bzw. „Green Industrial Deal“ – einem 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.

In diesem Zusammenhang wird es aufgrund der Vorgaben in der EED III (Energy Efficiency Directive), welche bis Oktober 2025 innerstaatlich umzusetzen ist, Änderungen im Bundes-Energieeffizienzgesetz (EEffG) geben. Es sind höhere Einsparziele bezüglich der Energieeffizienzmaßnahmen zu erwarten. Da die EED III außerdem Vorgaben betreffend Energieeffizienzanforderungen für öffentliche Auftraggeber bei der Vergabe öffentlicher Aufträge aufstellt, wird sich deren Umsetzung auch in diesem Bereich auswirken.

Das vergaberechtliche Inhouse-Privileg gemäß §10 BVergG bei Beauftragung der ARE durch den Bund ist mit 1. Jänner 2025 weggefallen, da die ARE inzwischen mehr als 20 % ihrer Umsätze im Durchschnitt der 3-Jahresbetrachtung mit nicht-öffentlichen Auftraggebern generiert. Die geänderten vergaberechtlichen Gegebenheiten bergen in diesem Zusammenhang unter Umständen auch das Risiko, dass diesbezüglich bei den zuständigen Mitarbeitenden des Bundes und der ARE allfällig vorhandene Unsicherheiten die Abläufe mit dem Bund entsprechend erschweren könnten. Es finden zurzeit Gespräche mit den betroffenen Bundesstellen statt.

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

Trotz herausfordernder Marktbedingungen bleibt der Konzern durch eine solide Eigenkapitalquote und einen konstant hohen Vermietungsgrad finanziell stabil. Für die kommenden Jahre wird eine Fortsetzung der nachhaltigen Investitionsstrategie erwartet, mit Fokus auf Energieeffizienz, Digitalisierung und nachhaltigen Wohnbau. Diese strategische Ausrichtung sichert die Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns und stärkt seine Rolle als verantwortungsbewusster Partner des Bundes.

Unternehmensbereich Schulen

140 der im aktuellen SCHEP 2020, einem bis 2030 gültigen Schulentwicklungsprogramm des Bundesministeriums für Bildung, beschriebenen Schulbauprojekte betreffen Liegenschaften der BIG. Der Unternehmensbereich Schulen rechnet in den kommenden 5 Jahren mit Investitionen in Höhe von rund EUR 600 Mio. für die Modernisierung, Erweiterung und Neubau von Schulen in Österreich. 45 dieser Projekte (ca. 35 %) sind derzeit in Planung, Bau oder bereits fertiggestellt. 15 Projekte (ca. 10 %) befinden sich aktuell in der Wettbewerbsphase bzw. in der Wettbewerbsvorbereitung. Das bedeutet für den Unternehmensbereich Schulen eine langjährige Wachstumsprognose mit Auswirkungen auf den Fair Value, die Mieteinnahmen wie auch auf das operative Ergebnis.

Im Stadtentwicklungsgebiet VILLAGE IM DRITTEN entsteht ein neuer Schulstandort: An der Otto-Preminger-Straße im 3. Wiener Gemeindebezirk wird eine AHS mit 36 Stammklassen errichtet. Den Architekturwettbewerb entschied das Architekturbüro Kronaus Mitterer Architekten ZT GmbH für sich, der symbolische Spatenstich für die Bauarbeiten wird im September 2025 erfolgen.

In den letzten beiden Jahren wurde die AHS Ettenreichgasse in Wien-Favoriten nach Plänen der SOLID architecture ZT GmbH umfassend modernisiert und erweitert. Sowohl für die Generalsanierung der Schule als auch für die Freiraumgestaltung wurden Partizipationsprozesse durchgeführt, die die Bedürfnisse und Wünsche der Schulgemeinschaft in die Planung miteinbezogen. Im Herbst 2025 kehren die Schüler*innen mit einer feierlichen Eröffnung an ihren erneuerten Standort zurück.

Ende des Jahres wird eine erweiterte Variante der Architekturausstellung „Schule Machen – Bildungsräume der Zukunft“, die an neun Beispielen aus verschiedenen Bundesländern zeigt, wie sich standardisierte Klassenzimmer hin zu flexiblen, zukunftsfähigen Lernumgebungen wandeln, im Architekturzentrum Wien (AzW) gezeigt und mit einer Diskussionsveranstaltung zum Thema „Moderner Schulbau“ eröffnet.

Unternehmensbereich Universitäten

Der Unternehmensbereich Universitäten rechnet bis 2035 mit weiteren rund 300.000 m² an neu zu errichtenden oder zu modernisierenden Flächen bei den österreichischen Universitäten. In den kommenden fünf Jahren wird die BIG insgesamt rund EUR 2 Mrd. in Universitätsbauprojekte investieren. Neben der laufenden Dekarbonisierung des Portfolios werden Photovoltaik-Anlagen mit insgesamt 12 MWp Leistung errichtet. In diesem Rahmen wurde dabei auch die mit über 2 MWp bisher größte Einzelanlage der BIG am Campus der Veterinärmedizinischen Universität in Betrieb genommen. Auf den Dächern des Campus WU entsteht mit einer Anlage von rund 1 MWp eine weitere Großanlage zur nachhaltigen Energieerzeugung.

Der MedUni Campus Mariannengasse erreichte Anfang dieses Jahres seine Dachgleiche – ein bedeutender Meilenstein für das innerstädtische Großbauprojekt. Nach der Fertigstellung wird es ein topmoderner Standort für medizinische Forschung und Lehre. Der Universitätsbetrieb beginnt im Wintersemester 2027/2028.

Für das Großprojekt Haus der Physik der Universität Innsbruck wird im zweiten Halbjahr bereits der Grundstein gelegt. Der vom Architekturbüro Mohr-Niklas Architekten geplante Neubau am Campus Technik wird mit Wintersemester 2028 in Betrieb gehen. Die Labore nehmen die größte Fläche im Haus der Physik ein und verteilen sich auf vier Ebenen: Im Untergeschoss und Erdgeschoß finden die schwingungsempfindlichen Versuche statt, während die Labore im ersten und zweiten Obergeschoß für weniger empfindliche Experimente vorgesehen sind.

Das denkmalgeschützte Gebäude der Aula der Wissenschaften in der Wiener Innenstadt wird ab Anfang 2026 ressourcenschonend saniert und adaptiert. Auf rund 4.500 m² entsteht hier Österreichs größtes Zentrum für Wissenschaftsvermittlung. Das so genannte Science Communication Center richtet sich an Jugendliche und junge Erwachsene. Die erste interaktive Ausstellung zur Wissenschaftsvermittlung soll im Frühjahr 2027 allen Wissenschafts- und Forschungsinteressierten präsentiert werden.

Mit der Eröffnung des Bücherdepots in Wien-Floridsdorf und der Übersiedelung von mehreren Millionen Büchern wurden im Hauptgebäude der Universität Wien am Ring wertvolle Flächen frei, die jetzt modernisiert werden. Die Universitätsbibliothek bekommt einen eigenen Eingang, die Bibliotheksabläufe werden logisch organisiert und mit hunderten neuen Arbeitsplätzen wird ein modernes Learningcenter für Studierende geschaffen. 2027 soll das Projekt abgeschlossen sein.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Das Justizzentrum Josefstadt im achten Wiener Gemeindebezirk wird über mehrere Jahre von der BIG generalsaniert. Das Landesgericht wird bis Anfang 2028 fertiggestellt, die Justizanstalt bis Ende 2032. Mit der Bestands- und Funktionssanierung werden notwendige bauliche Maßnahmen am Gebäude umgesetzt. Zudem entsteht durch den Umbau ein moderner Arbeitsplatz für mehrere hundert Mitarbeiter*innen. Die Haftbedingungen in der Justizanstalt werden nachhaltig verbessert. Die Justizanstalt Klagenfurt wird bis Ende 2027 von der BIG errichtet. Der Neubau ist als zukunftsorientiertes Gebäude konzipiert, der den Anforderungen an einen modernen und effizienten Strafvollzugsbetrieb gerecht wird und einen adäquaten Arbeitsplatz für die Mitarbeiter*innen bietet.

In den nächsten zwei Jahren ist die Errichtung von zwei großen Sicherheitszentren in Wien Leopoldstadt und Meidling geplant. Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien ist für das Asset Management und Projektmanagement verantwortlich. Beide Sicherheitszentren befinden sich in einem fortgeschrittenen Planungsstadium. Sie sind Teil einer Strategie des Innenministeriums zur Steigerung von Effizienz und Sicherheit. Dabei wird auf höchste Sicherheits- und Nachhaltigkeitsstandards geachtet, einschließlich erneuerbarer Energiesysteme.

Objekt & Facility Management

Das Objekt & Facility Management (OFM) der BIG bietet neben der umfassenden Hausverwaltung und bautechnischen Betreuung auch die technische Betriebsführung und setzt einen klaren Schwerpunkt auf das Energiemanagement der betreuten Liegenschaften.

Um das Wachstum in diesen zentralen Tätigkeitsfeldern weiter voranzutreiben, bietet die BIG maßgeschneiderte Dienstleistungspakete an. Zusätzlich beteiligt sich das Unternehmen als Innovationstreiber aktiv an

Forschungskooperationen zur Entwicklung und Testung neuer Möglichkeiten und Technologien im Facility Management. In Zukunft wird auch die energetische Komponente der Objekte in die Expertenbeurteilung miteinbezogen. Das umfassend installierte Energiemonitoring unterstreicht den Fokus auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

Das OFM der BIG wird weiterhin darauf ausgerichtet sein, Kund*innen gezielt im Energiemanagement und in weiteren spezialisierten Leistungsbereichen kompetent zu begleiten und umfassend zu beraten.

Konzerntochter ARE

Das Kerngeschäft der ARE – die langfristige Vermietung und die partnerschaftliche Betreuung ihrer Bestandskund*innen – entwickelt sich konstant positiv und stellt damit ein gesundes und nachhaltiges Wachstum sowie eine kontinuierliche Wertsteigerung sicher.

Für das zweite Halbjahr 2025 sind trotz der herausfordernden wirtschaftlichen Lage Fertigstellungen und Baustarts geplant. So wird beispielsweise in Wien die bauliche Fertigstellung des VIENNA TWENTYTWO erreicht, wo in der zweiten Bauphase Mietwohnungen und Büros realisiert werden. Während im VILLAGE IM DRITTEN die dritte und letzte Bauphase gestartet hat, werden in bis Jahresende weitere Wohnungen sowie ein Bürogebäude aus den ersten beiden Bauphase fertiggestellt.

Das 170 Jahre alte Gebäude in der Vorderen Zollamtsstraße in Wien wird im Rahmen einer Bestandssanierung zur neuen Zentrale samt Integrationszentrum des Österreichischen Integrationsfonds. Im zweiten Halbjahr 2025 wird hier Dachgleiche erreicht. Das Sicherheitszentrum Tirol in Innsbruck kann im Jahr 2026 die Gesamtfertigstellung feiern. Im Rahmen der Entwicklung in der Linzer Sonnensteinstraße wird 2025 die Sanierung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes in der

angrenzenden Gerstnerstraße vorangetrieben. Der Baustart für die Neubauten ist für 2026 geplant.

Die ARE plant, ihren Entwicklungspfad und die Wertsteigerung ihres Immobilienportfolios weiter fortzusetzen. Dies soll durch intensivierte Instandhaltungsmaßnahmen mit Fokus auf energetische Optimierung sowie durch die Errichtung, Weiterentwicklung und gegebenenfalls auch in Form von Ankäufen von Bestandsliegenschaften gewährleistet werden.

Im Sinne der Wachstumsstrategie will die ARE zur Diversifikation des Portfolios auch weiterhin verstärkt auf das Thema Wohnbau setzen. Weiters will die ARE auch in Zukunft in Märkten außerhalb Österreichs aktiv bleiben.

Neben den laufenden Projektentwicklungen in München, Berlin und einem ersten Bildungsbau in Köln werden weitere Investitions- und Wachstumsmöglichkeiten mit Fokus auf den Bildungsbau in Deutschland geprüft, die jeweils individuell bewertet und entschieden werden.

4.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 2. Juli 2024 wurde ein Geschäftsanteilskaufvertrag zum Ankauf von 50 % der Anteile an der Köln, Corintostraße 1 Immobilien GmbH, Berlin geschlossen (Signing). Der Anteilsübergang fand am 25. Juli 2025 statt (Closing).

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 2025

Die Geschäftsführung


Mag. Dr. Christine Dornaus


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 2025 bis 30. Juni 2025 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2025 und die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Entwicklung des Konzerneigenkapitals für den Zeitraum vom 1. Jänner 2025 bis 30. Juni 2025 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 berufsethischen 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.

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernzwischenabschlusses mit unserem Bericht über die prüferische Durchsicht darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Für abweichende Fassungen (z.B. Verkürzung oder Übersetzung in eine andere Sprache) sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB sinngemäß zu beachten.

Wien, 4. September 2025

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Thomas Smrekar
Wirtschaftsprüfer

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 2025

Die Geschäftsführung


Mag. Dr. Christine Dornaus


DI Gerald Beck