



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

**zum 30. Juni 2026**



# Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                                                            |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Kennzahlen 30. Juni 2026 .....</b>                                                                      | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Verkürzter Konzernzwischenabschluss.....</b>                                                            | <b>5</b>  |
| 2.1      | Konzerngesamtergebnisrechnung .....                                                                        | 5         |
| 2.2      | Konzernbilanz.....                                                                                         | 6         |
| 2.3      | Konzern-Geldflussrechnung .....                                                                            | 7         |
| 2.4      | Entwicklung des Konzerneigenkapitals .....                                                                 | 8         |
| 2.5      | Verkürzte Informationen über die berichtspflichtigen Segmente.....                                         | 9         |
| <b>3</b> | <b>Ausgewählte erläuternde Anhangsangaben zum Konzernzwischenabschluss .....</b>                           | <b>12</b> |
| 3.1      | Berichtendes Unternehmen.....                                                                              | 12        |
| 3.2      | Grundsätze der Rechnungslegung.....                                                                        | 12        |
| 3.3      | Änderungen von Rechnungslegungsmethoden.....                                                               | 12        |
| 3.4      | Erläuterungen zum verkürzten Konzernzwischenabschluss – Wesentliche Ereignisse und Geschäftsvorfälle ..... | 14        |
| 3.5      | Sonstige Angaben .....                                                                                     | 21        |
| <b>4</b> | <b>Konzernzwischenlagebericht .....</b>                                                                    | <b>23</b> |
| 4.1      | Konzernstruktur.....                                                                                       | 23        |
| 4.2      | Wirtschaftliches Umfeld und Ausblick“.....                                                                 | 26        |
| 4.3      | Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage .....                                                                  | 28        |
| 4.4      | Risiken der zukünftigen Entwicklung insbesondere 2. Halbjahr 2026.....                                     | 30        |
| 4.5      | Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns.....                                                             | 31        |
| 4.6      | Ereignisse nach dem Bilanzstichtag .....                                                                   | 33        |
| 4.7      | Sonstiges .....                                                                                            | 33        |
| <b>5</b> | <b>Bericht über die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses .....</b>             | <b>34</b> |
| <b>6</b> | <b>Erklärung der Geschäftsführung gemäß § 125 Abs. 1 BörseG.....</b>                                       | <b>35</b> |

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

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

# Kennzahlen 30. Juni 2026

|                                                                          | 30.06.2026 | 31.12.2025 |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>in EUR Mio., außer anders angegeben</b>                               |            |            |
| Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (gem. IAS 40) | 19.451,7   | 18.905,8   |
| Buchwert (=Fair Value laut Managementdefinition)*                        | 20.584,0   | 20.038,5   |
| Vermietbare Fläche in Mio. m <sup>2</sup>                                | 7,8        | 7,8        |
| Liegenschaften (gerechnet nach Einlagezahl)                              | 2.024      | 2.028      |
| Eigenkapital                                                             | 11.908,9   | 11.695,0   |
| Eigenkapitalquote                                                        | 56,0 %     | 56,5 %     |
| Bilanzsumme                                                              | 21.269,8   | 20.710,1   |
| Loan to Value Ratio (LTV)                                                | 27,7 %     | 26,7 %     |

\* 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.

|                                            | 30.06.2026 | 30.06.2025 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| <b>in EUR Mio., außer anders angegeben</b> |            |            |
| Investitionen in das Anlagevermögen        | 374,2      | 280,8      |
| Investitionen aus Bautätigkeit*            | 453,7      | 388,3      |
| <i>davon Bestandsgeschäft</i>              | 356,2      | 251,1      |
| <i>davon Entwicklungsgeschäft</i>          | 97,6       | 137,1      |
| Instandhaltung                             | 93,1       | 84,7       |
| <i>in % der Mieterlöse</i>                 | 15,3 %     | 14,4 %     |
| Umsatzerlöse                               | 837,3      | 766,3      |
| <i>davon Mieterlöse</i>                    | 607,0      | 589,8      |
| EBITDA                                     | 499,2      | 478,6      |
| EBITDA-Marge (=EBITDA/Umsatzerlöse)        | 59,6 %     | 62,5 %     |
| Betriebsergebnis (EBIT)                    | 671,7      | 163,2      |
| Gewinn der Periode                         | 481,1      | 85,4       |
| FFO (funds from operations)**              | 424,3      | 416,7      |

\* 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 25,1 % (Ausnahme Aspern Development 3420) und anteilige Investitionen bei einer Beteiligung unter 25,1 %, 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. Die Gesamtsumme der Investitionen aus Bautätigkeit beinhaltet Konsolidierungseffekte.

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

# Verkürzter Konzernzwischenabschluss

## 2.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

| in TEUR                                                                                      | 1. Halbjahr 2026 | 1. Halbjahr 2025 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Umsatzerlöse                                                                                 | 837.264,1        | 766.342,9        |
| Bestandsveränderung                                                                          | 29.115,2         | 54.503,6         |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                                | 11.508,3         | 12.417,7         |
| Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien                                                       | -37,0            | 391,6            |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften                                    | 0,5              | 0,0              |
| Materialaufwand                                                                              | -295.871,6       | -277.795,3       |
| Personalaufwand                                                                              | -62.651,4        | -59.724,5        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                           | -20.127,9        | -17.515,2        |
| <b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b> | <b>499.200,1</b> | <b>478.620,8</b> |
| Abschreibungen                                                                               | -3.194,8         | -3.439,9         |
| Auf-/Abwertung Vorratsvermögen                                                               | -19.103,7        | -23.545,9        |
| Neubewertungsergebnis                                                                        | 194.833,4        | -288.442,2       |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>                                                               | <b>671.734,9</b> | <b>163.192,9</b> |
| <b>Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</b>                         | <b>8.525,0</b>   | <b>4.422,8</b>   |
| <b>Abgangsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen</b>                  | <b>8.924,4</b>   | <b>8.819,0</b>   |
| Finanzaufwendungen                                                                           | -77.178,4        | -78.684,3        |
| Sonstiges Finanzergebnis                                                                     | 6.706,5          | 10.040,8         |
| <b>Finanzergebnis</b>                                                                        | <b>-70.471,9</b> | <b>-68.643,5</b> |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>                                                      | <b>618.712,4</b> | <b>107.791,1</b> |
| Ertragsteuern                                                                                | -137.622,7       | -22.406,0        |
| <b>I. Gewinn der Periode</b>                                                                 | <b>481.089,7</b> | <b>85.385,1</b>  |
| davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen                                              | 537,2            | 499,8            |
| davon Muttergesellschaft zuzurechnen                                                         | 480.552,5        | 84.885,3         |
| <b>Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können</b>         |                  |                  |
| Ergebnis aus Cashflow Hedges                                                                 | 1.199,3          | 511,9            |
| Steuereffekt                                                                                 | -275,8           | -117,7           |
| <b>II. Sonstiges Ergebnis</b>                                                                | <b>923,5</b>     | <b>394,2</b>     |
| <b>III. Gesamtergebnis</b>                                                                   | <b>482.013,2</b> | <b>85.779,3</b>  |
| davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen                                              | 537,2            | 499,8            |
| davon Muttergesellschaft zuzurechnen                                                         | 481.476,0        | 85.279,4         |

## 2.2 Konzernbilanz

### Aktiva

| in TEUR                                                     | 30.06.2026          | 31.12.2025          |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien                  | 19.451.672,3        | 18.905.762,7        |
| Selbst genutzte Immobilien                                  | 39.420,1            | 39.672,0            |
| Sonstige Sachanlagen                                        | 53.715,2            | 51.198,4            |
| Immaterielle Vermögenswerte                                 | 582,8               | 655,8               |
| Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | 434.087,4           | 436.850,3           |
| Derivative Finanzinstrumente                                | 109.675,8           | 106.849,6           |
| Sonstige Vermögenswerte                                     | 130.305,3           | 128.993,9           |
| <b>Langfristiges Vermögen</b>                               | <b>20.219.458,8</b> | <b>19.669.982,7</b> |
| Vorräte                                                     | 748.537,0           | 743.229,7           |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte                     | 194.588,1           | 102.410,2           |
| Liquide Mittel                                              | 107.255,4           | 194.459,9           |
| <b>Kurzfristiges Vermögen</b>                               | <b>1.050.380,6</b>  | <b>1.040.099,9</b>  |
| <b>Aktiva gesamt</b>                                        | <b>21.269.839,4</b> | <b>20.710.082,6</b> |

### Passiva

| in TEUR                                                   | 30.06.2026          | 31.12.2025          |
|-----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Nennkapital                                               | 226.000,0           | 226.000,0           |
| Kapitalrücklage                                           | 5.336,0             | 5.336,0             |
| Sonstige Rücklagen                                        | 27.814,8            | 26.891,3            |
| Gewinnrücklagen                                           | 11.634.267,6        | 11.421.886,8        |
| <b>Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital</b> | <b>11.893.418,4</b> | <b>11.680.114,1</b> |
| Nicht beherrschende Anteile                               | 15.432,4            | 14.895,2            |
| <b>Eigenkapital</b>                                       | <b>11.908.850,8</b> | <b>11.695.009,4</b> |
| Finanzverbindlichkeiten                                   | 4.733.104,3         | 4.797.093,9         |
| Personalarückstellungen                                   | 12.030,9            | 11.759,0            |
| Sonstige Rückstellungen                                   | 31.142,9            | 44.387,9            |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                | 9.239,5             | 11.071,2            |
| Derivative Finanzinstrumente                              | 2.484,1             | 2.765,1             |
| Passive latente Steuern                                   | 2.589.661,9         | 2.511.092,0         |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>                     | <b>7.377.663,5</b>  | <b>7.378.169,1</b>  |
| Finanzverbindlichkeiten                                   | 1.174.533,8         | 857.399,6           |
| Personalarückstellungen                                   | 14.707,7            | 13.586,9            |
| Sonstige Rückstellungen                                   | 495.676,4           | 388.883,3           |
| Verbindlichkeit für tatsächliche Ertragsteuern            | 10.102,4            | 3.232,0             |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                | 288.304,8           | 373.802,4           |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>                     | <b>1.983.325,1</b>  | <b>1.636.904,1</b>  |
| <b>Passiva gesamt</b>                                     | <b>21.269.839,4</b> | <b>20.710.082,6</b> |

## 2.3 Konzern-Geldflussrechnung

| in TEUR                                                                           | 1. Halbjahr 2026  | 1. Halbjahr 2025  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:</b>                                         |                   |                   |
| Ergebnis vor Ertragsteuern                                                        | 618.712,4         | 107.791,1         |
| Zinsergebnis                                                                      | 69.996,2          | 70.915,7          |
| Abschreibungen                                                                    | 3.194,8           | 3.439,9           |
| Auf-/Abwertung Vorratsvermögen                                                    | 19.103,7          | 23.545,9          |
| Neubewertungsergebnis                                                             | -194.833,4        | 288.442,2         |
| Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen                             | 186,3             | 31,5              |
| Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen              | -8.525,0          | -4.422,8          |
| Abgangsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen              | -8.924,4          | -8.819,0          |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten         | 37,0              | -391,6            |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften                         | -0,5              | 0,0               |
| Sonstige unbare Transaktionen                                                     | -373,7            | -2.003,1          |
| <b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>                                                  | <b>498.573,5</b>  | <b>478.529,9</b>  |
| Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing                              | 3.346,2           | 3.161,8           |
| Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte                      | -106.009,4        | -63.132,0         |
| Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                      | -24.003,7         | -39.855,7         |
| Veränderung Personalrückstellungen                                                | 1.188,2           | 850,5             |
| Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen  | -22.173,4         | -31.749,9         |
| <b>Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>                          | <b>-147.652,1</b> | <b>-130.725,2</b> |
| Gezahlte Ertragsteuern                                                            | -52.458,3         | -63.585,1         |
| <b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>                                 | <b>298.463,1</b>  | <b>284.219,6</b>  |
| <b>Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:</b>                                      |                   |                   |
| Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten           | -262.106,4        | -179.590,2        |
| Einzahlungen aus dem Abgang von Tochterunternehmen                                | 0,5               | 0,0               |
| Auszahlungen im Zusammenhang mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | -366,6            | -619,1            |
| Einzahlungen im Zusammenhang mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen | 14.083,7          | 13.592,1          |
| Erhaltene Dividenden                                                              | 6.187,3           | 1.866,7           |
| Vergabe von Ausleihungen                                                          | -6.355,0          | -800,0            |
| Rückzahlungen von Ausleihungen                                                    | 4.096,7           | 1.277,1           |
| Erhaltene Zinsen                                                                  | 4.456,0           | 4.852,0           |
| Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten      | 1.224,2           | 4.951,8           |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>                                         | <b>-238.779,5</b> | <b>-154.469,5</b> |
| <b>Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:</b>                                     |                   |                   |
| Rückzahlung von Anleihen                                                          | -29.000,0         | -50.000,0         |
| Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen                | -1.660.004,3      | -1.212.078,4      |
| Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen                   | 1.886.574,2       | 1.315.083,1       |
| Gezahlte Zinsen                                                                   | -74.888,0         | -70.470,1         |
| Gezahlte Dividende                                                                | -266.000,0        | -206.000,0        |
| Auszahlungen für Nachbesserung                                                    | -391,5            | -1.194,9          |
| Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten                                         | -3.178,5          | -10.843,0         |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>                                        | <b>-146.888,1</b> | <b>-235.503,2</b> |
| <b>Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)</b>                        | <b>-87.204,5</b>  | <b>-105.753,2</b> |
| Liquide Mittel 01.01.                                                             | 194.459,9         | 193.934,7         |
| Liquide Mittel 30.06.                                                             | 107.255,4         | 88.181,5          |
| <b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>                                       | <b>-87.204,5</b>  | <b>-105.753,2</b> |

## 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 |
|--------------------------------------------|------------------|-----------------|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| <b>Stand am 01.01.2026</b>                 | <b>226.000,0</b> | <b>5.336,0</b>  | <b>7.515,0</b>          | <b>-1.097,0</b>     | <b>20.473,3</b>     | <b>11.421.886,8</b> | <b>11.680.114,1</b>                                | <b>14.895,2</b>             | <b>11.695.009,4</b> |
| Gewinn                                     | 0,0              | 0,0             | 0,0                     | 0,0                 | 0,0                 | 480.552,5           | 480.552,5                                          | 537,2                       | 481.089,7           |
| Sonstiges Ergebnis                         | 0,0              | 0,0             | 923,5                   | 0,0                 | 0,0                 | 0,0                 | 923,5                                              | 0,0                         | 923,5               |
| <b>Gesamtergebnis</b>                      | <b>0,0</b>       | <b>0,0</b>      | <b>923,5</b>            | <b>0,0</b>          | <b>0,0</b>          | <b>480.552,5</b>    | <b>481.476,0</b>                                   | <b>537,2</b>                | <b>482.013,2</b>    |
| Nachbesserungsverpflichtung                | 0,0              | 0,0             | 0,0                     | 0,0                 | 0,0                 | -2.171,7            | -2.171,7                                           | 0,0                         | -2.171,7            |
| Ausschüttung                               | 0,0              | 0,0             | 0,0                     | 0,0                 | 0,0                 | -266.000,0          | -266.000,0                                         | 0,0                         | -266.000,0          |
| <b>Gesamte Transaktion mit Eigentümern</b> | <b>0,0</b>       | <b>0,0</b>      | <b>0,0</b>              | <b>0,0</b>          | <b>0,0</b>          | <b>-268.171,7</b>   | <b>-268.171,7</b>                                  | <b>0,0</b>                  | <b>-268.171,7</b>   |
| <b>Stand am 30.06.2026</b>                 | <b>226.000,0</b> | <b>5.336,0</b>  | <b>8.438,5</b>          | <b>-1.097,0</b>     | <b>20.473,3</b>     | <b>11.634.267,6</b> | <b>11.893.418,4</b>                                | <b>15.432,4</b>             | <b>11.908.850,8</b> |

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

## 2.5 Verkürzte Informationen über die berichtspflichtigen Segmente

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

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

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

Das Portfolio des als Segment gesteuerten konsolidierten Bestandsgeschäftes umfasst Büro-, Gewerbe- und Wohnungsliegenschaften. 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 verbleibenden Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung dienen der Überleitung auf die entsprechenden Konzernkennzahlen. Sie umfassen primär die Eliminierung konzerninterner Aufwendungen und Erträge, um die wechselseitigen Leistungsbeziehungen zwischen den Segmenten konsolidierungstechnisch abzubilden.

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

Die Kennzahl Bautätigkeit subsumiert sowohl Instandhaltungsaufwendungen als auch Investitionen in das langfristige und kurzfristige Vermögen.

Darüber hinaus enthält das Investitionsvolumen sowohl die Neubau- und Sanierungsinvestitionen in Bestandsimmobilien des Konzerns als auch Investitionen für Projektentwicklungen in 100%igen Konzerngesellschaften sowie, sofern der Konzern operativ in der Gesellschaft tätig ist, 100 % der Investitionen in Projektentwicklungen mit einer Beteiligung über 25,1 % und anteilige Investitionen bei einer Beteiligung unter 25,1 %. Diese Kennzahl dient zur Steuerung und Berichterstattung über die Entwicklung des Immobilienvermögens sowie der Projektentwicklung.

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.

**1. Halbjahr 2026**

| in TEUR                                                                                      | Spezial-<br>immobilien | Schulen          | Universitäten    | Sonstige*       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Umsatzerlöse                                                                                 | 62.011,1               | 242.528,0        | 235.031,6        | 40.839,6        |
| <i>davon Mieterlöse</i>                                                                      | 50.984,9               | 219.697,2        | 203.247,6        | 0,0             |
| <i>davon externe Umsatzerlöse</i>                                                            | 60.928,9               | 242.479,7        | 234.712,2        | 8.774,6         |
| <i>davon konzerninterne Umsatzerlöse</i>                                                     | 1.082,2                | 48,2             | 319,4            | 32.065,0        |
| Bestandsveränderung                                                                          |                        |                  |                  |                 |
| Materialaufwand                                                                              | -20.440,6              | -58.250,9        | -57.197,1        | -4.606,0        |
| Personalaufwand                                                                              | -3.098,2               | -3.276,7         | -4.604,7         | -46.053,7       |
| <b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b> | <b>36.073,5</b>        | <b>175.570,6</b> | <b>169.745,3</b> | <b>-5.488,1</b> |
| Neubewertungsergebnis                                                                        | 44.813,9               | 52.437,6         | 84.005,4         | 0,0             |
| Betriebsergebnis (EBIT)                                                                      | 80.765,9               | 227.689,9        | 253.130,0        | -7.124,0        |
| Equity-Ergebnis                                                                              |                        |                  | 10.016,5         | 1,4             |
| Finanzergebnis                                                                               |                        |                  |                  |                 |
| Ertragssteuern und latente Steuern                                                           |                        |                  |                  |                 |
| <b>Gewinn der Periode</b>                                                                    |                        |                  |                  |                 |
| <b>Kennzahlen zur Bautätigkeit</b>                                                           | <b>42.755,1</b>        | <b>103.449,3</b> | <b>179.852,5</b> | <b>0,0</b>      |
| Instandhaltungsaufwand                                                                       | 10.227,6               | 35.223,3         | 30.328,7         | 0,0             |
| Investitionen aus Bautätigkeit                                                               | 32.527,5               | 68.226,0         | 149.523,8        | 0,0             |

\* Objekt &amp; Facility Management und Verwaltung

**1. Halbjahr 2025**

| in TEUR                                                                                      | Spezial-<br>immobilien | Schulen          | Universitäten    | Sonstige*       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Umsatzerlöse                                                                                 | 61.161,7               | 237.777,7        | 227.567,9        | 39.499,5        |
| <i>davon Mieterlöse</i>                                                                      | 49.554,0               | 216.254,1        | 197.070,8        | 0,0             |
| <i>davon externe Umsatzerlöse</i>                                                            | 60.246,2               | 237.777,4        | 227.250,6        | 8.099,4         |
| <i>davon konzerninterne Umsatzerlöse</i>                                                     | 915,5                  | 0,3              | 317,3            | 31.400,1        |
| Bestandsveränderung                                                                          |                        |                  |                  |                 |
| Materialaufwand                                                                              | -17.610,7              | -53.908,1        | -57.916,3        | -6.179,9        |
| Personalaufwand                                                                              | -2.887,5               | -3.170,1         | -4.412,4         | -42.818,3       |
| <b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b> | <b>38.880,2</b>        | <b>175.855,4</b> | <b>163.589,2</b> | <b>-4.240,7</b> |
| Neubewertungsergebnis                                                                        | -33.775,0              | 131,9            | -163.690,7       | 0,0             |
| 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                                                           |                        |                  |                  |                 |
| <b>Gewinn der Periode</b>                                                                    |                        |                  |                  |                 |
| <b>Kennzahlen zur Bautätigkeit</b>                                                           | <b>34.699,2</b>        | <b>79.646,8</b>  | <b>131.353,0</b> | <b>0,0</b>      |
| Instandhaltungsaufwand                                                                       | 7.483,5                | 28.670,8         | 32.982,3         | 0,0             |
| Investitionen aus Bautätigkeit                                                               | 27.215,8               | 50.976,0         | 98.370,8         | 0,0             |

\* Objekt &amp; Facility Management und Verwaltung

| Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG<br>Teilkonzern | BIG Teilkonzern<br>IFRS | ARE Bestand<br>konsolidiert | ARE Entwicklung<br>konsolidiert | Konsolidierungs-<br>überleitung | ARE<br>Teilkonzern<br>IFRS | Konsolidierungseffekte BIG<br>Konzern | BIG Konzern<br>IFRS |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| 20.886,5                                                  | 601.296,7               | 168.767,5                   | 85.836,3                        | -782,9                          | 253.821,0                  | -17.853,6                             | 837.264,1           |
| -256,8                                                    | 473.673,0               | 132.490,7                   | 3.634,0                         | -206,2                          | 135.918,4                  | -2.611,3                              | 606.980,1           |
| 44.884,8                                                  | 591.780,2               | 164.722,0                   | 80.562,5                        | 0,0                             | 245.284,5                  | 199,4                                 | 837.264,1           |
| -23.998,3                                                 | 9.516,5                 | 4.045,6                     | 5.273,8                         | -782,9                          | 8.536,5                    | -18.053,0                             | 0,0                 |
| -8,8                                                      | -8,8                    | 0,0                         | 24.377,0                        | 0,0                             | 24.377,0                   | 4.747,0                               | 29.115,2            |
| -28.577,5                                                 | -169.072,1              | -62.754,2                   | -74.614,9                       | 26,7                            | -137.342,5                 | 10.543,0                              | -295.871,6          |
| 0,0                                                       | -57.033,3               | -1.713,7                    | -3.906,5                        | 2,0                             | -5.618,2                   | 0,0                                   | -62.651,4           |
| <b>-155,2</b>                                             | <b>375.746,1</b>        | <b>99.506,7</b>             | <b>23.677,7</b>                 | <b>38,0</b>                     | <b>123.222,4</b>           | <b>231,5</b>                          | <b>499.200,1</b>    |
| 0,0                                                       | 181.256,9               | 13.755,0                    | 39,9                            | 0,0                             | 13.795,0                   | -218,5                                | 194.833,4           |
| -155,2                                                    | 554.306,6               | 113.100,4                   | 4.510,7                         | 38,0                            | 117.649,2                  | -220,9                                | 671.734,9           |
| 0,0                                                       | 10.017,8                |                             | 7.431,6                         |                                 | 7.431,6                    |                                       | 17.449,4            |
|                                                           |                         |                             |                                 |                                 |                            |                                       | -70.471,9           |
|                                                           |                         |                             |                                 |                                 |                            |                                       | -137.622,7          |
|                                                           |                         |                             |                                 |                                 |                            |                                       | <b>481.089,7</b>    |
| <b>-3.247,8</b>                                           | <b>322.809,1</b>        | <b>127.658,3</b>            | <b>97.636,3</b>                 | <b>101,3</b>                    | <b>225.395,9</b>           | <b>-1.369,1</b>                       | <b>546.835,9</b>    |
| -3.247,8                                                  | 72.531,8                | 21.686,0                    | 80,4                            | 0,0                             | 21.766,4                   | -1.171,0                              | 93.127,2            |
| 0,0                                                       | 250.277,3               | 105.972,4                   | 97.555,9                        | 101,3                           | 203.629,5                  | -198,1                                | 453.708,7           |

| Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG<br>Teilkonzern | BIG Teilkonzern<br>IFRS | ARE Bestand<br>konsolidiert | ARE Entwicklung<br>konsolidiert | Konsolidierungs-<br>überleitung | ARE<br>Teilkonzern<br>IFRS | Konsolidierungseffekte BIG<br>Konzern | BIG Konzern<br>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           |
| -255,3                                                    | 462.623,6               | 127.384,8                   | 2.358,0                         | -198,9                          | 129.543,9                  | -2.390,8                              | 589.776,7           |
| 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                 |
| -5.277,1                                                  | -5.277,1                | -540,5                      | 60.067,3                        | 113,9                           | 59.640,6                   | 140,2                                 | 54.503,6            |
| -29.158,2                                                 | -164.773,2              | -57.145,6                   | -65.716,7                       | 42,0                            | -122.820,3                 | 9.798,2                               | -277.795,3          |
| 0,0                                                       | -53.288,4               | -2.252,2                    | -4.186,2                        | 2,3                             | -6.436,1                   | 0,0                                   | -59.724,5           |
| <b>-1.511,4</b>                                           | <b>372.572,7</b>        | <b>95.238,0</b>             | <b>10.430,6</b>                 | <b>-561,5</b>                   | <b>105.107,2</b>           | <b>941,0</b>                          | <b>478.620,8</b>    |
| 0,0                                                       | -197.333,7              | -107.758,7                  | 16.768,5                        | 0,0                             | -90.990,3                  | -118,2                                | -288.442,2          |
| -1.511,4                                                  | 172.504,9               | -12.652,4                   | 3.609,7                         | -561,5                          | -9.604,2                   | 292,1                                 | 163.192,9           |
| 0,0                                                       | 10.252,3                |                             | 2.989,5                         |                                 | 2.989,5                    |                                       | 13.241,8            |
|                                                           |                         |                             |                                 |                                 |                            |                                       | -68.643,5           |
|                                                           |                         |                             |                                 |                                 |                            |                                       | -22.406,0           |
|                                                           |                         |                             |                                 |                                 |                            |                                       | <b>85.385,1</b>     |
| <b>-3.212,2</b>                                           | <b>242.486,9</b>        | <b>94.390,4</b>             | <b>137.181,5</b>                | <b>0,0</b>                      | <b>231.572,0</b>           | <b>-1.074,0</b>                       | <b>472.984,9</b>    |
| -3.212,2                                                  | 65.924,3                | 19.807,9                    | 58,7                            | 0,0                             | 19.866,6                   | -1.074,0                              | 84.717,0            |
| 0,0                                                       | 176.562,6               | 74.582,5                    | 137.122,8                       | 0,0                             | 211.705,3                  | 0,0                                   | 388.267,9           |

# 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 2026 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 und gewerbliche Mieter\*innen.

## 3.2 Grundsätze der Rechnungslegung

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss der BIG zum 30. Juni 2026 wurde in Übereinstimmung mit den für Zwischenberichte maßgeblichen IFRS Accounting Standards (IFRS) sowie den Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vom 31. Dezember 2025 wurden – mit Ausnahme der im Folgenden beschriebenen geänderten Standards – unverändert angewendet. Für nähere Informationen wird auf den Konzernabschluss der BIG zum 31. Dezember 2025 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 26. August 2026 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 |
|-----------------|------------------------------------------------------|------------------------------|
| IFRS 9 / IFRS 7 | Naturabhängige Stromverträge                         | 01.01.2026                   |
| IFRS 9 / IFRS 7 | Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten | 01.01.2026                   |
| Diverse         | Jährliche Verbesserungen an den IFRS - Volume 11     | 01.01.2026                   |

### 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 18                 | Darstellung und Angaben im Abschluss                                                                                             | 01.01.2027                            | 13.02.2026   |
| IFRS 19                 | Tochterunternehmen, die keiner öffentlichen Rechenschaftspflicht unterliegen: Angaben                                            | 01.01.2027                            | offen        |
| Änderungen an IFRS 19   | Tochterunternehmen, die keiner öffentlichen Rechenschaftspflicht unterliegen: Angaben                                            | 01.01.2027                            | offen        |
| Änderungen an IAS 21    | Auswirkungen von Wechselkursänderungen (Umrechnung in eine hochinflationäre Darstellungswährung)                                 | 01.01.2027                            | offen        |
| Änderungen an IAS 28    | Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (Klarstellung zur Fair-Value-Bewertung von Beteiligungen) | 01.01.2027                            | offen        |
| IFRS 20                 | Regulatorische Vermögenswerte und Schulden (Bilanzierung preisregulierter Aktivitäten)                                           | 01.01.2029                            | 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 wesentlichen neuen 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 die zwei neuen verpflichtenden Zwischensummen „Betriebsergebnis“ und „Ergebnis vor Finanzierung und Ertragssteuern“ ein.

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

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

Eine wesentliche Anpassung aus der Zuordnung zu den Kategorien wird sich bei den Positionen im Finanzergebnis ergeben, da nicht alle bisher im Finanzergebnis erfassten Sachverhalte der Finanzierungs-kategorie angehören. Beispielsweise werden bislang im Finanzaufwand erfasste Verluste aus Wertpapieren oder IFRS 9 Beteiligungen in der neuen separaten Investitionskategorie ausgewiesen. Die Ergebnisse von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen und die Zinserträge wandern Großteils auch in den neuen Investitionsbereich.

Weitere Änderungen werden den Startpunkt der Kapitalflussrechnung („Betriebsergebnis“ anstatt „Ergebnis vor Ertragssteuern“) und die zusätzlichen Angaben für MPMs betreffen. Das Unternehmen hat bereits eine erste Durchsicht der veröffentlichten Kennzahlen vorgenommen und das EBITDA als MPM gemäß IFRS 18 identifiziert.

### 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 2025 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 Risiken 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 relevant identifiziert. Im Rahmen der Vulnerabilitätsanalyse werden die identifizierten Klimarisiken objektbezogen analysiert und bei Bedarf Maßnahmen bzw. erweiterte Maßnahmen zur Risikoreduktion abgeleitet.

In der Liegenschaftsbewertung wird auch die Befundung und Einwertung von klimabezogenen Risiken berücksichtigt. Dieser Prozess ist eine laufende

Entwicklung und wird aktuell implizit durch den Markt (z.B. Liegenschaftszinssatz, Mieten, Mietausfallswagnis und Instandhaltungskosten) eingepreist.

Dabei besteht das Risiko von Wertabschlägen für Gebäude, die zukünftigen Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz nicht ausreichend entsprechen. Frühzeitige Investitionen in die Klimaresilienz und Energieeffizienz von Gebäuden können dazu beitragen, mögliche Wertminderungen zu reduzieren und die langfristige Attraktivität des Portfolios zu sichern.

Auch werden die positiven sowie negativen Wertschwankungen der Liegenschaftswerte durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z.B. der Zinslandschaft und inflationsbedingter Effekte aus dem Konflikt im mittleren Osten), lokale Immobilienmarktentwicklungen, immobilienpezifische Parameter, aber auch durch gesetzliche Bestimmungen, die sich auf die Verlässlichkeit des Cashflows von Immobilien auswirken können, beeinflusst. Aktuell sind keine wesentlichen Effekte auf die Liegenschaftsbewertung durch die geopolitischen Entwicklungen in Zusammenhang mit dem Irakkrieg erkennbar. Mittelfristig, falls die Konflikte länger andauern und dies wesentliche Effekte auf die makroökonomischen Rahmenbedingungen mit sich bringt, können negative Effekte auf die Liegenschaftsbewertung nicht ausgeschlossen werden.

Das Bewertungsrisiko aus steigenden Finanzierungskosten aufgrund nicht EU-Taxonomie-konformer Gebäude entsteht bei der zunehmenden 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 Klimarisiken haben aktuell keinen wesentlichen Einfluss auf den Halbjahreskonzernabschluss des BIG Konzerns.

### 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:

| 2026                    | Vollkonsolidierung | Equity-Bewertung |
|-------------------------|--------------------|------------------|
| Stand am 01.01.2026     | 143                | 32               |
| Abgänge aus Liquidation | -1                 | -4               |
| Stand am 30.06.2026     | 142                | 28               |

#### Erstkonsolidierungen

Es gab keine Erstkonsolidierungen im ersten Halbjahr.

#### Änderung der Konsolidierungsmethode

Im ersten Halbjahr ergaben sich keine Änderungen.

#### Endkonsolidierungen

Im ersten Halbjahr ergaben sich folgende Änderungen:

| Gesellschaft                                           | Sitz | Währung | Direkte Quote in % | Konsolidierungsart* | Endkonsolidierungszeitpunkt |
|--------------------------------------------------------|------|---------|--------------------|---------------------|-----------------------------|
| TRIIPLE Beteiligung fünf GmbH in Liqu.**               | Wien | EUR     | 45,00              | EK                  | 14.01.2026                  |
| NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH in Liqu.       | Wien | EUR     | 67,58              | EK                  | 03.03.2026                  |
| BIG AD eins GmbH in Liqu.                              | Wien | EUR     | 100,00             | VK                  | 28.04.2026                  |
| ERD38 TU GmbH in Liqu.                                 | Wien | EUR     | 50,00              | EK                  | 28.05.2026                  |
| Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH in Liqu. | Wien | EUR     | 50,00              | EK                  | 28.05.2026                  |

\* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

\*\* Bis zum Endkonsolidierungszeitpunkt 100 % Tochtergesellschaften der Schnirchgasse 9–9A GmbH&Co KG.

### 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<br>in TEUR | 2026<br>01.01.-30.06. | 2025<br>01.01.-31.12. |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Stand am 01.01.</b>                                | <b>18.905.762,7</b>   | <b>18.200.798,2</b>   |
| Zugänge                                               | 368.583,6             | 667.427,1             |
| Investitionszuschüsse                                 | -32.934,1             | -104.296,2            |
| Zuschlagsmieten                                       | 11.178,8              | -34.818,4             |
| Abgänge                                               | -456,3                | -3.869,9              |
| Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2                | 4.704,2               | 18.751,4              |
| Sonstige Umgliederungen                               | 0,0                   | 244,8                 |
| Gewinne und Verluste aus Neubewertung                 | 194.833,4             | 161.525,7             |
| <b>Stand am 30.06.2026/31.12.2025</b>                 | <b>19.451.672,3</b>   | <b>18.905.762,7</b>   |

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 18.362.656,9 (31. Dezember 2025: TEUR 18.074.221,5) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 1.089.015,4 (31. Dezember 2025: TEUR 831.541,2).

Die Zugänge teilen sich in Bestandsimmobilien in Höhe von TEUR 34.500,8 (31. Dezember 2025: TEUR 158.530,7) und Immobilien in Entwicklung in Höhe von TEUR 334.082,8 (31. Dezember 2025: TEUR 508.896,4).

Die Gewinne und Verluste aus Neubewertung in Höhe von TEUR 194.833,4 (31. Dezember 2025: TEUR 161.525,7) beinhalten Verluste aus Neubewertung in Höhe von TEUR -137.139,0 (31. Dezember 2025: TEUR -1.069.137,5) und Gewinne aus Neubewertung in Höhe von TEUR 331.972,4 (31. Dezember 2025: TEUR 1.230.663,2).

#### Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts

Im ersten Halbjahr 2026 wurden 336 Struktureinheiten des BIG Konzerns durch externe Gutachter\*innen bewertet. Dies entspricht einem Fair Value-Volumen von rund 28 % der IAS 40-Liegenschaften.

Eine Struktureinheit ist eine aus einem 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 gemäß 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 gemäß ÖNORM B 1802-1:2022-03-01 bzw. gemäß 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 jener Mieten, die dem Generalmietvertrag sowie dem ex-lege Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegen, neu geregelt. Diese gesetzliche Anpassung bewirkt eine Aussetzung der Indexierung für das Jahr 2026 und führt somit zu einem Verlust der Wertsicherungen. Daraus resultiert ein realer Mietentgang von rund 8,0 % bei den dem Generalmietvertrag unterliegenden Mieten sowie von rund 6,4 % bei den Erlösen aus dem ex-lege Fruchtgenussrahmenvertrag. Darüber hinaus entstehen zusätzliche Unsicherheiten in Bezug auf zukünftig drohende weitere 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).

Der daraus resultierende Vertrauensverlust sowie das erhöhte politische Risiko wurden von den externen Gutachter\*innen im Rahmen der Immobilienbewertung durch entsprechende Risikoaufschläge im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt. Dies führte auf Konzernebene zu einem negativen Bewertungseffekt von insgesamt rund EUR 1.188,2 Mio., wovon EUR -237,0 Mio. auf den ARE Teilkonzern und EUR -951,2 Mio. auf den BIG Teilkonzern entfallen.

Die Auswirkungen wurden im Rahmen der regulären externen Bewertungen bereits weitgehend im Fair Value der Investment Properties erfasst. Im ARE Teilkonzern erfolgte die Berücksichtigung des gesamten Bewertungseffekts bereits im Geschäftsjahr 2025. Im BIG Teilkonzern wurden bis zum 30. Juni 2026 auf Basis der im Rahmen des laufenden Bewertungszyklus vorliegenden externen Gutachten bereits EUR -727,6 Mio. erfasst. Insgesamt waren damit zum 30. Juni 2026 EUR -964,6 Mio. im Fair Value berücksichtigt. Für die verbleibenden negativen Bewertungseffekte durch zukünftige externe Gutachten in Höhe von EUR -223,6 Mio. wurde unter Berücksichtigung von potenziellen Nachholeffekten aufgrund des dreijährigen externen Bewertungszyklus im BIG Teilkonzern (EUR 117,6 Mio) eine pauschale Wertkorrektur in Höhe von EUR 106,0 Mio. vorgenommen. Dabei wurden bereits zu erwartende gegenläufige Bewertungseffekte berücksichtigt, insbesondere potenzielle Nachholeffekte aufgrund des dreijährigen externen Bewertungszyklus im BIG Teilkonzern.

Die zum 30. Juni 2026 berücksichtigte pauschale Wertkorrektur betrifft ausschließlich den BIG Teilkonzern. Im ARE Teilkonzern war aufgrund der bereits im Jahr 2025 vollständig erfolgten Berücksichtigung der Auswirkungen des Budgetgesetzes keine zusätzliche pauschale Wertanpassung erforderlich.

#### **Marktumfeld und Einflussfaktoren**

Die Immobilienwirtschaft stand auch im ersten Halbjahr 2026 weiterhin unter dem Einfluss eines herausfordernden Marktumfelds. Die seit dem Jahr 2022 erstmalige EZB-Zinserhöhung im Juni 2026 führte zu einer vorsichtigeren Investorenhaltung und stabilisierte die Renditeentwicklung auf höherem Niveau. Die Preisentwicklung verläuft jedoch zunehmend differenziert nach Nutzungsart, Lage und Objektqualität. Insbesondere hochwertige sowie nachhaltig ausgerichtete Immobilien profitieren von einer vergleichsweise stabilen Nachfrage. Demgegenüber beeinflussen anhaltende Unsicherheiten hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, geopolitischer Risiken sowie weiterhin hoher Bau- und Errichtungskosten das Marktgeschehen.

Insgesamt ist der österreichische Immobilienmarkt auch im ersten Halbjahr 2026 von einer Konsolidierungsphase geprägt. Die Entwicklung deutet zwar auf eine schrittweise Erholung von den Marktverwerfungen der vergangenen Jahre hin, jedoch ohne dass bereits von einem sichtbaren Aufschwung gesprochen werden kann.

### 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:

| <b>Selbst genutzte Immobilien</b>     | <b>2026</b>          | <b>2025</b>          |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>in TEUR</b>                        | <b>01.01.-30.06.</b> | <b>01.01.-31.12.</b> |
| <b>Stand am 01.01.</b>                | <b>39.672,0</b>      | <b>40.679,4</b>      |
| Abschreibung                          | -251,9               | -1.007,5             |
| <b>Stand am 30.06.2026/31.12.2025</b> | <b>39.420,1</b>      | <b>39.672,0</b>      |
| Anschaffungs- und Herstellungskosten  | 47.266,1             | 47.266,1             |
| Kumulierte Abschreibung               | -7.846,0             | -7.594,2             |
| <b>Stand am 30.06.2026/31.12.2025</b> | <b>39.420,1</b>      | <b>39.672,0</b>      |
| <b>Sonstige Sachanlagen</b>           | <b>2026</b>          | <b>2025</b>          |
| <b>in TEUR</b>                        | <b>01.01.-30.06.</b> | <b>01.01.-31.12.</b> |
| <b>Stand am 01.01.</b>                | <b>51.198,4</b>      | <b>48.270,1</b>      |
| Zugänge                               | 5.533,3              | 9.066,2              |
| Investitionszuschüsse                 | -176,5               | -595,6               |
| Abgänge                               | -10,8                | -135,5               |
| Sonstige Umgliederungen               | 0,0                  | -244,8               |
| Abschreibung                          | -2.829,3             | -5.161,9             |
| <b>Stand am 30.06.2026/31.12.2025</b> | <b>53.715,2</b>      | <b>51.198,4</b>      |
| Anschaffungs- und Herstellungskosten  | 75.702,2             | 71.575,8             |
| Kumulierte Abschreibung               | -21.987,0            | -20.377,4            |
| <b>Stand am 30.06.2026/31.12.2025</b> | <b>53.715,2</b>      | <b>51.198,4</b>      |
| <b>Immaterielle Vermögenswerte</b>    | <b>2026</b>          | <b>2025</b>          |
| <b>in TEUR</b>                        | <b>01.01.-30.06.</b> | <b>01.01.-31.12.</b> |
| <b>Stand am 01.01.</b>                | <b>655,8</b>         | <b>780,3</b>         |
| Zugänge                               | 40,7                 | 128,2                |
| Abschreibung                          | -113,7               | -252,8               |
| <b>Stand am 30.06.2026/31.12.2025</b> | <b>582,8</b>         | <b>655,8</b>         |
| Anschaffungs- und Herstellungskosten  | 4.496,8              | 4.456,1              |
| Kumulierte Abschreibung               | -3.914,0             | -3.800,3             |
| <b>Stand am 30.06.2026/31.12.2025</b> | <b>582,8</b>         | <b>655,8</b>         |

### 3.4.4 Vorräte

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

Die Bewertung der Vorräte erfolgt auf Basis von Schätzungen zu erwarteten Verkaufserlösen und prognostizierten Baukosten. Im Falle von erkennbaren marktbezogenen Risiken werden externe Gutachten zum Wertermittlungsansatz eingeholt.

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

| <b>Vorräte Immobilien</b>              | <b>2026</b>          | <b>2025</b>          |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>in TEUR</b>                         | <b>01.01.-30.06.</b> | <b>01.01.-31.12.</b> |
| <b>Stand am 01.01.</b>                 | <b>743.229,7</b>     | <b>692.893,6</b>     |
| Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2 | -4.704,2             | -18.751,4            |
| Auf-/Abwertung                         | -19.103,7            | -65.690,6            |
| Bestandsveränderung                    | 29.115,2             | 134.778,1            |
| <b>Stand am 30.06.2026/31.12.2025</b>  | <b>748.537,0</b>     | <b>743.229,7</b>     |

Die Auf-/Abwertung in Höhe von TEUR -19.103,7 (31. Dezember 2025: TEUR -65.690,6) beinhaltet Abwertungen des Vorratsvermögens in Höhe von TEUR -19.103,7 (31. Dezember 2025: TEUR -66.580,7) und Aufwertungen des Vorratsvermögens in Höhe von TEUR 0,0 (31. Dezember 2025: TEUR 850,1).

### 3.4.5 Finanzverbindlichkeiten

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2026 folgende langfristige Darlehen vom Bund (OeBFA) aufgenommen:

| <b>Art der Finanzierung</b> | <b>Verzinsung</b> | <b>in TEUR</b> | <b>Laufzeit</b> |
|-----------------------------|-------------------|----------------|-----------------|
| Kredit                      | fix               | 100.000        | 2026-2062       |

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2026 keine langfristigen Darlehen vom Bund (OeBFA) zurückgeführt.

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2026 keine Anleihen emittiert.

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2026 folgende Anleihen zurückgeführt:

| <b>Tilgung von Anleihen</b> | <b>Verzinsung</b> | <b>in TEUR</b> | <b>Laufzeit</b> |
|-----------------------------|-------------------|----------------|-----------------|
| Anleihe                     | fix               | 20.000         | 2011-2026       |
| Anleihe                     | fix               | 9.000          | 2011-2026       |

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2026 keine Kredite endfällig zurückgeführt.

Der Konzern hat im ersten Halbjahr 2026 keine Kredite neu abgeschlossen.

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 1.440,7 Mio., wovon Kredite in Höhe von EUR 311,2 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 zwei Kreditverträgen erfolgt die nächste Überprüfung zum 30. September 2026 und bei zehn Kreditverträgen erfolgt die nächste Überprüfung zum 31. Dezember 2026.

Bei einem Kreditvertrag einer Konzerngesellschaft mit Buchwert i.H.v. EUR 18,2 Mio. bestand zum 31. Dezember 2025 vorübergehend ein Bruch der DSCR-Covenants. Laut Kreditvertrag ist eine Fälligstellung des Kredites bei Bruch der DSCR nicht vorgesehen. Gemäß Prognoserechnung ergibt sich eine eigenständige Heilung bereits 2026 aus dem operativen Geschäft oder, falls bankseitig gefordert, durch Teilabdeckung des Kreditbetrages. Da ausreichende Cash Reserven vorhanden waren, hat die Bank aufgrund

der Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers sowie der positiven Prognose für 2026 keine weiteren Schritte zur Heilung des Covenant (Reduktion Kreditbetrag, weitere Sicherheiten, Cash Nachschuss) verlangt. Daher war der Covenant-Bruch durch die vorhandenen Cash Reserven geheilt.

Der Konzern hat am 30. Juni 2026 die restlichen 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 |              |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|--------------|
|                                                       |                                           | 30.06.2026                       | 31.12.2025   |
| Liquide Mittel                                        | Zu fortgeführten Anschaffungskosten       |                                  |              |
| Wertpapiere                                           | Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert |                                  |              |
| Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte        | Zu fortgeführten Anschaffungskosten       | 24.880                           | 4.253        |
| Leasingforderungen                                    | Zu fortgeführten Anschaffungskosten       |                                  |              |
| Ausleihungen (Finanzierung von Projektgesellschaften) | Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert |                                  |              |
| Sonstige Beteiligungen (AMPEERS ENERGY GmbH)          | Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert |                                  |              |
| Derivate mit positivem Marktwert mit Hedge-Beziehung  | Hedge Accounting                          |                                  |              |
| <b>Summe</b>                                          |                                           | <b>24.880</b>                    | <b>4.253</b> |

#### Passiva

| in TEUR                                              | Bewertungskategorie nach IFRS 9     | Keine Finanzinstrumente Buchwert |                |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|----------------|
|                                                      |                                     | 30.06.2026                       | 31.12.2025     |
| Anleihen                                             | Zu fortgeführten Anschaffungskosten |                                  |                |
| Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen    | Zu fortgeführten Anschaffungskosten |                                  |                |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen*    | Zu fortgeführten Anschaffungskosten | 144.954                          | 176.314        |
| Übrige sonstige Verbindlichkeiten                    | Zu fortgeführten Anschaffungskosten | 4.459                            | 4.079          |
| Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung | Hedge Accounting                    |                                  |                |
| <b>Summe</b>                                         |                                     | <b>149.413</b>                   | <b>180.394</b> |

\* Unter "Keine Finanzinstrumente" werden erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.

| Finanzinstrumente Buchwert |                | Beizulegender Zeitwert |                | Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes |                |          | Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes |                |          |
|----------------------------|----------------|------------------------|----------------|-----------------------------------------|----------------|----------|-----------------------------------------|----------------|----------|
|                            |                |                        |                | 30.06.2026                              |                |          | 31.12.2025                              |                |          |
| 30.06.2026                 | 31.12.2025     | 30.06.2026             | 31.12.2025     | Stufe 1                                 | Stufe 2        | Stufe 3  | Stufe 1                                 | Stufe 2        | Stufe 3  |
| 107.255                    | 194.460        | 107.255                | 194.460        |                                         |                |          |                                         |                |          |
| 793                        | 784            | 793                    | 784            | 793                                     |                |          | 784                                     |                |          |
| 167.398                    | 97.703         | 167.398                | 97.703         |                                         | 167.398        |          |                                         | 97.703         |          |
| 115.743                    | 115.395        | 116.057                | 131.311        |                                         | 116.057        |          |                                         | 131.311        |          |
| 16.079                     | 13.268         | 16.079                 | 13.268         |                                         | 16.079         |          |                                         | 13.268         |          |
| 0                          | 0              | 0                      | 0              |                                         | 0              |          |                                         | 0              |          |
| 109.676                    | 106.850        | 109.676                | 106.850        |                                         | 109.676        |          |                                         | 106.850        |          |
| <b>516.944</b>             | <b>528.461</b> | <b>517.258</b>         | <b>544.377</b> | <b>793</b>                              | <b>409.210</b> | <b>0</b> | <b>784</b>                              | <b>349.132</b> | <b>0</b> |

| Finanzinstrumente Buchwert |                  | Beizulegender Zeitwert |                  | Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes |                  |          | Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes |                  |          |
|----------------------------|------------------|------------------------|------------------|-----------------------------------------|------------------|----------|-----------------------------------------|------------------|----------|
|                            |                  |                        |                  | 30.06.2026                              |                  |          | 31.12.2025                              |                  |          |
| 30.06.2026                 | 31.12.2025       | 30.06.2026             | 31.12.2025       | Stufe 1                                 | Stufe 2          | Stufe 3  | Stufe 1                                 | Stufe 2          | Stufe 3  |
| 1.358.971                  | 1.363.036        | 1.329.845              | 1.369.190        |                                         | 1.329.845        |          |                                         | 1.369.190        |          |
| 4.027.705                  | 3.785.004        | 3.674.073              | 3.426.565        |                                         | 3.674.073        |          |                                         | 3.426.565        |          |
| 33.280                     | 38.928           |                        |                  |                                         |                  |          |                                         |                  |          |
| 114.851                    | 165.552          |                        |                  |                                         |                  |          |                                         |                  |          |
| 2.484                      | 2.765            | 2.484                  | 2.765            |                                         | 2.484            |          |                                         | 2.765            |          |
| <b>5.537.292</b>           | <b>5.355.285</b> | <b>5.006.402</b>       | <b>4.798.520</b> | <b>0</b>                                | <b>5.006.402</b> | <b>0</b> | <b>0</b>                                | <b>4.798.520</b> | <b>0</b> |

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

| Art                          | Bewertungstechnik                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 2026                                      | BIG<br>Teilkonzern | ARE Bestand<br>konsolidiert | ARE<br>Entwicklung<br>konsolidiert | Konsolidier-<br>ungseffekte<br>ARE<br>Teilkonzern | ARE<br>Teilkonzern | Konsolidier-<br>ungseffekte<br>BIG Konzern | BIG Konzern      |
|-------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------|------------------|
| in TEUR                                               |                    |                             |                                    |                                                   |                    |                                            |                  |
| Erlöse aus Vermietung                                 | 473.673,0          | 132.490,7                   | 3.634,0                            | -206,2                                            | 135.918,4          | -2.611,3                                   | 606.980,1        |
| Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten                   | 40.412,4           | 28.550,6                    | 1.092,2                            | -59,0                                             | 29.583,8           | -899,9                                     | 69.096,4         |
| Erlöse aus Mieterinvestitionen                        | 47.760,2           | 0,0                         | 0,0                                | 0,0                                               | 0,0                | 0,0                                        | 47.760,2         |
| Erlöse aus Hausverwaltung                             | 18.294,4           | 4.878,0                     | 53,3                               | 0,0                                               | 4.931,3            | -5.030,6                                   | 18.195,1         |
| Erlöse aus Facility Services                          | 12.615,0           | 1.500,0                     | 0,0                                | 0,0                                               | 1.500,0            | 0,0                                        | 14.115,1         |
| Erlöse aus Baubetreuung                               | 2.371,6            | 12,5                        | 0,0                                | 0,0                                               | 12,5               | -2.367,8                                   | 16,4             |
| Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens | 0,0                | 0,0                         | 75.856,4                           | 0,0                                               | 75.856,4           | -4.120,0                                   | 71.736,4         |
| Erlöse aus Raummanagement                             | 374,2              | 0,0                         | 0,0                                | 0,0                                               | 0,0                | -278,0                                     | 96,2             |
| Erlöse sonstige                                       | 5.795,9            | 1.335,5                     | 5.200,5                            | -517,6                                            | 6.018,4            | -2.546,1                                   | 9.268,2          |
| <b>Umsatzerlöse</b>                                   | <b>601.296,7</b>   | <b>168.767,5</b>            | <b>85.836,3</b>                    | <b>-782,9</b>                                     | <b>253.821,0</b>   | <b>-17.853,6</b>                           | <b>837.264,1</b> |
| 1. Halbjahr 2025                                      | BIG<br>Teilkonzern | ARE Bestand<br>konsolidiert | ARE<br>Entwicklung<br>konsolidiert | Konsolidier-<br>ungseffekte<br>ARE<br>Teilkonzern | ARE<br>Teilkonzern | Konsolidier-<br>ungseffekte<br>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          |
| <b>Umsatzerlöse</b>                                   | <b>592.999,4</b>   | <b>160.160,8</b>            | <b>26.758,9</b>                    | <b>-1.103,7</b>                                   | <b>185.816,0</b>   | <b>-12.472,5</b>                           | <b>766.342,9</b> |

### 3.4.8 Vertragsvermögenswerte

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

über einen bestimmten Zeitraum, wenn keine alternative Nutzungsmöglichkeit für die BIG oder die Immobilienprojektgesellschaft an der der BIG Konzern beteiligt ist, mehr möglich ist und bereits ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung (inkl. Marge) besteht. Bis zur Fertigstellung wird der Rechtsanspruch auf Bezahlungen in den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen, erst bei Finalisierung und

Rechnungsausstellung wird der Vertragsvermögenswert in die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen umgegliedert.

Zum 30. Juni 2026 bestehen Vertragsvermögenswerte aus Verträgen mit Kunden in Höhe von TEUR 55.542,2 (31. Dezember 2025: TEUR 17.657,0).

### 3.4.9 Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| in TEUR                     | 1. Halbjahr<br>2026 | 1. Halbjahr<br>2025 |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| Zinsaufwendungen            | -74.452,3           | -75.767,7           |
| Sonstige Finanzaufwendungen | -2.726,2            | -2.916,5            |
|                             | <b>-77.178,4</b>    | <b>-78.684,3</b>    |

### 3.4.10 Sonstiges Finanzergebnis

Das Sonstige Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

| in TEUR                                                                      | 1. Halbjahr<br>2026 | 1. Halbjahr<br>2025 |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Zinserträge                                                                  | 4.456,0             | 4.852,0             |
| Erträge aus Fondsanteilen                                                    | 8,2                 | 8,0                 |
| Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil) | 2.094,2             | 1.477,0             |
| Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)         | -1.908,0            | -1.445,5            |
| Sonstige Finanzerträge                                                       | 2.056,0             | 5.149,3             |
|                                                                              | <b>6.706,5</b>      | <b>10.040,8</b>     |

## 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 2026 langfristige Darlehen zu marktüblichen Konditionen vom Bund (OeBFA) aufgenommen (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 2025 eine Dividende in Höhe von EUR 266,0 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. Klaus Kumpfmüller (Vorsitzender)
- Mag. Martin Holzinger, MBA (Stellvertretender Vorsitzender)
- Mag. Ilia Dib
- Mag. Ulrike Rauch-Keschmann
- Dr. Christina Haslauer, LL.M. (ab 26.03.2026)
- Dr. Andreas Ludwig (ab 26.03.2026)
- Mag. Dr. Christine Catasta (Vorsitzende) (bis 26.03.2026)
- Dr. Claudia Brey (bis 26.03.2026)
- Thomas Rasch, BR
- Daniela Böckl, BR
- Jürgen Krausler, BR

### 3.5.3 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

#### Eventualschulden bzw. Haftungen

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.

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 von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen bestehen Rückhaftungen von bis zu TEUR 158,1 und TEUR 490,0.

Für einen eingeräumten Avalkredit einer Projektgesellschaft besteht eine Garantie von bis zu TEUR 8.099,0.

Für einen eingeräumten Avalkredit einer Projektgesellschaft besteht eine Bürgschaft von bis zu TEUR 245,0.

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

Des Weiteren hat die ARE Austrian Real Estate für ein nach der Equity-Methode bilanziertes Unternehmen eine Haftung i.H.v. TEUR 3.566,8 übernommen, die mit der fristgerechten Erfüllung aller Verpflichtungen verbunden ist. Außerdem besteht eine Bürgschaft i.H.v. TEUR 7.320,0 für einen Kreditvertrag dieser Gesellschaft.

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.

#### **Offene Rechtsstreitigkeiten**

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

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

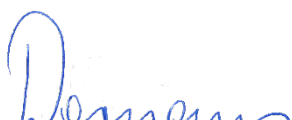
Am 8. Juli 2026 wurde das Budgetbegleitgesetz 2027-2028 vom Nationalrat und am 16. Juli 2026 vom Bundesrat beschlossen, welches unter anderem die Staffelung der Körperschaftsteuer vorsieht. Der reguläre Körperschaftsteuersatz von 23 % bleibt grundsätzlich weiterhin bestehen. Für Einkommensteile, die EUR 1.000.000 übersteigen, erhöht sich der Steuersatz künftig jedoch auf 24 %. Die Änderung der Körperschaftsteuer wird in der BIG insbesondere eine Auswirkung auf die bilanzierten passiven latenten Steuern haben.

Für die Bauteile 1, 3 und 4 des Quartiersprojekts VIENNA TWENTYTWO wurde im Geschäftsjahr 2021 ein Forward Deal über den zukünftigen Verkauf der Anteile an den jeweiligen Gesellschaften abgeschlossen. Im Juli 2026 wurden die Gespräche mit dem Käufer hinsichtlich der Closing-Bedingungen aufgenommen. Nach aktueller Einschätzung steht deren zeitnahe Erfüllung bevor, sodass mit einem Closing der Transaktion im zweiten Halbjahr 2026 gerechnet wird.

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 26. August 2026

Die Geschäftsführung

  
Mag. Dr. Christine Dornaus

  
DI Gerald Beck

# Konzernzwischenlagebericht

## 4.1 Konzernstruktur

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) ist mit ihren 169 Gesellschaften (BIG Konzern) auf die Errichtung, Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien spezialisiert. Das Unternehmen befindet sich zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Ziel der ÖBAG ist es, langfristiges Wachstum und Innovation zu fördern und den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Für die BIG bedeutet das eine konsequente Fortführung und Ausweitung des in den vergangenen Jahren eingeschlagenen Wachstumspfad.

Der BIG Konzern zählt zu den größten Immobilieneigentümern Österreichs und ist damit maßgeblicher Impuls- und Arbeitgeber der heimischen Bauwirtschaft. Der Konzern ist auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisiert, mit dem Hauptaugenmerk auf Immobilien der öffentlichen Infrastruktur. Seine Eigentümerverantwortung nimmt der BIG Konzern durch professionelles Portfoliomanagement, Asset- und Baumanagement sowie Objekt & Facility Management aktiv wahr.

### 4.1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder

Der BIG Konzern setzt Immobilienprojekte von der Projektidee über Machbarkeitsstudien, Planung und den Bau bis hin zur Bewirtschaftung oder Verwertung des fertigen Gebäudes um. 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.

#### Unternehmensbereich Schulen

Der Unternehmensbereich Schulen betreut rund 400 nicht-universitäre Bildungseinrichtungen mit einer Gesamtmietsfläche von etwa 3 Mio. m<sup>2</sup>, darunter Schulen, Gebäude der Erwachsenenbildung, Kindergärten und Sportstätten. Bei Neubauten, Sanierungen und Erweiterungen stehen moderne pädagogische Konzepte, Energieeffizienzsteigerung und der Einsatz erneuerbarer Ressourcen im Fokus. Schulen fungieren dabei als stark frequentierte öffentliche Infrastrukturprojekte mit Vorbildcharakter.

Im Herbst 2026 eröffnet mit der HLPW Semmelweis die erste Bundesschule am Semmelweis-Areal. Auf dem Gelände der ehemalige Geburtenklinik werden die Pavillons aus den Jahren 1910 nach und nach in zeitgemäße Bildungseinrichtungen transformiert. Der großzügige Park bleibt erhalten.

Ebenfalls kurz vor Fertigstellung ist der Holzzubau der HAK/HAS Bregenz: Hier entsteht im Innenhof der größten Schule Vorarlbergs ein innovativer Holzbau. Der Neubau bietet fast 1.900 m<sup>2</sup> dringend benötigte Nutzfläche und schafft funktionale und verkürzte Verbindungen im Bestandsgebäude. Der bislang versiegelte Innenhof wird in vier vielseitig nutzbare Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität unterteilt.

In Wien-Favoriten eröffnet in Kürze das Ballsporthaus Viola Park: Der neue Schulstandort gegenüber des Generali Stadions verbindet für 700 Schüler\*innen anspruchsvollen Leistungssport mit Bildung.

Im ersten Halbjahr 2026 konnten die Architekturwettbewerbe für die neuen Schulstandorte der AHS Winkelackerstraße und der AHS Sonnenallee in Wien sowie für die Funktionssanierung des Bildungscampus Hubertusstraße in Klagenfurt abgeschlossen werden.

#### Unternehmensbereich Universitäten

Die BIG besitzt über 200 Universitätsliegenschaften mit einer Gesamtfläche von über 2,3 Mio. m<sup>2</sup>, vom Renaissancegebäude bis zu modernen Campus-Standorten wie dem Campus WU, dem Med Uni Campus Graz oder den Campus der Johannes Kepler Universität Linz. 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, Forschung und Wissenschaft. Dabei werden die Bedürfnisse jeder Universität berücksichtigt und innovative, zukunftsfähige Lösungen entwickelt.

Drei Großprojekte in Bau begleiten den Universitätsbereich der BIG: Für Physik und Medizin werden neue Standorte in verschiedenen Bundesländern Österreichs errichtet. Der MedUni Campus Mariannengasse ist ein innerstädtisches Bauprojekt in Wien-Alsergrund und wird nach der Fertigstellung ein moderner Standort für die medizinische Wissenschaft, Forschung und Lehre sein. Die Eröffnung ist für Herbst 2027 geplant. Im Westen Österreichs wurde der Baustart für das Haus der Physik am Campus

Technikerstraße für die Universität Innsbruck mit einem symbolischen Spatenstich im Herbst 2025 markiert, diesen Herbst wird die Dachgleiche gefeiert. Das Besondere an diesem Universitätsgebäude ist, dass die Labore die größte Fläche einnehmen – sie verteilen sich auf vier Geschoßebenen. Das Universitätsgebäude soll im Wintersemester 2028 in Betrieb gehen. Das größte Universitätsbauprojekt Österreichs befindet sich in Graz und vereint die Physik-Institute der Universität Graz und der TU Graz an einem neuen Standort: Mit dem Graz Center of Physics errichtet die BIG einen international konkurrenzfähigen Standort für Forschung und Lehre. Die anspruchsvolle Planung berücksichtigt hochsensible Forschungseinrichtungen sowie die Herausforderungen des Bauens im dicht verbauten Stadtgebiet. Die Fertigstellung ist für 2029 geplant. Für den künftigen Campus Althangrund, der der größte Bildungsstandort Österreichs wird, läuft gerade der Architekturwettbewerb.

### Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien betreut ein besonders vielfältiges Portfolio mit insgesamt rund 800 Liegenschaften, darunter Justizanstalten, Gerichtsgebäude, Spezialeinrichtungen des Innenministeriums und verschiedene Sonderimmobilien mit besonderen baulichen Anforderungen. Zusätzlich übernimmt der Bereich das operative Projektmanagement für Bauprojekte der ARE Austrian Real Estate GmbH und der Republik Österreich, bei denen die Spezialimmobilien die Umsetzung von Bauprojekten für die öffentliche Verwaltung verantworten.

Die Gleichenerfeier im März markierte einen entscheidenden Fortschritt beim Bau der Justizanstalt Klagenfurt, wo ein sternförmig konzipierter Gebäudekomplex entsteht, der funktionale Effizienz, kurze Wege und nachhaltigen Betrieb vereint. Auf 24.400 m<sup>2</sup> werden über 400 Haftplätze, moderne Gemeinschaftsbereiche, ein eigener Werkstatteentrakt sowie Systeme zur Energieversorgung, Wassersparteknik und eine Photovoltaik-Anlage realisiert. Schritt für Schritt wird es ein Vorzeigeprojekt des österreichischen Strafvollzugs.

Das Volkskundemuseum Wien im historischen Gartenpalais Schönborn wird derzeit im Rahmen eines Drittgeschäfts umfassend saniert. Die Adaptierung des Gebäudes zählt zu den bedeutendsten Museumsprojekten in Wien und verbindet den Erhalt der historischen Bausubstanz mit den Anforderungen eines zeitgemäßen Museumsbetriebs. Die laufenden Arbeiten umfassen sowohl technische als auch funktionale Verbesserungen und schaffen die Grundlage für eine vielseitige Nutzung als Museum und Veranstaltungsort. Die wesentlichen Bauarbeiten sind bis Herbst 2026 abgeschlossen, bevor das Museum im September 2027 mit einem neuen Ausstellungskonzept in den Betrieb geht.

### 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 den langfristigen Erhalt der Gebäudesubstanz. Der bauliche und energetische 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 sowie aus selektiven Zukäufen bezieht. Eine solide Eigenkapitalausstattung unterstützt künftige Investitionen. Zur Diversifikation hat die ARE erste Schritte ins Ausland mit Pilotprojekten in Deutschland unternommen.

Vor allem der Bildungsbereich birgt in Deutschland erhebliches Potenzial, das unter Nutzung von Synergien mit der Konzernmutter BIG genutzt werden soll. So wurden 2025 im Rahmen eines Joint Ventures mit der schwedischen Hemsö in Köln die Bauarbeiten für eine neue Gesamtschule gestartet.

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.

Ein Meilenstein im ersten Halbjahr 2026 war die Gesamtfertigstellung des Ensembles VIENNA TWENTYTWO in Wien-Donaustadt. Weiters wurden Wohnprojekte in der Linken Wienzeile 216 (Wien), die Grünen Stadtvillen in Mödling sowie die PARK HOMES und

die VIEW HOMES im VILLAGE IM DRITTEN (Wien) fertiggestellt. Im neuen Bürogebäude VILLAGE WORKS sind die ersten Mieter eingezogen. Darüber hinaus haben zahlreiche weitere Baufelder im VILLAGE IM DRITTEN mit freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen Dachgleiche erreicht.

Neben der Projektentwicklung saniert und adaptiert die ARE auch Bestandsobjekte. So wurde die Sanierung des denkmalgeschützten Bürogebäudes „So Lofts“ in der Linzer Gerstnerstraße 14 abgeschlossen. Aktuell wird in der Vorderen Zollamtsstraße in Wien-Landstraße ein denkmalgeschütztes Bürogebäude sowie der Bestand des Sicherheitszentrums Tirol generalsaniert.

#### **4.1.2 BIG als Impulsgeberin der Bauwirtschaft**

Der BIG Konzern ist einer der größten Auftraggeber Österreichs und somit maßgeblicher Impulsgeber der heimischen Bauwirtschaft. Eine Studie von Economica aus dem Jahr 2025 untersucht die ökonomischen Effekte der Investitionen der BIG. Die zugrundeliegenden Daten zu den Investitionstätigkeiten beziehen sich auf die Untersuchungsperiode 2020 bis 2029, für den Zeitraum 2020 bis 2024 wurden vorliegende IST-Daten aus den entsprechenden Geschäftsjahren verwendet.

Jede von der BIG investierte Milliarde Euro bewirkt laut der Studie in der Untersuchungsperiode durchschnittlich rund EUR 886 Mio. an Wertschöpfung in Österreich und sichert 9.300 Beschäftigungsverhältnisse bzw. 8.100 vollzeitäquivalente Beschäftigungsverhältnisse. Zudem fließen EUR 341 Mio. an Steuern und Abgaben der öffentlichen Hand zu. Durch die damit verbundenen Beschäftigungseffekte werden weniger aktive und passive AMS-Leistungen benötigt. Unter der Annahme, dass alle durch die Aktivitäten der BIG gesicherten Arbeitsplätze ohne diese verloren gegangen wären, ergibt sich für die Republik eine Einsparung von rund EUR 15,1 Mio. pro investierter Milliarde Euro.

#### **4.1.3 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. CO<sub>2</sub>-Vermeidung verstehen wir als zentralen strategischen Kernpunkt. So schaffen wir gesellschaftlichen Wert für Generationen.“

Auf Basis der Vorgaben der Eigentümerin ÖBAG konzentriert sich die BIG auf vier strategische Schwerpunkte:

- Wachstum
- Internationalisierung
- Dekarbonisierung
- Weitere Professionalisierung

Das Zukunftsbild wurde auf Grundlage dieser vier strategischen Schwerpunkte entwickelt. Es definiert in sieben Zukunftsthemen die zentralen Handlungsfelder 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) in der Immobilienwirtschaft im Bereich Nachhaltigkeit einzunehmen. Details sind in der Nachhaltigkeitserklärung in diesem Lagebericht zu finden.

#### **Wachstum**

Die BIG sichert und erweitert ihre Marktposition im Kernportfolio durch kontinuierliche Beratung von öffentlichen Institutionen sowie durch strategische Liegenschaftsankäufe.

#### **Internationalisierung**

Erste Schritte in Deutschland dienen dem proaktiven Wissensaustausch und ermöglichen organisches Wachstum über die Grenzen Österreichs hinaus. Der deutsche Markt bietet aufgrund des großen Aufholbedarfs bei Immobilien insbesondere im Bildungsbereich zu bewertende Chancen.

#### **Dekarbonisierung**

Die Stabstelle Energie & Nachhaltigkeit hat einen Transition Plan erstellt und steuert unter anderem mit dem Dekarbonisierungsprogramm im Sektor Betrieb bereits jetzt dessen Einhaltung aus. Für die Instandhaltung und den Neubau werden derzeit konkrete Maßnahmen entwickelt, um ebenfalls eine Einhaltung mittelfristig zu gewährleisten. Für die Dekarbonisierung der Bestandsliegenschaften – insbesondere zur Reduktion der Emissionen aus dem Energieverbrauch im Betrieb – sind im Zeitraum 2023 bis 2040 Investitionen i.H.v. insgesamt EUR 2 Mrd. vorgesehen. Das Dekarbonisierungsbudget wird zusätzlich zum regulären Instandhaltungsbudget bereitgestellt.

## Weitere Professionalisierung

Die BIG entwickelt ihr Geschäftsmodell nachhaltig weiter, integriert ESG-Themen und setzt auf Digitalisierung und Innovation sowie die Entwicklung ihrer Mitarbeitenden. So wurde eine KI-basierte Lösung für den Zugriff auf interne Wissensdaten eingeführt, und ein langfristiges Employer Branding-Projekt soll den Fachkräftemangel adressieren und die Zufriedenheit bei den Mitarbeitenden weiter steigern.

## Strategische Ausrichtung der ARE

Die ARE setzt den Schwerpunkt auf die nachhaltige Wertsteigerung des Immobilienvermögens durch aktive Bewirtschaftung, Diversifizierung der Mieter\*innenstruktur und Optimierung des Portfolios. Zentrale Ziele sind sowohl die Schaffung als auch die langfristige Vermietung von modernem Büro- und Wohnraum, wobei New Work-Konzepte und flexible Flächennutzung zur Effizienzsteigerung beitragen. Zur praxisnahen Umsetzung dieser Konzepte entsteht ein Reallabor zum Thema New Work. Dafür wird eine innovative Bürofläche geschaffen, die für 18 Monate als „Experimentierraum“ für die öffentliche Verwaltung dienen wird. Ziel wird es sein, moderne Arbeits- und Organisationsformen unter realen Bedingungen zu testen und daraus wertvolle Erkenntnisse für die nutzerorientierte Gestaltung von Büroflächen für BIG und ARE zu gewinnen.

## Prozess der Unternehmensentwicklung

Die BIG bindet Führungskräfte und Mitarbeitende aktiv in die Entwicklung strategischer Ziele ein. Der Prozess umfasst die jährliche Strategiearbeit, den Budget- und Mittelfristplanungsprozess, die Festlegung operativer Meilensteine sowie deren Controlling und den Zielvereinbarungsprozess.

### 4.1.4 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 und Ausblick<sup>1,2,3,4</sup>

Das wirtschaftliche Umfeld im ersten Halbjahr 2026 war weltweit erneut von hoher Unsicherheit geprägt. Zu den wichtigsten Einflussfaktoren zählten die geopolitischen Spannungen im Nahen Osten, steigende Rohstoffpreise sowie erhöhte Unsicherheiten im Welthandel. Vor allem die Eskalation des Konflikts im Nahen Osten beeinflussten die Energie- und Rohstoffmärkte und führten zu einer

spürbaren Verunsicherung von Unternehmen und Konsumenten.

Die damit verbundenen Belastungen wirkten sich insbesondere auf energieimportierende Volkswirtschaften und zahlreiche Schwellenländer aus. Gleichzeitig sorgten umfangreiche Investitionen in Zukunftstechnologien, insbesondere im Bereich der Künstlichen Intelligenz, für positive Wachstumsimpulse in vielen Industrieländern.

Einige Volkswirtschaften erwiesen sich als widerstandsfähig(er). Dazu zählten im ersten Halbjahr 2026 die USA sowie mehrere asiatische Volkswirtschaften. Diese profitierten von starken Arbeitsmärkten, hohen Investitionen in Digitalisierung und Künstliche Intelligenz sowie einer soliden Binnennachfrage. Demgegenüber standen zahlreiche Schwellen- und Entwicklungsländer, die vor Herausforderungen durch höhere Finanzierungskosten, steigende Energiepreise und volatile Kapitalmärkte standen.

Insgesamt blieb die globale Inflation höher als ursprünglich erwartet. Der IWF geht davon aus, dass die weltweite Inflationsrate 2026 vorübergehend wieder ansteigen wird, bevor sie 2027 ihren rückläufigen Trend fortsetzt. Die Risiken für die Weltwirtschaft bleiben erhöht. Neben geopolitischen Konflikten zählen zunehmende Handelskonflikte, hohe Staatsverschuldungen und mögliche Störungen internationaler Lieferketten zu den wesentlichen Unsicherheitsfaktoren.

## Europa

In Europa stützten insbesondere der Dienstleistungssektor und staatliche Investitionsprogramme die wirtschaftliche Entwicklung, während die Industrie weiterhin von einem herausfordernden Marktumfeld geprägt war.

Die Wirtschaft im Euroraum entwickelte sich im ersten Halbjahr 2026 mit moderatem Wachstum. Hohe Energiepreise, geopolitische Unsicherheiten und anhaltende strukturelle Herausforderungen bremsten die wirtschaftlichen Aktivitäten. Vor allem exportorientierte Branchen litten unter einer schwächeren Weltkonjunktur und geopolitischen Spannungen. Die Investitionstätigkeit blieb insgesamt verhalten, wenngleich öffentliche Investitionen in Infrastruktur, Energieversorgung, Verteidigung und Digitalisierung wichtige Wachstumsimpulse lieferten.

Die Europäische Zentralbank profitierte von einer fortschreitenden Abschwächung des Inflationsdrucks, musste jedoch weiterhin die Risiken steigender Energiepreise berücksichtigen. Die Finanzierungsbedingungen verbesserten sich gegenüber den Vorjahren graduell, wodurch sich die Rahmenbedingungen für Unternehmen und Investoren langsam aufhellten. Für die europäische Wirtschaft stellte

<sup>1</sup> World Economic Outlook, April 2026: Global Economy in the Shadow

<sup>2</sup> OeNB Report 2026/17

<sup>3</sup> Eurosystem staff macroeconomic projections for the euro area, June 2026

<sup>4</sup> OeNB: Gesamtwirtschaftliche Prognose für Österreich 2026 – 2028 – 06/2026

die Geldpolitik damit weiterhin einen Balanceakt zwischen der Sicherung der Preisstabilität und der Vermeidung einer übermäßigen Wachstumsdämpfung dar.

Die wirtschaftliche Entwicklung bleibt von Unsicherheit geprägt. Für das Gesamtjahr 2026 erwartet die EZB ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts im Euroraum von rund 0,8 %. Für die Folgejahre wird eine schrittweise Beschleunigung des Wachstums prognostiziert.

### Österreich

Die österreichische Wirtschaft befand sich im ersten Halbjahr 2026 in einer Phase der vorsichtigen Erholung. Nachdem die heimische Wirtschaft in den Jahren 2023 und 2024 von einer Rezession betroffen war und sich 2025 nur moderat erholen konnte, zeichneten sich zu Beginn des Jahres erste positive Signale ab. Im weiteren Verlauf des Halbjahres wurde die wirtschaftliche Entwicklung durch steigende Energiepreise und die Zunahme geopolitischer Risiken gebremst und setzte insbesondere exportorientierte Industrieunternehmen unter Druck. Neben hohen Arbeits- und Energiekosten wirkten die schwache Nachfrage in wichtigen Absatzmärkten sowie ein intensiver internationaler Wettbewerb belastend auf die Wettbewerbsfähigkeit der österreichischen Wirtschaft.

Der private Konsum entwickelte sich verhalten. Obwohl die Bevölkerung von steigenden Nominallöhnen und einer allmählichen Stabilisierung der Inflation profitierte, blieb die Konsumneigung aufgrund der anhaltenden Unsicherheit und der hohen Lebenshaltungskosten gedämpft.

Der österreichische Arbeitsmarkt musste sich im ersten Halbjahr spürbaren wirtschaftlichen Herausforderungen stellen. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr. Insgesamt war das erste Halbjahr 2026 von einem Nebeneinander von Fachkräfteknappheit und erhöhter Arbeitslosigkeit geprägt, was die strukturellen Herausforderungen des österreichischen Arbeitsmarktes verdeutlichte.

Für das Gesamtjahr 2026 erwartet die OeNB ein reales Wirtschaftswachstum von rund 0,6 %. Die Inflation soll auf rund 3,2 % steigen und dürfte erst ab dem zweiten Quartal 2027 spürbar sinken. Trotz beträchtlicher Konsolidierungsmaßnahmen erwartet die OeNB, dass das Budgetdefizit bis 2028 nur auf 3,8 % des nominellen BIP zurückgeht.

### Geldpolitik / Zentralbanken

Insgesamt war das erste Halbjahr 2026 durch eine vorsichtige geldpolitische Ausrichtung der großen Zentralbanken geprägt. Während die Inflationsbekämpfung weiterhin hohe Priorität hatte, rückte angesichts des schwächeren Wirtschaftswachstums zunehmend die Frage in den Vordergrund, wie eine nachhaltige konjunkturelle Erholung unterstützt werden kann.

Insbesondere in Europa stellte die Geldpolitik einen wichtigen Stabilitätsfaktor dar und leistete einen wesentlichen Beitrag zur schrittweisen Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Für Österreich waren die geldpolitischen Entscheidungen der EZB von besonderer Relevanz. Die heimische Wirtschaft reagierte aufgrund ihrer hohen Investitions- und Exportorientierung sensibel auf Veränderungen der Finanzierungsbedingungen. Die schrittweise Stabilisierung des Zinsumfelds unterstützte daher die Erholung der Investitionstätigkeit und trug zur Verbesserung der wirtschaftlichen Erwartungen bei. Gleichzeitig blieb das Zinsniveau hoch genug, um den weiterhin vorhandenen Inflationsdruck zu begrenzen.

Im zweiten Halbjahr 2026 dürfte die EZB angesichts der erhöhten Inflationsrisiken durch gestiegene Energiepreise zunächst eine eher restriktive Geldpolitik beibehalten. Nach der Zinserhöhung im Juni betont die EZB einen datenabhängigen Kurs. Sollte die Inflation im Jahresverlauf weiterhin über dem 2-Prozent-Ziel bleiben, erwarten viele Marktteilnehmer weitere moderate Zinsschritte nach oben.

In den USA zeigte sich die Wirtschaft im ersten Halbjahr 2026 weiterhin robust und die Investitionen sorgten für Wachstumsimpulse. Gleichzeitig beobachtete die US-Notenbank Federal Reserve die Inflationsentwicklung aufmerksam – die amerikanische Geldpolitik blieb daher ebenfalls von Vorsicht geprägt.

Die Finanzmärkte rechneten daher weiterhin mit einer graduellen und datenabhängigen Anpassung der Geldpolitik.

### 4.2.1 Immobilienmarkt

Der österreichische Immobilienmarkt befindet sich weiterhin weniger in einem klassischen Abschwung als vielmehr in einer Phase struktureller Neuordnung. Nicht die Nachfrage, sondern die Finanzierbarkeit von Projekten stellt derzeit die zentrale Herausforderung dar. Höhere Zinsen, gestiegene Eigenmittelanforderungen und eine restriktivere Kreditvergabe haben die Finanzierung von Immobilienprojekten deutlich erschwert. Dadurch werden teilweise auch Projekte mit grundsätzlich positiver wirtschaftlicher Perspektive nicht realisiert. Der Markt hat sich damit deutlich in Richtung eines finanzierungsgetriebenen Umfelds verschoben. Während in der Niedrigzinsphase Projekte bei entsprechender Strukturierung weitgehend unabhängig von ihrem individuellen Risikoprofil realisiert werden konnten, hängen Investitionsentscheidungen heute unmittelbar von der Verfügbarkeit von Eigen- und Fremdkapital ab.

Diese Entwicklung spiegelt sich zunehmend im Transaktionsgeschehen wider. Zwar ist ausreichend Kapital am Markt vorhanden, dieses wird jedoch äußerst selektiv eingesetzt und konzentriert sich vor allem auf qualitativ hochwertige Core-Assets. Zahlreiche potenzielle

Transaktionen scheitern aktuell an Struktur, Risikoallokation oder Finanzierungsfragen.

Im zweiten Quartal 2026 wurden am österreichischen Immobilienmarkt Transaktionen in Höhe von rund EUR 298 Mio. registriert. Das Investmentvolumen des ersten Halbjahres belief sich damit auf rund EUR 1 Mrd., was einem Rückgang von etwa 31 % gegenüber dem Vergleichszeitraum 2025 entspricht.<sup>5</sup> Zusätzliche Belastungsfaktoren waren die geopolitischen Spannungen im Zusammenhang mit dem Iran-Konflikt, ein verändertes Zinsumfeld sowie steigende Energie- und Inflationskosten. Diese Entwicklungen führten im zweiten Quartal zu einer spürbar vorsichtigeren Investorenhaltung und verlängerten die Transaktionsprozesse weiter.

### Büromarkt

Der Wiener Büromarkt zeigte sich im ersten Halbjahr 2026 weiterhin verhalten. Mit einer Vermietungsleistung von 74.650 m<sup>2</sup> lag das Ergebnis im ersten Halbjahr rund 5 % unter dem Vorjahreswert. Während das erste Quartal noch vergleichsweise stark ausfiel, erreichte das zweite Quartal mit 20.559 m<sup>2</sup> den niedrigsten Flächenumsatz seit 2021. Die Spitzenrenditen blieben zur Jahresmitte weitgehend stabil. Für erstklassige Büroimmobilien in Wien liegen diese weiterhin bei 4,75 %, während Objekte in B-Lagen Renditen von rund 6,05 % erzielen.<sup>6</sup>

### Wohnungsmarkt

Auch im Wohnsegment zeigt sich ein ähnliches Bild. Trotz des anhaltenden strukturellen Wohnraummangels bleibt die Neubautätigkeit auf niedrigem Niveau. Im ersten Quartal 2026 wurden in Wien rund 1.240 Wohnungen fertiggestellt, für das Gesamtjahr werden lediglich etwa 9.000 Einheiten erwartet.<sup>7</sup> Hohe Baukosten und eingeschränkte Finanzierungsmöglichkeiten verhindern weiterhin, dass die vorhandene Nachfrage in ausreichendem Umfang in neue Projekte umgesetzt werden kann. Gleichzeitig sorgen die Gefahr eines erneuten Anstiegs der Inflation sowie die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten für zusätzliche Zurückhaltung bei Investoren und Projektentwicklern.

Das Investmentvolumen in der Assetklasse Wohnen belief sich im ersten Halbjahr 2026 auf rund EUR 150 Mio. und lag damit rund 80 % unter dem Vorjahreswert. Die Renditeerwartungen von Investoren und Verkäufern liegen vielfach noch auseinander, was sich unter anderem in einer leichten Ausweitung der Spitzenrendite für Wohnimmobilien in Wien auf derzeit 4,10 % widerspiegelt.<sup>8</sup>

## 4.3 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### 4.3.1 Entwicklung der Ertragslage

Die Umsatzerlöse lagen im ersten Halbjahr 2026 mit EUR 837,3 Mio. um EUR 70,9 Mio. über dem Wert des Vorjahres. Dieser Anstieg ist vor allem auf höhere Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens in Höhe von EUR 53,0 Mio. sowie auf Mietzuwächse in Höhe von EUR 17,2 Mio. zurückzuführen.

Das EBITDA in Höhe von EUR 499,2 Mio. verzeichnete eine Steigerung von EUR 20,6 Mio. gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres, was in erster Linie auf den positiven Effekt aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens (EUR +19,0 Mio.) sowie auf den Anstieg der Mieterlöse (EUR +17,2 Mio.) zurückzuführen ist. Dem gegenüber kam es zu einem höheren Instandhaltungsaufwand (EUR -8,4 Mio.). Die EBITDA-Marge (EBITDA/Umsatzerlöse) verringerte sich von 62,5 % auf 59,6 %.

Das EBIT betrug im ersten Halbjahr 2026 EUR 671,7 Mio. In der Vergleichsperiode 2025 betrug das EBIT EUR 163,2 Mio. Der positive Effekt im EBIT resultierte in erster Linie aus dem Bewertungsergebnis (EUR +483,3 Mio.) welches im Vorjahr 2025 aufgrund der Veröffentlichung der Änderung des Bundesimmobiliengesetzes (BGBl. I Nr. 26/2025) geringer ausfiel. Der positive Effekt im Bewertungsergebnis im Halbjahr 2026 ist auf die anhaltende Wertsteigerung des Portfolios zurückzuführen, welche im Wesentlichen einerseits aus der fortlaufenden Projektstätigkeit bzw. dem zunehmenden Fertigstellungsgrad der Projektentwicklungen und andererseits aus der stabilen, langfristigen sowie wertgesicherten Vermietungssituation resultiert.

Der Gewinn der Periode liegt mit EUR 481,1 Mio. um EUR 395,7 Mio. deutlich über dem Referenzwert des Vorjahres. Dieser höhere Gewinn der Periode ist im Wesentlichen auf die bereits oben angeführten Veränderungen im Vergleich zur Vergleichsperiode zurückzuführen.

<sup>5</sup> CBRE Österreich Investment Figures Q2 2026

<sup>6</sup> CBRE Wien Büromarkt Figures Q2 2026

<sup>7</sup> CBRE Wien Wohnungsmarkt Figures Q1 und Q2 2026

<sup>8</sup> CBRE Wien Wohnungsmarkt Figures Q2 2026

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 424,3 Mio. einen Anstieg um EUR 7,6 Mio. gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR 416,7 Mio.).

| <b>FFO (funds from operations)</b><br><b>in EUR Mio.</b>                         | <b>30.06.2026</b> | <b>30.06.2025</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)                                                | 618,7             | 107,8             |
| Neubewertungsergebnis                                                            | -194,8            | 288,4             |
| Abschreibungen                                                                   | 3,2               | 3,4               |
| Auf-/Abwertung Vorratsvermögen                                                   | 19,1              | 23,5              |
| Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)     | 2,1               | 1,5               |
| Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)             | -1,9              | -1,4              |
| Veränderung langfristiger Personalarückstellungen                                | 0,3               | -0,1              |
| Veränderung sonstiger langfristiger Rückstellungen                               | -1,2              | -0,9              |
| Ergebnis aus Anlagenabgang                                                       | 0,0               | -0,4              |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften                        | -0,0              | 0,0               |
| Ergebnis aus Projektentwicklungen (vollkonsolidiert)                             | -11,8             | 1,1               |
| Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Projektentwicklungsunternehmen | -8,5              | -4,4              |
| Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen        | -8,9              | -8,8              |
| Finanzierungseffekte nicht dem operativen Geschäft zuordenbar                    | 7,0               | 7,3               |
| sonstige Anpassungen*                                                            | 1,2               | -0,3              |
| <b>FFO vor Steuern</b>                                                           | <b>424,3</b>      | <b>416,7</b>      |

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

### 4.3.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Ein vorrangiges langfristiges Ziel des BIG Konzerns ist die Absicherung einer soliden Eigenkapitalquote. Dementsprechend wird ein ausgewogenes Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und Immobilienvermögen angestrebt. Bedingt durch den erhöhten Finanzierungsbedarf erhöhte sich der LTV auf 27,7 % (Stand 31. Dezember 2025: 26,7 %). Trotz der erhöhten Finanzverbindlichkeiten sowie der anhaltend hohen Gewinnausschüttungen kam es nur zu einer geringen Reduktion der Eigenkapitalquote auf 56,0 % (Stand 31. Dezember 2025: 56,5 %). Der LTV ist ein maßgeblicher Indikator der Vermögens- und Ertragslage des BIG Konzerns und stellt sich im Detail wie folgt dar:

| <b>Nettoverschuldung</b><br>= verzinsliches Fremdkapital - liquide Mittel<br><b>in EUR Mio.</b> | <b>30.06.2026</b> | <b>30.06.2025</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten                                                            | 4.733,1           | 5.053,9           |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten                                                            | 1.174,5           | 464,3             |
| Liquide Mittel                                                                                  | -107,3            | -88,2             |
| Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva                                                | 0,0               | 0,0               |
| Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva                                                | -109,7            | -107,7            |
| Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva                                               | 0,0               | 0,0               |
| Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva                                               | 2,5               | 4,0               |
| <b>Nettoverschuldung (verzinsliches FK)*</b>                                                    | <b>5.693,2</b>    | <b>5.326,3</b>    |

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

| <b>Buchwert (=Fair Value laut Managementdefinition)</b><br><b>in EUR Mio.</b> | <b>30.06.2026</b> | <b>30.06.2025</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bestandsimmobilien                                                            | 18.362,7          | 17.452,1          |
| Immobilien in Entwicklung                                                     | 1.089,0           | 698,2             |
| Selbstgenutzte Immobilien                                                     | 39,4              | 40,2              |
| Beteiligung Projektgesellschaft WU*                                           | 344,4             | 355,4             |
| Vorräte                                                                       | 748,5             | 707,6             |
| <b>Buchwert (=Fair Value laut Managementdefinition)**</b>                     | <b>20.584,0</b>   | <b>19.253,6</b>   |

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

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

| <b>LTV (Loan to Value)</b><br>= Nettoverschuldung/Buchwert (=Fair Value laut Managementdefinition) | <b>30.06.2026</b> | <b>30.06.2025</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nettoverschuldung (verzinsliches FK)                                                               | 5.693,2           | 5.326,3           |
| Buchwert (=Fair Value laut Managementdefinition)                                                   | 20.584,0          | 19.253,6          |
| <b>LTV</b>                                                                                         | <b>27,7 %</b>     | <b>27,7 %</b>     |

## 4.4 Risiken der zukünftigen Entwicklung insbesondere 2. Halbjahr 2026

Als Immobilienunternehmen ist der BIG Konzern von einem weiterhin herausfordernden und von Unsicherheiten geprägten wirtschaftlichen Umfeld betroffen. Die Wirtschaft zeigt zwar erste Anzeichen einer moderaten Erholung, diese bleibt jedoch fragil und wird durch anhaltende geopolitische Spannungen sowie erhöhte Inflationsraten und ein verhaltenes Investitionsumfeld beeinflusst. Steigende Energiepreise, weiterhin erhöhte Finanzierungskosten sowie eine zurückhaltende Nachfrage wirken zudem dämpfend auf die Bau- und Immobilienwirtschaft. Nach einer mehrjährigen Schwächephase zeichnet sich in der Bauwirtschaft eine Stabilisierung ab, wobei die weiteren Wachstumsimpulse nur moderat erwartet werden. 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 2025 (Seite 48) angeführt.

Das auf Bundesebene geplante Doppelbudget für die Jahre 2027/2028 im Kontext notwendiger Konsolidierungsmaßnahmen wirkt auf die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und kann mittelbar Auswirkungen auf öffentliche Investitionen sowie die Nachfrage im Immobiliensektor entfalten. Zudem kommt es durch die vorgesehene Erhöhung der KÖST auf 24 % auch zu Auswirkungen auf die passiven latenten Steuern.

Geopolitische Spannungen und Unsicherheiten in der internationalen Wirtschaftsentwicklung bleiben bestehen und können weiterhin Auswirkungen auf Energie- und Rohstoffpreise sowie auf die Inflationsentwicklung haben. Dies kann sich negativ auf das operative Geschäft des BIG Konzerns auswirken. Gleichzeitig nehmen Cyber-Bedrohungen weltweit weiter zu und gewinnen an Komplexität und Professionalität. Die geopolitische Lage und der technologische Wandel (u.a. KI) erhöhen zusätzlich die Eintrittswahrscheinlichkeit solcher Angriffe.

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 oder Geschäftspartnern sowie Lieferkettenstörungen, Materialengpässe und Preissteigerungen können bei laufenden Projekten zu Zeitverzögerungen und Baukostensteigerungen führen.

Eine wesentliche Rolle am Absatzmarkt spielen auch die Haushaltseinkommen, die angesichts der zukünftigen Entwicklung der Zinsen und Inflation einen Unsicherheitsfaktor darstellen. Während die Inflationsrate in Österreich weiterhin über dem EU-Durchschnitt liegt, sorgt die jüngste geldpolitische Straffung der EZB für ein gestiegenes Zinsniveau.

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

Der BIG Konzern realisiert Projektentwicklungen in Joint Ventures und ist dadurch von Projektpartnern, deren Bonität sowie Zahlungs- und Leistungsfähigkeit abhängig. Bei einem Ausfall der Partner\*innen kann es bei der Ausübung 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.

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

Aufgrund der Vorgaben in der EED III (Energy Efficiency Directive), welche bis Oktober 2025 innerstaatlich umzusetzen war, wird es 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 Vergaberechtsgesetz 2026, mit welchem u.a. das Bundesvergabegesetz 2018 geändert wurde (BVergG-Novelle 2026), trat mit 01.03.2026 in Kraft und brachte u.a. eine gesetzliche Anhebung der Sub-Schwellenwerte im Unterschwellenbereich, eine Anpassung der Bestimmungen betreffend Zeitpunkt des Vorliegens der Eignung und Austausch von Subunternehmern sowie die neu eingefügten Verpflichtungen, Informationen betreffend Gebühren für die Einleitung von Vergabekontrollverfahren in die Ausschreibungsunterlage aufzunehmen und bei Rahmenvereinbarungen (mit mehreren Partnern) eine entsprechende Zuschlagsentscheidung mitzuteilen. Mit der BVergG-Novelle 2026 werden außerdem die Veröffentlichungsstandards vereinheitlicht und ab 01.10.2026 auch im Unterschwellenbereich die Verwendung entsprechender elektronischer Standardformulare (eForms) vorgeschrieben.

Um das Risiko zu minimieren, dass in den operativen Einheiten bei der Umsetzung und praktischen Anwendung der neuen Vergabebestimmungen Informationsdefizite bzw. (Rechts-)Unsicherheiten auftreten, werden interne Schulungen und eine rechtliche Betreuung der betroffenen Mitarbeitenden angeboten.

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 die Umsetzung zukunftsweisender Projekte in den Bereichen Bildung, Sicherheit, Wohnen und Büro. Diese strategische Ausrichtung sichert die Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns und stärkt seine Rolle als verantwortungsbewusster Partner des Bundes.

### Unternehmensbereich Schulen

Für die insgesamt rund 250 im SCHEP 2020, einem zehnjährigen Schulentwicklungsprogramm des Bundesministeriums für Bildung (BMB), genannten Projekte für Bundesschulen werden bis 2030 rund EUR 2,4 Mrd. für Modernisierung, Erweiterung, und Neubau aufgewendet. Nachhaltigkeitsaspekte sollen bei allen Projekten umgesetzt werden. Rund 140 der im SCHEP geplanten Projekte mit einer geschätzten

Investitionssumme von zirka EUR 1,4 Mrd. entfallen auf Liegenschaften der BIG. Das bedeutet für den Unternehmensbereich Schulen eine langjährige Wachstumsprognose mit positiven Auswirkungen auf den Fair Value, die Mieteinnahmen wie auch auf das operative Ergebnis.

Im zweiten Halbjahr wird mit der Sanierung und Erweiterung des Bundesschulzentrums Hartberg das größte laufende Schulbauprojekt in der Steiermark gestartet. Die bereits bestehenden 31.000 m<sup>2</sup> (NRF) werden zum überwiegenden Teil generalsaniert und mit einem Holzaufbau in Leichtbauweise aufgestockt. Fassade, Fenster und Dach werden thermisch saniert, auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage installiert.

Mit dem Baustart der neuen AHS Baden wird der nächste Schritt in Richtung Bildungscampus gesetzt. Ab dem Schuljahr 2028/29 wird der Neubau, der im klimaaktiv-Gold-Standard errichtet wird, Platz für rund 800 Schüler\*innen bieten.

### Unternehmensbereich Universitäten

Der Unternehmensbereich Universitäten rechnet bis 2035 mit weiteren rund 300.000 m<sup>2</sup> an neu zu errichtenden 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, wobei die größte Einzelanlage am Campus der Veterinärmedizinischen Universität in Wien mit über 2 MWp bereits Ende 2024 fertiggestellt wurde.

Der Standort der Alten WU wird zum neuen Campus Althangrund. Für das größte Universitätsbauprojekt Österreichs auf einer Grundfläche von 60.000 m<sup>2</sup> wurde der zweistufige Generalplanerwettbewerb ausgelobt. Ab 2032 werden Institute der Universität Wien und der BOKU University (Universität für Bodenkultur Wien) sowie eine AHS und eine HTL auf den neuen Campus ziehen. Auf dem Campus sollen 16.000 Studierende, 1.750 Schüler\*innen sowie über 3.000 Beschäftigte der Universitäten und Schulen lernen, lehren, forschen und arbeiten. Der Campus soll möglichst energieeffizient und klimaresilient geplant, gebaut und betrieben werden.

Die denkmalgeschützte Ballonhalle im Wiener Arsenal wird für die Nutzung der Akademie der bildenden Künste Wien umfassend saniert und adaptiert. Der Zubau besteht aus einer eingeschößigen Halle für die Werkstätten und Ateliers sowie einem viergeschoßigen Bau als Büro- und Laborgebäude. Nach der geplanten Fertigstellung im Jahr 2027 und der Inbetriebnahme der Universität Anfang 2028 richtet die Kunstuniversität in der Ballonhalle ein neues Zentrum für Konservierung und Materialwissenschaften in der Kunst mit einer Nutzfläche von rund 3.800 m<sup>2</sup> ein.

## Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Ein weiteres Großbauprojekt des Unternehmensbereichs Spezialimmobilien ist die Bestands- und Funktionssanierung des Landesgerichts für Strafsachen Wien, der Staatsanwaltschaft Wien und der Justizanstalt Wien-Josefstadt. In acht Bauphasen werden über 110 Einzelmaßnahmen realisiert, um den rund 107.800 m<sup>2</sup> großen Gebäudekomplex technisch, funktional und energetisch zu modernisieren. Neben der Erneuerung von Verhandlungs-, Büro- und Sanitärräumen entstehen moderne Arbeitsplätze für mehrere hundert Beschäftigte. Die Justizanstalt wird durch die Umgestaltung der Großhafräume, die Sanierung der Sonderkrankenanstalt und den Neubau der Sicherheitszentrale den heutigen Anforderungen eines sicheren und modernen Strafvollzugs angepasst. Die Fertigstellung des Justizzentrums ist für 2032 vorgesehen.

## Objekt & Facility Management

Das Objekt & Facility Management (OFM) der BIG erledigt 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 Forschungsk Kooperationen zur Entwicklung und Erprobung neuer Möglichkeiten und Technologien im Facility Management. Seit Kurzem wird auch die energetische Komponente der Objekte in die Beurteilung durch die Expert\*innen 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.

Im Bereich „Robotics in Property Operations“ wurde gemeinsam mit RoBoa, einem Schweizer Start-up der ETH-Zürich, an innovativen Lösungen gearbeitet, um den Betrieb und die Wartung von Immobilien durch den Einsatz von Robotik zu optimieren. Seit Jänner 2026 wird eine modulare, schlangenartige Roboterlösung in einer ersten Pilotphase bei der Inspektion von Lüftungsanlagen und Zwischendecken vertestet. Auch bei Endkontrollen von Neubauprojekten soll die neuartige Kamera zukünftig zum Einsatz kommen.

## Konzerntochter ARE

Für das zweite Halbjahr 2026 sind trotz des nach wie vor herausfordernden Marktumfelds Baustarts und weitere Fertigstellungen geplant. So wird beispielsweise in der Linzer Sonnensteinstraße, wo Wohnungen und Büros entstehen, mit der Errichtung der Neubauten begonnen. Im VILLAGE IM DRITTEN in Wien-Landstraße werden weitere Wohngebäude sowie das Bürogebäude ANCHOR für den Ausbau fertiggestellt. Beim Sicherheitszentrum Tirol in Innsbruck ist für das Jahr 2026 die Gesamtfertigstellung geplant, und auch die Sanierungsarbeiten in der Vorderen Zollamtsstraße 3 in Wien-Landstraße sollen im laufenden Jahr abgeschlossen werden. Außerdem wird mit dem Abschluss der Bauarbeiten der Wohnhausanlage am Fliegenspitze die Stadtteilentwicklung „Im Grünen Mödling“ gesamthaft fertiggestellt.

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 und gegebenenfalls auch Ankäufe von Bestandsliegenschaften gewährleistet werden.

Im Sinne der Wachstumsstrategie 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 Wachstumsmöglichkeiten mit Fokus auf Dienstleistungen im Bereich Bildungsbau in Deutschland geprüft, die jeweils individuell bewertet und entschieden werden.

#### 4.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 8. Juli 2026 wurde das Budgetbegleitgesetz 2027-2028 vom Nationalrat und am 16. Juli 2026 vom Bundesrat beschlossen, welches unter anderem die Staffelung der Körperschaftsteuer vorsieht. Der reguläre Körperschaftsteuersatz von 23 % bleibt grundsätzlich weiterhin bestehen. Für Einkommensteile, die EUR 1.000.000 übersteigen, erhöht sich der Steuersatz künftig jedoch auf 24 %. Die Änderung der Körperschaftsteuer wird in der BIG insbesondere eine Auswirkung auf die bilanzierten passiven latenten Steuern haben.

Für die Bauteile 1, 3 und 4 des Quartiersprojekts VIENNA TWENTYTWO wurde im Geschäftsjahr 2021 ein Forward Deal über den zukünftigen Verkauf der Anteile an den jeweiligen Gesellschaften abgeschlossen. Im Juli 2026 wurden die Gespräche mit dem Käufer hinsichtlich der Closing-Bedingungen aufgenommen. Nach aktueller Einschätzung steht deren zeitnahe Erfüllung bevor, sodass mit einem Closing der Transaktion im zweiten Halbjahr 2026 gerechnet wird.

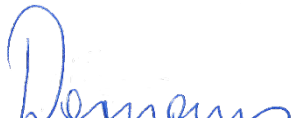
Sonstige wesentliche Ereignisse nach dem Konzernzwischenabschluss, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabenpflicht im Anhang führen, sind nicht eingetreten.

#### 4.7 Sonstiges

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, am 26. August 2026

Die Geschäftsführung

  
Mag. Dr. Christine Dornaus

  
DI Gerald Beck

# Bericht über die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses

## Einleitung

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., Wien, für den Zeitraum vom 1. Jänner 2026 bis 30. Juni 2026 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2026 und die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Entwicklung des Eigenkapitals für den Zeitraum vom 1. Jänner 2026 bis 30. Juni 2026 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 vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (IFRS) 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“ des International Standard on Review Engagements (ISRE 2410) „Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity“ 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 österreichischen und 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 verkürzte Konzernzwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (IFRS) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt worden ist.

## Stellungnahme zum Halbjahreskonzernlagebericht und zur Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 125 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, 26. August 2026

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Thomas Smrekar  
Wirtschaftsprüfer

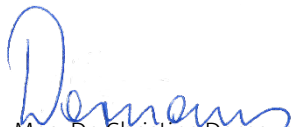
## Erklärung der Geschäftsführung gemäß § 125 Abs. 1 BörseG

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 26. August 2026

Die Geschäftsführung

  
Mag. Dr. Christine Dornaus

  
DI Gerald Beck