

Raum für Verantwortung



Inhalt

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2025

3

LAGEBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2025

28

Bestätigungsvermerk
für den Jahresabschluss und Lagebericht
zum 31. Dezember 2025

55

KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2025

59

KONZERNLAGEBERICHT ZUM 31. DEZEMBER 2025

125

Bestätigungsvermerk
für den Konzernabschluss und Konzernlagebericht
zum 31. Dezember 2025

221

Zusicherungsvermerk über die unabhängige Prüfung der
nichtfinanziellen Berichterstattung gemäß §§ 243b und 267a UGB

225

Erklärung gemäß § 124 Abs 1 Z 3 BörseG 2025

229

GENDERHINWEIS:

Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, gendern wir mit Gendersternchen (z.B. Nutzer*innen) 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) sind möglich.

JAHRES- ABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2025

Wien, 6. März 2026

Inhalt

1.	ANWENDUNG DER UNTERNEHMENSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN	9
2.	BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	10
	2.1 Allgemeine Angaben	10
	2.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail	10
	2.3 Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien	12
3.	ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	13
	3.1 Anlagevermögen	13
	3.2 Vorräte	13
	3.3 Forderungen und sonstige Vermögenswerte	13
	3.4 Aktive latente Steuer	14
	3.5 Eigenkapital	14
	3.6 Investitionszuschüsse	15
	3.7 Sonstige Rückstellungen	15
	3.8 Verbindlichkeiten	15
	3.9 Anleihen	16
	3.10 Rechnungsabgrenzungsposten	16
	3.11 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten	16
	3.12 Finanzinstrumente	17
	3.13 Haftungsverhältnisse	17
4.	ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	18
	4.1 Umsatzerlöse	18
	4.2 Sonstige betriebliche Erträge	18
	4.3 Aufwendungen für bezogene Leistungen	18
	4.4 Personalaufwand	18
	4.5 Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	19
	4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen	19
	4.7 Finanzergebnis	19
	4.8 Steuern vom Einkommen	20
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	22
	5.1 Aufwendungen für den Abschlussprüfer	22
6.	ANGABEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	23
7.	EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	23

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:		
1. Rechte	1.992.166,64	2.148
2. Software-Lizenzen	584.004,29	693
	2.576.170,93	2.841
II. Sachanlagen:		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	4.237.638.021,43	4.302.210
<i>davon Grundwert</i>	<i>396.679.846,50</i>	<i>374.801</i>
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.117.626,09	3.616
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	813.922.789,99	571.860
	5.055.678.437,51	4.877.686
III. Finanzanlagen:		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	680.402.026,37	706.945
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.017.451.630,99	1.020.538
3. Beteiligungen	17.500,00	18
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	732.207,30	732
5. Sonstige Ausleihungen	7.978.600,13	10.396
	1.706.581.964,79	1.738.628
	6.764.836.573,23	6.619.156
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte:		
1. Zum Verkauf bestimmte Liegenschaften	0,00	2.187
2. Noch nicht abrechenbare Leistungen	54.882.313,64	69.215
	54.882.313,64	71.402
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23.000.527,65	51.456
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>15.503.946,43</i>	<i>20.438</i>
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	369.429.495,37	21.279
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>350.000.000,00</i>	<i>0</i>
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	6.678.758,34	2.341
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
	399.108.781,36	75.076
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	95.689.962,58	102.352
	549.681.057,58	248.830
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Ausgabedisagio von Verbindlichkeiten	38.195.966,57	39.863
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	8.958.694,78	9.342
	47.154.661,35	49.205
D. Aktive latente Steuern	186.827.835,88	177.753
Bilanzsumme	7.548.500.128,04	7.094.944

Passiva

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 TEUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes, eingefordertes und eingezahltes Stammkapital	226.000.000,00	226.000
II. Kapitalrücklagen		
Nicht gebundene Kapitalrücklagen	5.336.000,00	5.336
	5.336.000,00	5.336
III. Gewinnrücklagen:		
1. Gesetzliche Rücklage	22.600.000,00	22.600
2. Satzungsmäßige Rücklagen	161.900.000,00	161.900
3. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	589.616.585,72	502.024
	774.116.585,72	686.524
IV. Bilanzgewinn	298.270.088,88	313.592
davon Gewinnvortrag	20.000.000,00	20.000
	1.303.722.674,60	1.231.453
B. Investitionszuschüsse	720.863.369,37	683.081
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	6.877.603,00	6.948
2. Rückstellungen für Pensionen	661.439,00	723
3. Steuerrückstellungen	1.624.275,73	14.208
4. Sonstige Rückstellungen	439.165.397,79	416.596
	448.328.715,52	438.475
D. Verbindlichkeiten:		
1. Anleihen	1.275.349.014,00	1.325.349
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	79.000.000,00	50.000
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.196.349.014,00	1.275.349
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	803.012.750,13	538.183
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	115.881.737,66	175.170
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	687.131.012,47	363.013
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	190.724.511,33	202.062
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	190.724.511,33	202.062
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.871.202,44	34.442
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	26.880.586,92	30.561
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	4.990.615,52	3.881
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.118.184,97	11.264
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	27.118.184,97	11.264
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.024.044.271,98	1.929.636
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	402.226.090,18	305.999
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.621.818.181,80	1.623.636
davon aus Steuern	1.640.359,53	20.888
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.181.737,84	1.881
	4.352.119.934,85	4.040.934
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	841.831.111,06	775.056
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.510.288.823,79	3.265.879
E. Rechnungsabgrenzungsposten	723.465.433,70	701.000
Bilanzsumme	7.548.500.128,04	7.094.944

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025

	2025 EUR	2024 TEUR
1. Umsatzerlöse	1.245.404.347,48	1.188.690
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	-14.450.748,44	1.266
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	9.928.203,30	9.541
4. Sonstige betriebliche Erträge:		
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	3.876.849,29	11.872
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	10.880.787,58	10.450
c) Übrige	40.509.364,16	39.842
	55.267.001,03	62.164
5. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-457.543.262,14	-422.789
6. Personalaufwand:		
a) Löhne	-291.932,67	-283
b) Gehälter	-80.509.338,95	-71.820
c) Soziale Aufwendungen	-24.577.104,01	-22.485
davon für Altersversorgung	-640.817,71	-565
davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen	-1.119.326,91	-1.543
davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-20.298.510,92	-18.244
	-105.378.375,63	-94.588
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-294.373.364,60	-286.427
davon außerplanmäßige Abschreibungen	-3.583.091,76	-420
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen	-100.550,68	-46
b) Übrige	-30.077.289,11	-27.992
	-30.177.839,79	-28.039
9. Zwischensumme aus Z 1 bis Z 8 (Betriebsergebnis)	408.675.961,21	429.818
10. Erträge aus Beteiligungen	37.547.694,51	32.733
davon aus verbundenen Unternehmen	37.547.694,50	32.733
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	23.868.349,01	26.069
davon aus verbundenen Unternehmen	23.860.456,01	26.061
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.710.051,28	7.396
davon aus verbundenen Unternehmen	8.186,56	91
13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	0,00	62
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	62
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-21.271.891,64	-14.535
davon aus verbundenen Unternehmen	-21.271.891,64	-14.535
davon Nachbesserungsverpflichtungen resultierend aus verbundenen Unternehmen	-1.119.016,54	-1.031
davon aus Abschreibungen	-20.152.875,10	-13.504
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-92.732.055,60	-99.468
16. Zwischensumme aus Z 10 bis Z 15 (Finanzergebnis)	-46.877.852,44	-47.744
17. Ergebnis vor Steuern	361.798.108,77	382.074
18. Steuern vom Einkommen	-83.528.019,89	-88.481
davon latente Steuern	9.074.986,30	21.725
19. Ergebnis nach Steuern	278.270.088,88	293.592
20. Jahresüberschuss	278.270.088,88	293.592
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	20.000.000,00	20.000
22. Bilanzgewinn	298.270.088,88	313.592

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

1. Anwendung der unternehmensrechtlichen Vorschriften

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) wurde von der Geschäftsführung nach den geltenden Vorschriften des UGB aufgestellt.

Die Gesellschaft ist als große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

Die Gewinn-und-Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die bisherige Form der Darstellung wurde bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Soweit es zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich ist, wurden im Anhang zusätzliche Angaben gemacht.

Die Gesellschaft ist oberste Konzerngesellschaft des BIG Konzerns. Der Konzernabschluss wird beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, wurden diese bei Schätzungen berücksichtigt.

Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2025 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die bisherigen angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

2.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Analog den steuerlichen Vorschriften wird bei Zugängen im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, bei Zugängen im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Softwarelizenzen werden über fünf Jahre abgeschrieben. Rechte werden zwischen 20 und 45 Jahren je nach vertraglicher Vereinbarung abgeschrieben, soweit wirtschaftlich keine kürzere Nutzungsdauer angemessen ist.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger Abschreibungen, bewertet. Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert bis EUR 1.000,00) werden im Zugangsjahr aktiviert und voll abgeschrieben. Analog den steuerrechtlichen Vorschriften wird für Zugänge im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

Die Ermittlung der planmäßigen Abschreibungen erfolgt nach der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

	Jahre
Grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	1-99
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1-19

Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden bei immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Im Zuge der Abschlusserstellung erfolgt ein Vergleich zwischen Verkehrswert (beizulegender Wert) und Buchwert der einzelnen Liegenschaften (siehe dazu Punkt 2.3 Bewertung Immobilien). Liegt der Verkehrswert unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibung in einer Fünf-Jahres-Betrachtung unter dem Buchwert, so erfolgt eine Abwertung des Bewertungsobjektes, wobei eine Aufteilung des Abwertungsbetrages auf die einzelnen Immobilienteile im Verhältnis ihrer Buchwerte erfolgt. Bewertungsobjekt ist die sogenannte Struktureinheit, eine auch aus z.B. mehreren Gebäuden bestehende Zahlungsmittel generierende Einheit, deren Cashflows nicht abgrenzbar bzw. nicht unabhängig bzw. deren Liegenschaftsteile nur gemeinsam sinnvoll nutzbar sind.

Das Wahlrecht zur Aktivierung von Fremdkapitalzinsen gemäß § 203 (4) UGB wird für Gegenstände des Anlagevermögens nicht in Anspruch genommen.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder, falls ihnen ein niedrigerer Wert beizulegen ist, mit diesem angesetzt, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind. Bei Finanzanlagen, die keine Beteiligungen sind, erfolgt die Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Wertpapiere des Anlagevermögens dienen zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen und sind in risikoarmen Rentenfonds investiert.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung nachhaltig weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt.

Die Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Fremdwährungsforderungen werden mit dem Entstehungskurs oder dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung nachhaltig weggefallen sind.

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs. 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung gebildet.

Die aktive Rechnungsabgrenzung umfasst insbesondere Disagios im Zusammenhang mit der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten und Mietvorauszahlungen. Die Disagios werden über die Laufzeit der Verbindlichkeit gemäß Effektivzinsmethode bzw. linear über die Mietdauer aufgelöst.

Die Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen setzen sich aus Zuschüssen durch die öffentliche Hand und anderen Zuschussgebern zusammen. Die Sonderposten werden entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Anlagegegenstände linear aufgelöst.

Die Abfertigungsrückstellungen werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Projected Unit Credit“-Methode gemäß IAS 19 ermittelt. Die Berechnung erfolgt auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,74 % (Vorjahr: 3,13 %), unter Berücksichtigung einer künftigen Gehaltssteigerung von 3,25 % (Vorjahr: 3,25 %) sowie eines Fluktuationsabschlags zwischen 0,0 % und 5,0 %, abhängig vom Alter, und eines Pensionseintrittsalters von 63 Jahren bei Frauen und Männern (Vorjahr: 62). Hinsichtlich der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstafeln AVÖ 2018-P zur Anwendung. Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste werden erfolgswirksam erfasst.

Die Rückstellung für Pensionen wird nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Projected Unit Credit“-Methode auf Basis der Berechnungstafeln AVÖ 2018-P (Ang.) und eines Rechnungszinssatzes von 3,74 % (Vorjahr: 3,13 %) und künftigen Pensionssteigerungen von 2,0 % (Vorjahr: 2,0 %) berechnet. Ein Fluktuationsabschlag i.H.v. 0 % (Vorjahr: 0 %) wurde berücksichtigt. Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste werden erfolgswirksam erfasst.

Die Zinsen auf die Rückstellungen für Sozialkapital werden im Finanzergebnis erfasst. Der Rechnungszinssatz für alle Sozialkapitalrückstellungen ist ein Stichtagszinssatz, basierend auf Marktzinssätzen von Unternehmen hoher Bonität.

Die Rückstellung für Jubiläumsgelder betrifft die kollektivvertragliche Verpflichtung zur Zahlung von Jubiläumsgeldern. Sie wird nach den für die Abfertigungsrückstellungen angewandten Bewertungsmethoden ermittelt.

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung erforderlich sind. Langfristige Rückstellungen werden mit einem stichtagsbezogenen Zinssatz zwischen 2,36 % und 3,50 % abhängig von der Laufzeit abgezinst und im Finanzergebnis erfasst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Die passiven Rechnungsabgrenzungen setzen sich aus Zuschlagsmieten und abgegrenzten Ausgabeaufschlägen aus der Begebung von Anleihen zusammen.

Die BIG tritt bei der Finanzierung von Investitionen in Mietobjekte für Mieter in Vorleistung. Die Abgeltung der Investitionstätigkeit durch den Mieter erfolgt zum Teil durch Zuschlagsmieten, die über einen begrenzten Zeitraum zusätzlich zur Normalmiete bezahlt werden. Weiters werden vom Mieter im Zusammenhang mit durchgeführten Investitionen in der Regel Kündigungsverzicht für das Mietverhältnis abgegeben. Da der Zeitraum der Bezahlung von Zuschlagsmieten in der Regel deutlich kürzer ist als der Kündigungsverzicht des Mieters, erfolgt eine lineare Verteilung der in Summe erhaltenen Zuschlagsmieten über die Laufzeit des Kündigungsverzichts, um eine periodenrichtige – vom Cashzufluss unabhängige – Ertragslage darzustellen. Die Abgrenzung der nicht erfolgswirksam vereinnahmten Zuschlagsmieten erfolgt in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

Es wurden Bewertungseinheiten zwischen originären und derivativen Finanzinstrumenten gebildet. Positive und negative Auswirkungen aus der Veränderung der Marktwerte von Derivaten wurden – soweit eine dokumentierte Bewertungseinheit vorliegt – nicht bilanziert.

2.3 Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (beizulegender Zeitwert bzw. Fair Value) im Zusammenhang mit der Beurteilung der Notwendigkeit von außerplanmäßigen Abschreibungen oder Zuschreibungen wird wie folgt vorgegangen:

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 226 Struktureinheiten der BIG durch externe Gutachter*innen bewertet. Dies entspricht einem Fair-Value-Volumen von rund 62,1 % des BIG-Portfolios.

Gutachten mit Stichtag vor 2025 wurden mit Hilfe einer Werthaltigkeitsprüfung (Simulation) auf wertrelevante Änderungen des Fair Values geprüft. Veränderungen immobilienpezifischer Parameter wie z.B. der Ist-Miete (durch Indexierungen) wurden gem. der Zinsliste zum Bilanzstichtag berücksichtigt. Weitere Bewertungsparameter wie z.B. der Liegenschaftszinssatz und die Bewirtschaftungskosten wurden analog zu den externen Bewertungen im Jahr 2025 hochgerechnet und angepasst. Diese Simulation hat eine Wertänderung innerhalb der üblichen Toleranzgrenze (+/- 10% auf den Portfoliowert) ergeben. Die Fair Values der nicht extern bewerteten Liegenschaften wurden daher zum letztgültigen externen Gutachtenswert fortgeschrieben.

Bei Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien handelt es sich überwiegend um ertragsorientierte Liegenschaften. Bei der Ermittlung der Fair Values kommt daher idR das klassische Ertragswertverfahren zur Anwendung. Die Bewertung von Projektentwicklungen erfolgt grundsätzlich anhand des Residualwertverfahrens. Der Fair Value unbebauter Grundstücke wird mehrheitlich mittels Vergleichswertverfahren ermittelt. In selten Ausnahmefällen erfolgt die Wertermittlung anhand anderer, wissenschaftlich anerkannter Bewertungsmethoden. Die Wahl des jeweiligen Bewertungsverfahrens obliegt dem/der externen Gutachter*in.

Die Bewertungen erfolgen sowohl gemäß den Vorgaben des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 (für die Ermittlung des Fair Value in Stufe 3), als auch in Einklang mit den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG), der ÖNORM B 1802-1:2022-03-01 und den europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA – The European Group of Valuers Associations.

Vermietete gewerbliche Liegenschaften werden in der Regel nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Das Ertragswertverfahren ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von jenen Objekten maßgeblich, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als Kaufentscheidung ausschlaggebend ist. Das Ertragswertverfahren ermittelt den auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Barwert aller künftigen Erträge und Kosten. Das Geschehen auf dem Immobilienmarkt findet vor allem durch Ansatz marktgerechter Ertragsverhältnisse (Nutzungsentgelte und Bewirtschaftungskosten) sowie durch den aus dem Markt abgeleiteten Liegenschaftszinssatz Eingang in die Wertermittlung.

Bei Immobilien in der Entwicklungs- oder Herstellungsphase (Projektentwicklungen) wird das Residualwertverfahren in Anlehnung an die ÖNORM B 1802-3:2014-08-01 angewendet. Bei Anwendung dieses Verfahrens basieren die Fair Values auf den ermittelten Verkehrswerten nach Fertigstellung (Ermittlung idR über das Ertragswertverfahren) unter Berücksichtigung der noch anfallenden Aufwendungen und Kosten bis zur Fertigstellung.

Für unbebaute Grundstücke kommt idR das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Dabei werden zeitnahe Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften zur Wertermittlung herangezogen.

3. Erläuterungen zur Bilanz

3.1 Anlagevermögen

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Berichtsjahr sind im Anlagenspiegel angeführt (siehe Anlage 1 zum Anhang).

Der Grundwert der ausgewiesenen Grundstücke beträgt EUR 396.679.846,50 (Vorjahr: TEUR 374.801).

Aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen besteht aufgrund von langfristigen Miet-, Pacht-, Baurechts- und Leasingverträgen für das folgende Geschäftsjahr eine Verpflichtung von EUR 15.621.480,20 (Vorjahr: TEUR 22.088). Der Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die nächsten fünf Jahre beträgt EUR 104.689.147,27 (Vorjahr: TEUR 107.014).

Die Aufgliederung der Anteile verbundener Unternehmen ist der Beteiligungsliste (Anlage 4 zum Anhang) zu entnehmen.

Die Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen belaufen sich auf einen Wert von EUR 1.017.451.630,99 (Vorjahr: TEUR 1.020.538), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.845.043,00 (Vorjahr: TEUR 3.086). Diese setzen sich im Wesentlichen aus der Ausleihung an das Tochterunternehmen ARE i.H.v. EUR 1.000.000.000,00 (Vorjahr: TEUR 1.000.000) zusammen.

Die Ausleihungen gegenüber Dritten belaufen sich auf einen Wert von EUR 7.978.600,13 (Vorjahr: TEUR 10.396), davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.526.497,29 (Vorjahr: TEUR 2.666).

Im Jahr 2001 wurde von der Republik Österreich ein Teil des öffentlichen Immobilienvermögens an die BIG zu einem unter dem damaligen Marktwert liegenden Kaufpreis übertragen.

Bei Weiterveräußerung von im Rahmen des Bundesimmobiliengesetzes erworbenen Anlageimmobilien wird eine vertraglich festgeschriebene Nachbesserungspflicht gegenüber dem Eigentümer Republik Österreich schlagend. Diese errechnet sich nach folgender Formel:

$$N = (W - V - A - NV - I) * 0,8$$

N = Nachbesserung
W = Weiterveräußerungswert
V = Verwertungskosten
A = Anschaffungswert
NV = übernommene Nettoverbindlichkeit zum Zeitpunkt der Anschaffung
I = Buchwert von Investitionen der BIG und der aktivierten Fruchtgenussrechte für die jeweilige Liegenschaft

Da die Verpflichtung erst durch den Verkauf ausgelöst wird, ist für diese Verpflichtung keine Vorsorge zu bilanzieren.

Durch diese Nachbesserungspflicht ergibt sich für die BIG im Zuge der Veräußerung von Immobilien neben der Realisierung von stillen Reserven ein zusätzlicher Aufwand im Zusammenhang mit der Nachbesserungsverpflichtung.

Sämtliche Pflichten aus der Nachbesserungsvereinbarung betreffend die im Geschäftsjahr 2012 in die Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) abgespaltenen Immobilien verbleiben bei der BIG. Im Zusammenhang mit der Abspaltung der Immobilien der ARE wurde i.H.v. 80 % des Spaltungsgewinns für die Nachbesserung vorgesorgt (siehe auch Punkt 3.7 Sonstige Rückstellungen). Ein darüberhinausgehender Vorsorgebedarf besteht aufgrund der Einflussnahme der BIG als Alleingesellschafterin vor Verkauf der Immobilie nicht. Die bei Immobilienverkauf entstehenden Nachbesserungsaufwendungen eines Geschäftsjahres werden mittels einer Ausschüttung von der ARE an die BIG ausgeglichen.

3.2 Vorräte

Im Posten „Vorräte“ sind zum Verkauf gehaltene Liegenschaften mit EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 2.187) und noch nicht abrechenbare Leistungen i.H.v. EUR 54.882.313,64 (Vorjahr: TEUR 69.215) enthalten. Im Jahr 2025 wurden wie im Vorjahr keine Immobilien in das Anlagevermögen umgegliedert.

3.3 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ sind keine wesentlichen Erträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Der Bestand an Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzt sich neben den laufenden Forderungen aus Mieten im Wesentlichen aus der Forderung gegenüber dem Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung in Bezug auf das Projekt BSZ Weiz sowie aus dem UGB-Finanzierungsleasing in Zusammenhang mit der Postgasse 7-9, 1010 Wien zusammen. Die Höhe dieser Forderung beträgt zum Bilanzstichtag EUR 15.503.946,43 (Vorjahr: TEUR 20.438).

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit EUR 87.494,97 (Vorjahr: TEUR 273) Finanzforderungen (Cash-Pool), mit EUR 369.260.113,88 (Vorjahr: TEUR 20.957) sonstige Forderungen inklusive solcher aus Steuerumlagen sowie mit EUR 81.886,52 (Vorjahr: TEUR 48) Forderungen aus Leistungsverrechnungen.

3.4 Aktive latente Steuer

Die aktiven latenten Steuern wurden auf Unterschiede zwischen dem steuerlichen und dem unternehmensrechtlichen Wertansatz zum Bilanzstichtag für folgende Posten gebildet:

	2025 EUR	2024 TEUR
Sachanlagen	1.475.013.410,22	1.405.558
Geldbeschaffungskosten	2.034.023,86	2.393
Abfertigungsrückstellung	3.119.343,00	3.380
Pensionsrückstellung	142.076,00	184
Jubiläumsgeldrückstellung	726.353,00	833
Instandhaltungsrückstellung	163.345,65	253
Nachbesserungsrückstellung Sacheinbringung	2.111.643,56	8.455
Drohverlustrückstellung	1.740.255,94	1.729
BMG aktive latente Steuern	1.485.050.451,23	1.422.784
Beteiligung BIG Beteiligungs GmbH	-233.811.784,11	-216.694
Unversteuerte Rücklagen	-7.767.797,52	-7.768
Nachbesserungsrückstellung aus Spaltung	-463.534.946,33	-462.199
BMG passive latente Steuern	-705.114.527,96	-686.661
Daraus resultierende aktive latente Steuer	341.561.603,78	327.240
Abzüglich: Saldierung mit passiver latenter Steuer	-162.176.341,43	-157.932
	179.385.262,35	169.308
Zuzüglich: latente Steuer aufgrund Betriebsprüfung 2018-2020	7.442.573,53	8.444
Stand zum 31.12.	186.827.835,88	177.753

Die aktiven latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

	2025 EUR	2024 TEUR
Stand am 01.01.	177.752.849,58	156.028
Veränderungen im Geschäftsjahr	9.074.986,30	21.725
Stand am 31.12.	186.827.835,88	177.753

3.5 Eigenkapital

	Stammkapital	Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen			Bilanzgewinn	Summe
in EUR			Gesetzliche Rücklagen	Satzungs-mäßige Rücklage	sonstige Rücklagen (freie Rücklagen)		
Stand am 01.01.2024	226.000.000,00	5.336.000,00	22.600.000,00	161.900.000,00	449.387.271,92	322.636.832,83	1.187.860.104,75
Zuweisung Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	52.636.832,83	-52.636.832,83	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-250.000.000,00	-250.000.000,00
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	293.592.480,97	293.592.480,97
Stand am 31.12.2024	226.000.000,00	5.336.000,00	22.600.000,00	161.900.000,00	502.024.104,75	313.592.480,97	1.231.452.585,72
Zuweisung Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00	87.592.480,97	-87.592.480,97	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-206.000.000,00	-206.000.000,00
Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	278.270.088,88	278.270.088,88
Stand am 31.12.2025	226.000.000,00	5.336.000,00	22.600.000,00	161.900.000,00	589.616.585,72	298.270.088,88	1.303.722.674,60

Gemäß Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 27. März 2025 über die Ergebnisverteilung für das

Geschäftsjahr 2024 wurde ein Ausschüttungsbetrag von EUR 206.000.000,00 festgesetzt.

3.6 Investitionszuschüsse

Die Aufgliederung der Investitionszuschüsse sowie ihre Entwicklung im Berichtsjahr werden gesondert dargestellt (siehe Anlage 2 zum Anhang).

3.7 Sonstige Rückstellungen

	2025 EUR	2024 TEUR
Ausstehende Rechnungen aus Neubau- und Generalsanierung	165.417.121,85	142.502
Rückstellung Nachbesserung aus Spaltung	45.762.359,44	47.340
Rückstellung Nachbesserung	73.372.251,43	74.403
Anpassungen Kostenmieten Vorjahre	6.057.268,46	7.358
Drohende Verluste	54.647.892,01	57.240
Personalaufwendungen	15.799.018,10	14.871
Instandhaltungsverpflichtungen	7.320.312,91	8.025
Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	67.114.782,86	61.443
Sonstige	3.674.390,73	3.414
	439.165.397,79	416.596

Aufgrund der Abspaltung der ARE Austrian Real Estate GmbH im Jahr 2012 wurde die Rückstellung für Nachbesserung i.H.v. 80 % des Spaltungsgewinns gebildet. Die Rückstellung für Nachbesserung resultiert aus Sacheinbringungen und Verkäufen in Projektgesellschaften (siehe dazu Punkt 3.1 Anlagevermögen).

Die Rückstellung für Nachbesserung umfasst die Liegenschaftstransaktionen innerhalb der BIG Gruppe. Ausgliederung von BIG Liegenschaften an eine 100%-ige Tochtergesellschaft löst die Bildung einer Nachbesserungsrückstellung aus.

Die Rückstellung für Kostenmieten Vorjahre betrifft Fälle, in denen die BIG günstiger als prognostiziert gebaut hat. Da die Schlussrechnung meist viel später als Übergabe und Mietbeginn durch den Mieter erfolgt, werden hier auf Grundlage höherer prognostizierter Kosten Mieten vorläufig vorgeschrieben. Nach erfolgter Schlussrechnung kann sich daher daraus ein Rückforderungsanspruch des Mieters ergeben.

Die Rückstellung für Drohende Verluste betrifft im Wesentlichen die WU Alt und das Biozentrum in 1090 Wien, Althanstraße 14 in der Höhe von EUR 52.045.759,00 (Vorjahr: TEUR 54.658).

Die Alte WU (GE-2) wird bis Ende 01/2026 als Ausweichquartier genutzt. Das Biozentrum (GE-1) wurde von der Uni Wien bis Ende 2021 genutzt. Ab Ende August 2022 wurden Vorbereitung zur Schließung/für den

Minimalbetrieb getroffen, die aufgrund der ab Mitte September 2022 eintretenden Notwendigkeit zur Nutzung dieser Immobilie als Erstaufnahmezentrum für Schutzsuchende unterbrochen wurden. Bis 30.06.2023 wurde die Immobilie an den FSW vermietet. Eine Anschlussvermietung an FSW oder BBU war nicht möglich, weshalb die Schließung des Gebäudes im Herbst 2023 behördlich beantragt und inzwischen umgesetzt wurde.

Übergeordnet wird gegenwärtig mit Nachdruck an einer umfassenden Projektentwicklung am Campus "Althangründe" (WU Alt, Biozentrum, etc.) gearbeitet, sodass spätestens ab 2027 mit dem Start von Neubauprojekten zu rechnen ist. Hierfür liegt ein ministeriell unterfertigter LOI des BMBWF für die Fortführung des Standortes als Bildungscampus (universitär und schulisch) vor. Flankiert wird dies von konkreten Interessensbekundungen und Flächenanforderungen von der Universität Wien sowie der BOKU und dem Bildungsressort. Inzwischen wurde eine Planungsvereinbarung zum "Bildungscampus Althanstraße" von BMFWF (vormals BMBWF) und BIG für den Start eines Campuswettbewerbs unterzeichnet. Der Baurechtsvertrag mit der Grundstückseigentümerin ÖBB wurde im Q3/2024 von ÖBB und BIG unterzeichnet. Die konstituierende Sitzung für den Campus-Wettbewerb hat am 14.07.25 stattgefunden und soll die erste Stufe des Planerfindungsverfahrens (städtebaulicher Teil) in Q1/2026 abgeschlossen werden.

Nach Stilllegung des GE-2 im Q1/2026 beginnt die Schad- und Störfstoffentsorgung. Der eigentliche Abbruch wird bis Anfang 2028 abgeschlossen sein.

Die Rückstellung für Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2025 EUR	2024 TEUR
Jubiläumsgelder	3.760.833,00	3.843
Noch nicht konsumierte Urlaube	6.244.520,80	5.529
Prämien	4.651.350,90	4.507
Gutstunden	1.112.313,40	963
Sozialfonds	30.000,00	30
	15.799.018,10	14.871

3.8 Verbindlichkeiten

Die Gesamtverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren betragen zum Bilanzstichtag EUR 2.437.047.290,12 (Vorjahr: TEUR 2.568.077).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen EUR 803.012.750,13 (Vorjahr: TEUR 538.183).

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Finanzverbindlichkeiten i.H.v. EUR 1.873.636.363,62 (Vorjahr: TEUR 1.750.455) enthalten, die sich aus Commercial Papers, Namensschuldverschreibungen und Verbindlichkeiten gegenüber der OeBFA zusammensetzen. Weiters sind im Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“ Aufwendungen i.H.v. EUR 26.002.696,64 (Vorjahr: TEUR 51.703) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verpflichtungen aus einem neu abgeschlossenen Baurechtsvertrag mit der ÖBB i.H.v. EUR 22 Mio. enthalten. Der Baurechtsvertrag mit

der Grundstückseigentümerin ÖBB wurde am 14.08./25.09.2024 von ÖBB und BIG unterzeichnet. Es handelt sich hierbei um die Kostenbeteiligung der BIG an den Abbrucharbeiten im Bahnhofsbereich unter den Bestandsgebäuden, wodurch es möglich wird, eine Projektentwicklung zu realisieren. Diese Kostenbeteiligung war Bedingung der ÖBB, damit die BIG ein Baurecht erhalten kann.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus Finanzverbindlichkeiten (Cash-Pool) betragen EUR 9.709.867,15 (Vorjahr: TEUR 6.070).

3.9 Anleihen

Währung	Nominale	Kupon	Laufzeitbeginn	Laufzeitende	ISIN Nummer
CHF	150.000.000,00	3,125%	01.09.2006	01.09.2031	CH0026674314
CHF	50.000.000,00	3,155%	23.05.2007	23.05.2033	CH0030940842
EUR	50.000.000,00	4,330%	01.04.2010	01.04.2030	XS0499106499
EUR	21.000.000,00	4,450%	03.06.2011	03.06.2031	XS0626438203
EUR	20.000.000,00	4,545%	18.05.2011	18.05.2026	XS0626701857
EUR	9.000.000,00	4,350%	25.05.2011	25.05.2026	XS0630458536
EUR	150.000.000,00	4,000%	27.10.2011	27.10.2031	XS0693211194
EUR	50.000.000,00	4,110%	14.12.2011	14.12.2026	XS0718905978
EUR	100.000.000,00	4,070%	19.01.2012	19.01.2032	XS0733093529
EUR	150.000.000,00	4,050%	18.01.2012	18.01.2027	XS0733094840
EUR	50.000.000,00	4,070%	26.01.2012	26.01.2032	XS0733130156
EUR	200.000.000,00	3,890%	05.09.2012	05.09.2042	XS0769132936
EUR	250.000.000,00	1,705%	06.05.2016	06.05.2036	XS1406006798
EUR	100.000.000,00	1,461%	03.07.2017	13.01.2033	XS1630024427

3.10 Rechnungsabgrenzungsposten

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind insbesondere Abgrenzungsbeträge im Zusammenhang mit Zuschlagsmieten bei Mietverträgen i.H.v. EUR 592.583.409,44 (Vorjahr: TEUR 572.587) enthalten. Die über einen begrenzten Zeitraum vom Mieter bezahlten erhöhten Zuschlagsmieten werden linear auf den Zeitraum des abgegebenen Kündigungsverzichtes verteilt.

Darüber hinaus enthält dieser Posten abgegrenzte Ausgabeaufschläge aus der Begebung von Anleihen i.H.v. EUR 54.231.941,20 (Vorjahr: TEUR 58.216) und Mietvorauszahlungen i.H.v. EUR 76.650.083,06 (Vorjahr: TEUR 70.198).

3.11 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Die im Zusammenhang mit der Hausverwaltung der BIG treuhändig verwalteten Gelder sowie die diesen entsprechenden Verbindlichkeiten werden nicht bilanziell erfasst und betragen am Bilanzstichtag EUR 2.901.436,75 (Vorjahr: TEUR 2.547).

3.12 Finanzinstrumente

Die derivativen Finanzinstrumente der Gesellschaft setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

31.12.2025	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert	
			Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	200.000	106.850	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	53.017	0	-2.765

31.12.2024	Währung	Nominalbetrag in Tsd. Originalwährung	Marktwert	
			Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	200.000	100.003	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	105.937	0	-5.008

Alle oben angeführten derivativen Finanzinstrumente befinden sich mit Anleihen oder langfristigen Krediten in einer Sicherungsbeziehung, wobei sowohl Währungs- als auch Zinsrisiken gesichert werden. Die Laufzeit der Derivate ist mit jener der jeweiligen Grundgeschäfte ident.

Aufgrund der Effektivität der Sicherungsbeziehung wurden Bewertungseinheiten zwischen originären und derivativen Finanzinstrumenten gebildet. Aus diesem Grund werden die negativen Marktwerte der Zinsswaps sowie der Zinseffekt aus den Cross Currency Swaps nicht bilanziell erfasst. Besteht eine Bewertungseinheit mit einem Cross Currency Swap, so erfolgt die Bilanzierung des Grundgeschäfts mit dem zu Beginn der Sicherungsbeziehung abgesicherten Kurs. Eine gesonderte Bilanzierung des Fremdwährungsanteils aus dem Cross Currency Swap erfolgt somit nicht.

Die Bundesimmobilien GmbH verfügt zum 31. Dezember 2025 über ein Portfolio von vierzehn Anleihen (eigene Emissionen), von dem zwei Emissionen in Fremdwährung begeben wurden. Von diesen zwei Anleihen sind zum Stichtag alle mit Cross Currency Swaps hinsichtlich Fremdwährungsrisiken bzw. Zinsrisiken für die gesamte Laufzeit (bis max. 2033) abgesichert. Zusätzlich bestehen zum Stichtag ein variabel verzinsten Kredit, der über die gesamte Laufzeit (bis 2038) abgesichert ist.

Die BIG hat sich im Zusammenhang mit der Messung der Effektivität für die international anerkannte Hypothetical-Derivative-Methode entschieden, die gemäß

internationalem Konsens für Cashflow-Hedges die geeignetste Methode darstellt. Dabei werden die Änderung der (einzeln gemessenen) abgesicherten Risiken des Grundgeschäftes sowie zusätzlich die ebenfalls abgesicherte Änderung des EUR-Zinsniveaus (die nicht im Grundgeschäft enthalten ist) durch ein hypothetisches Derivat dargestellt, dessen wesentliche bewertungsrelevanten Parameter dem Grundgeschäft bzw. dem zusätzlich abgesicherten EUR-Zinsrisiko entsprechen, und die Wertänderungen dieses (hypothetischen) Derivates werden mit den Wertänderungen des (echten) Sicherungsderivates im Rahmen der Dollar-Offset-Methode verglichen. Die fixe EUR-Seite des Derivates wird dabei so gewählt, dass das hypothetische Derivat beim Start der Sicherungsbeziehung einen Marktwert von Null aufweist.

Zur Ermittlung der Marktwerte wurden anerkannte Bewertungsverfahren bzw. Kursquellen (Bloomberg) angewendet.

Bei den Wertpapieren (Wertrechten) des Anlagevermögens wird bei dauerhafter Wertminderung jeweils auf den niedrigeren Kurswert abgeschrieben. Der Buchwert der Wertpapiere des Anlagevermögens beträgt EUR 732.207,30 (Vorjahr: TEUR 732).

3.13 Haftungsverhältnisse

Die BIG hat Erfüllungsgarantien in einem Gesamtvolumen von EUR 313.399,00 (Vorjahr: TEUR 313) abgeschlossen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Umsatzerlöse

	2025 EUR	2024 TEUR
Mieterlöse	921.001.613,17	909.692
Betriebskostenerlöse	114.731.449,53	115.738
Erlöse aus Mieterinvestitionen	146.667.511,59	104.556
Erlöse aus Hausverwaltung	10.569.146,79	10.306
Erlöse aus Facility Services	28.027.947,18	24.601
Erlöse aus Instandhaltung	3.052.966,93	3.372
Erlöse aus Neubau und Generalsanierung	2.797.426,37	2.155
Übrige Erlöse	18.438.485,92	18.270
	1.245.404.347,48	1.188.690

Sämtliche Umsatzerlöse werden in Österreich erzielt.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Umsatzerlöse i.H.v. EUR 33.736.368,03 (Vorjahr: TEUR 32.711) mit verbundenen Unternehmen realisiert.

4.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere:

	2025 EUR	2024 TEUR
Erträge aus Anlagenverkauf	1.222.579,34	9.917
Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen	2.654.269,95	1.955
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	10.880.787,58	10.450
Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen	34.832.080,82	33.690
Erträge aus Zuschüssen	1.265.771,33	228
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	113.940,34	117
Erträge aus Schadensfällen	3.123.367,10	5.243
Sonstige übrige Erträge	1.174.204,57	564
	55.267.001,03	62.164

4.3 Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen bestehen insbesondere aus Instandhaltungsaufwendungen i.H.v. EUR 215.311.959,67 (Vorjahr: TEUR 201.214), Aufwand aus verrechenbaren Betriebs- und Heizkosten i.H.v. EUR 75.727.318,16 (Vorjahr: TEUR 77.551), Aufwand aus Mieterinvestitionen i.H.v. EUR 125.870.943,29 (Vorjahr: TEUR 100.324), Abgeltung der Gehälter der Bundes- und Landesmitarbeiter EUR 9.192.505,87 (Vorjahr: TEUR 11.961) sowie sonstigen bezogenen Leistungen i.H.v. EUR 23.101.781,98 (Vorjahr: TEUR 22.507).

Da die Bundesimmobiliengesellschaft ihre Liegenschaften selbst verwaltet, sind entsprechend § 21 MRG im Rahmen der Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten ebenfalls die Verwaltungs- und Facilityserviceaufwendungen (TEUR 39,1; Vorjahr TEUR 37,8) durch das eigene Personal verrechenbar.

4.4 Personalaufwand

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen i.H.v. EUR 1.093.470,74 (Vorjahr: TEUR 980).

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	2025	2024
Angestellte	1031	942
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	44	49
	1075	991
Bundes-/Landesbeamte	85	100
Vertragsbedienstete Land	1	1
	86	101
Gesamt	1161	1092

In den Löhnen und Gehältern sind Aufwendungen i.H.v. EUR 259.403,43 (Vorjahr: TEUR 263) für Jubiläumsgelder enthalten. Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen beinhalten auch die Änderungen der Rückstellung für Abfertigungen und setzen sich wie folgt zusammen:

	2025 EUR	2024 TEUR
Geschäftsführung	9.611,74	15
Leitende Angestellte	88.632,81	89
Andere Arbeitnehmer	1.021.082,36	1.440
	1.119.326,91	1.543

Die Aufwendungen für Altersversorgung beinhalten auch die Änderungen der Rückstellung für Pensionen und setzen sich wie folgt zusammen:

	2025 EUR	2024 TEUR
Geschäftsführung	57.400,00	61
Leitende Angestellte	49.345,98	46
Andere Arbeitnehmer	534.071,73	458
	640.817,71	565

Die Aufwendungen für Altersversorgung betreffen i.H.v. EUR 640.817,71 (Vorjahr: TEUR 565) leistungsorientierte Zusagen.

4.5 Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

	2025 EUR	2024 TEUR
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	290.790.272,84	286.007
Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.583.091,76	420
	294.373.364,60	286.427

Die außerplanmäßigen Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

			2025 EUR	2024 TEUR
2362 Biedermannsdorf	Ortsstraße 56-58	Schule	1.552.901,82	0
1030 Wien	Kelsenstraße 2	Ausweichquartier AKBILD	1.597.632,32	0
1020 Wien	Augasse 2-6	alte WU	432.557,62	418
1180 Wien	Wielemansgasse	Schulgebäude	0,00	1
3822 Karlstein an der Thaya	Sieghartser Straße 4	Grundstück	0,00	1
			3.583.091,76	420

4.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2025 EUR	2024 TEUR
Steuern (nicht vom Ertrag)	100.550,68	46
KFZ-Aufwand	1.759.655,01	1.639
Reisespesen	678.682,54	639
Schulung	899.547,81	1.018
Beratung/Honorare	4.462.490,47	4.749
Werbung	1.576.845,85	1.587
Verkaufs- und Vermietungskosten	701,77	2
Kommunikation	668.636,11	620
EDV	7.952.752,87	6.851
Office Management	6.805.055,01	7.097
Sonstige	5.123.318,71	1.756
Verlust aus Anlagenverkauf	149.602,96	2.034
	30.177.839,79	28.039

In der Position „Office Management“ sind konzerninterne Miet- und Betriebskostenverrechnungen i.H.v. EUR 4.129.558,59 (Vorjahr: TEUR 4.350) enthalten.

4.7 Finanzergebnis

Die Beteiligungserträge resultieren aus Dividenden von verbundenen Unternehmen. Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Ausleihung an das Tochterunternehmen ARE.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge über EUR 5.710.051,28 (Vorjahr: 7.396) setzen sich im Wesentlichen aus Zinserträgen aus dem Finanzierungsleasing (TEUR 1.501) und der Abzinsung langfristiger Rückstellungen/Verbindlichkeiten (TEUR 1.897) zusammen.

Der Zinsaufwand des Jahres 2025 von EUR 90.217.286,13 (Vorjahr: TEUR 97.053) setzt sich aus den Zinsen auf Anleihen inkl. Derivaten i.H.v. EUR 44.604.186,47 (Vorjahr: TEUR 45.888), Krediten inkl. Derivaten i.H.v. EUR 21.991.532,58 (Vorjahr: TEUR 30.128), Namensschuldverschreibungen i.H.v. EUR 2.399.061,13 (Vorjahr: TEUR 2.420) und sonstigem Zinsaufwand i.H.v. EUR 21.222.505,95 (Vorjahr: TEUR 18.617) zusammen.

Die im Zinsaufwand enthaltenen ähnlichen Aufwendungen belaufen sich in 2025 auf EUR 2.514.769,47 (Vorjahr: TEUR 2.415) und betreffen vor allem Finanzierungsbewertungen.

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen betreffen hauptsächlich die Abwertung des Beteiligungsansatzes der BIG an der BIG Beteiligungs GmbH i.H.v EUR 20.152.875,10 (Vorjahr: TEUR 13.504).

4.8 Steuern vom Einkommen

Die Gesellschaft hat als Gruppenträger eine Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit folgenden Gruppenmitgliedern gebildet:

- ARE Austrian Real Estate GmbH
- ARE Austrian Real Estate Development GmbH
- ARE Holding GmbH
- ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklungs GmbH
- Aspanggründe BF neun-Alpha GmbH
- Aspanggründe BF dreizehn GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH
- Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH
- Aspern A15 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern A3B Projektentwicklungs GmbH
- Aspern C1 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern E16-Alpha Projektentwicklungs GmbH
- Aspern E16-Beta Projektentwicklungs GmbH
- Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH
- Beatrixgasse 11–17 GmbH
- BIG Beteiligungs GmbH
- Brünner 62 Projektentwicklungs GmbH
- Campus WU GmbH
- Engerthstraße 119 Projektentwicklungs GmbH
- FBG Alpha Projektentwicklungs GmbH
- Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH
- Grutschgasse 1-3 GmbH
- Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH
- ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH
- Institutsgebäude Sensengasse 1–3 GmbH
- Kammanngasse 8 DEV Projektentwicklungs GmbH
- Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH

- Kleine Sperlgasse 5 GmbH
- Korn Projektentwicklung zwei GmbH
- „Muthgasse 18“ Liegenschaftsverwertung GmbH
- Q12 Projektentwicklung eins GmbH
- Q12 Projektentwicklung zwei GmbH
- Q12 Projektentwicklung drei GmbH
- Schloss Biedermannsdorf Projektentwicklungs-ges.m.b.H.
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- SHS Projektentwicklungs GmbH
- Sonnensteinstraße 11-13 Projektentwicklungs GmbH
- Stenergasse 32 Projektentwicklungs GmbH
- Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Wimmergasse 17 und 21 GmbH

Die positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 23 % des jeweils zugerechneten steuerlichen Gewinnes bzw. Verlustes.

Bei Anteilen an Gesellschaften zwischen 50 % und 75 % werden seit 1. Jänner 2013 nur die positiven Umlagen weitergereicht und die steuerlichen Verluste intern vorgetragen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Verluste von EUR 3.870.595,97 (Vorjahr: TEUR 3.965) aus den Projektgesellschaften übernommen, für welche keine Steuerumlagen geleistet wurden. Es wurden keine Vorsorgen für einen späteren Steuerausgleich eingestellt, da die Gesellschaft aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht davon ausgeht, dass die übernommenen Verluste abzugelten sind.

Der Steueraufwand des Geschäftsjahres setzt sich wie folgt zusammen:

	2025 EUR	2024 TEUR
Körperschaftsteuer	94.406.798,00	114.380
Steuerumlage Gruppenbesteuerung	-1.061.771,10	-14.310
Körperschaftsteuer Vorperioden	-742.611,00	10.161
Anspruchszinsen Finanzamt	0,00	-27
Abzugssteuer Leitungsrechte	407,18	1
Veränderung latente Steuern	-9.074.986,30	-21.725
	83.528.019,89	88.481

Mit 31. Dezember 2023 ist in Österreich das Mindestbesteuerungsgesetz („MinBestG“) in Kraft getreten. Inländische Geschäftseinheiten multinationaler und rein inländischer Unternehmensgruppen mit konsolidierten Umsatzerlösen von mindestens EUR 750 Mio. in zumindest zwei der vier vorangegangenen

Geschäftsjahre fallen für Wirtschaftsjahre, die ab dem 31. Dezember 2023 beginnen, in den Anwendungsbereich des MinBestG. Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. ist die oberste Muttergesellschaft des BIG Konzerns, einer multinationalen Unternehmensgruppe, die diese Schwellenwerte überschreitet. Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. fällt damit in den Anwendungsbereich des österreichischen MinBestG. Neben der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. hat der Konzern noch weitere österreichische Geschäftseinheiten.

Eine Bewertung der durch das MinBestG resultierenden Steuerbelastung für das Wirtschaftsjahr 2025 für die österreichischen Geschäftseinheiten des BIG Konzerns hat ergeben, dass der Konzern in Österreich einem Effektivsteuersatz von mehr als 15 % unterliegt. Folglich kann für das Wirtschaftsjahr 2025 ein temporärer CbCR-Safe-Harbour gem. § 55 MinBestG in Anspruch genommen werden. Der aus dem MinBestG resultierende Steueraufwand beträgt damit EUR Null. Zum 31.12.2025 ergeben sich folglich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

Gemäß § 198 Abs. 10 Satz 3 Z 4 UGB werden latente Steuern, die aus der Anwendung des MinBestG oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes entstehen, nicht angesetzt.

5. Ergänzende Angaben

Seitens der BIG wurden im Berichtsjahr für andere Unternehmen im BIG Konzern Leistungen unter anderem in den Bereichen Immobiliendienstleistungen (Liegenschaftsmanagement, Verwaltung von bebautem und unbebautem Grund, Projektentwicklung, Facility-Management, technische Hausverwaltung), Baumanagement, Controlling, Finanzierung, Kommunikation, Marketing, Produktion, Revision, Konzernfinanzmanagement (Rechnungswesen, Bilanzierung, Steuern und Treasury), Strategie, Unternehmensentwicklung, Recht, Einkauf, IT-Management und Personalmanagement erbracht, die mittels Managementvertrags oder im Umlageweg zur Verrechnung gelangt sind.

Die BIG nimmt am Netting des BIG Konzerns teil. Dieses System stellt den bargeldlosen Ausgleich von konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten zu im Konzern festgelegten Terminen sicher und optimiert damit die konzerninternen Verrechnungssysteme erheblich. Die Leitgesellschaft für diesen Vorgang ist die BIG.

Die Organe der Gesellschaft (Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates) sind in einer gesonderten Aufstellung angegeben (siehe Anlage 3 zum Anhang).

Im Berichtszeitraum beliefen sich die als Aufwand erfassten Bezüge der Geschäftsführung sowie die Vergütungen des Aufsichtsrates auf folgende Beträge:

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten im Jahr 2025 Bezüge von insgesamt TEUR 626,0 (Vorjahr: TEUR 807,4) sowie Prämien i.H.v. TEUR 234,9 (Vorjahr: TEUR 257,7). Die Beiträge an Mitarbeitendenvorsorgekassen betrugen TEUR 7,1 (Vorjahr: TEUR 14,7). Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt. Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Form von Firmenpensionen betrugen im Jahr 2025 TEUR 73,5 (Vorjahr: TEUR 72,7). Die im Aufwand erfassten Aufsichtsratsvergütungen betrugen im Berichtszeitraum TEUR 66,6 (Vorjahr: TEUR 66,9).

Vorschüsse und Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurden nicht vergeben.

5.1 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Hinsichtlich der Aufwendungen für den Abschlussprüfer wird auf den Konzernabschluss der BIG verwiesen.

6. Angaben zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (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.

7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabepflicht im Anhang führen.

Der Dividendenausschüttungsbeschluss wird in der Generalversammlung auf Vorschlag des Aufsichtsrates gefasst.

Wien, 6. März 2026

Die Geschäftsführung

Mag. Dr. Christine Dornaus

DI Gerald Beck

Anlage 1 zum Anhang – Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand am 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2025
I. Immaterielle Vermögensgegenstände:					
1. Rechte sowie daraus abgeleitete Lizenzen	4.641.604,46	128.245,20	-529.531,21	0,00	4.240.318,45
2. Fruchtgenussrechte	3.158.253,84	0,00	0,00	0,00	3.158.253,84
	7.799.858,30	128.245,20	-529.531,21	0,00	7.398.572,29
II. Sachanlagen:					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	9.055.149.643,48	90.061.983,48	-4.663.367,21	133.142.865,80	9.273.691.125,55
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.065.573,16	3.001.289,35	-1.657.127,67	0,00	17.409.734,84
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	586.188.600,60	369.300.299,02	-213.628,52	-133.142.865,80	822.132.405,30
	9.657.403.817,24	462.363.571,85	-6.534.123,40	0,00	10.113.233.265,69
III. Finanzanlagen:					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	804.844.923,33	708.075,83	-8.807.586,05	0,00	796.745.413,11
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.020.537.653,03	0,00	-3.086.022,04	0,00	1.017.451.630,99
3. Beteiligungen	17.500,00	0,00	0,00	0,00	17.500,00
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	860.915,45	0,00	0,00	0,00	860.915,45
5. Sonstige Ausleihungen	10.395.988,21	0,00	-2.417.388,08	0,00	7.978.600,13
	1.836.656.980,02	708.075,83	-14.310.996,17	0,00	1.823.054.059,68
	11.501.860.655,56	463.199.892,88	-21.374.650,78	0,00	11.943.685.897,66

Aus der Verschmelzung der Gesellschaft „Koralmblick M137 Bauträger GmbH“ resultieren zum 01.01.2025 in der Position Grundstücke Abweichungen der Anschaffungskosten i.H.v. EUR 5.760.645,53 und der kumulierten Abschreibung in Höhe von EUR 55.264,02.

Anlage 2 zum Anhang – Investitionszuschüsse

	Investitionszuschüsse				
	Stand am 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2025
I. Sachanlagen:					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	857.112.269,33	10.967.672,60	0,00	9.290.440,55	877.370.382,48
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	68.745.732,92	61.646.754,92	-165,71	-9.290.440,55	121.101.881,58
	925.858.002,25	72.614.427,52	-165,71	0,00	998.472.264,06

Abschreibungen						Buchwert		
Stand am 01.01.2025	Zugänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand am 31.12.2025	Stand am 31.12.2025	Stand am 31.12.2024
3.948.685,72	237.159,65	0,00	-529.531,21	0,00	0,00	3.656.314,16	584.004,29	692.918,74
1.010.020,53	156.066,67	0,00	0,00	0,00	0,00	1.166.087,20	1.992.166,64	2.148.233,31
4.958.706,25	393.226,32	0,00	-529.531,21	0,00	0,00	4.822.401,36	2.576.170,93	2.841.152,05
4.747.234.326,30	285.832.326,18	1.552.901,82	-4.061.461,35	6.441.955,83	-946.944,66	5.036.053.104,12	4.237.638.021,43	4.302.209.935,67
12.449.125,49	2.495.520,34	0,00	-1.652.537,08	0,00	0,00	13.292.108,75	4.117.626,09	3.616.447,67
14.328.706,49	0,00	2.030.189,94	0,00	-6.441.955,83	-1.707.325,29	8.209.615,31	813.922.789,99	571.859.894,11
4.774.012.158,28	288.327.846,52	3.583.091,76	-5.713.998,43	0,00	-2.654.269,95	5.057.554.828,18	5.055.678.437,51	4.877.686.277,45
97.900.007,48	0,00	20.152.875,10	-1.709.495,84	0,00	0,00	116.343.386,74	680.402.026,37	706.944.915,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.017.451.630,99	1.020.537.653,03
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.500,00	17.500,00
128.708,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	128.708,15	732.207,30	732.207,30
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.978.600,13	10.395.988,21
98.028.715,63	0,00	20.152.875,10	-1.709.495,84	0,00	0,00	116.472.094,89	1.706.581.964,79	1.738.628.264,39
4.876.999.580,16	288.721.072,84	23.735.966,86	-7.953.025,48	0,00	-2.654.269,95	5.178.849.324,43	6.764.836.573,23	6.619.155.693,89
Auflösungen						Stand		
Stand am 01.01.2025	Zugänge	Außerplanmäßige Abschreibung	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Stand am 31.12.2025	Stand am 31.12.2025	Stand am 31.12.2024
242.776.979,58	34.831.915,11	0,00	0,00	0,00	0,00	277.608.894,69	599.761.487,79	614.335.289,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121.101.881,58	68.745.732,92
242.776.979,58	34.831.915,11	0,00	0,00	0,00	0,00	277.608.894,69	720.863.369,37	683.081.022,67

Anlage 3 zum Anhang – Organe der Gesellschaft

Die Organe der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. sind:

Die Geschäftsführung mit folgenden Mitgliedern:

- DI Gerald Beck, MRICS
- Mag. Dr. Christine Dornaus

Der Aufsichtsrat mit folgenden Mitgliedern:

- Mag. Dr. Christine Catasta (Vorsitzende)
- Mag. Klaus Kumpfmüller (Stellvertretender Vorsitzender) (ab 07.08.2025)
- Mag. Martin Holzinger, MBA
- Dr. Claudia Brey
- Mag. Ilia Dib (ab 07.08.2025)
- Mag. Ulrike Rauch-Keschmann (ab 01.10.2025)
- MMag. Elisabeth Gruber (bis 30.09.2025)
- Prof. Dr. André Martinuzzi (bis 07.08.2025)
- Thomas Rasch (BR)
- Daniela Böckl (BR)
- Jürgen Krausler (BR)

Anlage 4 zum Anhang – Beteiligungsliste

Die Gesellschaft hielt zum 31. Dezember 2025 an folgenden Unternehmen mindestens 20 % Anteilsbesitz:

Beteiligungsunternehmen	Kapitalanteil in %	Geschäftsjahr	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag in EUR
ARE Austrian Real Estate GmbH, Wien	100	2025	1.500.434.112,96	48.766.996,31
BIG Beteiligungs GmbH, Wien	100	2025	317.695.240,18	13.092.409,72
"Muthgasse 18" Liegenschaftsverwertung GmbH, Wien	99	2025	34.595.391,77	2.991.205,46
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH, Wien	99	2025	10.788.939,01	796.663,34
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH, Wien	99	2025	10.259.591,27	945.917,49
OIC - Open Innovation Center GmbH, Wien	50	2025	8.527.987,84	637.735,07
Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien	55	2025	16.507.039,49	1.433.130,39
BIG Neue Technologien GmbH, Wien	100	2025	152.646,54	-70.670,36

Vorjahr

Die Gesellschaft hielt zum 31. Dezember 2024 an folgenden Unternehmen mindestens 20 % Anteilsbesitz:

Beteiligungsunternehmen	Kapitalanteil in %	Geschäftsjahr	Eigenkapital in EUR	Jahresüberschuss/ -fehlbetrag in EUR
ARE Austrian Real Estate GmbH, Wien	100	2024	1.452.297.116,65	49.886.902,73
BIG Beteiligungs GmbH, Wien	100	2024	335.520.524,96	14.890.544,20
"Muthgasse 18" Liegenschaftsverwertung GmbH, Wien	99	2024	31.604.186,31	2.977.961,24
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH, Wien	99	2024	9.992.275,67	567.517,35
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH, Wien	99	2024	9.313.673,78	837.598,07
OIC - Open Innovation Center GmbH, Wien	50	2024	8.024.252,77	377.179,11
Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH, Wien	55	2024	15.073.909,10	1.150.338,29
BIG AD eins GmbH, Wien	100	2024	263.455,04	61.916,06
BIG Neue Technologien GmbH, Wien	100	2024	6.223.316,90	-1.160.973,71
Koralmblick M137 Bauträger GmbH, Wien	90	2024	5.808.659,50	-188.766,30

UGB

Lagebericht

zum 31. Dezember 2025

Wien, 6. März 2026

Inhalt

1.	UNTERNEHMENSSTRUKTUR	31
	1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder	31
	1.2 Portfolio	32
	1.3 Ziele und Strategie	33
2.	WIRTSCHAFTLICHES UMFELD	34
	2.1 Wachstum und Wirtschaftslage	34
	2.2 BIG als Impulsgeberin der Bauwirtschaft	35
	2.3 Immobilienmarkt	36
3.	GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG	37
	3.1 Vermietung von Liegenschaften	37
	3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen	37
	3.3 Investitionen	38
	3.4 Beteiligungen	38
	3.5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	38
4.	RISIKOBERICHT	41
	4.1 Risikomanagementsystem	41
	4.2 Wesentliche Risiken	41
	4.3 Internes Kontrollsystem	45
5.	CORPORATE GOVERNANCE	47
	5.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex	47
	5.2 Compliance und Unternehmenswerte	47
	5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten	47
	5.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung	48
6.	NICHTFINANZIELLER BERICHT	48
7.	FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG	49
	7.1 Nutzung von Liegenschaften des BIG Konzerns während des NS-Regimes	49
	7.2 Studie zu volkswirtschaftlichen Effekten durch Betrieb und Investitionen des BIG Konzerns	49
	7.3 Innovation als Bestandteil von Forschung & Entwicklung	49
	7.4 Energieoptimierter Gebäudebetrieb	49
	7.5 Technologische Innovation für mehr Effizienz	50
	7.6 CirCon – taxonomiefähiges Bauen im Bestand / zweites Forschungsjahr	50
	7.7 Virtual Reality als innovatives, digitales Werkzeug für eine integrative Stadt- und Campusentwicklung der Zukunft – VR4UrbanDev	50
	7.8 NextGen Stanford Innovation Challenge	51
	7.9 Verbund X Accelerator – Batch 7	51

Inhalt

8.	VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS	52
9.	EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	54
10.	SONSTIGES	54
	10.1 Zweigniederlassungen	54

Unternehmensstruktur

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) 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.

Die BIG zählt zu den größten Immobilieneigentümer*innen Österreichs und ist damit maßgebliche Impuls- und Arbeitgeberin der heimischen Bauwirtschaft. Das Unternehmen ist auf die Errichtung und Vermietung von Immobilien spezialisiert, mit dem Hauptaugenmerk auf Immobilien der öffentlichen Infrastruktur. Ihre Eigentümerinnenverantwortung nimmt die BIG durch professionelles Portfoliomanagement, Asset- und Baumanagement sowie Objekt & Facility Management aktiv wahr.

1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder

Immobilienmanagement

Die BIG 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.

Unternehmensbereich Schulen

Der Unternehmensbereich Schulen betreut rund 400 nicht-universitäre Bildungseinrichtungen mit einer Gesamtmietfläche von etwa 3 Mio. m², 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 Juni 2025 wurde der Bildungscampus Gersthof in Wien eröffnet. Das ehemalige Orthopädische Krankenhaus Gersthof ist ein Leitprojekt für die Transformation von Bestandsbauten, auch jenen unter Denkmalschutz, in zeitgemäße Lernlandschaften. Die architektonische Gestaltung berücksichtigt die Anforderungen der

Digitalisierung, neuer Lernkulturen und innovativer pädagogischer Konzepte sowie Inklusion und Ganztagesbetrieb an den Schulraum von morgen. Bei der Neuerrichtung der Turnsäle am südlichen Rand der Liegenschaft wurde ressourcenschonend vorgegangen: Anstelle von zwei Normturnhallen wurden nur eine in dieser Größe und ein zweiter, kleinerer Bewegungsraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten errichtet. Das Gebäude ist klimaaktiv-Gold-zertifiziert.

Der im November 2025 eröffnete Zu- und Neubau des Gärtnerhauses an der Hochschule für Agrar- und Umweltpädagogik setzt neue Maßstäbe im Bereich nachhaltiges Bauen und entspricht konsequent dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft. Zerlegbare und recycelbare Bodenaufbauten, natürlich nachwachsende sowie wiederverwendete Baumaterialien und eine Fassade aus Holzresten sind Beispiele dafür, wie ressourcenschonendes Bauen in der Praxis funktioniert. Dazu gehören auch eine einfache Wartung und leichte Reparierbarkeit, ein geringer Energie- und Wasserverbrauch sowie eine positive CO₂-Bilanz.

„Schule Machen – Bildungsräume der Zukunft“

Im November wurde eine um architektonische Aspekte sowie den Bildungscampus Gersthof erweiterte Version der Architekturausstellung „Schule Machen – Bildungsräume der Zukunft“ im Architekturzentrum Wien gezeigt. Anhand von zehn Schulbauprojekten wurde demonstriert, wie sich standardisierte Klassenzimmer zu flexiblen, zukunftsfähigen Lernumgebungen wandeln. Von Tirol bis Wien und von der Volksschule bis zur Pädagogischen Hochschule zeigte die Ausstellung Neubauten, Sanierungen und Erweiterungen, die die Vielfalt an Bildungsbauten repräsentieren. Rund 450 Interessierte besuchten in sechs Tagen die Ausstellung im Wiener Museumsquartier.

Unternehmensbereich Universitäten

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

Drei Großbauprojekte 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 im 9. Wiener Gemeindebezirk und wird nach der Fertigstellung ein topmoderner Standort für die medizinische Wissenschaft, Forschung und Lehre sein. Im Februar 2025 wurde Dachgleiche gefeiert. Im Westen Österreichs hingegen wurde der Baustart für das Haus der Physik am Campus Technikerstraße für die Universität Innsbruck mit einem symbolischen Spatenstich markiert. 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.

Das House of Schools 1 am Campus der Johannes Kepler Universität in Linz (JKU) wurde mit dem Bauherrenpreis 2025 ausgezeichnet.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien betreut ein besonders vielfältiges Portfolio mit insgesamt rund 800 Liegenschaften, darunter Justizanstalten, Gerichtsgebäude, Spezialeinrichtungen des Innenministeriums und verschiedene Sonderimmobilien. Zudem übernimmt der Bereich Spezialimmobilien der BIG das operative Projektmanagement für Projekte der ARE Austrian Real Estate GmbH und der Republik Österreich.

Im Jahr 2025 wurden die beiden denkmalgeschützten Bildhauerateliers des Bundes, auch Praterateliers genannt, fertiggestellt und feierlich eröffnet. Die Ateliergebäude sind die letzten beiden erhaltenen Gebäude der Wiener Weltausstellung aus dem Jahr 1873. Nach der Fertigstellung ziehen nun wieder die bildenden Künstler*innen ein, auch internationale Künstler*innen nutzen für ein bis vier Monate die neuen Projekateliers. Die BIG war vom heutigen Bundesministerium für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport mit dem Planungsfindungsverfahren und der Bauabwicklung beauftragt worden.

Das Volkskundemuseum Wien, das sich im Gartenpalais Schönborn befindet, wird bis Sommer 2026 umfangreich saniert und adaptiert. In Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt wird das Gebäude an die

Anforderungen eines modernen Museumsbetriebs angepasst. Die Neugestaltung erfolgt durch das Architekturbüro silberpfeil-architekten, die BIG zeichnet für das Projektmanagement verantwortlich.

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.

Ein Kooperationsprojekt von BIG und DiLT Analytics, einem Start-up der TU Graz, zur Optimierung eines energieeffizienten Gebäudebetriebs und der Betriebskosten mit Hilfe von KI wurde 2025 bereits mit drei Preisen für innovative Lösungen im Klimaschutz ausgezeichnet (DREA Award, CO₂-Countdown-Award 2025, ÖGUT-Umweltpreis).

1.2 Portfolio

Das Portfolio der BIG umfasste Ende des Geschäftsjahres 2025 1.431 Liegenschaften (Vorjahr: 1.423) mit rund 5,7 Mio. m² (Vorjahr: 5,7 Mio. m²) vermietbarer Fläche. Insgesamt waren Ende 2025 99,8 % des vermietbaren Liegenschaftsbestandes der BIG vermietet.

Der Verkehrswert des Portfolios belief sich zum 31. Dezember 2025 auf EUR 13,4 Mrd. (Vorjahr: EUR 12,7 Mrd.).

Das Portfolio gliedert sich wie folgt:

Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen	
Schulen	422
Universitäten	209
Spezialimmobilien	800
Gesamt	1.431

Vermietbare Fläche	
nach Unternehmensbereichen	
Schulen	3,1 Mio. m ²
Universitäten	2,1 Mio. m ²
Spezialimmobilien	0,6 Mio. m ²
Gesamt	5,7 Mio. m²

Portfoliowert (Verkehrswert)	
nach Unternehmensbereichen	
Schulen	EUR 5,7 Mrd.
Universitäten	EUR 6,0 Mrd.
Spezialimmobilien	EUR 1,6 Mrd.
Gesamt	EUR 13,4 Mrd.

1.3 Ziele und Strategie

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

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 im Konzernlagebericht 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 attraktive Chancen.

Dekarbonisierung

Die Stabstelle Energie & Nachhaltigkeit hat einen Transition Plan errechnet und steuert unter anderem mit dem Dekarbonisierungsprogramm im Sektor Betrieb bereits jetzt die entsprechende Einhaltung aus. Für die Instandhaltung und den Neubau werden derzeit konkrete Maßnahmen entwickelt, um ebenfalls eine Einhaltung mittelfristig zu gewährleisten.

Weitere Professionalisierung

Die BIG entwickelt ihr Geschäftsmodell nachhaltig weiter, integriert ESG-Themen und setzt auf Digitalisierung, Innovation und 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.

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.

Wirtschaftliches Umfeld

2.1 Wachstum und Wirtschaftslage^{1,2,3,4,5}

Die Weltwirtschaft zeigte 2025 ein Bild der Stabilisierung, blieb jedoch durch geopolitische und strukturelle Risiken gebremst. EU-27 verzeichnete 2025 ein moderates Umfeld: reales BIP voraussichtlich +1,6 % (Eurozone +1,4 %), begleitet von nachlassender Inflation und anhaltenden externen Unsicherheiten. Österreich blieb demgegenüber schwächer: nach zwei Rezessionsjahren stagnierte die Wirtschaftsleistung 2025 insgesamt bei 0,6 % mit Erholungstendenzen erst im zweiten Halbjahr. Für 2026 wird in beiden Fällen eine leichte Beschleunigung erwartet.

Die Weltwirtschaft 2025 war nach mehreren Krisenjahren geprägt von moderatem Wachstum, sinkender Inflation und ersten Entspannungssignalen. Gleichzeitig blieben die Rahmenbedingungen durch Handelskonflikte, Schuldenprobleme und geopolitische Unsicherheiten fragil.

2025 markierte in der Europäischen Union ein Jahr moderater Erholung: Die Konjunktur entwickelte sich trotz globaler Unsicherheiten leicht positiv, unterstützt durch sinkende Inflation, stabile Arbeitsmärkte und beginnende Zinssenkungen. Deutschland und Österreich entwickelten sich jedoch deutlich schwächer, auch aufgrund importierter Handelsrisiken.

Im Frühjahr 2025 prognostizierte die Europäische Kommission für die EU (27) für 2025 ein moderates reales BIP-Wachstum von 1,1 % und für die Eurozone von 0,9 % – nahezu auf dem Niveau von 2024. Diese Zurückhaltung war eine Folge steigender globaler Unsicherheiten wie Handelssanktionen und geopolitischer Spannungen, die Investitionen und Exporte belasten. Letztlich wuchs das europäische BIP 2025 mit voraussichtlich 1,6 % stärker als erwartet, weil sich mehrere positive Faktoren gleichzeitig einstellten, wie beispielsweise eine starke Reallohnentwicklung, sinkende Inflation, besser als erwartete Exportentwicklung.

Die Teuerung sank in der Eurozone auf 2,1 % sowie auf 2,3 % in der EU. Diese Entwicklung ermöglichte der Europäischen Zentralbank (EZB) Zinssenkungen im zweiten Halbjahr 2025, was Finanzierungsbedingungen bei variabel verzinsten Darlehen schrittweise entspannte.

Die Arbeitslosenquote blieb stabil bei ca. 6,6 % in der EU und 6,3 % im Eurogebiet für 2025. Der stabile Arbeitsmarkt stützte das persönliche Einkommen, was auch die Konsumnachfrage stabilisierte.

Investitionen blieben 2025 schwach – vor allem aufgrund der fehlenden Rentabilität vieler Vorhaben, hoher Finanzierungskosten und struktureller Unsicherheiten. Die Exporte stiegen nur um etwa 0,7 % (2025), während sich der Handelszyklus infolge der geopolitischen Lage verlangsamte. Der im Jahresverlauf erzielte EU–US-Handelspakt dämpfte negative Effekte.

In Österreich kam es 2025 nach zwei Rezessionsjahren zu einem wirtschaftlichen Stillstand mit einem Wachstum von 0,6 %. Die Industrie blieb schwach, Inflation und Arbeitslosigkeit entwickelten sich mit leichtem Aufwärtstrend. Erst gegen Ende des Jahres zeigten sich positive Impulse, die 2026 in moderates Wachstum (+1,0 %–1,2 %) übergehen sollen. Die fiskalpolitischen Herausforderungen bleiben durch hohe Defizite und notwendige Konsolidierung – auch im Rahmen europäischer Vorgaben – bestehen.

Die Inflationsrate belief sich 2025 auf 3,5 % (2024: 2,9 %). Haupttreiber waren die gestiegenen Energiepreise, welche durch höhere Netzentgelte und auslaufende staatliche Fördermaßnahmen ausgelöst wurden.

Die Arbeitslosigkeit stieg moderat. Von einem robusten Niveau (2024: 5,2 %) ausgehend, erfolgte ein Anstieg auf 5,7 %. Es wird erwartet, dass diese erst mit einem stärkeren Wachstum ab 2026 sinkt.

Die zweite Jahreshälfte 2025 brachte Erholung, gestützt durch rückläufige Zinsen, verbesserte Stimmungslage bei Konsumenten sowie Unternehmen und erholter Nachfrage aus Deutschland. Für 2026 und 2027 wird mit einem Wachstum von +1,2 % gerechnet.

Das Haushaltsdefizit blieb mit voraussichtlich 4,2 % des BIP deutlich über der Maastricht-Grenze von 3 %. Konsolidierungsmaßnahmen der Regierung sind geplant, greifen aber erst 2026 voll. Die Schuldenquote stieg leicht.

Solide Impulse aus der geldpolitischen Entspannung, weltweite Beruhigung der Handelskonflikte und zielgerichtete Reformen werden maßgeblich verantwortlich sein, dass sich Österreich und die EU nach 2025 weiter stabilisieren.

¹ Europäische Kommission, Frühjahrsprognose 2025

² OeNB – Wirtschaftsprognose für Österreich – Dezember 2025

³ WIFO Konjunkturbericht Dezember 2025

⁴ EU Country Forecast – Austria – November 2025

⁵ OECD Economic Outlook 2025

Im Jahr 2026 wird für die EU-Wirtschaft ein weiterhin verhaltenes, aber stabilisiertes Wachstum erwartet. Der Euro-Raum dürfte laut aktuellen Einschätzungen ungefähr knapp unter 1 % wachsen, da die europäischen Exporte weiterhin unter den US-Zöllen sowie einem stärkeren Euro und einer globalen Nachfrageschwäche leiden. Gleichzeitig sorgt die deutlich gesunkene Inflation – im Euroraum voraussichtlich rund 1,5 % – für spürbare Entlastung bei Reallöhnen und Konsum, was die Binnennachfrage stützt.

Die Arbeitsmärkte bleiben überwiegend robust, auch wenn sich der globale Gegenwind in vielen EU-Ländern bemerkbar macht. Allerdings wird die europäische Wirtschaft 2026 stärker unter den Nachwirkungen geopolitischer Spannungen, moderaten globalen Wachstumsraten und strukturellen Wettbewerbsproblemen leiden.

Für Österreich wird 2026 eine moderate wirtschaftliche Erholung erwartet. Nach schwacher Dynamik in den Vorjahren soll das Bruttoinlandsprodukt um etwa 0,9 % wachsen, getragen von sich erholender privater Konsumnachfrage, rückläufiger Inflation (rund 2,4 %) sowie einer Stabilisierung der Investitionstätigkeit. Auch der Arbeitsmarkt dürfte sich leicht verbessern, mit einem erwarteten Rückgang der Arbeitslosenquote auf 5,5 %. Trotz dieser positiven Signale bleiben Risiken bestehen: schwächerer europäischer Handel, potenziell erneute globale Handelskonflikte und strukturelle Herausforderungen wie hohe Staatsverschuldung oder Belastungen energieintensiver Industrien. Insgesamt steht Österreich 2026 an der Schwelle zu einer vorsichtigen Erholung, getragen von besseren Finanzierungsbedingungen und einer allmählich wieder anziehenden europäischen Konjunktur.

Für das Jahr 2026 deutet vieles darauf hin, dass die Europäische Zentralbank (EZB) ihren vorsichtigen Kurs fortsetzen und die Leitzinsen weitgehend unverändert lassen wird. Nach acht Zinssenkungen seit 2024 hatte die EZB 2025 eine Pause eingelegt. Insgesamt wird die Geldpolitik 2026 von Stabilität, Vorsicht und Flexibilität geprägt sein: die EZB wird die Zinsen voraussichtlich so lange auf dem derzeit restriktiven Niveau belassen, bis sie überzeugt ist, dass die Inflation dauerhaft den Zielwert erreicht hat und die konjunkturelle Entwicklung Spielraum für eine Lockerung lässt.

2.2 BIG als Impulsgeberin der Bauwirtschaft

Die BIG ist eine der größten Auftraggeberinnen Österreichs und somit maßgebliche Impulsgeberin der heimischen Bauwirtschaft. Eine Studie der 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. Außerdem führt jede investierte Milliarde Euro zu EUR 15,1 Mio. an eingesparten AMS-Leistungen für die Republik.

Öffentlicher Sektor

Die BIG erwirtschaftet einen bedeutenden Teil ihres Umsatzes mit Institutionen der Republik. So sieht das Bundesministerium für Bildung (BMB) mit dem Schulentwicklungsplan 2020 (SCHEP) an Bundesschulen Investitionen i.H.v. rund EUR 2,4 Mrd. für Modernisierungen, Erweiterungen und Neubauten bei etwa 250 Projekten vor. Rund 140 dieser Projekte sollen auf Liegenschaften der BIG umgesetzt werden. Ein Ziel der österreichischen Bundesregierung ist es, das Angebot der ganztägigen Betreuung an öffentlichen und mit dem Öffentlichkeitsrecht ausgestatteten Schulen weiter auszubauen. Daraus ergeben sich neue Anforderungen an die Raumstrukturen. Darüber hinaus hat die BIG gemeinsam mit dem Bundesministerium für Bildung (BMB) den Green SCHEP vorgesehen, der Maßnahmen umfasst, um den Schulbau noch nachhaltiger und energieeffizienter zu gestalten. Ziel ist es, den Strom- und Wärmeverbrauch um durchschnittlich 20 % zu senken, was einer jährlichen Einsparung von rund 7.000 t CO₂ entspricht.

Im Universitätsbereich wächst der Raumbedarf aufgrund des stetig ausgeweiteten Studienangebots, aber auch aufgrund von Kooperationen mit forschungs- und innovationsnahen Unternehmen. Medizinische und naturwissenschaftliche Universitäten sind auf Expansionskurs.

Aufgrund vermehrter Trainings-, Schulungs- und Weiterbildungsaktivitäten bei der Polizei steigt deren Platzbedarf. Die BIG realisiert daher für das Bundesministerium für Inneres (BMI) entsprechende Einsatztrainings- und Bildungszentren. Mit dem Bundesministerium für Justiz (BMJ) investiert die BIG in substanzielle Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der österreichischen Justizanstalten.

Darüber hinaus ist die BIG bestrebt, bis 2040 durch zusätzliche Investitionen im Ausmaß von EUR 2 Mrd. in thermische Sanierungen sowie in den Tausch von Heizmedien den Betrieb ihrer Gebäude so weit wie möglich zu dekarbonisieren. Die BIG forciert dadurch den Ausstieg aus fossilen Energieträgern unter gleichzeitiger Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien.

2.3 Immobilienmarkt

Der österreichische Immobilienmarkt stand auch im Jahr 2025 vor anspruchsvollen Rahmenbedingungen. Nach dem Ende der Zinssenkungsphase der Europäischen Zentralbank deutet vieles auf ein stabileres Zinsumfeld hin, was die Planungssicherheit für Marktakteure voraussichtlich verbessern wird.

Im Jahr 2025 zeigte der Investmentmarkt eine deutliche Belebung. Nach einem zurückhaltenden Jahresbeginn kam es insbesondere im letzten Quartal zu einer erhöhten Anzahl von Großtransaktionen. Das gesamte Investmentvolumen erreichte EUR 4,1 Mrd. und lag damit 40 % über dem Wert des Vorjahres. Wien verzeichnete mit EUR 3,1 Mrd. weiterhin das mit Abstand höchste Investmentvolumen. Wohnimmobilien stellten mit einem Anteil von 29 % die stärkste Assetklasse dar; nahezu EUR 1,2 Mrd. wurden 2025 in österreichische Wohnobjekte investiert. Büroimmobilien rangierten aufgrund mehrerer Großabschlüsse im letzten Jahr an zweiter Stelle (knapp EUR 1 Mrd. bzw. 25 %).⁶

Im Verlauf des Jahres 2025 kam es zu einer leichten Reduktion der Renditen. Aufgrund der weiterhin erhöhten Finanzierungskosten blieben die Werte zum Jahresende jedoch weitgehend stabil. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien liegt bei 4,75 %. High-Street-Retail verharrt unverändert bei 4,70 %. Logistik- und Hotelimmobilien weisen Spitzenrenditen von 5,10 % beziehungsweise 5,40 % auf. Die Rendite für Wohnimmobilien ging auf 4,00 % zurück. Für das Jahr 2026 besteht insbesondere im Wohn- und Hotelsegment Potenzial für weitere Rückgänge der Renditen.⁷

Büromarkt

Der Wiener Büromarkt zeigte zum Jahresende 2025 weiterhin eine starke Aktivität. Maßgeblich getragen vom sehr starken dritten Quartal erreichte die Vermietungsleistung im Gesamtjahr 2025 rund 227.300 m², was zwar 40 % über dem Vorjahr liegt, jedoch primär auf einzelne großvolumige Abschlüsse zurückzuführen ist. Diese im Jahr 2025 verzeichneten Großanmietungen verdecken teilweise, dass das wirtschaftliche Umfeld für viele Unternehmen weiterhin anspruchsvoll bleibt. Entsprechend werden Büroflächenanmietungen nach wie vor sehr sorgfältig geprüft, und zahlreiche Entscheidungsprozesse ziehen sich über längere Zeiträume.⁸

Im Jahr 2025 wurden rund 120.000 m² neuer oder umfassend modernisierter Büroflächen fertiggestellt, was einem erhöhten Niveau gegenüber den Vorjahren entspricht. Die Vorvermietungsquoten liegen jedoch unter dem langjährigen Durchschnitt, sodass weiterhin ein spürbares Angebot verfügbarer Flächen besteht. Die spekulative Bautätigkeit wurde deutlich zurückgefahren, wodurch das Fertigstellungsvolumen wieder sinkt. Für 2026 wird laut CBRE ein Umfang von 76.400 m² erwartet. Die Leerstandsquote in Wien erhöhte sich im Jahresvergleich leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 3,9 %, befindet sich damit aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Betrachtet man ausschließlich den modernen Bürobestand (Klassen A und B), liegt die Leerstandsrate bei 4,6 %. Mit einem Anteil von 32 % bleibt die öffentliche Verwaltung der bedeutendste Nachfrager am Wiener Büromarkt.⁹

Konversions- und Umnutzungsprojekte gewinnen an Bedeutung. Die Nachfrage nach Büroflächen mit einfachem Ausstattungsniveau in dezentralen Lagen ist klar eingeschränkt. Da eine Sanierung solcher Flächen häufig nicht wirtschaftlich ist, werden besonders in Wien verstärkt Büroflächen in Wohn- oder Hotelnutzungen umgewandelt.¹⁰

⁶ CBRE, Austria Real Estate Marke Outlook 2026

⁷ CBRE, Austria Real Estate Marke Outlook 2026

⁸ CBRE, Austria Real Estate Marke Outlook 2026

⁹ CBRE, Austria Real Estate Marke Outlook 2026

¹⁰ CBRE, Austria Real Estate Marke Outlook 2026

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

3.1 Vermietung von Liegenschaften

3.1.1 Mieterlöse

Im Jahr 2025 erhöhte sich das Mietaufkommen auf EUR 921,0 Mio. (Vorjahr: EUR 909,7 Mio.). Damit konnten die Mieterlöse um EUR 11,3 Mio. gesteigert werden. Die Mietzuwächse waren im Wesentlichen auf Indexierungen der wertgesicherten Vermietungen, Projektfertigstellungen und Neuvermietungen zurückzuführen.

3.1.2 Betriebskosten

In der Position „Betriebskostenerlöse“ i.H.v. EUR 114,7 Mio. (Vorjahr: EUR 115,7 Mio.) waren neben den verrechenbaren Betriebskosten von rund EUR 75,6 Mio. (Vorjahr: EUR 77,8 Mio.), die auch Nachverrechnungen aus Vorjahren umfassen und zu einem überwiegenden Teil einen Durchlaufposten darstellen, Honorare für Hausverwaltung von rund EUR 26,1 Mio. (Vorjahr: EUR 25,8 Mio.) und Facility-Service-Leistungen von rund EUR 12,7 Mio. (Vorjahr: EUR 11,9 Mio.) enthalten.

Hausverwaltungsdienstleistungen und Facility-Service-Leistungen werden nicht nur gegenüber Mietern der BIG, sondern auch konzernintern als Dienstleistung gegenüber Tochtergesellschaften erbracht. Im Facility-Service-Bereich gibt es darüber hinaus Dienstleistungen, die nicht aus dem Titel Betriebskosten entstehen (z.B. Honorare für Betriebsführungen). Diese Honorare werden in den Umsatzerlösen als jeweils eigene Position geführt. Im Geschäftsjahr 2025 fielen hierfür an Hausverwaltungsdienstleistungen EUR 10,5 Mio. (Vorjahr: EUR 10,4 Mio.) und an Facility-Service-Leistungen EUR 28,0 Mio. (Vorjahr: EUR 24,6 Mio.) an.

3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen

3.2.1 Ankäufe

Die BIG hat den gesetzlichen Auftrag, die Republik Österreich und deren Institutionen gemäß marktkonformer Bedingungen mit Raum zu versorgen. Um auch in Zukunft flexible und moderne Flächen anbieten zu können, aber auch, um die oft innerstädtischen Universitäts- und Schulstandorte bei weiterem Wachstum abzusichern, sind aufgrund des geringen Leerstandes neben Neubau- und Sanierungsmaßnahmen zusätzlich strategische Liegenschaftsankäufe notwendig.

In der BIG wurden im Berichtszeitraum Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 15,2 Mio. erworben.

Ankäufe in der BIG umfassten vorrangig den Erwerb von Liegenschaften für die künftige Nutzung als Bildungseinrichtungen und für die universitäre Nutzung. So konnten in Wien jeweils Liegenschaften für die Umsetzung von Universitätsprojekten gesichert werden; zudem wurde ein Baurecht erworben. Außerdem wurden (Erweiterungs-)Flächen für Schulen in Wien als auch in der Steiermark angekauft.

3.2.2 Verkäufe

Verkäufe von Liegenschaften außerhalb des Konzernverbundes finden wie in den vergangenen Jahren in untergeordnetem Ausmaß in allen Unternehmensbereichen der BIG zur Bereinigung des Portfolios statt. Vor allem im Bereich der Non-Profit-Immobilien (Kleingärten etc.) wird die Strategie der Veräußerung und Übertragungen konsequent weiterverfolgt.

3.2.3 Instandhaltung

Das Immobilienportfolio wird unter ganzheitlichen Gesichtspunkten betrachtet und der Bedarf an Instandhaltungsmaßnahmen laufend evaluiert. So wird ein Instandhaltungsrückstau vermieden, die Immobilienwerte gesichert und die Zufriedenheit der Mieter gewährleistet.

Außerdem wird bei der Evaluierung darauf geachtet, dass der rechtssichere Gebäudebetrieb gewährleistet ist und werden Nachhaltigkeitsaspekte in entsprechendem Ausmaß berücksichtigt. Die individuellen Erfordernisse der einzelnen Liegenschaften werden in das Instandhaltungskonzept mit einbezogen.

Bei Objekten, die vor einem Verkauf stehen oder in naher Zukunft grundlegend saniert werden sollen (z.B. erwartete Mieterwechsel, Leerstände), werden nur unbedingt erforderliche Maßnahmen gesetzt.

Bis 2040 plant die BIG, den Betrieb des Gebäudebestands zu dekarbonisieren. Schwerpunkte werden auf haustechnische und thermische Maßnahmen sowie auf die stetige Verbesserung der Energieeffizienz im Betrieb gelegt.

Insgesamt wurden im Jahr 2025 EUR 215,3 Mio. (Vorjahr: EUR 201,2 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

3.2.4 Mieterinvestitionen

Die BIG wickelte als Dienstleister im Jahr 2025 Mieterinvestitionen i.H.v. rund EUR 125,9 Mio. (Vorjahr: EUR 100,3 Mio.) ab.

3.3 Investitionen

Das Investitionsvolumen der BIG in Sachanlagen belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf insgesamt EUR 464,4 Mio. (Vorjahr: EUR 480,2 Mio.). Davon entfielen EUR 436,0 Mio. (Vorjahr: EUR 437,5 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte sowie EUR 25,4 Mio. (Vorjahr EUR 41,1 Mio.) auf Liegenschaftszugänge und Anlagenankäufe. Darüber hinaus erfolgten Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Mieteinbauten i.H.v. EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1,6 Mio.).

Alle Betragsangaben inkludieren Eigenleistungen, die zum Anlagevermögen aktiviert werden, sowie nichtabzugsfähige Vorsteuer.

3.4 Beteiligungen

Die BIG hielt zum Bilanzstichtag insgesamt elf Beteiligungen. In der mit Abstand umsatzstärksten Tochter, der ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE), werden die marktgängigen Büro- und Wohnimmobilien bewirtschaftet.

3.5 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

3.5.1 Entwicklung der Ertragslage

Ergebnis- und Renditekennzahlen in EUR Mio.	2025	2024
Umsatzerlöse	1.245,4	1.188,7
Betriebsergebnis	408,7	429,8
Jahresüberschuss	278,3	293,6
Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwand	452,0	479,1
Return on Sales [= (Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand) / Umsatz]	36,3%	40,3%
Return on Equity (= Ergebnis vor Steuern / durchschnittliches Eigenkapital)	28,5%	31,6%
Return on Investment (= (Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand) / durchschnittliches Gesamtkapital)	6,2%	6,8%

Im Geschäftsjahr 2025 konnten Umsatzerlöse von EUR 1.245,4 Mio. erzielt werden, dies entspricht einer Steigerung um EUR 56,7 Mio. gegenüber dem Vorjahreswert. Dies ist v.a. auf die höheren Mieterlöse (EUR +11,3 Mio.) sowie gestiegenen Nutzerinvestitionen (EUR +42,1 Mio.), welche bis auf Honorare Durchlaufposten darstellen, zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis reduzierte sich gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um EUR -21,1 Mio. Den höheren Mieterlösen (EUR +11,3 Mio.) standen u.a. gestiegene Instandhaltungsaufwendungen (EUR -14,1 Mio.), im Wesentlichen auf Grund der Dekarbonisierungsinitiative, ein höherer Personalaufwand (EUR -8,0 Mio.) sowie höhere Abschreibungen (EUR -7,9 Mio.) gegenüber.

Das Ergebnis vor Steuern lag mit EUR 361,8 Mio. um EUR -20,3 Mio. unter dem Vorjahresergebnis. Ausschlaggebend dafür ist neben dem geringeren Betriebsergebnis (EUR -21,1 Mio.) das leicht höhere Finanzergebnis (EUR +0,9 Mio.).

Auf Grund der oben beschriebenen Effekte sowie einer geringeren Steuer vom Einkommen (EUR +5,0 Mio.) reduziert sich der Jahresüberschuss i.H.v. EUR 278,3 Mio. gegenüber dem Vorjahr um EUR -15,3 Mio.

Die Umsatzrentabilität verzeichnete, bedingt durch die in Relation zu den Umsatzerlösen höher gestiegenen Aufwendungen, eine Reduktion auf 36,3 % (Vorjahr: 40,3 %).

Aufgrund des im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital geringer gestiegenen Ergebnis, verringerte sich die Eigenkapitalrentabilität von 31,6 % auf 28,5 %.

Die Gesamtkapitalrentabilität verzeichnete einen Rückgang von 6,8 % auf 6,2 %.

3.5.2 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

	2025	2024
Nettoverschuldung (= verzinsliches Fremdkapital - flüssige Mittel)	EUR 3.867,6 Mio.	EUR 3.523,1 Mio.
Eigenkapitalquote (= Eigenkapital / Gesamtkapital)	17,3%	17,4%
Nettoverschuldungsgrad (= Nettoverschuldung / Eigenkapital)	296,7%	286,1%

Höhere Cash-Erfordernisse führten zu einem Anstieg der Nettoverschuldung im Vergleich zum Vorjahr um EUR 344,5 Mio. auf EUR 3.867,6 Mio.

Die Eigenkapitalquote verzeichnete infolge des geringer gestiegenen Eigenkapitals in Relation zum Gesamtkapital einen leichten Rückgang von 17,4 % auf 17,3 %.

Aufgrund der gestiegenen Nettoverschuldung und des im Verhältnis geringer gestiegenen Eigenkapitals steigt der Nettoverschuldungsgrad im Geschäftsjahr 2025 auf 296,7 %.

3.5.3 Cashflow

Cashflow-Kennzahlen in EUR Mio.	2025	2024
Cashflow aus dem operativen Bereich	593,1	637,3
Cashflow aus Investitionsaktivitäten	-293,6	-317,8
Freier Cashflow	299,5	319,5
Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten	-310,1	-422,6
Veränderung der liquiden Mittel	-10,6	-103,1

Der Cashflow aus dem operativen Bereich lag 2025 mit EUR +593,1 Mio. um EUR -44,2 Mio. unter dem Wert des Vorjahres. Maßgebliche Auswirkungen ergaben sich insbesondere aus der Verrechnung von Geschäftsführungsverträgen (EUR -30,1 Mio.), Instandhaltungsmaßnahmen (EUR -13,2 Mio.) sowie höheren Körperschaftssteuerzahlungen (EUR -13,0 Mio.). Dagegen standen vor allem höhere Einzahlungen aus Betriebskosten (EUR +9,7 Mio.).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit i.H.v. EUR -293,6 Mio. zeigte um EUR +24,2 Mio. geringere Auszahlungen im Vergleich zum Vorjahr. Maßgeblich hierfür waren höhere Einzahlungen aus nicht rückzahlbaren Baukostenzuschüssen bei gleichzeitig geringeren Auszahlungen für Investitionen. Insgesamt ergab sich dadurch ein freier Cashflow i.H.v. EUR +299,5 Mio. Dieser lag um EUR -20,0 Mio. unter dem Vorjahr.

Der Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten enthielt eine Dividendenzahlung an den Eigentümer von EUR -206,0 Mio. (Vorjahr: EUR -250,0 Mio.). Die Entwicklung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2024 wurde maßgeblich durch den Abbau einer erhöhten Liquiditätsreserve geprägt.

3.5.4 Finanzierungen

Die ausreichende Bereitstellung kurz-, mittel- und langfristiger Liquidität zur Bestandssicherung erfolgt im Rahmen einer Portfoliofinanzierung. Die wichtigsten Maßnahmen umfassen die laufende Refinanzierung, die Liquiditätssicherung zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit des Konzerns und der Konzerngesellschaften sowie die Anpassung des Portfolios an die jeweilige geänderte Marktsituation. Auf der Finanzierungsseite wird aufgrund des langfristigen Charakters der Immobilieninvestitionen und Mietverträge eine vergleichbare Langfristigkeit angestrebt.

Die Deckung des mittel- bis langfristigen Finanzierungsbedarfes erfolgt in Form von Anleihen, Namensschuldverschreibungen sowie Kreditfinanzierungen. Basierend auf dem mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA)

bestehenden Kooperationsvertrag nahm die BIG auch im Geschäftsjahr 2025 die Dienstleistungen der OeBFA vor allem bei Mittel- bis Langfristfinanzierungen in Anspruch. Aus diesem Grund wurden auch 2025 keine eigenen Emissionen durchgeführt. Die Erweiterung der Finanzierungsinstrumente um die OeBFA Finanzierungsmöglichkeiten hat keine Auswirkungen auf bereits bestehende Anleihen des Konzerns.

Der kurzfristige Liquiditätsbedarf wird über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen, Commercial Paper (Commercial-Paper-Programm: EUR 1,0 Mrd.) sowie unterjährigen OeBFA-Darlehen gedeckt und belief sich im Geschäftsjahr 2025 volumenmäßig auf durchschnittlich unter 10 % des Gesamtfinanzierungsbedarfes.

Finanzierungsportfolio	
Kredite und Namensschuldverschreibungen	62 %
Anleihen und Private Placements	32 %
Geldmarkt	6 %

Das gesamte Finanzierungsvolumen beläuft sich zum Stichtag auf insgesamt EUR 3.952,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3.613,9 Mio.). Der Anstieg des Finanzierungsvolumens ist im Wesentlichen auf eine Überbindung von externen Bankfinanzierungen der Tochtergesellschaft ARE auf die Muttergesellschaft zurückzuführen. Im Gegenzug erhöhte sich das Volumen des internen Darlehens an die ARE. Vom gesamten Finanzierungsvolumen entfallen EUR 3.505,3 Mio. (Vorjahr: EUR 3.262,0 Mio.) auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, der Rest auf kurzfristige Geldmarkt- oder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden.

Das Fälligkeitsprofil weist Fälligkeitsbeträge i.H.v. EUR 446,7 Mio. (Vorjahr: EUR 351,9 Mio.) bis Ende 2026, EUR 1.069,3 Mio. (Vorjahr: EUR 694,8 Mio.) von 2027 bis 2030 und EUR 2.436,0 Mio. (Vorjahr: EUR 2.567,2 Mio.) ab 2031 aus.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen beträgt zum Stichtag 7,8 Jahre (Vorjahr: 9,1 Jahre). Vom gesamten Finanzierungsvolumen waren rund 8,0 % variabel und 92,0 % fix verzinst.

Alle in Fremdwährung begebenen Anleihen sind mittels Derivate in Euro gedreht. Somit beträgt zum Stichtag der Anteil der Verbindlichkeiten in Euro 100 %. Die Marktwerte der Derivate belaufen sich unter Berücksichtigung des Kontrahentenrisikos zum 31. Dezember 2025 auf EUR 104,1 Mio. (Vorjahr: EUR 101,7 Mio.). Der Anstieg von EUR 2,4 Mio. ist vor allem auf positive Marktveränderungen bei den Zins- und Cross-Currency-Swaps zurückzuführen. Derivative Finanzinstrumente dienen ausschließlich zur Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken.

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie für das Geschäftsjahr 2025 wurde weiterhin ein hoher Fixzinsanteil im Portfolio gehalten. Mit dieser Strategie konnten in den letzten Jahren die Auswirkungen des starken Zinsanstiegs teilweise ausgeglichen und die Ergebnisse planbar gemacht werden. Aufgrund des niedrigeren Zinsniveaus hat sich dennoch der Zinsaufwand im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um rund EUR 5,4 Mio. reduziert.

Sämtliche benötigte Finanzierungen und Anlauffinanzierungen für Development-Projekte mit und ohne externe Projektpartner konnten trotz deutlich gestiegener Anforderungen und Voraussetzungen der finanzierenden Institute im Berichtszeitraum umgesetzt werden.

Als Immobilienunternehmen ist die BIG in einer kapitalintensiven Branche tätig und somit von der Verfügbarkeit von kurz- und langfristigen Finanzierungen sowie von Liquidität abhängig. Die in den ersten Krisenanfängen umgesetzten Liquiditätssicherungsmaßnahmen wurden aufgrund der vor allem für Immobilienunternehmen weiterhin angespannteren Marktsituation im Geschäftsjahr 2025 beibehalten. Die Maßnahmen umfassen den Abschluss von kommittierten Geldmarktklinien, das Vorhalten eines Kassabestandes bei Bedarf, geglättetes Fälligkeitsprofils sowie eine Diversifikation bei den Bankpartnern. Im vierten Quartal 2025 wurde aufgrund der diversen Unsicherheiten und Krisen ein Kassabestand aufgebaut.

Im Juli 2025 wurde das Rating der BIG auf der zweithöchsten Bonitätsstufe Aa1 bestätigt. Im September 2025 wurde der Ausblick von stabil auf negativ gesenkt. Das Rating spiegelt somit das Rating sowie den Ratingausblick der Republik Österreich wider.

Risikobericht

Die BIG agiert in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld, das nach wie vor von geopolitischen Spannungen, konjunkturellen Unsicherheiten, einem veränderten Zinsumfeld, der hohen Inflation der letzten Jahre sowie von der Klimakrise geprägt ist. Vor diesem Hintergrund ist das Unternehmen unterschiedlichen Chancen und Risiken ausgesetzt, denen mit einem aktiven Chancen- und Risikomanagementsystem begegnet und das laufend weiterentwickelt wird.

4.1 Risikomanagementsystem

Das unternehmensweite Risikomanagement verfolgt das Ziel, Chancen und Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu analysieren, nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur Chancensteigerung bzw. Risikoreduktion abzuleiten. Damit soll die Erreichung der operativen und strategischen Ziele unterstützt und eine adäquate Risikotragfähigkeit gewährleistet werden. Die Risikopolitik der BIG resultiert aus der Geschäftsstrategie und konkretisiert sich in einer Reihe von Regelungen, deren praktische Umsetzung durch unternehmensinterne Prozesse laufend überwacht wird. Ausgehend von der Gesamtverantwortung der Geschäftsführung ist das Risikomanagementsystem dezentral organisiert und auf allen Unternehmensebenen verbindlich verankert. In regelmäßig tagenden Risikomanagement-Committees mit den maßgeblichen risikotragenden Einheiten werden Risiken und Chancen strukturiert erfasst, priorisiert und gesteuert sowie Risikotransparenz und Risikobewusstsein in der Organisation gestärkt.

Chancen und Risiken werden von den verantwortlichen Organisationseinheiten in festen Zyklen, bei Bedarf ad hoc, erhoben und nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung bewertet. Die Berichterstattung an das Risikomanagement umfasst die identifizierten Risiken und Chancen, deren Bewertung sowie definierte Maßnahmen zur Vermeidung, Reduktion oder Überwälzung. Durch eine regelmäßige und in kritischen Fällen anlassbezogene Berichterstattung an Geschäftsführung und Aufsichtsrat wird sichergestellt, dass Unsicherheiten in wesentlichen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

Klima- und umweltbezogene Risiken werden im Einklang mit den Anforderungen der CSRD und ESRS separat im Lagebericht behandelt. Diese Risiken werden im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses ebenfalls berücksichtigt, eine detaillierte Darstellung und Analyse erfolgt in der Nachhaltigkeitserklärung, die die entsprechenden Umwelt- und Klimafaktoren umfassend beleuchtet.

Die interne Revision prüft regelmäßig die operative Effektivität der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements. Sowohl der externe als auch die internen Prüfer*innen berichten an die Geschäftsführung sowie an den Prüfungsausschuss und an den gesamten Aufsichtsrat.

4.2 Wesentliche Risiken

Die nachfolgenden Kategorien stellen die für die BIG wesentlichen Risiken dar. Sie werden im Rahmen des laufenden Risikomanagementprozesses fortlaufend beobachtet und bei Bedarf angepasst. Wesentliche risikomindernde Faktoren sind die langfristig ausgerichtete Vermietungsstruktur mit hoher Bonität der Hauptmieter*innen, die konservative Finanzierungspolitik sowie die Eigenkapitalausstattung.

4.2.1 Immobilienbewertungsrisiko

Das Immobilienbewertungsrisiko umfasst das Risiko sich ändernder Liegenschaftswerte im Immobilienportfolio. Diese positiven wie auch negativen Wertschwankungen werden durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z.B. der Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen, immobiliespezifische Parameter, aber auch durch gesetzliche Bestimmungen, die sich auf die Verlässlichkeit des Cashflows von Immobilien auswirken können, beeinflusst.

Das wesentlichste Risiko im makroökonomischen Bereich ist eine sich ändernde Zinslandschaft in Form von steigenden Zinsen, da dies steigende Renditen am Anleihenmarkt und höhere Kapitalisierungszinssätze zur Folge hat. Investor*innen erwarten sich infolgedessen höhere Renditen durch Immobilieninvestments und ziehen gegebenenfalls Kapital aus dem Immobilienmarkt ab, um anders zu veranlagen. Eine Abschwächung der Konjunktur kann auch aus Immobilienmarktsicht als Risiko in Bezug auf die Mietpreisentwicklung, speziell für Büroflächen, genannt werden. Ein Zinsanstieg wiederum wirkt sich negativ auf die Preisentwicklung – speziell von Wohnbauflächen – aus, da dann davon auszugehen ist, dass sich Kapitalanleger*innen aus dem Wohnungsmarkt zunehmend zurückziehen und die Preise fallen. Aktuell sind am Immobilienmarkt aufgrund der stark gestiegenen Renditen relativ hohe Abwertungen zu beobachten.

Das Risiko einer erneuten Indexaussetzung ist am 30. Juni 2025 durch die Kundmachung des BGBl. I Nr. 26/2025 (Budgetbegleitgesetz) eingetreten. Hierbei wurde die Wertsicherung der dem Generalmietvertrag und Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten neu festgesetzt. Dies führt zu einer Aussetzung der nächsten

Mietenindexierung und infolgedessen zu einem realen Mietentgang. Darüber hinaus kommt es zu Unsicherheiten in Hinblick auf zukünftig drohende hoheitliche Eingriffe in die bestehenden Verträge zwischen dem Bund und der BIG und damit einhergehend in die Sicherheit der vertraglich vereinbarten Wertsicherungen von Mieten. Der daraus resultierende Vertrauensverlust sowie das damit einhergehende erhöhte politische Risiko wurden von den externen Gutachter*innen in Form eines Risikoaufschlags im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt und führte zu einer spürbaren Abwertung des Immobilienvermögens.

Nachhaltigkeit: Vor dem Hintergrund, dass die Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen leisten muss, wird auch in der Liegenschaftsbewertung zunehmend Augenmerk auf die Befundung und Einwertung von Nachhaltigkeitsrisiken gelegt. Frühzeitige Investitionen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der Liegenschaften können nicht nur drohende Wertverluste vermeiden, sondern auch eine Steigerung der Attraktivität der Objekte für Mieter*innen erreichen.

Langfristige negative Entwicklungen aufgrund des Klimawandels wie ein deutlicher Anstieg der Temperaturen sowie die Häufigkeit von Wetterextremen können Auswirkungen auf die zukünftige Preisentwicklung haben. Besonders Objekte in Regionen, die direkt die Folgen des Klimawandels zu spüren bekommen, könnten in ihrem Wert beeinflusst werden. Durch Maßnahmen wie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen sowie die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten in der Instandhaltungsplanung wird diesem Risiko aktiv begegnet.

Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu identifizieren und durch aktives Asset Management sowie eine nachhaltige Portfoliosteuerung zu minimieren bzw. auszuschließen.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in der BIG mindestens alle drei Jahre durch externe, unabhängige und qualifizierte Sachverständige, die im Jahr 2025 im Rahmen einer EU-weiten öffentlichen Ausschreibung neu bestellt wurden. Ergänzend dazu wird jährlich eine interne Werthaltigkeitsprüfung der bestehenden Verkehrswerte durchgeführt.

Um sicherzustellen, dass alle wertrelevanten Parameter, etwa aktuelle Ist-Mieten, wesentliche Vertragsinhalte oder Kosten von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, vollständig und korrekt in die Gutachten einfließen, werden den externen Gutachter*innen sämtliche bewertungsrelevanten Unterlagen standardisiert und automatisiert über ein zentrales Bewertungstool zur Verfügung gestellt.

Die BIG unterzieht die externen Gutachten einschließlich der von den Sachverständigen festgelegten Parameter (z.B. Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Bodenwert, nachhaltige Miete) einem internen Review-Prozess. Dieser dient der Qualitätssicherung und trägt wesentlich zur Nachvollziehbarkeit, Konsistenz und Belastbarkeit der Bewertungsergebnisse bei.

4.2.2 Investitionsrisiko

Zur Optimierung, Diversifizierung sowie zur Absicherung bestehender Standorte im Falle notwendiger Erweiterungen (Risiko-/Ertragsprofil, Lage, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) tätigt die BIG Ankäufe von Immobilien oder Projektentwicklungen mittels Asset oder Share Deal, um künftigen Anforderungen der Mieter*innen entsprechen zu können. Das hauseigene Investmentmanagement mit allen dazugehörigen Prozessen trägt dazu bei, alle potenziellen Investitionsrisiken zu beschränken. Der Ankaufsprozess unterliegt strikten Vorgaben und Abläufen und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufsprozesses werden neue Objekte unter Einbeziehung verschiedenster Unternehmensbereiche evaluiert. Dabei wird geprüft, ob ein Objekt grundsätzlich in die aktuelle Portfoliostrategie passt. Entsprechende (Vor-)Verwertungsmöglichkeiten werden in jedem Fall im Vorfeld eines Ankaufs geprüft. Ausschlaggebend hierfür sind Faktoren wie Qualität des Standorts, Nachhaltigkeit des Objekts und der Mieten, Bonität der Mieter*innen, Bewirtschaftungskosten, Drittverwertungsmöglichkeiten, Risiko-/Ertragsprofil, Nutzungsart sowie weitere transaktionsspezifische Parameter.

Vor Ankauf einer neuen Immobilie führt die BIG zudem eine umfangreiche Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung interner und externer Expert*innen durch, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen bzw. zu minimieren. Neben markt- und immobiliespezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkmäl. Hier werden die aktuellen Marktentwicklungen genau analysiert.

In Bezug auf Investitionen in das Anlagevermögen in Form von Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten besteht das wesentlichste Risiko in steigenden Baukosten bzw. in daraus resultierenden Kostenüberschreitungen. In den letzten Jahren war ein starker Anstieg der Baukosten zu beobachten. Grund dafür waren zum Teil die sehr hohe Nachfrage nach Baustoffen, stark steigende Energiepreise, Produktions- und Lieferausfälle sowie Logistikprobleme in den Lieferketten. Diese Situation hat sich mittlerweile stabilisiert. Die BIG verfolgt die Entwicklung der Baupreise laufend und berücksichtigt Kostensteigerungen in den Planungen. Um dieses Risiko zu minimieren und

gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können, werden im Investitions-Controlling sämtliche Projekte der BIG nach einem standardisierten Schema in regelmäßigen Intervallen abgefragt und ausgewertet. Projekte mit Anzeichen einer Planabweichung werden mit den Controllern und Projektmanager*innen abgestimmt und gegensteuernde Maßnahmen definiert und überwacht.

4.2.3 Vermietungsrisiko

Die BIG vermietet ihre Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes. Ausfalls- und Leerstandsrisiken werden vor allem durch ein aktives Asset Management reduziert. Der vermietbare Leerstand lag im Berichtsjahr 2025 bei 0,2 %.

Aufgrund des Klimawandels kann es langfristig zu veränderten Hitze- und Kältephasen kommen, was zu hohen Schwankungen des Energiebedarfs und der damit einhergehenden Kosten für die Mieter*innen führen kann. Es gilt daher einer Verbesserung der Klimaresilienz im Altbestand besonderes Augenmerk zu widmen, um ein Abwandern in andere Objekte zu vermeiden. Durch eine nachhaltige Bewirtschaftung über den gesamten Lebenszyklus hinweg, einen forcierten Umstieg auf nachhaltige Energiequellen sowie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen wird versucht, dem entgegenzuwirken.

4.2.4 Konzentrationsrisiko

Grundsätzlich ist eine sehr breite österreichweite Streuung des BIG Immobilienportfolios nach verschiedenen Nutzungsarten gegeben, wobei es zu einer Konzentration von Liegenschaften in Ballungszentren kommt. Die BIG hat einen sehr hohen Anteil an Bundesmieter*innen, was ein potenzielles „Klumpen-Risiko“ impliziert. Die hohe Bonität der Mieter*innen und eine Diversifizierung der Mieter*innenstruktur wirken dem Konzentrationsrisiko entgegen.

4.2.5 Cyber-Risiken

Cyber-Attacken nehmen nicht zuletzt aufgrund der aktuellen geopolitischen Situation weltweit stetig zu und werden immer professioneller in der Durchführung.

Um die IT-Infrastruktur zu schützen, den Verlust von Daten sowie den unbefugten Zugriff auf vertrauliche Informationen zu verhindern und Imageschäden vorzubeugen, ist der Anspruch der BIG an das Sicherheitsniveau der IT-Security hoch. IT-Risiken werden laufend bewertet und Security-Maßnahmen zur Risikoreduktion umgesetzt, Notfall- und Wiederanlaufpläne implementiert sowie die IT-Systeme durch regelmäßige externe Audits geprüft.

4.2.6 Reputationsrisiken

Die Reputation der BIG gehört zu den wertvollsten Gütern und bildet die Grundlage für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Die Haltung der BIG in Bezug auf Themen wie Integrität, Ethik und Nachhaltigkeit steht im Fokus der Öffentlichkeit. Die BIG legt höchsten Wert darauf, dass gesetzliche Regelungen und ethische Grundsätze konsequent eingehalten werden.

Es können sich aus operativen Risiken wie z.B. Fehlern in der Projektumsetzung, mangelhafter Bauqualität oder regulatorischen Konflikten Gefahren für die Reputation entwickeln. Zudem können Verfehlungen oder kriminelle Handlungen Einzelner, die nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sowie mediale Reaktionen oder Missverständnisse negative Auswirkungen auf die Reputation der BIG haben.

Ein effektives Projektcontrolling und -monitoring, das Risikomanagementsystem, interne Richtlinien (BIG Kodex), das interne Kontrollsystem sowie proaktive Kommunikation, verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken und ein effektives Krisenmanagement in der BIG tragen zur Risikoreduktion bei.

4.2.7 Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten

Die Risikopolitik, die Risikostrategie sowie der Handlungsrahmen der Abteilung Finanzmanagement sind durch eine Treasury-Richtlinie klar geregelt. Die Analyse und das Management der finanziellen Risiken werden zentral gesteuert. Die Geschäftsführung wird im Rahmen eines regelmäßigen Reportings über die Entwicklung und Struktur der finanziellen Situation sowie über die finanziellen Risiken informiert.

Die BIG wird zentral finanziert. Die Finanzierung der BIG erfolgt in Form einer Portfoliofinanzierung, bei der Kapitalmarktprodukte wie beispielsweise Bankfinanzierungen, Privatplatzierungen sowie Finanzierungen durch die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) im Rahmen der mittel- und langfristigen Kapitalbeschaffung zum Einsatz kommen. Fremdkapital wird insbesondere zur Refinanzierung auslaufender Finanzierungen sowie zur Finanzierung von Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen sowie für Akquisitionen benötigt.

Kurzfristige Refinanzierungen erfolgen über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen und Commercial Papers. Im Sinne einer Aktiv-Passiv-Steuerung bringt die langfristige Struktur der Aktivseite eine ebenso entsprechende Gestaltung der Passivseite mit sich.

Die BIG verfolgt im Rahmen ihres Portfolioansatzes eine konservative Risikopolitik, achtet aber dennoch auf eine Optimierung des Chancen-Risiko-Verhältnisses. Die Begrenzung finanzieller Risiken und die Sicherung des operativen Unternehmenserfolgs stellen wesentliche Ziele dar. Die wichtigsten Maßnahmen sind die Refinanzierung und die Liquiditätssicherung zur Gewährleistung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit der BIG sowie die Anpassung des Portfolios an die jeweilige geänderte Marktsituation. Finanzielle Transaktionen und der Einsatz von Derivaten orientieren sich grundsätzlich am Bedarf aus dem Grundgeschäft des Unternehmens, wobei eine möglichst neutrale Auswirkung auf die Gewinn- und Verlust-Rechnung zu berücksichtigen ist.

Das Finanzergebnis als wesentlicher Bestandteil des Unternehmenserfolgs unterliegt dem Zins- und Währungsrisiko.

Krisensituationen wie die derzeitigen Kriegs-, Klima- und Inflationskrisen können auch im Finanzbereich zu Verwerfungen führen und sich in Form von erhöhten Margen, höheren Sicherheitsanforderungen, zurückhaltender Kreditvergabe bis hin zu Liquiditätsengpässen niederschlagen.

4.2.7.1 Zinsrisiken

Die Risiken aus der Veränderung von Zinssätzen entstehen im Wesentlichen aus den Fremdfinanzierungen und definieren sich vor allem aus dem Risiko steigender Aufwandszinsen im kurzfristigen Bereich oder durch variable Verzinsungen. Zur Ausbalancierung des Zinsportfolios des Konzerns können im Rahmen definierter Regelungen Finanzierungen von fixer auf variable Zinsbindung und vice versa umgestellt werden.

Die fix verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko, das den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments betrifft. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im festverzinslichen als auch im variablen Bereich auf und werden durch einen Mix aus fixen und variablen Zinsbindungen reduziert. Weiters wird der Einfluss von Zinsänderungen auf das Zinsergebnis aus variablen Verzinsungen regelmäßig analysiert.

Aufgrund des starken Anstiegs des Zinsniveaus 2022/2023 wurde die Risikoeinstufung des Zinsänderungsrisikos geändert. Effekte aus dem Zinsänderungsrisiko werden als wesentlich substanzielles Risiko eingestuft und der Anteil der variablen Finanzierungen wurde reduziert. Das Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht.

Zusätzliche neue Anforderungen beispielsweise aufgrund der EU-Taxonomie-Verordnung oder der ESRS-Berichterstattung können zu einem Anstieg der Bonitätsaufschläge führen, was sich in weiterer Folge in höheren Finanzierungskosten niederschlagen könnte.

4.2.7.2 Währungsrisiken

Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährungen und den damit verbundenen Wechselkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert und die BIG verfügt über keine offenen Fremdwährungspositionen.

4.2.7.3 Liquiditätsrisiko

Zur Steuerung der uneingeschränkten und fristgerechten Zahlungsverpflichtungen erfolgt die Erhebung des Finanzierungsbedarfs über eine aggregierte, rollierende Liquiditätsplanung auf Konzernebene. Diese nimmt ihren Ausgang auf operativer Ebene und umfasst alle liquiditätswirksamen Themen. Der sich daraus ergebende Liquiditätsbedarf wird im Rahmen der Finanzierungsstrategie laufend refinanziert.

Die BIG verfügt über ein Cash-Pooling, in welches operativ tätige Tochtergesellschaften eingebunden sind. Sie verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen sowie internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann die BIG als Aa1-geratete Schuldnerin jederzeit über genügend Liquidität verfügen. Aus heutiger Sicht verfügt die BIG über ausreichend hohe Liquidität und Liquiditätssicherungsmaßnahmen.

Aufgrund der guten Bonität, welche auch in Zusammenhang mit der Bonität der Republik Österreich steht, aber ebenso aufgrund der risikoreduzierenden Maßnahmen ist sowohl das kurz- als auch das langfristige Liquiditätsrisiko als gering zu bewerten.

4.2.7.4 Ausfallsrisiko

Im Finanzbereich werden Neugeschäfte, aus denen ein Ausfallsrisiko entstehen kann, nur mit Banken mit einem Bonitätsrating von mindestens A3/A– zum Zeitpunkt des Eingehens oder gegen Besicherung abgeschlossen. Die Bonität der Institute wird regelmäßig überwacht.

Im operativen Geschäft werden die Außenstände ebenso regelmäßig überprüft, und es erfolgen entsprechende Einzelwertberichtigungen. Dabei entstammt der Großteil der Forderungen aus Geschäften mit Mieter*innen des Bundes.

4.2.7.5 Steuerrisiko

Wie bereits in der Vergangenheit können mögliche künftige Änderungen in der österreichischen Steuergesetzgebung, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Umsatz- und Grunderwerbsbesteuerung für die Immobilienwirtschaft haben können, nicht ausgeschlossen werden (zum Beispiel die Reform der GrEST

zur Jahresmitte 2025 – Verschärfung bei Share Deals). Das Unternehmen versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Expert*innen (vor allem mit externen Steuerberater*innen) sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

Aufgrund der stetig wachsenden steuerlichen Anforderungen und Herausforderungen wurde bereits im Geschäftsjahr 2020 ein konzerninternes Steuerkontrollsystem (SKS) etabliert, welches im Geschäftsjahr 2021 zertifiziert wurde und regelmäßig aktualisiert wird. Der Zielsetzung des SKS folgend liegt der Schwerpunkt auf der Beurteilung der steuerrelevanten

Risiken und der Steuerungs- und Kontrollmaßnahmen. Dadurch soll gewährleistet sein, dass alle Unternehmenseinheiten die Steuern termingerecht und betragsrichtig abführen. Das Risiko von etwaigen Regelverstößen soll rechtzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen reduziert oder deren Eintreten verhindert werden. Das zertifizierte SKS trägt so dazu bei, finanzielle Risiken, finanzstrafrechtliche Risiken, Reputationsrisiken und Geschäftsrisiken des Unternehmens zu reduzieren.

4.2.7.6 Kapitalrisikomanagement

Das Kapitalrisikomanagement zielt auf eine ausgewogene Eigenkapitalausstattung und Verschuldungsquote ab, sodass das Finanzprofil der BIG nachhaltig gestärkt ist. Im Rahmen der Planung werden diese Kennzahlen ermittelt und analysiert, um – falls erforderlich – rechtzeitig geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

4.3 Internes Kontrollsystem

Die Geschäftsführung ist aufgrund § 22 GmbHG verpflichtet, ein internes Kontrollsystem (IKS) entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zu führen. Die grundsätzliche Wirksamkeit des IKS ist durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats zu überwachen.

Das IKS der BIG verfolgt folgende grundlegende Ziele:

- Effektivität und Effizienz der Geschäftsprozesse,
- Verlässlichkeit der finanziellen Berichterstattung sowie
- Einhaltung der gültigen Gesetze und Vorschriften.

Darüber hinaus ist es auf die Einhaltung

- der internen Regelungen,
- des Vieraugenprinzips und
- der Funktionstrennung

sowie auf die Schaffung von vorteilhaften Bedingungen für Kontrollmaßnahmen in den Schlüsselprozessen, im Speziellen des Rechnungslegungsprozesses, ausgerichtet.

4.3.1 Kontrollumfeld und Maßnahmen

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

Die Verantwortlichkeiten in Bezug auf das interne Kontrollsystem sind an die Unternehmensorganisation angepasst, um ein den Anforderungen entsprechendes und zufriedenstellendes Kontrollumfeld zu gewährleisten. Hierbei ist insbesondere eine enge Zusammenarbeit wesentlicher Unternehmensfunktionen im Bereich der Finanzberichterstattung vorgesehen. Neben der Geschäftsführung umfasst das allgemeine Kontrollumfeld auch die mittlere Managementebene, insbesondere die Abteilungsleitungen.

Mit dem BIG Kodex besteht ein unternehmensweites Regelwerk für alle Mitarbeitenden und alle wesentlichen Geschäftsprozesse. Der BIG Kodex regelt zudem compliancerelevante Themen (Verhaltenskodex, Antikorruption etc.), zu denen die Mitarbeitenden verpflichtende Schulungen erhalten.

Kontrollen sollen einen möglichst fehlerfreien Ablauf der Geschäftsprozesse gewährleisten. Dazu zählen unter anderem die Funktionstrennung, das Vieraugenprinzip, Zugriffsbeschränkungen (Berechtigungen) sowie die Übereinstimmung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung. Im Rahmen des Grundsatzes der Funktionstrennung wird sichergestellt, dass Tätigkeiten wie Genehmigung, Durchführung, Verbuchung und Kontrolle nicht bei einem oder einer Mitarbeitenden bzw. einer Führungskraft vereint sind.

Sämtliche Kontrollmaßnahmen werden im laufenden Geschäftsprozess durchgeführt, um sicherzustellen, dass potenziellen Fehlern oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt wird bzw. diese ehestmöglich entdeckt und korrigiert werden.

4.3.2 Monitoring

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den zuständigen Abteilungsleiter*innen, welche für ihre Bereiche zuständig sind. So werden regelmäßige Kontrollen und Plausibilisierungen (Stichproben) vorgenommen. Darüber hinaus ist die interne Revision mit unabhängigen und regelmäßigen Überprüfungen des IKS sowie des Rechnungswesens in den Kontrollprozess involviert.

Die Ergebnisse der Kontrolltätigkeiten werden der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat (Prüfungsausschuss) berichtet. Die Geschäftsführung erhält zudem laufend Berichte aus den Bereichen Controlling, Finanzmanagement und Risikomanagement. Zu veröffentlichende Abschlüsse werden von der Leitung Finanzmanagement und der Geschäftsführung vor Weiterleitung an den Aufsichtsrat einer abschließenden Würdigung unterzogen. Hierbei wird das Ziel einer ständigen Weiterentwicklung und Verbesserung des internen Kontrollsystems verfolgt.

Corporate Governance

5.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

Seit der Neuausrichtung des BIG Konzerns / der BIG durch das Bundesimmobiliengesetz im Jahr 2001 verfolgt die Geschäftsführung in enger Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat das Prinzip höchster Transparenz im Unternehmen. Um diese Transparenz auch nach außen sichtbar zu machen, bekannte sich die BIG bereits am 17. Dezember 2008 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex.

Aufgrund der mittelbaren Eigentümerinnenstellung der Republik Österreich werden in der BIG zudem die Regeln des Bundes-Public Corporate Governance Kodex befolgt (www.big.at/investor-relations/corporate-governance).

5.2 Compliance und Unternehmenswerte

Im Rahmen der konzernweiten Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethikkodex sowie sämtliche compliancerelevanten Regelungen in der BIG verbindlich einzuhalten. Um die Compliance-Struktur übersichtlich zu gestalten, wurde im unternehmenseigenen Intranet ein vom Compliance Officer betreuter Compliance-Bereich eingerichtet. Hier können sich Mitarbeitende zu compliancerelevanten Themen und Regelungen informieren. Ein eigens entwickeltes E-Learning-Tool zum Thema Antikorruption ermöglicht eine zeit- und ortsunabhängige Schulungswiederholung für Mitarbeitende. Auch neue Mitarbeitende haben damit die Möglichkeit, kurzfristig die Antikorruptionsschulung sowie den dazugehörigen Wissenscheck zu absolvieren. Darüber hinaus können sich Mitarbeitende bei Fragen jederzeit direkt an den Compliance Officer wenden. Im Rahmen des elektronischen Hinweisgebersystems können allfällige Missstände auch anonym aufgezeigt werden. Die Mitarbeitenden sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des Unternehmens verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

Fairer Wettbewerb und ethisch korrektes Geschäftsgebaren sind zentrale Eckpfeiler der Unternehmensphilosophie. Da die BIG im Wettbewerb mit anderen Immobilienunternehmen steht, werden Verhaltensweisen und Vereinbarungen, die auf eine unzulässige Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs abzielen, nicht geduldet.

5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten

Als staatsnahes Unternehmen verfolgt die BIG eine strenge Antikorruptionspolitik. Mitarbeitende unterliegen daher besonders strengen Regelungen im Umgang mit der Annahme von Geschenken, Einladungen und sonstigen Vorteilen. Neben der verpflichtenden Einhaltung der unternehmensinternen Regelungen zum Thema Antikorruption werden sämtliche Mitarbeitende zudem in Schulungen über mögliche Korruptionsrisiken informiert.

Im Rahmen des internen Transparenzgebots bestehen Meldepflichten für Beteiligungen an Unternehmen, um Interessenkonflikte zu vermeiden. Da Interessenkonflikte auch in Zusammenhang mit Nebenbeschäftigungen auftreten können, müssen Nebenbeschäftigungen vor deren Ausübung gemeldet bzw. genehmigt werden.

5.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der BIG besteht aus den zwei Mitgliedern Dr. Christine Dornaus und DI Gerald Beck, deren Kompetenzen klar zugeordnet sind. Dr. Dornaus und DI Beck stehen in regelmäßigem Austausch miteinander sowie im laufenden Dialog und Informationsaustausch mit den Führungskräften.

Nichtfinanzieller Bericht

Das Nachhaltigkeitsmanagement der BIG sowie ihre nichtfinanziellen Leistungsindikatoren zu den Themen Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange (Aus- und Weiterbildung, Familien- und Gesundheitsförderung) werden im Kapitel Nachhaltigkeitserklärung des Lageberichts des Mutterkonzerns beschrieben. Weiterführende Informationen finden sich auch unter nachhaltigkeit.big.at.

Forschung, Entwicklung & Innovation

7.1 Nutzung von Liegenschaften des BIG Konzerns während des NS-Regimes

Die Bundesimmobiliengesellschaft startete im Jahr 2023 ein Forschungsprojekt zu ausgewählten Gebäuden und Liegenschaften, die derzeit in ihrer Verantwortung stehen und in den Jahren 1938 bis 1945 möglicherweise vom nationalsozialistischen Regime in verbrecherischer Art und Weise genutzt wurden. Im Rahmen einer Pilotstudie untersuchte das Ludwig Boltzmann Institut für Kriegsfolgenforschung unter der Leitung von Barbara Stelzl-Marx 74 Gebäude der ARE Austrian Real Estate, einer Tochtergesellschaft der BIG. Das Projekt wird von einem international besetzten wissenschaftlichen Beirat begleitet.

Der Abschlussbericht zur Pilotstudie wurde der BIG im zweiten Halbjahr 2025 zur Evaluierung vorgelegt.

7.2 Studie zu volkswirtschaftlichen Effekten durch Betrieb und Investitionen des BIG Konzerns

Um den ökonomischen Beitrag der Projekte des BIG Konzerns transparent darzustellen, hat das Unternehmen im Berichtsjahr eine umfassende Studie zu den volkswirtschaftlichen Effekten seines laufenden Betriebs und seiner Investitionstätigkeit beauftragt. Dabei handelt es sich um eine Aktualisierung der 2014 und 2021 vom Institut für Höhere Studien (IHS) durchgeführten Analysen; die aktuelle Studie wurde von Economica erstellt.

Die Untersuchung – basierend auf einer multiregionalen Input-Output-Analyse – zeigt die Wirkung der Investitionen des BIG Konzerns entlang der gesamten Wertschöpfungskette auf und quantifiziert den Beitrag zu Beschäftigung, Einkommen und öffentlichen Einnahmen faktenbasiert. Die Ergebnisse ermöglichen es, den volkswirtschaftlichen Impact einzelner Projekte künftig noch präziser und nachvollziehbarer zu kommunizieren.

7.3 Innovation als Bestandteil von Forschung & Entwicklung

Die BIG verankert Innovationsmanagement als strategischen Bestandteil ihrer Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. Ziel ist es, neue Lösungen für nachhaltige Immobilien und digitale Services zu entwickeln. Durch strukturierte Prozesse werden Ideen gesammelt, systematisch bewertet und in Pilotprojekte

überführt – ein direkter Beitrag zur Weiterentwicklung von Produkten und Prozessen.

Über die konzernweite und in der BIG implementierte Innovationsplattform können Mitarbeitende praxisnahe Ideen und Ansätze einbringen, die als F&E-Projekte aufgegriffen und umgesetzt werden. Alle Vorschläge werden hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und strategischem Nutzen priorisiert. Ausgewählte Konzepte fließen in Forschungsk Kooperationen und Entwicklungsprojekte, etwa zu Dekarbonisierung und Digitalisierung, ein.

Damit positioniert sich die BIG als Treiber für zukunftsfähige Lösungen im Immobilienbereich. In einem ersten Durchgang wurden 55 Ideen eingereicht, bewertet und fünf wesentlichen Handlungsfeldern zugeordnet. Ab 2026 werden diese mit der Besetzung des Position Innovation Managers in die Umsetzung überführt. Darüber hinaus wird aus allen Teilnehmenden des ersten Innovation Cycles eine Innovation Community geschaffen, in der gemeinsam an den eingereichten und qualifizierten Projekten gearbeitet werden wird.

7.4 Energieoptimierter Gebäudebetrieb

Ein Kooperations-Pilotprojekt mit DILT Analytics, einem Start-up der Technischen Universität Graz, optimiert mit Hilfe der KI-basierten Softwareplattform „FaciliMind“ die Energieeffizienz und Betriebskosten in Gebäuden. Die software- und datenbasierte Optimierung wird in drei Gebäuden der Veterinärmedizinischen Universität Wien mit der BIG pilotiert. Sie erkennt versteckte Energieverluste und gibt konkrete Maßnahmenempfehlungen.

In der Prototyping-Phase wurden mehr als 3.000 Datenpunkte aus dem Betrieb vollautomatisch analysiert. Das Softwaresystem konnte innerhalb kürzester Zeit 14 relevante Energieeinsparpotenziale identifizieren und Einsparungen von bis zu 30 % erzielen. Durch die gewonnenen Erkenntnisse und die optimierten Messtechnikkonzepte können ein Mehrverbrauch durch versteckte Defekte verhindert und zusätzliche Hardwarekosten eingespart werden.

Das Kooperationsprojekt der BIG mit DILT Analytics wurde 2025 bereits mit dem DREA Award in der Kategorie „Best Corporate – Solution Provider Project“, dem CO₂-Countdown Award 2025 der FMA | IFMA Austria in der Kategorie „Kreativ – neu gedacht“ sowie dem ÖGUT-Umweltpreis in der Kategorie „Klimaneutrale Stadt“ ausgezeichnet.

7.5 Technologische Innovation für mehr Effizienz

Die Digitalisierungsstrategie der BIG ist konsequent auf die Weiterentwicklung der Prozesse und des Geschäfts ausgerichtet.

Ziel ist es, eine vollständig digitale Wertschöpfungskette zu etablieren, die alle Phasen des Immobilienlebenszyklus umfasst – von der Planung über den Bau bis hin zum Ende des Lebenszyklus eines Gebäudes. Damit schaffen wird die Grundlage für durchgängige Prozesse, Effizienz, Transparenz und Nachhaltigkeit.

Ein weiteres zentrales Element ist der intelligente Umgang mit Daten. Der umfangreiche Datenbestand wird systematisch genutzt, um Prognosen zu erstellen, Anomalien frühzeitig zu erkennen und datenbasierte Entscheidungen zu ermöglichen. Damit wird nicht nur die operative Steuerung optimiert, sondern auch neue digitale Services für die Kunden entwickelt.

Die Customer Experience spielt dabei eine Schlüsselrolle. Ziel ist es digitale Lösungen zu schaffen, die den Menschen in den Mittelpunkt stellen und eine nahtlose, geräteunabhängige Nutzung ermöglichen. Arbeitsplätze und Services werden so gestaltet, dass sie flexibel, mobil und intuitiv bedienbar sind.

Moderne Technologien wie Künstliche Intelligenz, Robotik und IoT werden bereits jetzt an viele Stellen genutzt und die Anwendungsbereiche laufend ausgebaut. Die kommenden Jahre werden unsere Prozesse prägen. Die neuen Technologien sollen eingesetzt werden, um Automatisierung voranzutreiben, Predictive-Maintenance-Modelle zu etablieren und neue digitale Geschäftsmodelle zu erschließen.

Grundlage für all diese Entwicklungen ist stets eine dynamische IT-Architektur, die offen für die Integration neuer Lösungen ist und den Wandel beschleunigt, sowie umfassendes Know-how im Hause, das den zügigen Rollout neuer Technologien und der Digitalisierung insgesamt, substanziell vorantreibt.

7.6 CirCon – taxonomiefähiges Bauen im Bestand / zweites Forschungsjahr

Das dreijährige Forschungsprojekt „CirCon – Circular Construction“ mit dem Ziel, Erkenntnisse zur Umsetzung einer kreislauffähigen und EU-taxoniekonformen Gebäudesanierung zu gewinnen und die Nachweisführung dazu unter Einsatz von digitalen Methoden (BIM – Building Information Modeling) auszuwerten und abzubilden, ging 2025 ins zweite Forschungsjahr. Die BIG hat sich dem Projekt, das vom OFI (Österreichisches Forschungsinstitut

für Chemie und Technik) koordiniert und organisiert wird und an dem mehrere Vertreter*innen der Immobilienbranche teilnehmen, mit der geplanten Sanierung des Universitätsgebäudes Inffeldgasse 12 der TU Graz angeschlossen.

Ein Ziel des zweiten Forschungsjahres war es, im Zuge des Planerfindungsverfahrens zur Sanierung des Gebäudes der TU Graz die Aufgabenstellung für ein zukunftsfähiges Realisierungskonzept unter Berücksichtigung von Kriterien zum schonenden Umgang mit Ressourcen zu definieren und bewertbar darzustellen. Die abgegebenen Projekte wurden unter anderem hinsichtlich der Nachhaltigkeit im Sinne der Erreichung der Klimaziele nach EU-Taxonomie, der Ressourcenschonung als Teil des Gesamtkonzepts und der Umweltverträglichkeit der Baumaterialien bewertet. Die Mitwirkung der Planer*innen an diesem Forschungsprozess wurde im Planerfindungsverfahren ausdrücklich definiert. Insbesondere wurde eine aktive Kooperationsbereitschaft und der regelmäßige fachliche Austausch mit den Forschungspartner*innen (OFI, AEE intec, pde) sowie den Nachhaltigkeitsexpert*innen der BIG vorgegeben.

Des Weiteren wurde für die Projektabwicklung mit Building Information Modeling (BIM) bereits vor dem Wettbewerb – in Zusammenarbeit mit dem BIM- und Nachhaltigkeitsexperten der BIG und dem Forschungspartner pde – ein BIM-Anwendungsfall „Nachhaltigkeit“ entwickelt. Dieser dient als Grundlage für Auftraggeberinformationsanforderungen (AIA) und BIM-Abwicklungspläne (BAP). Ziel ist es, ökologische Kennwerte, Materialkreisläufe und Nachweise systematisch in Projekten abzubilden. So können im Planungsprozess gegebenenfalls Varianten abgeleitet und dargestellt werden.

Die Ziele für das dritte Forschungsjahr sind bereits definiert: Die entwickelten Grundlagen sollen gemeinsam mit den im Projekt bereits beauftragten Dienstleistern in der Praxis umgesetzt und die konkreten Antworten aus den Forschungsfragen wie z.B. zu einer standardisierten Ökobilanzierung, energietechnischen Simulationen, Variantendarstellungen etc. mithilfe eines BIM-Modells dokumentiert und die Erfahrungen daraus für weitere Projekte aufbereitet werden.

7.7 Virtual Reality als innovatives, digitales Werkzeug für eine integrative Stadt- und Campusentwicklung der Zukunft – VR4UrbanDev

Traditionelle Methoden des Datenmanagements, der Visualisierung und der Kommunikation stoßen bei komplexen Stadt- und Campusentwicklungen an ihre

Grenzen. Im Forschungsprojekt VR4UrbanDev beschäftigte sich ein interdisziplinäres Konsortium unter der Leitung der TU Graz und mit Beteiligung der BIG mit der Entwicklung einer immersiven Analyse- und Kommunikationsumgebung in Form eines digitalen Zwillings unter Verwendung der Virtual-Reality(VR)-Technologie. Ziel war es, Informationen zur energietechnischen Performance eines urbanen Quartiers für Planer*innen, Entscheidungsträger*innen und andere involvierte Stakeholder einfach und unmittelbar erfassbar zu machen.

Der immersive Charakter von VR eröffnet vielfältige Möglichkeiten, mit Simulations- und Monitoring-Daten zu interagieren. Da das menschliche Gehirn die virtuelle Umgebung als real wahrnimmt, sind keine langwierigen Denkprozesse erforderlich – der bzw. die Nutzer*in taucht direkt in das Geschehen ein. Komplexe Inhalte werden intuitiv erfasst, Parameter können interaktiv verändert werden, Daten sind sofort sichtbar und Kernaussagen leicht verständlich.

Das Forschungsprojekt an den Universitätsgebäuden der BIG hat eine Virtual-Reality-Umgebung entwickelt, die als digitaler Zwilling des Testbeds „Innovation District Inffeld“ dient. Sie umfasst die Gebäude und die Energieinfrastruktur und bildet ein virtuelles Architektur- und Energieentwicklungsbüro sowie eine realitätsgetreue Nachbildung des Universitätscampus Inffeld der TU Graz.

Umfangsreiche Strukturdaten aus Urban-Information-Modellen können automatisiert in die VR-Umgebung übernommen werden. Ergebnisse energietechnischer Simulationen und Live-Sensordaten des realen Quartiers sind mit dem digitalen Zwilling verbunden und können in Echtzeit in VR visualisiert werden. Weiters wurden die Bedürfnisse und das Feedback relevanter Nutzer*innengruppen mit Hilfe von sozialwissenschaftlicher Begleitung über Workshops und Usertests in die Technologieentwicklung integriert.

Das Projekt wurde von der Österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft (FFG) im Rahmen des Programms „Technologien und Innovationen für die klimaneutrale Stadt 2024“ gefördert.

7.8 NextGen Stanford Innovation Challenge

Die NextGen Stanford Innovation Challenge ist ein globaler Innovations- und Designwettbewerb, der von der Stanford University organisiert wird, um Studierende und Fachleute zu ermutigen, kreative Lösungen für drängende gesellschaftliche, wirtschaftliche oder technologische Herausforderungen zu entwickeln. Das Forschungsprojekt NextGen in Zusammenarbeit zwischen der TU Wien und der Stanford University verfolgt das Ziel, nachhaltige

Technologien und innovative Energielösungen für Gebäude zu entwickeln und auf Praxistauglichkeit zu testen. Im Verlauf des Projekts, das zu Jahresbeginn 2024 startete, fanden mehrere Workshops statt, bei denen Studierende ihre Ideen präsentierten und mit Mitarbeitenden der BIG weiter an den Initiativen arbeiteten. Ein wesentlicher Teil war der Besuch der Mitglieder der Forschungsgruppe am Stanford Campus im Sommer 2025, wo in Arbeitsgruppen gemeinsam am Forschungsprojekt des laufenden Jahres gearbeitet wurde. Ziel war es, mithilfe von neuronalen Netzen ein System zu entwickeln, das in der Lage ist, aus Smart-Meter-Daten Anomalien zu identifizieren und das technische Personal darüber zu informieren, um zielgerichtet Maßnahmen zu setzen.

7.9 Verbund X Accelerator – Batch 7

Die Teilnahme an der 7. Ausgabe des Verbund X Accelerators stellte für die BIG einen wichtigen Schritt dar, um den Zugang zu innovativen Technologien und Start-ups im Energie- und Infrastruktursektor zu erweitern. Das Programm, organisiert vom Verbund in Zusammenarbeit mit Pioneers, bietet eine Plattform für Co-Creation zwischen etablierten Unternehmen und jungen Technologieanbietern. Ziel war es, praxisrelevante Lösungen für die Herausforderungen der Immobilienbewirtschaftung zu identifizieren – von Robotik-Anwendungen zur Effizienzsteigerung in operativen Prozessen bis hin zu nachhaltigen Energiespeicherlösungen für den Umgang mit Photovoltaik-Überschüssen im Konzernportfolio.

Im Rahmen der Partnerschaft konnte die BIG zwei Use Cases einreichen und gemeinsam mit Start-ups wie RoBoa und neoom innovative Ansätze entwickeln. Die Zusammenarbeit brachte wertvolle Impulse für Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Effizienz im Immobilienbetrieb.

RoBoa, ein Start-up der ETH Zürich, hat eine modulare, schlangenartige Roboterlösung zur Inspektion schwer zugänglicher Bereiche entwickelt. Die BIG hat den RoBoa-Prototyp in der modernsten Ausführung bestellt; er wurde Anfang Dezember 2025 übergeben. Der portfolioübergreifende Einsatz durch ein geschultes Team ist ab 2026 angedacht.

Im Rahmen des Accelerators prüfte die BIG Lösungen für einen Stromspeicher, der ohne bauliche Anpassungen in Bestandsimmobilien integrierbar ist. Mit dem Scale-up neoom wurde dazu ein erfolgreicher Proof-of-Concept umgesetzt. Aufgrund des Projektvolumens erfolgte anschließend eine öffentliche Ausschreibung.

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die Inflationsentwicklungen und die damit in Zusammenhang stehenden geldpolitischen Entscheidungen der EZB haben ab Mitte 2022 am Immobilienmarkt eine Konsolidierungsphase ausgelöst. Aktuell zeigen die Zinsen eine relativ konstante Seitwärtsbewegung, liegen jedoch deutlich über dem Niveau von vor 2022 mit potentielltem Aufwärtsdruck. Die Baukosten haben sich auf einem hohen Niveau eingependelt, punktuell sind wieder sinkende Baupreise erkennbar. Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten – insbesondere im Hinblick auf künftige regulatorische Eingriffe, die konjunkturelle Entwicklung sowie marktbezogene Faktoren – ist eine stetige Evaluierung erforderlich, um auf geänderte Marktbedingungen reagieren zu können.

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 Auswirkungen auf den Fair Value, die Mieteinnahmen wie auch auf das operative Ergebnis.

Anfang 2026 wird mit dem Spatenstich der neuen AHS Baden der nächste Schritt in Richtung Bildungscampus gesetzt. Ab dem Schuljahr 2027/28 wird der Neubau, der in klimaaktiv-Gold-Standard errichtet wird, Platz für rund 800 Schüler*innen bieten.

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 m² (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.

Ende des Jahres erfolgen die Spatenstiche für zwei AHS-Neubauprojekte in Wien: In Meidling wird mit dem Bau der AHS An den Eisteichen für bis zu 1.000 Schüler*innen begonnen und in Floridsdorf der Grundstein für die neue AHS Winkeläckerstraße gelegt.

Unternehmensbereich Universitäten

Der Unternehmensbereich Universitäten rechnet bis 2035 mit weiteren rund 300.000 m² 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 m² 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 werden 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 fünfgeschoßigen Bau als Büro- und Laborgebäude. Nach der geplanten Fertigstellung im Jahr 2027 richtet die Kunstuniversität in der Ballonhalle ein neues Zentrum für Konservierung und Materialwissenschaften in der Kunst mit einer Nutzfläche von rund 3.800 m² ein.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der Unternehmensbereichs Spezialimmobilien wird zwei Großbauprojekte vorantreiben: einerseits die Justizanstalt Klagenfurt und andererseits die umfangreiche Sanierung des Justizzentrums Josefstadt.

Das Neubauprojekt in Klagenfurt am Wörthersee ist als zukunftsorientiertes Gebäude konzipiert, das den Anforderungen an einen modernen und effizienten Strafvollzugsbetrieb gerecht wird und einen adäquaten Arbeitsplatz für die Mitarbeitenden bietet. Voraussichtlich Ende 2027 wird die Justizanstalt Klagenfurt fertiggestellt. Das Justizzentrum Josefstadt mitten im 8. Wiener Gemeindebezirk wird in acht Bauphasen mit insgesamt über 110 Einzelmaßnahmen saniert. Das Gebäude wird allen Anforderungen an einen effizienten Gerichts- und Vollzugsbetrieb entsprechen sowie moderne Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden der Justizanstalt und des Straflandesgerichts Josefstadt bieten.

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

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabepflicht im Anhang führen.

Der Dividendenausschüttungsbeschluss wird in der Generalversammlung auf Vorschlag des Aufsichtsrates gefasst.

Sonstiges

10.1 Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, 6. März 2026

Die Geschäftsführung

Mag. Dr. Christine Dornaus

DI Gerald Beck

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.,
Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (im Folgenden AP-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung des Immobilienvermögens

Siehe Anhang zum Jahresabschluss Kapitel 2.2 und 2.3.

Das Risiko für den Abschluss

Das Sachanlagevermögen der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) besteht zum überwiegenden Teil aus Immobilienvermögen und beträgt rund 70 % der Bilanzsumme. Aufgrund der Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten liegen die Buchwerte insgesamt unter den Marktwerten. In Einzelfällen kann der beizulegende Zeitwert am Bilanzstichtag unter den fortgeführten Anschaffungskosten liegen, was eine Einschätzung erforderlich macht, inwieweit es sich um eine dauerhafte Wertminderung handelt, die zu einer außerplanmäßigen Abschreibung führt. Weiters ist bei in der Vergangenheit durchgeführten außerplanmäßigen Abschreibungen zu beurteilen, in welchem Ausmaß eine Zuschreibung am Bilanzstichtag aufgrund des Wertaufholungsgebotes zu erfolgen hat. Die BIG beauftragt jährlich externe Gutachter, um das Unternehmen bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes für einen Teil des Immobilienvermögens zu unterstützen, wobei in einem Zeitraum von drei Jahren sämtliche Immobilien zumindest einmal extern bewertet werden.

Die Bewertung des Immobilienvermögens beruht somit auf den Einschätzungen der zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte herangezogenen Inputfaktoren, wie zum Beispiel die erwarteten künftigen Mieteinnahmen, Kapitalisierungszinssätze sowie weitere Parameter. Diese Einschätzungen sind mit Unsicherheit behaftet. Dabei besteht das Risiko, dass aufgrund von nicht angemessenen Bewertungen das Immobilienvermögen im Jahresabschluss zu hoch oder zu niedrig ausgewiesen ist.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben die Bewertung des unter den Sachanlagen ausgewiesenen Immobilienvermögens wie folgt beurteilt:

- Wir haben ein Verständnis über den Bewertungsprozess und die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt und die Wirksamkeit ausgewählter interner Kontrollen überprüft.
- Wir haben die Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Sachverständigen beurteilt.
- Auf Basis einer Stichprobe haben wir die im Bewertungsmodell für die Immobiliengutachten

verwendeten stichtagsbezogenen objektspezifischen Basisdaten, wie laufende Miete und Fläche, mit den zugrunde liegenden Daten der Gesellschaft abgeglichen.

- Unter Einbeziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten haben wir die von den Gutachtern verwendeten Bewertungsmodelle stichprobenhaft auf ihre Konformität mit den Grundsätzen der Immobilienbewertung hin beurteilt und die wesentlichen Bewertungsannahmen und -parameter, wie etwa die erwarteten künftigen Mieteinnahmen sowie die Liegenschaftszinssätze, hinsichtlich ihrer Angemessenheit kritisch gewürdigt und mit externen Marktdaten abgestimmt.
- Wir haben die beizulegenden Zeitwerte des gesamten Immobilienbestandes anhand der Bruttorenditen der einzelnen Objekte mit am Markt beobachtbarer Daten plausibilisiert.
- Bei Immobilien, deren Wertermittlung am Bilanzstichtag länger als ein Jahr zurückliegt, haben wir die vom Unternehmen vorgenommenen Analysen zur Wertentwicklung kritisch gewürdigt.
- Bei Immobilien, deren beizulegender Zeitwert am Bilanzstichtag unter den fortgeführten Anschaffungskosten lag, haben wir die Einschätzung des Managements darüber, ob die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist kritisch beurteilt. Bei in der Vergangenheit außerplanmäßig abgeschriebenen Immobilien, deren beizulegender Zeitwert über dem Buchwert am Bilanzstichtag liegt, haben wir untersucht, ob eine entsprechende Wertaufholung auf den niedrigeren Wert aus fortgeführten Anschaffungskosten ohne außerplanmäßige Abschreibung und dem beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag erfolgt ist.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir geben keine Art der Zusicherung darauf.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen, und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den erlangten, sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der geprüfte Abschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Abschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
 - Wir gewinnen ein Verständnis von den für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.
 - Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
 - Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk
- auf die dazugehörigen Angaben im Abschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Abschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Abschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
 - Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in den internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
 - Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte Schutzmaßnahmen auswirken.
 - Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Abschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben, und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO

Wir wurden von der Generalversammlung am 27. März 2025 als Abschlussprüfer gewählt und am 27. März 2025 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr beauftragt.

Wir sind ohne Unterbrechung seit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 Abschlussprüfer der Gesellschaft.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Jahresabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der AP-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs. 1 der AP-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Thomas Smrekar.

Wien
6. März 2026

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Thomas Smrekar
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

KONZERN- ABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2025

Wien, 6. März 2026

Inhalt

1.	BERICHTENDES UNTERNEHMEN	67
2.	GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG	67
	2.1 Funktionale und Darstellungswährung	67
	2.2 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen	67
3.	GESCHÄFTSSEGMENTE	69
	3.1 Grundlagen der Segmentierung	69
	3.2 Informationen über die berichtspflichtigen Segmente	70
	3.3 Wichtiger Kunde	71
4.	ÄNDERUNGEN VON RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN	72
	4.1 Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet	72
	4.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden	72
5.	BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	73
	5.1 Konsolidierungsgrundsätze	73
	5.2 Fremdwährung	74
	5.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	74
	5.4 Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien	74
	5.5 Immaterielle Vermögenswerte	74
	5.6 Leasingverhältnisse	74
	5.7 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten	76
	5.8 Vorräte	76
	5.9 Leistungen an Arbeitnehmer*innen	77
	5.10 Rückstellungen	77
	5.11 Nachbesserungsverpflichtung der BIG gegenüber der Republik Österreich	77
	5.12 Umsatzerlöse	78
	5.13 Ertragsteuern	79
	5.14 Geldflussrechnung	80
	5.15 Finanzergebnis	80
	5.16 Finanzinstrumente	81
	5.17 Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften	82

Inhalt

6.	KONSOLIDIERUNGSKREIS	83
	6.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises	83
	6.2 Vollkonsolidierte Unternehmen	83
	6.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	85
	6.4 Erstkonsolidierungen	86
	6.5 Konsolidierungskreisänderungen	86
	6.6 Endkonsolidierungen	87
7.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	88
	7.1 Konzerngesamtergebnisrechnung	88
8.	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	92
	8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	92
	8.2 Selbst genutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	99
	8.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	99
	8.4 Sonstige Vermögenswerte	101
	8.5 Vorräte	101
	8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte	101
	8.7 Liquide Mittel	103
	8.8 Eigenkapital	103
	8.9 Personalrückstellungen	104
	8.10 Sonstige Rückstellungen	106
	8.11 Rückstellungen für tatsächliche Ertragsteuern	106
	8.12 Finanzverbindlichkeiten	107
	8.13 Ertragsteuern	110
	8.14 Sonstige Verbindlichkeiten	112
9.	SONSTIGE ANGABEN	113
	9.1 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer	113
	9.2 Leasingverhältnisse als Leasinggeber	114
	9.3 Finanzinstrumente	114
	9.4 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	121
	9.5 Aufwendungen für den/die Abschlussprüfer*in	122
	9.6 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten	122
	9.7 Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Anlagevermögen	123
	9.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	123

Konzerngesamtergebnisrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2025	2024
Umsatzerlöse	7.1.1	1.616.634,0	1.533.363,0
Bestandsveränderung	7.1.2	134.778,1	153.071,0
Sonstige betriebliche Erträge	7.1.3	22.413,1	21.047,2
Ergebnis aus dem Abgang von Immobilien	7.1.4	-374,3	2.200,7
Materialaufwand	7.1.5	-733.004,6	-690.956,0
Personalaufwand	7.1.6	-117.724,6	-105.635,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.1.7	-38.507,4	-32.593,3
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		884.214,3	880.497,5
Abschreibungen		-6.422,2	-4.718,6
Auf-/Abwertung Vorratsvermögen	7.1.8	-65.690,6	-7.366,7
Neubewertungsergebnis	7.1.9	161.525,7	426.730,8
Betriebsergebnis (EBIT)		973.627,3	1.295.143,0
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-14.730,5	-506,4
Abgangsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	6.6, 9.4	17.641,3	7.563,6
Finanzaufwendungen	7.1.10	-160.325,4	-164.484,0
Sonstiges Finanzergebnis	7.1.11	17.813,8	25.007,2
Finanzergebnis		-142.511,6	-139.476,8
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		834.026,6	1.162.723,5
Ertragsteuern	8.13	-194.080,1	-278.260,0
I. Gewinn der Periode		639.946,5	884.463,5
<i>Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen</i>		992,1	811,8
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>		638.954,4	883.651,7
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden oder werden können			
Ergebnis aus Cashflow Hedges	7.1.12	205,1	8.295,5
Steuereffekt	8.13	-47,2	-1.908,0
Posten, die nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden			
Neubewertung der Schuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen	8.9	130,5	-379,8
Steuereffekt	8.13	-30,0	87,3
II. Sonstiges Ergebnis		258,4	6.095,2
III. Gesamtergebnis		640.204,9	890.558,6
<i>Davon nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen</i>		992,1	811,8
<i>Davon Muttergesellschaft zuzurechnen</i>		639.212,8	889.746,9

Konzernbilanz

Aktiva

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2025	31.12.2024
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.1	18.905.762,7	18.200.798,2
Selbst genutzte Immobilien	8.2	39.672,0	40.679,4
Sonstige Sachanlagen	8.2	51.198,4	48.270,1
Immaterielle Vermögenswerte	8.2	655,8	780,3
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	436.850,3	449.493,5
Derivative Finanzinstrumente	9.3	106.849,6	106.711,5
Sonstige Vermögenswerte	8.4	128.993,9	141.978,0
Langfristiges Vermögen		19.669.982,7	18.988.711,2
Vorräte	8.5	743.229,7	692.893,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.6	102.410,2	88.659,0
Liquide Mittel	8.7	194.459,9	193.934,7
Kurzfristiges Vermögen		1.040.099,9	975.487,3
Aktiva gesamt		20.710.082,6	19.964.198,5

Passiva

in TEUR	Anhangsangabe	31.12.2025	31.12.2024
Nennkapital	8.8	226.000,0	226.000,0
Kapitalrücklagen	8.8	5.336,0	5.336,0
Sonstige Rücklagen	8.8	26.891,3	26.632,9
Gewinnrücklagen	8.8	11.421.886,8	10.991.338,9
Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital		11.680.114,1	11.249.307,8
Nicht beherrschende Anteile	8.8	14.895,2	13.903,2
Eigenkapital		11.695.009,4	11.263.210,9
Finanzverbindlichkeiten	8.12	4.797.093,9	4.991.923,0
Personalarückstellungen	8.9	11.759,0	12.073,6
Sonstige Rückstellungen	8.10	44.387,9	66.526,5
Sonstige Verbindlichkeiten	8.14	11.071,2	10.415,4
Derivative Finanzinstrumente	9.3	2.765,1	4.979,6
Passive latente Steuern	8.13	2.511.092,0	2.414.056,6
Langfristige Verbindlichkeiten		7.378.169,1	7.499.974,7
Finanzverbindlichkeiten	8.12	857.399,6	468.677,7
Personalarückstellungen	8.9	13.586,9	12.461,7
Sonstige Rückstellungen	8.10	388.883,3	296.228,3
Verbindlichkeit für tatsächliche Ertragsteuern	8.11	3.232,0	16.287,4
Sonstige Verbindlichkeiten	8.14	373.802,4	407.329,4
Derivative Finanzinstrumente	9.3	0,0	28,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1.636.904,1	1.201.012,8
Passiva gesamt		20.710.082,6	19.964.198,5

Konzern-Geldflussrechnung

in TEUR	Anhangsangabe	2025	2024
Geldflüsse aus Geschäftstätigkeit:			
Ergebnis vor Ertragsteuern		834.026,6	1.162.723,5
Zinsergebnis	7.1.10, 7.1.11	141.403,8	143.306,2
Abschreibungen	8.2	6.422,2	4.718,6
Auf-/Abwertung Vorratsvermögen	7.1.8	65.690,6	7.366,7
Neubewertungsergebnis	7.1.9	-161.525,7	-426.730,8
Zeitwertänderung Derivate und Folgebewertung Anleihen	7.1.10, 7.1.11	59,0	-1.957,5
Ergebnisanteile von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	14.730,5	506,4
Abgangsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-17.641,3	-7.563,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und sonstigen Vermögenswerten	7.1.4	374,3	-2.200,7
Gewinn aus Abgang von zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen	7.1.11	0,0	-5.439,2
Abwertung sonstige Beteiligungen	7.1.11	0,0	4.305,1
Sonstige unbare Transaktion		1.032,7	-2.386,9
Cashflow aus dem Ergebnis		884.572,5	876.647,7
Veränderung von Forderungen aus Finanzierungsleasing	8.4, 8.6	6.528,3	5.890,2
Veränderung Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.4, 8.5, 8.6	-139.504,9	-136.599,8
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.14	-17.359,9	-21.147,8
Veränderung Personalrückstellungen	8.9	602,3	135,1
Veränderung sonstige Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	8.10, 8.14	46.805,8	57.724,8
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		-102.928,4	-93.997,6
Gezahlte Ertragsteuern	8.13	-128.989,1	-123.109,9
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		652.655,1	659.540,1
Geldflüsse aus Investitionstätigkeit:			
Erwerb von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	8.1, 8.2	-505.793,1	-493.796,4
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener liquider Mittel	6.4	0,0	-8.067,3
Auszahlungen im Zusammenhang mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	8.3	-12.998,2	-2.712,3
Einzahlungen aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	6.6, 8.3	27.236,6	27.379,5
Einzahlungen aus dem Abgang von zur Veräußerung bestimmtem langfristigen Vermögen		0,0	6.465,6
Erhaltene Dividenden	8.3	4.701,9	6.245,5
Vergabe von Ausleihungen	8.4	-13.222,0	-5.130,2
Rückzahlungen von Ausleihungen	8.4	10.860,2	7.403,6
Erhaltene Zinsen	7.1.11	10.987,9	10.680,9
Veräußerung von Immobilien, Sachanlagevermögen und sonstigen Vermögenswerten	7.1.4	5.926,9	4.023,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-472.299,8	-447.507,2
Geldflüsse aus Finanzierungstätigkeit:			
Rückzahlung von Anleihen	8.12	-50.000,0	0,0
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.12	-2.744.695,9	-2.339.309,7
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.12	2.979.876,9	2.418.913,3
Gezahlte Zinsen	7.1.10	-142.708,9	-141.357,3
Gezahlte Dividende	8.8	-206.000,0	-250.000,0
Auszahlungen für Nachbesserung	8.8, 8.14	-2.872,5	-3.650,2
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	9.1.4	-13.429,7	-7.267,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-179.830,1	-322.671,1
Gesamt Cashflow (= Veränderung der liquiden Mittel)		525,2	-110.638,1
Liquide Mittel 01.01.	8.7	193.934,7	304.572,8
Liquide Mittel 31.12.	8.7	194.459,9	193.934,7
Nettoveränderung der liquiden Mittel		525,2	-110.638,1

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

in TEUR	Stammkapital	Kapitalrücklage	Cashflow Hedge-Rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinnrücklage	Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2025	226.000,0	5.336,0	7.357,1	-1.197,5	20.473,3	10.991.338,9	11.249.307,8	13.903,2	11.263.210,9
Gewinn	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	638.954,4	638.954,4	992,1	639.946,5
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	157,9	100,5	0,0	0,0	258,4	0,0	258,4
Gesamtergebnis	0,0	0,0	157,9	100,5	0,0	638.954,4	639.212,8	992,1	640.204,9
Nachbesserungsverpflichtung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2.406,5	-2.406,5	0,0	-2.406,5
Ausschüttung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-206.000,0	-206.000,0	0,0	-206.000,0
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-208.406,5	-208.406,5	0,0	-208.406,5
Stand am 31.12.2025	226.000,0	5.336,0	7.515,0	-1.097,0	20.473,3	11.421.886,8	11.680.114,1	14.895,2	11.695.009,4
Anhangsangabe	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8, 8.14	8.8	8.8	8.8

in TEUR	Stammkapital	Kapitalrücklage	Cashflow Hedge-Rücklage	Neubewertung IAS 19	Neubewertung IAS 16	Gewinnrücklage	Der Muttergesellschaft zuzurechnendes Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital gesamt
Stand am 01.01.2024	226.000,0	5.336,0	969,5	-905,1	20.473,3	10.359.960,3	10.611.834,1	13.091,4	10.624.925,5
Gewinn	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	883.651,7	883.651,7	811,8	884.463,5
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	6.387,6	-292,4	0,0	0,0	6.095,2	0,0	6.095,2
Gesamtergebnis	0,0	0,0	6.387,6	-292,4	0,0	883.651,7	889.746,9	811,8	890.558,6
Nachbesserungsverpflichtung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2.273,1	-2.273,1	0,0	-2.273,1
Ausschüttung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-250.000,0	-250.000,0	0,0	-250.000,0
Gesamte Transaktion mit Eigentümern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-252.273,1	-252.273,1	0,0	-252.273,1
Stand am 31.12.2024	226.000,0	5.336,0	7.357,1	-1.197,5	20.473,3	10.991.338,9	11.249.307,8	13.903,2	11.263.210,9
Anhangsangabe	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8	8.8, 8.14	8.8	8.8	8.8

Anhang zum Konzernabschluss

1. Berichtendes Unternehmen

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. („BIG“) ist ein Unternehmen mit Sitz in Österreich. Die Adresse des eingetragenen Sitzes des Unternehmens lautet Trabrennstraße 2c, 1020 Wien. Der Konzernabschluss 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.

2. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. wurde in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB erstellt. Er wurde von der Geschäftsführung am 6. März 2026 zur Veröffentlichung genehmigt. Abschlussstichtag des Konzerns und aller im Konzern einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2025. Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte unter der Going-Concern-Prämisse.

2.1 Funktionale und Darstellungswährung

Dieser Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens, dargestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben, auf die nächste Tausenderstelle gerundet. Bei der Summierung von Beträgen können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

2.2 Verwendung von Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Die Erstellung des Konzernabschlusses 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.

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

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

Vor dem Hintergrund, dass die Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen leisten soll, wird auch in der Liegenschaftsbewertung zunehmend Augenmerk auf die Befundung und Einwertung von klimabezogenen Risiken gelegt. Dieser Prozess steht zwar noch am Anfang und der Markt beginnt gerade mit der Festlegung und dem Einpreisen solcher Kriterien, jedoch ist davon auszugehen, dass mögliche Auswirkungen auf die Fair Values

schrittweise in den nächsten Jahren sichtbar werden können. Frühzeitige Investitionen zur Verbesserung der Resilienz in Bezug auf klimabezogene Risiken der Liegenschaften können nicht nur Wertverluste vermeiden, sondern eine Steigerung der Attraktivität der Objekte für z.B. Mieter*innen erreichen. Mögliche langfristige negative Entwicklungen aufgrund des Klimawandels wie ein deutlicher Anstieg der Temperaturen sowie die Häufigkeit von Wetterextremen können Auswirkungen auf die zukünftige Wertentwicklung haben. Besonders Objekte in Regionen, die direkt die Folgen des Klimawandels zu spüren bekommen, könnten in ihrem Wert beeinflusst werden. Durch Maßnahmen wie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen sowie die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten in der Instandhaltungsplanung wird diesem Risiko aktiv begegnet.

Das Bewertungsrisiko im Zusammenhang mit möglichen steigenden Finanzierungskosten bei nicht EU-taxoniekonformen Gebäuden ergibt sich aus der wachsenden Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien in der Finanzwelt. Auch besteht das Risiko der Einschränkungen bei der Vermietung von Flächen aufgrund von Veränderungen der Mindeststandards an Klimaschutz und Energieeffizienz auf der Nachfrageseite.

Die klimabezogenen Risiken haben im Geschäftsjahr 2025 keine wesentlichen Auswirkungen auf die für die Erstellung des Konzernabschlusses verwendeten Annahmen und Schätzungsparameter, und es wurden keine neuen Verpflichtungen oder Sachverhalte, welche zu einer Rückstellungsbildung führen, identifiziert.

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

Bei den folgenden Annahmen besteht ein nicht unerhebliches Risiko, das zu einer wesentlichen Anpassung von Vermögenswerten und Schulden im nächsten Berichtsjahr führen kann:

- Im Rahmen der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (siehe Kapitel 8.1) mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 18.905.762,7 (Vorjahr: TEUR 18.200.798,2) kommen eine Reihe von Schätzungen zur Anwendung, die im Zeitablauf wesentlichen Schwankungen unterliegen können.

- Die Bewertung der Vorräte (siehe Kapitel 8.5) erfolgt auf Basis von Schätzungen zu erwarteten Verkaufserlösen und prognostizierten Baukosten. Anpassungen dieser Annahmen führten im Geschäftsjahr zu einer Bewertung von TEUR 65.690,6 (Vorjahr: TEUR 7.366,7).
- Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen (siehe Kapitel 8.10) mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 433.271,2 (Vorjahr: TEUR 362.754,9) erfolgt aufgrund bestmöglicher Schätzungen, die zum Teil durch Sachverständige durchgeführt werden. Bei der Rückstellungsbewertung werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt.
- Für die Bewertung der bestehenden Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldverpflichtungen (siehe Kapitel 8.9) mit einem Buchwert von insgesamt TEUR 11.759,0 (Vorjahr: TEUR 12.073,6) werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet.

Informationen über weitere Ermessensentscheidungen bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden, die die im Konzernabschluss erfassten Beträge am wesentlichsten beeinflussen, sind in den nachstehenden Anhangsangaben enthalten:

- Anhangsangabe: 5.1 Konsolidierungsgrundsätze – Beurteilung, ob ein Beherrschungsverhältnis besteht und Beurteilung, ob ein Erwerb von Vermögenswerten oder ein Erwerb von Tochterunternehmen (Unternehmenszusammenschluss) vorliegt.
- Anhangsangabe: 5.6 Leasingverhältnisse – Bestimmung der Laufzeit der Leasingverträge
- Anhangsangabe: 5.12 Umsatzrealisierung – Realisierung des Umsatzes bei der Entwicklung von Eigentumswohnungen bzw. Mieterinvestitionen über einen Zeitraum.

3. Geschäftssegmente

3.1 Grundlagen der Segmentierung

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 größtenteils 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.

3.2 Informationen über die berichtspflichtigen Segmente

Informationen bezüglich der Ergebnisse jedes berichtspflichtigen Segments sind nachstehend aufgeführt:

31.12.2025

in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige*
Umsatzerlöse	121.796,9	481.047,2	456.292,2	100.941,9
<i>davon Mieterlöse</i>	99.039,2	435.091,6	395.236,2	4,2
<i>davon externe Umsatzerlöse</i>	119.443,5	480.902,6	455.788,0	26.336,1
<i>davon konzerninterne Umsatzerlöse</i>	2.353,4	144,5	504,2	74.605,8
Bestandsveränderung				
Materialaufwand	-37.808,4	-162.158,0	-145.580,1	-10.527,7
Personalaufwand	-5.599,8	-6.104,1	-8.649,3	-85.114,1
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	74.196,1	299.768,2	296.361,4	13.506,8
Neubewertungsergebnis	4.387,3	124.392,3	80.675,9	0,0
Betriebsergebnis (EBIT)	78.370,0	423.675,1	376.486,2	9.759,6
Equity-Ergebnis			20.169,9	-27,8
Finanzergebnis				
Ertragsteuern und latente Steuern				
Gewinn der Periode				
Kennzahlen zur Bautätigkeit	77.200,6	236.970,5	338.619,0	0,0
Instandhaltungsaufwand	18.620,2	119.453,8	85.218,8	0,0
Investitionen aus Bautätigkeit	58.580,4	117.516,7	253.400,1	0,0

* Objekt & Facility Management und Verwaltung

31.12.2024

in TEUR	Spezial- immobilien	Schulen	Universitäten	Sonstige*
Umsatzerlöse	122.942,7	473.505,5	450.860,8	94.246,2
<i>davon Mieterlöse</i>	100.196,3	428.868,9	388.985,5	0,0
<i>davon externe Umsatzerlöse</i>	120.730,3	473.505,5	450.541,7	23.698,3
<i>davon konzerninterne Umsatzerlöse</i>	2.212,4	0,0	319,0	70.548,0
Bestandsveränderung				
Materialaufwand	-37.748,9	-152.017,8	-143.982,4	-11.893,5
Personalaufwand	-4.447,8	-5.570,5	-8.231,0	-75.971,0
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	76.569,4	305.701,8	292.681,4	14.053,2
Neubewertungsergebnis	50.672,9	95.301,6	161.544,4	0,0
Betriebsergebnis (EBIT)	127.085,9	400.770,7	453.810,5	11.454,2
Equity-Ergebnis			21.738,0	-54,1
Finanzergebnis				
Ertragsteuern und latente Steuern				
Gewinn der Periode				
Kennzahlen zur Bautätigkeit	82.739,4	258.766,7	289.440,0	0,0
Instandhaltungsaufwand	17.312,7	108.896,9	82.510,5	0,0
Investitionen aus Bautätigkeit	65.426,6	149.869,8	206.929,5	0,0

* Objekt & Facility Management und Verwaltung

Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG Teilkonzern	BIG Teilkonzern IFRS	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidierungsüberleitung	ARE Teilkonzern IFRS	Konsolidierungseffekte BIG Konzern	BIG Konzern IFRS
87.916,4	1.247.994,5	323.733,5	77.491,8	-4.144,5	397.080,9	-28.441,4	1.616.634,0
-392,7	928.978,5	257.551,3	4.992,4	-397,8	262.145,8	-4.889,0	1.186.235,4
144.289,8	1.226.760,0	316.360,2	73.116,7	0,0	389.476,9	397,1	1.616.634,0
-56.373,4	21.234,5	7.373,4	4.375,1	-4.144,5	7.604,0	-28.838,5	0,0
-20.311,7	-20.311,7	14,3	152.997,6	1.880,2	154.892,1	197,7	134.778,1
-87.525,8	-443.600,0	-128.732,4	-183.571,8	562,2	-311.742,0	22.337,3	-733.004,6
0,0	-105.467,2	-4.371,9	-7.887,8	2,3	-12.257,4	0,0	-117.724,6
-1.617,5	682.215,0	177.483,6	23.049,2	-748,9	199.783,8	2.215,5	884.214,3
0,0	209.455,6	-60.882,9	14.693,1	0,0	-46.189,8	-1.740,0	161.525,7
-1.617,5	886.673,4	116.304,1	-28.015,5	-748,9	87.539,6	-585,7	973.627,3
0,0	20.142,1		-17.231,3		-17.231,3		2.910,9
							-142.511,6
							-194.080,1
							639.946,5
-11.319,1	641.470,9	243.670,1	365.190,5	-6.981,3	601.879,3	-3.126,6	1.240.223,5
-11.319,1	211.973,6	53.214,2	6,1	0,0	53.220,3	-3.319,9	261.874,0
0,0	429.497,3	190.455,9	365.184,4	-6.981,3	548.659,0	193,3	978.349,5

Anpassungen und Konsolidierungseffekte BIG Teilkonzern	BIG Teilkonzern IFRS	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidierungsüberleitung	ARE Teilkonzern IFRS	Konsolidierungseffekte BIG Konzern	BIG Konzern IFRS
49.646,7	1.191.202,0	326.949,2	45.401,6	-3.250,2	369.100,7	-26.939,7	1.533.363,0
-392,2	917.658,5	254.087,9	3.298,7	-391,5	256.995,1	-4.752,5	1.169.901,2
103.226,1	1.171.701,9	317.254,2	43.980,7	0,0	361.235,0	426,1	1.533.363,0
-53.579,3	19.500,1	9.694,9	1.420,9	-3.250,2	7.865,7	-27.365,8	0,0
-5.252,3	-5.252,3	0,0	197.419,6	122,7	197.542,3	-39.219,0	153.071,0
-64.211,9	-409.854,5	-132.766,5	-210.420,0	60,5	-343.126,0	62.024,5	-690.956,0
0,0	-94.220,2	-3.819,1	-7.600,5	4,6	-11.414,9	0,0	-105.635,1
941,9	689.947,7	179.322,7	11.295,2	-58,6	190.559,3	-9,6	880.497,5
12,5	307.531,5	121.415,9	-3.959,3	0,0	117.456,6	1.742,7	426.730,8
954,4	994.075,7	300.556,3	-102,3	-58,6	300.395,4	671,9	1.295.143,0
0,0	21.683,9		-14.626,7		-14.626,7		7.057,2
							-139.476,8
							-278.260,0
							884.463,5
-10.487,8	620.458,3	140.020,6	321.740,7	0,0	461.761,3	-2.897,3	1.079.322,2
-10.489,7	198.230,4	53.533,1	123,1	0,0	53.656,2	-2.897,3	248.989,4
1,9	422.227,8	86.487,4	321.617,6	0,0	408.105,1	0,0	830.332,9

3.3 Wichtiger Kunde

Die Umsatzerlöse mit der Republik Österreich betragen TEUR 1.456.362,5 (Vorjahr: TEUR 1.404.979,1), somit 90 %

(Vorjahr: 92 %) der Gesamterlöse des Konzerns (siehe Punkt 7.1.1) und betreffen alle Geschäftssegmente des Konzerns.

4. Änderungen von Rechnungslegungsmethoden

4.1 Neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen, erstmalig verpflichtend anwendbar bzw. freiwillig angewendet

Erstmals zum 1. Jänner 2025 sind folgende neue bzw. geänderte Standards anwendbar, wobei sich für die BIG keine wesentlichen Auswirkungen ergeben:

Standard	Titel des Standards bzw. der Änderung	Verpflichtende Erstanwendung
IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit	01.01.2025

IAS 21 Fehlende Umtauschbarkeit

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

Die Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

4.2 Neue Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet wurden

Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation	Verpflichtende Erstanwendung lt. IASB	Verpflichtende Übernahme in EU
IFRS 9 / IFRS 7	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026	01.01.2026
IFRS 9 / IFRS 7	Naturabhängige Stromverträge	01.01.2026	01.01.2026
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS	01.01.2026	01.01.2026
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027	01.01.2027
IFRS 19	Tochterunternehmen, die keiner öffentlichen Rechenschaftspflicht unterliegen: Angaben	01.01.2027	offen
IAS 21	Umrechnung von Finanzinformationen in Hochinflationswährungen	01.01.2027	offen

IFRS 18 – Darstellung und Angaben im Abschluss

Der im April 2024 veröffentlichte Standard IFRS 18 löst den bestehenden Standard IAS 1 – Darstellung des Abschlusses ab und führt zu einigen 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 Ertragsteuern“ 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. 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 Angabeanforderungen. 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 Sachverhalte der Finanzierungs-kategorie angehören. Weitere Änderungen werden den Startpunkt der Kapitalflussrechnung („Betriebsergebnis“ anstatt „Ergebnis vor Ertragsteuern“) und die zusätzlichen Angaben für MPMs betreffen.

Sonstige Standards

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich aus den sonstigen in der Tabelle angeführten Standards (mit Ausnahme von IFRS 18) und Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

5. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

5.1 Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmenszusammenschlüsse

Der Konzern bilanziert Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode, wenn der Konzern Beherrschung erlangt hat. Die beim Erwerb übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Jeder entstandene Geschäfts- oder Firmenwert wird jährlich auf Wertminderung überprüft. Zum Bilanzstichtag bestehen keine Firmenwerte. Konzerninterne Umgründungen werden unter Fortführung der Buchwerte erfasst.

Üblicherweise werden von der BIG nur Immobilienzweckgesellschaften erworben, die mangels entsprechender Prozesse keinen Geschäftsbetrieb (Business) aufweisen, sondern nur Immobilien, die aus der bisherigen Vermietung resultierende Forderungen und Verbindlichkeiten sowie die Refinanzierungsverbindlichkeiten beinhalten.

Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn er schwankenden Renditen aus seinem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Die Abschlüsse von Tochterunternehmen sind im Konzernabschluss ab dem Zeitpunkt enthalten, an dem die Beherrschung beginnt, und bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung endet.

Nicht beherrschende Anteile

Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt zunächst mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierbaren Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet. Änderungen des Anteils des Konzerns an einem Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert.

Verlust der Beherrschung

Verliert der Konzern die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, bucht er die Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens und alle zugehörigen nicht beherrschenden Anteile und anderen Bestandteile am Eigenkapital aus. Jeder entstehende Gewinn oder Verlust wird im Gewinn oder Verlust erfasst. Jeder zurückbehaltene Anteil an dem ehemaligen Tochterunternehmen wird zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt des Verlustes der Beherrschung bewertet.

Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

Die Anteile des Konzerns an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen umfassen Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und an assoziierten Unternehmen.

Voraussetzung für die Klassifikation als assoziiertes Unternehmen ist das Vorliegen eines maßgeblichen Einflusses, jedoch liegt keine Beherrschung oder gemeinschaftliche Führung in Bezug auf die Finanz- und Geschäftspolitik vor. Dieser kann in der Regel durch das Vorliegen einer oder mehrerer Indikatoren festgestellt werden, die in IAS 28.6. definiert sind. Potenzielle Stimmrechte sind bei der Bestimmung, ob maßgeblicher Einfluss vorliegt, zu berücksichtigen. Die tatsächliche Ausübung des maßgeblichen Einflusses ist hingegen nicht erforderlich. Bei Vorliegen eines 20 % oder mehr erreichenden Stimmengewichts an einem Unternehmen wird maßgeblicher Einfluss vermutet.

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine Vereinbarung, über die der Konzern die gemeinschaftliche Führung ausübt (wobei er Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzt), anstatt Rechte an deren Vermögenswerten und Verpflichtungen für deren Schulden zu haben.

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Sie werden zunächst mit den Anschaffungskosten angesetzt, wozu auch Transaktionskosten zählen. Nach dem erstmaligen Ansatz enthält der Konzernabschluss den Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen bis zu dem Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss oder die gemeinschaftliche Führung endet. Bestehen Hinweise auf eine Wertminderung, wird der Buchwert einem Werthaltigkeitstest unterzogen und gegebenenfalls auf den erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

Konzerninterne Salden und Geschäftsvorfälle und alle nicht realisierten Erträge und Aufwendungen aus konzerninternen Geschäftsvorfällen werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert. Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden in Höhe des Anteils des Konzerns an dem Beteiligungsunternehmen gegen die Beteiligung ausgebucht.

5.2 Fremdwährung

Die einzelnen Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsvorfälle in ausländischer Währung mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in die Konzernwährung Euro erfolgt mit dem an diesem Tag gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Berichtsjahr erfolgswirksam erfasst.

In den Konzernabschluss sind keine Gesellschaften, die eine von der BIG als oberster Konzerngesellschaft abweichende funktionale Währung verwenden, einbezogen.

5.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Konzern wendet für die Bewertung das Modell des beizulegenden Zeitwerts für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 an.

In den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind einerseits Bestandsimmobilien und andererseits Immobilien in Entwicklung enthalten. Diese werden zunächst zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Abzug von Investitions- und Baukostenzuschüssen erfasst und in der Folge zu den jeweiligen Stichtagen – unter anderem unter Berücksichtigung von Abgrenzungen für alineare Mieten („Zuschlagsmieten“) – zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Etwaige diesbezügliche Änderungen werden im Gewinn oder Verlust als Neubewertungsergebnis erfasst. Die Investitions- und Baukostenzuschüsse betreffen Beiträge der Mieter*innen an den Kosten von Investitions- und Sanierungsmaßnahmen für Bestandsimmobilien und unterliegen großteils keinen speziellen Rückzahlungsbedingungen.

Jeder Gewinn oder Verlust beim Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie (berechnet als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert = Zeitwert des Gegenstands) wird im Gewinn oder Verlust erfasst.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung der Immobilien zugerechnet werden können, werden im Rahmen der Anschaffungs- oder Herstellungskosten entsprechend dem Wahlrecht für zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte gemäß IAS 23 nicht aktiviert.

5.4 Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien

Sachanlagen und selbst genutzte Immobilien werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet.

Die planmäßige Abschreibung der Gebäude und Sachanlagen erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer. Einzelne Teile von Gebäuden und Sachanlagen werden nicht getrennt abgeschrieben, da diese keinen bedeutsamen Anteil an den gesamten Anschaffungskosten erreichen. Die geschätzten Nutzungsdauern für das laufende Jahr und Vergleichsjahre wurden wie folgt angenommen:

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Selbst genutzte Immobilien	25	58
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3	10
Übrige Sachanlagen	10	33
Nutzungsrechte	2	5

Abschreibungsmethoden, Nutzungsdauern und Restwerte werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst.

5.5 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte haben eine begrenzte Nutzungsdauer und werden in der Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich linearer planmäßiger Abschreibungen sowie Wertminderungen angesetzt. Bei der Ermittlung der Abschreibungssätze wurden folgende Nutzungsdauern festgelegt:

Nutzungsdauer in Jahren	von	bis
Software	5	5
Rechte	4	4

5.6 Leasingverhältnisse

Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält

Die BIG tritt als Leasinggeberin für die von ihr gehaltenen Immobilien am Markt auf.

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis beinhaltet, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt der Bereitstellung getroffen und erfordert eine Einschätzung, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögenswerte

abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts einräumt. Eine erneute Beurteilung findet bei Änderungen von wesentlichen Teilen der Vereinbarungen statt, die Auswirkungen auf die Beurteilung nach IFRS 16 haben.

Bei Abschluss oder Neubeurteilung einer Vereinbarung, die ein Leasingverhältnis enthält, trennt der Konzern die von einer solchen Vereinbarung geforderten Zahlungen und andere Entgelte in diejenigen für das Leasingverhältnis und diejenigen für andere Posten auf der Grundlage ihrer relativen beizulegenden Zeitwerte.

Operating Leasing als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating Leases klassifiziert und entsprechend bilanziert.

Die BIG vermietet den überwiegenden Teil ihrer Investment Properties im Rahmen von Operating-Leasingverträgen.

Der Großteil der Liegenschaften der BIG wurde der BIG mit dem Bundesimmobiliengesetz (BGBl 141/2000 vom 29. Dezember 2000) von der Republik Österreich ins Eigentum übertragen. Gemäß § 4 Abs. 2 Bundesimmobiliengesetz hat die BIG „zu marktkonformen Bedingungen und wenn es für sie wirtschaftlich vertretbar ist Raumbedarf des Bundes zu befriedigen“, insbesondere die ihr übertragenen Objekte bereitzustellen, bei Bedarf zu adaptieren und für Neubauvorhaben des Bundes erforderliche Liegenschaften zu erwerben. Mit dem Generalmietvertrag vom 6. Dezember 2000/2. Jänner 2001, abgeschlossen zwischen der Republik Österreich und der BIG, mietet der Bund folglich die übertragenen Objekte zurück. Die Hauptmietverhältnisse beginnen mit 1. Jänner 2001 und sind auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Generalmietvertrag beinhaltet eine beiderseitige Kündigungsfrist von einem Jahr. Die Hauptmietzinse sind auf Basis des Verbraucherpreisindex 1996 wertgesichert, wobei sie jeweils nach einer Änderung von zumindest 5 % zum 1. Jänner eines Kalenderjahres angepasst werden können. Betriebskosten werden grundsätzlich auf den/die Mieter*in umgelegt. Die BIG ist verpflichtet, die Bestandsobjekte zu erhalten und die vertragsgemäße Nutzbarkeit der Bestandsobjekte sicherzustellen.

Neben dem Generalmietvertrag existieren Ergänzungen zum Generalmietvertrag. Die Ergänzungen zum Generalmietvertrag betreffen im Wesentlichen Generalsanierungen der Objekte und Zubauten. Im Rahmen dieser Nebenvereinbarungen verzichtet die Mieterin (Republik Österreich) auf die Ausübung des Kündigungsrechts in der Regel für die Dauer von 25 Jahren ab Fertigstellung der Generalsanierung. Die BIG hat

unbeschadet dessen das Recht, die Mietverhältnisse – im Rahmen der Einschränkung des § 30 MRG – unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zu kündigen. Neben dem monatlich zu entrichtenden Hauptmietzins sind in der Regel Zuschlagsmieten für einen begrenzten Zeitraum und/oder Baukostenzuschüsse zu entrichten.

Neben dem Generalmietvertrag und den Nachträgen bzw. den individuellen Ergänzungen zum Generalmietvertrag bestehen Mietverträge auf Grundlage des § 5 BIG Gesetz 1992 in Verbindung mit dem Fruchtgenussrahmenvertrag sowie Fruchtgenuss einzelner Verträge.

Weiters bestehen Mietverträge zu Gebäuden, die die BIG seit den 1990er-Jahren im eigenen Namen angeschafft oder hergestellt hat. Den genannten Bestandsverträgen ist gemein, dass sie in der Regel eine Wertsicherung und einen mittel- bis langfristigen Kündigungsverzicht beinhalten.

Beinhaltet eine Vereinbarung Leasing- sowie Nichtleasingkomponenten, wendet die BIG IFRS 15 zur Aufteilung der vereinbarten Entgelte an. Die Vorschriften des IFRS 9 hinsichtlich der Ausbuchungs- und Wertminderungsvorschriften werden auch auf die Forderung aus dem Leasingverhältnis angewendet.

Finanzierungsleasing als Leasinggeber

Mietverträge, bei denen die wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, an den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Forderung in Höhe des Nettoinvestitionswerts aus dem Leasingverhältnis angesetzt. Forderungen aus Finanzierungsleasingverhältnissen sind grundsätzlich mit dem Barwert der zukünftigen Leasingzahlungen aktiviert.

Beinhaltet eine Vereinbarung Leasing- sowie Nichtleasingkomponenten, wendet der BIG Konzern IFRS 15 zur Aufteilung der vereinbarten Entgelte an. Die Vorschriften des IFRS 9 hinsichtlich der Ausbuchungs- und Wertminderungsvorschriften werden auch auf die Nettoinvestition in das Leasingverhältnis angewendet.

Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

Am Bereitstellungsdatum oder bei Änderung wesentlicher, für die Beurteilung nach IFRS 16 relevanter Teile von Leasingvereinbarungen wird das Leasingentgelt auf Basis der Einzelveräußerungspreise in eine Leasing- und Nichtleasingkomponente getrennt.

Für das gewährte Nutzungsrecht werden am Bereitstellungsdatum ein Vermögenswert sowie eine Leasingverbindlichkeit bilanziert. Der Vermögenswert wird im Bereitstellungszeitpunkt zu Anschaffungskosten, die der Leasingverbindlichkeit entsprechen – adaptiert um im Voraus geleistete Zahlungen, direkte, anfängliche Kosten, sowie erhaltene Leasinganreize – angesetzt.

Sofern es sich bei dem Nutzungsrecht um einen als Finanzinvestition gehaltene Immobilie zu klassifizierenden Vermögenswert handelt, wird dieses nachfolgend zum aktuellen beizulegenden Zeitwert bewertet. In allen übrigen Fällen wird das Nutzungsrecht vom Bereitstellungsdatum bis zum Ende des Leasingzeitraums linear abgeschrieben und bei Vorliegen von Wertminderungen der Buchwert entsprechend berichtigt. Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit werden als nachträgliche Anschaffungskosten zum bilanzierten Vermögenswert betrachtet oder erfolgswirksam verbucht, sofern der Vermögenswert vollständig abgeschrieben ist.

Bei Leasingverhältnissen, die von der BIG als Finanzierungsleasing untervermietet werden, wird anstelle eines Nutzungsrechts eine Leasingforderung bilanziert. Leasingforderungen aus Unterleasingverhältnissen werden nach den Vorschriften des IFRS 9 bewertet und um die jeweilige Tilgungskomponente reduziert.

Die Leasingverbindlichkeit wird am Bereitstellungsdatum mit dem Barwert der noch nicht geleisteten Leasingzahlungen, abgezinst mit dem dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Zinssatz oder, wenn sich dieser nicht bestimmen lässt, mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns, erfasst. In der Regel zieht der BIG Konzern seinen Grenzfremdkapitalzinssatz heran.

Die für die Bewertung der Leasingverbindlichkeit umfassten Zahlungen beinhalten

- (de facto) feste Zahlungen,
- variable Zahlungen, die an einen Index oder Zinssatz gekoppelt sind, wobei die Erstbewertung mit dem zum Bereitstellungsdatum gültigen Index bzw. Zinssatz erfolgt,
- aufgrund von Restwertgarantien erwartete Zahlungen,
- Zahlungen für Kauf- und Verlängerungsoptionen, sofern sich der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben und
- Strafzahlungen für vorzeitige Kündigungen, wenn sich der Konzern hinreichend sicher ist, dass diese schlagend werden.

Die Folgebewertung der Leasingverbindlichkeit erfolgt zum Buchwert unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Eine Neubewertung erfolgt bei einer Änderung der künftigen Leasingzahlungen aufgrund von Index- oder Zinssatzänderungen und sofern sich die Einschätzung des Konzerns über die Ausübung von Kauf- und Verlängerungsoptionen sowie Strafzahlungen ändert.

Haupt- und Unterleasingverhältnisse werden separat bilanziert, sofern es sich in beiden Leasingverhältnissen um unterschiedliche Vertragspartner handelt. Handelt es sich

sowohl im Haupt- als auch im Unterleasingverhältnis um denselben Vertragspartner, werden beide Verträge als ein zusammengefasster, einzelner Vertrag bilanziert. Unterleasingverhältnisse werden auf Grundlage des Hauptleasingvertrags und nicht des zugrunde liegenden Vermögenswerts beurteilt.

Kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von weniger als 12 Monaten zum Bereitstellungszeitpunkt sowie Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert werden auf Basis des IFRS 16.5 nicht bilanziert, sondern als linearer Aufwand erfasst.

5.7 Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten

Wertminderungen gemäß IAS 36 können sich bei der BIG nur für jene Bereiche ergeben, die nicht nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden. Bei der BIG betrifft dies die selbst genutzten Immobilien, Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte. Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung führt die BIG bei diesen nicht finanziellen Vermögenswerten einen Wertminderungstest durch. Dabei ermittelt sie den erzielbaren Betrag.

Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert von Nutzungswert und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten (Nettozeitwert). Liegt dieser Wert unter dem für diesen Vermögenswert angesetzten Buchwert, erfolgt eine Wertminderung auf diesen Wert.

Die errechnete Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung bis maximal zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

5.8 Vorräte

Die unter Vorräte ausgewiesenen Vermögenswerte betreffen Vorratsimmobilien sowie noch nicht abrechenbare Leistungen aus Mieterinvestitionen.

Vorratsimmobilien betreffen Immobilien, die zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden oder sich in der Herstellungsphase mit geplanter Veräußerungsabsicht befinden. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Wenn es eindeutige Anhaltspunkte für eine Erhöhung des Nettoveräußerungswerts gibt, erfolgt eine Wertaufholung bis maximal zur Höhe des niedrigeren Werts aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert.

5.9 Leistungen an Arbeitnehmer*innen

Verpflichtungen aus kurzfristig fälligen Leistungen an Arbeitnehmer*innen werden als Aufwand erfasst, sobald die damit verbundene Arbeitsleistung erbracht wird. Eine Schuld ist für den erwartungsgemäß zu zahlenden Betrag zu erfassen, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Verpflichtung hat, diesen Betrag aufgrund einer von dem/von der Arbeitnehmer*in erbrachten Arbeitsleistung zu zahlen und die Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann.

Beitragsorientierte Pläne

Die BIG ist gesetzlich verpflichtet, für alle nach dem 31. Dezember 2002 eingetretenen Mitarbeitenden 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitendenvorsorgekasse einzubezahlen. Damit liegt ein beitragsorientierter Plan vor. Darüber hinaus werden Beiträge in eine Pensionskasse geleistet, eine weitergehende Haftung für Leistungsansprüche gegenüber den Begünstigten besteht nicht. Auf Basis der Vereinbarung vom 1. Jänner 2007 zwischen der BIG und einer Pensionskasse besteht teilweise für Angestellte mit mehr als einem Jahr Betriebszugehörigkeit eine beitragsorientierte Pensionszusage.

Rückstellung für Abfertigungen

Aufgrund gesetzlicher Vorschriften ist die BIG verpflichtet, an vor dem 1. Jänner 2003 eingetretene Mitarbeitenden im Kündigungsfall oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten („gesetzliche Abfertigung“). Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen.

Rückstellung für Pensionen

Des Weiteren hat die BIG für zwei ehemalige Geschäftsführer leistungsorientierte Pensionszusagen abgegeben. Für diese Verpflichtung wurde eine separate Rückstellung gebildet.

Rückstellung für Jubiläumsgelder

Im Kollektivvertrag für Mitarbeitende der BIG wurde in der Fassung vom 1. Jänner 2014 erstmals ein Jubiläumsgeldanspruch eingeräumt. Der Anspruch steht dem/der Mitarbeitenden bei ununterbrochener Dauer des Arbeitsverhältnisses nach 15, 25 und 35 Jahren zu.

Bis zum Ende des Jahres 2013 bestand lediglich ein solcher Anspruch für Beamte und Vertragsbedienstete der BIG je nach Bundesland und Dienstjahren auf unterschiedliche Monatsgehälter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.

Keiner der leistungsorientierten Pläne wird aus einem Fonds finanziert. Die Zinsen aus leistungsorientierten Plänen werden im Personalaufwand erfasst.

Die Berechnung der Rückstellung für Jubiläumsgelder wird jährlich von einem/einer anerkannten Versicherungsmathematiker*in durchgeführt und die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zusätzliche Erläuterungen zu den Rückstellungen für Abfertigung, Pension und Jubiläumsgelder siehe Punkt 8.9 Personalarückstellungen.

5.10 Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die BIG eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber einem Dritten aufgrund eines vergangenen Ereignisses vorliegt und es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Mittelabfluss führen wird.

Diese Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nach bester Schätzung ermittelt werden kann. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt. Aufwendungen aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen werden im Finanzergebnis erfasst.

Ist eine zuverlässige Schätzung der Höhe der Verpflichtung nicht möglich, der Mittelabfluss aus der Verpflichtung nicht wahrscheinlich oder das Eintreten der Verpflichtung von künftigen Ereignissen abhängig, liegt eine Eventualverbindlichkeit vor. In diesen seltenen Fällen unterbleibt die Bildung einer Rückstellung und es erfolgt eine Erläuterung des Sachverhalts im Anhang.

5.11 Nachbesserungsverpflichtung der BIG gegenüber der Republik Österreich

Die BIG hat vor mehreren Jahren Immobilien von der Republik Österreich erworben. Diese Verkaufsvereinbarungen sahen zwei Kaufpreisbestandteile vor:

- Fixer Kaufpreis bei Übertragung der Liegenschaften (deutlich unter dem Zeitwert)
- Variabler Kaufpreis i.H.v. 80 % der Buchgewinne bei Veräußerung dieser Liegenschaften

Der variable Kaufpreis errechnet sich nach folgender Formel:

$$N = (W - V - A - NV - I) \cdot 0,8$$

N = Nachbesserung
W = Weiterveräußerungswert
V = Verwertungskosten
A = Anschaffungswert
NV = übernommene Nettoverbindlichkeit zum Zeitpunkt der Anschaffung
I = Buchwert von Investitionen der BIG und der aktivierten Fruchtgenussrechte für die jeweilige Liegenschaft

Durch diese Nachbesserungspflicht ergibt sich für die BIG ein signifikanter Unterschied zwischen dem beizulegenden Zeitwert und den dem Unternehmen tatsächlich verbleibenden Erlösen im Veräußerungsfall.

Bilanziell wurden die Immobilien im Erwerbszeitpunkt mit dem fixen Kaufpreis als Anschaffungskosten erfasst. Der variable Kaufpreis wird erst bei tatsächlichem Verkauf von Liegenschaften bilanziell erfasst (und nicht schon vorab), da keine vertragliche Verpflichtung besteht, die Liegenschaften zu veräußern. Vor dem Verkauf sind diese Liegenschaften entweder nach IAS 2 oder nach IAS 40 bilanziert. Im Zeitpunkt des tatsächlichen Verkaufes von Liegenschaften stellt der variable Kaufpreisbestandteil eine Verpflichtung zur Ausschüttung an den Eigentümer dar, die erfolgsneutral über das Eigenkapital erfasst wird.

Die Nachbesserungsbeträge sind vierteljährlich, spätestens am Ende des auf den Eingang des Kaufpreises am Konto der BIG folgenden Quartals auf das Konto des Bundesministeriums für Finanzen zu überweisen.

5.12 Umsatzerlöse

Erlöse aus Vermietung gemäß IFRS 16

Die Erlöse aus Vermietung werden generell linear über die Gesamtlaufzeit der Mietverträge verteilt erfasst, sofern eine andere Verteilung nicht sachgerechter ist.

Anreizvereinbarungen wie z.B. Mietfreistellungen, reduzierte Mieten für einen bestimmten Zeitraum oder Einmalzahlungen sind Bestandteile dieser Mieterlöse und werden ebenso linear verteilt. Sehen Mietverträge eine regelmäßige Anpassung über die Laufzeit vor („Staffelmieten“), werden derartige Anpassungen ebenfalls linear über die Mietlaufzeit verteilt berücksichtigt.

Bei inflationsbedingten Anpassungen erfolgt hingegen keine Verteilung. Die Gesamtlaufzeit der Mietverträge, auf welche die gesamten Erlöse linear verteilt werden, umfasst die unkündbare Zeitperiode sowie weitere Zeiträume, für die der/die Mieter*in mit oder ohne weitere Zahlungen eine Option ausüben kann, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Option hinreichend sicher ist.

Die Bewertung der Mieterlöse erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert der eingekommenen bzw. ausstehenden Gegenleistung abzüglich direkter Erlösminderungen.

Erlöse gemäß IFRS 15

Die Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten, Erlöse aus Mieterinvestitionen, Umsatzerlöse aus Betriebs- oder Dienstleistungen (Erlöse aus Hausverwaltung, Facility Services, Baubetreuung, Raummanagement) und die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des kurzfristigen Vermögens fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 15. Bei den Erlösen aus Betriebs- und Heizkosten, Erlösen aus Hausverwaltung, Erlösen aus Facility Services und Erlösen aus Baubetreuung sind die vertraglichen Leistungsverpflichtungen eindeutig identifizierbar und die dazugehörige Gegenleistung kann pro Leistungsverpflichtung eindeutig bestimmt werden. Der BIG Konzern ist primär Ansprechpartner der Kund*innen für die Leistungserbringung und trägt das in der Immobilienbranche übliche Vorratsrisiko für die Nutzungsbereitschaft der Immobilie und auch das Risiko, dass die branchenüblich über einen Aufteilungsschlüssel verteilten Aufwendungen nicht abgerechnet werden können. Somit wird für die wesentlichen Leistungen davon ausgegangen, dass der BIG Konzern als Prinzipal fungiert.

Beim Verkauf von Immobilien werden die Umsatzerlöse nach IFRS 15 erfasst, sobald ein/eine Kunde/Kundin die Beherrschung über die Immobilie erlangt. Bei der Erstellung und Entwicklung von Eigentumswohnungsimmobilen erfolgt die Realisierung über einen bestimmten Zeitraum, wenn keine alternative Nutzungsmöglichkeit für den BIG Konzern oder die Immobilienprojektgesellschaft, an der der BIG Konzern beteiligt ist, mehr möglich ist und bereits ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung (inklusive Marge) besteht. Dies führt dazu, dass Umsatzerlöse für diese Verträge vor Übergabe der Immobilie an den/die Kunden/Kundin erfasst werden. Die Realisation der Projektspanne erfolgt entsprechend des Leistungsfortschritts der Errichtung der Immobilie. Die Messung des Leistungsfortschritts im Rahmen der Percentage of Completion erfolgt im BIG Konzern nach der Cost-to-Cost-Methode.

Erlöse aus Mieterinvestitionen werden ebenfalls nach IFRS 15 erfasst. Mieterinvestitionen sind Baumaßnahmen, die im Zusammenhang mit den Immobilien des BIG Konzerns für die Mieter*innen bzw. Dritte durchgeführt werden. Die Maßnahmen werden vom BIG Konzern als Dienstleister erbracht, wofür der BIG Konzern ein Honorar bezieht. Das Erfordernis einer zeitanteiligen Umsatzrealisierung ergibt sich dadurch, dass eine andere Nutzung als die Übertragung an den Auftraggeber nicht mehr möglich ist. Die Realisation des Honorars erfolgt entsprechend des Leistungsfortschritts auf Basis der angefallenen Kosten der Mieterinvestition.

Entsprechend des Projektfortschritts werden Contract Costs und Umsatzerlöse erfasst. Es erfolgt eine saldierte Darstellung mit Projektanzahlungen, wobei der Ausweis des Saldos entweder als Vertragsvermögenswert (Aktivsaldo) oder Vertragsverbindlichkeit/erhaltene Anzahlungen (Passivsaldo) umgesetzt wird. Ebenso werden die zuzuordnenden Baukosten als Aufwand erfasst. Sobald ein Anspruch auf Zahlung entstanden ist, wird eine Forderung ausgewiesen. Vertragskosten in Form von Vermittlungsprovisionen werden als Vertragskosten aktiviert und entsprechend der Realisation der Margen über den Errichtungszeitraum amortisiert.

Erlöse aus Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen gemäß IFRIC 12

Die mit Bau- oder Ausbauleistungen im Rahmen einer Dienstleistungskonzessionsvereinbarung gemäß IFRIC 12 verbundenen Umsatzerlöse werden auf Grundlage des Fertigstellungsgrades der erbrachten Arbeitsleistungen gemäß IFRS 15 erfasst.

Erbringt der Konzern im Rahmen einer Dienstleistungskonzessionsvereinbarung mehr als eine Dienstleistung, dann wird die erhaltene Gegenleistung entsprechend dem jeweils beizulegenden Zeitwert der erbrachten Einzelleistungen aufgeteilt, wenn eine solche Aufteilung in Einzelbeträge möglich ist.

Der aus der Umsatzrealisierung resultierende Bilanzposten ist im Folgenden danach zu qualifizieren, ob ein Anspruch auf eine bestimmte Geldleistung besteht oder dieser durch die Leistungsinanspruchnahme durch Nutzer*innen realisiert wird. Im ersten Fall liegt ein finanzieller Vermögenswert vor, während es sich im zweiten Fall um einen immateriellen Vermögenswert handelt.

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. als Mutter des BIG Konzerns hat im Geschäftsjahr 2015 eine Ausschreibung über die Generalsanierung und die nachfolgende Wartung und Instandhaltung für eine Periode von zehn Jahren für eine Schulimmobilie der Stadt Weiz mit dem für Unterricht zuständigen Bundesministerium gewonnen.

Für den Zeitraum vom Beginn der Bauphase in 2017 bis zum Abschluss des Instandhaltungs- und Wartungszeitraums von zehn Jahren bis 2027 wird ein Nutzungsrecht an den Gebäuden eingeräumt und im Grundbuch eingetragen.

Nach Ablauf der Nutzungsdauer erlischt das Nutzungsrecht und alle erbrachten Leistungen fallen entschädigungslos an den Grundeigentümer (Stadt Weiz). Für den Zeitraum von zehn Jahren hat die BIG Anspruch auf ein festgelegtes Entgelt, das unabhängig von der tatsächlichen Nutzung des Gebäudes ist. Das Entgelt wurde mit Abschluss der Bauphase fixiert und wird über die Nutzungsdauer halbjährlich abgerechnet. In diesem Fall liegt somit ein finanzieller Vermögenswert vor.

Dieser ist in eine der Bewertungskategorien des IFRS 9 einzureihen und dann entsprechend fortzuentwickeln, wobei die Gesellschaft die Klassifizierung in „zu fortgeführten Anschaffungskosten“ gewählt hat und daher den Buchwert entsprechend der Effective-Interest-Methode zu entwickeln hat.

5.13 Ertragsteuern

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) kundgemacht, welches eine Körperschaftsteuer von 23 % ab dem Kalenderjahr 2024 vorsieht. Der Körperschaftsteuersatz beläuft sich in 2025 wie in 2024 auf 23 %.

Der für das Berichtsjahr ausgewiesene Ertragsteueraufwand umfasst die für die einzelnen Gesellschaften aus dem steuerpflichtigen Einkommen und dem anzuwendenden Steuersatz errechnete Körperschaftsteuer („tatsächliche Steuer“), Steueraufwendungen aus Vorperioden und die erfolgswirksame Veränderung der Steuerabgrenzungsposten („latente Steuern“).

Für die Abgrenzung wird jener Steuersatz verwendet, welcher im Zeitpunkt der voraussichtlichen Umkehr der Steuerlatenz gültig ist. Daher wird bei der Ermittlung der Steuerabgrenzung der in Österreich gültige Steuersatz von 23 % verwendet.

Bei Ermittlung der latenten Steuern werden die gemäß IAS 12 temporären Unterschiede zwischen Steuer- und Konzernbilanz berücksichtigt. Die Gesellschaft hat keine latenten Steuern auf Verlustvorträge aktiviert, da keine wesentlichen Verlustvorträge bestehen.

Die BIG ist Gruppenträgerin einer steuerlichen Unternehmensgruppe. Die Gruppenmitglieder sind:

- ARE Austrian Real Estate GmbH
- ARE Austrian Real Estate Development GmbH
- ARE Holding GmbH
- BIG Beteiligungs GmbH
- ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH
- „Muthgasse 18“ Liegenschaftsverwertung GmbH
- Campus WU GmbH
- Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH
- Grutschgasse 1-3 GmbH
- Wimmergasse 17 und 21 GmbH
- Schottenfeldgasse 34 GmbH
- Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH
- Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH

- Q12 Projektentwicklung eins GmbH
- Q12 Projektentwicklung zwei GmbH
- Q12 Projektentwicklung drei GmbH
- Schloss Biedermannsdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH
- ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklung GmbH
- Kammanngasse 8 DEV Projektentwicklungs GmbH
- Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
- Korn Projektentwicklung zwei GmbH
- Kleine Sperlgasse 5 GmbH
- SHS Projektentwicklungs GmbH
- Aspanggründe BF dreizehn GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH
- Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH
- Sonnensteinstraße 11-13 PE GmbH
- Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern C1 ProjektentwicklungsgmbH
- Aspern E16-Alpha Projektentwicklungs GmbH
- Aspern E16-Beta Projektentwicklungs GmbH
- Aspern A15 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH
- Aspern A3B Projektentwicklungs GmbH
- Aspanggründe BF neun-Alpha GmbH
- Brünner 62 Projektentwicklungs GmbH
- Engerthstraße 119 Projektentwicklungs GmbH
- Steinergergasse 32 Projektentwicklungs GmbH
- FBG Alpha Projektentwicklungs GmbH

Die positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 23 % (gemäß § 22 Abs 1 KStG idF BGBI I 2004/57) des jeweils zugerechneten steuerlichen Gewinns bzw. Verlusts. Bei Anteilen an Gesellschaften zwischen 50 und 75 % (wie Campus WU) werden seit 1. Jänner 2013 nur die positiven Umlagen weitergereicht und die steuerlichen Verluste intern vorgetragen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden Verluste von TEUR 3.870,6 (Vorjahr: TEUR 3.964,6) aus den Projektgesellschaften übernommen, für welche keine Steuerumlagen geleistet wurden. Es wurden keine Vorsorgen für einen späteren Steuerausgleich eingestellt, da die Gesellschaft aufgrund vertraglicher Vereinbarungen nicht davon ausgeht, dass die übernommenen Verluste abzugelten sind.

Mit 31. Dezember 2023 ist in Österreich das neue Mindestbesteuerungsgesetz (MinBestG) in Kraft getreten. Inländische Geschäftseinheiten multinationaler und rein

inländischer Unternehmensgruppen mit konsolidierten Umsatzerlösen von mindestens EUR 750 Mio. in zumindest zwei der vier vorangegangenen Geschäftsjahren fallen für Wirtschaftsjahre, die ab dem 31. Dezember 2023 beginnen, in den Anwendungsbereich des MinBestG. Auch Deutschland hat ein Gesetz zur Umsetzung der globalen Mindeststeuer (Pillar Two) verabschiedet, welches ebenso mit Beginn des Wirtschaftsjahres 2024 in Kraft getreten ist. Der BIG Konzern ist eine Unternehmensgruppe (mit der Bundesimmobiliengesellschaft mbH, mit Sitz in Österreich, als oberste Muttergesellschaft), deren konsolidierten Umsatzerlöse den Schwellenwert von EUR 750 Mio. überschreiten, und die damit 2024 erstmalig in den Anwendungsbereich der globalen Mindestbesteuerungsregelungen fällt.

Der laufende Steueraufwand enthält für den Berichtszeitraum keine Ertragsteuern im Zusammenhang mit den Pillar Two Regelungen, da für sämtliche Länder, in denen der BIG Konzern tätig ist, die CbCR Safe Harbour Regelungen zur Anwendung gebracht werden können. Der aus dem MinBestG resultierende Ertragsteueraufwand beträgt damit EUR Null. Zum 31. Dezember 2025 ergeben sich folglich in Hinblick auf Pillar Two keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Unternehmensgruppe.

Der Konzern wendet die temporäre Ausnahmeregelung hinsichtlich der Bilanzierung latenter Steuern und der Offenlegung von Informationen über latente Steuern im Zusammenhang mit der Globalen Mindeststeuer an (IAS 12).

5.14 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.

5.15 Finanzergebnis

Das sonstige Finanzergebnis beinhaltet die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen stammenden Zins-, Dividenden- und ähnliche Erträge sowie Gewinne aus der Veräußerung oder Zuschreibung von Finanzvermögen. Des Weiteren sind die Zinserträge aus den Leasingforderungen enthalten.

Die Finanzaufwendungen umfassen die für die Leasingverbindlichkeiten zu berücksichtigenden Zinsen sowie für die aufgenommenen Fremdfinanzierungen angefallenen Zinsen und zinsähnliche Aufwendungen sowie außerplanmäßige Abschreibungen oder Verluste aus der Veräußerung von Finanzvermögen. Die Zinsen für die Fremdfinanzierungen werden nach der Effektivzinsmethode erfasst.

Die mit der Finanzierung zusammenhängenden Währungskursgewinne werden im sonstigen Finanzergebnis und die Währungsverluste in den Finanzaufwendungen ausgewiesen.

Die mit den Rückstellungen zusammenhängenden Zinsaufwendungen und Zinserträge werden im Finanzergebnis erfasst.

5.16 Finanzinstrumente

Der Ansatz aller finanzieller Vermögenswerte und Schulden erfolgt jeweils zum Erfüllungstag. Die finanziellen Vermögenswerte und Schulden werden ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus dem Investment erloschen sind oder übertragen wurden und die BIG im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat.

5.16.1 Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Finanzinstrumente

Solche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zu ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

Die BIG verfügt im Wesentlichen über ein „Hold-to-Collect“-Geschäftsmodell. Dies betrifft insbesondere die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die Forderungen aus Finanzierungsleasingverträgen, die Ausleihungen, die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel. Diese Finanzinstrumente werden mit Ausnahme der Finanzierung der Immobilienprojektgesellschaften zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die in den Ausleihungen bzw. sonstigen Forderungen enthalten sind. Die SPPI-Kriterien sind erfüllt, da es sich mit Ausnahme der Anleihen im Wesentlichen um kurzfristige unverzinsliche Forderungen aus Vermietungen, Betriebskosten und Immobilientransaktionen handelt. Ausleihungen und Forderungen mit längerem Zahlungsziel werden marktüblich verzinst.

Liquide Mittel umfassen Bargeld, jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten.

Bezüglich Erläuterungen zu Wertminderungen siehe Punkt 8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte.

Ebenso gemäß IFRS 9 als „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ klassifiziert werden übrige Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Leasingverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten.

5.16.2 Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden

Diese werden beim erstmaligen Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Zurechenbare Transaktionskosten werden im Gewinn oder Verlust erfasst, sobald sie anfallen. Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet und entsprechende Änderungen, welche auch alle Zins- und Dividendenerträge umfassen, werden im Gewinn oder Verlust erfasst.

5.16.2.1 Wertpapiere

In der BIG werden gegenwärtig unter den Wertpapieren Investmentfondsanteile ausgewiesen. Gemäß IFRS 9 werden die Wertpapiere als Schuldinstrumente eingestuft und aufgrund mangelnder Erfüllung der SPPI-Kriterien erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL) bewertet.

5.16.2.2 Ausleihungen (Finanzierung von Immobilienprojektgesellschaften)

Die Ausleihungen im Zusammenhang mit Immobilienprojektgesellschaften, die Gemeinschaftsunternehmen oder assoziierte Unternehmen des BIG Konzerns darstellen, werden zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderung im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL), da die Rückführung der marktüblich verzinsten Finanzierungen gemäß den SPPI-Kriterien aus dem Cash Flow der Immobilienprojekte erfolgt. Zum 31. Dezember 2025 wurden wie im Vorjahr keine wesentlichen Abweichungen der Marktwerte vom Nennwert der Forderungen, die bilanziert werden, festgestellt.

5.16.2.3 Sonstige Beteiligungen

Durch das Absinken des Anteils an der AMPEERS ENERGY GmbH auf 10,4% im Jahr 2024 wurde diese zu einer einfachen Beteiligung und es erfolgte ein Übergang auf die Bewertung nach IFRS 9. Der finanzielle Vermögenswert wird zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderung im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL), da die SPPI-Kriterien nicht erfüllt sind. Zum Zeitpunkt des Übergangs erfolgte die Bewertung des verbleibenden Anteils erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert.

5.17 Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Der Konzern hält derivative Finanzinstrumente ausschließlich zur Absicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Währungs- und Zinsrisiken (Cross Currency Swaps und Zinsswaps). Die BIG wendet IFRS 9 auf die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen an. Derivate werden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet; zurechenbare Transaktionskosten werden bei Anfall im Gewinn oder Verlust erfasst. Im Rahmen der Folgebewertung werden Derivate mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Sich daraus ergebende Änderungen werden grundsätzlich im Gewinn oder Verlust erfasst. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeit, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Zu Beginn der designierten Sicherungsbeziehungen dokumentiert der Konzern die Risikomanagementziele und -strategien, die er im Hinblick auf die Absicherung verfolgt. Gemäß Konzernrichtlinie werden für die Steuerung des Zins- und Fremdwährungsrisikos in der BIG derivative Finanzinstrumente eingesetzt, deren Ausgestaltung ident mit den steuernden Grundpositionen ist.

Das Fremdwährungsrisiko wird gemäß Risikomanagementstrategie zur Gänze abgesichert. Die Steuerung des Verhältnisses aus fixen und variablen Zinsen erfolgt in einem umfassenden Aktiv- und Passivmanagement und durch den Einsatz geeigneter Produkte. Soweit erforderlich werden auch kombinierte Instrumente (z.B. Cross-Currency-Swaps) eingesetzt.

Die Derivate werden hinsichtlich des Zins- und des Fremdwährungsrisikos als Absicherung des Zahlungsstroms designiert.

Bei Derivaten, die zur Absicherung gegen das Risiko schwankender Zahlungsströme bestimmt und zur Absicherung von Zahlungsströmen („Cashflow Hedge“) bilanziell designiert wurden, wird der effektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts des Derivats im sonstigen Ergebnis erfasst und im Eigenkapital in der Cashflow Hedge-Rücklage ausgewiesen. Der ineffektive Teil der Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts wird unmittelbar im Gewinn oder Verlust erfasst.

Der kumuliert im Eigenkapital erfasste Betrag verbleibt zunächst im sonstigen Ergebnis und wird in der gleichen Periode oder den gleichen Perioden in den Gewinn oder Verlust umgegliedert, in denen der abgesicherte Posten den Gewinn oder Verlust beeinflusst.

Soweit das Sicherungsinstrument die Voraussetzungen zur Bilanzierung als Sicherungsgeschäft nicht mehr erfüllt, ausläuft bzw. veräußert, beendet, ausgeübt oder nicht mehr als Absicherungsinstrument bestimmt wird, wird die Bilanzierung als Sicherungsgeschäft eingestellt. Eine Beendigung ist nicht erforderlich, wenn auftretende Ineffektivitäten durch ein sogenanntes Rebalancing auf ein vertretbares Maß vermindert werden können. Wird mit dem Eintritt einer erwarteten Transaktion nicht mehr gerechnet, wird der bisher im Eigenkapital kumuliert erfasste Betrag in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

Im Zusammenhang mit der Messung der Effektivität hat sich der Konzern für die international anerkannte Hypothetical-Derivative-Methode entschieden, die gemäß internationalem Konsens für Cashflow Hedges die geeignetste Methode darstellt. Es erfolgt zu Beginn der Sicherungsbeziehung eine prospektive Effektivitätsmessung, Ineffektivitäten werden halbjährlich ermittelt und im Konzernabschluss berücksichtigt. Zur Ermittlung der Marktwerte werden anerkannte Bewertungsverfahren bzw. Kursquellen (Bloomberg) angewendet.

Derzeit sind alle Derivate der BIG in einer Sicherungsbeziehung.

6. Konsolidierungskreis

6.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2025 folgendermaßen entwickelt:

2025	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2025	145	33
Abgänge aus Liquidation	-1	-2
Im Berichtsjahr gekauft	0	1
Im Berichtsjahr verschmolzen	-1	0
Stand am 31.12.2025	143	32

Der Konsolidierungskreis hat sich im Geschäftsjahr 2024 folgendermaßen entwickelt:

2024	Vollkonsolidierung	Equity-Bewertung
Stand am 01.01.2024	126	64
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderungen	19	0
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	-19
Abgänge aus Liquidation	-2	0
Im Berichtsjahr veräußert	0	-12
Im Berichtsjahr gegründet	3	0
Im Berichtsjahr verschmolzen	-1	0
Stand am 31.12.2024	145	33

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

6.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Neben der BIG gehören 142 (Vorjahr: 144) Tochterunternehmen, die von der BIG beherrscht werden, zum Vollkonsolidierungskreis:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Austrian Real Estate GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Austrian Real Estate Development GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
"Muthgasse 18" Liegenschaftsverwertung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
BIG Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kasernstraße 29 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ICT Technologiepark Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Grutschgasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Technikerstraße 12 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wimmergasse 17 und 21 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Schottenfeldgasse 34 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Beteiligungen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Anzengrubergergasse Errichtungs- und Verwertungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Institutsgebäude Sensengasse 1-3 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP eins Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP zwei Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP fünf Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wildgarten BP acht Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Linke Wienzeile 216 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Hintere Zollamtsstraße 17 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Geigergasse 5-9 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Engerthstraße 216 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Landstraßer Hauptstraße 148a Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Gerasdorfer Straße 105 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Enzenbergstraße Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
N13 S3 Betreutes Wohnen Ges.m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
Wohnen am Esserweg Bauträger GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIOLA PARK Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Q12 Projektentwicklung drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE PARS GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DE PARS GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensacker Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensacker Management eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Siemensacker Management drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe Quartierentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kapuzinergasse Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Lasallestraße 7a Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Feldkirchnerstraße 4-6 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Schloss Biedermannsdorf Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vor-jahr
Wunderburgstraße 1 Projektentwicklungs GmbH in Liqu.	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Kudlichstraße 27 Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Lehrbachgasse 16-18 Verwaltung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Lehrbachgasse 16-18 Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
InnoPlaza GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE BET VG VIER Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE BET VG FÜNF Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kammanngasse 8 DEV Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Baumgartner Straße 3-5 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Korn Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Korn Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kleine Sperlgasse 5 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kammanngasse 8 BET Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Derfflingerstraße 2 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Grazer Straße 1 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern H6 BP2 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF drei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vier-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF fünf GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF neun-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF neun-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF elf-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF zwölf-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF dreizehn GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vierzehn-Alpha GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe BF vierzehn-Beta GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspanggründe Gürtelbögen GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Villa Schapira Entwicklungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
SHS Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Artholdgasse Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Gudrunstraße Errichtungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co Westkurve ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
CB Kriau Deins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co TRV ZWEI KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Martin Luther-Kai 8 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Traungauergasse 9-13 Immobilien GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Traungauergasse 9-13 Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vor-jahr
Felmayerpark Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK Management GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FJK ZWEI Management GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	EUR	55,00	55,00
FLORA24 GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
BIG AD eins GmbH in Liqu.	Wien	EUR	100,00	100,00
BIG Neue Technologien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchenviertel Projektentwicklung eins GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchenviertel Projektentwicklung zwei GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Sonnensteinstraße 11-13 PE GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE WN Besitz GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV WN Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern J6 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern C1 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E16-Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E16-Beta Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern A15 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern F7 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern E11 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern A3B Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FBG Alpha Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Aspern GE59 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Stifterstraße 19 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Brünner 62 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Engerthstraße 119 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG SIEBENUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE DEV VG ACHTUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Steinergasse 32 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Bauberger ZWEI Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE Deutschland Development GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
WWE D1-Bauplatz GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
WWE E-Bauplatz GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE URBANIQ GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Südstadtzentrum I GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Südstadt Immo Projektentwicklung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Kirchner Kaserne Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchner Kaserne 30f Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
Kirchner Kaserne 30g Immobilien GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
ARE SWG Holding GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FFDTV Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	100,00
FPS Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	100,00
FLI Immobilien Verwaltung SW 13 GmbH	München	EUR	100,00	100,00
Sonnwendgasse 13 Errichtungsgesellschaft m.b.H.	Wien	EUR	100,00	100,00
FoDo Management GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FoDo Holding GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FoDo Office Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FoDo Hotel Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FoDo Business Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FoDo Services Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FoDo Center Beteiligung GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FDO Immobilien Invest GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FDO Living GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
FDO Center GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FDO Services GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FDO Office GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
FDO Business GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
V22 Apartmentbetriebs Management GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00
V22 Apartmentbetriebs GmbH & Co KG	Wien	EUR	100,00	100,00
Berlin Zitadellenweg GmbH	Wien	EUR	100,00	100,00

6.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung 32 (Vorjahr: 33) Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Direkte Quote in % Vorjahr
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
Toscana Verpachtungs GmbH	Linz	EUR	50,00	50,00
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	EUR	49,00	49,00
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	Wien	EUR	49,00	49,00
OIC - Open Innovation Center GmbH	Linz	EUR	50,00	50,00
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH in Liqu.	St. Pölten	EUR	67,58	67,58
Nuss Errichtung GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	Wien	EUR	55,00	55,00
Campus WU GmbH	Wien	EUR	51,00	51,00
Wien 3420 Aspern Development AG	Wien	EUR	26,60	26,60
Schnirchgasse 9-9A GmbH & Co KG	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE Management GmbH	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP eins GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP zwei GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE BP vier GmbH & Co OG*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE Beteiligung vier GmbH*	Wien	EUR	45,00	45,00
TRIIPLE Beteiligung fünf GmbH in Liqu.*	Wien	EUR	45,00	45,00
ERD38 TU GmbH in Liqu.	Wien	EUR	50,00	50,00
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH in Liqu.	Wien	EUR	50,00	50,00
VID Energie Infrastruktur GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG	Wien	EUR	50,00	50,00
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	München	EUR	40,00	40,00
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	München	EUR	40,00	40,00
Berlin Castle GmbH (vormals: ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH)	Wien	EUR	74,90	74,90
BIG Pocket House GmbH	Wien	EUR	50,00	50,00
Köln, Corintostraße 1 Immobilien GmbH	Berlin	EUR	50,00	0,00

* 100% Tochtergesellschaften der Schnirchgasse 9–9A GmbH&Co KG. Die Ergebnisse sind Bestandteil dieser Gesellschaft.

Alle nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen mit Ausnahme der Wien 3420 Aspern Development AG und der OIC – Open Innovation Center GmbH sind als Gemeinschaftsunternehmen zu qualifizieren. Die Qualifikation ergibt sich, unabhängig vom jeweiligen Anteilsbesitz, aus den vertraglichen Vereinbarungen zur gemeinschaftlichen Führung des Unternehmens.

Bei den Gesellschaften Campus WU GmbH, BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklung GmbH, NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH und Berlin Castle GmbH (vormals: ARE DEV VG DREIUNDZWANZIG Beteiligungsverwaltungs GmbH) können alle wesentlichen Entscheidungen für die Gesellschaft nur mit dem/der jeweils anderen Gesellschafter*in gemeinsam getroffen werden. Daher sind diese Gesellschaften als Gemeinschaftsunternehmen zu klassifizieren.

Campus WU GmbH

Aus Konzernsicht ist die Campus WU GmbH mit einem Anteil von rund 80 % am Gesamtwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen das wesentlichste Gemeinschaftsunternehmen.

Die BIG (51 %) und die Wirtschaftsuniversität Wien (49 %) sind gemeinsam Gesellschafter*innen an diesem eigenständigen Vehikel, das den Campus WU, der von der Wirtschaftsuniversität Wien als Hauptmieterin genutzt wird, betreibt.

- Die Finanzierung dieses Projekts erfolgte ausschließlich durch die BIG wie folgt: Gemäß der im Syndikatsvertrag getroffenen Vereinbarung hat die BIG während der Errichtungsphase des WU-Neubaus Großmutterzuschüsse zu leisten, die die gesamten Errichtungskosten und 49 % der Anschaffungskosten des Grundstücks abdecken.
- Die restlichen 51 % der Anschaffungskosten des Grundstücks wurden von der BIG als zusätzliche Kapitaleinlage in die Projektgesellschaft eingelegt.
- Zur Finanzierung des Projekts wurden auf Seite der BIG insgesamt Kreditverträge bei fünf Kreditgebern sowie eine Namensschuldverschreibung über ein Gesamtvolumen von TEUR 490.000,0 abgeschlossen, wovon TEUR 331.583,8 (Vorjahr: TEUR 350.941,1) noch ausstehen. Sämtliche Finanzierungen sehen eine Zweckbindung ausschließlich für den Neubau der Gebäude für die Wirtschaftsuniversität vor.

Die Errichtungs- und die Finanzierungskosten der BIG werden im Laufe der 25-jährigen Vermietungsphase (Mietvertragsbeginn ist der 1. Oktober 2013) durch Zahlungen der Wirtschaftsuniversität Wien an die Campus WU GmbH und anschließend im Zuge von alineaen Ausschüttungen an die BIG bezahlt. Die alineaen Ausschüttungen der Campus WU setzen sich aus der Zahlung im Zusammenhang mit der laufenden Abschichtung des Beteiligungsanteils der BIG, die sich auf die Vorfinanzierung des Projekts bezieht, und aus einer Dividende zusammen.

6.4 Erstkonsolidierungen

Folgende Erwerbe wurden im Bereich der BIG im laufenden Geschäftsjahr 2025 getätigt:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Gründungs-/ Erwerbszeitpunkt
Köln, Corintostraße 1 Immobilien GmbH	Berlin	EUR	50,00	EK	25.07.2025

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equity-Konsolidierung

6.5 Konsolidierungskreisänderungen

Im Geschäftsjahr 2025 ergaben sich keine Änderungen.

6.6 Endkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgten folgende Endkonsolidierungen:

Gesellschaft	Sitz	Währung	Direkte Quote in %	Konsolidierungsart*	Endkonsolidierungszeitpunkt
Perfekt A Beteiligungs GmbH in Liqu.	Wien	EUR	49,00	EK	27.03.2025
Perfekt A Wohnbau GmbH in Liqu.	Wien	EUR	49,00	EK	29.03.2025
Koralmblick M137 Bauträger GmbH	Wien	EUR	100,00	VK	13.06.2025
Beatrixgasse 11-17 GmbH in Liqu.	Wien	EUR	100,00	VK	19.12.2025

* VK = Vollkonsolidierung, EK = Equitykonsolidierung

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

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

Die Beatrixgasse 11-17 GmbH wurde am 19. Dezember 2025 liquidiert.

7. Erläuterungen zu den Posten der Konzerngesamtergebnisrechnung

7.1 Konzerngesamtergebnisrechnung

7.1.1 Umsatzerlöse

in TEUR	2025	2024
Erlöse aus Vermietung	1.186.235,4	1.169.901,2
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	129.028,1	135.022,7
Erlöse aus Mieterinvestitionen	153.358,6	111.363,2
Erlöse aus Hausverwaltung	36.252,0	35.916,9
Erlöse aus Facility Services	39.980,6	35.814,0
Erlöse aus Baubetreuung	139,8	747,8
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	55.866,8	30.528,4
Erlöse aus Raummanagement	237,9	173,1
Erlöse sonstige	15.534,8	13.895,8
	1.616.634,0	1.533.363,0

In den Umsatzerlösen sind Erlöse aus Vermietung, die ausschließlich Erlöse nach IFRS 16 i.H.v. TEUR 1.186.235,4 (Vorjahr: TEUR 1.169.901,2) betreffen, und Erlöse nach IFRS 15 i.H.v. TEUR 430.398,6 (Vorjahr: TEUR 363.461,8) enthalten.

Der offene Auftragsbestand für Bauprojekte beträgt zum 31. Dezember 2025 TEUR 314.119,1 (Vorjahr: TEUR 64.568,4).

Die folgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse des Konzerns:

31.12.2025	BIG Teilkonzern	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidier- ungsüber- leitung	ARE Teilkonzern	Konsolidier- ungseffekte BIG Konzern	Konzern Gesamt
in TEUR							
Erlöse aus Vermietung	928.978,5	257.551,3	4.992,4	-397,8	262.145,8	-4.889,0	1.186.235,4
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	77.331,1	51.073,8	2.284,4	-111,7	53.246,5	-1.549,5	129.028,1
Erlöse aus Mieterinvestitionen	153.358,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	153.358,6
Erlöse aus Hausverwaltung	36.520,5	9.440,9	114,1	0,0	9.554,9	-9.823,4	36.252,0
Erlöse aus Facility Services	36.050,0	3.920,6	10,0	0,0	3.930,6	0,0	39.980,6
Erlöse aus Baubetreuung	5.760,1	31,4	0,0	0,0	31,4	-5.651,6	139,8
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	55.866,8	0,0	55.866,8	0,0	55.866,8
Erlöse aus Raummanagement	809,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-571,2	237,9
Erlöse sonstige	9.186,7	1.715,6	14.224,2	-3.634,9	12.304,9	-5.956,7	15.534,8
Umsatzerlöse	1.247.994,5	323.733,5	77.491,8	-4.144,5	397.080,9	-28.441,4	1.616.634,0

31.12.2024	BIG Teilkonzern	ARE Bestand konsolidiert	ARE Entwicklung konsolidiert	Konsolidier- ungsüber- leitung	ARE Teilkonzern	Konsolidier- ungseffekte BIG Konzern	Konzern Gesamt
in TEUR							
Erlöse aus Vermietung	917.658,5	254.087,9	3.298,7	-391,5	256.995,1	-4.752,5	1.169.901,2
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten	79.478,4	56.221,7	1.132,6	-103,0	57.251,4	-1.707,1	135.022,7
Erlöse aus Mieterinvestitionen	111.363,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	111.363,2
Erlöse aus Hausverwaltung	36.105,8	9.264,9	153,0	0,0	9.417,8	-9.606,7	35.916,9
Erlöse aus Facility Services	32.043,5	3.757,3	13,2	0,0	3.770,5	0,0	35.814,0
Erlöse aus Baubetreuung	5.490,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-4.742,3	747,8
Erlöse aus Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens	0,0	0,0	30.504,9	0,0	30.504,9	23,5	30.528,4
Erlöse aus Raummanagement	679,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-506,5	173,1
Erlöse sonstige	8.383,0	3.617,4	10.299,2	-2.755,7	11.160,9	-5.648,1	13.895,8
Umsatzerlöse	1.191.202,0	326.949,2	45.401,6	-3.250,2	369.100,7	-26.939,7	1.533.363,0

7.1.2 Bestandsveränderung

in TEUR	2025	2024
Investitionen in kurzfristige Immobilien	199.854,9	190.439,1
Immobilienbestand kurzfristiges Immobilienvermögen	-65.076,8	-37.368,1
	134.778,1	153.071,0

7.1.3 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2025	2024
Aktivierete Eigenleistungen	13.730,7	12.664,0
Erträge aus Weiterverrechnung an Dritte	111,1	228,1
Erträge aus Schadensfällen Immobilien	4.199,2	6.180,6
Übrige Erträge	4.372,0	1.974,5
	22.413,1	21.047,2

7.1.4 Ergebnis aus dem Abgang von Immobilienvermögen

in TEUR	2025	2024
Erträge aus Anlagenabgang	708,3	2.921,5
Verlust aus Anlagenabgang	-1.082,6	-720,8
	-374,3	2.200,7

7.1.5 Materialaufwand

in TEUR	2025	2024
Instandhaltung	-261.874,0	-248.989,4
Aufwand für Mieterinvestitionen	-125.870,9	-100.324,2
Betriebs- und Heizkosten	-147.694,6	-153.819,8
Bezogene Leistungen Bundes-/Landesbeamte	-9.192,5	-11.961,3
Herstellkosten Umlaufvermögen	-176.354,8	-164.439,3
Übrige sonstige bezogene Leistungen	-12.331,8	-11.740,4
Skontoerträge	314,1	318,3
	-733.004,6	-690.956,0

Bei den bezogenen Leistungen Bundes-/Landesbeamte handelt es sich um die Abgeltung von Gehältern.

Bei den anderen genannten Aufwandsarten, mit Ausnahme der Herstellkosten Umlaufvermögen und der Mieterinvestitionen, handelt es sich vor allem um betriebliche Aufwendungen, die den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, mit denen Mieteinnahmen erzielt wurden, direkt zurechenbar sind.

In den Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten sind TEUR 14.069,8 (Vorjahr: TEUR 15.618,9) Leerstandskosten enthalten, die nach den anwendbaren Vorschriften seitens des Eigentümers nicht weiter-verrechnet werden können.

In den Herstellkosten Umlaufvermögen und Mieterinvestitionen sind Investitionen in das kurzfristige Immobilienvermögen enthalten, die im Zusammenhang mit den Bestandsveränderungen stehen.

7.1.6 Personalaufwand

in TEUR	2025	2024
Löhne	-291,9	-283,4
Gehälter	-90.097,0	-80.807,0
Aufwand für Abfertigung und Altersversorgung	-2.155,0	-1.950,2
Lohnnebenkosten	-22.519,4	-20.360,5
Sonstiger Sozialaufwand	-2.661,3	-2.234,0
	-117.724,6	-105.635,1

Die Personalstruktur des BIG Konzerns setzt sich wie folgt zusammen:

Mitarbeiter (im Jahresdurchschnitt)	2025	2024
Angestellte	1.135	1.045
Ehem. Vertragsbedienstete Bund	44	43
Als Personalaufwand erfasst	1.179	1.088
Bundes-/Landesbeamte	85	103
Vertragsbedienstete Land	1	0
Als Materialaufwand erfasst	86	103
Gesamt	1.265	1.191

Die Zahlungen in die Mitarbeitendenvorsorgekasse betrugen im Jahr 2025 TEUR 1.234,1 (Vorjahr: TEUR 1.111,9) und wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Zahlungen in die Pensionskasse betrugen im Jahr 2025 TEUR 699,3 (Vorjahr: TEUR 624,9).

7.1.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2025	2024
Dienstleistungen	-9.369,3	-7.731,3
EDV	-8.135,0	-7.047,9
Office Management	-5.018,0	-3.533,9
Werbung	-3.192,4	-3.055,6
Kommunikation	-793,6	-762,4
Schulung	-963,9	-1.046,0
Reisekosten	-821,8	-886,6
Steuern nicht vom Einkommen und Ertrag	-282,4	-638,8
KFZ	-743,2	-750,3
Verkaufskosten	-1.132,3	-497,1
Versicherungen	-1.948,9	-283,7
Sonstige Aufwände	-6.106,6	-6.359,6
	-38.507,4	-32.593,3

In den Dienstleistungen sind diverse Beratungskosten und Kosten aus Bewertungsgutachten enthalten.

7.1.8 Auf-/Abwertung Vorratsvermögen

in TEUR	2025	2024
Abwertung Vorratsvermögen	-66.580,7	-7.366,7
Aufwertung Vorratsvermögen	890,1	0,0
	-65.690,6	-7.366,7

Die Erläuterungen zur Veränderung der Auf-/Abwertung Vorratsvermögen sind unter Punkt 8.5 Vorräte beschrieben.

7.1.9 Neubewertungsergebnis

in TEUR	2025	2024
Gewinn aus Neubewertung	1.230.663,2	669.244,3
Verlust aus Neubewertung	-1.069.137,5	-242.513,5
	161.525,7	426.730,8

Die Erläuterungen zur Veränderung des Neubewertungsergebnisses sind unter Punkt 8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien beschrieben.

7.1.10 Finanzaufwendungen

in TEUR	2025	2024
Zinsaufwendungen	-152.392,6	-153.988,4
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	-2.234,7	0,0
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil und Ineffektivität)	2.175,7	0,0
Sonstige Finanzaufwendungen	-7.873,7	-10.495,6
	-160.325,4	-164.484,0

In den Zinsaufwendungen sind Zinsen aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen i.H.v. TEUR 2.598,0 (Vorjahr: TEUR 3.213,2) enthalten.

Im Vorjahr war in den sonstigen Finanzaufwendungen die Abwertung der Beteiligung an der AMPEERS ENERGY GmbH i.H.v. TEUR 4.305,1 enthalten.

7.1.11 Sonstiges Finanzergebnis

in TEUR	2025	2024
Zinserträge	10.988,9	10.682,2
Erträge aus Fondsanteilen	10,1	19,2
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	0,0	3.486,0
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil und Ineffektivität)	0,0	-1.528,5
Sonstige Finanzerträge	6.814,8	12.348,3
	17.813,8	25.007,2

Die Veränderung im sonstigen Finanzergebnis ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr enthaltenen sonstigen Finanzerträge aus dem Beteiligungsverkauf der AMPEERS ENERGY GmbH i.H.v. TEUR 5.532,4 zurückzuführen. Zusätzlich ist das Ergebnis aus der Bewertung von Derivaten und Anleihen nun in Summe negativ und somit unter den Finanzaufwendungen dargestellt (siehe 7.1.10).

Im Laufe des Berichtsjahrs wurde ein Betrag i.H.v. TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 0,0) in der Position der Folgebewertung Derivate – mit Hedge Accounting als ineffektiver Teil von Cashflow Hedges im Finanzerfolg erfasst.

In den Berichtsjahren 2025 und 2024 entwickelte sich die Cashflow Hedge-Rücklage wie folgt:

in TEUR	2025	2024
Cashflow Hedge-Rücklage Stand am 01.01.	9.554,7	1.259,1
Wirksamer Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes	-1.205,8	7.113,7
Laufende Zinskomponente (Umgliederung in GuV)	1.410,9	1.181,9
Cashflow Hedge-Rücklage Stand am 31.12.	9.759,8	9.554,7

7.1.12 Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Bewertungskategorie gemäß IFRS 9

Das Nettoergebnis der Finanzinstrumente nach Klassen bzw. Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 setzte sich in den Geschäftsjahren 2025 und 2024 wie folgt zusammen:

31.12.2025		Aus Folgebewertung			
in TEUR	Zinsen	erfolgs- wirksam	erfolgs- neutral	Sonstige Wert- änderungen	Netto- ergebnis
Vermögenswerte und Schulden IFRS 9					
Kredite und sonstige finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-104.720,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	694,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	9.824,1	-1.100,0	0,0	0,0	-1.100,0
Wertpapiere	0,0	10,1	0,0	0,0	10,1
Derivate – mit Hedgebeziehung	468,9	2.175,7	205,1	0,0	2.380,8
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-45.073,0	-2.234,7	0,0	0,0	-2.234,7
Gesamt	-138.805,7	-1.148,8	205,1	0,0	-943,8

31.12.2024		Aus Folgebewertung			
in TEUR	Zinsen	erfolgs- wirksam	erfolgs- neutral	Sonstige Wert- änderungen	Netto- ergebnis
Vermögenswerte und Schulden IFRS 9					
Kredite und sonstige finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-103.594,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausleihungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	1.054,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Liquide Mittel sowie Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	8.585,1	233,1	0,0	0,0	233,1
Wertpapiere	0,0	19,2	0,0	0,0	19,2
Sonstige Beteiligungen	0,0	-4.305,1	0,0	0,0	-4.305,1
Derivate – mit Hedgebeziehung	1.041,3	-1.528,5	8.295,5	0,0	6.767,0
Anleihen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	-46.928,9	3.486,0	0,0	0,0	3.486,0
Gesamt	-139.842,8	-2.095,3	8.295,5	0,0	6.200,2

8. Erläuterungen zur Konzernbilanz

8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Entwicklung der Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellt sich wie folgt dar:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in TEUR	2025	2024
Stand am 01.01.	18.200.798,2	17.224.842,6
Zugänge	667.427,1	669.489,3
Investitionszuschüsse	-104.296,2	-98.063,7
Zuschlagsmieten	-34.818,4	-47.342,9
Abgänge	-3.869,9	-4.570,4
Umgliederung zwischen IAS 40 und IAS 2	18.751,4	29.712,6
Sonstige Umgliederungen	244,8	0,0
Wertschwankung (Auf-/Abwertung)	161.525,7	426.730,8
Stand am 31.12.	18.905.762,7	18.200.798,2

Bei den Zuschlagsmieten handelt es sich um Abgrenzungen für zeitlich befristete erhöhte Mietzahlungen („alineare Mieten“), die über die Gesamtlaufzeit verteilt werden. Diese Verteilung betrifft unter anderem unterschiedliche Laufzeiten zwischen der Dauer des Zuschlagsmietvertrags und der Dauer des Kündigungsverzichts.

Zum 31. Dezember 2025 waren TEUR 843.615,8 (Vorjahr: TEUR 546.713,8) als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als Sicherheiten ausschließlich auf Ebene der Projektgesellschaften für Verbindlichkeiten verpfändet.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien teilen sich in Bestandsimmobilien i.H.v. TEUR 18.074.221,5 (Vorjahr: TEUR 17.566.728,3) und Immobilien in Entwicklung i.H.v. TEUR 831.541,2 (Vorjahr: TEUR 634.069,9) auf.

Bei den Zugängen i.H.v. TEUR 667.427,1 (Vorjahr: TEUR 669.489,3) beziehen sich Zugänge i.H.v. TEUR 158.530,7 (Vorjahr: TEUR 277.431,8) auf Bestandsimmobilien und Zugänge i.H.v. TEUR 508.896,4 (Vorjahr: TEUR 392.057,6) auf Immobilien in Entwicklung.

Der BIG Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes, wobei der vermietbare Leerstand im Berichtsjahr bei rund 0,6 % lag.

Die Wertschwankung i.H.v. TEUR 161.525,7 (Vorjahr: TEUR 426.730,8) beinhaltet Verluste aus Neubewertung i.H.v. TEUR -1.069.137,5 (Vorjahr: TEUR -242.513,5) und Gewinne aus Neubewertung i.H.v. TEUR 1.230.663,2 (Vorjahr: TEUR 669.244,3).

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Im Jahr 2025 wurden 761 Struktureinheiten des BIG Konzerns durch externe Gutachter*innen bewertet. Dies entspricht einem Fair Value-Volumen von rund 72,5 % der IAS 40-Liegenschaften.

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

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

Bewertungstechnik

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

Die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (IAS 40-Objekte) erfolgt gemäß den Vorgaben des IFRS 13 (für die Ermittlung des Fair Value in Stufe 3). Der IFRS 13 definiert neben dem Fair Value (beizulegender Zeitwert) unter anderem den Rahmen, der bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwertes einzuhalten ist. Betreffend die Wertermittlung wird zwar kein konkretes Bewertungsverfahren verpflichtend vorgeschrieben, der IFRS 13 nennt jedoch drei weit verbreitete und anerkannte Wertermittlungsansätze.

Diese Ansätze, der Market Approach (marktbasierter Ansatz), der Cost Approach (kostenorientierter Ansatz) sowie der Income Approach (ertragsorientierter Ansatz), können anhand der in Österreich normierten Bewertungsverfahren (Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren) abgebildet werden. Die auf Basis der ÖNORM B 1802 bzw. des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ermittelten Verkehrswerte entsprechen diesen Ansätzen und somit dem Fair Value gem. IFRS 13.

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

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

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

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

Auswirkungen des Budgetgesetzes 2025 auf die Immobilienbewertung

Mit der Veröffentlichung des Budgetgesetzes (BGBl. I Nr. 26/2025) am 30. Juni 2025 wurde die Wertsicherung der Mieten, die dem Generalmietvertrag sowie dem ex-lege Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegen, neu geregelt. Diese gesetzliche Anpassung bewirkt eine Indexaussetzung für das Jahr 2026 und führt zu einem Indexverlust, der in einer Erhöhung der Liegenschaftszinssätze in den Bewertungen resultiert. Der reale Mietentgang beträgt rund 8,0 % bei den dem Generalmietvertrag unterliegenden Mieten sowie rund 6,4 % bei jenen des ex- lege Fruchtgenussrahmenvertrags. Darüber hinaus entstehen zusätzliche Unsicherheiten in Bezug auf zukünftig drohende hoheitliche Eingriffe in die bestehenden Verträge zwischen dem Bund und der BIG und damit einhergehend in die Sicherheit der vertraglich vereinbarten Wertsicherungen von Mieten (Vertrauensverlust). Die Indexaussetzung sowie der daraus resultierende Vertrauensverlust (politisches Risiko) wurden von den externen Gutachter*innen in Form eines Risikoaufschlags im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt. Dies führte auf Konzernebene der BIG zu einem negativen Werteffekt i.H.v. rund EUR 1.163,5 Mio. Davon entfallen rund EUR -237,0 Mio. auf den ARE Teilkonzern und rund EUR -926,5 Mio. auf den BIG Teilkonzern. Im Rahmen der externen Bewertungen des Jahres 2025 wurden bereits EUR -237,0 Mio. im ARE Teilkonzern sowie EUR -603,1 Mio. im BIG Teilkonzern im Fair Value erfasst – insgesamt somit EUR -840,1 Mio. Die gegenläufigen positiven Effekte im Rahmen der externen Bewertung des Jahres 2025 belaufen sich auf EUR 1.106,6 Mio. Der verbleibende, auf Basis der bisherigen Ergebnisse hochgerechnete, negative Bewertungseffekt durch zukünftige externe Gutachten beläuft sich auf EUR -323,4 Mio.

Zur korrekten Abbildung des Bilanzwerts zum 31. Dezember 2025 wurde für jene Liegenschaften, die gemäß Bewertungszyklus zum 31. Dezember 2025 keiner externen Bewertung unterzogen wurden, eine pauschale Wertkorrektur in Höhe von EUR 105,0 Mio. vorgenommen. Dabei finden potenziell positive Bewertungseffekte in der Höhe von EUR 218,4 Mio. – etwa Nachholeffekte im Rahmen des dreijährigen Bewertungszyklus im BIG Teilkonzern – bereits Berücksichtigung. Die zu erwarteten Bewertungseffekte aus dem nicht extern bewerteten Teilportfolio wurden auf Basis der Erkenntnisse der externen Gutachten des Jahres simuliert.

Marktumfeld und Einflussfaktoren

Die Immobilienwirtschaft stand auch im Jahr 2025 aufgrund des anhaltend schwierigen Marktumfelds unter Druck. Höhere Finanzierungskosten und eine zurückhaltende Investitionsbereitschaft belasteten die Branche weiterhin. Zugleich mehren sich jedoch die Anzeichen einer Stabilisierung: Bei den Renditen ist eine Seitwärtsbewegung zu beobachten, was zu einer gewissen Entspannung auf dem Immobilienmarkt geführt hat und mittelfristig das Vertrauen der Marktteilnehmer stärken könnte.

Im BIG Konzern hat sich der Druck auf die Bewertung der Immobilien – insbesondere auf die Fair Values – zuletzt nochmals erhöht. Ein wesentlicher Grund dafür ist der aktuelle Beschluss der Bundesregierung (BGBl. I Nr. 26/2025), die Indexierung der BIG Mietverträge mit dem Bund für das Jahr 2026 auszusetzen. Dadurch werden die Mieten nicht wie üblich an die Inflation angepasst, was sich negativ auf die zukünftigen Einnahmeerwartungen und in der Folge auf die Bewertung der betroffenen Objekte auswirkt.

Im Rahmen der Bewertungen werden folgende nicht beobachtbare Inputfaktoren verwendet:

BIG - Ertragswertverfahren	IFRS-Buchwert zum 31.12.2025 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Segment					
Spezialimmobilien	1.532.423	Liegenschaftszinssatz in %	3,8	bis	8,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	50
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	1,1	bis	18,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,3	bis	14,5
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	5,1	bis	24,0
Schulen	5.382.408	Liegenschaftszinssatz in %	3,8	bis	6,6
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	50
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	2,0	bis	17,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	2,2	bis	16,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	7,2	bis	26,7
Universitäten	5.778.983	Liegenschaftszinssatz in %	3,4	bis	6,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	65
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	2,3	bis	20,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	2,3	bis	20,4
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	7,2	bis	28,4
Summe Ertragswertverfahren	12.693.814				
BIG - Residualwertverfahren	IFRS-Buchwert zum 31.12.2025 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Zusammengefasst: Segmente Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten	405.093	Liegenschaftszinssatz in %	3,7	bis	4,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	45	bis	70
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	7,5	bis	34,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	7,5	bis	32,8
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	11,9	bis	26,9
Bewertungsverfahren	IFRS-Buchwert zum 31.12.2025 in TEUR				
Ertragswertverfahren	12.693.814				
Residualwertverfahren	405.093				
sonstige Verfahren	799.675				
BIG Gesamt	13.898.582				
ARE Gesamt	5.007.181				
Konzern Gesamt	18.905.763				

ARE - Ertragswertverfahren Bundesland	IFRS-Buchwert zum 31.12.2025 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Burgenland	57.748	Liegenschaftszinssatz	4,5	bis	6,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	50
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	3,0	bis	14,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	2,5	bis	10,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	5,8	bis	23,5
Kärnten	158.875	Liegenschaftszinssatz	4,1	bis	7,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	25	bis	50,75
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	1,9	bis	11,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	3,5	bis	11,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	11,4	bis	24,8
Niederösterreich	348.972	Liegenschaftszinssatz	4,1	bis	7,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis	65
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	2,0	bis	13,7
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	2,3	bis	12,7
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	9,1	bis	23,2
Oberösterreich	275.707	Liegenschaftszinssatz	4,5	bis	7,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	15,25	bis	45
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	2,1	bis	12,3
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	2,4	bis	11,0
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	8,6	bis	24,0
Salzburg	251.695	Liegenschaftszinssatz	4,2	bis	7,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis	60
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	3,2	bis	15,9
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	3,3	bis	15,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	10,7	bis	29,6
Steiermark	434.591	Liegenschaftszinssatz	4,5	bis	8,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	70
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	2,2	bis	15,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	2,2	bis	13,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	8,1	bis	27,9
Tirol	192.768	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis	7,2
		Restnutzungsdauer in Jahren	25	bis	43,75
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	4,3	bis	14,3
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	4,8	bis	13,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	11,9	bis	28,5
Vorarlberg	73.582	Liegenschaftszinssatz	5,1	bis	7,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	40
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	2,0	bis	12,6
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	2,3	bis	10,7
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	12,0	bis	24,0
Wien	2.537.111	Liegenschaftszinssatz	2,6	bis	6,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis	70
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	3,6	bis	19,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	4,1	bis	21,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	10,6	bis	25,0
Summe Ertragswertverfahren	4.331.049				

ARE - Residualwertverfahren	IFRS-Buchwert zum 31.12.2025 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Zusammengefasst Bundesländer	455.884	Liegenschaftszinssatz	2,9	bis	4,6
		Restnutzungsdauer in Jahren	54	bis	70
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	15,4	bis	34,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	15,7	bis	31,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	12,4	bis	21,9
Bewertungsverfahren	IFRS-Buchwert zum 31.12.2025 in TEUR				
Ertragswertverfahren	4.331.049				
Residualwertverfahren	455.884				
sonstige Verfahren	220.247				
ARE Gesamt	5.007.181				

Für 2024 setzten sie sich wie folgt zusammen:

BIG - Ertragswertverfahren Segment	IFRS-Buchwert zum 31.12.2024 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Spezialimmobilien	1.463.980	Liegenschaftszinssatz in %	3,80	bis	8,2
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	50
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	0,9	bis	15,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,2	bis	12,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	5,1	bis	23,0
Schulen	5.000.704	Liegenschaftszinssatz in %	3,8	bis	6,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	55
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	1,9	bis	16,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	1,9	bis	15,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	5,9	bis	24,8
Universitäten	5.151.217	Liegenschaftszinssatz in %	3,5	bis	6,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	13	bis	60
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	2,3	bis	19,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	2,3	bis	17,6
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	6,6	bis	30,8
Summe Ertragswertverfahren	9.927.406				
BIG - Residualwertverfahren	IFRS-Buchwert zum 31.12.2024 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Zusammengefasst: Segmente Spezialimmobilien, Schulen und Universitäten	272.235	Liegenschaftszinssatz in %	3,49	bis	5,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	39	bis	63
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	6,0	bis	29,8
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	6,1	bis	25,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	11,7	bis	29,2
Bewertungsverfahren	IFRS-Buchwert zum 31.12.2024 in TEUR				
Ertragswertverfahren	11.615.901				
Residualwertverfahren	272.235				
sonstige Verfahren	1.439.846				
BIG Gesamt	13.327.982				
ARE Gesamt	4.872.817				
Konzern Gesamt	18.200.798				

ARE - Ertragswertverfahren Bundesland	IFRS-Buchwert zum 31.12.2024 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Burgenland	64.376	Liegenschaftszinssatz	4,8	bis	6,6
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	3,3	bis	14,1
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,5	bis	11,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	11,6	bis	19,8
Kärnten	154.298	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis	7,4
		Restnutzungsdauer in Jahren	20	bis	50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,3	bis	11,6
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	3,0	bis	11,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	10,1	bis	25,7
Niederösterreich	316.747	Liegenschaftszinssatz	4,3	bis	6,9
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	45
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,1	bis	14,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,3	bis	11,7
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	8,5	bis	23,5
Oberösterreich	240.602	Liegenschaftszinssatz	4,3	bis	7,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	50
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,1	bis	12,3
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,4	bis	10,9
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	8,0	bis	21,3
Salzburg	310.969	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis	6,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	60
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	4,5	bis	15,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	3,6	bis	15,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	10,5	bis	25,2
Steiermark	430.915	Liegenschaftszinssatz	4,0	bis	7,5
		Restnutzungsdauer in Jahren	12	bis	72
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,4	bis	15,0
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,4	bis	14,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	10,1	bis	28,8
Tirol	171.342	Liegenschaftszinssatz	4,2	bis	8,3
		Restnutzungsdauer in Jahren	10	bis	40
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	3,6	bis	13,5
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	3,7	bis	12,3
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	12,0	bis	29,8
Vorarlberg	71.971	Liegenschaftszinssatz	3,9	bis	7,8
		Restnutzungsdauer in Jahren	15	bis	35
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	2,0	bis	12,6
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	2,2	bis	10,2
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	10,3	bis	29,5
Wien	2.521.649	Liegenschaftszinssatz	2,5	bis	6,7
		Restnutzungsdauer in Jahren	17,9	bis	70
		IST-Miete in EUR/m ² p.m.	4,1	bis	19,2
		Nachhaltige Miete in EUR/m ² p.m.	4,1	bis	20,1
		Instandhaltungskosten in EUR/m ² p.a.	9,0	bis	24,6
Summe Ertragswertverfahren	4.282.869				

ARE - Residualwertverfahren	IFRS-Buchwert zum 31.12.2024 in TEUR	Inputfaktoren	MIN		MAX
Zusammengefasst Bundesländer	346.524	Liegenschaftszinssatz	2,6	bis	5,0
		Restnutzungsdauer in Jahren	32	bis	60
		IST-Miete in EUR/m² p.m.	7	bis	32
		Nachhaltige Miete in EUR/m² p.m.	10	bis	41
		Instandhaltungskosten in EUR/m² p.a.	12,6	bis	24,0
Bewertungsverfahren	IFRS-Buchwert zum 31.12.2024 in TEUR				
Ertragswertverfahren	4.282.869				
Residualwertverfahren	346.524				
sonstige Verfahren	243.423				
ARE Gesamt	4.872.817				

Objekte, welche Denkmalschutz aufweisen wurden bei der Darstellung der oberen Bandbreite der Restnutzungsdauer ausgeschlossen.

Angaben zur Untergrenze der Bandbreite werden als das 5 %-Quantil und Angaben zur Obergrenze der Bandbreite werden als das 95 %-Quantil dargestellt.

Die Konzern-Aufteilung erfolgte in:

- Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. inkl. dem Teilkonzern zugehörige Projektgesellschaften
- ARE Austrian Real Estate GmbH inkl. dem Teilkonzern zugehörige Projektgesellschaften

Die Auswertung beinhaltet eine Aufteilung in Ertragswertverfahren (Standing Investments), Residualwertverfahren (Anlagen im Bau AiB) sowie sonstige Verfahren (z.B. Liquidationswertverfahren, Baurechtsbewertung, Discounted-Cashflow-Verfahren). Die nicht beobachtbaren Inputfaktoren der Bewertungen mittels Residualwertverfahren beziehen sich auf den Fair Value nach Fertigstellung.

Auf Grund der erheblichen Heterogenität des Portfolios kommt es zu den unter anderem großen Bandbreiten bei den Inputfaktoren.

Sensitivitätsanalyse

Die Entwicklung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien hängt im Wesentlichen von der aktuellen Einschätzung der zukünftig erzielbaren Mieten und den im Rahmen des Ertragswertverfahrens verwendeten Liegenschaftszinssätzen ab. Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt per 31. Dezember 2025 in der ARE TEUR 5.007.180,6 und in der BIG TEUR 13.898.582,1.

Für die Ermittlung der Sensitivitäten wurden jeweils bei ARE und BIG alle Objekte ausgewählt, die ausschließlich Immobilien im Alleineigentum umfassen, welche einen nachhaltigen Ertrag ausweisen, im Ertragswertverfahren bewertet wurden und auf welchen sich keine Immobilien

befinden, die zum 31. Dezember 2025 als Anlage in Bau ausgewiesen sind. Das Fair Value-Volumen dieser ausgewählten Immobilien beträgt per 31. Dezember 2025 in der ARE TEUR 3.478.362,0 (rund 70 % des gesamten Fair Values der gehaltenen Immobilien der ARE) und in der BIG TEUR 11.830.721,0 (rund 84 % des gesamten Fair Values der gehaltenen Immobilien der BIG).

Ausgehend von den ermittelten Sensitivitäten der in der Stichprobe enthaltenen Immobilien wurde auf die Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts aller Immobilien geschlossen. Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien in Bezug auf eine Änderung der nachhaltigen Jahresroherträge, der Liegenschaftszinssätze und der Restnutzungsdauer:

Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrages in TEUR	-10%	Ausgangs- wert	+10%
ARE	4.527.083,4 -9,59%	5.007.180,6 100%	5.485.381,9 9,55%
BIG	12.592.489,5 -9,40%	13.898.582,1 100%	15.204.674,1 9,40%

Änderung des Liegenschaftszinssatzes in TEUR	+50 Basispunkte	Ausgangs- wert	-50 Basispunkte
ARE	4.560.121,4 -8,93%	5.007.180,6 100%	5.532.670,6 10,49%
BIG	12.806.394,4 -7,86%	13.898.582,1 100%	15.169.288,4 9,14%

Änderung der Restnutzungsdauer in TEUR	-5 Jahre	Ausgangs- wert	+5 Jahre
ARE	4.884.226,6 -2,46%	5.007.180,6 100%	5.104.884,3 1,95%
BIG	13.583.434,6 -2,27%	13.898.582,1 100%	14.147.026,8 1,79%

Die Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrags um jeweils +/-10 %, des Liegenschaftszinssatzes um jeweils +/-50 Basispunkte bzw. der Restnutzungsdauer um jeweils +/-5 Jahre führt zu einer Schwankungsbreite des beizulegenden Zeitwertes der gehaltenen Immobilien von -9,57 % bis +10,52 %.

In 2024 lauten die Werte wie folgt:

Änderung des nachhaltigen Jahresrohertrags in TEUR	-10%	Ausgangswert	+10%
ARE	4.444.534,6	4.872.816,5	5.301.098,4
	-8,79%	100%	8,79%
BIG	12.399.667,5	13.327.981,7	14.256.295,9
	-6,97%	100%	6,97%

Änderung des Liegenschaftszinssatzes in TEUR	+50 Basispunkte	Ausgangswert	-50 Basispunkte
ARE	4.466.526,1	4.872.816,5	5.339.535,1
	-8,34%	100%	9,58%
BIG	12.407.218,7	13.327.981,7	14.447.487,2
	-6,91%	100%	8,40%

Änderung der Restnutzungsdauer in TEUR	-5 Jahre	Ausgangswert	+5 Jahre
ARE	4.751.741,0	4.872.816,5	4.973.505,9
	-2,48%	100%	2,07%
BIG	13.205.050,5	13.327.981,7	13.427.557,8
	-0,92%	100%	0,75%

8.2 Selbst genutzte Immobilien, sonstige Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte

Zum 31. Dezember 2025 waren keine Sachanlagen sowie immateriellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

Selbst genutzte Immobilien in TEUR	2025	2024
Stand am 01.01.	40.679,4	41.686,9
Abschreibung	-1.007,5	-1.007,5
Stand am 31.12.	39.672,0	40.679,4
Anschaffungs- und Herstellungskosten	47.266,1	47.266,1
Kumulierte Abschreibung	-7.594,2	-6.586,7
Stand am 31.12.	39.672,0	40.679,4

Sonstige Sachanlagen in TEUR	2025	2024
Stand am 01.01.	48.270,1	32.228,1
Zugänge aus Erwerb Immobiliengesellschaften	0,0	0,0
Zugänge	9.066,2	20.097,3
Investitionszuschüsse	-595,6	-982,4
Abgänge	-135,5	-182,8
Veränderung aus Konkreisänderungen	0,0	6,1
Umgliederung zwischen IAS 16 und IAS 2	0,0	500,2
Sonstige Umgliederungen	-244,8	0,0
Abschreibung	-5.161,9	-3.396,3
Stand am 31.12.	51.198,4	48.270,1
Anschaffungs- und Herstellungskosten	71.575,8	66.134,7
Kumulierte Abschreibung	-20.377,4	-17.864,6
Stand am 31.12.	51.198,4	48.270,1

Die Zugänge der sonstigen Sachanlagen betreffen im Wesentlichen Investitionen in Dekarbonisierungsmaßnahmen (z.B. PV-Anlagen).

Immaterielle Vermögenswerte in TEUR	2025	2024
Stand am 01.01.	780,3	649,2
Zugänge	128,2	445,8
Abgänge	0,0	0,0
Abschreibung	-252,8	-314,7
Stand am 31.12.	655,8	780,3
Anschaffungs- und Herstellungskosten	4.456,1	4.857,4
Kumulierte Abschreibung	-3.800,3	-4.077,1
Stand am 31.12.	655,8	780,3

8.3 Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen

in TEUR	2025	2024
Campus WU GmbH	349.826,8	360.574,6
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	691,5	886,0
Wien 3420 Aspern Development AG	22.556,2	15.092,5
BIG Liegenschaften Strasshof Verwertung und Entwicklungs GmbH	805,4	921,2
ERD38 TU GmbH in Liqu.	121,2	283,3
Wohnbau Eschenpark 1 GmbH	37,1	243,5
Perfekt A Wohnbau GmbH in Liqui	0,0	6,1
NOE Central St. Pölten Verwertungs GmbH in Liqu.	0,0	84,1
Nuss Errichtung GmbH	39,8	49,2

in TEUR	2025	2024
Trillple Management GmbH	119,3	117,5
OIC - Open Innovation Center GmbH	17,5	17,5
FJK 51 Projektentwicklungs GmbH	4,2	4,2
Schnirchgasse 9-9A GmbH & CoKG	822,1	259,8
VID Energie Infrastruktur GmbH	19,6	17,7
Perfekt A Beteiligungs GmbH in Liqui	0,0	0,0
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	4.908,4	5.322,9
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	1.416,1	2.856,6
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	43,6	38,8
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	4.537,5	3.820,7
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	10.089,7	6.638,4
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	5.843,9	42.964,9
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	6.102,4	2.996,8
Erdberger Lände 36-38 Projektentwicklung GmbH in Liqui.	0,0	0,0
Toscana Verpachtungs GmbH	4.197,8	4.162,0
VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG	1.216,4	1.291,7
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	11,5	11,1
BIG Pocket House	31,3	59,1
Berlin Castle GmbH	973,6	773,5
Köln, Corintostraße 1 Immobilien GmbH	22.417,4	0,0
	436.850,3	449.493,5

Die nachstehende Tabelle fasst die Finanzinformationen der Campus WU GmbH bzw. von deren Anteilen daran zusammen:

in TEUR	2025	2024
Eigentumsanteil	51%	51%
Langfristige Vermögenswerte	485.600,0	485.500,0
Kurzfristige Vermögenswerte	12.290,9	10.610,3
Langfristige Schulden	-14.606,2	-13.288,4
Passive latente Steuer	-34.711,0	-32.068,2
Kurzfristige Schulden	-843,0	-679,3
Nettovermögen	447.730,8	450.074,3
davon Anteil BIG (inkl. alinearer Zuschüsse)	349.826,8	360.574,6
davon Anteil WU	97.903,9	89.499,7

In den vorstehend angeführten Vermögenswerten und Schulden sind folgende Beträge enthalten:

in TEUR	2025	2024
Liquide Mittel	11.983,2	10.395,7
Kurzfristige finanzielle Schulden	0,0	0,0

Die Überleitung vom anteiligen Nettovermögen stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2025	2024
Anteil am Nettovermögen am 01.01.	360.574,6	369.799,6
Gesamtergebnis, das dem Konzern zuzurechnen ist	2.538,2	4.061,1
Erhaltene Dividende	-3.733,5	-3.733,5
Abschichtung	-9.552,6	-9.552,6
Anteil am Nettovermögen am 31.12.	349.826,8	360.574,6

in TEUR	2025	2024
Umsatzerlöse	12.820,3	12.655,9
Periodenergebnis	4.977,0	7.963,0
Gesamtergebnis	4.977,0	7.963,0

Der Rückgang des Periodenergebnisses der Campus WU GmbH ist auf das Neubewertungsergebnis in der Immobilie zurückzuführen, das in folgender Tabelle erläutert ist.

in TEUR	2025	2024
Neubewertungsergebnis	100,0	4.100,0
Ertragsteuern	-2.642,8	-3.562,8

Die nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wertansätze für sämtliche Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen:

in TEUR	2025	2024
Stand am 01.01.	449.493,5	485.191,5
Zugang	13.084,4	0,0
Abgang	-42,7	0,0
Konsolidierungskreisänderung	0,0	-23.170,1
Direkte Anteilsverkäufe/Abschichtung	-9.552,6	-9.552,6
Veränderungen Kapital durch Dividenden	-4.388,5	-5.671,2
Veränderung Kapital durch Zuzahlungen	2.986,6	3.202,2
Abwertungen	-20.245,7	0,0
Anteil am Jahresergebnis	5.515,2	-506,4
Stand am 31.12.	436.850,3	449.493,5

Im Geschäftsjahr erfolgten Abwertungen auf in den Anteilen an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthaltene aufgedeckte stille Reserven bzw. Firmenwerte, da deren erzielbare Beträge unter die jeweiligen Buchwerte gesunken sind.

8.4 Sonstige Vermögenswerte

in TEUR	2025	2024
Wertpapiere	784,4	782,2
Ausleihungen und sonstige langfristige Forderungen	14.116,2	18.885,9
Forderungen aus Finanzierungsleasing	110.177,1	114.938,0
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Vermögenswerte	3.916,2	7.371,9
	128.993,9	141.978,0

Die Wertpapiere bestehen aus Investmentfondsanteilen (13.155 Stück) und der beizulegende Zeitwert entspricht dem Börsenkurs am Bilanzstichtag. Diese Wertpapiere besitzen keinen Nennwert. Der aktuelle Buchwert entspricht dem maximalen Ausfallrisiko für diese Wertpapiere.

Die Ausleihungen betreffen gewährte Kredite an nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmen und an Dritte.

Von den kurz- und langfristigen Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen sind TEUR 24.579,4 (Vorjahr: TEUR 16.919,6) nachrangig.

Der Buchwert der ausgewiesenen Ausleihungen und Forderungen repräsentiert das maximale Kreditrisiko zum Bilanzstichtag.

Bei den langfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich um den langfristigen Anteil der Forderung gegenüber dem Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung in Bezug auf das Projekt BSZ Weiz. Die Höhe dieser Forderung beträgt zum Bilanzstichtag in Summe TEUR 7.371,9 (Vorjahr: TEUR 10.885,0).

Zum Stichtag des Geschäftsjahrs 2025 und des Vorjahres waren keine sonstigen finanziellen Vermögenswerte als Sicherheiten für Verbindlichkeiten verpfändet.

8.5 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.

Vorräte Immobilien in TEUR	2025	2024
Stand am 01.01.	692.893,6	312.490,3
Abgang/Zugang aus Änderung des Konsolidierungskreises	0,0	264.911,8
Umgliederung zwischen IAS 40/IAS 16 und IAS 2	-18.751,4	-30.212,8
Auf-/Abwertung	-65.690,6	-7.366,7
Bestandsveränderung	134.778,1	153.071,0
Stand am 31.12.	743.229,7	692.893,6

Die Abwertungen resultieren vor allem aus den Gewerbeflächen, deren Realisierungswahrscheinlichkeit sich im Laufe des Jahres 2025 deutlich verringert hat.

Für TEUR 383.926,7 (Vorjahr: TEUR 596.476,8) der zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien wird eine Realisierung nach mehr als 12 Monaten erwartet.

Es wurden TEUR 13.222,0 (Vorjahr: TEUR 20.483,0) an Fremdkapitalkosten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 3,49 % (Vorjahr: 3,96 %) bei zu Handelszwecken gehaltenen Immobilien auf die Herstellungskosten aktiviert.

8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in TEUR	2025	2024
Forderungen aus Finanzierungsleasing	5.218,1	6.363,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32.493,2	43.269,7
Vertragsvermögenswerte	17.657,0	9.098,7
Ausleihungen, Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	47.041,9	29.927,5
	102.410,2	88.659,0

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich im Wesentlichen aus den laufenden Forderungen aus Mieten und dem kurzfristigen Anteil der Forderung gegenüber dem Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung in Bezug auf das Projekt BSZ Weiz zusammen. Angaben dazu befinden sich unter Punkt 8.4.

Die Vertragsvermögenswerte betreffen im Wesentlichen die Ansprüche des Konzerns auf Gegenleistung für unterschriebene, aber zum Stichtag noch nicht übergebene Wohnimmobilien sowie Ansprüche aus Mieterinvestitionen.

Der Buchwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stellt einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dar und repräsentiert das maximale Kreditrisiko zum Bilanzstichtag.

Die Entwicklungen der Wertberichtigung (Einzelwertberichtigung und Wertberichtigung aufgrund erwarteter Kreditverluste) in Bezug auf Forderungen und sonstige Vermögenswerte sowie liquide Mittel waren wie folgt:

in TEUR	2025	2024
Stand am 01.01.	3.515,7	3.748,8
Zuführungen	1.199,6	788,7
Verbrauch	-198,5	-212,2
Auflösungen	-299,2	-298,8
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	398,0	-510,7
Stand am 31.12.	4.615,7	3.515,7

Die Aufwendungen für die vollständige Ausbuchung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrugen im Geschäftsjahr 2025 TEUR 107,8 (Vorjahr: TEUR 152,5).

Die Einzelwertberichtigungen i.H.v. TEUR 2.767,9 (Vorjahr: TEUR 2.066,0) resultieren vor allem aus Differenzen bei Miet- und Betriebskostenvorschreibungen.

Der Konzern verwendet eine Wertberichtigungsmatrix, um die erwarteten Kreditverluste der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber der Republik Österreich und Dritten zu messen, die eine sehr große Anzahl kleiner Salden umfassen. Die geschätzten erwarteten Kreditausfälle wurden auf Grundlage von Erfahrungen mit tatsächlichen Kreditausfällen der vergangenen fünf Jahre berechnet.

Das Kreditrisiko der Republik Österreich wurde anhand der von Moody's veröffentlichten Ausfallwahrscheinlichkeit festgelegt. Für die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die 12-Monats-Kreditausfälle ergab dies auf Basis des Aa1-Ratings (Ausblick negativ) von Moody's für den Bund keine wesentliche Ausfallwahrscheinlichkeit.

Das Kreditrisiko gegenüber Dritten, deren Forderungen 17 % des gesamten Forderungsbestands darstellen, wurde auf Basis des Durchschnitts der Kreditausfälle der vergangenen fünf Jahre ermittelt.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten Informationen über das geschätzte Ausfallrisiko und die erwarteten Kreditverluste für Forderungen aus Finanzierungsleasing, Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte sowie sonstige Forderungen, getrennt nach Republik Österreich und Dritte zum 31. Dezember 2025 und 2024.

Republik Österreich					
	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2025			31.12.2025	
Aktuell nicht fällig	141.944,9	0,0%	100%	0,00	Nein
1–30 Tage überfällig	148,6	0,0%	100%	0,00	Nein
31–60 Tage überfällig	48,5	0,0%	100%	0,00	Nein
61–90 Tage überfällig	519,3	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 90 Tage überfällig	116,5	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 180 Tage überfällig	662,7	0,0%	100%	0,00	Nein

Forderungen Dritte					
	Bruttobuchwert	Ausfallwahrscheinlichkeit	Verlustquote	Wertberichtigung	Beeinträchtigte Bonität
in TEUR	31.12.2025			31.12.2025	
Aktuell nicht fällig	25.176,9	0% - 2,4%	100%	225,6	Nein
1–30 Tage überfällig	423,1	2,4%	100%	10,2	Nein
31–60 Tage überfällig	203,6	2,4%	100%	4,9	Nein
61–90 Tage überfällig	123,2	2,4%	100%	3,0	Nein
Über 90 Tage überfällig	527,3	2,4%	100%	12,7	Nein
Über 180 Tage überfällig	2.941,5	100,0%	100%	2.941,5	Nein

Republik Österreich	Brutto- buchwert	Ausfall- wahrschein- lichkeit	Verlustquote	Wert- berichtigung	Beeinträch- tigte Bonität
in TEUR	31.12.2024			31.12.2024	
Aktuell nicht fällig	167.315,0	0,0%	100%	0,00	Nein
1–30 Tage überfällig	1.720,9	0,0%	100%	0,00	Nein
31–60 Tage überfällig	27,2	0,0%	100%	0,00	Nein
61–90 Tage überfällig	0,0	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 90 Tage überfällig	3,7	0,0%	100%	0,00	Nein
Über 180 Tage überfällig	509,4	0,0%	100%	0,00	Nein

Forderungen Dritte	Brutto- buchwert	Ausfall- wahrschein- lichkeit	Verlustquote	Wert- berichtigung	Beeinträch- tigte Bonität
in TEUR	31.12.2024			31.12.2024	
Aktuell nicht fällig	10.269,6	0% - 2,5%	100%	220,8	Nein
1–30 Tage überfällig	401,9	2,5%	100%	10,0	Nein
31–60 Tage überfällig	508,1	2,5%	100%	12,7	Nein
61–90 Tage überfällig	214,7	2,5%	100%	5,4	Nein
Über 90 Tage überfällig	241,2	2,5%	100%	6,0	Nein
Über 180 Tage überfällig	2.494,2	100,0%	100%	2.494,2	Nein

8.7 Liquide Mittel

in TEUR	2025	2024
Guthaben bei Kreditinstituten	194.321,9	193.910,5
Kassenbestand	138,0	24,2
	194.459,9	193.934,7

Im Guthaben bei Kreditinstituten sind Wertberichtigungen i.H.v. TEUR 41,7 (Vorjahr: TEUR 59,0) nach IFRS 9 enthalten und die Entwicklung wird in Punkt 8.6 Forderungen und sonstige Vermögenswerte gezeigt.

8.8 Eigenkapital

Die Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals der BIG ist in einer gesonderten Eigenkapitalentwicklung als Bestandteil dieses Konzernabschlusses abgebildet.

Als Nennkapital wird das voll eingezahlte Stammkapital der Muttergesellschaft ausgewiesen. Die Anteile am Stammkapital besitzen keinen Nennwert.

Bei der Kapitalrücklage handelt es sich um eine nicht gebundene Kapitalrücklage aus einer Sacheinbringung in die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

Die Cashflow Hedge-Rücklage ist für Cashflow Hedges vorgesehen. Die Rücklage zur Neubewertung gemäß IAS 19 bezieht sich auf Effekte aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen für Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses, die Rücklage aus der

Neubewertung gemäß IAS 16 resultiert aus der Neubewertung im Zusammenhang mit der Umgliederung von „selbst genutzte Immobilien“ zu „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Diese Rücklagen werden abzüglich der auf diese Positionen entfallenden latenten Steuern ausgewiesen.

Zur Entwicklung der Cashflow Hedge-Rücklage, Rücklage zur Neubewertung gemäß IAS 16 sowie zur Rücklage zur Neubewertung gemäß IAS 19 siehe die Entwicklung des Konzerneigenkapitals.

Die Gewinnrücklagen beinhalten das aktuelle Jahresergebnis sowie alle sonstigen kumulierten Gewinne und Verluste aus Vorjahren.

Weiters ergeben sich direkt im Eigenkapital erfasste Veränderungen aus Nachbesserungsverpflichtungen. Hinsichtlich detaillierterer Angaben wird auf Punkt 5.11 verwiesen.

Der Dividendenausschüttungsbeschluss wird in der Generalversammlung auf Vorschlag des Aufsichtsrates gefasst.

Nicht beherrschende Anteile

Die nachstehende Tabelle zeigt Informationen zur Kolingasse 14–16 Liegenschaftsverwaltung GmbH mit nicht beherrschenden Anteilen vor konzerninternen Eliminierungen.

Kolingasse 14-16 Liegenschaftsverwaltung GmbH in TEUR	2025	2024
Prozentsatz nicht beherrschende Anteile	45%	45%
Langfristige Vermögenswerte	104.432,0	104.432,0
Kurzfristige Vermögenswerte	3.839,1	2.782,8
Langfristige Schulden	-73.760,5	-74.834,7
Kurzfristige Schulden	-1.410,0	-1.484,2
Nettovermögen	33.100,5	30.895,9
Nettovermögen der nicht beherrschenden Anteile	14.895,2	13.903,2
Umsatzerlöse	6.446,4	6.102,9
Gewinn	2.204,6	1.803,9
Sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Gesamtergebnis	2.204,6	1.803,9
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordneter Gewinn	992,1	811,8
Nicht beherrschenden Anteilen zugeordnetes sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	4.057,6	4.075,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	0,0	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Dividenden an nicht beherrschende Anteile: TEUR 0,0)	-3.078,1	-3.438,1
Nettoerhöhung (Nettoabnahme) der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	979,5	637,5

Kapitalmanagement

Die Ziele des Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement liegen in der Sicherstellung der Unternehmensfortführung sowie in der für den Fortbestand des Unternehmens notwendigen Sicherstellung der finanziellen Mittel.

Finanzielle Stärke und Flexibilität nehmen dabei eine zentrale Rolle ein und es werden frühzeitig Maßnahmen zur Sicherstellung der finanziellen Handlungsfähigkeit ergriffen. Dazu zählen in Zeiten unsicherer Kapital- und Finanzmärkte ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil bezüglich Finanzschulden sowie ausreichend zugesicherte Kreditlinien und Diversifizierung von Finanzierungsquellen.

Bei der Gestaltung der Kapitalstruktur wird auf den Einsatz von mit Immobilien unbesichertem Fremdkapital geachtet. Hypothekarisch besicherte Fremdfinanzierung erfolgt nur auf der Ebene von Projektgesellschaften. Unverändert zu den Vorjahren stellt auch eine solide Eigenkapitalquote ein wesentliches Ziel dar. Mit einer Eigenkapitalquote von 56,5 % (Eigenkapital x 100/Passiva gesamt) bleiben die notwendigen Voraussetzungen erhalten, um weiterhin den Zugang zu Fremdmitteln zu günstigen Konditionen durch die zweithöchste Bonitätsstufe Aa1 zu sichern. Im Juli 2025 wurde das Rating der BIG auf der zweithöchsten Bonitätsstufe Aa1 bestätigt. Im September 2025 wurde der Ausblick von stabil auf negativ gesenkt. Das Rating spiegelt somit das Rating sowie den Ratingausblick der Republik Österreich wider.

Langfristige Strategie der BIG ist organisches Wachstum, also Reinvestition der Erlöse aus Mieten und Finanzanlagen in Gebäude. Die Art des Geschäftsmodells bedingt einen verantwortungsvollen Umgang mit langfristigen Risiken und entspricht den Grundsätzen der Unternehmensführung der BIG.

8.9 Personalarückstellungen

Die langfristigen Personalarückstellungen betreffen den Barwert der Verpflichtungen für:

in TEUR	2025	2024
Abfertigungsverpflichtungen	7.100,7	7.286,4
Pensionszahlungsverpflichtungen	661,4	723,0
Jubiläumsgeldverpflichtungen	3.996,8	4.064,2
	11.759,0	12.073,6

Noch nicht konsumierte Urlaube per 31. Dezember 2025 i.H.v. TEUR 7.059,6 (Vorjahr: TEUR 6.265,5) sind unter den kurzfristigen Personalarückstellungen ausgewiesen.

Rückstellungen für Abfertigungen

Die Berechnung der Rückstellungen für Abfertigungen wird jährlich von einem/einer anerkannten Versicherungsmathematiker*in nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3,74 % (Vorjahr: 3,13 %), künftig erwarteter Bezugserhöhungen von 3,25 % (Vorjahr: 3,25 %) und eines Pensionsalters von 63,0 Jahren (Vorjahr: 62,0 Jahren) bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 % und 7,5 % (Vorjahr: 1,0 % bis 7,5 %). Hinsichtlich der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstabellen AVÖ 2018-P zur Anwendung.

Der Barwert der Verpflichtungen für Abfertigungszahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2025	2024
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 01.01.	7.286,4	6.922,0
Zinsaufwand	221,4	231,0
Dienstzeitaufwand	136,1	156,2
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-120,9	394,7
Abfertigungszahlungen	-422,3	-417,6
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen am 31.12.	7.100,7	7.286,4

Am 31. Dezember 2025 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 7,3 Jahren (Vorjahr: 7,2 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2026 betragen TEUR 53,0 (Vorjahr: TEUR 330,3).

Rückstellungen für Pensionen

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren auf Basis eines Zinssatzes von 3,74 % (Vorjahr: 3,13 %) unter Zugrundelegung der Berechnungstafeln AVÖ 2018-P berechnet. Die erwarteten Pensionssteigerungen wurden mit 2,0 % (Vorjahr: 2,0 %) angenommen.

Der Barwert der Verpflichtungen für Pensionszahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2025	2024
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 01.01.	723,0	784,5
Zinsaufwand	21,5	26,1
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-9,6	-15,0
Pensionszahlungen	-73,5	-72,7
Barwert der Pensionsverpflichtungen am 31.12.	661,4	723,0

Am 31. Dezember 2025 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Verpflichtung bei 6,3 Jahren (Vorjahr: 6,8 Jahre).

Die erwarteten künftigen Auszahlungen aus dem Plan für das Geschäftsjahr 2026 betragen TEUR 74,9 (Vorjahr: TEUR 74,2).

Rückstellungen für Jubiläumsgelder

Die Berechnung der Rückstellungen für Jubiläumsgelder wird jährlich von einem/einer anerkannten Versicherungsmathematiker*in nach der Methode der Anwartschaftsbarwertverfahren durchgeführt, unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 3,74 % (Vorjahr: 3,13 %), künftig erwarteter Bezugssteigerungen von 3,25 % (Vorjahr: 3,25 %) und eines Pensionsalters von 63,0 Jahren (Vorjahr: 62,0 Jahren) bei Frauen und Männern. Die Fluktuationsrate ist altersabhängig und dienstzeitabhängig gestaffelt und beträgt zwischen 1,0 % und 7,5 % (Vorjahr: 1,0 % und 7,5 %).

Der Barwert der Verpflichtungen für Jubiläumsgeldzahlungen hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2025	2024
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 01.01.	4.064,2	3.947,1
Zinsaufwand	109,5	122,4
Dienstzeitaufwand	312,6	290,4
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-96,6	-37,4
Jubiläumsgeldzahlungen	-392,8	-258,3
Barwert der Jubiläumsgeldverpflichtungen am 31.12.	3.996,8	4.064,2

Sensitivitätsanalyse

Bei Gleichbleiben der anderen Annahmen hätten die bei vernünftiger Betrachtungsweise am Abschlussstichtag möglich gewesenen Veränderungen bei einer der maßgeblichen versicherungsmathematischen Annahmen die leistungsorientierte Verpflichtung mit den nachstehenden Beträgen beeinflusst.

Rückstellungen für Abfertigungen	2025		2024	
	Erhöhung	Minde- rung	Erhöhung	Minde- rung
in TEUR				
Abzinsungssatz (1 % Veränderung)	-513	575	-512	583
Zukünftige Lohn- oder Gehaltssteigerungen (1 % Veränderung)	561	-534	554	-526

Rückstellungen für Pensionen	2025		2024	
	Erhöhung	Minde- rung	Erhöhung	Minde- rung
in TEUR				
Abzinsungssatz (1 % Veränderung)	-38	42	-45	51
Zukünftige Pensionserhöhungen (1 % Veränderung)	42	-40	49	-46

Obwohl die Analyse die vollständige Verteilung der nach dem Plan erwarteten Cashflows nicht berücksichtigt, liefert sie einen Näherungswert für die Sensitivität der dargestellten Annahmen.

Personalrückstellungen (kurzfristig)

in TEUR	Buchwert 01.01.2025	Verwendung	Auflösung	Dotierung	Buchwert 31.12.2025
Nicht konsumierte Urlaube	6.265,5	-1.613,9	0,0	2.408,1	7.059,6
Prämien	5.109,8	-4.582,8	-527,0	5.261,4	5.261,4
Gutstunden	1.056,5	-90,7	0,0	270,1	1.235,9
Sozialfonds	30,0	-12,5	0,0	12,5	30,0
	12.461,7	-6.299,9	-527,0	7.952,1	13.586,9

8.10 Sonstige Rückstellungen

in TEUR	Buchwert 31.12.2024	Erst-/Ent- konsoli- dierung	Verwen- dung	Auflösung erfolgs- wirksam	Auflösung erfolgs- neutral	Dotierung	Buchwert 31.12.2025	Davon kurzfristig langfristig	
Ausstehende Rechnungen	288.477,1	0,0	-204.631,3	-9.865,6	-24.468,9	310.608,8	360.120,1	349.952,8	10.167,3
Drohverluste	57.517,8	0,0	-4.796,0	-17,0	0,0	2.344,8	55.049,6	20.828,9	34.220,6
Bilanz- und Prüfungskosten	410,4	0,0	-370,9	-39,6	0,0	275,3	275,3	275,3	0,0
Rechts- und Beratungsaufwand	320,2	0,0	-99,1	-164,4	-1,4	307,5	362,8	362,8	0,0
Mietgutschriften	7.357,9	0,0	-918,7	-1.090,6	0,0	708,7	6.057,3	6.057,3	0,0
Dekontaminierung	1.607,2	0,0	-351,0	0,0	0,0	0,0	1.256,1	1.256,1	0,0
Aufschließungskosten	1.494,9	0,0	-729,6	-765,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige	5.569,3	-209,5	-2.542,5	-819,4	0,0	8.152,1	10.150,0	10.150,0	0,0
	362.754,9	-209,5	-214.439,1	-12.761,9	-24.470,3	322.397,1	433.271,2	388.883,3	44.387,9

Die Rückstellung für drohende Verluste betrifft im Wesentlichen den Rückbau sowie nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten im Zusammenhang mit den Bestandsobjekten der alten Wirtschaftsuniversität in der Augasse 2–6 bzw. dem ehemaligen Biologiezentrum der Universität Wien, beide in 1090 Wien und wurde entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen auf Basis aktueller Einschätzungen ermittelt. Die Verwendung im Jahr 2025 betrifft im Wesentlichen nicht umlagefähige Betriebskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung.

Bei der erfolgsneutralen Auflösung der Rückstellung für ausstehende Rechnungen handelt es sich um niedriger als erwartete Schlussrechnungen im Baubereich, welche erfolgsneutral gegen die Anlagen aufgelöst wurden.

8.11 Verbindlichkeit für tatsächliche Ertragsteuern

Die Verbindlichkeit für tatsächliche Ertragsteuern i.H.v. TEUR 3.232,0 (Vorjahr: TEUR 16.287,4) betrifft mit TEUR 1.596,6 (Vorjahr: TEUR 6.752,0) die Ertragsteuern des laufenden Berichtsjahres.

8.12 Finanzverbindlichkeiten

31.12.2025 in TEUR	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
Anleihen	78.998,3	199.937,5	1.084.100,1	1.363.036,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	99.658,2	354.071,8	1.212.330,0	1.666.060,0
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	671.983,5	790.211,8	656.748,4	2.118.943,7
Leasingverbindlichkeiten	6.759,6	39.231,2	460.463,1	506.453,9
	857.399,6	1.383.452,3	3.413.641,6	5.654.493,5

31.12.2024 in TEUR	Laufzeit			Summe Buchwert
	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre	
Anleihen	50.000,0	228.926,0	1.131.646,6	1.410.572,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	100.170,5	353.835,6	1.214.387,7	1.668.393,8
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	305.329,9	857.613,1	712.400,2	1.875.343,2
Leasingverbindlichkeiten	13.177,3	36.523,4	456.590,4	506.291,2
	468.677,7	1.476.898,1	3.515.024,9	5.460.600,7

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

Die langfristig aufgenommenen Finanzverbindlichkeiten gegenüber dem Bund (OeBFA) gliedern sich wie folgt:

Währung	Nominale in TEUR	Lauf- zeit	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz
EUR	250.000	2019-2047	1,50%	0,72%*
EUR	120.000	2019-2029	0,50%	0,24%
EUR	130.000	2019-2028	0,75%	-0,10%
EUR	250.000	2020/21/22- 2051	0,75%	0,78%*
EUR	100.000	2021-2030	0,00%	-0,17%
EUR	150.000	2021/22- 2040	0,00%	0,76%*
EUR	100.000	2021-2036	0,25%	0,36%
EUR	100.000	2022-2032	0,90%	0,95%
EUR	250.000	2023/24- 2053	3,15%	3,35%*
EUR	100.000	2025-2035	2,95%	3,03%
	1.550.000			

* durchschnittliche Effektivverzinsung

Die kurzfristig aufgenommenen Finanzverbindlichkeiten gegenüber dem Bund (OeBFA) gliedern sich wie folgt:

Währung	Nominale in TEUR	Lauf- zeit	Nominal- zinssatz	Effektiv- zinssatz
EUR	100.000	2023-2026	2,00%	2,63%

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 i.H.v. EUR 2.118,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1.875,3 Mio.), wovon Kredite i.H.v. EUR 311,2 Mio. (Vorjahr: EUR 494,4 Mio.) vertraglichen Nebenbedingungen (Covenants) im Zusammenhang mit Debt Service Coverage Ratio (DSCR), Interest Service Cover Ratio (ISCR) und Loan to Value (LTV) unterliegen. Die Covenants müssen abhängig vom Kreditvertrag quartalsweise, halbjährlich oder jährlich überprüft werden. 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 Fälligestellung des Kredites bei Bruch der DSCR nicht vorgesehen. Laut Prognoserechnung ergibt sich eine eigenständige Heilung bereits 2026 aus dem operativen Geschäft oder, falls bankseitig gefordert, durch Teilabdeckung des Kreditbetrages.

Darüber hinaus hat der Konzern zum 31. Dezember 2025 die Covenants eingehalten und die Kreditverbindlichkeiten sind als langfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Die BIG erwartet innerhalb der nächsten 12 Monate keinen weiteren Bruch der Covenants.

Im Geschäftsjahr 2025 sowie im Vorjahr wurden keine Anleihen emittiert. Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine Anleihe i.H.v. TEUR 50.000 (Vorjahr: TEUR 0) zurückgezahlt.

Alle Verpflichtungen aus Darlehensfinanzierungen wurden termingerecht rückgeführt.

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich inklusive Vergleichsjahr wie folgt dar. Die Zeitwerte beinhalten Stückzinsen, aber keine Geldbeschaffungskosten.

2025

Anleihen (kein Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Währun g	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
50.000	EUR	01.04.2010	01.04.2030	4,33	49.972	53.774	2.165	2.165	56.495	0
50.000	EUR	14.12.2011	14.12.2026	4,11	50.000	50.776	52.055	0	0	0
21.000	EUR	03.06.2011	03.06.2031	4,45	20.967	22.828	935	935	2.804	21.935
9.000	EUR	25.05.2011	25.05.2026	4,35	8.999	9.309	9.392	0	0	0
150.000	EUR	27.10.2011	27.10.2031	4,00	149.825	152.616	6.000	6.000	18.000	156.000
50.000	EUR	26.01.2012	26.01.2032	4,07	49.939	54.089	2.035	2.035	6.105	54.070
20.000	EUR	18.05.2011	18.05.2026	4,55	19.999	20.734	20.909	0	0	0
150.000	EUR	18.01.2012	18.01.2027	4,05	149.965	157.996	6.075	156.075	0	0
100.000	EUR	19.01.2012	19.01.2032	4,07	99.878	108.258	4.070	4.070	12.210	108.140
200.000	EUR	05.09.2012	05.09.2042	3,89	199.555	198.179	7.780	7.780	23.340	293.360
250.000	EUR	06.05.2016	06.05.2036	1,71	249.482	205.853	4.263	4.263	12.788	275.575
100.000	EUR	03.07.2017	13.01.2033	1,46	99.819	88.408	1.461	1.461	4.383	104.383

2025

Anleihen (Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Währun g	Ab- sicherung*	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
								< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
53.683	CHF	CFH	23.05.2007	23.05.2033	4,57	53.667	63.314	1.694	1.694	5.081	58.764
161.048	CHF	CFH	01.09.2006	01.09.2031	4,48	160.969	183.055	5.049	5.049	15.147	166.097

2025

Kredite (kein Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Währun g	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
							< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
3.317.856	EUR	2001	2062	var/fix	3.327.343	2.963.679	516.787	579.352	698.012	2.284.248

2025

Kredite (Hedge Accounting)

Nominale in TEUR	Währun g	Ab- sicherung*	LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung	Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
								< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
53.017	EUR	CFH	2011	2038	fix	52.825	56.050	4.702	4.787	15.249	43.343

* CFH = Cashflow Hedge

2024**Anleihen (kein Hedge Accounting)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung					Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
		LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz				< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
50.000	EUR	01.04.2010	01.04.2030	4,33		49.966	53.758	2.165	2.165	6.495	52.165
20.000	EUR	18.05.2011	18.05.2026	4,55		19.997	20.845	909	20.909	0	0
9.000	EUR	25.05.2011	25.05.2026	4,35		8.997	9.341	392	9.392	0	0
21.000	EUR	03.06.2011	03.06.2031	4,45		20.960	22.687	935	935	2.804	22.869
150.000	EUR	27.10.2011	27.10.2031	4,00		149.795	153.620	6.000	6.000	18.000	162.000
50.000	EUR	14.12.2011	14.12.2026	4,11		50.000	51.192	2.055	52.055	0	0
50.000	EUR	26.01.2012	26.01.2032	4,07		49.929	53.613	2.035	2.035	6.105	56.105
150.000	EUR	18.01.2012	18.01.2027	4,05		149.932	159.178	6.075	6.075	156.075	0
100.000	EUR	19.01.2012	19.01.2032	4,07		99.857	107.291	4.070	4.070	12.210	112.210
200.000	EUR	05.09.2012	05.09.2042	3,89		199.528	206.041	7.780	7.780	23.340	301.140
250.000	EUR	06.05.2016	06.05.2036	1,71		249.432	208.475	4.263	4.263	12.788	279.838
100.000	EUR	03.07.2017	13.01.2033	1,46		99.793	87.898	1.461	1.461	4.383	105.844

2024**Anleihen (Hedge Accounting)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung	Ab- sicherung*					Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
			LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung				< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
53.124	CHF	CFH	23.05.2007	23.05.2033	4,57		53.107	64.175	1.676	1.676	5.028	59.828
159.371	CHF	CFH	01.09.2006	01.09.2031	4,48		159.280	187.226	4.996	4.996	14.989	169.364
50.000	EUR	CFH	10.02.2010	10.02.2025	4,38		50.000	50.264	50.460	0	0	0

2024**Kredite (kein Hedge Accounting)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung					Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
		LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz				< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
3.298.846	EUR	2001	2061	var/fix		3.311.415	3.045.464	419.173	451.266	907.884	2.269.929

2024**Kredite (Hedge Accounting)**

Nominale in TEUR	Wäh- rung	Ab- sicherung*					Buchwert in TEUR	Zeitwert in TEUR	Zins- und Tilgungszahlungen			
			LZ-Beginn	LZ-Ende	Zinssatz nach Sicherung				< 12 Monate	< 2 Jahre	< 5 Jahre	> 5 Jahre
55.937	EUR	CFH	2011	2038	fix		55.719	59.524	5.041	4.585	14.437	46.920

* CFH = Cashflow Hedge

Für die Aufnahme der Finanzverbindlichkeiten wurden keine finanziellen Vermögenswerte als Besicherung verwendet.

Marktpreisänderungsrisiken entstehen bei den Fremdfinanzierungen. Die fix verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko und betreffen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Ungünstige Zinsentwicklungen haben bei variablen

Finanzierungen einen negativen Effekt auf die Höhe der zukünftigen Zinszahlungen. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im festverzinslichen als auch im variablen Bereich auf und werden durch einen Mix aus fixen und variablen Zinsbindungen reduziert. Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung und den damit verbundenen Wechselkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert.

Die Bewegungen der Schulden auf die Cashflows aus Finanzierungstätigkeit stellen sich in 2025 und 2024 wie folgt dar:

in TEUR	Anhangsangabe	Verbindlichkeiten				Gesamt
		Anleihen	Bankkredite und ähnliche Finanzierungen	Leasingverbindlichkeiten	Derivate	
Bilanz am 01.01.2025		1.410.572,5	3.543.736,9	506.291,2	-101.703,7	5.358.897,0
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten						
Rückzahlung von Anleihen	8.12	-50.000,0				-50.000,0
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.12		-2.744.695,9			-2.744.695,9
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.12		2.979.876,9			2.979.876,9
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	9.1			-13.429,7		-13.429,7
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten		-50.000,0	235.181,0	-13.429,7	0,0	171.751,2
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen			0,0			0,0
Auswirkung von Wechselkursänderungen		2.234,7				2.234,7
Veränderung beizulegender Zeitwerte		0,0			-2.175,7	-2.175,7
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital					-205,1	-205,1
Sonstige unbare Veränderungen		228,8	6.085,7	13.592,4		19.906,9
Bilanz am 31.12.2025		1.363.036,0	3.785.003,6	506.453,9	-104.084,5	5.550.409,0
<i>Zinsaufwendungen</i>		<i>45.073,0</i>	<i>94.906,7</i>	<i>9.813,9</i>	<i>0,0</i>	<i>149.793,7</i>
<i>Gezahlte Zinsen</i>		<i>-45.091,7</i>	<i>-89.341,9</i>	<i>-8.275,3</i>	<i>0,0</i>	<i>-142.708,8</i>

in TEUR	Anhangsangabe	Verbindlichkeiten				Gesamt
		Anleihen	Bankkredite und ähnliche Finanzierungen	Leasingverbindlichkeiten	Derivate	
Angepasste Bilanz am 01.01.2024		1.413.829,2	3.256.735,1	391.201,5	-94.936,7	4.966.829,1
Veränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten						
Rückzahlung von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.12		-2.339.309,7			-2.339.309,7
Aufnahme von Bankverbindlichkeiten und ähnlichen Finanzierungen	8.12		2.418.913,3			2.418.913,3
Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	9.1			-7.267,1		-7.267,1
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten		0,0	79.603,5	-7.267,1	0,0	72.336,4
Veränderungen aufgrund der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen			199.465,5			199.465,5
Auswirkung von Wechselkursänderungen		-3.486,0				-3.486,0
Veränderung beizulegender Zeitwerte		0,0			1.528,5	1.528,5
Summe sonstige Veränderungen bezogen auf Eigenkapital					-8.295,5	-8.295,5
Sonstige unbare Veränderungen		229,3	7.932,8	122.356,8		130.519,0
Bilanz am 31.12.2024		1.410.572,5	3.543.736,9	506.291,2	-101.703,7	5.358.897,0
<i>Zinsaufwendungen</i>		<i>46.928,9</i>	<i>96.649,5</i>	<i>6.945,3</i>	<i>0,0</i>	<i>150.523,7</i>
<i>Gezahlte Zinsen</i>		<i>-46.655,7</i>	<i>-88.626,2</i>	<i>-6.075,5</i>	<i>0,0</i>	<i>-141.357,3</i>

8.13 Ertragsteuern

Der im Gewinn der Periode erfasste Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2025	2024
Körperschaftsteuer (aktuelles Jahr)	-98.176,1	-117.643,3
Körperschaftsteuer (Vorjahre)	1.054,2	-10.180,5
Kapitalertragssteuer	-0,6	-0,1
Veränderung der latenten Steuern	-96.958,2	-150.436,2
	-194.080,1	-278.260,0

Die Ursachen für den Unterschied zwischen der erwarteten Steuerbelastung und dem ausgewiesenen Ertragsteueraufwand stellen sich folgendermaßen dar:

in TEUR	2025	2024
Ergebnis vor Steuern	834.026,6	1.162.723,5
Erwartete Steuerbelastung (23%)	-191.826,1	-267.426,4
Änderung Steuersatz (Latente Steuern)	0,0	0,0
Überleitungseffekte aus at Equity	-4.599,7	-2.994,2
Verlustanteil WU	890,2	911,9
Steuerertrag/-aufwand Vorjahre	1.054,2	-8.800,5
Nachbesserungsaufwand	553,5	522,8
Konsolidierungseffekte	691,1	454,2
Nicht angesetzte/verwertete Verlustvorträge	-2.211,2	-1.709,5
Sonstige	1.367,8	781,7
Effektive Steuerbelastung	-194.080,1	-278.260,0

Eine Aufgliederung des Bilanzpostens für passive latente Steuern nach Art der temporären Differenzen stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Aktive latente Steuer		Passive latente Steuer		Netto	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0,0	0,0	2.410.186,1	2.316.447,0	2.410.186,1	2.316.447,0
Vorräte	-1.611,5	-1.405,4			-1.611,5	-1.405,4
Finanzvermögen	-5.239,9	-2.416,3	55.620,9	50.978,1	50.381,1	48.561,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-425,6	-334,2	28.292,4	26.202,1	27.866,8	25.867,9
Zeitwertbewertung Derivate	-636,0	-1.151,8	24.575,4	24.543,6	23.939,4	23.391,9
Personalarückstellung	-947,7	-1.054,5			-947,7	-1.054,5
Sonstige Rückstellungen	-437,8	-455,8	133.528,3	132.476,8	133.090,5	132.021,0
Langfristige Verbindlichkeiten	-149.599,1	-150.049,6	17.786,3	20.276,6	-131.812,8	-129.773,0
Aktive / Passive latente Steuer (brutto)	-158.897,5	-156.867,6	2.669.989,5	2.570.924,2	2.511.092,0	2.414.056,6
Passive latente Steuer (netto)					2.511.092,0	2.414.056,6

Am 31. Dezember 2025 bestanden im Wesentlichen temporäre Differenzen i.H.v. EUR 1.624,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1.647,3 Mio.) im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen. Daraus ergibt sich eine latente Steuerschuld i.H.v. EUR 373,7 Mio. (Vorjahr: EUR 378,9 Mio.), die gemäß IAS 12.39 nicht angesetzt wurde. Die Bestimmung wurde für Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen mit Ausnahme der Campus WU GmbH analog angewendet, da nur die Gewinnausschüttungen nicht beeinflusst werden können, die jedoch steuerfrei sind.

Die Veränderung der Bilanzposten ist wie folgt:

in TEUR	2025	2024
Latente Steuern am 31.12. Vorjahr	2.414.056,6	2.261.402,3
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung	77,2	1.820,6
Konsolidierungskreisänderung	0,0	397,5
Erfolgswirksam erfasste Veränderung	96.958,2	150.436,2
Latente Steuern am 31.12.	2.511.092,0	2.414.056,6

In Summe wurden folgende latente Steuern im sonstigen Ergebnis erfasst:

in TEUR	2025	2024
Neubewertung IAS 19	30,0	-87,3
Marktbewertung von Cashflow Hedges	47,2	1.908,0
Veränderung latente Steuern im sonstigen Ergebnis	77,2	1.820,6

8.14 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2025	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
in TEUR				
Langfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.695,8		5.695,8
Sonstige Verbindlichkeiten und PRA		5.375,3		5.375,3
Summe langfristige Verbindlichkeiten		11.071,2		11.071,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.232,1			33.232,1
Erhaltene Anzahlungen	176.314,4			176.314,4
Sonstige Verbindlichkeiten und PRA	164.255,9			164.255,9
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	373.802,4			373.802,4
31.12.2024	Bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
in TEUR				
Langfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.126,0		5.126,0
Sonstige Verbindlichkeiten und PRA		5.289,4		5.289,4
Summe langfristige Verbindlichkeiten		10.415,4		10.415,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.780,5			36.780,5
Erhaltene Anzahlungen	194.597,8			194.597,8
Sonstige Verbindlichkeiten und PRA	175.951,1			175.951,1
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	407.329,4			407.329,4

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vor allem mit TEUR 41.433,2 (Vorjahr: TEUR 42.201,5) Zinsabgrenzungen von Finanzinstrumenten, mit TEUR 0,0 (Vorjahr: TEUR 17.405,8) Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt, mit TEUR 76.517,4 (Vorjahr: TEUR 77.547,9) Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Bauvorhaben für Dritte, mit TEUR 5.300,5 (Vorjahr: TEUR 3.032,0) eine Verbindlichkeit in Zusammenhang mit dem Kauf von Gemeinschaftsunternehmen und mit TEUR 5.608,6 (Vorjahr: TEUR 7.496,0) Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen.

Die im Vorjahr in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesene Verbindlichkeit aus der Nachbesserung i.H.v. TEUR 5.785,7 (Vorvorjahr: TEUR 7.162,7) wurde im Geschäftsjahr i.H.v. TEUR 2.872,5 (Vorjahr: TEUR 3.650,20) an das Bundesministerium für Finanzen gezahlt. Im Geschäftsjahr kam es zu einer weiteren Nachbesserungsverpflichtung i.H.v. TEUR 2.406,5 (Vorjahr: TEUR 2.273,2), wodurch sich auch die Verbindlichkeit aus der Nachbesserung auf TEUR 5.319,7 (Vorjahr: TEUR 5.785,7) verändert hat (siehe dazu Punkt Konzern-Geldflussrechnung und Entwicklung des Konzerneigenkapitals).

9. Sonstige Angaben

9.1 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

Der Konzern hat für einige der Liegenschaften, auf denen Immobilien, die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gemäß IAS 40 klassifiziert sind, Baurechtsverträge mit den Eigentümer*innen der Liegenschaften geschlossen und diese als Nutzungsrechte gemäß IFRS 16 eingestuft. Diese Baurechtsverträge weisen langfristige Laufzeiten zwischen 9 und 99 Jahren auf und haben in der Regel keine Verlängerungsoption. Die Mietzahlungen sind indexgebunden und weisen keine sonstigen variablen Bestandteile auf. Bei einigen dieser Liegenschaften wurde von der BIG ein Unterleasingverhältnis eingegangen, bei der BIG sowohl als Leasingnehmerin als auch -geberin auftritt. In der Regel weisen die Unterleasingverträge analoge Vertragscharakteristika wie die zugrunde liegenden Leasingverträge auf.

Weiters hat der Konzern Baurechtsverträge geschlossen, bei denen die BIG auch ein Unterleasingverhältnis mit dem/der Baurechtsgeber*in eingegangen ist. Da sowohl der Leasing- als auch der Unterleasingvertrag mit derselben Gegenpartei geschlossen wurde, werden diese zusammengefasst als ein Vertrag bilanziert.

Der Konzern mietet im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen für vermietete Immobilien Ausweichquartiere mit einer Laufzeit zwischen zwei und fünf Jahren an, bei denen in der Regel weder eine Verlängerungs- noch Kaufoption vereinbart wurde. Die Mietzahlungen sind indexgebunden und weisen keine sonstigen variablen Bestandteile auf.

Der Konzern mietet Liegenschaften und vermietet diese im Rahmen von Unterleasingverhältnissen, bei denen BIG sowohl als Leasingnehmer als auch -geber auftritt. In der Regel weisen die Unterleasingverträge analoge Vertragscharakteristika wie die zugrunde liegenden Leasingverträge auf.

Der Konzern mietet Fahrzeuge im Rahmen von langfristigen Leasingverträgen mit Laufzeiten bis zu fünf Jahren.

Weiters mietet die BIG Vermögenswerte von geringem Wert (z.B. Kopierer) und Vermögenswerte, bei denen der Lieferant das substantielle Recht besitzt, den Vermögenswert während des gesamten Verwendungszeitraums zu ersetzen (z.B. Poolparkplätze). Der Konzern setzt in diesen Fällen weder Nutzungsrechte noch Leasingverbindlichkeiten an.

9.1.1 Nutzungsrechte

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 gibt es keine Nutzungsrechte im Zusammenhang mit gemieteten Immobilien, die nicht die Definition von „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ erfüllen. Die übrigen Nutzungsrechte sind ausschließlich den sonstigen Anlagen zuzurechnen.

Nutzungsrechte sonstige Anlagen in TEUR	2025	2024
Anschaffungs- und Herstellungskosten		
Stand am 01.01.	4.241,9	3.593,2
Zugänge	901,2	968,8
Abgänge	-623,2	-320,0
Stand am 31.12.	4.520,0	4.241,9
Kumulierte Abschreibungen		
Stand am 01.01.	2.362,9	1.858,8
Zugänge	964,5	821,9
Abgänge	-618,7	-317,8
Stand am 31.12.	2.708,7	2.362,9
Buchwert		
Stand am 01.01.	1.879,0	1.734,4
Stand am 31.12.	1.811,3	1.879,0

9.1.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2025	2024
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	964,5	821,9
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	9.813,9	6.945,3
Leasingaufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Vermögenswerte von geringem Wert	342,9	278,5

9.1.3 In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2025	2024
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse (Tilgung und Zinsen)	21.705,0	13.342,6

9.1.4 Leasingverbindlichkeit

Die künftigen Leasingauszahlungen aus unkündbaren Leasingverhältnissen, denen ein Nutzungsrecht gegenübersteht, entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2025	2024
Bis zu 1 Jahr	13.789,3	20.973,0
1-2 Jahre	37.257,2	12.086,5
2-3 Jahre	13.523,6	36.171,9
3-4 Jahre	13.158,0	12.896,6
4-5 Jahre	13.044,6	12.802,0
Länger als 5 Jahre	834.022,2	833.109,6
Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingverbindlichkeiten	924.794,9	928.039,6
Noch nicht realisierter Finanzaufwand	-418.341,0	-421.748,4
Leasingverbindlichkeit	506.453,9	506.291,2
<i>davon langfristig</i>	<i>499.694,3</i>	<i>493.113,9</i>
<i>davon kurzfristig</i>	<i>6.759,6</i>	<i>13.177,3</i>

9.2 Leasingverhältnisse als Leasinggeber

Der Konzern vermietet als Finanzinvestitionen gehaltene Eigen- und angemietete Immobilien. Dabei werden fünf Mietverhältnisse als Finanzierungsleasingverhältnisse eingestuft und fünf Untermietverhältnisse als Unterleasingverhältnisse.

9.2.1 Finanzierungsleasing als Leasinggeber

Die künftigen Leasingeinzahlungen aus Finanzierungs- und Unterleasingverhältnissen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2025	2024
Bis zu 1 Jahr	10.408,5	11.875,6
1-2 Jahre	8.297,7	9.853,5
2-3 Jahre	7.956,0	8.207,7
3-4 Jahre	7.956,0	7.885,8
4-5 Jahre	7.956,0	7.885,8
Länger als 5 Jahre	170.001,1	175.889,4
Gesamtbetrag der nicht abgezinsten Leasingforderungen	212.575,4	221.597,7
Noch nicht realisierter Finanzertrag	-97.180,2	-100.296,6
Nettoinvestition in die Leasingverhältnisse	115.395,2	121.301,1
<i>davon langfristig</i>	<i>110.177,1</i>	<i>114.938,0</i>
<i>davon kurzfristig</i>	<i>5.218,1</i>	<i>6.363,1</i>

Der gewichtete, durchschnittliche, den als Finanzierungsleasing klassifizierten Vermögenswerten zugrundeliegende Effektivzinssatz beträgt per 31. Dezember 2025 6,19 % (per 31. Dezember 2024 5,72 %).

9.2.2 In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in TEUR	2025	2024
Zinserträge	5.577,8	5.928,2

9.2.3 Operating Leasing als Leasinggeber

Die von BIG als Operating Leasing geführten Leasingverhältnisse beziehen sich durchwegs auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Der Konzern hat im Jahr 2025 Leasingerträge aus Operating-Leasingverhältnissen i.H.v. TEUR 1.186.235,4 (Vorjahr: TEUR 1.169.901,2) erwirtschaftet.

Die künftigen unkündbaren Mindestleasingzahlungen entwickeln sich wie folgt:

in TEUR	2025	2024
Bis zu 1 Jahr	1.195.518,9	1.179.738,3
1-2 Jahre	846.436,2	819.766,3
2-3 Jahre	790.031,1	771.791,5
3-4 Jahre	763.324,8	733.570,2
4-5 Jahre	735.970,0	708.550,2
Länger als 5 Jahre	7.810.659,0	7.746.378,2
Gesamtbetrag der unkündbaren künftigen Leasingzahlungen	12.141.940,0	11.959.794,8

9.3 Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente umfassen sowohl originäre als auch derivative Finanzinstrumente. Zu den im Konzern bestehenden originären Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Wertpapiere, Ausleihungen, Forderungen aus Finanzierungsleasing und Mietforderungen, Guthaben bei Kreditinstituten, Anleihen und Bankkredite sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Beteiligungen.

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen

Die derivativen Finanzinstrumente dienen ausschließlich der Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken und setzen sich wie folgt zusammen:

31.12.2025				
	Währung	Nominal- betrag in Tsd. Original- währung	Marktwert Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	200.000	106.850	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	53.017	0	-2.765

31.12.2024

	Währung	Nominal- betrag in Tsd. Original- währung	Marktwert Positiv in TEUR	Negativ in TEUR
Cross Currency Swaps	TCHF	200.000	106.711	0
Zinsswaps (Interest Rate Swaps)	TEUR	105.937	0	-5.008

Analyse der vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen

Die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Schulden sowie der derivativen Finanzinstrumente setzen sich per 31. Dezember 2025 bzw. 31. Dezember 2024 wie folgt zusammen:

Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2025 in TEUR	Buchwert	Summe Cashflows	Cashflow < 1 Jahr	Cashflow 2-5 Jahre	Cashflow > 5 Jahre
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	1.363.036,0	1.710.081,1	123.881,0	347.877,2	1.238.322,9
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	3.785.003,6	4.563.559,0	857.113,6	1.364.005,4	2.342.440,0
Leasingverbindlichkeiten	506.453,9	924.794,9	13.789,3	76.983,4	834.022,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltener Anzahlungen)	38.927,9	38.927,9	33.232,1	5.695,8	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	161.045,3	161.045,3	161.045,3	0,0	0,0
	5.854.466,7	7.398.408,2	1.189.061,4	1.794.561,7	4.414.785,0
Derivate					
Zuflüsse		266.935,8	7.862,3	30.740,1	228.333,4
Abflüsse		176.229,6	7.550,8	28.989,1	139.689,7
	104.084,5	90.706,2	311,5	1.751,0	88.643,6

Originäre finanzielle Schulden am 31.12.2024 in TEUR	Buchwert	Summe Cashflows	Cashflow < 1 Jahr	Cashflow 2-5 Jahre	Cashflow > 5 Jahre
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	1.410.572,5	1.802.659,9	95.271,1	386.026,8	1.321.362,0
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	3.543.736,9	4.311.851,7	490.513,1	1.435.519,7	2.385.818,9
Leasingverbindlichkeiten	506.291,2	928.039,6	20.973,0	73.957,0	833.109,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (exkl. erhaltener Anzahlungen)	41.906,5	41.906,5	36.780,5	5.126,0	0,0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten (exkl. PRA, Verb. Finanzamt und gesetzl. Pflichtabgaben)	155.727,9	155.727,9	155.727,9	0,0	0,0
	5.658.235,1	7.240.185,5	799.265,5	1.900.629,5	4.540.290,5
Derivate					
Zuflüsse		274.894,0	8.745,0	31.663,1	234.485,9
Abflüsse		186.069,9	9.840,3	29.471,7	146.757,9
	101.703,7	88.824,1	-1.095,4	2.191,4	87.728,1

Einbezogen wurden alle Finanzinstrumente, die am Bilanzstichtag im Bestand waren und für die bereits Zahlungen vertraglich vereinbart waren. Planzahlen für zukünftige neue Verbindlichkeiten gehen nicht ein. Fremdwährungsbeträge wurden jeweils mit dem

Stichtagskassakurs umgerechnet. Die variablen Zinszahlungen aus den Finanzinstrumenten wurden unter Zugrundelegung der zum Bilanzstichtag verfügbaren Swap-Kurve ermittelt. Jederzeit rückzahlbare finanzielle Verbindlichkeiten sind dem frühesten Laufzeitband zugeordnet, Baufinanzierungen sind endfällig dargestellt.

Finanzielles Risikomanagement

Beim Management der Finanzpositionen und der finanzwirtschaftlichen Risiken wird ein strategischer Portfolio-Ansatz unter Bedachtnahme auf eine konservative Risikopolitik verfolgt. Risiken, die nicht auf ein wirtschaftlich vertretbares Maß reduziert oder nicht auf ein Dritte übertragen werden können, werden vermieden.

Der Konzern ist dem Ausfallrisiko, dem Liquiditätsrisiko und dem Marktrisiko aus dem Einsatz von Finanzinstrumenten ausgesetzt.

a. Ausfallrisiko

Im Finanzbereich werden Neugeschäfte, aus denen ein Ausfallrisiko entstehen kann, nur mit Banken mit einem Bonitätsrating von mindestens A3/A- zum Zeitpunkt des Eingehens oder gegen Besicherung abgeschlossen. Die Bonität der Institute wird regelmäßig überwacht.

Das Bonitäts- oder Kreditrisiko umfasst Transaktionen mit einem Ausfallrisiko und beläuft sich bei der Position der Derivate zum Stichtag auf TEUR 3.806,8 (Vorjahr TEUR 5.157,7), welche bei der Bewertung der Derivate berücksichtigt werden.

Im operativen Geschäft werden ebenso die Außenstände regelmäßig überwacht und ihnen wird mit entsprechenden Wertberichtigungen Rechnung getragen. Dabei entstammen 83 % der Forderungen aus Geschäften mit Mieter*innen des Bundes bzw. der Republik Österreich. Die Republik Österreich weist ein Aa1-Rating mit negativem Ausblick gemäß Moody's auf, wodurch das Ausfallrisiko von kurzfristigen Forderungen mit 0 % eingestuft wird. Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallrisiko dar, da keine entsprechenden Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

b. Liquiditätsrisiko

Zur Steuerung der uneingeschränkten und fristgerechten Zahlungsverpflichtungen erfolgt die Erhebung des Finanzierungsbedarfs über eine aggregierte, rollierende Liquiditätsplanung auf Konzernebene. Der sich daraus ergebende Liquiditätsbedarf wird im Rahmen der Finanzierungsstrategie laufend refinanziert.

Die BIG verfügt über ein Cash-Pooling, in das operativ tätige Tochtergesellschaften eingebunden sind. Sie verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen sowie internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann die BIG als Aa1-geratete Schuldnerin jederzeit über genügend Liquidität verfügen. Aus heutiger Sicht verfügt der Konzern über ausreichend hohe Liquidität und Liquiditätssicherungsmaßnahmen.

Die langfristige Finanzierung der BIG erfolgt grundsätzlich zentral als Unternehmensfinanzierung in Form von Bankkrediten, öffentlichen Anleihen, Privatplatzierungen oder auf Basis des Kooperationsvertrags mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA).

Kurzfristige Refinanzierungen erfolgen über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen oder über Commercial Papers. Wesentlich für die Zusammensetzung des Portfolios ist die langfristige Struktur der Aktivseite, welche im Sinne einer Aktiv-Passiv-Steuerung eine ebenso entsprechende Gestaltung der Passivseite mit sich bringt.

c. Marktrisiko

Das Marktrisiko, dem der Konzern ausgesetzt ist, bezieht sich vor allem auf das Zins- und Währungsrisiko.

Die Risiken aus der Veränderung von Zinssätzen entstehen im Wesentlichen aus den Fremdfinanzierungen.

Die fix verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko und betreffen den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments. Ungünstige Zinsentwicklungen haben bei variablen Finanzierungen einen negativen Effekt auf die Höhe der zukünftigen Zinszahlungen. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im festverzinslichen als auch im variablen Bereich auf und werden durch einen Mix aus fixen und variablen Zinsbindungen reduziert.

Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährung und den damit verbundenen wechsellkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert. Im BIG Konzern herrscht interner Konsens darüber, dass die Gesellschaft über keine offenen Fremdwährungspositionen verfügen sollte.

d. Steuerrisiko

Wie bereits in der Vergangenheit können mögliche künftige Änderungen in der österreichischen Steuergesetzgebung, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Umsatz- und Grunderwerbsbesteuerung für die Immobilienwirtschaft haben können, nicht ausgeschlossen werden. Das Unternehmen versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Expert*innen (vor allem mit externen Steuerberater*innen) sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

Aufgrund der stetig wachsenden steuerlichen Anforderungen und Herausforderungen wurde bereits im Geschäftsjahr 2020 ein konzerninternes Steuerkontrollsystem (SKS) etabliert, welches im Geschäftsjahr 2021 zertifiziert wurde und regelmäßig aktualisiert wird. Der Zielsetzung des SKS folgend liegt der Schwerpunkt auf der Beurteilung der steuerrelevanten Risiken und der Steuerungs- und Kontrollmaßnahmen. Dadurch soll gewährleistet sein, dass alle Unternehmenseinheiten die Steuern termingerecht und betragsrichtig abführen. Das Risiko von etwaigen Regelverstößen soll rechtzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen reduziert oder deren Eintreten verhindert werden. Das zertifizierte SKS trägt so dazu bei, finanzielle Risiken, finanzstrafrechtliche Risiken, Reputationsrisiken und Geschäftsrisiken des Unternehmens zu reduzieren.

Das SKS umfasst die Summe aller Maßnahmen (Prozesse und Prozessschritte), die gewährleisten sollen, dass die Besteuerungsgrundlagen für die jeweilige Abgabenart (§ 153e Abs. 1 BAO) in der richtigen Höhe ausgewiesen und die darauf entfallenden Steuern termingerecht und in der richtigen Höhe abgeführt werden (§ 153b Abs. 6 BAO). Weiters ist die Steuerfunktion der Abteilung Finanzmanagement gemäß „BIG Kodex“ frühzeitig in alle steuerlich relevanten Sachverhalte im BIG Konzern einzubinden.

Beizulegende Zeitwerte

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden, einschließlich ihrer Stufen in der Hierarchie des beizulegenden Zeitwerts. 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	
		31.12.2025	31.12.2024
Liquide Mittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Wertpapiere	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert		
Übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	4.253	172
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		
Summe		4.253	172

Passiva

in TEUR	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Keine Finanzinstrumente Buchwert	
		31.12.2025	31.12.2024
Anleihen (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Bankverbindlichkeiten und ähnliche Finanzierungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	176.314	194.598
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	4.079	20.841
Derivate mit negativem Marktwert mit Hedge-Beziehung	Hedge Accounting		
Summe		180.394	215.439

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes		
				31.12.2025			31.12.2024		
31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
194.460	193.935	194.460	193.935						
784	782	784	782	784			782		
97.703	96.889	97.703	96.889		97.703			96.889	
115.395	121.301	131.311	147.412		131.311			147.412	
13.268	11.493	13.268	11.493		13.268			11.493	
0	0	0	0		0			0	
106.850	106.711	106.850	106.711		106.850			106.711	
528.461	531.112	544.377	557.223	784	349.132	0	782	362.506	0

Finanzinstrumente Buchwert		Beizulegender Zeitwert		Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes			Hierarchie des beizulegenden Zeitwertes		
				31.12.2025			31.12.2024		
31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
1.363.036	1.410.573	1.369.190	1.435.605		1.369.190			1.435.605	
3.785.004	3.543.737	3.426.565	3.285.439		3.426.565			3.285.439	
38.928	41.907								
165.552	160.399								
2.765	5.008	2.765	5.008		2.765			5.008	
5.355.285	5.161.623	4.798.520	4.726.051	0	4.798.520	0	0	4.726.051	0

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

Art	Bewertungstechnik
Anleihen/Kredite	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.

Sensitivitätsanalysen

Grundlagen zu den Sensitivitätsanalysen

Zur Darstellung von wesentlichen Marktrisiken auf Finanzinstrumente verlangt IFRS 7 – Finanzinstrumente Angaben zu Sensitivitätsanalysen, die die Auswirkungen von hypothetischen Änderungen von relevanten Risikovariablen auf Ergebnis und Eigenkapital zeigen. Die BIG ist im Wesentlichen dem Fremdwährungs- und dem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Es bestehen keine wesentlichen sonstigen Preisrisiken.

Als Basis zur Ermittlung der Auswirkungen durch die hypothetischen Änderungen der Risikovariablen wurden die betroffenen Bestände an Finanzinstrumenten zum Bilanzstichtag verwendet. Dabei wurde unterstellt, dass das jeweilige Risiko am Bilanzstichtag im Wesentlichen das Risiko während des Berichtsjahrs repräsentiert.

Risikoaussgleiche – etwa durch den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten – wurden entsprechend berücksichtigt.

Sensitivitätsanalyse für das Fremdwährungsrisiko

Bei der Sensitivitätsanalyse für das Fremdwährungsrisiko wurden jene Währungsrisiken von Finanzinstrumenten, die in einer von der funktionalen Währung abweichenden Währung denominiert und monetärer Art sind, einbezogen.

Bei der Beurteilung des Fremdwährungsrisikos wurde die Annahme getroffen, dass sich die Preisänderung von Anleihen aufgrund der Währungsumrechnung durch gegenläufige Änderungen bei Währungsswaps und Devisentermingeschäften aufhebt. Da alle auf fremde Währung notierenden Anleiheverbindlichkeiten durch derivative Finanzinstrumente abgesichert sind, ergeben sich darauf keine Fremdwährungsrisiken. Daher erübrigen sich auch Sensitivitätsanalysen in dieser Hinsicht.

Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko

Bei der Sensitivitätsanalyse für das Zinsänderungsrisiko wurden das Risiko von Zahlungsveränderungen und des beizulegenden Zeitwertes durch eine lineare Verschiebung der Zinskurve berechnet und die Auswirkungen auf die betroffenen Finanzinstrumente mittels Discounted-Cashflow-Verfahrens ermittelt.

Eine Änderung des Marktzinssatzes um 100 Basispunkte zum Bilanzstichtag hätte eine Erhöhung bzw. Verminderung des Ergebnisses und des Eigenkapitals um die folgenden Beträge ergeben. Bei dieser Analyse wurde unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Wechselkurse, konstant bleiben.

31.12.2025	Ergebnis (vor Steuern)		Eigenkapital	
	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte
in TEUR				
Bewertung von Cashflow Hedge-Derivaten	x	x	10.258,8	-10.972,4
Zinsaufwand der variablen nicht gesicherten Produkte	-6.887,7	6.887,7	-6.887,7	6.887,7
	-6.887,7	6.887,7	3.371,1	-4.084,7

31.12.2024	Ergebnis (vor Steuern)		Eigenkapital	
	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte	Anstieg um 100 Basispunkte	Verminderung um 100 Basispunkte
in TEUR				
Bewertung von Cashflow Hedge-Derivaten	x	x	12.040,0	-12.984,4
Zinsaufwand der variablen nicht gesicherten Produkte	-4.622,9	4.622,9	-4.622,9	4.622,9
	-4.622,9	4.622,9	7.417,1	-8.361,5

Die Sensitivität des Eigenkapitals wurde bei den obigen Analysen – neben dem Ergebnis – bei den variabel verzinsten Finanzinstrumenten von der Sensitivität der Cashflow Hedge-Rücklage beeinflusst.

9.4 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.

Die Geschäftsbeziehungen mit weiteren nahestehenden Unternehmen und Personen sind für die BIG Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen.

Hinsichtlich der mit der Republik Österreich erzielten Umsätze wird auf Punkt 3.3 verwiesen. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt. Hinsichtlich der von der Republik Österreich entsandten Mitarbeitenden wird auf Punkt 7.1.5 Materialaufwand sowie 7.1.6 Personalaufwand verwiesen.

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2025 langfristige Darlehen zu marktüblichen Konditionen vom Bund (OeBFA) aufgenommen (siehe dazu Punkt 8.12 Finanzverbindlichkeiten).

Mit dem wesentlichsten Gemeinschaftsunternehmen Campus WU GmbH erzielte die BIG Umsatzerlöse i.H.v. TEUR 2.777,0 (Vorjahr: TEUR 2.636,6) für technisches und kaufmännisches Gebäudemanagement. Im Berichtsjahr sind keine Kapitalzuschüsse an die Campus WU GmbH geflossen (Vorjahr: TEUR 0,0). Der BIG Konzern hat Ausschüttungen aus der Campus WU GmbH i.H.v. TEUR 3.733,5 (Vorjahr: TEUR 3.733,5) erhalten. Aus dem Abgang des Anteils der BIG aus der Abschlachtung i.H.v. TEUR 9.552,6 (Vorjahr: TEUR 9.552,6) wurde ein Ertrag i.H.v. TEUR 17.631,6 (Vorjahr: TEUR 17.676,9) erzielt. Alle diesbezüglichen Geschäfte wurden zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt.

Zum Bilanzstichtag bestanden offene Forderungen i.H.v. TEUR 181,0 (Vorjahr: TEUR 36,2) und keine offenen Verbindlichkeiten gegenüber diesem Unternehmen.

Die im Berichtsjahr sowie im Vorjahr mit den anderen Gemeinschaftsunternehmen durchgeführten Transaktionen, die im Wesentlichen aus gegebenen Finanzierungen und Dienstleistungsverträgen bestehen und die zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt wurden, stellen sich wie folgt dar:

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen in TEUR	2025	2024
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	64.449,8	73.808,9
Ausleihungen und sonstige Forderungen	36.296,3	29.623,3
Sonstige Verbindlichkeiten	5.608,6	7.496,0

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen in TEUR	2025	2024
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-24.732,4	-5.244,8
Sonstige Erlöse	1.675,2	1.647,3
Übrige Erträge	211,8	207,7
Übrige Aufwendungen	1,4	0,7
Zinserträge	1.958,7	1.676,2

Die im Berichtsjahr sowie im Vorjahr mit assoziierten Unternehmen durchgeführten Transaktionen, die im Wesentlichen aus gegebenen Finanzierungen bestehen und die zu fremdüblichen Bedingungen und Konditionen durchgeführt wurden, stellen sich wie folgt dar:

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen in TEUR	2025	2024
Anteile an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	22.573,7	15.110,0
Vorräte	18.779,6	0,0

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen in TEUR	2025	2024
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.463,7	677,3
Erlöse aus dem Verkauf von Anlagen	0,0	264,1

Im Berichtsjahr wurden Grundstücke zu fremdüblichen Konditionen von einem assoziierten Unternehmen erworben, die in den Vorräten erfasst sind.

Informationen über bestehende Garantien oder anderweitige Sicherheiten im Zusammenhang mit assoziierten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen sind in Anhangsangabe 9.6 Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten enthalten.

Hinsichtlich der von der Republik Österreich direkt oder indirekt über die Österreichische Beteiligungs AG (ÖBAG) beherrschten und maßgeblich beeinflussten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen nimmt der Konzern die Ausnahmeregelung gemäß IAS 24.25 in Anspruch. Mit diesem Unternehmen bestehen Leistungsbeziehungen innerhalb des gewöhnlichen Leistungsspektrums der BIG auf Basis fremdüblicher Bedingungen.

Zu den nahestehenden Personen der BIG zählen die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats und deren nahe Angehörige. Es sind keine Geschäfte mit diesem Personenkreis durchgeführt worden.

Organe der BIG

Die Geschäftsführung besteht aus folgenden Mitgliedern:

- DI Gerald Beck, MRICS
- Mag. Dr. Christine Dornaus

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2025 aus folgenden Mitgliedern:

- Mag. Dr. Christine Catasta (Vorsitzende)
- Mag. Klaus Kumpfmüller (Stellvertretender Vorsitzender) (ab 07.08.2025)
- Mag. Martin Holzinger, MBA
- Dr. Claudia Brey
- Mag. Ilia Dib (ab 07.08.2025)
- Mag. Ulrike Rauch-Keschmann (ab 01.10.2025)
- MMag. Elisabeth Gruber (bis 30.09.2025)
- Prof. Dr. André Martinuzzi (bis 07.08.2025)
- Thomas Rasch (BR)
- Daniela Böckl (BR)
- Jürgen Krausler (BR)

Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates

Die Mitglieder der Geschäftsführung erhielten im Jahr 2025 Bezüge von insgesamt TEUR 626,0 (Vorjahr: TEUR 807,4) sowie Prämien i.H.v. TEUR 234,9 (Vorjahr: TEUR 257,7). Die Beiträge an Mitarbeitendenvorsorgekassen betrugen TEUR 7,1 (Vorjahr: TEUR 14,7). Kredite oder Vorschüsse wurden nicht gewährt. Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Form von Firmenpensionen betrugen im Jahr 2025 TEUR 73,5 (Vorjahr: TEUR 72,7). Die im Aufwand erfassten Aufsichtsratsvergütungen betrugen im Berichtszeitraum TEUR 66,6 (Vorjahr: TEUR 66,9).

9.5 Aufwendungen für den/die Abschlussprüfer*in

Die auf das Geschäftsjahr 2025 entfallenden Aufwendungen für den/die Konzernabschlussprüfer*in betragen:

in TEUR	2025	2024
Prüfung Einzelabschluss und Konzernabschlüsse	279,4	349,0
Sonstige Bestätigungsleistungen	114,8	178,6
Beratungsleistungen und sonstige Leistungen	56,3	0,0

9.6 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 i.H.v. 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 Kaufpreinsnachbesserung aus einem Liegenschaftsverkauf hat die ARE Austrian Real Estate Development GmbH eine Haftung bis zu einem Betrag von TEUR 900,0 übernommen.

Für einen eingeräumten Avalkreditrahmen eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens besteht eine Rückhaftung von bis zu TEUR 158,1.

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

Weiters besteht für einen eingeräumten Kontokorrentkreditvertrag eines nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmens eine Bürgschaft i.H.v. 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.

Offene Rechtsstreitigkeiten

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

9.7 Verpflichtungen für den Erwerb von langfristigem Anlagevermögen

Es bestehen am Bilanzstichtag keine Verpflichtungen für den Erwerb von Sachanlagevermögen und Immobilienvermögen.

9.8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabepflicht im Anhang führen.

Wien, am 6. März 2026

Die Geschäftsführung

Mag. Dr. Christine Dornaus

DI Gerald Beck

KONZERN- LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2025

Wien, 6. März 2026

Inhalt

1.	KONZERNSTRUKTUR	128
	1.1 Leistungsbild und Geschäftsfelder	128
	1.2 Portfolio	130
	1.3 Ziele und Konzernstrategie	130
2.	WIRTSCHAFTLICHES UMFELD	132
	2.1 Wachstum und Wirtschaftslage	132
	2.2 BIG als Impulsgeber der Bauwirtschaft	133
	2.3 Immobilienmarkt	134
3.	GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG	136
	3.1 Vermietung von Liegenschaften	136
	3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen	136
	3.3 Zugänge in das langfristige Immobilienvermögen (bilanziell)	137
	3.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	137
4.	RISIKOBERICHT	141
	4.1 Risikomanagementsystem	141
	4.2 Wesentliche Risiken	141
	4.3 Internes Kontrollsystem	147
5.	CORPORATE GOVERNANCE	148
	5.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex	148
	5.2 Compliance und Unternehmenswerte	148
	5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten	148
	5.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung	148
6.	FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG	149
	6.1 Nutzung von Liegenschaften des BIG Konzerns während des NS-Regimes	149
	6.2 Studie zu volkswirtschaftlichen Effekten durch Betrieb und Investitionen des BIG Konzerns	149
	6.3 Innovation als Bestandteil von Forschung & Entwicklung	149
	6.4 Energieoptimierter Gebäudebetrieb	149
	6.5 Technologische Innovation für mehr Effizienz	149
	6.6 CirCon – taxonomiefähiges Bauen im Bestand / zweites Forschungsjahr	150
	6.7 Virtual Reality als innovatives, digitales Werkzeug für eine integrative Stadt- und Campusentwicklung der Zukunft – VR4UrbanDev	150
	6.8 NextGen Stanford Innovation Challenge	151
	6.9 Verbund X Accelerator – Batch 7	151

Inhalt

7.	VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES KONZERNS	152
8.	EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG	154
9.	SONSTIGES	154
	9.1 Zweigniederlassungen	154
10.	NACHHALTIGKEITSERKLÄRUNG	155
	10.1 ESRS 2	155
	10.2 EU-Taxonomie	182
	10.3 ESRS E1 – Klimawandel	191
	10.4 ESRS E3 – Wasser- und Meeresressourcen	204
	10.5 ESRS E4 – Biologische Vielfalt und Ökosysteme	205
	10.6 ESRS E5 – Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	206
	10.7 ESRS S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens	207
	10.8 ESRS S2 – Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette	211
	10.9 ESRS G1 – Unternehmensführung	218

Konzernstruktur

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) ist mit ihren 174 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.

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 Gesamtmietfläche von etwa 3 Mio. m², 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 Juni 2025 wurde der Bildungscampus Gersthof in Wien eröffnet. Das ehemalige Orthopädische Krankenhaus Gersthof ist ein Leitprojekt für die Transformation von Bestandsbauten, auch jenen unter Denkmalschutz, in

zeitgemäße Lernlandschaften. Die architektonische Gestaltung berücksichtigt die Anforderungen der Digitalisierung, neuer Lernkulturen und innovativer pädagogischer Konzepte sowie Inklusion und Ganztagesbetrieb an den Schulraum von morgen. Bei der Neuerrichtung der Turnsäle am südlichen Rand der Liegenschaft wurde ressourcenschonend vorgegangen: Anstelle von zwei Normturnhallen wurden nur eine in dieser Größe und ein zweiter, kleinerer Bewegungsraum mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten errichtet. Das Gebäude ist klimaaktiv-Gold-zertifiziert.

Der im November 2025 eröffnete Zu- und Neubau des Gärtnerhauses an der Hochschule für Agrar- und Umweltpädagogik setzt neue Maßstäbe im Bereich nachhaltiges Bauen und entspricht konsequent dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft. Zerlegbare und recycelbare Bodenaufbauten, natürlich nachwachsende sowie wiederverwendbare Baumaterialien und eine Fassade aus Holzresten sind Beispiele dafür, wie ressourcenschonendes Bauen in der Praxis funktioniert. Dazu gehören auch eine einfache Wartung und leichte Reparierbarkeit, ein geringer Energie- und Wasserverbrauch sowie eine positive CO₂-Bilanz.

„Schule Machen – Bildungsräume der Zukunft“

Im November wurde eine um architektonische Aspekte sowie den Bildungscampus Gersthof erweiterte Version der Architekturausstellung „Schule Machen – Bildungsräume der Zukunft“ im Architekturzentrum Wien gezeigt. Anhand von zehn Schulbauprojekten wurde demonstriert, wie sich standardisierte Klassenzimmer zu flexiblen, zukunftsfähigen Lernumgebungen wandeln. Von Tirol bis Wien und von der Volksschule bis zur Pädagogischen Hochschule zeigte die Ausstellung Neubauten, Sanierungen und Erweiterungen, die die Vielfalt an Bildungsbauten repräsentieren. Rund 450 Interessierte besuchten in sechs Tagen die Ausstellung im Wiener Museumsquartier.

Unternehmensbereich Universitäten

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

Drei Großbauprojekte 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 im 9. Wiener Gemeindebezirk und wird nach der Fertigstellung ein topmoderner Standort für die medizinische Wissenschaft, Forschung und Lehre sein. Im Februar 2025 wurde Dachgleiche gefeiert. Im Westen Österreichs hingegen wurde der Baustart für das Haus der Physik am Campus Technikerstraße für die Universität Innsbruck mit einem symbolischen Spatenstich markiert. 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.

Das House of Schools 1 am Campus der Johannes Kepler Universität in Linz (JKU) wurde mit dem Bauherrenpreis 2025 ausgezeichnet.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der Unternehmensbereich Spezialimmobilien betreut ein besonders vielfältiges Portfolio mit insgesamt rund 800 Liegenschaften, darunter Justizanstalten, Gerichtsgebäude, Spezialeinrichtungen des Innenministeriums und verschiedene Sonderimmobilien. Zudem übernimmt der Bereich Spezialimmobilien der BIG das operative Projektmanagement für Projekte der ARE Austrian Real Estate GmbH und der Republik Österreich.

Im Jahr 2025 wurden die beiden denkmalgeschützten Bildhauerateliers des Bundes, auch Praterateliers genannt, fertiggestellt und feierlich eröffnet. Die Ateliergebäude sind die letzten beiden erhaltenen Gebäude der Wiener Weltausstellung aus dem Jahr 1873. Nach der Fertigstellung ziehen nun wieder die bildenden Künstler*innen ein, auch internationale Künstler*innen nutzen für ein bis vier Monate die neuen Projekateliers. Die BIG war vom heutigen Bundesministerium für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport mit dem Planungsfindungsverfahren und der Bauabwicklung beauftragt worden.

Das Volkskundemuseum Wien, das sich im Gartenpalais Schönborn befindet, wird bis Sommer 2026 umfangreich saniert und adaptiert. In Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt wird das Gebäude an die Anforderungen eines modernen Museumsbetriebs angepasst. Die BIG zeichnet für das Projektmanagement verantwortlich.

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.

Ein Kooperationsprojekt von BIG und DiLT Analytics, einem Start-up der TU Graz, zur Optimierung eines energieeffizienten Gebäudebetriebs und der Betriebskosten mit Hilfe von KI wurde 2025 bereits mit drei Preisen für innovative Lösungen im Klimaschutz ausgezeichnet (DREA Award, CO₂-Countdown-Award 2025, ÖGUT-Umweltpreis).

Konzerntochter ARE Austrian Real Estate (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.

Anfang 2025 hat die ARE gleich zwei Wohnquartiere in Wien, den Wildgarten und das Hirschfeld, fertiggestellt und an die neuen Bewohner*innen übergeben. Insgesamt wurden – teilweise in Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern – rund 1.500 Wohneinheiten geschaffen. Darüber hinaus sind im Berichtsjahr die ersten Wohnungen im Quartier VILLAGE IM DRITTEN fertig geworden.

Neben der Projektentwicklung saniert und adaptiert die ARE auch Bestandsobjekte. Aktuell wird in der Vorderen Zollamtsstraße ein denkmalgeschütztes Bürogebäude generalsaniert. Im Rahmen der Dekarbonisierungsinitiative wird die Fassade saniert.

1.2 Portfolio

Das Portfolio der BIG umfasste Ende des Geschäftsjahres 2025 2.028 Liegenschaften (Vorjahr: 2.024) mit rund 7,8 Mio. m² (Vorjahr: 7,8 Mio. m²) vermietbarer Fläche. Es repräsentierte per 31. Dezember 2025 einen Wert (IFRS Buchwert) von rund EUR 18,9 Mrd. (Vorjahr: EUR 18,2 Mrd.). Insgesamt waren Ende 2025 99,4 % des vermietbaren Liegenschaftsbestandes der BIG vermietet.

Anzahl Liegenschaften nach Unternehmensbereichen	
Schulen	422
Universitäten	216
Spezialimmobilien	800
Büro- und Wohnimmobilien	590
Gesamt	2.028

Vermietbare Fläche nach Unternehmensbereichen	
Schulen	3,1 Mio. m ²
Universitäten	2,3 Mio. m ²
Spezialimmobilien	0,6 Mio. m ²
Büro- und Wohnimmobilien	1,9 Mio. m ²
Gesamt	7,8 Mio. m²

Vermietbare Fläche nach Bundesländern (gerundet)	
Wien	3.239.000 m ²
Steiermark	1.229.000 m ²
Niederösterreich	825.000 m ²
Oberösterreich	804.000 m ²
Tirol	576.000 m ²
Salzburg	442.000 m ²
Kärnten	378.000 m ²
Vorarlberg	179.000 m ²
Burgenland	161.000 m ²
Gesamt	7,8 Mio. m²

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. CO₂-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 die entsprechende Einhaltung aus. Für die Instandhaltung und den Neubau werden derzeit konkrete Maßnahmen entwickelt, um ebenfalls eine Einhaltung mittelfristig zu gewährleisten.

Weitere Professionalisierung

Die BIG entwickelt ihr Geschäftsmodell nachhaltig weiter, integriert ESG-Themen und setzt auf Digitalisierung, Innovation und 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 Austrian Real Estate

Die ARE fokussiert sich 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 und CO₂-Reduktion beitragen. Zur praxisnahen Umsetzung dieser Konzepte entsteht in enger Zusammenarbeit mit der Sektion III des Bundeskanzleramts ein Reallabor zum Thema New Work. Dafür wird im Laufe des 2. Halbjahres 2026 in den DOCKS im VILLAGE IM DRITTEN auf rund 570 m² eine innovative Bürofläche geschaffen, die für ein Jahr als „Experimentierraum“ für die öffentliche Verwaltung dient. Ziel ist es, moderne Arbeits- und Organisationsformen unter realen Bedingungen zu testen, wissenschaftlich zu begleiten 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.

Wirtschaftliches Umfeld

2.1 Wachstum und Wirtschaftslage^{11,12,13,14,15}

Die Weltwirtschaft zeigte 2025 ein Bild der Stabilisierung, blieb jedoch durch geopolitische und strukturelle Risiken gebremst. EU-27 verzeichnete 2025 ein moderates Umfeld: reales BIP voraussichtlich +1,6 % (Eurozone voraussichtlich +1,4 %), begleitet von nachlassender Inflation und anhaltenden externen Unsicherheiten. Österreich blieb demgegenüber schwächer: nach zwei Rezessionsjahren stagnierte die Wirtschaftsleistung 2025 insgesamt bei 0,6 % mit Erholungstendenzen erst im zweiten Halbjahr. Für 2026 wird in beiden Fällen eine leichte Beschleunigung erwartet.

Die Weltwirtschaft 2025 war nach mehreren Krisenjahren geprägt von moderatem Wachstum, sinkender Inflation und ersten Entspannungssignalen. Gleichzeitig blieben die Rahmenbedingungen durch Handelskonflikte, Schuldenprobleme und geopolitische Unsicherheiten fragil.

2025 markierte in der Europäischen Union ein Jahr moderater Erholung: Die Konjunktur entwickelte sich trotz globaler Unsicherheiten leicht positiv, unterstützt durch sinkende Inflation, stabile Arbeitsmärkte und beginnende Zinssenkungen. Deutschland und Österreich entwickelten sich jedoch deutlich schwächer, auch aufgrund importierter Handelsrisiken.

Im Frühjahr 2025 prognostizierte die Europäische Kommission für die EU (27) für 2025 ein moderates reales BIP-Wachstum von 1,1 % und für die Eurozone von 0,9 % – nahezu auf dem Niveau von 2024. Diese Zurückhaltung war eine Folge steigender globaler Unsicherheiten wie Handelssanktionen und geopolitischer Spannungen, die Investitionen und Exporte belasten. Letztlich wuchs das europäische BIP 2025 mit voraussichtlich 1,6 % stärker als erwartet, weil sich mehrere positive Faktoren gleichzeitig einstellten, wie beispielsweise eine starke Reallohnentwicklung, sinkende Inflation, besser als erwartete Exportentwicklung.

Die Teuerung sank in der Eurozone auf 2,1 % sowie auf 2,3 % in der EU. Diese Entwicklung ermöglichte der Europäischen Zentralbank (EZB) Zinssenkungen im zweiten Halbjahr 2025, was Finanzierungsbedingungen bei variabel verzinsten Darlehen schrittweise entspannte.

Die Arbeitslosenquote blieb stabil bei ca. 6,6 % in der EU und 6,3 % im Eurogebiet für 2025. Der stabile Arbeitsmarkt stützte das persönliche Einkommen, was auch die Konsumnachfrage stabilisierte.

Investitionen blieben 2025 schwach – vor allem aufgrund der fehlenden Rentabilität vieler Vorhaben, hoher Finanzierungskosten und struktureller Unsicherheiten. Die Exporte stiegen nur um etwa 0,7 % (2025), während sich der Handelszyklus infolge der geopolitischen Lage verlangsamte. Der im Jahresverlauf erzielte EU–US-Handelspakt dämpfte negative Effekte.

In Österreich kam es 2025 nach zwei Rezessionsjahren zu einem wirtschaftlichen Stillstand mit einem Wachstum von 0,6 %. Die Industrie blieb schwach, Inflation und Arbeitslosigkeit entwickelten sich mit leichtem Aufwärtstrend. Erst gegen Ende des Jahres zeigten sich positive Impulse, die 2026 in moderates Wachstum (+1,0 % –1,2 %) übergehen sollen. Die fiskalpolitischen Herausforderungen bleiben durch hohe Defizite und notwendige Konsolidierung – auch im Rahmen europäischer Vorgaben – bestehen.

Die Inflationsrate belief sich 2025 auf 3,5 % (2024: 2,9 %). Haupttreiber waren die gestiegenen Energiepreise, welche durch höhere Netzentgelte und auslaufende staatliche Fördermaßnahmen ausgelöst wurden.

Die Arbeitslosigkeit stieg moderat. Von einem robusten Niveau (2024: 5,2 %) ausgehend, erfolgte ein Anstieg auf 5,7 %. Es wird erwartet, dass diese erst mit einem stärkeren Wachstum ab 2026 sinkt.

Die zweite Jahreshälfte 2025 brachte Erholung, gestützt durch rückläufige Zinsen, verbesserte Stimmungslage bei Konsumenten sowie Unternehmen und erholter Nachfrage aus Deutschland. Für 2026 und 2027 wird mit einem Wachstum von +1,2 % gerechnet.

Das Haushaltsdefizit blieb mit voraussichtlich 4,5 % des BIP deutlich über der Maastricht-Grenze von 3 %. Konsolidierungsmaßnahmen der Regierung sind geplant, greifen aber erst 2026 voll. Die Schuldenquote stieg leicht.

Solide Impulse aus der geldpolitischen Entspannung, weltweite Beruhigung der Handelskonflikte und zielgerichtete Reformen werden maßgeblich verantwortlich sein, dass sich Österreich und die EU nach 2025 weiter stabilisieren.

¹¹ Europäische Kommission, Frühjahrsprognose 2025

¹² OeNB – Wirtschaftsprognose für Österreich – Dezember 2025

¹³ WIFO Konjunkturbericht Dezember 2025

¹⁴ EU Country Forecast – Austria – November 2025

¹⁵ OECD Economic Outlook 2025

Im Jahr 2026 wird für die EU-Wirtschaft ein weiterhin verhaltenes, aber stabilisiertes Wachstum erwartet. Der Euro-Raum dürfte laut aktuellen Einschätzungen ungefähr knapp unter 1 % wachsen, da die europäischen Exporte weiterhin unter den US-Zöllen sowie einem stärkeren Euro und einer globalen Nachfrageschwäche leiden. Gleichzeitig sorgt die deutlich gesunkene Inflation – im Euroraum voraussichtlich rund 1,5 % – für spürbare Entlastung bei Reallöhnen und Konsum, was die Binnennachfrage stützt. Die Arbeitsmärkte bleiben überwiegend robust, auch wenn sich der globale Gegenwind in vielen EU-Ländern bemerkbar macht. Allerdings wird die europäische Wirtschaft 2026 stärker unter den Nachwirkungen geopolitischer Spannungen, moderaten globalen Wachstumsraten und strukturellen Wettbewerbsproblemen leiden.

Für Österreich wird 2026 eine moderate wirtschaftliche Erholung erwartet. Nach schwacher Dynamik in den Vorjahren soll das Bruttoinlandsprodukt um etwa 0,9 % wachsen, getragen von sich erholender privater Konsumnachfrage, rückläufiger Inflation (rund 2,4 %) sowie einer Stabilisierung der Investitionstätigkeit. Auch der Arbeitsmarkt dürfte sich leicht verbessern, mit einem erwarteten Rückgang der Arbeitslosenquote auf 5,5 %. Trotz dieser positiven Signale bleiben Risiken bestehen: schwächerer europäischer Handel, potenziell erneute globale Handelskonflikte und strukturelle Herausforderungen wie hohe Staatsverschuldung oder Belastungen energieintensiver Industrien. Insgesamt steht Österreich 2026 an der Schwelle zu einer vorsichtigen Erholung, getragen von besseren Finanzierungsbedingungen und einer allmählich wieder anziehenden europäischen Konjunktur.

Für das Jahr 2026 deutet vieles darauf hin, dass die Europäische Zentralbank (EZB) ihren vorsichtigen Kurs fortsetzen und die Leitzinsen weitgehend unverändert lassen wird. Nach acht Zinssenkungen seit 2024 hatte die EZB 2025 eine Pause eingelegt. Insgesamt wird die Geldpolitik 2026 von Stabilität, Vorsicht und Flexibilität geprägt sein: die EZB wird die Zinsen voraussichtlich so lange auf dem derzeit restriktiven Niveau belassen, bis sie überzeugt ist, dass die Inflation dauerhaft den Zielwert erreicht hat und die konjunkturelle Entwicklung Spielraum für eine Lockerung lässt.

2.2 BIG als Impulsgeber der Bauwirtschaft

Die BIG ist eine der größten Auftraggeberinnen Österreichs und somit maßgebliche Impulsgeberin der heimischen Bauwirtschaft. Eine Studie der 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. Außerdem führt jede investierte Milliarde Euro zu EUR 15,1 Mio. an eingesparten AMS-Leistungen für die Republik.

Bezogen auf die Bautätigkeit der BIG in Österreich im Berichtsjahr 2025 bedeutet dies: EUR 914,7 Mio. an Investitionen in Neubau, Generalsanierung und Instandhaltung der Bestandsimmobilien sowie Investitionen in Projektentwicklungen, bewirken eine Wertschöpfung in Österreich i.H.v. EUR 814 Mio. und sichern rund 8.500 Beschäftigungsverhältnisse bzw. rund 7.400 vollzeitäquivalente Beschäftigungsverhältnisse. Zudem flossen rund EUR 311 Mio. in Form von Steuern und Abgaben an die öffentliche Hand zurück.

Ebenso wurden die sektoralen Effekte der Investitionen und der Ausgaben für den Betrieb des BIG Konzerns untersucht. Naturgemäß konnte der Wirtschaftsabschnitt (nach ÖNACE) „Bau“ die höchsten Wertschöpfungseffekte verbuchen. Die Studie besagt, dass im Untersuchungsjahr 1,8 % der Wertschöpfung der österreichischen Bauwirtschaft in Zusammenhang mit dem Betrieb und den Investitionen des BIG Konzerns stehen.

Öffentlicher Sektor

Die BIG erwirtschaftet einen bedeutenden Teil ihres Umsatzes mit Institutionen der Republik. So sieht das Bundesministerium für Bildung (BMB) mit dem Schulentwicklungsplan 2020 (SCHEP) an Bundesschulen Investitionen i.H.v. rund EUR 2,4 Mrd. für Modernisierungen, Erweiterungen und Neubauten bei etwa 250 Projekten vor. Rund 140 dieser Projekte sollen auf Liegenschaften der BIG umgesetzt werden. Ein Ziel der österreichischen Bundesregierung ist es, das Angebot der ganztägigen Betreuung an öffentlichen und mit dem Öffentlichkeitsrecht ausgestatteten Schulen weiter auszubauen. Daraus ergeben sich neue Anforderungen an die Raumstrukturen. Darüber hinaus hat die BIG gemeinsam mit dem Bundesministerium für Bildung (BMB) den Green SCHEP vorgesehen, der Maßnahmen umfasst, um den Schulbau noch nachhaltiger und energieeffizienter zu gestalten. Ziel ist es, den Strom- und Wärmeverbrauch um durchschnittlich 20 % zu senken, was einer jährlichen Einsparung von rund 7.000 t CO₂ entspricht.

Im Universitätsbereich wächst der Raumbedarf aufgrund des stetig ausgeweiteten Studienangebots, aber auch aufgrund von Kooperationen mit forschungs- und innovationsnahen Unternehmen. Medizinische und naturwissenschaftliche Universitäten sind auf Expansionskurs.

Aufgrund vermehrter Trainings-, Schulungs- und Weiterbildungsaktivitäten bei der Polizei steigt deren Platzbedarf. Die BIG realisiert daher für das Bundesministerium für Inneres (BMI) entsprechende Einsatztrainings- und Bildungszentren. Mit dem Bundesministerium für Justiz (BMJ) investiert die BIG in substanzielle Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der österreichischen Justizanstalten.

Darüber hinaus ist die BIG bestrebt, bis 2040 durch zusätzliche Investitionen im Ausmaß von EUR 2 Mrd. in thermische Sanierungen sowie in den Tausch von Heizmedien den Betrieb ihrer Gebäude so weit wie möglich zu dekarbonisieren. Die BIG forciert dadurch den Ausstieg aus fossilen Energieträgern unter gleichzeitiger Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien.

2.3 Immobilienmarkt

Der österreichische Immobilienmarkt stand auch im Jahr 2025 vor anspruchsvollen Rahmenbedingungen. Nach dem Ende der Zinssenkungsphase der Europäischen Zentralbank deutet vieles auf ein stabileres Zinsumfeld hin, was die Planungssicherheit für Marktakteure voraussichtlich verbessern wird.

Im Jahr 2025 zeigte der Investmentmarkt eine deutliche Belebung. Nach einem zurückhaltenden Jahresbeginn kam es insbesondere im letzten Quartal zu einer erhöhten Anzahl von Großtransaktionen. Das gesamte Investmentvolumen erreichte EUR 4,1 Mrd. und lag damit 40 % über dem Wert des Vorjahres. Wien verzeichnete mit EUR 3,1 Mrd. weiterhin das mit Abstand höchste Investmentvolumen. Wohnimmobilien stellten mit einem Anteil von 29 % die stärkste Assetklasse dar; nahezu EUR 1,2 Mrd. wurden 2025 in österreichische Wohnobjekte investiert. Büroimmobilien rangierten aufgrund mehrerer Großabschlüsse im letzten Jahr an zweiter Stelle (knapp EUR 1 Mrd. bzw. 25 %).¹⁶

Im Verlauf des Jahres 2025 kam es zu einer leichten Reduktion der Renditen. Aufgrund der weiterhin erhöhten Finanzierungskosten blieben die Werte zum Jahresende jedoch weitgehend stabil. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien liegt bei 4,75 %. High-Street-Retail verharrt unverändert bei 4,70 %. Logistik- und Hotelimmobilien weisen Spitzenrenditen von 5,10 % beziehungsweise 5,40 % auf. Die Rendite für Wohnimmobilien ging auf 4,00 % zurück. Für das Jahr 2026 besteht insbesondere im Wohn- und Hotelsegment Potenzial für weitere Rückgänge der Renditen.¹⁷

Büromarkt

Der Wiener Büromarkt zeigte zum Jahresende 2025 weiterhin eine starke Aktivität. Maßgeblich getragen vom sehr starken dritten Quartal erreichte die Vermietungsleistung im Gesamtjahr 2025 rund 227.300 m², was zwar 40 % über dem Vorjahr liegt, jedoch primär auf einzelne großvolumige Abschlüsse zurückzuführen ist. Diese im Jahr 2025 verzeichneten Großanmietungen verdecken teilweise, dass das wirtschaftliche Umfeld für viele Unternehmen weiterhin anspruchsvoll bleibt. Entsprechend werden Büroflächenanmietungen nach wie vor sehr sorgfältig geprüft, und zahlreiche Entscheidungsprozesse ziehen sich über längere Zeiträume.¹⁸

¹⁶ CBRE, Austria Real Estate Marke Outlook 2026

¹⁷ CBRE, Austria Real Estate Marke Outlook 2026

¹⁸ CBRE, Austria Real Estate Marke Outlook 2026

Im Jahr 2025 wurden rund 120.000 m² neuer oder umfassend modernisierter Büroflächen fertiggestellt, was einem erhöhten Niveau gegenüber den Vorjahren entspricht. Die Vorvermietungsquoten liegen jedoch unter dem langjährigen Durchschnitt, sodass weiterhin ein spürbares Angebot verfügbarer Flächen besteht. Die spekulative Bautätigkeit wurde deutlich zurückgefahren, wodurch das Fertigstellungsvolumen wieder sinkt. Für 2026 wird laut CBRE ein Umfang von 76.400 m² erwartet. Die Leerstandsquote in Wien erhöhte sich im Jahresvergleich leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 3,9 %, befindet sich damit aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Betrachtet man ausschließlich den modernen Bürobestand (Klassen A und B), liegt die Leerstandsrate bei 4,6 %. Mit einem Anteil von 32 % bleibt die öffentliche Verwaltung der bedeutendste Nachfrager am Wiener Büromarkt.¹⁹

Konversions- und Umnutzungsprojekte gewinnen an Bedeutung. Die Nachfrage nach Büroflächen mit einfachem Ausstattungsniveau in dezentralen Lagen ist klar eingeschränkt. Da eine Sanierung solcher Flächen häufig nicht wirtschaftlich ist, werden besonders in Wien verstärkt Büroflächen in Wohn- oder Hotelnutzungen umgewandelt.²⁰

Wohnungsmarkt

Im Jahr 2025 blieben die Rahmenbedingungen für den Wohnbau weiterhin herausfordernd. Die Neubautätigkeit in Österreich ist seit dem Rekordjahr 2022 mit rund 46.500 fertiggestellten Wohneinheiten deutlich zurückgegangen. Für 2025 wird mit etwa 26.800 Fertigstellungen ein weiterer Rückgang erwartet, was einem Minus von rund 25 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Während sich die Fertigstellungszahlen 2026 voraussichtlich auf diesem Niveau stabilisieren, wird für 2027 erneut ein leichter Rückgang prognostiziert. Diese Entwicklung verstärkt den bestehenden Druck auf den Wohnungsmarkt, insbesondere in urbanen Regionen.²¹

In Wien wurden im Jahr 2025 rund 8.100 Wohnungen fertiggestellt. Für 2026 wird ein leichter Anstieg im Neubausegment auf etwa 8.300 Wohneinheiten erwartet, was einem Zuwachs von rund 2,5 % entspricht. Angesichts der weiterhin wachsenden Bevölkerung dürfte sich der Druck auf den Wohnungsmarkt jedoch weiter verstärken. Die angespannte Angebotslage spiegelt sich zunehmend in den Mietpreisen wider. Laut CBRE liegt die derzeitige Spitzenmiete in Wien bei EUR 19,65 pro Quadratmeter und Monat; ein weiterer Anstieg im Jahr 2026 ist auf Grund der geringen Angebotslage zu erwarten. Eine spürbare Entlastung ist unter den derzeitigen Rahmenbedingungen mittelfristig nicht zu erwarten. Diese Einschätzung wird durch die rückläufige Zahl an Baubewilligungen der vergangenen Jahre zusätzlich bestätigt.

¹⁹ CBRE, Austria Real Estate Marke Outlook 2026

²⁰ CBRE, Austria Real Estate Marke Outlook 2026

²¹ EXPLOREAL Executive Update Q4 2025

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

3.1 Vermietung von Liegenschaften

3.1.1 Mieterlöse

Die Mieterlöse erreichten im Berichtsjahr 2025 EUR 1.186,2 Mio. und lagen damit um insgesamt EUR +16,3 Mio. über dem Vergleichswert des Jahres 2024 (Vorjahr: EUR 1.169,9 Mio.). Diese Steigerung resultierte insbesondere aus den Indexierungen der wertgesicherten Vermietungen, Projektfertigstellungen sowie Neuvermietungen.

3.1.2 Betriebskosten

Die an die Mieter verrechenbaren Betriebskosten exklusive des Honorars für die Hausverwaltung und für die Facility-Service-Leistungen betrugen im Geschäftsjahr 2025 EUR 129,0 Mio. (Vorjahr: EUR 135,0 Mio.). Sie sind Teil der Umsatzerlöse und stellen überwiegend einen Durchlaufposten dar. Bei der BIG verblieben lediglich die Honorare für die Hausverwaltung i.H.v. EUR 36,3 Mio. (Vorjahr: EUR 35,9 Mio.) und die Facility-Service-Eigenleistungen im Ausmaß von EUR 17,5 Mio. (Vorjahr: EUR 16,3 Mio.).

3.2 An- und Verkäufe, Instandhaltung und Mieterinvestitionen

3.2.1 Ankäufe

Die BIG hat den gesetzlichen Auftrag, die Republik Österreich und deren Institutionen gemäß marktkonformer Bedingungen mit Raum zu versorgen. Um auch in Zukunft flexible und moderne Flächen anbieten zu können, aber auch, um die oft innerstädtischen Universitäts- und Schulstandorte bei weiterem Wachstum abzusichern, sind Liegenschaftsankäufe ein wesentlicher Teil der Portfoliostrategie.

Im Berichtszeitraum wurden vertragliche Vereinbarungen über Ankaufstransaktionen (Signing) in der Größenordnung von EUR 15,2 Mio. exklusive Nebenkosten geschlossen.

Ankäufe in der BIG umfassten vorrangig den Erwerb von Liegenschaften für die künftige Nutzung als Bildungseinrichtungen und für die universitäre Nutzung. So konnten in Wien Liegenschaften für die Umsetzung von Universitätsprojekten gesichert werden; zudem wurde ein Baurecht erworben. Außerdem wurden (Erweiterungs-) Flächen für Schulen in Wien als auch in der Steiermark angekauft.

Die ARE forciert gemäß ihrer Unternehmensstrategie die Entwicklung von nachhaltigem Wohnungsbau in guten, aufstrebenden Lagen sowie die Akquise von Entwicklungsliegenschaften für die Quartiersentwicklung. Ein besonderes Augenmerk wird im Sinne der Nachhaltigkeit auf Bestandssanierungen gelegt, wobei der Fokus auf der Optimierung des Bestandsportfolios lag. In diesem Geschäftsjahr fanden in der ARE keine Liegenschaftsankäufe statt.

3.2.2 Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden vertragliche Vereinbarungen über Verkaufstransaktionen (Signing) in der Größenordnung von rund EUR 1,4 Mio. geschlossen.

Verkäufe von Liegenschaften außerhalb des Konzernverbundes in Form von Asset Deals finden wie in den vergangenen Jahren in untergeordnetem Ausmaß in allen Unternehmensbereichen der BIG zur Bereinigung des Portfolios statt. Vor allem im Bereich der Non-Profit-Immobilien (Kleingärten etc.) wird die Strategie der Veräußerung und Übertragungen konsequent weiterverfolgt.

3.2.3 Instandhaltung

Das Immobilienportfolio wird unter ganzheitlichen Gesichtspunkten betrachtet und der Bedarf an Instandhaltungsmaßnahmen laufend erhoben. So werden die Immobilienwerte gesichert, ein Instandhaltungsrückstau vermieden und die Zufriedenheit der Mieter*innen gewährleistet.

Außerdem wird bei der Evaluierung darauf geachtet, dass der rechtssichere Gebäudebetrieb gewährleistet ist. Dazu zählen unter anderem Brandschutzvorkehrungen. Dabei werden die individuellen Erfordernisse der einzelnen Liegenschaften in das Instandhaltungskonzept miteinbezogen.

Bei Objekten, die vor einem Verkauf stehen oder in naher Zukunft grundlegend saniert werden sollen (z.B. erwartete Mieterwechsel, Leerstände), werden erforderliche Maßnahmen nur unbedingt gesetzt.

Bis 2040 plant der BIG Konzern, den Betrieb des Gebäudebestands zu dekarbonisieren. Schwerpunkte werden auf haustechnische und thermische Maßnahmen sowie auf die stetige Verbesserung der Energieeffizienz im Betrieb gelegt.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2025 EUR 261,9 Mio. (Vorjahr: EUR 249,0 Mio.) für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

3.2.4 Mieterinvestitionen

Die BIG wickelte im Jahr 2025 als Dienstleister Mieterinvestitionen i.H.v. EUR 125,9 Mio. (Vorjahr: EUR 100,3 Mio.) ab.

3.3 Zugänge in das langfristige Immobilienvermögen (bilanziell)

Die bilanziellen Zugänge des BIG Konzerns in das langfristige Immobilienvermögen beliefen sich im Jahr 2025 auf insgesamt EUR 667,4 Mio. (Vorjahr: EUR 669,5 Mio.). Davon entfielen EUR 631,9 Mio. (Vorjahr: EUR 494,5 Mio.) auf Neubau- und Sanierungsprojekte von Bestandsimmobilien, EUR 9,5 Mio. auf Zugänge betreffend IFRS 16 (Vorjahr: EUR 115,3 Mio.) und EUR 25,9 Mio. (Vorjahr: EUR 59,8 Mio.) auf Zugänge aus Liegenschaftstransaktionen.

3.4 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Die Steuerung des BIG Konzerns erfolgt auf mehreren Ebenen. Das Steuerungssystem ist modular aufgebaut, daher werden die Kennzahlen nach Gesamtkonzern- und Unternehmensbereichsebene unterschieden. Nachstehend sind die maßgeblichen Kennzahlen auf Konzernebene im Detail beschrieben.

Entwicklung der Ertragslage

Ergebnis- und Renditekennzahlen in EUR Mio.	2025	2024
Umsatzerlöse	1.616,6	1.533,4
davon Mieterlöse	1.186,2	1.169,9
Instandhaltung	261,9	249,0
in % der Mieterlöse	22,1%	21,3%
EBITDA	884,2	880,5
EBITDA-Marge (= EBITDA/Umsatzerlöse)	54,7%	57,4%
Betriebsergebnis (EBIT)	973,6	1.295,1
Gewinn der Periode	639,9	884,5
Return on Capital Employed	4,5%	6,3%
Return on Equity (= Gewinn der Periode/durchschnittliches Eigenkapital)	5,6%	8,1%

Die Umsatzerlöse beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf EUR 1.616,6 Mio. und lagen damit um EUR +83,3 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf höhere Nutzerinvestitionen (EUR +42,0 Mio.), Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens (EUR +25,3 Mio.) sowie Mieterlöse (+16,3 Mio.) zurückzuführen.

Das EBITDA i.H.v. EUR 884,2 Mio. erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR +3,7 Mio. Diese Steigerung resultierte im Wesentlichen aus dem oben erwähnten Zuwachs bei

den Mieterlösen (EUR +16,3 Mio.) und den höheren Aufwendungen für Instandhaltung (EUR -12,9 Mio.) v.a. auf Grund der Dekarbonisierungsinitiative. Diese Effekte führten zu einer Reduktion der EBITDA-Marge von 57,4 % auf 54,7 % im abgeschlossenen Geschäftsjahr.

Das EBIT lag mit EUR 973,6 Mio. im Jahr 2025 um EUR -321,5 Mio. unter dem Vorjahreswert. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die Abwertung des Vorratsvermögens (EUR -58,3 Mio.) sowie auf ein gegenüber dem Vorjahr niedrigeres Neubewertungsergebnis (EUR -265,2 Mio.) zurückzuführen. Ausschlaggebend dafür war insbesondere die Veröffentlichung des Budgetgesetzes (BGBl. I Nr. 26/2025) am 30. Juni 2025, die eine Aussetzung der Wertsicherung für jene Mieten vorsieht, die dem Generalmietvertrag sowie dem ex-lege Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegen. Die gesetzliche Indexaussetzung führte zu einem Indexverlust, der wiederum in den Bewertungen eine Anpassung der Liegenschaftszinssätze erforderlich machte.

Der reale Mietentgang beträgt rund 8,0 % für die dem Generalmietvertrag unterliegenden Mieten sowie rund 6,4 % für jene des ex-lege Fruchtgenussrahmenvertrags. Zusätzlich erhöht die Maßnahme die Unsicherheiten hinsichtlich potenzieller zukünftiger hoheitlicher Eingriffe in bestehende Vertragsverhältnisse zwischen dem Bund und der BIG. Dies betrifft insbesondere die Sicherheit der vertraglich vereinbarten Wertsicherung und führt zu einem spürbaren Vertrauensverlust. Die externen Gutachter*innen haben sowohl die Indexaussetzung als auch den resultierenden Vertrauensverlust als politisches Risiko in Form eines Risikoaufschlags im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

In Summe ergibt sich daraus auf Konzernebene der BIG ein negativer Werteffect von rund EUR -1.163,5 Mio. Davon entfallen rund EUR -237,0 Mio. auf den ARE Teilkonzern und rund EUR -926,5 Mio. auf den BIG Teilkonzern. Im Rahmen der externen Bewertungen des Jahres 2025 wurden davon bereits EUR -237,0 Mio. im ARE Teilkonzern sowie EUR -603,1 Mio. im BIG Teilkonzern im Fair Value erfasst, insgesamt somit EUR -840,1 Mio. Den gegenläufigen positiven Bewertungseffekten des Jahres 2025 i.H.v. EUR +1.106,6 Mio. steht ein auf Basis der aktuellen Ergebnisse hochgerechneter, noch ausstehender negativer Bewertungseffekt zukünftiger externer Gutachten von rund EUR -323,4 Mio. gegenüber.

Der Gewinn der Periode i.H.v. EUR 639,9 Mio., reduzierte sich um EUR -244,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr. Neben dem geringeren Betriebsergebnis kam es zu einem geringeren Finanzergebnis (EUR -3,0 Mio.). Aufgrund dieser Effekte kam es zu einer verminderten Steuerbelastung (EUR +84,2 Mio.).

Maßgebliche Kennzahlen zur Darstellung der Wertsteigerung des Unternehmens sind für die BIG die Renditen auf das eingesetzte Kapital (Return on Capital Employed und Return on Equity). Das geringere Ergebnis führte auch zu einer Reduktion des Return on Capital Employed von 6,3 % auf 4,5 %. Ebenso reduziert sich der Return on Equity von 8,1 % auf 5,6 % im Vergleich zum Vorjahr.

Der Return on Equity dient als Indikator der Profitabilität der BIG und wird folgendermaßen berechnet:

Return on Equity (ROE)	2025	2024
= Gewinn der Periode/durchschnittliches Eigenkapital		
in EUR Mio.		
Gewinn der Periode	639,9	884,5
Durchschnittliches Eigenkapital*	11.479,1	10.944,1
Return on Equity	5,6%	8,1%

* Durchschnittliches Eigenkapital = (Eigenkapital Berichtsperiode + Eigenkapital Vorperiode)/2

ROCE (Return on Capital Employed)	2025	2024
= NOPLAT/durchschnittliches Capital Employed		
in EUR Mio.		
Eigenkapital	11.695,0	11.263,2
Nettoverschuldung*	5.355,9	5.165,0
Capital Employed	17.051,0	16.428,2
Durchschnittliches Capital Employed**	16.739,6	15.857,7
NOPLAT (Net Operating Profit Less Adjusted Taxes)		
EBIT	973,6	1.295,1
Veräußerungsergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	17,6	7,6
Fiktiver Steueraufwand	-228,0	-299,6
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-14,7	-0,5
NOPLAT	748,5	1.002,6
ROCE (Return on Capital Employed)	4,5%	6,3%

* Die Nettoverschuldung beinhaltet die Finanzverbindlichkeiten sowie die derivativen Finanzinstrumente abzüglich der liquiden Mittel (detaillierte Berechnung siehe LTV).

** Durchschnittliches Capital Employed = (Capital Employed Berichtsperiode + Capital Employed Vorperiode)/2

3.4.1 Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Bilanzkennzahlen	2025	2024
Eigenkapitalquote	56,5%	56,4%
Loan to Value Ratio (LTV)	26,7%	26,8%

Ein vorrangiges, langfristiges Ziel des Konzerns ist die Absicherung einer soliden Eigenkapitalausstattung. Dementsprechend wird ein ausgewogenes Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten und Immobilienvermögen angestrebt. Aufgrund der zuvor erläuterten Effekte sank

der LTV leicht im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2025 auf 26,7 % (Vorjahr: 26,8 %). Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag mit 56,5 % geringfügig über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 56,4 %).

Der LTV ist ein maßgeblicher Indikator der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns und stellt sich im Detail wie folgt dar:

Nettoverschuldung	2025	2024
= verzinsliches Fremdkapital - liquide Mittel		
in EUR Mio.		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.797,1	4.991,9
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	857,4	468,7
Liquide Mittel	-194,5	-193,9
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	0,0	0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Aktiva	-106,8	-106,7
Kurzfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	0,0	0,0
Langfristige derivative Finanzinstrumente Passiva	2,8	5,0
Nettoverschuldung (verzinsliches FK)*	5.355,9	5.165,0

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

Buchwert (=Fair Value laut Managementdefinition)	2025	2024
in EUR Mio.		
Bestandsimmobilien	18.074,2	17.566,7
Immobilien in Entwicklung	831,5	634,1
Selbstgenutzte Immobilien	39,7	40,7
Beteiligung Projektgesellschaft WU	349,8	360,6
Vorräte	743,2	692,9
Buchwert (=Fair Value laut Managementdefinition)*	20.038,5	19.294,9

* Der Fair Value (laut Managementdefinition) des finanzierten Immobilienbestandes setzt sich aus den Bestandsimmobilien, Immobilien in Entwicklung, selbstgenutzte Immobilien, Beteiligungsansatz der Projektgesellschaft WU Wien sowie dem Immobilienumlaufvermögen zusammen.

LTV (Loan to Value)	2025	2024
= Nettoverschuldung/Fair Value		
Nettoverschuldung	5.355,9	5.165,0
Fair Value	20.038,5	19.294,9
LTV	26,7%	26,8%

3.4.2 Cashflow

Cashflow-Kennzahlen	2025	2024
in EUR Mio.		
FFO (exklusive Transaktionsergebnis) vor Steuern	753,8	763,5
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	652,7	659,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-472,3	-447,5
Freier Cashflow	180,4	212,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-179,8	-322,7

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

Im Berichtszeitraum sank der FFO um EUR -9,7 Mio. Die Reduktion lässt sich vor allem durch die höhere Instandhaltung (EUR -12,9 Mio.) sowie einen höheren Personalaufwand (EUR -12,1 Mio.) erklären. Gegenläufig wirkten insbesondere höhere Mieterlöse, die mit EUR +16,3 Mio. positiv zum Ergebnis beitragen.

FFO (funds from operations)	2025	2024
exklusive Transaktionsergebnis		
in EUR Mio.		
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)	834,0	1.162,7
Neubewertungsergebnis	-161,5	-426,7
Abschreibungen	6,4	4,7
Abwertung Vorratsvermögen	66,6	7,4
Folgebewertung Anleihen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)	0,0	0,0
Folgebewertung Anleihen zu Anschaffungskosten bewertet (Fremdwährungsanteil)	0,0	-3,5
Folgebewertung Derivate - mit Hedge Accounting (Fremdwährungsanteil)	0,0	1,5
Folgebewertung Derivate - Fair Value Option	0,0	0,0
Veränderung Personalrückstellungen	-0,3	0,4
Veränderung sonstiger langfristiger Rückstellungen	-2,6	2,7
Ergebnis aus Anlagenabgang	0,4	-2,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0,0	0,0
Ergebnis aus Projektentwicklungen (vollkonsolidiert)*	-2,2	8,7
Ergebnis von nach der Equity-Methode bilanzierten Projektentwicklungsunternehmen	14,7	0,5
Veräußerungsergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-17,6	-7,6
Finanzierungseffekte aus dem laufenden Ergebnis und Veräußerungsergebnis nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	14,6	15,4
sonstige Anpassungen*	1,3	-0,5
FFO vor Steuern	753,8	763,5

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

Cashflow

Die Konzern-Geldflussrechnung zeigt die Cash-Bewegungen des laufenden Geschäftsjahres. Entsprechend IAS7 wird zwischen Zahlungsströmen aus operativer Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit sowie Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der operative Cashflow hat sich gegenüber dem Vorjahr von EUR +659,5 Mio. auf EUR +652,7 Mio. reduziert. Gründe dafür sind vor allem geringere Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Projektentwicklungsgeschäft sowie höhere Auszahlungen für Geschäftsführungsverträge, Instandhaltung und Ertragsteuern.

Der freie Cashflow betrug im Jahr 2025 EUR +180,4 Mio. und lag um EUR -31,6 Mio. unter dem Vorjahr. Die Entwicklung ist im Wesentlichen auf die zuvor dargestellten Veränderungen im operativen Cashflow sowie insbesondere auf erhöhte Mittelabflüsse aus Investitionstätigkeiten, einschließlich Auszahlungen im Zusammenhang mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen, zurückzuführen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf EUR -179,8 Mio. (Vorjahr: EUR -322,7 Mio.). Die Verringerung des Mittelabflusses um EUR +142,9 Mio. ist im Wesentlichen auf höhere Darlehensaufnahmen im Zusammenhang mit Bestands- und Entwicklungsprojekten sowie auf eine im Vergleich zum Vorjahr geringere Dividendenzahlung an den Eigentümer (EUR 206,0 Mio. im Jahr 2025 gegenüber EUR 250,0 Mio. im Jahr 2024) zurückzuführen.

3.4.3 Finanzierungen

Die ausreichende Bereitstellung kurz-, mittel- und langfristiger Liquidität zur Bestandssicherung erfolgt im Rahmen einer Portfoliofinanzierung. Die wichtigsten Maßnahmen stellen die Refinanzierung und die Liquiditätssicherung zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit des Konzerns und der Konzerngesellschaften sowie die Anpassung des Portfolios an die jeweilige geänderte Marktsituation dar. Gemäß dem langfristigen Charakter von Immobilieninvestitionen und Mietverträgen wird auch auf der Finanzierungsseite eine vergleichbare Langfristigkeit angestrebt.

Die Deckung des mittel- bis langfristigen Finanzierungsbedarfes erfolgt in Form von Anleihen, Namensschuldverschreibungen sowie Kreditfinanzierungen. Basierend auf dem mit der Österreichischen Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) bestehenden Kooperationsvertrag nahm die BIG auch im Geschäftsjahr 2025 die Dienstleistungen der OeBFA vor allem bei Langfristfinanzierungen in Anspruch. Aus diesem Grund wurden auch 2025 keine eigenen Emissionen durchgeführt. Die Erweiterung der Finanzierungsinstrumente um die OeBFA Finanzierungsmöglichkeiten hat keine Auswirkungen auf bereits bestehende Anleihen des Konzerns.

Der kurzfristige Liquiditätsbedarf wird über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen, Commercial Paper (Commercial Paper-Programm: EUR 1,0 Mrd.) sowie unterjährigen OeBFA-Darlehen gedeckt und belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf durchschnittlich unter 10 % des Gesamtfinanzierungsbedarfes.

Finanzierungsportfolio

Kredite und Namensschuldverschreibungen	67 %
Anleihen	27 %
Geldmarkt	6 %

Das gesamte Volumen der Finanzverbindlichkeiten (exkl. Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16) des BIG Konzerns belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2025 auf EUR 5.148,0 Mio., was einem Anstieg von rund EUR 193,0 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (EUR 4.954,3 Mio.) entspricht. Auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr entfallen EUR 4.297,4 Mio. (Vorjahr: EUR 4.498,9 Mio.), der Rest auf kurzfristige Geldmarktfinanzierungen oder Kapitalmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden. Das Fälligkeitsprofil weist EUR 850,6 Mio. (Vorjahr: EUR 455,5 Mio.) bis Ende 2026, EUR 1.344,2 Mio. (Vorjahr: EUR 1.440,4 Mio.) von 2027 bis 2030 und EUR 2.953,2 Mio. (EUR 3.058,4 Mio.) ab 2030 aus.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen betrug zum Stichtag 8,3 Jahre (Vorjahr 7,8 Jahre). Vom gesamten konsolidierten Finanzierungsvolumen waren 19,7 % variabel und 80,3 % fix verzinst.

Alle in Fremdwährung begebenen Anleihen sind mittels Derivate in Euro gedreht. Somit beträgt zum Stichtag der Anteil der Verbindlichkeiten in Euro 100 %. Die Marktwerte der Derivate belaufen sich unter Berücksichtigung des Kontrahentenrisikos zum 31. Dezember 2025 auf EUR 104,1 Mio. (Vorjahr: EUR 101,7 Mio.). Der Anstieg von EUR 2,4 Mio. ist vor allem auf positive Marktveränderungen bei den Zins-Cross-Currency-Swaps zurückzuführen. Derivative Finanzinstrumente dienen ausschließlich zur Sicherung der bei den Anleihen und Bankkrediten bestehenden Zins- und Währungsrisiken.

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie für das Geschäftsjahr 2025 wurde weiterhin ein hoher Fixzinsanteil im Portfolio gehalten. Mit dieser Strategie konnten in den letzten Jahren die Auswirkungen des starken Zinsanstiegs teilweise ausgeglichen und die Ergebnisse planbar gemacht werden. Somit belief sich der Zinsaufwand im Geschäftsjahr 2025 auf dem Niveau des Vorjahrs.

Sämtliche benötigte Finanzierungen und Anlauffinanzierungen für Development-Projekte mit und ohne externe Projektpartner konnten trotz deutlich gestiegener Anforderungen und Voraussetzungen der finanzierenden Institute im Berichtszeitraum umgesetzt werden.

Als Immobilienunternehmen ist die BIG in einer kapitalintensiven Branche tätig und somit von der Verfügbarkeit von kurz- und langfristigen Finanzierungen sowie von Liquidität abhängig. Die in den ersten Krisenanfängen umgesetzten Liquiditätssicherungsmaßnahmen wurden aufgrund der vor allem für Immobilienunternehmen weiterhin angespannten Marktsituation im Geschäftsjahr 2025 beibehalten. Die Maßnahmen umfassen den Abschluss von kommittierten Geldmarktklinien, das Vorhalten eines Kassabestandes bei Bedarf, geglättetes Fälligkeitsprofils sowie eine Diversifikation bei den Bankpartnern. Im vierten Quartal 2025 wurde aufgrund der diversen Unsicherheiten und Krisen ein Kassabestand aufgebaut.

Im Juli 2025 wurde das Rating der BIG auf der zweithöchsten Bonitätsstufe Aa1 bestätigt. Im September 2025 wurde der Ausblick von stabil auf negativ gesenkt. Das Rating spiegelt somit das Rating sowie den Ratingausblick der Republik Österreich wider.

Risikobericht

Der BIG Konzern agiert in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld, das nach wie vor von geopolitischen Spannungen, konjunkturellen Unsicherheiten, einem veränderten Zinsumfeld, der hohen Inflation der letzten Jahre sowie von der Klimakrise geprägt ist. Vor diesem Hintergrund ist der Konzern unterschiedlichen Chancen und Risiken ausgesetzt, denen mit einem aktiven Chancen- und Risikomanagementsystem begegnet und das laufend weiterentwickelt wird.

4.1 Risikomanagementsystem

Das konzernweite Risikomanagement verfolgt das Ziel, Chancen und Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu analysieren, nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur Chancensteigerung bzw. Risikoreduktion abzuleiten. Damit soll die Erreichung der operativen und strategischen Ziele unterstützt und eine adäquate Risikotragfähigkeit gewährleistet werden. Die Risikopolitik des BIG Konzerns resultiert aus der Geschäftsstrategie und konkretisiert sich in einer Reihe von Regelungen, deren praktische Umsetzung durch unternehmensinterne Prozesse laufend überwacht wird. Ausgehend von der Gesamtverantwortung der Geschäftsführung ist das Risikomanagementsystem dezentral organisiert und auf allen Unternehmensebenen verbindlich verankert. In regelmäßig tagenden Risikomanagement-Committees mit den maßgeblichen risikotragenden Einheiten werden Risiken und Chancen strukturiert erfasst, priorisiert und gesteuert sowie Risikotransparenz und Risikobewusstsein in der Organisation gestärkt.

Chancen und Risiken werden von den verantwortlichen Organisationseinheiten in festen Zyklen, bei Bedarf ad hoc, erhoben und nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung bewertet. Die Berichterstattung an das Konzernrisikomanagement umfasst die identifizierten Risiken und Chancen, deren Bewertung sowie definierte Maßnahmen zur Vermeidung, Reduktion oder Überwälzung. Durch eine regelmäßige und in kritischen Fällen anlassbezogene Berichterstattung an Geschäftsführung und Aufsichtsrat wird sichergestellt, dass Unsicherheiten in wesentlichen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

Klima- und umweltbezogene Risiken werden im Einklang mit den Anforderungen der CSRD und ESRS separat im Lagebericht behandelt. Diese Risiken werden im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses ebenfalls berücksichtigt, eine detaillierte Darstellung und Analyse erfolgt in der Nachhaltigkeitsklärung, die die entsprechenden Umwelt- und Klimafaktoren umfassend beleuchtet.

Die interne Revision prüft regelmäßig die operative Effektivität der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements. Sowohl der externe als auch die internen Prüfer*innen berichten an die Geschäftsführung sowie an den Prüfungsausschuss und an den gesamten Aufsichtsrat.

4.2 Wesentliche Risiken

Die nachfolgenden Kategorien stellen die für den BIG Konzern wesentlichen Risiken dar. Sie werden im Rahmen des laufenden Risikomanagementprozesses fortlaufend beobachtet und bei Bedarf angepasst. Wesentliche risikomindernde Faktoren sind die langfristig ausgerichtete Vermietungsstruktur mit hoher Bonität der Hauptmieter*innen, die konservative Finanzierungspolitik sowie die hohe Eigenkapitalausstattung.

4.2.1 Immobilienbewertungsrisiko

Das Immobilienbewertungsrisiko umfasst das Risiko sich ändernder Liegenschaftswerte im Immobilienportfolio. Diese positiven wie auch negativen Wertschwankungen werden durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z.B. der Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen, immobiliespezifische Parameter, aber auch durch gesetzliche Bestimmungen, die sich auf die Verlässlichkeit des Cashflows von Immobilien auswirken können, beeinflusst.

Das wesentlichste Risiko im makroökonomischen Bereich ist eine sich ändernde Zinslandschaft in Form von steigenden Zinsen, da dies steigende Renditen am Anleihenmarkt und höhere Kapitalisierungszinssätze zur Folge hat. Investor*innen erwarten sich infolgedessen höhere Renditen durch Immobilieninvestments und ziehen gegebenenfalls Kapital aus dem Immobilienmarkt ab, um anders zu veranlagen. Eine Abschwächung der Konjunktur kann auch aus Immobilienmarktsicht als Risiko in Bezug auf die Mietpreisentwicklung, speziell für Büroflächen, genannt werden. Ein Zinsanstieg wiederum wirkt sich negativ auf die Preisentwicklung – speziell von Wohnbauflächen – aus, da dann davon auszugehen ist, dass sich Kapitalanleger*innen aus dem Wohnungsmarkt zunehmend zurückziehen und die Preise fallen. Aktuell sind am Immobilienmarkt aufgrund der stark gestiegenen Renditen relativ hohe Abwertungen zu beobachten.

Das Risiko einer erneuten Indexaussetzung ist am 30. Juni 2025 durch die Kundmachung des BGBl. I Nr. 26/2025 (Budgetbegleitgesetz) eingetreten. Hierbei wurde die Wertsicherung der dem Generalmietvertrag und Fruchtgenussrahmenvertrag unterliegenden Mieten neu festgesetzt. Dies führt zu einer Aussetzung der nächsten Mietenindexierung und infolgedessen zu einem realen

Mietentgang. Darüber hinaus kommt es zu Unsicherheiten in Hinblick auf zukünftig drohende hoheitliche Eingriffe in die bestehenden Verträge zwischen dem Bund und dem BIG Konzern und damit einhergehend in die Sicherheit der vertraglich vereinbarten Wertsicherungen von Mieten. Der daraus resultierende Vertrauensverlust sowie das damit einhergehende erhöhte politische Risiko wurden von den externen Gutachter*innen in Form eines Risikoaufschlags im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt und führte zu einer spürbaren Abwertung des Immobilienvermögens.

Nachhaltigkeit: Vor dem Hintergrund, dass die Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen leisten muss, wird auch in der Liegenschaftsbewertung zunehmend Augenmerk auf die Befundung und Einwertung von Nachhaltigkeitsrisiken gelegt. Frühzeitige Investitionen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der Liegenschaften können nicht nur drohende Wertverluste vermeiden, sondern auch eine Steigerung der Attraktivität der Objekte für Mieter*innen erreichen.

Langfristige negative Entwicklungen aufgrund des Klimawandels wie ein deutlicher Anstieg der Temperaturen sowie die Häufigkeit von Wetterextremen können Auswirkungen auf die zukünftige Preisentwicklung haben. Besonders Objekte in Regionen, die direkt die Folgen des Klimawandels zu spüren bekommen, könnten in ihrem Wert beeinflusst werden. Durch Maßnahmen wie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen sowie die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten in der Instandhaltungsplanung wird diesem Risiko aktiv begegnet.

Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu identifizieren und durch aktives Asset Management sowie eine nachhaltige Portfoliosteuerung zu minimieren bzw. auszuschließen.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt im ARE Teilkonzern jährlich und im BIG Teilkonzern mindestens alle drei Jahre durch externe, unabhängige und qualifizierte Sachverständige, die im Jahr 2025 im Rahmen einer EU-weiten öffentlichen Ausschreibung neu bestellt wurden. Ergänzend dazu wird im BIG Teilkonzern jährlich eine interne Werthaltigkeitsprüfung der bestehenden Verkehrswerte durchgeführt.

Um sicherzustellen, dass alle wertrelevanten Parameter, etwa aktuelle Ist-Mieten, wesentliche Vertragsinhalte oder Kosten von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, vollständig und korrekt in die Gutachten einfließen, werden den externen Gutachter*innen sämtliche bewertungsrelevanten Unterlagen standardisiert und automatisiert über ein zentrales Bewertungstool zur Verfügung gestellt.

Die BIG unterzieht die externen Gutachten einschließlich der von den Sachverständigen festgelegten Parameter (z.B. Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Bodenwert, nachhaltige Miete) einem internen Review-Prozess. Dieser dient der Qualitätssicherung und trägt wesentlich zur Nachvollziehbarkeit, Konsistenz und Belastbarkeit der Bewertungsergebnisse bei.

4.2.2 Investitionsrisiko

Zur Optimierung, Diversifizierung sowie zur Absicherung bestehender Standorte im Falle notwendiger Erweiterungen (Risiko-/Ertragsprofil, Lage, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) tätigt der BIG Konzern Ankäufe von Immobilien oder Projektentwicklungen mittels Asset oder Share Deal, um künftigen Anforderungen der Mieter*innen entsprechen zu können. Das hauseigene Investmentmanagement mit allen dazugehörigen Prozessen trägt dazu bei, alle potenziellen Investitionsrisiken zu beschränken. Der Ankaufsprozess unterliegt strikten Vorgaben und Abläufen und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufsprozesses werden neue Objekte unter Einbeziehung verschiedenster Unternehmensbereiche evaluiert. Dabei wird geprüft, ob ein Objekt grundsätzlich in die aktuelle Portfoliostrategie passt. Entsprechende (Vor-)Verwertungsmöglichkeiten werden in jedem Fall im Vorfeld eines Ankaufs geprüft. Ausschlaggebend hierfür sind Faktoren wie Qualität des Standorts, Nachhaltigkeit des Objekts und der Mieten, Bonität der Mieter*innen, Bewirtschaftungskosten, Drittverwertungsmöglichkeiten, Risiko-/Ertragsprofil, Nutzungsart sowie weitere transaktionsspezifische Parameter.

Vor Ankauf einer neuen Immobilie führt der BIG Konzern zudem eine umfangreiche Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung interner und externer Expert*innen durch, um Klima-, wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen bzw. zu minimieren. Neben markt- und immobilisenspezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkmäl. Hier werden die aktuellen Marktentwicklungen genau analysiert.

In Bezug auf Investitionen in das Anlagevermögen in Form von Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten besteht das wesentlichste Risiko in steigenden Baukosten bzw. in daraus resultierenden Kostenüberschreitungen. In den letzten Jahren war ein starker Anstieg der Baukosten zu beobachten. Grund dafür waren zum Teil die sehr hohe Nachfrage nach Baustoffen, stark steigende Energiepreise, Produktions- und Lieferausfälle sowie Logistikprobleme in den Lieferketten. Diese Situation hat sich mittlerweile stabilisiert. Der BIG Konzern verfolgt die Entwicklung der Baupreise laufend und berücksichtigt Kostensteigerungen

in den Planungen. Um dieses Risiko zu minimieren und gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können, werden im Investitions-Controlling sämtliche Projekte des BIG Konzerns nach einem standardisierten Schema in regelmäßigen Intervallen abgefragt und ausgewertet. Projekte mit Anzeichen einer Planabweichung werden mit den Controllern und Projektmanager*innen abgestimmt und gegensteuernde Maßnahmen definiert und überwacht.

4.2.3 Risiken aus der Projektentwicklung

Der BIG Konzern verfügt mit der ARE DEVELOPMENT über eine auf Projektentwicklung spezialisierte Einzelgesellschaft. Die größten Risiken bestehen in zeitlichen Verzögerungen, Kostenerhöhungen oder in der Veränderung der Marktsituation sowie in sich ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen. Konkret ergeben sich hierbei vier wesentliche Risikobereiche:

4.2.3.1 Beschaffungsmarkt

Aufgrund der aktuellen Marktentwicklung – erhöhtes Zinsniveau, nach wie vor höhere Finanzierungskosten und bereits eingepreiste Renditeanpassungen – sind Preisabschläge am Immobilienmarkt sichtbar. Die Preisfindung ist jedoch noch im Gange, weshalb an den Investmentmärkten immer noch wenig Aktivität stattfindet. Im Rahmen der Grundstücks-/Projektakquisition wird besonders auf die langfristige Wirtschaftlichkeit von Projektentwicklungen geachtet. Ein aktives Risikomanagement gewährleistet eine adäquate Prüfung diverser Verwertungs- und Marktentwicklungsszenarien. Ein weiteres beschaffungsseitiges Risiko ergibt sich im Bereich der Baukostenentwicklung. In den letzten Jahren war ein starker Anstieg der Baustoffpreise zu beobachten. Diese Entwicklung hat sich mittlerweile stabilisiert: Aufgrund der rückläufigen Baukonjunktur ist beim Baupreisindex kein weiterer Anstieg zu beobachten. Die Entwicklung der Baupreise wird laufend verfolgt und allfällige Kostensteigerungen werden in den Planungen berücksichtigt.

4.2.3.2 Absatzmarkt

Eine wesentliche Rolle am Absatzmarkt spielen auch die Haushaltseinkommen, diese stellen angesichts der zukünftigen Entwicklung von Zinsen und Inflation einen Unsicherheitsfaktor dar. Während die Inflationsrate in Österreich weiterhin über dem EU-Durchschnitt liegt, sorgt die geldpolitische Lockerung der EZB für ein rückläufiges Zinsniveau. Gemeinsam mit dem Auslaufen der KIM-Verordnung dürfte dies jedoch die Kreditvergabe erleichtern und die Nachfrage nach Wohnimmobilien beleben.

Die Verwertungsstrategie bei Wohnbauprojekten wird von Projekt zu Projekt geprüft und an die aktuelle Marktsituation angepasst. Die Entwicklung der Zinsdynamik wird genau beobachtet und in der Planung berücksichtigt. Weitere Absatzrisiken ergeben sich durch etwaige Gesetzesänderungen, welche die Rahmenbedingungen für die Verwertung von Wohnbauten verändern.

Eine weitere Unsicherheit stellt bei Wohnbauprojekten eine wesentliche Veränderung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in den Ballungszentren dar, was ein Überangebot an Wohnraum nach sich ziehen kann. Das würde in weiterer Folge negativen Einfluss auf die erzielbaren Verkaufs- oder Mietpreise haben. Besonders am Wohnbaumarkt (z.B. Graz) besteht das Risiko, dass aufgrund der hohen Anzahl an Fertigstellungen in den vergangenen Jahren in Kombination mit einem geringeren Bevölkerungswachstum in manchen Segmenten (schwerpunktmäßig im freifinanzierten und im höherpreisigen Bereich) eine gewisse Marktsättigung eintritt. Zudem können sich Änderungen bei den Anforderungen an die Grundrisse (steigende Relevanz von Freiflächen) bis hin zu demografischen Verschiebungen ergeben.

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

So ist es möglich, dass durch die geänderten Anforderungen an Grundrisse aufgrund der krisenbedingten Erfahrungen beispielsweise die Relevanz von Großraumbüros sinkt und es zu negativen Auswirkungen auf Bestandsobjekte bzw. laufende Projekte kommt. Zudem etablieren sich im Zuge der Digitalisierung verstärkt neue Formen des Arbeitens und Wohnens wie beispielsweise Co-Working- und Shared-Spaces-Konzepte, die am Markt immer mehr an Bedeutung gewinnen. Im Zuge der Büroflächenkonzeption ist auf diese Entwicklungen Bedacht zu nehmen.

Um derartige Marktentwicklungen und -trends möglichst frühzeitig erkennen und antizipieren zu können, findet im BIG Konzern eine laufende aktive Marktbeobachtung und -analyse, zum Teil in Zusammenarbeit mit wissenschaftlichen Expert*innen, statt.

4.2.3.3 Umsetzungsrisiken

Mangelnde Beschreibung der Ausführungs- und Ausstattungsqualität, unvorhergesehene Ereignisse wie der Ausfall von Auftragnehmer*innen und Bau(grund)risiken sowie zeitliche Verzögerungen stellen Risiken für die erfolgreiche Umsetzung eines Projekts dar.

Wesentliche Maßnahmen, um diesen Risiken entgegenzusteuern, sind ein professionell agierendes Projektmanagement, ausreichende und qualitativ geeignete Ressourcen sowie eine klar definierte und abgestimmte Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) für das Projekt.

4.2.3.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

Sich ändernde rechtliche Rahmenbedingungen im Laufe einer Projektentwicklung können potenziell negative Auswirkungen auf den Projekterfolg haben. In diesem Zusammenhang ergeben sich beispielsweise bei der Entwicklung von Bauerwartungsland oder generell bei Liegenschaften, die aufgrund ihrer Lage, ihrer Eigenschaften oder sonstigen Beschaffenheit eine neue Nutzung erwarten lassen, spezifische Widmungsrisiken. Zunehmend ökologisch orientierte Raumordnungsprogramme als Reaktion auf die Klimakrise haben sinnvollerweise vermehrt die Vermeidung von neuer Bodenversiegelung zum Ziel und forcieren stattdessen eine Nachverdichtung von bereits versiegelten Flächen. Im Zuge von Projektentwicklungen, vor allem aber in Zusammenhang mit Neuakquisitionen wird auf diese Entwicklungen geachtet.

Die starken Preisanstiege für freifinanzierte Wohnflächen rücken das Thema Leistbarkeit vermehrt in den öffentlichen Diskurs. Mit der Entwicklung von Flächen für den geförderten Wohnbau zur Veräußerung im Quartiersmix wird versucht, diesen Preisanstiegen entgegenzuwirken. Bei Mietwohnobjekten und -projekten könnten weitere regulatorische Eingriffe negative Einflüsse auf die Wirtschaftlichkeit haben.

Die ARE DEVELOPMENT begegnet diesen Risiken mit vorausschauender Projektplanung durch erfahrene Mitarbeitende, durch Bildung angemessener Budgetreserven und die Zusammenarbeit mit erfahrenen Projektpartner*innen zur Risikodiversifizierung. Ein laufendes Controlling, Risikomanagement und ein Vieraugenprinzip minimieren die Risiken zusätzlich. Die Auswahl von Konsulent*innen und Projektpartner*innen erfolgt mit höchster Sorgfalt.

4.2.4 Vermietungsrisiko

Der BIG Konzern vermietet seine Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes. Ausfalls- und Leerstandsrisiken werden vor allem durch ein aktives Asset Management reduziert. Der vermietbare Leerstand lag im Berichtsjahr 2025 bei 0,6 %.

Das vergaberechtliche Inhouse-Privileg gemäß §10 BVergG bei Beauftragung der ARE durch den Bund ist mit 1. Jänner 2025 weggefallen, da die ARE inzwischen mehr als 20 % ihrer Umsätze im Durchschnitt der 3-Jahresbetrachtung mit nicht-öffentlichen Auftraggebern generiert.

Die geänderten vergaberechtlichen Gegebenheiten bergen in diesem Zusammenhang unter Umständen auch das Risiko, dass diesbezüglich bei den zuständigen Mitarbeitenden des Bundes und der ARE allfällig vorhandene Unsicherheiten die Abläufe mit dem Bund entsprechend erschweren könnten. Es finden zurzeit Gespräche mit den betroffenen Bundesstellen statt.

Aufgrund des Klimawandels kann es langfristig zu veränderten Hitze- und Kältephasen kommen, was zu hohen Schwankungen des Energiebedarfs und der damit einhergehenden Kosten für die Mieter*innen führen kann. Es gilt daher einer Verbesserung der Klimaresilienz im Altbestand besonderes Augenmerk zu widmen, um ein Abwandern in andere Objekte zu vermeiden. Durch eine nachhaltige Bewirtschaftung über den gesamten Lebenszyklus hinweg, einen forcierten Umstieg auf nachhaltige Energiequellen sowie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen wird versucht, dem entgegenzuwirken.

4.2.5 Konzentrationsrisiko

Grundsätzlich ist eine sehr breite österreichweite Streuung des BIG Immobilienportfolios nach verschiedenen Nutzungsarten gegeben, wobei es zu einer Konzentration von Liegenschaften in Ballungszentren kommt. Der BIG Konzern hat einen sehr hohen Anteil an Bundesmieter*innen, was ein potenzielles „Klumpen-Risiko“ impliziert. Die hohe Bonität der Mieter*innen und eine Diversifizierung der Mieter*innenstruktur wirken dem Konzentrationsrisiko entgegen.

4.2.6 Partnerrisiken

Der BIG Konzern realisiert einige Projektentwicklungen in Joint Ventures und ist dadurch von Projektpartner*innen, deren Bonität sowie Zahlungs- und Leistungsfähigkeit beeinflusst, die deshalb jeweils überprüft werden. Bei einem Ausfall der Partner*innen kann es aufgrund erforderlich werdender Aufgriffe der Partneranteile zu einem erhöhten Kapitalbedarf sowie Projektrisiko kommen.

4.2.7 Nachschussverpflichtungen

Vertraglich vereinbarte Nachschussverpflichtungen bei Projektfinanzierungen stellen ein weiteres Risiko dar. Im Falle von Kostenüberschreitungen oder bei unvorhersehbaren und nicht qualifizierbaren Covenant-Verletzungen könnte es zu Eigenmittelnachschussforderungen oder zu vorzeitigen Rückführungen kommen, was in weiterer Folge ungeplante Maßnahmen (Umfinanzierung zu ungünstigeren Konditionen oder vorzeitiger Verkauf) mit sich bringen kann.

4.2.8 Cyber-Risiken

Cyber-Attacken nehmen nicht zuletzt aufgrund der aktuellen geopolitischen Situation weltweit stetig zu und werden immer professioneller in der Durchführung.

Um die IT-Infrastruktur zu schützen, den Verlust von Daten sowie den unbefugten Zugriff auf vertrauliche Informationen zu verhindern und Imageschäden vorzubeugen, ist der Anspruch des BIG Konzerns an das Sicherheitsniveau der IT-Security hoch. IT-Risiken werden laufend bewertet und Security-Maßnahmen zur Risikoreduktion umgesetzt, Notfall- und Wiederanlaufpläne implementiert sowie die IT-Systeme durch regelmäßige externe Audits geprüft.

4.2.9 Reputationsrisiken

Die Reputation des BIG Konzerns gehört zu den wertvollsten Gütern und bildet die Grundlage für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Die Haltung des BIG Konzerns in Bezug auf Themen wie Integrität, Ethik und Nachhaltigkeit steht im Fokus der Öffentlichkeit. Der BIG Konzern legt höchsten Wert darauf, dass gesetzliche Regelungen und ethische Grundsätze konsequent eingehalten werden.

Es können sich aus operativen Risiken wie z.B. Fehlern in der Projektumsetzung, mangelhafter Bauqualität oder regulatorischen Konflikten Gefahren für die Reputation entwickeln. Zudem können Verfehlungen oder kriminelle Handlungen Einzelner, die nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sowie mediale Reaktionen oder Missverständnisse negative Auswirkungen auf die Reputation des BIG Konzerns haben.

Ein effektives Projektcontrolling und -monitoring, das Risikomanagementsystem, interne Richtlinien (BIG Kodex), das interne Kontrollsystem sowie proaktive Kommunikation, verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken und ein effektives Krisenmanagement im BIG Konzern tragen zur Risikoreduktion bei.

4.2.10 Finanzielle Risiken und Einsatz von Finanzinstrumenten

Die Risikopolitik, die Risikostrategie sowie der Handlungsrahmen der Abteilung Finanzmanagement sind durch eine Treasury-Richtlinie klar geregelt. Die Analyse und das Management der finanziellen Risiken werden zentral gesteuert. Die Geschäftsführung wird im Rahmen eines regelmäßigen Reportings über die Entwicklung und Struktur der finanziellen Situation sowie über die finanziellen Risiken informiert.

Der Konzern und die Konzerngesellschaften werden zentral finanziert. Die Finanzierung des BIG Konzerns erfolgt in Form einer Portfoliofinanzierung, bei der Kapitalmarktprodukte wie beispielsweise Bankfinanzierungen, Privatplatzierungen sowie Finanzierungen durch die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA) im Rahmen der

mittel- und langfristigen Kapitalbeschaffung zum Einsatz kommen. Fremdkapital wird insbesondere zur Refinanzierung auslaufender Finanzierungen sowie zur Finanzierung von Neubau- und Instandhaltungsinvestitionen sowie für Akquisitionen benötigt.

Kurzfristige Refinanzierungen erfolgen über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen und Commercial Papers. Im Sinne einer Aktiv-Passiv-Steuerung bringt die langfristige Struktur der Aktivseite eine ebenso entsprechende Gestaltung der Passivseite mit sich.

Der BIG Konzern verfolgt im Rahmen seines Portfolioansatzes eine konservative Risikopolitik, achtet aber dennoch auf eine Optimierung des Chancen-Risiko-Verhältnisses. Die Begrenzung finanzieller Risiken und die Sicherung des operativen Unternehmenserfolgs stellen wesentliche Ziele dar. Die wichtigsten Maßnahmen sind die Refinanzierung und die Liquiditätssicherung zur Gewährleistung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit des Konzerns und der Konzerngesellschaften sowie die Anpassung des Portfolios an die jeweilige geänderte Marktsituation. Finanzielle Transaktionen und der Einsatz von Derivaten orientieren sich grundsätzlich am Bedarf aus dem Grundgeschäft des Unternehmens, wobei eine möglichst neutrale Auswirkung auf die Gewinn- und Verlust-Rechnung zu berücksichtigen ist.

Das Finanzergebnis als wesentlicher Bestandteil des Unternehmenserfolgs unterliegt dem Zins- und Währungsrisiko.

Krisensituationen wie die derzeitigen Kriegs-, Klima- und Inflationskrisen können auch im Finanzbereich zu Verwerfungen führen und sich in Form von erhöhten Margen, höheren Sicherheitsanforderungen, zurückhaltender Kreditvergabe bis hin zu Liquiditätsengpässen niederschlagen.

4.2.10.1 Zinsrisiken

Die Risiken aus der Veränderung von Zinssätzen entstehen im Wesentlichen aus den Fremdfinanzierungen und definieren sich vor allem aus dem Risiko steigender Aufwandszinsen im kurzfristigen Bereich oder durch variable Verzinsungen. Zur Ausbalancierung des Zinsportfolios des Konzerns können im Rahmen definierter Regelungen Finanzierungen von fixer auf variable Zinsbindung und vice versa umgestellt werden.

Die fix verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko, das den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments betrifft. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im festverzinslichen als auch im variablen Bereich auf und werden durch einen Mix aus fixen und variablen Zinsbindungen reduziert. Weiters wird der Einfluss von Zinsänderungen auf das Zinsergebnis aus variablen Verzinsungen regelmäßig analysiert.

Aufgrund des starken Anstiegs des Zinsniveaus 2022/2023 wurde die Risikoeinstufung des Zinsänderungsrisikos geändert. Effekte aus dem Zinsänderungsrisiko werden als wesentlich substanzielles Risiko eingestuft und der Anteil der variablen Finanzierungen wurde reduziert. Das Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht.

Zusätzliche neue Anforderungen beispielsweise aufgrund der EU-Taxonomie-Verordnung oder der ESRS-Berichterstattung können zu einem Anstieg der Bonitätsaufschläge führen, was sich in weiterer Folge in höheren Finanzierungskosten niederschlagen könnte.

4.2.10.2 Währungsrisiken

Währungsrisiken ergeben sich aus den Finanzverbindlichkeiten in Fremdwährungen und den damit verbundenen Wechselkursbedingten Bewertungsergebnissen. Alle Emissionen sind durch Derivate gegen Änderungen in den Wechselkursen gesichert und der BIG Konzern verfügt über keine offenen Fremdwährungspositionen.

4.2.10.3 Liquiditätsrisiko / Kreditlinienrisiko

Zur Steuerung der uneingeschränkten und fristgerechten Zahlungsverpflichtungen erfolgt die Erhebung des Finanzierungsbedarfs über eine aggregierte, rollierende Liquiditätsplanung auf Konzernebene. Diese nimmt ihren Ausgang auf operativer Ebene und umfasst alle Liquiditätswirksamen Themen. Der sich daraus ergebende Liquiditätsbedarf wird im Rahmen der Finanzierungsstrategie laufend refinanziert.

Der BIG Konzern verfügt über ein Cash-Pooling, in welches operativ tätige Tochtergesellschaften eingebunden sind. Er verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen sowie internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie kann der Konzern als Aa1-gerateter gerateter Schuldner jederzeit über genügend Liquidität verfügen. Aus heutiger Sicht verfügt der Konzern über ausreichend hohe Liquidität und Liquiditätssicherungsmaßnahmen.

Aufgrund der guten Bonität, welche auch in Zusammenhang mit der Bonität der Republik Österreich steht, aber ebenso aufgrund der risikoreduzierenden Maßnahmen ist sowohl das kurz- als auch das langfristige Liquiditätsrisiko als gering zu bewerten.

Für Projektgesellschaften des Konzerns, die extern finanziert werden, besteht ein Kreditlinienrisiko, welches im Falle eines Liquiditätsbedarfs (beispielsweise bei Ausfalls- oder Anschlussfinanzierung) schlagend werden könnte. Hier kann es aufgrund von bankinternen Risikovorgaben zu ungünstigeren Konditionen bis hin zur Ablehnung der Finanzierung kommen.

4.2.10.4 Ausfallsrisiko

Im Finanzbereich werden Neugeschäfte, aus denen ein Ausfallsrisiko entstehen kann, nur mit Banken mit einem Bonitätsrating von mindestens A3/A– zum Zeitpunkt des Eingehens oder gegen Besicherung abgeschlossen. Die Bonität der Institute wird regelmäßig überwacht.

Im operativen Geschäft werden die Außenstände ebenso regelmäßig überprüft, und es erfolgen entsprechende Einzelwertberichtigungen. Dabei entstammt der Großteil der Forderungen aus Geschäften mit Mieter*innen des Bundes.

4.2.10.5 Steuerrisiko

Wie bereits in der Vergangenheit können mögliche künftige Änderungen in der österreichischen Steuergesetzgebung, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Umsatz- und Grunderwerbsbesteuerung für die Immobilienwirtschaft haben können, nicht ausgeschlossen werden (zum Beispiel die Reform der GrEST zur Jahresmitte 2025 – Verschärfung bei Share Deals). Das Unternehmen versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Expert*innen (vor allem mit externen Steuerberater*innen) sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

Aufgrund der stetig wachsenden steuerlichen Anforderungen und Herausforderungen wurde bereits im Geschäftsjahr 2020 ein konzerninternes Steuerkontrollsystem (SKS) etabliert, welches im Geschäftsjahr 2021 zertifiziert wurde und regelmäßig aktualisiert wird. Der Zielsetzung des SKS folgend liegt der Schwerpunkt auf der Beurteilung der steuerrelevanten Risiken und der Steuerungs- und Kontrollmaßnahmen. Dadurch soll gewährleistet sein, dass alle Unternehmenseinheiten die Steuern termingerecht und betragsrichtig abführen. Das Risiko von etwaigen Regelverstößen soll rechtzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen reduziert oder deren Eintreten verhindert werden. Das zertifizierte SKS trägt so dazu bei, finanzielle Risiken, finanzstrafrechtliche Risiken, Reputationsrisiken und Geschäftsrisiken des Unternehmens zu reduzieren.

4.2.10.6 Kapitalrisikomanagement

Das Kapitalrisikomanagement zielt auf eine ausgewogene Eigenkapitalausstattung und Verschuldungsquote ab, sodass das Finanzprofil des Konzerns nachhaltig gestärkt ist. Im Rahmen der Planung werden diese Kennzahlen ermittelt und analysiert, um – falls erforderlich – rechtzeitig geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

4.3 Internes Kontrollsystem

Die Geschäftsführung ist aufgrund § 22 GmbHG verpflichtet, ein internes Kontrollsystem (IKS) entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zu führen. Die grundsätzliche Wirksamkeit des IKS ist durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats zu überwachen.

Das IKS des BIG Konzerns verfolgt folgende grundlegende Ziele:

- Effektivität und Effizienz der Geschäftsprozesse,
- Verlässlichkeit der finanziellen Berichterstattung sowie
- Einhaltung der gültigen Gesetze und Vorschriften.

Darüber hinaus ist es auf die Einhaltung

- der internen Regelungen,
- des Vieraugenprinzips und
- der Funktionstrennung

sowie auf die Schaffung von vorteilhaften Bedingungen für Kontrollmaßnahmen in den Schlüsselprozessen, im Speziellen des Rechnungslegungsprozesses, ausgerichtet.

4.3.1 Kontrollumfeld und Maßnahmen

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

Die Verantwortlichkeiten in Bezug auf das interne Kontrollsystem sind an die Unternehmensorganisation angepasst, um ein den Anforderungen entsprechendes und zufriedenstellendes Kontrollumfeld zu gewährleisten. Hierbei ist insbesondere eine enge Zusammenarbeit wesentlicher Unternehmensfunktionen im Bereich der Finanzberichterstattung vorgesehen. Neben der Geschäftsführung umfasst das allgemeine Kontrollumfeld auch die mittlere Managementebene, insbesondere die Abteilungsleitungen.

Mit dem BIG Kodex besteht ein unternehmensweites Regelwerk für alle Mitarbeitenden und alle wesentlichen Geschäftsprozesse. Der BIG Kodex regelt zudem compliancerelevante Themen (Verhaltenskodex, Antikorruption etc.), zu denen die Mitarbeitenden verpflichtende Schulungen erhalten.

Kontrollen sollen einen möglichst fehlerfreien Ablauf der Geschäftsprozesse gewährleisten. Dazu zählen unter anderem die Funktionstrennung, das Vieraugenprinzip, Zugriffsbeschränkungen (Berechtigungen) sowie die Übereinstimmung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung. Im Rahmen des Grundsatzes der Funktionstrennung wird sichergestellt, dass Tätigkeiten wie Genehmigung, Durchführung, Verbuchung und Kontrolle nicht bei einem oder einer Mitarbeitenden bzw. einer Führungskraft vereint sind.

Sämtliche Kontrollmaßnahmen werden im laufenden Geschäftsprozess durchgeführt, um sicherzustellen, dass potenziellen Fehlern oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt wird bzw. diese ehestmöglich entdeckt und korrigiert werden.

4.3.2 Monitoring

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den zuständigen Abteilungsleiter*innen, welche für ihre Bereiche zuständig sind. So werden regelmäßige Kontrollen und Plausibilisierungen (Stichproben) vorgenommen. Darüber hinaus ist die interne Revision mit unabhängigen und regelmäßigen Überprüfungen des IKS sowie des Rechnungswesens in den Kontrollprozess involviert.

Die Ergebnisse der Kontrolltätigkeiten werden der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat (Prüfungsausschuss) berichtet. Die Geschäftsführung erhält zudem laufend Berichte aus den Bereichen Controlling, Finanzmanagement und Risikomanagement. Zu veröffentlichende Abschlüsse werden von der Leitung Finanzmanagement und der Geschäftsführung vor Weiterleitung an den Aufsichtsrat einer abschließenden Würdigung unterzogen. Hierbei wird das Ziel einer ständigen Weiterentwicklung und Verbesserung des internen Kontrollsystems verfolgt.

Corporate Governance

5.1 Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

Seit der Neuausrichtung des BIG Konzerns durch das Bundesimmobiliengesetz im Jahr 2001 verfolgt die Geschäftsführung in enger Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat das Prinzip höchster Transparenz im Unternehmen. Um diese Transparenz auch nach außen sichtbar zu machen, bekannte sich der BIG Konzern bereits am 17. Dezember 2008 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex.

Aufgrund der mittelbaren Eigentümerinnenstellung der Republik Österreich werden im BIG Konzern zudem die Regeln des Bundes-Public Corporate Governance Kodex befolgt (www.big.at/investor-relations/corporate-governance).

5.2 Compliance und Unternehmenswerte

Im Rahmen der konzernweiten Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethikkodex sowie sämtliche compliancerelevanten Regelungen im BIG Konzern verbindlich einzuhalten. Um die Compliance-Struktur übersichtlich zu gestalten, wurde im unternehmenseigenen Intranet ein vom Compliance Officer betreuter Compliance-Bereich eingerichtet. Hier können sich Mitarbeitende zu compliancerelevanten Themen und Regelungen informieren. Ein eigens entwickeltes E-Learning-Tool zum Thema Antikorruption ermöglicht eine zeit- und ortsunabhängige Schulungswiederholung für Mitarbeitende. Auch neue Mitarbeitende haben damit die Möglichkeit, kurzfristig die Antikorruptionsschulung sowie den dazugehörigen Wissenscheck zu absolvieren. Darüber hinaus können sich Mitarbeitende bei Fragen jederzeit direkt an den Compliance Officer wenden. Im Rahmen des elektronischen Hinweisgebersystems können allfällige Missstände auch anonym aufgezeigt werden. Die Mitarbeitenden sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des Unternehmens verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

Fairer Wettbewerb und ethisch korrektes Geschäftsgebaren sind zentrale Eckpfeiler der Unternehmensphilosophie. Da der BIG Konzern im Wettbewerb mit anderen Immobilienunternehmen steht, werden Verhaltensweisen und Vereinbarungen, die auf eine unzulässige Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs abzielen, nicht geduldet.

5.3 Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten

Als staatsnahes Unternehmen verfolgt der BIG Konzern eine strenge Antikorruptionspolitik. Mitarbeitende unterliegen daher besonders strengen Regelungen im Umgang mit der Annahme von Geschenken, Einladungen und sonstigen Vorteilen. Neben der verpflichtenden Einhaltung der unternehmensinternen Regelungen zum Thema Antikorruption werden sämtliche Mitarbeitende zudem in Schulungen über mögliche Korruptionsrisiken informiert.

Im Rahmen des internen Transparenzgebots bestehen Meldepflichten für Beteiligungen an Unternehmen, um Interessenkonflikte zu vermeiden. Da Interessenkonflikte auch in Zusammenhang mit Nebenbeschäftigungen auftreten können, müssen Nebenbeschäftigungen vor deren Ausübung gemeldet bzw. genehmigt werden.

5.4 Arbeitsweise der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung des BIG Konzerns besteht aus den zwei Mitgliedern Dr. Christine Dornaus und DI Gerald Beck, deren Kompetenzen klar zugeordnet sind. Dr. Dornaus und DI Beck stehen in regelmäßigem Austausch miteinander sowie im laufenden Dialog und Informationsaustausch mit den Führungskräften.

Forschung, Entwicklung und Innovation

6.1 Nutzung von Liegenschaften des BIG Konzerns während des NS-Regimes

Die Bundesimmobiliengesellschaft startete im Jahr 2023 ein Forschungsprojekt zu ausgewählten Gebäuden und Liegenschaften, die derzeit in ihrer Verantwortung stehen und in den Jahren 1938 bis 1945 möglicherweise vom nationalsozialistischen Regime in verbrecherischer Art und Weise genutzt wurden. Im Rahmen einer Pilotstudie untersuchte das Ludwig Boltzmann Institut für Kriegsfolgenforschung unter der Leitung von Barbara Stelzl-Marx 74 Gebäude der ARE Austrian Real Estate, einer Tochtergesellschaft der BIG. Das Projekt wird von einem international besetzten wissenschaftlichen Beirat begleitet.

Der Abschlussbericht zur Pilotstudie wurde der BIG im zweiten Halbjahr 2025 zur Evaluierung vorgelegt.

6.2 Studie zu volkswirtschaftlichen Effekten durch Betrieb und Investitionen des BIG Konzerns

Um den ökonomischen Beitrag der Projekte des BIG Konzerns transparent darzustellen, hat das Unternehmen im Berichtsjahr eine umfassende Studie zu den volkswirtschaftlichen Effekten seines laufenden Betriebs und seiner Investitionstätigkeit beauftragt. Dabei handelt es sich um eine Aktualisierung der 2014 und 2021 vom Institut für Höhere Studien (IHS) durchgeführten Analysen; die aktuelle Studie wurde von Economica erstellt.

Die Untersuchung – basierend auf einer multiregionalen Input-Output-Analyse – zeigt die Wirkung der Investitionen des BIG Konzerns entlang der gesamten Wertschöpfungskette auf und quantifiziert den Beitrag zu Beschäftigung, Einkommen und öffentlichen Einnahmen faktenbasiert. Die Ergebnisse ermöglichen es, den volkswirtschaftlichen Impact einzelner Projekte künftig noch präziser und nachvollziehbarer zu kommunizieren.

6.3 Innovation als Bestandteil von Forschung & Entwicklung

Die BIG verankert Innovationsmanagement als strategischen Bestandteil ihrer Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. Ziel ist es, neue Lösungen für nachhaltige Immobilien und digitale Services zu entwickeln. Durch strukturierte Prozesse werden Ideen gesammelt, systematisch bewertet und in Pilotprojekte überführt – ein direkter Beitrag zur Weiterentwicklung von Produkten und Prozessen.

Über die konzernweite und in der BIG implementierte Innovationsplattform können Mitarbeitende praxisnahe Ideen und Ansätze einbringen, die als F&E-Projekte aufgegriffen und umgesetzt werden. Alle Vorschläge werden hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und strategischem Nutzen priorisiert. Ausgewählte Konzepte fließen in Forschungsk Kooperationen und Entwicklungsprojekte, etwa zu Dekarbonisierung und Digitalisierung, ein.

Damit positioniert sich die BIG als Treiber für zukunftsfähige Lösungen im Immobilienbereich. In einem ersten Durchgang wurden 55 Ideen eingereicht, bewertet und fünf wesentlichen Handlungsfeldern zugeordnet. Ab 2026 werden diese mit der Besetzung der Position Innovation Managers in die Umsetzung überführt. Darüber hinaus wird aus allen Teilnehmenden des ersten Innovation Cycles eine Innovation Community geschaffen, in der gemeinsam an den eingereichten und qualifizierten Projekten gearbeitet werden wird.

6.4 Energieoptimierter Gebäudebetrieb

Ein Kooperations-Pilotprojekt mit DiLT Analytics, einem Start-up der Technischen Universität Graz, optimiert mit Hilfe der KI-basierten Softwareplattform „FaciliMind“ die Energieeffizienz und Betriebskosten in Gebäuden. Die software- und datenbasierte Optimierung wird in drei Gebäuden der Veterinärmedizinischen Universität Wien mit der BIG pilotiert. Sie erkennt versteckte Energieverluste und gibt konkrete Maßnahmenempfehlungen.

In der Prototyping-Phase wurden mehr als 3.000 Datenpunkte aus dem Betrieb vollautomatisch analysiert. Das Softwaresystem konnte innerhalb kürzester Zeit 14 relevante Energieeinsparpotenziale identifizieren und Einsparungen von bis zu 30 % erzielen. Durch die gewonnenen Erkenntnisse und die optimierten Messtechnikkonzepte können ein Mehrverbrauch durch versteckte Defekte verhindert und zusätzliche Hardwarekosten eingespart werden.

Das Kooperationsprojekt der BIG mit DiLT Analytics wurde 2025 bereits mit dem DREA Award in der Kategorie „Best Corporate – Solution Provider Project“, dem CO₂-Countdown Award 2025 der FMA | IFMA Austria in der Kategorie „Kreativ – neu gedacht“ sowie dem ÖGUT-Umweltpreis in der Kategorie „Klimaneutrale Stadt“ ausgezeichnet.

6.5 Technologische Innovation für mehr Effizienz

Die Digitalisierungsstrategie der BIG ist konsequent auf die Weiterentwicklung der Prozesse und des Geschäfts ausgerichtet.

Ziel ist es, eine vollständig digitale Wertschöpfungskette zu etablieren, die alle Phasen des Immobilienlebenszyklus umfasst – von der Planung über den Bau bis hin zum Ende des Lebenszyklus eines Gebäudes. Damit schaffen wir die Grundlage für durchgängige Prozesse, Effizienz, Transparenz und Nachhaltigkeit.

Ein weiteres zentrales Element ist der intelligente Umgang mit Daten. Der umfangreiche Datenbestand wird systematisch genutzt, um Prognosen zu erstellen, Anomalien frühzeitig zu erkennen und datenbasierte Entscheidungen zu ermöglichen. Damit wird nicht nur die operative Steuerung optimiert, sondern auch neue digitale Services für die Kunden entwickelt.

Die Customer Experience spielt dabei eine Schlüsselrolle. Ziel ist es digitale Lösungen zu schaffen, die den Menschen in den Mittelpunkt stellen und eine nahtlose, geräteunabhängige Nutzung ermöglichen. Arbeitsplätze und Services werden so gestaltet, dass sie flexibel, mobil und intuitiv bedienbar sind.

Moderne Technologien wie Künstliche Intelligenz, Robotik und IoT werden bereits jetzt an viele Stellen genutzt und die Anwendungsbereiche laufend ausgebaut. Die kommenden Jahre werden unsere Prozesse prägen. Die neuen Technologien sollen eingesetzt werden, um Automatisierung voranzutreiben, Predictive-Maintenance-Modelle zu etablieren und neue digitale Geschäftsmodelle zu erschließen.

Grundlage für all diese Entwicklungen ist stets eine dynamische IT-Architektur, die offen für die Integration neuer Lösungen ist und den Wandel beschleunigt, sowie umfassendes Know-how im Hause, das den zügigen Rollout neuer Technologien und der Digitalisierung insgesamt, substanziell vorantreibt.

6.6 CirCon – taxonomiefähiges Bauen im Bestand / zweites Forschungsjahr

Das dreijährige Forschungsprojekt „CirCon – Circular Construction“ mit dem Ziel, Erkenntnisse zur Umsetzung einer kreislauffähigen und EU-taxoniekonformen Gebäudesanierung zu gewinnen und die Nachweisführung dazu unter Einsatz von digitalen Methoden (BIM – Building Information Modeling) auszuwerten und abzubilden, ging 2025 ins zweite Forschungsjahr. Die BIG hat sich dem Projekt, das vom OFI (Österreichisches Forschungsinstitut für Chemie und Technik) koordiniert und organisiert wird und an dem mehrere Vertreter*innen der Immobilienbranche teilnehmen, mit der geplanten Sanierung des Universitätsgebäudes Inffeldgasse 12 der TU Graz angeschlossen.

Ein Ziel des zweiten Forschungsjahres war es, im Zuge des Planerfindungsverfahrens zur Sanierung des Gebäudes der TU Graz die Aufgabenstellung für ein zukunftsfähiges Realisierungskonzept unter Berücksichtigung von Kriterien zum schonenden Umgang mit Ressourcen zu definieren und bewertbar darzustellen. Die abgegebenen Projekte wurden unter anderem hinsichtlich der Nachhaltigkeit im Sinne der Erreichung der Klimaziele nach EU-Taxonomie, der Ressourcenschonung als Teil des Gesamtkonzepts und der Umweltverträglichkeit der Baumaterialien bewertet. Die Mitwirkung der Planer*innen an diesem Forschungsprozess wurde im Planerfindungsverfahren ausdrücklich definiert. Insbesondere wurde eine aktive Kooperationsbereitschaft und der regelmäßige fachliche Austausch mit den Forschungspartner*innen (OFI, AEE intec, pde) sowie den Nachhaltigkeitsexpert*innen der BIG vorgegeben.

Des Weiteren wurde für die Projektabwicklung mit Building Information Modeling (BIM) bereits vor dem Wettbewerb – in Zusammenarbeit mit dem BIM- und Nachhaltigkeitsexperten der BIG und dem Forschungspartner pde – ein BIM-Anwendungsfall „Nachhaltigkeit“ entwickelt. Dieser dient als Grundlage für Auftraggeberinformationsanforderungen (AIA) und BIM-Abwicklungspläne (BAP). Ziel ist es, ökologische Kennwerte, Materialkreisläufe und Nachweise systematisch in Projekten abzubilden. So können im Planungsprozess gegebenenfalls Varianten abgeleitet und dargestellt werden.

Die Ziele für das dritte Forschungsjahr sind bereits definiert: Die entwickelten Grundlagen sollen gemeinsam mit den im Projekt bereits beauftragten Dienstleistern in der Praxis umgesetzt und die konkreten Antworten aus den Forschungsfragen wie z.B. zu einer standardisierten Ökobilanzierung, energietechnischen Simulationen, Variantendarstellungen etc. mithilfe eines BIM-Modells dokumentiert und die Erfahrungen daraus für weitere Projekte aufbereitet werden.

6.7 Virtual Reality als innovatives, digitales Werkzeug für eine integrative Stadt- und Campusentwicklung der Zukunft – VR4UrbanDev

Traditionelle Methoden des Datenmanagements, der Visualisierung und der Kommunikation stoßen bei komplexen Stadt- und Campusentwicklungen an ihre Grenzen. Im Forschungsprojekt VR4UrbanDev beschäftigte sich ein interdisziplinäres Konsortium unter der Leitung der TU Graz und mit Beteiligung der BIG mit der Entwicklung einer immersiven Analyse- und

Kommunikationsumgebung in Form eines digitalen Zwillings unter Verwendung der Virtual-Reality(VR)-Technologie. Ziel war es, Informationen zur energietechnischen Performance eines urbanen Quartiers für Planer*innen, Entscheidungsträger*innen und andere involvierte Stakeholder einfach und unmittelbar erfassbar zu machen.

Der immersive Charakter von VR eröffnet vielfältige Möglichkeiten, mit Simulations- und Monitoring-Daten zu interagieren. Da das menschliche Gehirn die virtuelle Umgebung als real wahrnimmt, sind keine langwierigen Denkprozesse erforderlich – der bzw. die Nutzer*in taucht direkt in das Geschehen ein. Komplexe Inhalte werden intuitiv erfasst, Parameter können interaktiv verändert werden, Daten sind sofort sichtbar und Kernaussagen leicht verständlich.

Das Forschungsprojekt an den Universitätsgebäuden der BIG hat eine Virtual-Reality-Umgebung entwickelt, die als digitaler Zwilling des Testbeds „Innovation District Inffeld“ dient. Sie umfasst die Gebäude und die Energieinfrastruktur und bildet ein virtuelles Architektur- und Energieentwicklungsbüro sowie eine realitätsgetreue Nachbildung des Universitätscampus Inffeld der TU Graz.

Umfangsreiche Strukturdaten aus Urban-Information-Modellen können automatisiert in die VR-Umgebung übernommen werden. Ergebnisse energietechnischer Simulationen und Live-Sensordaten des realen Quartiers sind mit dem digitalen Zwilling verbunden und können in Echtzeit in VR visualisiert werden. Weiters wurden die Bedürfnisse und das Feedback relevanter Nutzer*innengruppen mit Hilfe von sozialwissenschaftlicher Begleitung über Workshops und Usertests in die Technologieentwicklung integriert.

Das Projekt wurde von der Österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft (FFG) im Rahmen des Programms „Technologien und Innovationen für die klimaneutrale Stadt 2024“ gefördert.

6.8 NextGen Stanford Innovation Challenge

Die NextGen Stanford Innovation Challenge ist ein globaler Innovations- und Designwettbewerb, der von der Stanford University organisiert wird, um Studierende und Fachleute zu ermutigen, kreative Lösungen für drängende gesellschaftliche, wirtschaftliche oder technologische Herausforderungen zu entwickeln. Das Forschungsprojekt NextGen in Zusammenarbeit zwischen der TU Wien und der Stanford University verfolgt das Ziel, nachhaltige Technologien und innovative Energielösungen für

Gebäude zu entwickeln und auf Praxistauglichkeit zu testen. Im Verlauf des Projekts, das zu Jahresbeginn 2024 startete, fanden mehrere Workshops statt, bei denen Studierende ihre Ideen präsentierten und mit Mitarbeitenden der BIG weiter an den Initiativen arbeiteten. Ein wesentlicher Teil war der Besuch der Mitglieder der Forschungsgruppe am Stanford Campus im Sommer 2025, wo in Arbeitsgruppen gemeinsam am Forschungsprojekt des laufenden Jahres gearbeitet wurde. Ziel war es, mithilfe von neuronalen Netzen ein System zu entwickeln, das in der Lage ist, aus Smart-Meter-Daten Anomalien zu identifizieren und das technische Personal darüber zu informieren, um zielgerichtet Maßnahmen zu setzen.

6.9 Verbund X Accelerator – Batch 7

Die Teilnahme an der 7. Ausgabe des Verbund X Accelerators stellte für die BIG einen wichtigen Schritt dar, um den Zugang zu innovativen Technologien und Start-ups im Energie- und Infrastruktursektor zu erweitern. Das Programm, organisiert vom Verbund in Zusammenarbeit mit Pioniers, bietet eine Plattform für Co-Creation zwischen etablierten Unternehmen und jungen Technologieanbietern. Ziel war es, praxisrelevante Lösungen für die Herausforderungen der Immobilienbewirtschaftung zu identifizieren – von Robotik-Anwendungen zur Effizienzsteigerung in operativen Prozessen bis hin zu nachhaltigen Energiespeicherlösungen für den Umgang mit Photovoltaik-Überschüssen im Konzernportfolio.

Im Rahmen der Partnerschaft konnte die BIG zwei Use Cases einreichen und gemeinsam mit Start-ups wie RoBoa und neoom innovative Ansätze entwickeln. Die Zusammenarbeit brachte wertvolle Impulse für Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Effizienz im Immobilienbetrieb.

RoBoa, ein Start-up der ETH Zürich, hat eine modulare, schlangenartige Roboterlösung zur Inspektion schwer zugänglicher Bereiche entwickelt. Die BIG hat den RoBoa-Prototyp in der modernsten Ausführung bestellt; er wurde Anfang Dezember 2025 übergeben. Der portfolioübergreifende Einsatz durch ein geschultes Team ist ab 2026 angedacht.

Im Rahmen des Accelerators prüfte die BIG Lösungen für einen Stromspeicher, der ohne bauliche Anpassungen in Bestandsimmobilien integrierbar ist. Mit dem Scale-up neoom wurde dazu ein erfolgreicher Proof-of-Concept umgesetzt. Aufgrund des Projektvolumens erfolgte anschließend eine öffentliche Ausschreibung.

Voraussichtliche Entwicklung des Konzerns

Die Inflationsentwicklungen und die damit in Zusammenhang stehenden geldpolitischen Entscheidungen der EZB haben ab Mitte 2022 am Immobilienmarkt eine Konsolidierungsphase ausgelöst. Aktuell zeigen die Zinsen eine relativ konstante Seitwärtsbewegung, liegen jedoch deutlich über dem Niveau von vor 2022 mit potenziellem Aufwärtsdruck. Die Baukosten haben sich auf einem hohen Niveau eingependelt, punktuell sind wieder sinkende Baupreise erkennbar. Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten – insbesondere im Hinblick auf künftige regulatorische Eingriffe, die konjunkturelle Entwicklung sowie marktbezogene Faktoren – ist eine stetige Evaluierung erforderlich, um auf geänderte Marktbedingungen reagieren zu können.

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 Auswirkungen auf den Fair Value, die Mieteinnahmen wie auch auf das operative Ergebnis.

Anfang 2026 wird mit dem Spatenstich der neuen AHS Baden der nächste Schritt in Richtung Bildungscampus gesetzt. Ab dem Schuljahr 2027/28 wird der Neubau, der in klimaaktiv-Gold-Standard errichtet wird, Platz für rund 800 Schüler*innen bieten.

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 m² (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.

Ende des Jahres erfolgen die Spatenstiche für zwei AHS-Neubauprojekte in Wien: In Meidling wird mit dem Bau der AHS An den Eisteichen für bis zu 1.000 Schüler*innen begonnen und in Floridsdorf der Grundstein für die neue AHS Winkeläckerstraße gelegt.

Unternehmensbereich Universitäten

Der Unternehmensbereich Universitäten rechnet bis 2035 mit weiteren rund 300.000 m² 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 m² 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 werden 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 fünfgeschoßigen Bau als Büro- und Laborgebäude. Nach der geplanten Fertigstellung im Jahr 2027 richtet die Kunstuniversität in der Ballonhalle ein neues Zentrum für Konservierung und Materialwissenschaften in der Kunst mit einer Nutzfläche von rund 3.800 m² ein.

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Der Unternehmensbereichs Spezialimmobilien wird zwei Großbauprojekte vorantreiben: einerseits die Justizanstalt Klagenfurt und andererseits die umfangreiche Sanierung des Justizzentrums Josefstadt.

Das Neubauprojekt in Klagenfurt am Wörthersee ist als zukunftsorientiertes Gebäude konzipiert, das den Anforderungen an einen modernen und effizienten Strafvollzugsbetrieb gerecht wird und einen adäquaten Arbeitsplatz für die Mitarbeitenden bietet. Voraussichtlich Ende 2027 wird die Justizanstalt Klagenfurt fertiggestellt. Das Justizzentrum Josefstadt mitten im 8. Wiener Gemeindebezirk wird in acht Bauphasen mit insgesamt über 110 Einzelmaßnahmen saniert. Das Gebäude wird

allen Anforderungen an einen effizienten Gerichts- und Vollzugsbetrieb entsprechen sowie moderne Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden der Justizanstalt und des Straflandesgerichts Josefstadt bieten.

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

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

Konzerntochter ARE

Für das Jahr 2026 sind trotz der nach wie vor herausfordernden wirtschaftlichen Lage Baustarts und Fertigstellungen geplant. So wird beispielsweise in der Linzer Sonnensteinstraße, wo Eigentumswohnungen und Büros entstehen, mit der Errichtung der Neubauten begonnen. Im VILLAGE IM DRITTEN werden weitere Wohngebäude fertiggestellt, während die Bauphase 3 weiter ausgebaut wird. Beim Sicherheitszentrum Tirol in Innsbruck ist für das Jahr 2026 die Gesamtfertigstellung geplant, und auch die Sanierungsarbeiten in der Vorderen Zollamtsstraße 3 im 3. Wiener Gemeindebezirk sollen im kommenden Jahr abgeschlossen werden. Außerdem werden das VIENNA TWENTYTWO in Wien Donaustadt sowie die Wohnhäuser in Quellenstraße und Grutschgasse des Projekts „Im Grünen Mödling“ 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 zur Diversifikation des Portfolios auch in Zukunft in Märkten außerhalb Österreichs aktiv bleiben. Neben den laufenden Projektentwicklungen in München, Berlin und einem ersten Bildungsbau in Köln werden weitere Investitions- und Wachstumsmöglichkeiten mit Fokus auf den Bildungsbau in Deutschland geprüft, die jeweils individuell bewertet und entschieden werden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabepflicht im Anhang führen.

Sonstiges

9.1 Zweigniederlassungen

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Nachhaltigkeitserklärung

Erfüllung des NaDiVeG und freiwillige Anwendung der ESRS

Die vorliegende nichtfinanzielle Erklärung wurde gemäß § 267a UGB entsprechend den Anforderungen des Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes (NaDiVeG) erstellt und in Vorbereitung auf die Bestimmungen des NaBeG als Teil des Konzernlageberichts in den Konzernabschluss aufgenommen. Darüber hinaus wurde die nichtfinanzielle Erklärung freiwillig entsprechend der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) erstellt.

Erfüllung des NaDiVeG für die Einzelberichterstattung der Muttergesellschaft

Die vorliegende Berichterstattung umfasst auch die nichtfinanzielle Erklärung der Muttergesellschaft (§ 243b UGB).

10.1 ESRS 2

10.1.1 Grundlagen für die Erstellung

10.1.1.1 Angabepflicht BP-1 – Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung

Basis für die Nachhaltigkeitserklärung

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG Konzern) erstellt eine konsolidierte Nachhaltigkeitserklärung für den Gesamtkonzern (Teilkonzerne BIG und ARE), Teilberichte im Sinne der Nachhaltigkeitsinformation für die einzelnen Teilkonzerne des Konzerns werden nicht erstellt.

Die Nachhaltigkeitserklärung 2025 wurde auf konsolidierter Basis erstellt und umfasst den Vollkonsolidierungskreis der Finanzberichterstattung per 31.12.2025.

Informationen zur Wertschöpfungskette

Die Wertschöpfungskette ist Gegenstand der Analyse wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse, deren Ergebnisse und Prozessbeschreibung sich in den Angabepflichten SBM-3 und IRO-1 dieses Standards finden. Durch die Geschäftsbeziehungen des BIG Konzerns, inklusive der Nachfrage nach Ressourcen und Dienstleistungen sowie der Nutzung der Gebäude, entstehen in der gesamten Wertschöpfungskette Auswirkungen, Risiken und Chancen. Eine detaillierte Beschreibung der Wertschöpfungskette findet sich in der Angabepflicht SBM-1. In sämtlichen themenbezogenen Standards wird eine Beschreibung der Wesentlichkeitsanalyse verlangt, welche immer auch die Wertschöpfungskette berücksichtigt. Mit dem Energieverbrauch und der Treibhausgasbilanz (THG-Bilanz) und insbesondere den damit verbundenen Scope-3-Emissionen finden sich außerdem spezifische quantitative Angaben im Zusammenhang mit der Wertschöpfungskette im Bericht. In einigen Fällen werden

Schätzungen anstatt direkter Messungen oder Primärdaten für die Wertschöpfungskette verwendet. In Bezug auf Konzepte, Maßnahmen und Ziele kann es sein, dass Wertschöpfungskettenakteure bzw. -bereiche miteinbezogen wurden – darauf wird in den jeweiligen Angaben explizit verwiesen.

Geistiges Eigentum, Know-how und Ergebnisse von Innovationen

Der BIG Konzern hat nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine bestimmte Information, die sich auf geistiges Eigentum, Know-how oder die Ergebnisse von Innovationen bezieht, auszulassen.

10.1.1.2 Angabepflicht BP-2 – Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen

Zeithorizonte

Bei der Definition von mittel- oder langfristigen Zeithorizonten gibt es keine Abweichung zur Definition laut ESRS.

Schätzungen zur Wertschöpfungskette

Bei folgenden Kennzahlen werden Daten zur vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette geschätzt: THG-Bilanz, Ressourcenzuflüsse bzw. Abfälle.

Details zu den Grundlagen der Erstellung von besagten Kennzahlen finden sich in den jeweiligen Kapiteln (siehe THG-Bilanz, Ressourcenzuflüsse bzw. Abfälle).

Details zum daraus resultierenden Genauigkeitsgrad finden sich in den jeweiligen Kapiteln (siehe THG-Bilanz, Ressourcenzuflüsse bzw. Abfälle).

Angaben zu den geplanten Maßnahmen zur künftigen Verbesserung der Genauigkeit finden sich in den jeweiligen Kapiteln (siehe THG-Bilanz, Ressourcenzuflüsse bzw. Abfälle).

Quellen für Schätzungen und Ergebnisunsicherheit

Für eine detaillierte Beschreibung jener quantitativen Kennzahlen und Geldbeträge, die einem hohen Maß an Messunsicherheit unterliegen, für Informationen über die Quellen dieser Messunsicherheiten und die wichtigsten Annahmen wird auf die betreffenden Berichtskapitel über THG-Bilanz, Auswirkungsparameter im Zusammenhang mit Biodiversität und Ökosystemen und Ressourcenzuflüsse bzw. Abfälle verwiesen.

Änderungen bei der Erstellung oder Darstellung von Nachhaltigkeitsinformationen

Im Fall der THG-Bilanz und der Abfälle kam es zu Veränderungen der Vorjahreswerte, unter anderem aufgrund methodischer Weiterentwicklungen. Für Details wird auf die entsprechenden Angabepflichten verwiesen.

Aufnahme von Informationen mittels Verweis

Es finden sich keine Verweise auf Inhalte außerhalb des Nachhaltigkeitskapitels.

Anwendung der Bestimmungen für schrittweise eingeführte Angabepflichten gemäß ‘Quick-Fix’-delegierter Rechtsakt vom 11. Juli 2025

Im Zuge der Omnibus-Richtlinie zur Vereinfachung der Nachhaltigkeitsberichterstattung wird auch Unternehmen mit mehr als 750 Mitarbeitenden die Möglichkeit eingeräumt, in den Geschäftsjahren 2025 und 2026 gewisse Angaben auszulassen. Der BIG Konzern macht davon für folgende Standards Gebrauch:

- S2 – Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette
- S4 – Verbraucher und Endnutzer

Die Standards S2 und S4 wurden im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse 2025 als wesentlich eingestuft und daher müssen gemäß ESRS 2 § 17. einige Angaben gemacht werden. Dazu zählt eine Liste der Aspekte (d.h. Thema, Unterthema oder Unter-Unterthema) nach ESRS 1 Anlage A AR 16, die als wesentlich bewertet wurden, und eine kurze Beschreibung, wie das Geschäftsmodell und die Strategie des Unternehmens die Auswirkungen in Bezug auf diese Aspekte berücksichtigen.

Thema	Unter-Thema	Unter-Unter-Thema	Berücksichtigung in Geschäftsmodell und Strategie
S2 Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette	Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle	Gleichstellung der Geschlechter und gleicher Lohn für gleiche Arbeit	Das Geschlechtergefälle ist in der vorgelagerten Wertschöpfungskette aufgrund der technischen Berufe und der großen Notwendigkeit für körperliche Arbeit besonders ausgeprägt und wirkt sich dort merklich auf die Entlohnung aus. Eine Berücksichtigung dieser Auswirkung ist durch die maßgebliche Leistungserbringung für den BIG Konzern derzeit nicht möglich.
		Beschäftigung und Inklusion von Menschen mit Behinderungen	Die Erfüllung der gesetzlichen Quote stellt für die Betriebe in der vorgelagerten Wertschöpfungskette (insbesondere Bau und Energie) eine große Herausforderung dar. Aufgrund der maßgeblichen Leistungserbringung für den BIG Konzern kann auf diese Auswirkung derzeit kein Einfluss genommen werden.
S4 Verbraucher und Endnutzer	Persönliche Sicherheit von Verbrauchern und/oder Endnutzern	Gesundheitsschutz und Sicherheit	Bauliche Mängel stellen ein Risiko für die körperliche Unversehrtheit der Nutzer*innen von BIG Gebäuden dar und werden deshalb besonders ernst genommen. Regelmäßige Zustandserfassungen der Liegenschaften dienen der Früherkennung von Sanierungs- und Instandhaltungsnotwendigkeiten.
	Soziale Inklusion von Verbrauchern und/oder Endnutzern	Zugang zu Produkten und Dienstleistungen	Im Zuge des Partizipationsprozesses soll die Nutzer*innenzufriedenheit stetig erhöht werden. Hierbei werden bedarfsgerechte Gebäude gemeinsam mit den Nutzer*innen geplant.

Konzepte, Maßnahmen und Ziele: S2 Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette

Für die in der Wesentlichkeitsanalyse 2025 identifizierten Auswirkungen existieren aktuell noch keine Konzepte, Maßnahmen oder Ziele.

Die im Geschäftsbericht 2024 veröffentlichten Informationen bezogen sich großteils auf den BIG Kodex und die darin enthaltenen Regelungen in Verbindung mit den Themenbereichen Menschenrechte, Kinderarbeit, Zwangsarbeit, Sicherheits- und Gesundheitsschutz. Die nunmehr wesentlichen Themen „Gleichstellung der Geschlechter und gleicher Lohn für gleiche Arbeit“ sowie „Beschäftigung und Inklusion von Menschen mit Behinderungen“ sind nicht Teil des BIG Kodex.

Konzepte, Maßnahmen und Ziele: S4 Verbrauchende und Endnutzende

Der standardisierte Bauprozess des BIG Konzerns regelt die Prozessschritte bei allen Bau- und Umbauprojekten inklusive aller Planungsprozesse. Dieser Prozess soll zu erhöhter Nutzer*innenzufriedenheit, erhöhtem Wohlbefinden und Produktivitätszuwachs durch bedarfsgerechte Gebäude beitragen, die im Zuge des Partizipationsprozesses gemeinsam geplant werden. Ein Bezug auf „Gesundheitsschutz und Sicherheit“ findet sich nicht dezidiert in Konzepten, Maßnahmen oder Zielen. Gesetzliche Vorschriften, wie beispielsweise die österreichischen Bauordnungen, beinhalten strenge Standards, die zwingend einzuhalten sind. Es wurden bis dato keine quantitativen Ziele für die betreffenden Aspekte festgelegt.

10.1.2 Governance

10.1.2.1 Angabepflicht GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

Die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane im BIG Konzern bestehen aus der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat. Zum 31.12.2025 setzt sich die Geschäftsführung aus zwei Mitgliedern zusammen. Der Aufsichtsrat der BIG setzt sich aus neun Mitgliedern zusammen. Diese neun Personen sind nicht geschäftsführende Mitglieder. Es sei an diesem Punkt erwähnt, dass der ARE Teilkonzern über eine vergleichbare Governance-Struktur verfügt. Die Geschäftsführung von BIG und ARE wird von denselben Personen ausgeübt.

Drei vom Betriebsrat entsandte Personen sind Teil des Aufsichtsrats der BIG und vertreten die Interessen der Mitarbeitenden.

Auf Ebene der Geschäftsführung steht seit Mitte Mai 2024 Gerald Beck als ausgewiesener Immobilienexperte an der Unternehmensspitze. Auch Christine Dornaus, die Anfang Oktober 2024 die Rolle der zweiten Geschäftsführerin übernahm, bringt umfangreiche Fähigkeiten im Bereich Rechnungswesen und Controlling und langjährige Erfahrung im Teilnehmungsmanagement in den Konzern ein. Beide haben umfassendes Wissen über den Wirtschaftsstandort Österreich sowie speziell den österreichischen Immobilienmarkt. Darüber hinaus sind in den Aufsichtsräten der BIG und der ARE ausgewiesene Fachleute vertreten, die über fundierte Expertise in Wirtschaft und Immobilien verfügen.

Insgesamt besteht die Ebene der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens (bestehend aus Geschäftsführung und Aufsichtsrat) zu 55 % aus weiblichen und zu 45 % aus männlichen Mitgliedern. Die Geschlechtervielfalt entspricht somit dem Verhältnis 1,2:1.

Bezugnehmend auf die Regelungen des Corporate Governance Berichts des BIG Konzerns sind 62,5 % der Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig. Als „unabhängig“ im Sinne der C-Regel 53 des Österreichischen Corporate Governance Kodex gelten jene Mitglieder des Aufsichtsrats, die die Kriterien zur Feststellung der Unabhängigkeit gemäß Anhang 1 zum Corporate Governance Kodex erfüllen.

Die Überwachung der im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifizierten IROs liegt bei der Geschäftsführung.

Alle Konzepte, die sich auf die identifizierten IROs beziehen und in den thematischen Standards detailliert behandelt werden, liegen in der Letztverantwortung der Geschäftsführung und wurden von dieser freigegeben.

Die konzernweite Koordination für Nachhaltigkeitsthemen liegt in der Abteilung Energie und Nachhaltigkeit (E&N), die als Stabstelle der Geschäftsführung fungiert. Darüber hinaus obliegt dieser Abteilung die Verantwortung über Umweltbelange. Die Geschäftsführung übt die Aufsicht über diese Abteilung aus. Der Austausch erfolgt regelmäßig in Jours Fixes sowie anlassbezogen.

Die Berichtspflichten sind wie folgt geregelt:

- Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat erhalten halbjährlich Berichte zu wesentlichen Risiken und Chancen im Rahmen des Risikomanagementprozesses.
- Die durch die Wesentlichkeitsanalyse neu gewonnenen Erkenntnisse über Auswirkungen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten wurden der Geschäftsführung im Berichtsjahr gesammelt übermittelt.
- Zusätzlich erfolgt eine anlassbezogene Information des Aufsichtsrats über ausgewählte Maßnahmen.

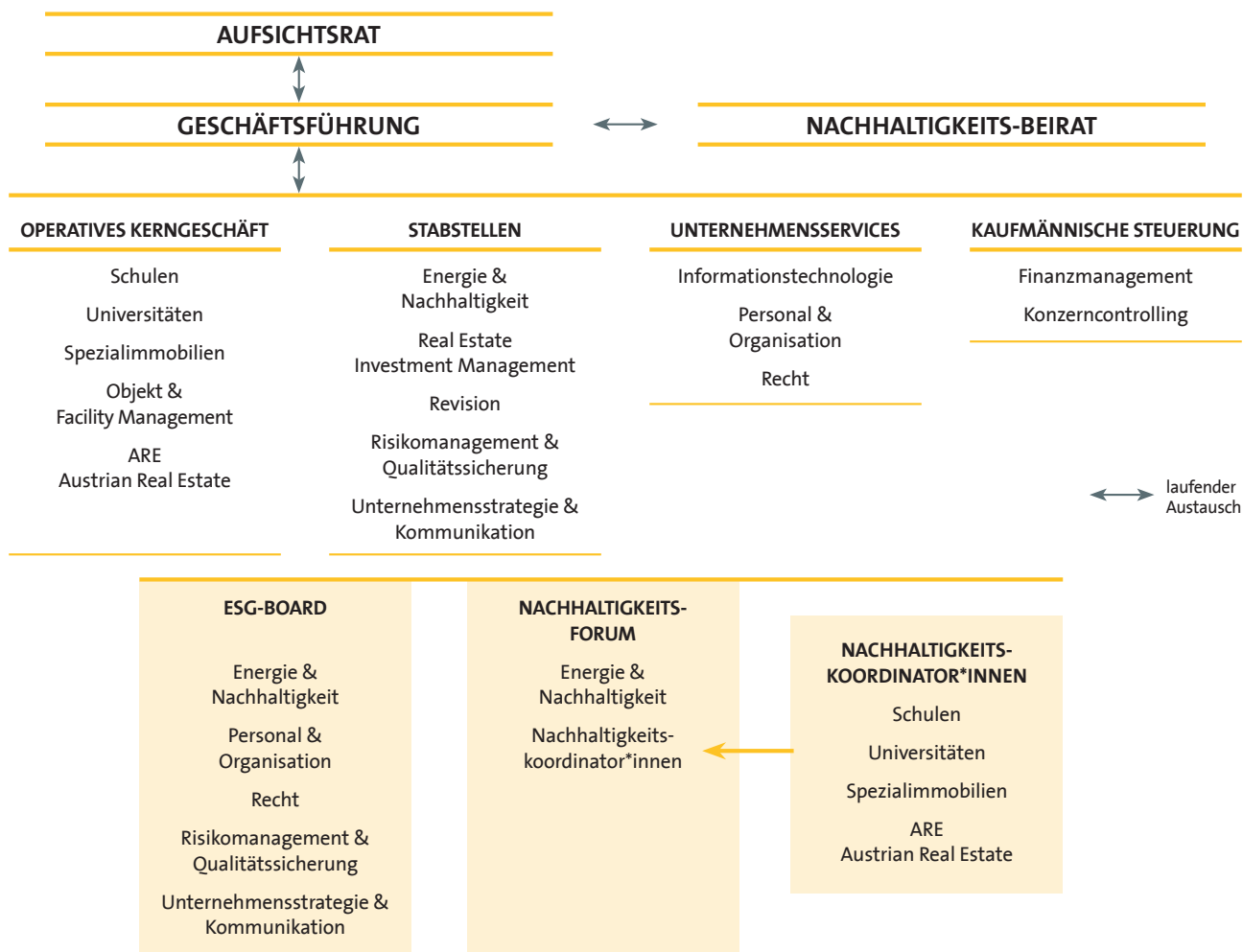
Spezielle Kontrollen oder Verfahren zur gesonderten Verwaltung von Nachhaltigkeitsauswirkungen, Risiken und Chancen sind derzeit nicht in den Rollen der Unternehmensleitung implementiert. Die Steuerung von Risiken und Chancen erfolgt über den allgemeinen Risikomanagementprozess sowie etablierte Prozesse in den Fachbereichen. Im Zuge der halbjährlichen Risikoaktualisierungen mit den Risk Ownern werden Maßnahmen zur Risiko- und Chancensteuerung abgeleitet. Eine Integration in andere interne Funktionen findet nicht statt. Das Management von Auswirkungen ist ebenfalls nicht in gesonderte Kontrollen und Verfahren eingebettet, sondern findet im Zuge der operativen Prozesse wie zum Beispiel der Ausschreibung oder des Bauprozesses statt.

Die Geschäftsleitung sowie der Aufsichtsrat überwachen die Festlegung und Erreichung nachhaltigkeitsrelevanter Ziele mithilfe etablierter Prozesse und klar definierter Zuständigkeiten. Die Aufsichtsratsziele werden jedes Jahr in der ersten ordentlichen Aufsichtsratssitzung durch den Vergütungsausschuss beschlossen. Die Geschäftsführung verteilt diese Ziele dann an die zuständigen Abteilungen.

Die Verfügbarkeit geeigneter Fähigkeiten und Fachkenntnisse zur Überwachung von ESG-Agenden wurde bis dato noch nicht dezidiert an den ESRS-Nachhaltigkeitsaspekten gemessen. Die Zusammensetzung der Mitglieder und Organe wurde in den vergangenen Jahren nach Dringlichkeit und Aktualität des Themas gestaltet und in den Ausschreibungen berücksichtigt.

Ein Nachhaltigkeitsbeirat, welcher sich aus nationalen und internationalen externen Expert*innen zusammensetzt, wird als beratendes Gremium für das Management des BIG Konzerns zur Qualitätssicherung der ESG-/ Nachhaltigkeitsziele und -maßnahmen herangezogen.

Detaillierte Angaben zu den Fähigkeiten und Sachkenntnissen der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane und deren Verbindung zu Auswirkungen, Risiken und Chancen liegen aktuell noch nicht vor.



G1 (Unternehmensführung): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

Seit der Neuausrichtung der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. durch das Bundesimmobiliengesetz im Jahr 2001 verfolgt die Geschäftsführung in enger Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat das Prinzip höchster Transparenz im Unternehmen. Dazu zählen die Einrichtung und Befolgung klarer Strukturen, Regelungen und Abläufe im Bereich der Gesellschaftsorgane sowie in den einzelnen Organisationseinheiten des Unternehmens, insbesondere in Finanz- und Rechnungswesen, Controlling und Berichtswesen.

Um auch nach außen hin ein Zeichen zu setzen, welchen Stellenwert die Transparenz der Berichterstattung im Unternehmen hat, befolgt der BIG Konzern seit 17.12.2008 die Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex. Aufgrund der mittelbaren Eigentümerinnenstellung der Republik Österreich werden in der BIG zudem die Regeln des Bundes-Public Corporate Governance Kodex befolgt.

Sowohl die Geschäftsführung als auch der Aufsichtsrat verfügen aufgrund langjähriger Erfahrung in verschiedenen Branchen und Funktionen sowie kontinuierlicher Weiterbildung und des Besuchs einschlägiger Veranstaltungen über umfassendes Fachwissen im Bereich der Unternehmensführung.

10.1.2.2 Angabepflicht GOV-2 – Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen

Im Zuge der halbjährlichen Risikoberichtserstattung an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat werden die wesentlichen Risiken und Chancen berichtet. Die Fortschritte über Maßnahmen wie das Dekarbonisierungsprogramm, die Photovoltaik-Initiative oder das Holistic Building Program (HBP) werden regelmäßig an die zuständige Geschäftsführung kommuniziert, welche im Bedarfsfall an den Aufsichtsrat berichtet. Die Fortschritte der erstmaligen Berechnung des Übergangsplans für den Klimaschutz wurden laufend an die Geschäftsführung kommuniziert und die Ergebnisse an den Aufsichtsrat übermittelt.

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat berücksichtigen die IROs bei der Überwachung der Strategie des Unternehmens und bei seinem Risikomanagementverfahren.

Die interne Revision prüft regelmäßig die operative Effektivität der Funktionsfähigkeiten des Risikomanagements und berichtet an die Geschäftsführung sowie an den Prüfungsausschuss und an den gesamten Aufsichtsrat.

Im Rahmen des Risikomanagementsystems im BIG Konzern ist die Steuerung von Chancen und Risiken bereits seit mehreren Jahren implementiert und etabliert worden. Das halbjährliche Risikomanagementberichtswesen an die zuständige Geschäftsführung und den Aufsichtsrat wurde bereits 2023 um einen ESG-Risikoradar erweitert, der die wesentlichen Risiken und Chancen des BIG Konzerns umfasst.

Die wesentlichen IROs wurden im Rahmen der Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung gesammelt an die Geschäftsführung übermittelt. Zudem fanden die Risiken und Chancen im Risikobericht der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats Berücksichtigung. Für eine Liste der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen siehe ESRS 2 Angabepflicht SBM-3 Absatz 48 Buchstabe a.

10.1.2.3 Angabepflicht GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

Grundsätzlich hat das Vergütungssystem zwei wesentliche Bestandteile: einerseits Jahresziele, um kurzfristige Orientierung zu geben, und andererseits Dreijahresziele, um langfristiges strategisches Vorgehen zu unterstützen.

Diese Ziele werden vom Vergütungsausschuss an die Geschäftsführung weitergegeben und von dieser strategisch an verschiedene Abteilungen delegiert.

1. Einjahresziele (Geschäftsjahr 2025)

Die Einjahresziele gliedern sich zu gleichen Teilen (jeweils 50 %) in finanzielle und ESG-bezogene Komponenten, sodass die Gesamtzielerreichung ein ganzheitliches Bild der unternehmerischen Leistung vermittelt. Folgende Einjahresziele mit ESG-Bezug wurden für das Berichtsjahr vorgegeben:

- Nachhaltiges Bauen: Überarbeitung des nachhaltigen Mindeststandards (NHM) und des Holistic Building Programs (HBP)

2. Dreijahresziele

Die Dreijahresziele teilen sich in finanzielle Ziele (70 %) und ESG- bzw. sonstige Ziele (30 %) auf:

Geschäftsjahre 2025–2027

- Nachhaltiger Übergangsplan für den Klimaschutz: der Dekarbonisierungspfad ist gemäß des SBTi Building Standards zu berechnen, umzusetzen und die Einhaltung in den Geschäftsjahren 2026 und 2027 sicherzustellen (exklusive Neubau)

Geschäftsjahre 2024–2026

- CO₂-Neutralität bis 2026 in der eigenen Organisation (dieses Ziel betrifft die eigene Organisation im Sinne des Umweltmanagementsystems und wurde nicht unter Rücksichtnahme der E1-Anforderungen an THG-Emissionsreduktionsziele erstellt)
- Einführung des Customer Satisfaction Index (CSI) 2024 und Verbesserung bis zur Folgeerhebung im Jahr 2026

Geschäftsjahre 2023–2025

- Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei der Projektplanung sowie im internen Genehmigungsprozess
- ESG-Reporting: Integration von ESG-Kennzahlen in das interne Berichtswesen

Dem Vergütungsausschuss obliegt im Zusammenhang mit der Festsetzung der variablen Entgeltbestandteile der Geschäftsführung die Erstellung von Zielvorgaben an die Geschäftsführung, der Abschluss von Zielvereinbarungen mit der Geschäftsführung sowie die Beurteilung des Erreichungsgrades von Prämien- und Zielvorgaben an die Geschäftsführung. Im Rahmen dieses Teils seiner Tätigkeit kommt ihm auch die Entscheidungsbefugnis (Genehmigungsbefugnis) zu.

E1 (Klimawandel): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

Im Berichtsjahr gab es keine anerkannte Vergütung, die mit klimabezogenen Erwägungen verknüpft war.

Für den Zeitraum von 2025 bis 2027 wurde ein nachhaltigkeitsbezogenes Leistungsziel als Bestandteil der langfristigen variablen Vergütung (Long Term Incentives, LTI) des leitenden Managements festgelegt. Dieses sieht die CSRD-konforme Berechnung eines Dekarbonisierungspfads (exklusive Bautätigkeit) gemäß den SBTi Building Standards im Jahr 2025 und die Einhaltung für die Geschäftsjahre 2026 und 2027 vor.

Das Ziel der CO₂-Neutralität bis 2026 in der eigenen Organisation erfüllt die ESRS-Anforderungen an THG-Emissionsreduktionsziele noch nicht. Die Formulierung des Ziels geschah bereits im Jahr 2023 und wird gegebenenfalls noch angepasst.

10.1.2.4 Angabepflicht GOV-4 – Erklärung zur Sorgfaltspflicht

Die Sorgfaltspflicht ist jenes Verfahren, mit dem der BIG Konzern ermittelt, wie er mit den tatsächlichen und potenziellen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die Menschen im Zusammenhang mit seiner Geschäftstätigkeit umgeht, sie verhindert, mindert und

darüber Rechenschaft ablegt. Dieser Prozess wird in den internationalen Instrumenten der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen beschrieben. Informationen betreffend die Erfüllung der Sorgfaltspflicht in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte finden sich in folgenden Abschnitten der Nachhaltigkeitserklärung:

Kernelemente der Sorgfaltspflicht	Absätze in der Nachhaltigkeitserklärung
a) Einbindung der Sorgfaltspflicht in Governance, Strategie und Geschäftsmodell	ESRS 2 GOV-2 26. a), b); ESRS 2 GOV-3 29. a), b), c), d), e); ESRS 2 SBM-3 48. a), b)
b) Einbindung betroffener Interessenträger in alle wichtigen Schritte der Sorgfaltspflicht	ESRS 2 SBM-2 45. a) i.-v.
c) Ermittlung und Bewertung negativer Auswirkungen	ESRS 2 IRO-1 53. a), e), g)
d) Maßnahmen gegen diese negativen Auswirkungen*	E1-3, E2-2, E3-2, E4-3, E5-2, S1-4, S2-4, S4-4
e) Nachverfolgung der Wirksamkeit dieser Bemühungen und Kommunikation*	E1-4, E2-3, E3-3, E4-4, E5-3, S1-5, S2-5, S4-5

* Die Auflistung bedeutet nicht, dass es zu besagtem Thema tatsächlich Maßnahmen oder Ziele für die Nachverfolgung der Wirksamkeit gibt, sondern lediglich, dass eine Angabe gemacht wurde.

10.1.2.5 Angabepflicht GOV-5 – Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Das konzernweite Risikomanagement umfasst halbjährliche Workshops mit allen Risk Ownern zur Identifikation, Bewertung und Steuerung von Chancen und Risiken. Darüber hinaus werden durch halbjährlich tagende Risikomanagement-Committees mit den maßgeblichen risikotragenden Unternehmenseinheiten Risiken und Chancen gesteuert sowie Risikotransparenz und Risikoverständnis in der Unternehmenskultur gestärkt.

Regelmäßige Berichte an Geschäftsführung und Aufsichtsrat stellen sicher, dass Unsicherheiten in Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

Für die Nachhaltigkeitsberichterstattung ist ein internes Kontrollverfahren implementiert, das Datenqualität und Nachvollziehbarkeit gewährleistet. Es umfasst strukturierte Kennzahlen, definierte Prozesse, Berechnungsmethoden, Kontrollen und klare Zuständigkeiten.

Verwendeter Ansatz zur Risikobewertung

Die identifizierten Risiken werden nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadensausprägung bewertet und priorisiert.

In Bezug auf das Verfahren der Nachhaltigkeitsberichterstattung wurden Risiken bei der Berechnung der Kennzahlen identifiziert.

- Teilweise mussten aufgrund noch nicht vorhandener Datengrundlage Parameter geschätzt, hergeleitet und hochgerechnet werden. Dadurch könnte die Genauigkeit und Verlässlichkeit einzelner Parameter beeinträchtigt werden.

- Des Weiteren besteht das Risiko einer fehlerhaften Berechnung der Kennzahlen. Eine unvollständige, ungenaue oder inkonsistente Datenbasis sowie Modellierungsfehler können zu erheblichen Abweichungen zwischen den berichteten und tatsächlichen Werten führen.

Folgende Maßnahmen wurden ergriffen, um Risiken zu minimieren:

- Einführung eines internen Kontrollsystems im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Offenlegung der zugrundeliegenden Annahmen und Methoden
- Regelmäßige Validierung und Überprüfung der Schätzungen durch interne Expert*innen sowie externe Prüfende
- Fortlaufende Überprüfung und Anpassung der Schätzungs- und Hochrechnungsverfahren basierend auf neuen Erkenntnissen und einer verbesserten Datengrundlage

Die Ergebnisse der Risikobewertung und der internen Kontrollen werden systematisch in die relevanten internen Funktionen und Prozesse der Nachhaltigkeitsberichterstattung integriert. Im Rahmen der Berichterstattung wurden die Mitarbeitenden gezielt sensibilisiert, um ein einheitliches Verständnis in Hinblick auf die Sicherstellung der notwendigen Datenqualität und Nachvollziehbarkeit der Methodik und Kennzahlen zu gewährleisten. Zudem unterstützt der weitere Ausbau der automatisierten Datenerhebung und -verarbeitung die Datenqualität und -integrität.

Zur Qualitätssicherung wurden klare Kontrollschritte implementiert, die sicherstellen, dass die erhobenen Daten präzise und nachvollziehbar sind. Die Erstellung des internen Kontrollverfahrens wurde dabei von der internen Revision begleitet. Die systematische Verankerung dieser Kontrollmechanismen stellt sicher, dass die Nachhaltigkeitsberichterstattung den regulatorischen Anforderungen entspricht und ein konsistentes Reporting gewährleistet wird.

Die Ergebnisse der Risiken im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie die Umsetzung interner Kontrollmaßnahmen werden im Rahmen der laufenden Jours Fixes zwischen den Abteilungen E&N sowie Risikomanagement behandelt. Die Geschäftsführung wird hierbei regelmäßig über wesentliche Entwicklungen, identifizierte Risiken sowie Maßnahmen zur Risikominimierung informiert.

10.1.3 Strategie

10.1.3.1 Angabepflicht SBM-1 – Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

Der BIG Konzern zählt zu den größten Immobilieneigentümern in Österreich und verantwortet ein Portfolio von rund 2.000 Liegenschaften und Grundstücken mit einem Fair Value von EUR 18,9 Mrd. zum 31.12.2025. Dazu gehören vorwiegend Bildungsbauten wie Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien, aber auch Büro- und Wohnimmobilien. Ergänzend bietet der Konzern Dienstleistungen in der Auftragsvergabe, im Bau- und Projektmanagement, im Objekt & Facility Management sowie in der Projektentwicklung an. Sein Hauptmarkt ist Österreich; daneben wird eine beginnende Internationalisierung vorangetrieben, die sich bislang auf den deutschen Markt beschränkt. Zu den wichtigsten Kund*innen zählen in Österreich der Bund, vertreten durch das Bundesministerium für Bildung (BMB), das Bundesministerium für Frauen, Wissenschaft und Forschung (BMFWF), das Bundesministerium für Inneres (BMI), das Bundesministerium für Justiz (BMJ) und das Bundesministerium für Finanzen (BMF) sowie Universitäten und private Mieter*innen. Im Jahr 2025 beschäftigte der Konzern 1.279 Mitarbeitende, allesamt in Österreich. Es bestehen keine Verbote für das Angebotsportfolio des BIG Konzerns.

Das wichtigste Nachhaltigkeitsziel des BIG Konzerns ist aktuell der im Einklang mit dem SBTi Building Standard berechnete Übergangsplan für den Klimaschutz. Das seit 2023 laufende Dekarbonisierungsprogramm mit dem Ziel der Dekarbonisierung des Bestandsportfolios bis 2040 ist in dieser holistischen Zielformulierung aufgegangen. Im Dekarbonisierungsprogramm gilt der Fokus dem Energieverbrauch der vermieteten Gebäude. Dieser soll

sukzessive mit CO₂-armen Technologien bewerkstelligt werden. Der Tausch der Heizmedien und die thermische Sanierung stehen dabei im Vordergrund. Eine detaillierte Beschreibung des Übergangsplans und die damit in Verbindung stehenden Ziele und Maßnahmen finden sich in Kapitel E1.

Die strategischen Eckpfeiler des BIG Konzerns sind in sieben Zukunftsthemen begründet, von denen sechs Nachhaltigkeitsaspekte betreffen. Nachhaltige Schwerpunkte sind somit in der allgemeinen Unternehmensstrategie verankert:

- **Stabilisierung des Kerngeschäfts in einem dynamischen Umfeld**
Kerngeschäft langfristig stärken: Das Kerngeschäft (Bewirtschaftung von Immobilien) wird verantwortungsbewusst gestärkt und ESG-Bestrebungen kundenzentrisch weiterentwickelt. Um die schnell wechselnden Bedürfnisse der Kund*innen und ihre Zufriedenheit besser zu verstehen und dadurch relevante Maßnahmen für die kundenzentrierte Stärkung des Kerngeschäfts ableiten zu können, wurde im Jahr 2024 ein Customer Satisfaction Index (CSI) für die unterschiedlichen Kund*innensegmente und Dienstleistungsangebote des BIG Konzerns erhoben.
- **Reaktionsfähigkeit der Organisation**
Organisation & Kultur: Um den gestiegenen Anforderungen im wirtschaftlichen Umfeld gerecht zu werden, muss die konzernweite Zusammenarbeit und Agilität des Konzerns erhöht werden, um Know-how bestmöglich einzusetzen. Hierbei spielt die Weiterentwicklung der Organisationskultur eine wichtige Rolle.
- **Wettbewerb um die besten Köpfe**
Arbeitgeberattraktivität: Die Stärkung der Arbeitgebermarke ist essenziell, um ein attraktiver Arbeitgeber für die relevanten Talente von morgen zu werden. Dazu hat der BIG Konzern bereits 2024 eine neue Arbeitgebermarke unter Einbindung der eigenen Arbeitskräfte geschaffen, welche mittlerweile auch extern ausgerollt und kommuniziert wird.
- **Vorsprung durch Wissen**
Nachhaltig & innovativ: Um die Nachhaltigkeitsexpertise innerhalb des Konzerns zu steigern, muss sich der BIG Konzern mit den relevantesten Themen beschäftigen. Dazu ist es notwendig, den Konzern mit anderen Unternehmen, Initiativen und Forschungseinrichtungen zu vernetzen, um den Wissensaustausch zu intensivieren. Einige solcher Kooperationen sind bereits im Gange, wie

beispielsweise die Teilnahme an der CoCreation-Plattform VERBUND X Accelerator. Zusätzlich ist 2024 die Etablierung eines systematischen Innovation Managements im BIG Konzern angelaufen, mit dem Ziel, die Weiterentwicklung des BIG Konzerns im Bereich Nachhaltigkeit, Digitalisierung etc. strukturiert zu beschleunigen.

■ **Bestand zukunftssicher erhalten**

Dekarbonisierung: Der BIG Konzern verfolgt das Ziel, bis 2040 CO₂-neutral in allen Tätigkeiten zu agieren (Anmerkung: Dies stellt kein THG-Emissionsreduktionsziel im Sinne der ESRS dar). Dazu müssen alle Kernaktivitäten sowie auch interne Prozesse dekarbonisiert werden. Details des Übergangsplans finden sich in Kapitel E1.

■ **Daten und Kapital**

IT & Daten: Die IT-Infrastruktur, einschließlich der verwendeten Systeme und Datenbankmanagementsysteme, soll auf einen zeitgemäßen Standard vereinheitlicht werden.

Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette des BIG Konzerns

Der BIG Konzern agiert als Full-Service-Anbieter über den gesamten Immobilienlebenszyklus: von Planung und Bau (Neubau, Sanierung) über Vermietung, Verwaltung und Instandhaltung bis zur Verwertung. Hauptnutzen für Kund*innen – insbesondere Bund, Universitäten und private Mieter*innen – ist die Bereitstellung hochwertiger Bildungs-, Büro- und Wohnflächen.

Inputs und deren Sicherung

Wesentliche Ressourcen sind Baumaterialien wie Stahl, Beton, Schüttungen sowie Energie und Dienstleistungen. Diese werden überwiegend von großen Baukonzernen als General- oder Subunternehmer bezogen; der überwiegende Anteil der Leistungen stammt aus dem Europäischen Wirtschaftsraum.

Outputs und Nutzen

Der BIG Konzern liefert ganzheitliche Immobilienlösungen, die langfristige Wertsteigerung und finanzielle Stabilität sichern. Kund*innen erhalten funktionale, hochwertige Räumlichkeiten.

Vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette

Vorgelagert dominieren bauliche Aktivitäten wie Rohstoffbeschaffung, Materialproduktion, Transport und Abfallentsorgung. Nachgelagert umfasst die Kette den Betrieb vermieteter Objekte, wobei Strom und thermische Energie entscheidend sind. Hauptakteure sind österreichische Baukonzerne (Lieferant*innen), öffentliche Institutionen (Endnutzende) sowie ARE und ARE Development für den privaten Markt.

10.1.3.2 Angabepflicht SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

Wichtige Stakeholder des BIG Konzerns sind vor allem diejenigen, die mit der Verwaltung, Entwicklung und Nutzung der Immobilien zu tun haben sowie alle, die von den Aktivitäten des BIG Konzerns betroffen sind oder diese beeinflussen können. Dazu zählen eine Vielzahl interner und externer Stakeholder. Zu den internen Stakeholdern zählen beispielsweise die Eigentümerin ÖBAG, die Mitarbeitenden und der Betriebsrat. Externe Stakeholder sind beispielsweise Nutzer*innen (z.B. Schüler*innen, Studierende etc.), Mieter*innen wie das Bundesministerium für Bildung (BMB), das Bundesministerium für Frauen, Wissenschaft und Forschung (BMFWF), das Bundesministerium für Justiz (BMJ), das Bundesministerium für Inneres (BMI) und das Bundesministerium für Finanzen (BMF), Dienstleister sowie Fachleute aus Wissenschaft und Forschung.

Einbeziehung und Kategorien der Stakeholder des BIG Konzerns

Stakeholder	Stakeholder-Kategorie	Einbeziehung
Eigentümerin und interne Gremien		
ÖBAG	Betroffene Stakeholder	Ja
Nachhaltigkeitsbeirat	Betroffene Stakeholder	Ja
Betriebsrat	Betroffene Stakeholder	Ja
Eigene Mitarbeitende	Betroffene Stakeholder	Ja
Mieter*innen		
Zentralstelle Bund (Ministerium)	Betroffene Stakeholder	Ja
Bund sonstige	Betroffene Stakeholder	Ja
Öffentliche sonstige	Betroffene Stakeholder	Ja
Privatsektor	Betroffene Stakeholder	-
Nutzer*innen		
Nutzer*innen (öffentlich)	Betroffene Stakeholder	Ja
Nutzer*innen (privat)	Betroffene Stakeholder	Ja
Administrative Einheiten		
Städte/Gemeinden	Betroffene Stakeholder und Nutzer*innen von Nachhaltigkeitsinformation	Ja
Magistrate et al.	Betroffene Stakeholder und Nutzer*innen von Nachhaltigkeitsinformation	Ja
Dienstleister und Geschäftspartner		
Lieferant*innen/Produzent*innen	Betroffene Stakeholder	-
Baukonzerne/Ausführende	Betroffene Stakeholder	-
Bewertende	Betroffene Stakeholder	Ja
Architekt*innen/Planende	Betroffene Stakeholder	Ja
Sonstige Berater*innen (u.a. Berater*innen im Energiebereich, Nachhaltigkeitsberater*innen, Wirtschaftsprüfer*innen)	Betroffene Stakeholder und Nutzer*innen von Nachhaltigkeitsinformation	Ja
Geldgeber		
Investor*innen	Nutzer*innen von Nachhaltigkeitsinformation	-
Käufer*innen	Betroffene Stakeholder und Nutzer*innen von Nachhaltigkeitsinformation	-
Sonstige		
Medien	Nutzer*innen von Nachhaltigkeitsinformation	-
Wissenschaft/Forschung	Nutzer*innen von Nachhaltigkeitsinformation	Ja
Anrainer*innen	Betroffene Stakeholder	Ja

Die Kommunikation mit den jeweiligen Stakeholdergruppen erfolgt auf unterschiedlichen Kanälen. Dazu gehören persönliche Treffen wie Konferenzen, Workshops, Jours Fixes, Planungs- und Strategiebesprechungen, Informationsveranstaltungen oder auch Schulungen. Darüber hinaus werden Online-Meetings und Einzelgespräche (z.B. Telefonate) abgehalten. Ein weiterer Kanal, der in den letzten Jahren an Wichtigkeit gewonnen hat, ist Social Media (z.B. LinkedIn).

Ziel der Stakeholder-Einbindung im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse war es, die Ergebnisse der internen Evaluierung wesentlicher Nachhaltigkeitsaspekte und die davon abgeleiteten Auswirkungen zu diskutieren und zu validieren. Im Rahmen von ausgewählten Projekten werden Mieter*innen bereits in den Planungsprozess einbezogen.

Berücksichtigung relevanter Themen

Stakeholder	Berücksichtigung relevanter Themen
Eigentümerin und interne Stakeholder	
ÖBAG	Die ÖBAG erstellt strategische Konzernvorgaben, an denen sich der BIG Konzern orientiert.
Nachhaltigkeitsbeirat	Die Ergebnisse des halbjährlich tagenden Nachhaltigkeitsbeirats fließen in die Strategieentwicklung und die Projekte des Konzerns ein.
Betriebsrat	Der Betriebsrat ist mit der Personalabteilung und der Geschäftsführung in enger Abstimmung zu Themen rund um Personal, Strategie und Standorte.
Eigene Mitarbeitende	Die Mitarbeitenden werden auf verschiedene Weise eingebunden. Bei arbeitsspezifischen Anliegen können sie sich an die Abteilung Personal und Organisation, sowie den Betriebsrat wenden. Diverse Veranstaltungen wie After-Work-Treffen, das Sommerfest, Sportevents, Dialogformate (direkt/digital), der Welcome Day sowie weitere Angebote wie das Buddy-System oder Schulungsmaßnahmen bieten Gelegenheiten für Austausch und die Einbringung von Ideen. Im Unternehmensportal werden zudem regelmäßig aktuelle Informationen zu Themen wie Bautätigkeiten, Events und anderen relevanten Themen bereitgestellt.
Mieter*innen	
Zentralstelle Bund (Ministerium)	Die gewonnenen Erkenntnisse aus Besprechungen fließen in die Planung und Umsetzung von Maßnahmen ein.
Bund sonstige	Die aus den Gesprächen gewonnenen Erkenntnisse fließen in die weitere Planung und Umsetzung von Maßnahmen ein.
Öffentliche sonstige	Die Gespräche ermöglichen eine Priorisierung von Maßnahmen, beispielsweise in den Bereichen Dekarbonisierung, Photovoltaik und Heizungsaustausch, und fließen in die weitere Planung und Umsetzung von Maßnahmen ein.
Nutzer*innen	
Nutzer*innen (öffentlich)	Aus den besprochenen Themen ergeben sich teilweise konkrete Projektvorgaben.
Nutzer*innen (privat)	Aus den besprochenen Themen ergeben sich teilweise konkrete Projektvorgaben.
Administrative Einheiten	
Städte/Gemeinden	Aus den besprochenen Themen ergeben sich teilweise konkrete Projektvorgaben.
Magistrate et al.	Aus den besprochenen Themen ergeben sich teilweise konkrete Projektvorgaben.
Dienstleister und Geschäftspartner*innen	
Bewertende	Die Resultate von Bewertungsabstimmungen sowie Abstimmungen zu Themen wie Nachhaltigkeit und Instandhaltung fließen in die Gutachten ein.
Sonstige Berater*innen (u.a. Berater*innen im Energiebereich, Nachhaltigkeitsberater*innen, Wirtschaftsprüfende)	Potenziale werden evaluiert und die Ergebnisse in die Optimierung von Prozessen und die Weiterentwicklung der Strategie integriert.
Sonstige	
Wissenschaft/Forschung	Die behandelten Themen tragen zum Erkenntnisgewinn und zur Weiterentwicklung von Konzepten und Standards sowie Pilotprojekten bei und fließen in die Überlegungen und Planungen weiterer Projekte ein.
Anrainer*innen	Soweit möglich, werden die Anliegen der Anrainer bei Bauvorhaben berücksichtigt.

Der BIG Konzern führt regelmäßig Analysen durch, um die Interessen und Standpunkte seiner wesentlichsten Interessenträger in Hinblick auf Strategie und Geschäftsmodell zu erfassen und zu verstehen. Dazu gehören beispielsweise Gespräche mit öffentlichen Auftraggeber*innen wie den Bundesministerien, Kooperationen mit Universitäten sowie der Austausch mit privaten Mieter*innen und Investor*innen. Darüber hinaus

wurde 2024 eine CSI-Analyse durchgeführt. Es wurden Vertragspartner*innen und Infrastrukturverantwortliche befragt. Je nach Art der Liegenschaft fallen unter Vertragspartner*innen (Vize-)Rektorate, Spitzenbeamte*innen in diversen Ministerien, Bildungsdirektionen und im Falle der Wohnungen private Wohnungsmieter*innen. Zu den Infrastrukturverantwortlichen gehören beispielsweise

Objektbetreuer*innen, Property Manager und Hausmeister*innen. In der Umfrage wurden die Themenbereiche Servicequalität, Kommunikation, Kompetenz & Freundlichkeit der Mitarbeitenden, ESG-Konformität und im Falle der ARE auch noch objektspezifische Fragen gestellt.

Die gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Wesentlichkeitsanalyse und die laufenden Sorgfaltpflichten ein (siehe Angabepflicht IRO-1). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die relevanten Stakeholder-Interessen wie etwa Anforderungen an Nachhaltigkeit, Qualitäts- und Sicherheitsstandards oder finanzielle Aspekte frühzeitig erkannt und in strategische Entscheidungen, Bauvorhaben sowie Betriebs- und Serviceprozesse integriert werden.

In Hinblick auf die Berücksichtigung der Interessen und Standpunkte verschiedener Interessenträger hat der BIG Konzern bisher keine grundlegenden Anpassungen seiner Strategie oder seines Geschäftsmodells vornehmen müssen. Künftige Entwicklungen und mögliche Anpassungen an die strategische Ausrichtung werden fortlaufend geprüft.

Die Geschäftsführung wird in regelmäßigen Jours Fixes mit der Stabstelle Energie und Nachhaltigkeit über die Zusammenarbeit und den Austausch mit den

Interessenträgern informiert. Die Geschäftsführung berichtet dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen über diese Erkenntnisse. Dies erfolgt unter anderem durch interne Berichte, Präsentationen sowie Besprechungen, in denen die für das Unternehmen wesentlichen Interessen und Standpunkte erläutert werden.

S1 (Arbeitskräfte des Unternehmens): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

Die Mitarbeitenden des BIG Konzerns werden aktiv in die Entscheidungsprozesse eingebunden – entweder direkt oder durch ihre Vertretung im Betriebsrat. In jährlichen Zielgesprächen mit den Führungskräften haben Mitarbeitende die Möglichkeit, sowohl über ihre Zielerreichung als auch über individuelle Weiterbildungsmaßnahmen ihre Interessen und individuellen Standpunkte miteinfließen zu lassen. Die Mitarbeitenden haben im Rahmen verschiedener Online-Befragungen die Möglichkeit, ihre Meinungen und Einschätzungen zu Aspekten ihres Arbeitsalltags im BIG Konzern einzubringen. Der Betriebsrat übernimmt eine zentrale Rolle bei der Vertretung von Interessen, Standpunkten und Rechten der Arbeitskräfte, indem er wichtige Themen mit der Geschäftsführung und den Führungskräften des Konzerns abstimmt und den BIG Kollektivvertrag verhandelt. Ein regelmäßiger Austausch zwischen dem Betriebsrat und der Personalabteilung gewährleistet dabei eine kontinuierliche Zusammenarbeit und Abstimmung.

10.1.3.3 Angabepflicht SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Aspekt	Beschreibung
E1 – Klimawandel	
Kurze Erläuterung der wesentlichen Auswirkungen	Beitrag zur Veränderung des Klimas durch Ausstoß von THG-Emissionen aufgrund - der direkten Nutzung fossiler Energie (Öl, Gas, Hackgut und Pellets) in vermieteten Objekten - der bezogenen Energie in vermieteten Objekten - der bezogenen Waren und Dienstleistungen - der bezogenen Bauleistung - der Nutzung verkaufter Objekte Erhöhter Energiebezug im Portfolio durch Strom, Heiz- und Kältebedarf aus fossilen und erneuerbaren Energieträgern aufgrund von schlechter thermischer Qualität und/oder schlechter Betriebsführung.
Lage in der Wertschöpfungskette	THG-Emissionen treten, angestoßen durch die Wirtschaftsaktivität des BIG Konzerns, in der gesamten Wertschöpfungskette auf.
Zusammenhang mit Strategie/Geschäftsmodell	Die Auswirkungen ergeben sich aus den Kerntätigkeiten des BIG Konzerns: Vergabe von Bau- und Instandhaltungstätigkeiten, Gebäudebetrieb und Energieverbrauch.
Zeithorizont	Aus derzeitiger Sicht sind Auswirkungen sowohl kurz-, mittel- als auch langfristig wesentlich.
Änderungen seit letztem Berichtszeitraum	keine
Kurze Erläuterung der Risiken und Chancen	- Anstieg der physischen Klimarisiken kann zu Schäden an Gebäuden/Liegenschaften führen - Brown Discount für nicht nachhaltige Gebäude - Bewertungsrisiko aus steigenden drittüblichen Finanzierungskosten aufgrund nicht EU-taxoniekonformer Gebäude - Eingeschränkte Vermietbarkeit aufgrund schlechter Energieeffizienz
Lage in der Wertschöpfungskette	Betrifft potenziell die finanzielle Lage des BIG Konzerns.
Änderungen seit letztem Berichtszeitraum	Es wurden zwei Risiken mit Bezug zu physischen Klimarisiken konsolidiert. Es kamen keine Risiken hinzu.

Aspekt	Beschreibung
E2 – Umweltverschmutzung	
Kurze Erläuterung der wesentlichen Auswirkungen	Luftverschmutzung aufgrund der Freisetzung von Stickstoffoxiden in die Luft durch - die Klinkerproduktion in Österreich - die Energieerzeugung aus fossilen Quellen - die Steinwollerzeugung Erhöhte Umweltbelastung durch Inverkehrbringen von besorgniserregenden Stoffen – z.B. Steinwolle. Inverkehrbringen von Abbruchmassen, welche SVHCs enthalten. Reifenabrieb als Treiber von Mikroplastikemissionen durch die Laufleistung des vor- und nachgelagerten Straßentransports sowie des eigenen Fuhrparks.
Lage in der Wertschöpfungskette	Umweltverschmutzung tritt in der gesamten Wertschöpfungskette auf.
Zusammenhang mit Strategie/Geschäftsmodell	Die Auswirkungen ergeben sich aus den Kerntätigkeiten des BIG Konzerns: Vergabe von Bau- und Instandhaltungstätigkeiten, Gebäudebetrieb und Energieverbrauch
Zeithorizont	Aus derzeitiger Sicht sind Auswirkungen sowohl kurz-, mittel- als auch langfristig wesentlich.
Änderungen seit letztem Berichtszeitraum	Alle Auswirkungen kamen im Berichtsjahr aufgrund der erstmaligen Analyse des Themas im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse hinzu.
Es gibt keine wesentlichen Risiken oder Chancen in Bezug auf Umweltverschmutzung.	
E3 – Wasser- und Meeresressourcen	
Kurze Erläuterung der wesentlichen Auswirkungen	Wasserverbrauch - beim Rohstoffabbau für Beton - in der Klinkerproduktion - als Zuschlagstoff für Betone Überbeanspruchung der Trinkwasserversorgung durch hohe Wasserentnahme im Portfolio. Ableitung von Wasser im Portfolio.
Lage in der Wertschöpfungskette	Die Auswirkungen auf Wasserressourcen treten in der gesamten Wertschöpfungskette auf.
Zusammenhang mit Strategie/Geschäftsmodell	Die Auswirkungen ergeben sich aus den Kerntätigkeiten des BIG Konzerns: Vergabe von Bautätigkeiten und Gebäudebetrieb.
Zeithorizont	Aus derzeitiger Sicht sind Auswirkungen sowohl kurz-, mittel- als auch langfristig wesentlich.
Änderungen seit letztem Berichtszeitraum	Es kamen Auswirkungen mit Bezug auf Wasserentnahme und Ableitung von Wasser hinzu.
Es gibt, so wie bereits im Vorjahr, keine wesentlichen Risiken oder Chancen in Bezug auf Wasser- und Meeresressourcen.	
E4 – Biologische Vielfalt und Ökosysteme	
Kurze Erläuterung der wesentlichen Auswirkungen	Beitrag zum Biodiversitätsverlust durch Ausstoß von Treibhausgasen (Klimawandel als Treiber). Landnutzungsänderungen im Bausektor durch den Rohstoffabbau für Bau- und Betriebsstoffe und die Bauaktivität. Einfluss auf den Biodiversitätsverlust durch Klinker- und Bewehrungsstahlproduktion und die damit verbundenen NOx-, SOx-, CO- und Feinstaubemissionen. Lärm- und Lichtverschmutzung durch Rohstoffabbau und im Bau. Landdegradation durch den Rohstoffabbau. Bodenversiegelung durch die Bautätigkeit. Verschlechterung der Ökosystemdienstleistung Versickerungsleistung von Böden durch versiegelte Flächen.
Lage in der Wertschöpfungskette	Die Auswirkungen treten in der gesamten Wertschöpfungskette auf.
Zusammenhang mit Strategie/Geschäftsmodell	Die Auswirkungen ergeben sich aus den Kerntätigkeiten des BIG Konzerns: Vergabe von Bau- und Instandhaltungstätigkeiten und Gebäudebetrieb.
Zeithorizont	Aus derzeitiger Sicht sind Auswirkungen sowohl kurz-, mittel- als auch langfristig wesentlich.
Änderungen seit letztem Berichtszeitraum	Mit Ausnahme der Themen Landdegradation und Bodenversiegelung sind alle Auswirkungen neu.
Es gibt, so wie bereits im Vorjahr, keine wesentlichen Risiken oder Chancen in Bezug auf biologische Vielfalt und Ökosysteme.	
E5 – Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	
Kurze Erläuterung der wesentlichen Auswirkungen	Verbrauch von Primärressourcen im Bau Große Mengen deponierungspflichtiger Abfälle durch - Einsatz nicht kreislauffähiger Baukomponenten - Abbruch von Gebäuden

Aspekt	Beschreibung
Lage in der Wertschöpfungskette	Die Auswirkungen treten in der vorgelagerten Wertschöpfungskette auf.
Zusammenhang mit Strategie/Geschäftsmodell	Die Auswirkungen ergeben sich aus der Vergabe von Bautätigkeiten – im Fall von Abfällen durch Abbrucharbeiten.
Zeithorizont	Aus derzeitiger Sicht sind Auswirkungen sowohl kurz-, mittel- als auch langfristig wesentlich.
Änderungen seit letztem Berichtszeitraum	Die wesentliche Auswirkung des Vorjahres wurde auf die beiden Themen Ressourcenzufluss und Abfälle aufgeteilt.
Im Vorjahr gab es zwei, im Berichtsjahr gibt es keine wesentlichen Risiken und Chancen.	

S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens

Kurze Erläuterung der wesentlichen Auswirkungen	Angemessene Berücksichtigung einer ausreichenden Work-Life-Balance durch über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Angebote wie z.B. flexible Arbeitszeitmodelle, gleitende Arbeitszeit oder Vier-Tage-Woche bei Vorliegen besonders berücksichtigungswürdiger Gründe. Ungleicher Geschlechteranteil in Führungspositionen. Ungleicher Lohn zwischen den Geschlechtern. Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die gesamte Belegschaft durch umfangreiche Schulungsangebote. Unzureichende Inklusion von Menschen mit Behinderungen.
Lage in der Wertschöpfungskette	Betrifft ausschließlich den eigenen Betrieb.
Zusammenhang mit Strategie/Geschäftsmodell	Die Auswirkungen ergeben sich aus den Kerntätigkeiten des BIG Konzerns: Vergabe von Bau- und Instandhaltungstätigkeiten inkl. Projektmanagement, Gebäudebetrieb und Administration.
Zeithorizont	Aus derzeitiger Sicht sind Auswirkungen sowohl kurz-, mittel- als auch langfristig wesentlich. Eine Ausnahme stellt die Lohndiskrepanz dar, da hier ab 2026 aufgrund der EU-Entgelttransparenzrichtlinie keine Auswirkung mehr erwartet wird.
Änderungen seit letztem Berichtszeitraum	Das Thema Gesundheitsschutz und Sicherheit ist im Berichtsjahr nicht mehr wesentlich, Beschäftigung und Inklusion von Menschen mit Behinderungen kam hinzu.
Es gibt, so wie bereits im Vorjahr, keine wesentlichen Risiken oder Chancen in Bezug auf Arbeitskräfte des Unternehmens.	

S2 – Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette

Kurze Erläuterung der wesentlichen Auswirkungen	Geschlechterdiskriminierung bei Beförderungen oder Gehaltszahlungen, besonders in technischen Berufen. Nichterfüllung der gesetzlich vorgesehenen Quote für die Beschäftigung und Inklusion von Menschen mit Behinderungen.
Lage in der Wertschöpfungskette	Die Auswirkungen treten in der vorgelagerten Wertschöpfungskette auf.
Zusammenhang mit Strategie/Geschäftsmodell	Die Auswirkungen ergeben sich aus den Kerntätigkeiten des BIG Konzerns: Vergabe von Bau- und Instandhaltungstätigkeiten.
Zeithorizont	Aus derzeitiger Sicht sind Auswirkungen sowohl kurz-, mittel- als auch langfristig wesentlich. Eine Ausnahme stellt die Lohndiskrepanz dar, da hier ab 2026 aufgrund der EU-Entgelttransparenzrichtlinie keine Auswirkung mehr erwartet wird.
Änderungen seit letztem Berichtszeitraum	Auswirkungen im Zusammenhang mit Arbeitsbedingungen und sonstigen arbeitsbezogenen Rechten sind nicht mehr wesentlich, da Erkenntnisse aus CSRD-Berichten von z.B. Lieferanten analysiert und berücksichtigt werden konnten.
Es gibt, so wie bereits im Vorjahr, keine wesentlichen Risiken oder Chancen in Bezug auf Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette.	

S4 – Verbraucher und Endnutzer

Kurze Erläuterung der wesentlichen Auswirkungen	Baumängel können Unversehrtheit gefährden. Unbenutzbarkeit durch Überhitzung in Gebäuden und auf versiegelten Plätzen. Erhöhte Nutzer*innenzufriedenheit, Wohlbefinden und Produktivitätszuwachs durch bedarfsgerechte Gebäude, die im Zuge des Partizipationsprozesses gemeinsam geplant werden.
Lage in der Wertschöpfungskette	Die Auswirkungen betreffen ausschließlich die nachgelagerte Wertschöpfungskette.
Zusammenhang mit Strategie/Geschäftsmodell	Die Auswirkungen ergeben sich aus den Kerntätigkeiten des BIG Konzerns: Vergabe von Bau- und Instandhaltungstätigkeiten, sowie des Gebäudebetriebs.
Zeithorizont	Aus derzeitiger Sicht sind Auswirkungen sowohl kurz-, mittel- als auch langfristig wesentlich.
Änderungen seit letztem Berichtszeitraum	Auswirkungen in Verbindung mit Gesundheitsschutz und Sicherheit kamen neu hinzu.
Es gibt, so wie bereits im Vorjahr, keine wesentlichen Risiken oder Chancen in Bezug auf Verbraucher und Endnutzer.	

Aspekt	Beschreibung
G1 – Unternehmensführung	
Kurze Erläuterung der wesentlichen Risiken und Chancen	Risiko aus wirtschaftlichen Schäden durch Korruptionsfälle.
Lage in der Wertschöpfungskette	Betrifft den eigenen Betrieb.
Änderungen seit letztem Berichtszeitraum	keine
Im Vorjahr war eine positive Auswirkung im Zusammenhang mit Unternehmensführung wesentlich. Dies ist im Berichtsjahr nicht mehr der Fall.	

Die im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie identifizierten Auswirkungen resultieren unmittelbar aus dem Geschäftsmodell und der strategischen Ausrichtung des BIG Konzerns. Da der Konzern zentrale Bau- und Infrastrukturprojekte für öffentliche und private Auftraggeber*innen umsetzt und zugleich ein umfangreiches Immobilienportfolio betreibt, sind wirtschaftliche, ökologische und soziale Effekte eng mit den jeweiligen Projekt- und Portfolioentscheidungen verknüpft. Die vier strategischen Schwerpunkte – Wachstum, Internationalisierung, CO₂-Reduktion und Professionalisierung – durchdringen den gesamten Immobilienlebenszyklus, von der Planung und Beschaffung bis hin zu Betrieb, Instandhaltung und Verwertung. Dieser enge Zusammenhang stellt sicher, dass alle Maßnahmen auf die Unternehmensstrategie abgestimmt sind und relevante Nachhaltigkeitsaspekte in den Geschäftsprozessen verankert werden.

Aktuell ergeben sich keine finanziellen Effekte, da die identifizierten wesentlichen Chancen und Risiken nur potenzielle Chancen und Risiken darstellen und sich daher keine tatsächlichen finanziellen Effekte im Berichtsjahr ergeben. Darüber hinaus besteht für den nächsten Berichtszeitraum kein erhebliches Risiko einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte der im Abschluss ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten.

Die Widerstandsfähigkeit der Unternehmensstrategie und des Geschäftsmodells zeigt sich in der Fähigkeit des BIG Konzerns, wesentliche Risiken und Auswirkungen zu bewältigen und vorhandene Chancen zu nutzen. Eine qualitative Beurteilung erfolgt laufend, indem z.B. die Entwicklung wichtiger Markt- und Technologietrends beobachtet wird, die rechtlichen Rahmenbedingungen geprüft und interne Kennzahlen (u.a. Energieverbräuche, CO₂-Emissionen, Auslastungsquoten) ausgewertet werden.

Die Durchführung dieser Analysen erfolgt interdisziplinär unter Einbeziehung relevanter Fachabteilungen (z.B. Projektentwicklung, Objekt & Facility Management, Energie & Nachhaltigkeit, Risikomanagement und Portfoliomanagement) und in laufender Abstimmung mit der Geschäftsführung. Dies geschieht sowohl über die regelmäßigen Abstimmungen in den Jours Fixes als auch in themen- bzw. anlassbezogenen Terminen mit den zugeordneten Fachabteilungen. Auf diese Weise lassen

sich potenzielle Abweichungen vom Plan frühzeitig erkennen und Anpassungen in der Strategie umsetzen, die das Geschäftsmodell resilient gegenüber Veränderungen halten. Kurzfristige Risiken werden primär in einzelnen Bau- und Sanierungsprojekten oder im operativen Gebäudemanagement adressiert, mittelfristige Anpassungen beziehen sich häufig auf regulatorische Veränderungen oder Entwicklungen im Nutzer*innenverhalten, und langfristige Weichenstellungen betreffen insbesondere die Reduktion des ökologischen Fußabdrucks und die Bewirtschaftung des Portfolios über Jahrzehnte hinweg.

Damit wird sichergestellt, dass der BIG Konzern seine langfristigen Ziele – etwa die CO₂-Reduktion, die Fortführung eines wirtschaftlich stabilen Betriebs und eine erfolgreiche Internationalisierung – auch unter sich wandelnden Rahmenbedingungen weiterverfolgen kann. Gleichzeitig bleibt die Strategie flexibel genug, um neuen Marktchancen gerecht zu werden und die Bedürfnisse der wichtigsten Interessenträger konsequent in die unternehmerischen Entscheidungen einzubeziehen.

Im vorliegenden Bericht werden alle Auswirkungen, Risiken und Chancen durch Angabepflichten der ESRS abgedeckt. Es gibt zusätzlich dazu keine unternehmensspezifischen Angaben.

E1 (Klimawandel): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden insgesamt vier klimabezogene Risiken als wesentlich ermittelt. Im Folgenden sind die Risiken inklusive ihrer Klassifizierung in klimabezogenes physisches Risiko oder klimabezogenes Übergangsrisiko aufgelistet.

Klimabezogene physische Risiken

Der Anstieg physischer Klimarisiken wie etwa häufiger auftretende Extremwetterereignisse (z.B. Starkregen/Hochwasser, Dürren, Stürme) oder allmähliche klimatische Veränderungen (z.B. Temperaturanstieg) kann zu erheblichen Schäden an Gebäuden und Liegenschaften führen. Diese Schäden betreffen nicht nur die bauliche Integrität von Immobilien, sondern auch ihre langfristige Nutzbarkeit und Wertstabilität.

Klimabezogene Übergangsrisiken

Der Brown Discount für nicht nachhaltige Gebäude bezieht sich auf den Wertverlust von Gebäuden, die nicht den immer strengeren Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz entsprechen. Ein Beispiel hierfür ist die unzureichende Klassifizierung in Bezug auf die Energieeffizienz, die durch nationale oder europäische Vorschriften wie die EU-Taxonomie vorgegeben wird.

Das Bewertungsrisiko aus steigenden Finanzierungskosten aufgrund nicht taxonomiekonformer Gebäude entsteht durch die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien in der Finanzwelt. Die EU-Taxonomie definiert klare Standards, die eine wirtschaftliche Aktivität als ökologisch nachhaltig einstufen. Immobilien, die diese Standards nicht erfüllen – beispielsweise aufgrund mangelnder Energieeffizienz oder fehlender Klimaanpassungsmaßnahmen – gelten als risikoreicher und weniger nachhaltig. Investor*innen und Kreditgeber bevorzugen zunehmend Immobilien, die den EU-Taxonomievorgaben entsprechen, um eigene ESG-Ziele und regulatorische Anforderungen zu erfüllen. Für nicht taxonomiekonforme Immobilien kann dies zu verschiedenen Konsequenzen führen:

- Höhere Zinskosten: Banken und Finanzinstitute könnten höhere Zinsen für Darlehen verlangen, um das höhere Risiko nicht nachhaltiger Immobilien abzudecken.
- Erschwerter Zugang zu Finanzierung: Einige Kapitalgeber oder grüne Anleihefonds könnten Investitionen in nicht taxonomiekonforme Objekte komplett vermeiden.
- Geringere Attraktivität bei Investor*innen: Immobilien, die nicht den Nachhaltigkeitskriterien entsprechen, könnten auf dem Kapitalmarkt als weniger attraktiv wahrgenommen werden.
- Insgesamt könnte dies zu höheren Finanzierungskosten und möglichen Wertverlusten bei nicht taxonomiekonformen Immobilien führen.

Eingeschränkte Vermietbarkeit aufgrund schlechter Energieeffizienz: Aufgrund von Veränderung der Mindeststandards an Klimaschutz und Energieeffizienz kann es zu Einschränkungen bei der Vermietung von Flächen kommen.

Resilienzanalyse

Umfang und Methodik

Auf Basis der Risikoanalyse im Zuge der doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurde 2025 die Resilienz des BIG Konzerns gegenüber diesen Risiken betrachtet. Analysiert wurde die Kerntätigkeit des BIG Konzerns, Gebäude bauen zu lassen und zu verwalten, und wie diese Gebäude gegen klimabedingte Auswirkungen (physische und

transitorische) wirtschaftlich abzusichern sind. Die vorgelagerte Wertschöpfungskette findet sich in Form der sich verändernden Finanzierungskosten wieder. Als Teil der nachgelagerten Wertschöpfungskette wird die potenziell eingeschränkte Nachfrage nach Immobilien aufgrund schlechter Energieeffizienz betrachtet. Es wurden alle als wesentlich identifizierten Risiken in die Analyse aufgenommen. Die Zeithorizonte der Resilienzanalyse und der Risikoanalyse im Zuge der doppelten Wesentlichkeitsanalyse sind deckungsgleich. Für Details, welche Szenarien zur Identifikation von klimabedingten Risiken verwendet wurden, wird auf die Angabepflicht IRO-1 verwiesen. Auf Basis der Erkenntnisse der Risikoanalyse wurde eine qualitative Einschätzung getroffen, inwieweit die strategischen Eckpfeiler des BIG Konzerns den identifizierten Risiken entgegenwirken können. Die identifizierten physischen und transitorischen Klimarisiken wirken unmittelbar auf das Geschäftsmodell des BIG Konzerns, das auf die langfristige Entwicklung, Bereitstellung und Bewirtschaftung hochwertiger Immobilien über den gesamten Lebenszyklus ausgerichtet ist. Schäden an Gebäuden infolge der identifizierten wesentlichen physischen Klimarisiken wie Hochwasser, Schneefall oder Erdbeben können zu eingeschränkter Nutzbarkeit und damit zu Mietentgang führen. Transitorische Risiken, die als wesentlich identifiziert wurden sind die steigenden Anforderungen an Energieeffizienz, EU-Taxonomie-Konformität und nachhaltige Klassifizierungen, welche sich auf den Marktwert, die Vermietbarkeit und die Finanzierungskosten des Portfolios auswirken können.

In Hinblick auf den Übergang zu einer CO₂-armen Wirtschaft wurde bisher der Transitionsplan des BIG Konzerns rechnerisch abgebildet; die konkreten Implikationen für den Konzern werden in einem nächsten Schritt weiter abgeleitet. Konkret sollen im Rahmen von Pilotprojekten insbesondere für das NH-Bauen CO₂-Grenzwerte erprobt werden, während potenzielle Auswirkungen auf den Energieverbrauch des Bestandsportfolios systematisch im Zuge des Dekarbonisierungsprogramms berücksichtigt werden. Der Umfang der Ergebnisse umfasst daher keine konkreten Aussagen zu diesem Teilaspekt.

Ergebnisse

Zur Sicherung der strategischen Resilienz verfolgt der BIG Konzern einen Ansatz, der Klimarisiken systematisch in Entscheidungs- und Investitionsprozesse einbindet. Dies steht im Einklang mit der 5. Zukunftsthese, wonach die BIG einer der nachhaltigsten Immobilienentwickler und -bewirtschafter Europas sein will, sowie mit der 6. Zukunftsthese, welche die Signifikanz einer Dekarbonisierungsstrategie und den Weg zur CO₂-Neutralität unterstreicht. Die Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse bildet hierbei eine zentrale Grundlage: Sie dient dazu, Risiken frühzeitig zu

identifizieren und bei Neubau- und Sanierungsprojekten durch entsprechende planerische Maßnahmen zu berücksichtigen. Für das gesamte Bestandsportfolio wurde eine entsprechende Analyse durchgeführt, um standortspezifische Klimagefahren und potenzielle Auswirkungen auf Gebäude, Nutzung und Werthaltigkeit zu bewerten.

Seit 2023 ist die Durchführung solcher Analysen ein verbindlicher Bestandteil größerer Projekte und somit ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung einer vorausschauenden und resilienten Projektplanung. Darüber hinaus wird im Rahmen von Ankaufsprozessen im Zuge der technischen Due-Diligence-Prüfung ebenfalls eine Klimarisikoanalyse durchgeführt, um klimabedingte Risiken bereits vor Investitionsentscheidungen transparent zu machen und angemessen zu berücksichtigen.

Ergänzend trägt das Dekarbonisierungsprogramm mit einem Investitionsvolumen von EUR 2 Mrd. bis 2040 wesentlich zur Risikominderung und Stärkung der Resilienz des Portfolios bei. Durch den schrittweisen Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energiequellen, die Verbesserung der thermischen Qualität und die Effizienzsteigerung im Gebäudebetrieb werden sowohl physische Klimarisiken als auch regulatorisch bedingte Wertverluste reduziert. Bestandteil des Programms ist eine Priorisierung innerhalb des Bestandsportfolios anhand ökologischer Einsparungspotenziale und der Werthaltigkeit vorgeschlagener Maßnahmen, um jene Objekte mit dem größten Beitrag zur Dekarbonisierung und langfristigen Wertsicherung zuerst umzusetzen.

Darüber hinaus stellen der NHM und das HBP sicher, dass alle Neubauten und umfassenden Sanierungen die Anforderungen nationaler oder internationaler Gebäudezertifizierungen erfüllen. Damit wird das Risiko von Abwertungen und Vermietungseinschränkungen reduziert, gleichzeitig werden Nachhaltigkeitsstandards für Investor*innen und Mieter*innen transparent und nachvollziehbar dargestellt.

In Zusammenschau stärken diese Maßnahmen die Widerstandsfähigkeit des Konzerns gegenüber klimabedingten Risiken nachhaltig und sichern die Umsetzung der strategischen Zielrichtung, ein profitables, innovations- und verantwortungsbewusstes Immobilienunternehmen zu bleiben. Damit werden die Resilienz von Strategie und Geschäftsmodell gestärkt und die langfristige Wertschöpfung für Eigentümer*innen, Nutzer*innen und die Gesellschaft insgesamt gewährleistet.

E4 (Biologische Vielfalt und Ökosysteme): Angabepflicht SBM 3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

In der Wesentlichkeitsanalyse wurden für die Standorte folgende negative Auswirkungen als wesentlich eingestuft: der Klimawandel (vor allem durch den fossilen Betrieb des Portfolios), Landnutzungsänderungen, Bodenversiegelung und die damit verbundene verringerte Versickerungsleistung (insbesondere während der Bauphase, aber auch langfristig für das gesamte Portfolio, mit Folgen für Boden, Wasser und Biodiversität) sowie Lärm- und Lichtverschmutzung während der Bauaktivität. Als besonders relevante Standorte mit unmittelbarem negativen Einfluss auf die biologische Vielfalt gelten daher jene in Schutzgebieten mit Landnutzungsänderungen und Versiegelung sowie Standorte, an denen 2025 Bauarbeiten durchgeführt wurden, die mit Licht- und Lärmverschmutzung einhergingen. An dieser Stelle ist anzumerken, dass die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nicht auf Schutzgebiete beschränkt sind. Da in den ESRS allerdings ausschließlich Standorte in Schutzgebieten abgefragt werden, bleiben Standorte außerhalb dieser Gebiete in der Betrachtung unberücksichtigt.

Die oben genannten baulichen Eingriffe wirken sich ökologisch wie folgt aus: Bodenversiegelung und Landnutzungsänderungen führen zum Verlust von Lebensräumen, erhöhen die Umgebungstemperaturen und schränken den Austausch zwischen Boden, Atmosphäre und Biosphäre stark ein, sodass Versickerung, Verdunstung und biologische Aktivität nur eingeschränkt stattfinden. Maschinenbetrieb und künstliche Beleuchtung während der Bauarbeiten können zusätzlich das Verhalten von Tieren stören, etwa Fortpflanzung, Migration oder Nachtaktivität.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet all jene Grundstücke (Portfolio und Entwicklungsgesellschaften), die in Schutzgebieten liegen und auf die die Tätigkeiten des BIG Konzerns negative Auswirkungen haben:

Bezeichnung	Ort	Schutzgebiet	Schutzgebiet Kategorie	Auswirkung
Bezirksgericht	7100 Neusiedl am See, Untere Hauptstraße 57	Neusiedler See – Nordöstliches Leithagebirge, Neusiedler See und Umgebung	Europaschutzgebiet, Natura- 2000, Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Bezirkspolizeikommando	7100 Neusiedl am See, Untere Hauptstraße 49	Neusiedler See – Nordöstliches Leithagebirge, Neusiedler See und Umgebung	Europaschutzgebiet, Natura- 2000, Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Amtsgebäude	7100 Neusiedl am See, Eisenstädterstraße 1b	Neusiedler See – Nordöstliches Leithagebirge, Neusiedler See und Lacken im Seewinkel, Neusiedler See und Umgebung	Europaschutzgebiet, Natura- 2000, Ramsar-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Bundes- und Bundesrealgymnasium	7100 Neusiedl am See, Bundesschulstraße 3	Neusiedler See – Nordöstliches Leithagebirge, Neusiedler See und Lacken im Seewinkel, Neusiedler See und Umgebung	Europaschutzgebiet, Natura-2000, Ramsar- Gebiet, Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Polizeiinspektion	8384 Minihof-Liebau, Zollhaus 6	Raab, Naturpark Raab	Landschaftsschutzgebiet, Naturpark	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Bootsstation	7072 Mörbisch am See, Seeufer	Neusiedler See – Nordöstliches Leithagebirge, Neusiedler See und Lacken im Seewinkel, Neusiedler See und Umgebung	Europaschutzgebiet, Natura- 2000, Ramsar Gebiet, Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Ehemalige Polizeiinspektion	8385 Neuhaus am Klausenbach, Neuhaus am Klausenbach 148	Raab, Naturpark Raab	Landschaftsschutzgebiet, Naturpark	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Kaserne	2460 Bruckneudorf, Benedek-Kaserne	Neusiedler See – Nordöstliches Leithagebirge	Europaschutzgebiet, Natura- 2000	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Höhere Technische Lehranstalt Mödling	2340 Mödling, Technikerstraße 1–5	Biosphärenpark Wienerwald, Wienerwald	Biosphärenpark, Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Bundes- und Bundesrealgymnasium	3400 Klosterneuburg, Buchberggasse 31	Biosphärenpark Wienerwald, Wienerwald, Eichenhain	Biosphärenpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Bundesbetreuungs- einrichtung	2651 Reichenau an der Rax, Kurhauspromenade 4	Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand – Schneeberg – Rax, Rax– Schneeberg	Europaschutzgebiet, Natura- 2000, Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Bundesbetreuungsstelle (BMI)	2340 Mödling, Jägerhausgasse 1	Wienerwald – Thermenregion, Biosphärenpark Wienerwald, Wienerwald, Föhrenberge	Europaschutzgebiet, Natura- 2000, Biosphärenpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Polizeiinspektion	2680 Semmering-Kurort, Hochstraße 18	Nordöstliche Randalpen: Hohe Wand – Schneeberg – Rax, Rax– Schneeberg	Europaschutzgebiet, Natura- 2000, Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Polizeiinspektion	2293 Marchegg, Hauptplatz 2	March-Thaya-Auen, Donau- March-Thaya-Auen	Europaschutzgebiet, Natura- 2000, Landschaftsschutzgebiet, Ramsar Gebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Wohnhausanlage	2340 Mödling, Quellenstraße 4	Biosphärenpark Wienerwald, Wienerwald	Biosphärenpark, Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen); Landnutzungs- änderungen, Licht- und Lärmverschmutzung; Versiegelung (aufgrund von Bautätigkeit)
Bundesheim	2640 Gloggnitz, Raach 9+33	Rax-Schneeberg	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)

Bezeichnung	Ort	Schutzgebiet	Schutzgebiet Kategorie	Auswirkung
Observatorium	2571 Altenmarkt- Thenneberg, St. Corona am Schöpfl	Wienerwald – Thermenregion, Biosphärenpark Wienerwald, Wienerwald	Europaschutzgebiet, Natura- 2000, Biosphärenpark, Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Finanzamt	3390 Melk, Abt Karl-Straße 25	Wachau und Umgebung	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Sozialtherapie AG	2391 Kaltenleutgeben, Hauptstraße 125–127	Wienerwald – Thermenregion, Biosphärenpark Wienerwald, Wienerwald, Föhrenberge	Europaschutzgebiet, Natura- 2000, Biosphärenpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Polizeiinspektion	2261 Angern an der March, Mannersdorfer Straße 40	Donau-March-Thaya-Auen	Landschaftsschutzgebiet, Ramsar Gebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Polizeiinspektion	3040 Neulengbach, Khuenstraße 2	Biosphärenpark Wienerwald, Wienerwald	Biosphärenpark, Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Polizeiinspektion	2384 Breitenfurt bei Wien, Hauptstraße 109a	Wienerwald – Thermenregion, Biosphärenpark Wienerwald, Wienerwald	Europaschutzgebiet, Natura- 2000, Biosphärenpark, Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Nahversorger, Büros und Betreuungseinheiten	2340 Mödling, Technikerstraße 12	Biosphärenpark Wienerwald, Wienerwald	Biosphärenpark, Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen); Landnutzungs- änderungen, Licht- und Lärmverschmutzung; Versiegelung (aufgrund von Bautätigkeit)
Mietwohnungen	3512 Mautern, Baumgartnerstraße 3–5	Wachau und Umgebung	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Justizanstalt / Wohnen	3512 Mautern, Baumgartnerstraße 1–5	Wachau und Umgebung	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Polizeistation	4852 Weyregg am Attersee, Weyregg 28	Naturpark Attersee-Traunsee	Naturpark	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Orff-Institut	5020 Salzburg, Frohnburgweg 55	Salzburg-Süd	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Allgemeinbildende Höhere Schule / Akademisches Gymnasium	5020 Salzburg, Sinnhubstraße 15	Mönchsberg-Rainberg	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Poileystation	5582 St. Michael im Lungau, Marktplatz 1	Biosphärenpark Salzburger Lungau und Kärntner Nockberge	Biosphärenpark-Zone	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Bundesgymnasium / Bundeshandelsakademie	5580 Tamsweg, Lasabergweg 10	Biosphärenpark Salzburger Lungau und Kärntner Nockberge	Biosphärenpark-Zone	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Fischzuchtanstalt	5340 St. Gilgen, Oberburgau 28	Schafberg-Salzkammergutseen	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Bürogebäude	5580 Tamsweg, Gartengasse 1, 3, 5	Biosphärenpark Salzburger Lungau und Kärntner Nockberge	Biosphärenpark-Zone	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
ehemaliger Grenzübergang	5743 Krimml, Achtal	Oberpinzgauer Nationalpark- Vorfeld	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Donnenberg-Park (Teilfläche)	5020 Salzburg, Karl Höller-Straße	Leopoldskroner Weiher	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Haus für Musik und darstellende Kunst	5020 Salzburg, Hellbrunner Allee 53	Salzburg-Süd	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Autobahnpolizei	5081 Anif, Eichenstraße 16	Salzburg-Süd	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungs- leistung (aufgrund versiegelter Flächen)

Bezeichnung	Ort	Schutzgebiet	Schutzgebiet Kategorie	Auswirkung
Autobahnpolizei	5582 St. Michael im Lungau, Oberweißburg 122	Biosphärenpark Salzburger Lungau und Kärntner Nockberge	Biosphärenpark-Zone	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Universitäts-sportanlagen	8010 Graz, Aigner-Rollett-Allee 11	Nördliches und östliches Hügelland von Graz	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Polizeiinspektion	8784 Trieben, Triebener Bundesstraße 4	Palten- und Liesingtal	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
TU-Sternwarte	8042 Graz-St. Peter, Lustbühelstraße 46	Nördliches und östliches Hügelland von Graz	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Bundesoberstufen-realgymnasium	8490 Bad Radkersburg, Neubaustraße 9	Murauen Mureck – Radkersburg – Klöch	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Schullandheim	8630 Mariazell, Erzherzog Johann-Weg 21	Mariazell; Seeberg	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Bezirksgericht	8490 Bad Radkersburg, Langgasse 43	Murauen Mureck – Radkersburg – Klöch	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Büro / Wohnen	8554 Soboth, Soboth 89	Soboth; Radlpaß	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Amtsgebäude	8490 Bad Radkersburg, Grazertorplatz 15	Murauen Mureck – Radkersburg – Klöch	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Polizeiinspektion	8344 Bad Gleichenberg, Feldbacher Straße 3	Gleichenberger-Kgl. – Kapfenstein-B. – Stradner-Kogel	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Büro / Wohnen	8463 Leutschach, Langegg 10	Südweststeirisches Weinland, Südsteirisches Weinland	Landschaftsschutzgebiet, Naturpark	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Grenzübergang	8480 Mureck, Misselsdorf 68	Murauen Mureck – Radkersburg – Klöch	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Wohnungen	8493 Klöch, Markt 80, 81	Murauen Mureck – Radkersburg – Klöch	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Gastprofessoren-wohnungen	8010 Graz, Hilmteichstraße 104	Nördliches und östliches Hügelland von Graz	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Biomedizin Hahnhof	8036 Graz, Roseggerweg 48	Nördliches und östliches Hügelland von Graz	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen); Landnutzungsänderungen, Licht- und Lärmverschmutzung; Versiegelung (aufgrund von Bautätigkeit)
Polizeistation	6952 Hittisau, Banholz 369	Biosphärenpark Naturpark Nagelfluhkette	Naturpark	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Bildhauerateliers	1020 Wien, Meiereistraße 3	Prater	Landschaftsschutzgebiet	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Bundesinternat	1130 Wien, Himmelhofgasse 17–19	Biosphärenpark Wienerwald	Biosphärenpark-Zone	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Höhere Bundeslehranstalt für wirtschaftliche Berufe	1190 Wien, Straßergasse 37–39	Biosphärenpark Wienerwald	Biosphärenpark-Zone	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Kloster Mariabrunn	1140 Wien, Mariabrunn, Hauptstraße 7	Biosphärenpark Wienerwald, Penzing	Biosphärenpark-Zone, Landschaftsschutzgebiet-Zone	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)

Bezeichnung	Ort	Schutzgebiet	Schutzgebiet Kategorie	Auswirkung
Hochschule für Agrar- und Umweltpädagogik	1130 Wien, Angermayergasse 1	Biosphärenpark Wienerwald	Biosphärenpark-Zone	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen); Landnutzungsänderungen, Licht- und Lärmverschmutzung; Versiegelung (aufgrund von Bautätigkeit)
Baugründe („Wotrubakirche“)	1230 Wien, Mauer-St. Georgenberg	Liesing (Teil A, B und C), Landschaftsschutzgebiet Liesing (Teil A, B und C), Biosphärenpark Wienerwald, Liesing	Europaschutzgebiet, Natura-2000, Biosphärenpark-Zone, Landschaftsschutzgebiet-Zone	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Universitätssternwarte	1180 Wien, Türkenschanzstraße 17	Währing	Landschaftsschutzgebiet-Zone	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Schloss Miller-Aichholz	1140 Wien, Linzer Straße 429	Biosphärenpark Wienerwald, Penzing	Biosphärenpark-Zone, Landschaftsschutzgebiet-Zone	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Kleingarten Kaisermühlen	1120 Wien, Schüttauplatz KGA Kaisermühlen	Donaustadt	Landschaftsschutzgebiet-Zone	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Kleingarten Kaisermühlen	1120 Wien, Berchtoldgasse KGA Kaisermühlen	Donaustadt	Landschaftsschutzgebiet-Zone	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Sportanlage (ASKÖ)	1150 Wien, Auf der Schmelz 10–12	Ex lege Landschaftsschutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet-Zone	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)
Veterinärmedizinische Universität (Wilhelminenberg)	1160 Wien, Savoyenstraße 1a	Biosphärenpark Wienerwald, Ottakring	Biosphärenpark-Zone, Landschaftsschutzgebiet-Zone	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen); Landnutzungsänderungen, Licht- und Lärmverschmutzung; Versiegelung (aufgrund von Bautätigkeit)
Schulbau	1100 Wien, Fontanastraße 8	Favoriten	Landschaftsschutzgebiet-Zone	Verminderte Versickerungsleistung (aufgrund versiegelter Flächen)

Zum aktuellen Zeitpunkt können keine konkreten Aussagen zum ökologischen Zustand der betroffenen Gebiete getroffen werden.

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden wesentliche negative Auswirkungen im Zusammenhang mit Landdegradation und Bodenversiegelung festgestellt. Landdegradation betrifft die vorgelagerte Wertschöpfungskette, insbesondere den Rohstoffabbau, während die Bodenversiegelung die Bautätigkeiten des BIG Konzerns betrifft.

Das Unterthema „Auswirkungen auf den Zustand der Arten“ wurde im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse als nicht wesentlich eingestuft. Da die Bautätigkeiten des Konzerns jedoch auch in Gebieten mit unterschiedlichem Schutzstatus stattfinden, können diese Aktivitäten potenziell Auswirkungen auf bedrohte Arten haben.

S1 (Arbeitskräfte des Unternehmens): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Die tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen auf die eigenen Arbeitskräfte des BIG Konzerns stehen in direkter Verbindung mit der Unternehmensstrategie. Die

Zukunftsthemen unterstreichen die Bedeutung, die der Konzern einer nachhaltigen Personalstrategie und der langfristigen Förderung seiner Mitarbeitenden beimisst. Dabei stärkt ein diverses und inklusives Arbeitsumfeld die Arbeitgebermarke und sichert die Wettbewerbsfähigkeit. Gleichzeitig fördert die gezielte Weiterentwicklung der Mitarbeitenden durch Wissen- und Kompetenzsteigerung die Innovations- und Anpassungsfähigkeit des BIG Konzerns.

Alle Mitarbeitenden des BIG Konzerns können von wesentlichen Auswirkungen (positiv und negativ) betroffen sein.

Die im Konzern vorliegenden Konzepte gelten für alle Mitarbeitenden – mit Ausnahme der Betriebsvereinbarung Arbeitszeit und Homeoffice-Möglichkeit im Objekt & Facility Management. Im Berichtszeitraum wurden keine Fremdarbeitskräfte sowie Arbeitskräfte von Drittunternehmen beschäftigt.

Das seitens des BIG Konzerns zur Verfügung gestellte Aus- und Weiterbildungsangebot für die Mitarbeitenden, das einmal jährlich im Rahmen eines Bildungsplans angeboten wird, gibt den Mitarbeitenden die Möglichkeit, sich Wissen anzueignen bzw. das vorhandene Wissen zu steigern und

ihre Fähigkeiten entsprechend auszubauen. Der Schulungskatalog umfasst ein großes Spektrum an Schulungen, sie reichen von fachlichen bis hin zu Persönlichkeitsschulungen.

Darüber hinaus bietet der BIG Konzern die Möglichkeit, individuelle Begleitung durch Coaches in Anspruch zu nehmen. Dieses Coaching steht allen Mitarbeitenden gleichermaßen zur Verfügung und soll sie dabei unterstützen, in herausfordernden beruflichen Situationen einen ziel- und leistungsorientierten Fokus zu erhalten oder wieder zu gewinnen.

Der BIG Konzern zielt darauf ab, eine vielfältige und inklusive Arbeitsumgebung zu schaffen, indem alle Mitarbeitenden Zugang zu den Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten des Konzerns haben, sie in Belangen der Vereinbarkeit von Familie und Beruf gefördert werden (z.B. flexible Arbeitszeiten) sowie Mitarbeitenden in Teilzeit die Prämie der Gewinnbeteiligung auf Vollzeitbasis berechnet wird. Des Weiteren werden Veranstaltungen zur Vernetzung zwischen den Mitarbeitenden organisiert (Lunch Roulette, Welcome Day) und es wurde ein Frauennetzwerk initiiert. Eine Frauen- und Gleichbehandlungsbeauftragte im BIG Konzern steht für alle Anliegen rund um Diskriminierung und Gleichbehandlung zur Verfügung. Mitarbeitende mit einer nachgewiesenen Erwerbsminderung sind voll in das Arbeitsgeschehen integriert. Ab 2025 erhalten Mitarbeitende ab einem Grad der Behinderung von 50 % einen Zusatzurlaub von drei Urlaubstagen pro Urlaubsjahr.

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden keine Risiken oder Chancen als wesentlich eingestuft.

10.1.4 Angaben zum Verfahren für die Wesentlichkeitsanalyse

10.1.4.1 Angabepflicht IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Bereits für die erste Nachhaltigkeitserklärung wurde ab 2022 eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt, welche bis Sommer 2024 laufend aktualisiert und an neue regulatorische Anforderungen angepasst wurde. Im Jahr 2025 wurde die Wesentlichkeitsanalyse grundlegend überarbeitet. Dafür wurden alle Standards als relevant angenommen und Analysen unterzogen.

Die Basis bildeten neben den Erkenntnissen der Vorjahre die Nachhaltigkeitserklärungen der wichtigsten Lieferanten bzw. von Vertretern relevanter Produktgruppen, die Ergebnisse der physischen Klimarisikoanalyse und die Analyse der Wertschöpfungskette (WSK). Hierbei wurden den Tätigkeitsbereichen des BIG Konzerns und seinen Geschäftsbeziehungen die wichtigsten Ressourcen (Materialien und Dienstleistungen) zugewiesen.

Neubau (inkl. Erweiterungen)/Generalsanierung

- Einkauf von Baustoffen, Produkten, Dienstleistungen und Energie
- Einsatz der Baustoffe auf Baustellen, Verbrauch von Fläche

Instandhaltung/Instandsetzung/Betriebsführung

- Einkauf von Betriebsmitteln, Produkten, Dienstleistungen und Energie
- Einsatz der Betriebsmittel in den Gebäuden

Gebäudenutzung

- Ressourcenverbrauch durch Mieter*innen (Energie, Wasser, etc.)

Schauplätze dieser Tätigkeiten sind entweder Baustellen oder die fertiggestellten Gebäude. Die eigenen Standorte wurden, mit Ausnahme von *S1 (Arbeitskräfte des Unternehmens)*, nicht betrachtet, da die Auswirkungen im Vergleich zur Bautätigkeit und dem Betrieb des Portfolios vernachlässigbar sind.

Basierend auf den Erkenntnissen der Tätigkeits- und Ressourcenanalyse wurde eine Longlist an Auswirkungen erstellt. Unter-(Unter-)Themen, welche keine Überschneidungen mit dem Geschäftsmodell oder der Wertschöpfungskette haben, wurden begründet ausgeschlossen.

Die relevanten Auswirkungen wurden gemäß den Vorgaben der ESRS nach folgendem Schema bewertet:

Art der Auswirkung	Berücksichtigte Bewertungsdimension
Tatsächlich / negativ	Ausmaß / Umfang / Unabänderlichkeit
Tatsächlich / positiv	Ausmaß / Umfang
Potenziell / negativ	Ausmaß / Umfang / Unabänderlichkeit / Eintrittswahrscheinlichkeit
Potenziell / positiv	Ausmaß / Umfang / Eintrittswahrscheinlichkeit

Die Bewertung der Auswirkungen erfolgte in Form einer mehrstufigen Likert-Skala. Die Ausprägungen des Schweregrads in Form von Ausmaß, Umfang und Unabänderlichkeit (nur im Fall negativer Auswirkungen) wurden auf einer Skala von 1 bis 5 bewertet. Die Eintrittswahrscheinlichkeit bei tatsächlichen Auswirkungen liegt automatisch bei 6 und die Eintrittswahrscheinlichkeit potenzieller Auswirkungen wurde auf einer Skala von 1 bis 5 bewertet. Für die Berechnung des Scores wurde zunächst der Mittelwert aus Ausmaß, Umfang und Unabänderlichkeit (Letzteres nur im Fall negativer Auswirkungen) gebildet und anschließend mit dem Wert der Eintrittswahrscheinlichkeit addiert.

Die Wesentlichkeitsgrenze wurde so gewählt, dass eine tatsächliche Auswirkung mit dem geringsten Schweregrad als wesentlich einzustufen ist, wohingegen eine

potenzielle Auswirkung mit geringstem Schweregrad, aber höchster Eintrittswahrscheinlichkeit, unwesentlich ist.

Die Bewertungen wurden von den Themenverantwortlichen durchgeführt. Die Ergebnisse der Auswirkungsseite wurden auf Ebene der Unter-(Unter-) Themen ausgewählten externen Stakeholdern zur Verfügung gestellt. Wo notwendig, wurden den Stakeholdern die Auswirkungen zur Kontextualisierung präsentiert. Eine Bewertung der Auswirkungen wurde allerdings nicht als zielführend erachtet. Allen Unter-(Unter-)Themen wurde eine ausführliche Erklärung beigelegt, in der alle relevanten Überlegungen, welche letztlich zur (Un)Wesentlichkeit geführt haben, enthalten sind.

Im Berichtsjahr wurden die in den Vorjahren ermittelten relevanten Risiken und Chancen ebenfalls einer erneuten Überprüfung unterzogen. Die Bewertung erfolgte durch die jeweiligen Risk Owner unter Anleitung der Abteilung Risikomanagement und Qualitätssicherung (RMQS) im Rahmen der halbjährlichen Risikobewertung. Folgendes Schema kam dabei zur Anwendung:

Risiko / Chance	Berücksichtigte Bewertungsdimensionen
Risiko	Potenzielles Ausmaß / Eintrittswahrscheinlichkeit
Chance	Potenzielles Ausmaß / Eintrittswahrscheinlichkeit

Die Risiken und Chancen wurden in den beiden Bewertungsdimensionen ebenfalls auf einer Skala von 1 bis 5 bewertet.

Durch eine regelmäßige Berichterstattung an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat wird sichergestellt, dass mögliche Unsicherheiten in die wesentlichen Entscheidungsprozesse einfließen. Die Berichte bieten zudem eine übersichtliche Darstellung der verschiedenen Risikostufen und bilden eine fundierte Grundlage für strategische Entscheidungen.

Die Ermittlung und Bewertung von Risiken und Chancen ist vollständig in das konzernweite Risikomanagementverfahren integriert und bildet einen festen Bestandteil der Unternehmenssteuerung. Diese werden systematisch im Rahmen des konzernweiten Risikomanagementprozesses erfasst und in einem zentralen Risikokatalog dokumentiert. Das Verfahren der aktuellen Wesentlichkeitsanalyse hat sich im Vergleich zum vorangegangenen Bericht nicht wesentlich verändert. Die Analysen wurden, auch aufgrund der neu gewonnenen Erkenntnisse aus den Inhalten der erstmaligen Nachhaltigkeitserklärungen anderer Unternehmen, detaillierter und umfassender.

E1 (Klimawandel): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Die Grundlage für die Ermittlung und Bewertung der klimabezogenen Auswirkungen des BIG Konzerns bilden die in den Vorjahren erstellten THG-Bilanzen, die im Einklang mit dem Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) erstellt wurden und sämtliche wesentliche Emissionsquellen des Konzerns berücksichtigen. Für Details wird auf Angabepflicht E1-6 verwiesen.

Die Klimarisikoanalyse wurde im Jahr 2024 für das gesamte Portfolio durchgeführt und im Jahr 2025 um neu hinzugekommene Objekte erweitert. Dabei wurden Flutrisiken (Flüsse), Schneefall und Erdbeben als besonders relevante Gefahren für die Objekte des BIG Konzerns identifiziert. Für diese Objekte wurde zudem im Jahr 2025 mit der Durchführung der Vulnerabilitätsanalyse begonnen. Die gewonnenen Erkenntnisse flossen in die Bewertung der Risiken im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse ein. Alle Analysen basieren auf den Szenarien des IPCC (RCP2.6, RCP4.5, RCP6.0 und RCP8.5), welche unterschiedliche Entwicklungen der globalen Mitteltemperatur bis zum Jahr 2100 abbilden.

Bisher wurden klimabedingte Übergangsrisiken und Chancen im eigenen Betrieb sowie innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette nicht untersucht, allerdings wurden im Rahmen einer ersten qualitativen Einschätzung für den eigenen Betrieb bereits klimabedingte Übergangsrisiken identifiziert. Dazu zählt das Risiko einer Abwertung des Fair Value von Immobilien durch die Verletzung verschärfter Regularien, insbesondere in Bezug auf Nachhaltigkeits- und Energieeffizienzanforderungen gemäß nationalen und europäischen Vorgaben wie der EU-Taxonomie. Ebenso besteht das Risiko höherer Finanzierungskosten für nicht taxonomiekonforme Immobilien, da Finanzinstitute und Investor*innen zunehmend ESG-Kriterien berücksichtigen und nicht nachhaltige Objekte als risikoreicher einstufen. Dies kann sich in höheren Zinskosten, einem erschwerten Zugang zu Finanzierungen oder einer geringeren Attraktivität auf dem Kapitalmarkt äußern. Zudem könnten sich künftige Einschränkungen bei der Vermietung von Flächen ergeben, da sich Mindeststandards für Klimaschutz und Energieeffizienz weiter verschärfen.

Im Rahmen der bereits durchgeführten Klimarisikoanalyse wurden wissenschaftlich fundierte Klimaszenarien des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) herangezogen. Dabei kamen die repräsentativen Entwicklungspfade RCP 2.6, RCP 4.5, RCP 6.0 und RCP 8.5 zum Einsatz. Diese Szenarien wurden genutzt, um die potenziellen Auswirkungen physischer Klimarisiken – insbesondere in Hinblick auf akute und chronische

Klimaveränderungen – systematisch zu identifizieren und zu bewerten. Die Analyse berücksichtigt dabei unterschiedliche Entwicklungspfade der globalen Erwärmung sowie deren Auswirkungen auf die relevanten Standorte des vermieteten Portfolios über kurz-, mittel- und langfristige Zeiträume.

Ergänzend dazu wurden im Zuge der doppelten Wesentlichkeitsanalyse 2025 die transitorischen Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel analysiert. Hierbei wurden verschiedene Übergangsszenarien betrachtet, die unter anderem regulatorische und marktbezogene Entwicklungen abbilden.

Im Rahmen der Klimarisikoanalyse wurden konkrete Bewertungsparameter definiert, um die Exponierung des Immobilienportfolios gegenüber klimabedingten Übergangsrisiken systematisch zu identifizieren.

Die zugrunde gelegten Annahmen reflektieren potenzielle regulatorische, markt- und finanzierungsbezogene Entwicklungen, die zu einer stärkeren Reduktion von Treibhausgasemissionen führen könnten. Auch wenn aktuell keine ausreichenden Indikatoren für eine kurzfristige Umsetzung einzelner Maßnahmen bestehen, können diese Entwicklungen aufgrund ihrer potenziell hohen finanziellen Auswirkungen auf Immobilienwerte und Cashflows mittel- bis langfristig wesentliche Risiken darstellen.

Im vergangenen Berichtsjahr wurden keine Übergangsrisiken oder -chancen im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Geschäftstätigkeiten ermittelt, die mit dem Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft unvereinbar sind.

Zu den analysierten Bewertungsparametern zählen insbesondere potenzielle Bewertungseffekte infolge eines Aufschlags auf die Finanzierungskosten für nicht taxonomiekonforme Gebäude, die über einen erhöhten Kapitalisierungs- bzw. Liegenschaftszinssatz zu Fair-Value-Minderungen führen können. Darüber hinaus wurden mögliche Vermietungs- oder Nutzungsbeschränkungen für Gebäude mit unzureichender Energieeffizienz berücksichtigt. Als Stressannahme wurde hierbei unter anderem ein potenzielles Vermietungsverbot für Büroimmobilien mit einem Heizwärmebedarf (HWB) von über 225 kWh/m² p.a. analysiert, angelehnt an regulatorische Entwicklungen in einzelnen europäischen Märkten, beispielsweise den Niederlanden. Ergänzend wurden Marktwert- und Mietrisiken im Sinne eines sogenannten Brown Discount berücksichtigt. Dabei wurden wertmindernde Abschlüsse für nicht nachhaltige Gebäude auf Basis einer internen Transformationsmatrix abgeleitet, die mögliche Auswirkungen aus erwarteten Veränderungen von Marktppräferenzen, steigenden Betriebskosten, zusätzlichem Investitionsbedarf sowie potenziellen Leerstands- und Mietrisiken reflektiert, durch welche entsprechende Wertabschlüsse entstehen können.

Für diese Szenarien wurden die potenziellen finanziellen Auswirkungen auf das Unternehmen analysiert. Die Ergebnisse fließen in das unternehmensweite Risikomanagement, die strategische Planung sowie in die Weiterentwicklung von Maßnahmen zur Stärkung der Resilienz des Geschäftsmodells gegenüber klimabezogenen Risiken ein.

Die klimabezogenen Risiken haben im Geschäftsjahr 2025 keine wesentlichen Auswirkungen auf die für die Erstellung des Konzernabschlusses verwendeten Annahmen und Schätzungsparameter, und es wurden keine neuen Verpflichtungen oder Sachverhalte, welche zu einer Rückstellungsbildung führen, identifiziert.

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

E2 (Umweltverschmutzung): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung.

Für die Analyse und Bewertung von Auswirkungen in Verbindung mit Umweltverschmutzung wurden sowohl die eigenen Geschäftstätigkeiten als auch die Wertschöpfungskette betrachtet. Im Fall der eigenen Geschäftstätigkeiten wurden nur die thermischen Anlagen im Portfolio betrachtet und die damit verbundenen Luftemissionen als nicht relevant eingestuft.

Im Rahmen der Bau- und Instandhaltungstätigkeiten werden Baustoffe, Produkte und Energie eingesetzt, die mit dem Thema Umweltverschmutzung eng verbunden sind. Basierend auf den für den BIG Konzern wichtigsten Materialgruppen wurden anhand repräsentativer Unternehmen deren Auswirkungen auf die Umweltverschmutzung und ihre Ausprägungen analysiert. Es wurden öffentliche Daten verwendet, wie Nachhaltigkeitserklärungen oder Informationen von den Websites der Unternehmen. Die Bewertung erfolgte auf Basis der geschätzten Emissionen, welche durch die Nachfrage an bestimmten Produkten und Materialien verursacht wurden. Im Fall von Mikroplastik wurde der Reifenabrieb des eigenen Fuhrparks, sowie des vor- und nachgelagerten Transports geschätzt. Die Auswirkungen im Zusammenhang mit besorgniserregenden und besonders besorgniserregenden Stoffen wurden einerseits von bezogenen Materialien und andererseits von Schad- und Störstoffmengen abgeleitet.

Es wurde ein Risiko im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung identifiziert und als nicht wesentlich bewertet.

Der BIG Konzern hat keine Konsultationen, insbesondere mit betroffenen Gemeinschaften, durchgeführt.

E3 (Wasser- und Meeresressourcen): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

Um Auswirkungen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen zu ermitteln, wurden zum einen die wichtigsten Produkte, inklusive ihrer Herstellungsverfahren, und ihre Verbindungen zu Wasserressourcen betrachtet und zum anderen wurde die Wasserentnahme im Portfolio geschätzt.

Es wurde eine Chance identifiziert und als nicht wesentlich bewertet. Diese leitet sich von einer potenziellen Kostenersparnis durch reduzierten Wasserverbrauch und eine verringerte Kanalgebühr beim Mieter her.

Der BIG Konzern hat keine Konsultationen, insbesondere mit betroffenen Gemeinschaften, durchgeführt.

E4 (Biologische Vielfalt und Ökosysteme): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken, Abhängigkeiten und Chancen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen

Um Auswirkungen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen zu ermitteln, wurden die wichtigsten Produkte, inklusive ihrer Herstellungsverfahren, und Tätigkeiten auf ihren Einfluss auf die unmittelbaren Faktoren des Biodiversitätsverlusts, den Zustand von Arten und von Ökosystemen und die Abhängigkeiten von Ökosystemdienstleistungen untersucht. Zur Identifikation und Bewertung wurden sowohl unternehmensinterne Informationen als auch Studien verwendet. In einigen Fällen wurden eigene Berechnungen angestellt.

Es wurden keine Abhängigkeiten von Ökosystemleistungen, Übergangsrisiken, physische oder systemische Risiken betrachtet.

Eine Konsultation mit betroffenen Gemeinschaften zu Nachhaltigkeitsbewertungen gemeinsam genutzter biologischer Ressourcen und Ökosystemen wurde im Berichtsjahr nicht durchgeführt.

Der BIG Konzern verfügt über Liegenschaften in oder in der Nähe von Gebieten mit schutzbedürftiger Biodiversität (z.B. Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete etc.) – siehe ESRS 2 Angabepflicht SBM-3. Aufgrund der Bautätigkeit in Schutzgebieten kann eine negative Auswirkung auf die Biodiversität in diesen Gebieten nicht ausgeschlossen werden.

Der BIG Konzern ist verpflichtet, die nationalen und europäischen Naturschutzvorgaben einzuhalten, einschließlich der Vogelschutzrichtlinie, der FFH-Richtlinie

und des UVP-Gesetzes. Bauvorhaben in Schutzgebieten unterliegen häufig spezifischen Auflagen. Das UVP-Gesetz, ein Bundesgesetz, kommt zur Anwendung, wenn bei Projekten potenziell erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für große Bauvorhaben in Schutzgebieten. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie vor Baubeginn wird der Flächenwidmungsplan überprüft, um die zulässigen Nutzungsarten zu ermitteln. Für Bauprojekte in biodiversitätssensiblen Gebieten, die potenziell gefährdete Arten betreffen könnten, kann die zuständige Landesumweltbehörde ein Naturschutzgutachten anfordern, um die Auswirkungen auf die Umwelt und die Biodiversität zu bewerten. Gegebenenfalls werden zum Schutz der Biodiversität naturschutzrechtliche projektspezifische Auflagen (wie etwa ökologische Bauaufsicht, Baumschutzvorgaben etc.) erlassen.

E5 (Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Im Zuge des letzten Geschäftsberichts wurden bereits die größten Ressourcenzuflüsse lokalisiert. Diese sind bei folgenden Geschäftstätigkeiten zu finden:

- Neubauten, Erweiterungen, Sanierungen, Sanierungen + Erweiterungen
- Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Ankäufen

Über die verwendeten Ressourcen von Neubauten, Erweiterungen, Sanierungen, Sanierungen + Erweiterungen sind für einige Gebäude Daten in Form von OI3-Ausweisen vorhanden. Mithilfe der Materiallisten dieser Ausweise können Schätzungen über die Ressourcenzuflüsse eines Jahres getätigt werden.

Ressourcenabflüsse sind im Zusammenhang mit dem Geschäftsmodell des BIG Konzerns nicht relevant, da es sich bei Immobilien per definitionem um unbewegliche Gegenstände und nicht um Produkte oder Materialien handelt.

Im BIG Konzern fallen vor allem durch Gebäudeabbrüche große Mengen an Abfällen an. Durch die Analyse der Wiegescheine und der Schad- und Störstoffberichte von 10 Abbrüchen konnten Informationen über die grundlegenden Abbruchmaterialien und deren Entsorgung gewonnen werden.

Es wurden keine Konsultationen, insbesondere mit betroffenen Gemeinschaften, durchgeführt.

G1 (Unternehmensführung): Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Die im Zusammenhang mit dem Thema Unternehmenspolitik identifizierten IROs betreffen einzig den Bereich der Korruption und Bestechung. Als staatsnahes Unternehmen legt der BIG Konzern besonderen Wert auf die Vermeidung und Aufdeckung solcher Risiken sowie auf die damit verbundenen Präventionsmaßnahmen. Zur kontinuierlichen Evaluierung

und Steuerung dieser Themen fanden auch 2025 regelmäßige Jours Fixes zwischen der internen Revision, Compliance und dem Risikomanagement statt.

10.1.4.2 Angabepflicht IRO-2 – In ESRS enthaltene, von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten

Folgende Liste zeigt jene Angabepflichten, die bei der Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung auf der Grundlage der Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse befolgt wurden:

Angabepflicht (Disclosure Requirement)	Seitenzahl
ESRS 2	
BP-1 – Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung	155
BP-2 – Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen	155
GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	157
GOV-2 – Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen	158
GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	159
GOV-4 – Erklärung zur Sorgfaltspflicht	160
GOV-5 – Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung	160
SBM-1 – Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette	161
SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger	162
SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	165
IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	175
IRO-2 – In ESRS enthaltene, von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten	179
E1 – Klimawandel	
ESRS 2 GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	159
E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz	191
ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	168
ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen	176
E1-2 – Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	193
E1-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten	194
E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	195
E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix	196
E1-6 – THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	198
E2 – Umweltverschmutzung	
ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen	177
E2-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung	205
E2-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung	205
E2-3 – Ziele im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung	205
E3 – Wasser- und Meeresressourcen	
ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	178
E3-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	205
E3-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	205
E3-3 – Ziele im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	205
E4 – Biologische Vielfalt und Ökosysteme	
E4-1 – Übergangsplan und Berücksichtigung von biologischer Vielfalt und Ökosystemen in Strategie und Geschäftsmodell	206
ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	170

Angabepflicht (Disclosure Requirement)	Seitenzahl
ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen	178
E4-2 – Konzepte im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen	206
E4-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen	206
E4-4 – Ziele im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen	206
E4-5 – Kennzahlen für die Auswirkungen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemveränderungen	207
E5 – Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	
ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	178
E5-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	207
E5-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	208
E5-3 – Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	208
E5-4 – Ressourcenzuflüsse	208
E5-5 – Ressourcenabflüsse	209
S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens	
ESRS 2 SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger	165
ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	174
S1-1 – Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens	211
S1-2 – Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen	214
S1-3 – Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können	214
S1-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	215
S1-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und	216
S1-6 – Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens	217
S1-16 – Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)	218
S1-17 – Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten	218
G1 – Unternehmensführung	
ESRS 2 GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	158
ESRS 2 IRO-1 – Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	179
G1-1 – Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung	218
G1-3 – Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung	219
G1-4 – Korruptions- oder Bestechungsfälle	220

Folgende Tabelle zeigt jene Datenpunkte, die sich aus anderen in Anlage B der ESRS 2 aufgeführten EU-Rechtsvorschriften ergeben, wobei angegeben wird, wo sie

in der Nachhaltigkeitserklärung zu finden sind, einschließlich derjenigen, die als nicht wesentlich bewertet wurden.

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt	Seitenzahl	nicht wesentlich*
ESRS 2 GOV-1 Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen Absatz 21 Buchstabe d	157	
ESRS 2 GOV-1 Prozentsatz der Leitungsorganmitglieder, die unabhängig sind, Absatz 21 Buchstabe e	157	
ESRS 2 GOV-4 Erklärung zur Sorgfaltspflicht Absatz 30	160	
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen Absatz 40 Buchstabe d Ziffer i		x
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit der Herstellung von Chemikalien Absatz 40 Buchstabe d Ziffer ii		x
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen Absatz 40 Buchstabe d Ziffer iii		x
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Anbau und der Produktion von Tabak Absatz 40 Buchstabe d Ziffer iv		x
ESRS E1-1 Übergangsplan zur Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050 Absatz 14	191	

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt		Seitenzahl	nicht wesentlich*
ESRS E1-1	Unternehmen, die von den Paris-abgestimmten Referenzwerten ausgenommen sind Absatz 16 Buchstabe g	192	
ESRS E1-4	THG-Emissionsreduktionsziele Absatz 34	195	
ESRS E1-5	Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen aufgeschlüsselt nach Quellen (nur klimaintensive Sektoren) Absatz 38	196	
ESRS E1-5	Energieverbrauch und Energiemix Absatz 37	196	
ESRS E1-5	Energieintensität im Zusammenhang mit Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren Absätze 40 bis 43	197	
ESRS E1-6	THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen Absatz 44	200	
ESRS E1-6	Intensität der THG-Bruttoemissionen Absätze 53 bis 55	200	
ESRS E1-7	Entnahme von Treibhausgasen und CO ₂ -Zertifikate Absatz 56		x
ESRS E1-9	Risikoposition des Referenzwert-Portfolios gegenüber klimabezogenen physischen Risiken Absatz 66		PI
ESRS E1-9	Aufschlüsselung der Geldbeträge nach akutem und chronischem physischem Risiko Absatz 66 Buchstabe a ESRS E1-9 Ort, an dem sich erhebliche Vermögenswerte mit wesentlichem physischem Risiko befinden Absatz 66 Buchstabe c		PI
ESRS E1-9	Aufschlüsselungen des Buchwerts seiner Immobilien nach Energieeffizienzklassen Absatz 67 Buchstabe c		PI
ESRS E1-9	Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen Absatz 69		PI
ESRS E2-4	Menge jedes in Anhang II der E-PRTR-Verordnung (Europäisches Schadstofffreisetzungs- und -verbringungsregister) aufgeführten Schadstoffs, der in Luft, Wasser und Boden emittiert wird, Absatz 28		x
ESRS E3-1	Wasser- und Meeresressourcen Absatz 9	205	
ESRS E3-1	Spezielles Konzept Absatz 13	205	
ESRS E3-1	Nachhaltige Ozeane und Meere Absatz 14		x
ESRS E3-4	Gesamtmenge des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers Absatz 28 Buchstabe c		x
ESRS E3-4	Gesamtwasserverbrauch in m ³ je Nettoerlös aus eigenen Tätigkeiten Absatz 29		x
ESRS 2 SBM-3 – E4	Absatz 16 Buchstabe a Ziffer i	170	
ESRS 2 SBM-3 – E4	Absatz 16 Buchstabe b	170	
ESRS 2 SBM-3 – E4	Absatz 16 Buchstabe c	170	
ESRS E4-2	Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Landnutzung und Landwirtschaft Absatz 24 Buchstabe b	206	
ESRS E4-2	Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Ozeane/Meere Absatz 24 Buchstabe c	206	
ESRS E4-2	Konzepte für die Bekämpfung der Entwaldung Absatz 24 Buchstabe d	206	
ESRS E5-5	Nicht recycelte Abfälle Absatz 37 Buchstabe d	210	
ESRS E5-5	Gefährliche und radioaktive Abfälle Absatz 39	210	
ESRS 2 SBM-3 – S1	Risiko von Zwangsarbeit Absatz 14 Buchstabe f		x
ESRS 2 SBM-3 – S1	Risiko von Kinderarbeit Absatz 14 Buchstabe g		x
ESRS S1-1	Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik Absatz 20	213	
ESRS S1-1	Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 21	213	
ESRS S1-1	Verfahren und Maßnahmen zur Bekämpfung des Menschenhandels Absatz 22	213	
ESRS S1-1	Konzept oder Managementsystem für die Verhütung von Arbeitsunfällen Absatz 23		x
ESRS S1-3	Bearbeitung von Beschwerden Absatz 32 Buchstabe c	215	
ESRS S1-14	Zahl der Todesfälle und Zahl und Quote der Arbeitsunfälle Absatz 88 Buchstaben b und c		x
ESRS S1-14	Anzahl der durch Verletzungen, Unfälle, Todesfälle oder Krankheiten bedingten Ausfalltage Absatz 88 Buchstabe e		x
ESRS S1-16	Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle Absatz 97 Buchstabe a	218	
ESRS S1-16	Überhöhte Vergütung von Mitgliedern der Leitungsorgane Absatz 97 Buchstabe b	218	
ESRS S1-17	Fälle von Diskriminierung Absatz 103 Buchstabe a	218	
ESRS S1-17	Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 104 Buchstabe a	218	
ESRS 2 SBM-3 – S2	Erhebliches Risiko von Kinderarbeit oder Zwangsarbeit in der Wertschöpfungskette Absatz 11 Buchstabe b		PI
ESRS S2-1	Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik Absatz 17		PI
ESRS S2-1	Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette Absatz 18		PI

Angabepflicht und zugehöriger Datenpunkt		Seitenzahl	nicht wesentlich*
ESRS S2-1	Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 19		PI
ESRS S2-1	Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 19		PI
ESRS S2-4	Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette Absatz 36		PI
ESRS S3-1	Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechte Absatz 16		PI
ESRS S3-1	Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Prinzipien der IAO oder der OECD-Leitlinien Absatz 17		PI
ESRS S3-4	Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten Absatz 36		PI
ESRS S4-1	Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern Absatz 16		PI
ESRS S4-1	Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 17		PI
ESRS S4-4	Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten Absatz 35		PI
ESRS G1-1	Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption Absatz 10 Buchstabe b	219	
ESRS G1-1	Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers) Absatz 10 Buchstabe d	219	
ESRS G1-4	Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften Absatz 24 Buchstabe a	220	
ESRS G1-4	Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung Absatz 24 Buchstabe b	220	

* Im Fall von Wesentlichkeit und gleichzeitiger Anwendung einer Phase-in-Regelung findet sich statt „x“ „PI“ in der entsprechenden Zeile.

Die Entscheidungsgrundlage für die wesentliche zu berichtende Information folgte den Wesentlichkeitsgrenzen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse. Somit wird jeder Datenpunkt, dessen verbundenes Unter-(Unter-)Thema wesentlich war, ebenfalls als wesentlich bewertet und berichtet.

10.2 EU-Taxonomie

10.2.1 Omnibus Initiative 2025

Im Zuge der Omnibus-Initiative I der EU-Kommission des Jahres 2025 erfolgte durch die Delegierte Verordnung (EU) 2026/73, im Amtsblatt veröffentlicht am 8. Jänner 2026, eine Anpassung der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 zu Artikel 8 der EU-Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852. Hierdurch kommt es zu Reduktionen im Umfang der Meldebögen sowie unter bestimmten Voraussetzungen zu Erleichterungen in der Bewertung von umfassten Wirtschaftsaktivitäten sowie Finanzierungen und Investments. In Artikel 4 der Delegierten Verordnung (EU) 2026/73 ist für Geschäftsjahre, welche zwischen dem 1. Jänner und dem 31. Dezember 2025 beginnen, als Übergangsbestimmung die Möglichkeit geschaffen worden, für diese Geschäftsjahre die Offenlegung der Angaben gemäß EU-Taxonomie-Verordnung in der Fassung vorzunehmen, wie sie am 31. Dezember 2025 gültig war.

Der BIG Konzern macht von dieser Übergangsbestimmung keinen Gebrauch und wendet für das Geschäftsjahr 2025 bereits die durch die Delegierte Verordnung (EU) 2026/73 eingeführten Neuerungen an. Die Berichterstattung zum Stichtag 31. Dezember 2025 erfolgt somit unter Berücksichtigung der geänderten Vorgaben.

Da nach wie vor Unsicherheiten in der rechtlichen Auslegung von Teilen der Bestimmungen bestehen, werden, soweit dies als zweckmäßig erachtet wird, die Rechtsauslegungen der EU-Kommission, welche sie in ihren Bekanntmachungen im Amtsblatt kundgemacht hat, herangezogen.

10.2.2 Vermögenserhalt und Wertentwicklung

Eines der Ziele, das die ÖBAG als Eigentümerin dem BIG Konzern gesetzt hat, ist die Sicherung und langfristige Steigerung des Immobilienvermögens und des Unternehmenswerts. Dieses Ziel basiert auf dem gesetzlichen Auftrag der ÖBAG, den Wert ihrer Beteiligungsgesellschaften zu erhalten und zu steigern.

Das Mietmodell des BIG Konzerns – Refinanzierung der Geschäftstätigkeit durch Mieteinnahmen – sorgt für langfristigen Vermögenserhalt und Steigerung des Immobilienwerts durch fortlaufende Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neubautätigkeit und Generalsanierungen.

10.2.3 EU-Taxonomie

Aufgrund von Artikel 8 Absatz 1 der Verordnung in Verbindung mit § 243b bzw. § 267a UGB ist der BIG Konzern dazu verpflichtet, transparent und verantwortungsvoll über seine Aktivitäten im Rahmen der EU-Taxonomie zu berichten. Die BIG erkennt die wichtige Rolle der EU-Taxonomie als Leitfaden für nachhaltige Investitionen und wirtschaftliche Tätigkeiten an. Das Ziel des BIG Konzerns ist es, Fortschritte anhand der in der EU-Taxonomie festgelegten Umweltziele zu messen und zu dokumentieren. Die Berichterstattung basiert auf dem verpflichtenden Format der EU-Taxonomie und umfasst

sowohl qualitative als auch quantitative Informationen. Das EU-Klassifizierungssystem ermöglicht es, die ökologische Nachhaltigkeit der eigenen wirtschaftlichen Tätigkeiten zu bewerten. Dieses System zielt auf folgende sechs Umweltziele ab:

- (1) Klimaschutz
- (2) Anpassung an den Klimawandel
- (3) Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- (4) Vermeidung und Verringerung der Umweltverschmutzung
- (5) Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme
- (6) Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen

Wirtschaftliche Aktivitäten, die das Potenzial haben, eines der Umweltziele zu unterstützen, werden als taxonomiefähig klassifiziert. Der Anteil dieser taxonomiefähigen Tätigkeiten, der tatsächlich ökologisch nachhaltig ist, wird als taxonomiekonform bezeichnet. Dabei muss die Tätigkeit einen wesentlichen Beitrag zu mindestens einem der sechs Umweltziele leisten, darf kein anderes Umweltziel beeinträchtigen (Do No Significant Harm – DNSH) und muss die sozialen Mindeststandards erfüllen. Im Folgenden werden die relevanten fähigen und konformen Wirtschaftstätigkeiten mit den dazugehörigen Leistungsindikatoren erläutert.

Die Wirtschaftstätigkeiten des Sektors 7 der EU-Taxonomie, „Baugewerbe und Immobilien“, sind für den BIG Konzern die zu bewertenden Wirtschaftstätigkeiten in der EU-Taxonomie. Die relevanten Wirtschaftstätigkeiten werden jährlich überprüft und festgestellt.

Hinsichtlich der sechs Umweltziele kann die BIG durch Reduktion der Treibhausgasemissionen in Bau und Betrieb von Gebäuden den größten Beitrag zur Verringerung der Auswirkung auf die Umwelt und im Speziellen auf den Klimaschutz leisten. Daher wird das Umweltziel 1 Klimaschutz mit den technischen Kriterien des wesentlichen Beitrags bewertet. Für die verbleibenden fünf Umweltziele werden die Nachweise geführt, dass es durch die Wirtschaftstätigkeiten des BIG Konzerns zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen (DNSH) in diesen Umweltzielen kommt.

Bewertung Umweltziel Klimaschutz bei Bestandsgebäuden

Für die Bewertung des Umweltziels Klimaschutz in der Wirtschaftstätigkeit 7. „Baugewerbe und Immobilien“ sind folgende Wirtschaftstätigkeiten für den BIG Konzern von Relevanz:

- 7.1 – Neubau: Neubauten müssen besonders energieeffizient sein und strengere Kriterien erfüllen als die üblichen Mindeststandards (z.B. Primärenergiebedarf unterhalb bestimmter Schwellen).
- 7.2 – Renovierung bestehender Gebäude: Hier geht es um die Sanierung bzw. Modernisierung, sodass der Energiebedarf signifikant gesenkt wird (z.B. durch verbesserte Dämmung, effizientere Heizungssysteme usw.).
- 7.3 – Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten: Darunter fallen Maßnahmen wie die Nachrüstung von Heizungs- und Kühlanlagen, Dämmungen oder effizienten Beleuchtungssystemen. Diese Tätigkeiten sollen den Energiebedarf von Gebäuden verringern.
- 7.4 – Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen): Im Fokus stehen Ladesäulen oder Wallboxen in oder an Gebäuden.
- 7.5 – Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden: Bezieht sich auf Technologien wie Smart Metering, Gebäudeleittechnik, Sensoren usw. Diese ermöglichen eine bessere Überwachung und Optimierung des Energieverbrauchs.
- 7.6 – Installation, Wartung und Reparatur von Erneuerbare-Energien-Technologien: Darunter fallen z.B. Photovoltaik-Anlagen, Solarthermie, Wärmepumpen oder andere Anlagen, die vor Ort erneuerbaren Strom oder Wärme erzeugen.
- 7.7 – Erwerb von und Eigentum an Gebäude: Dieser Punkt wird – als einer für den Konzern am wesentlichsten erscheinenden – in weiterer Folge näher erläutert.

Wirtschaftstätigkeiten im Zusammenhang mit Umweltziel Kreislaufwirtschaft

Das Umweltziel „Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft“ wird im BIG Konzern als DNSH Kriterium bewertet. Als wesentlicher Beitrag fließt das Umweltziel „Klimaschutz“ in die Bewertung der EU Taxonomie Bewertung des Konzerns ein. Werden Tätigkeiten gem. 7.1 „Neubau“ und gem. 7.2 „Sanierung“ durchgeführt werden die

Anforderungen des Umweltziels "Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft" bei allen Projekten für die Drittverwertung als DNSH Kriterium berücksichtigt.

Bewertung Umweltziel Klimaschutz bei Bestandsgebäuden (7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden)

Für die Bewertung des Umweltziels Klimaschutz als wesentlicher Beitrag sind gemäß Annex I zur Taxonomieverordnung bei der Wirtschaftstätigkeit 7.7 folgende technische Anforderungskriterien heranzuziehen:

- a) Gebäude, welche vor dem 31.12.2020 errichtet wurden, besitzen entweder einen Energieausweis mit der Label-Güte A oder sie weisen nach, dass sie zu den oberen 15 % des nationalen Gebäudebestands zugehörig sind. Bei diesem Nachweis der Zugehörigkeit zu den oberen 15 % ist der Primärenergiebedarf heranzuziehen, beim Vergleich des zu beurteilenden Gebäudes mit dem nationalen Gebäudebestand ist zumindest zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden zu unterscheiden; der Nachweis hat mit einer geeigneten Methode zur Beurteilung der Energieeffizienz des Gebäudes (etwa dem Energieausweis) zu erfolgen.
- b) Neubauten nach dem 31.12.2020 erfüllen die Anforderungen zum wesentlichen Beitrag im Klimaschutz gemäß Wirtschaftstätigkeit 7.1; sie unterschreiten dabei den im Nationalen Plan zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU (Gebäudeeffizienz-Richtlinie) definierten Wert für Niedrigstenergiegebäude um mindestens 10 %. Gebäude ab 5.000 m² Nutzfläche weisen zusätzlich die thermische Integrität, die Luftdichtheit und das Global Warming Potential im Lebenszyklus nach.
- c) Nichtwohngebäude, deren Nennleistung für Anlagen zur Heizung, kombinierte Raumheizung und Lüftung, Klimaanlage und kombinierte Klima- und Lüftungsanlagen den Wert von 290 kW überschreitet, werden durch Überwachung und Bewertung der Energieeffizienz effizient betrieben

Die Anforderungen gemäß b) und c) sind in Österreich auf Basis einschlägiger technischer und normativ-rechtlicher Regelungen klar für Wohnbauten und Nichtwohnbauten definiert. Im Berichtswesen des BIG Konzerns sind folgerichtig sämtliche für die Beurteilung nach b) und c) notwendigen Nachweise verfügbar.

Der Nachweis gemäß a) stellt die österreichische Immobilienwirtschaft insbesondere für Nichtwohnbauten vor große Herausforderungen. Die in Österreich im Rahmen der relevanten OIB-Richtlinie 6 Energieeffizienz und Wärmeeinsparung (im Gebäudebereich) definierten und von den Bauordnungen der Länder umgesetzten Anforderungen an die Güteklassen zum Energieausweis

liegen zum einen in Form von insgesamt vier inhaltlichen Kategorien vor (Heizwärmebedarf, Primärenergiebedarf, Treibhausgasemissionen, Gesamtenergieeffizienzfaktor). Zum anderen wurde die quantitative Definition der Güteklassen (wie etwa auch in Deutschland) anhand des Nutzungsprofils für Wohnbauten erstellt. Das Nutzungsprofil für Wohnbauten ist hinsichtlich des Betriebsstrombedarfs, Beleuchtungsenergiebedarfs, Warmwasserenergiebedarfs und vor allem auch aufgrund des notwendigen Luftwechsels für den Erhalt hygienischer und arbeitsrechtlich relevanter Nutzungsbedingungen nicht mit normativ-rechtlich einschlägig bekannten Rahmenbedingungen von Nichtwohnbauten vergleichbar. Folgerichtig hat sowohl die europäische Rahmengesetzgebung und Normierung genauso wie die nationale Gesetzgebung und Normierung für die Beurteilung der Energieeffizienz von Nichtwohnbauten gesonderte Nutzungsprofile definiert, die auf diese Unterschiede Rücksicht nehmen.

Aus diesem Grund werden im Nationalen Plan zur Umsetzung der Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie zur Definition des Niedrigstenergiegebäudes mit größter Bedeutung für die Einhaltung der Anforderungen der EU-Taxonomie im Bereich des Primärenergiebedarfs je nach Nutzungskategorie deutlich unterschiedliche Mindestanforderungen definiert.

Das in Österreich rechtlich verankerte Gütelabel „A“ gemäß Energieausweis (PEB SK) ist für das Portfolio des BIG Konzerns aufgrund seiner Konzeption nur eingeschränkt geeignet, Nichtwohnbauten hinsichtlich ihrer Taxonomie-Konformität zu beurteilen. Im Unterschied zu Wohngebäuden weichen die zu berücksichtigenden Energiebedarfe bei Bildungsbauten, Büro- und Spezialimmobilien für Warmwasser, Lüftung, Beleuchtung, Betriebsstrombedarf und ggf. Klimatisierung deutlich ab.

Sämtliche Investitionen in konforme Bestandsgebäude werden unter der Wirtschaftstätigkeit 7.7 ausgewiesen: Sie betreffen allesamt Maßnahmen zur Gebäudeertüchtigung, deren Betrieb und Verbesserung der Nutzungsbedingungen und zielen deshalb wie Gesamtinvestitionen im Neubau auf die Bereitstellung des Gebäudebetriebs ab.

Bei der umfassenden Renovierung wird zum Erreichen der Taxonomie-Konformität der Wirtschaftstätigkeit auf die Einhaltung der Anforderungen (an den Primärenergiebedarf) gemäß Nationalem Plan verwiesen. Dieser ist laut Definition um 3 kWh Primärenergiebedarf (nicht erneuerbar) höher zulässig als jener für Neubauten in Niedrigstenergiebauweise. Taxonomie-konform sind im Einklang mit der europäischen Gesetzgebung und ihrer nationalen Umsetzung (Nationaler Plan) somit Gebäuderenovierungen, die den ermittelten und mittels Energieausweis nachgewiesenen Bedarf an Primärenergie

(nicht erneuerbarer Anteil) von Niedrigstenergiegebäuden im Neubau um 3 kWh/m²a überschreiten. Je nach Gebäudekategorie handelt es sich hierbei um einen quantitativen Unterschied zwischen der im Nationalen Plan hinterlegten Neubauanforderung und der Renovierungsanforderung für den Primärenergiebedarf von 2,6 % (Nutzungsprofil Verkaufsstätten) und 7,3 % (Wohnbauten). Bei Bürogebäuden beträgt der zulässige Unterschied zwischen Neubau und Renovierung 3,6 %, bei Bildungsbauten 3,8 % und bei Sportstätten 3,4 %.

Aufgrund der geringen Unterschiede zwischen Neubauten in Niedrigstenergiebauweise und umfassenden Renovierungen wurden sämtlichen Bestandsgebäude mit den Anforderungen an Renovierungen beurteilt.

Bis zur Verbesserung der Datenlage zum nationalen Gebäudebestand und daraus ableitbaren Anforderungswerten für unterschiedliche Nutzungskategorien ist es somit zielführend, die national gültigen Anforderungswerte des nationalen Plans zur Bemessung der Taxonomie-Konformität heranzuziehen.

Diese Einschätzung erfolgt auch mit Blick auf anstehende und erwartbare Änderungen der nationalen Bestimmungen zur Gebäudeenergieeffizienz, deren Vorgaben im Jahr 2025 aus der Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie in nationales Recht implementiert wurden. Die neue EU-Gebäuderichtlinie wird wie bisher von zentraler Bedeutung für Taxonomiekonformität im Gebäudesektor sein.

10.2.4 Einhaltung der Minimum Social Safeguards

Die Einhaltung des gemäß Artikel 18 EU-Taxonomie-Verordnung geforderten (sozialen) Mindestschutzes wird auf Basis der dort genannten Regelwerke sowie des „Final Report on Minimum Safeguards“ der Platform on Sustainable Finance (PSF, Oktober 2022) in folgende Themenbereiche gegliedert:

- Menschenrechte
- Arbeitnehmer*innenrechte und Arbeitssicherheit
- Korruptionsprävention und fairer Wettbewerb
- Steuerpolitik

Um in diesen Bereichen den Mindestschutz zu gewährleisten, kommen im BIG Konzern konzernweit etablierte Managementansätze und organisatorische Regelungen (z.B. Richtlinien, Anweisungen) zum Einsatz. Diese sind in unternehmensinternen Dokumenten wie dem BIG Kodex, dem Verhaltens- & Ethikkodex, dem Compliance-Handbuch des BIG Konzerns sowie den jeweils einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen verankert. Mithilfe eines Hinweisgebersystems können mögliche Verstöße unkompliziert gemeldet werden.

Im Einklang mit den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit sowie den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen verpflichtet sich der BIG Konzern zu einer fairen und respektvollen Behandlung aller Mitarbeitenden. Der BIG Konzern behandelt alle Mitarbeitenden unabhängig von Geschlecht, Alter, ethnischer oder sozialer Herkunft, Nationalität, Hautfarbe, sexueller Orientierung, Religion, Weltanschauung oder möglichen körperlichen bzw. geistigen Beeinträchtigungen gleichwertig. Diskriminierung in Bezug auf Einstellung, Fortbildung, Personalentwicklung, Beschäftigungsbedingungen und Entlohnung lehnt der BIG Konzern ausdrücklich ab – es zählt allein die fachliche und persönliche Qualifikation.

Die Aspekte Menschenrechte und sozialer Mindestschutz werden im BIG Konzern als Querschnittsmaterie verantwortet, insbesondere durch die Bereiche Personalwesen, Arbeitsschutz und Sicherheit sowie das Corporate Compliance Management. Eine regelmäßige Risikoinventur dient dazu, mögliche Risiken in Hinblick auf die Nichteinhaltung von Menschenrechten und anderen relevanten Aspekten des sozialen Mindestschutzes zu erkennen und zu bewerten. Dies ermöglicht ein frühzeitiges Gegensteuern und eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Maßnahmen und Richtlinien.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sämtliche Vorgaben aus Artikel 18 EU-Taxonomie-Verordnung sowie die Empfehlungen der PSF im BIG Konzern eingehalten und fortlaufend umgesetzt werden. Ermittlung der taxonomiefähigen Leistungsindikatoren (KPI).

Zu den KPI der EU-Taxonomie gehören der Umsatz sowie die Investitionsausgaben (CapEx) und die Betriebsausgaben (OpEx). Diese werden hinsichtlich der Taxonomiefähigkeit überprüft und den Wirtschaftstätigkeiten gemäß EU-Taxonomie zugeordnet.

10.2.5 Taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeiten des BIG Konzerns

In Summe wurden für den BIG Konzern im Geschäftsjahr 2025 folgende taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten identifiziert und den jeweiligen Umsätzen, Investitionen und Betriebsausgaben zugeordnet:

- 7.1 Neubau
- 7.2 Renovierung bestehender Gebäude
- 7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten
- 7.4 Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen)

- 7.5 Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden
- 7.6 Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energie
- 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden

Mit diesen Tätigkeiten wird der Großteil der wirtschaftlichen Aktivitäten des BIG Konzerns abgedeckt. Die im Rahmen der Delegierten Verordnung (EU) 2023/2486 im Juni 2023 veröffentlichten weiteren vier Umweltziele und deren Wirtschaftstätigkeiten wurden hinsichtlich ihrer Taxonomiefähigkeit analysiert. Es wurden keine weiteren für den BIG Konzern anwendbaren Tätigkeiten identifiziert.

Bei den Wirtschaftstätigkeiten 7.1 bis 7.7 gibt es bei den KPI Umsatz und OpEx jeweils konforme und nicht konforme Anteile. Die Wirtschaftstätigkeiten 7.3 bis 7.6 sind bei der KPI CapEx zur Gänze konform.

Sämtliche CapEx-Ausgaben, die in konforme Bestandsgebäude investiert wurden, werden unter der Wirtschaftstätigkeit 7.7 ausgewiesen: Sie betreffen allesamt Maßnahmen zur Gebäudeertüchtigung, deren Betrieb und Verbesserung der Nutzungsbedingungen und zielen deshalb wie Gesamtinvestitionen im Neubau auf die Bereitstellung des Gebäudebetriebs ab. Sämtliche CapEx-Ausgaben, die in nicht konforme Bestandsgebäude investiert wurden und nicht ausschließlich in Neubau zuzuordnen sind, werden ebenfalls unter der Wirtschaftstätigkeit 7.7 ausgewiesen.

Ermittlung der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten

Alle taxonomiefähigen Aktivitäten des BIG Konzerns stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit im Eigentum stehenden Immobilien. Diese Immobilien werden hinsichtlich ihrer Taxonomiefähigkeit und ihrer Taxonomiekonformität einer Bewertung unterzogen. Die Bewertung der Bestandsgebäude erfolgt intern. Im Berichtsjahr 2025 wurde von ökologischen-nachhaltigen Anleihen und/oder Schuldverschreibungen kein Gebrauch gemacht.

Die erforderlichen Daten für die Bestandsbewertung werden aus den eigenen Datenbanken generiert und in einer In-House-Applikation („EU-Taxonomie-Tool“) ausgewertet. Für den Verkauf entwickelte Immobilien sowie Investitionen (CapEx) der ARE Development werden von externen Prüfenden bewertet.

In die Bewertung werden alle relevanten Gebäude von vollkonsolidierten Konzerngesellschaften einbezogen. In weiterer Folge werden Umsatz, Investitionen (CapEx) sowie Betriebsausgaben (OpEx) den bewerteten Immobilien zugeordnet und die Finanzströme je nach

erfolgter Bewertung in taxonomiekonform, taxonomiefähig, aber nicht taxonomiekonform sowie nicht taxonomiefähig unterteilt.

10.2.6 EU-Taxonomie-KPIs

Gemäß EU-Taxonomie-Verordnung haben Nicht-Finanzunternehmen die KPIs für Umsatz, CapEx und OpEx in Form von sogenannten Meldebögen zu veröffentlichen und darüber hinaus quantitative und qualitative Erläuterungen zu diesen KPIs zu machen.

Umsatz sowie Investitions- und Betriebsausgaben werden gemäß den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) ermittelt.

Rechnungslegungsmethode

Die finanziellen Kennzahlen wurden durch eine gründliche Analyse der Geschäftsaktivitäten und eine direkte Zuordnung zu den entsprechenden Wirtschaftstätigkeiten basierend auf den internen Buchhaltungs- und Finanzberichterstattungssystemen ermittelt. Aufgrund der eindeutigen Beziehung der Finanzströme zu den Immobilien sowie der klaren Abgrenzung der Wirtschaftstätigkeiten wurde jegliche Doppelzählung bei der Ermittlung der KPIs vermieden.

Änderungen in den Berechnungen

Im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum gab es keine signifikanten Änderungen in der Anwendung der Berechnungen. Sollten sich in Zukunft Änderungen ergeben, werden diese transparent kommuniziert und es wird auch erläutert werden, warum diese Änderungen zu verlässlicheren und relevanteren Informationen führen.

Bewertung der Einhaltung der Verordnung (EU) 2020/852

Die taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten umfassen 7.1 „Neubau“, 7.2 „Renovierung bestehender Gebäude“, 7.3 „Installation Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten“, 7.4 „Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen)“, 7.5 „Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“, 7.6 „Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien“ und 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“. Diese Aktivitäten entsprechen den Kriterien, die in den entsprechenden Artikeln der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt sind.

Die Einhaltung der in Artikel 3 der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegten Kriterien und der damit verbundenen technischen Bewertungskriterien wurde im Bestand durch eine interne Überprüfung und in der Entwicklung durch eine externe Prüfung beurteilt.

2025		Aufschlüsselung der taxonomiekonformen Tätigkeiten nach Umweltzielen in %													
KPI	Insgesamt in EUR	Anteil taxonomie-fähiger Aktivitäten in %	Taxonomie-konforme Tätigkeiten in TEUR	Anteil taxonomie-konformer Aktivitäten in %	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt	Anteil der ermöglichenden Tätigkeiten in %	Anteil der Übergangstätigkeiten in %	Nicht bewertete nicht wesentliche Tätigkeiten in %	Taxonomie-konforme Tätigkeiten im vorangegangenen Geschäftsjahr 2024 in EUR	Anteil taxonomie-konformer Tätigkeiten im vorangegangenen Geschäftsjahr 2024 in %
Umsatz	1.616.634,0	92,07	958.947,7	59,32	59,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	747.260,8	48,73
CapEx	676.621,5	94,53	629.523,2	93,04	93,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,24	0,00	0,00	532.444,3	77,16
OpEx	299.147,2	92,07	154.709,9	51,72	51,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,24	0,00	0,00	120.898,6	42,61

10.2.6.1 Umsatz

Im Rahmen der EU-Taxonomie ist der Anteil des Umsatzes offenzulegen, der aus Aktivitäten stammt, die einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Umweltziele der EU leisten. Im Geschäftsjahr 2025 stammten 59,3 % des Umsatzes des BIG Konzerns aus nachhaltigen Aktivitäten gemäß den Leitlinien der EU-Taxonomie.

Die taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Umsätze wurden maßgeblich durch die Vermietung und den Verkauf von Immobilien erzielt.

Der BIG Konzern erzielte seine Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2025 durch:

- Vermietung von Bestandsgebäuden
- Dienstleistungen in vermieteten Gebäuden
- Verkauf von Immobilien
- Dienstleistungen in fremden Gebäuden

Die Vermietung von Bestandsgebäuden sowie Dienstleistungen in vermieteten Gebäuden entsprechen der Wirtschaftstätigkeit 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ und sind als taxonomiefähig einzustufen. Die Entwicklung und der anschließende Verkauf von Immobilien entspricht der Wirtschaftstätigkeit 7.1 „Neubau“ und ist als taxonomiefähig einzustufen.

Dienstleistungen in fremden Gebäuden werden als nicht taxonomiefähig eingestuft.

Die im Berichtsjahr generierten Umsätze sind zu 92,1 % taxonomiefähig und zu 59,3 % taxonomiekonform. Davon entfallen 64,6 % auf Erlöse aus der Vermietung. Die Berechnung des Zählers und des Nenners des Umsatzanteils erfolgte unter Berücksichtigung des Artikels 8 Absatz 2 Buchstabe a der Verordnung (EU) 2020/852, mit der ergänzenden Verordnung (EU) 2021/2178 gemäß der Nummer 1.1.1.

Die Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2025 betragen EUR 1.616,6 Mio. (Vorjahr 2024: EUR 1.533,4 Mio.) und entsprechen den in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung im Kapitel Konzernabschluss 7.1.1 des BIG Jahresfinanzberichts ausgewiesenen Umsatzerlösen.

Davon sind EUR 1.488,4 Mio. taxonomiefähig. Ein Teil von EUR 128,2 Mio. bezieht sich auf Dienstleistungen in fremden Gebäuden, vor allem Facility Services, Umsätzen im Zusammenhang mit Grundstücken sowie Projektentwicklungen und ist als nicht taxonomiefähig qualifiziert.

Die konformen Umsatzerlöse setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

- **Erlöse aus der Vermietung:** Ein Anteil von EUR 765,9 Mio. der taxonomiefähigen Erlöse ist taxonomiekonform und wird gemäß den Vorschriften von IFRS 16 erfasst. Diese sind der Wirtschaftstätigkeit 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ zugeordnet. Dies entspricht einem Anteil von 64,6 % der gesamten Mieterlöse i.H.v. EUR 1.186,2 Mio.
- **Erlöse aus Dienstleistungen:** Ein Anteil von EUR 65,5 Mio. der taxonomiefähigen Umsätze ist taxonomiekonform und betrifft Umsätze aus Dienstleistungen in vermieteten Gebäuden des Konzerns, welche gemäß den Vorschriften von IFRS 15 erfasst werden. Diese sind ebenfalls der Wirtschaftstätigkeit 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ zugeordnet.
- **Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens:** Ein Anteil von EUR 45,1 Mio. der taxonomiefähigen Umsätze, welche gemäß den Vorschriften von IFRS 15 erfasst werden, ist taxonomiekonform. Dieser Erlös ist der Wirtschaftstätigkeit 7.1 „Neubau“ zugeordnet.

KPI bezogen auf den Umsatz (Umsatz-KPI)

Der Umsatz-KPI ist definiert als der Teil des Nettoumsatzes mit Waren oder Dienstleistungen, einschließlich immaterieller Güter, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten (Zähler) verbunden sind, geteilt durch den Nettoumsatz (Nenner) im Sinne von Artikel 2 Nummer 5 der Richtlinie 2013/34/EU. Dieser stellt sich für das Jahr 2025 wie folgt 59,3 %.

Der Anstieg des Umsatz-KPI 2025 resultiert aus der Steigerung der taxonomiekonformen Mieterlöse. Bewirkt wurde dies durch Quartalsberichte mit zugehörigem halbjährlichem Managementreporting, der den Unternehmensbereichen gezeigt hat, wo die Verbesserungspotenziale liegen (z.B. Nachweise zur Betriebsführung von Objekten, die bisher nicht vorlagen).

2025		Umweltziel der taxonomiekonformen Tätigkeiten (in %)											
Wirtschaftstätigkeit	Code	Taxonomie-fähiger KPI (Anteil des taxonomie-fähigen Umsatzes) (in %)	Taxonomie-konformer KPI (Geldwert des Umsatzes) (in EUR)	Taxonomie-konformer KPI (Anteil des taxonomie-konformen Umsatzes) (in %)	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt	Ermöglichte Tätigkeit	Übergangstätigkeit	Taxonomie-konformer Anteil der taxonomie-fähigen Tätigkeiten (in %)
Neubau	CCM 7.1/ CCA 7.1	3,46	45.066,6	2,79	2,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80,67
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7/ CCA 7.7	88,61	913.881,2	56,53	56,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63,79
Summe der Konformität nach Ziel					59,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
KPI-Gesamtwert (Umsatz)		92,07	958.947,7	59,32	59,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64,43

10.2.6.2 Investitionen (CapEx)

In Übereinstimmung mit den Anforderungen der EU-Taxonomie werden Investitionsausgaben (CapEx) für Aktivitäten aufgewendet, die dazu führen sollen, dass die Anforderungen an die sechs Umweltziele der EU-Taxonomie bestmöglich erfüllt werden.

Die Investitionen im BIG Konzern umfassen im Geschäftsjahr 2025:

- Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- Sonstige Sachanlagen
- Immaterielle Vermögensgegenstände

Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind taxonomiefähig und umfassen Neubauten, die der Wirtschaftstätigkeit 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ zuzuordnen sind, sowie aktivierungspflichtige Gebäudesanierungen, die der Wirtschaftstätigkeit 7.2 „Renovierung bestehender Gebäude“ zuzuordnen sind.

Neubautätigkeiten im bzw. für den Bestand welche nicht der Drittverwertung zugeführt werden, fallen ebenfalls unter die Wirtschaftstätigkeit 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Immobilien“ und werden gemäß der technischen Bewertungskriterien 7.1 bewertet.

Die sonstigen Sachanlagen beinhalten taxonomiefähige Investitionen der Wirtschaftstätigkeit 7.3 „Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten“, 7.4 „Installation, Wartung und Reparatur von

Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen)“, 7.5 „Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ sowie 7.6 „Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien“, sofern sie die Anforderungen erfüllen.

Als nicht taxonomiefähig werden Investitionen in die sonstigen Sachanlagen mit Ausnahme der Photovoltaik-Anlagen sowie Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände eingestuft.

Die Investitionen für das Geschäftsjahr 2025 betragen EUR 676,6 Mio. (Vorjahr: EUR 690,0 Mio.) und entsprechen in Summe den im Kapitel Konzernabschluss 8.1 und 8.2 des BIG Jahresfinanzberichts angegebenen Zugängen zu als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie den Zugängen zu selbst genutzten Immobilien, sonstigen Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten.

EUR 639,6 Mio. der Investitionen sind taxonomiefähig. Als nicht taxonomiefähig werden EUR 37,0 Mio. eingestuft. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Investitionen in und Ankäufe von Grundstücken, in EDV-Anlagen sowie um geringwertige Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Ein Anteil von EUR 1,4 Mio. der taxonomiekonformen Investitionen betrifft Zugänge im Bereich der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, umfasst Neubauten und ist der Wirtschaftstätigkeit 7.1 „Neubau“ zugeordnet. Ein Anteil von EUR 619,7 Mio. der taxonomiekonformen Investitionen betrifft

aktivierungspflichtige Gebäudesanierungen, Ankäufe von und Investitionen in Bestandsimmobilien sowie Baurechte. Diese Investitionen sind der Wirtschaftstätigkeit 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ zugeordnet.

EUR 5,0 Mio. betreffen taxonomiekonforme Investitionen in Photovoltaik-Anlagen, die dem Sachanlagevermögen zugewiesen sind. Diese Investitionen sind der Wirtschaftstätigkeit 7.6 „Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien“ zugeordnet.

CapEx-Plan

Für Projekte, die sich in Planung und Bau befinden, wurde – beginnend mit einer Laufzeit von 01.01.2022 bis 31.12.2032 – ein CapEx-Plan erstellt.

Alle Projekte, die seitens des BIG Konzerns mit der Absicht umgesetzt werden, diese taxonomiekonform herzustellen, werden in diesen Plan aufgenommen, wenn der Baubeginn im Rahmen der Laufzeit liegt.

Immobilienprojekte benötigen oft mehr als fünf Jahre bis zum Abschluss, daher wurde die Laufzeit entsprechend ausgeweitet. Die Projekte im CapEx-Plan verfolgen als Umweltziel den wesentlichen Beitrag „Klimaschutz“. Die anderen Umweltziele werden auf die DNSH-Kriterien geprüft.

Für Projekte der ARE Development wurden externe Prüfende beauftragt, den Fortschritt und Status in Hinblick auf EU-Taxonomiekonformität zu bestätigen.

Die Investitionen im Rahmen der CapEx-Pläne betrugen im Geschäftsjahr 2025:

- in Summe EUR 462,7 Mio.
- Wirtschaftstätigkeit 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ EUR 462,7 Mio. mit einer Umsetzung bis Ende 2032

Der gesamte Kapitalaufwand des CapEx-Plans über die Laufzeit beträgt:

- in Summe EUR 4.431,3 Mio.
- Wirtschaftstätigkeit 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ EUR 4.431,3 Mio. mit einer Umsetzung bis Ende 2032

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Plan um 12 Projekte durch die Erreichung einer Konformität verringert und um 9 Projekte erweitert. Durch die Erweiterung des Plans erhöht sich der Kapitalaufwand über die Laufzeit um EUR 134,9 Mio.

KPI bezogen auf Investitionsausgaben (CapEx; CapEx-KPI)

Der in Artikel 8 Absatz 2 Buchstabe b der Verordnung (EU) 2020/852, mit der ergänzenden Verordnung (EU) 2021/2178, genannte Anteil am CapEx wird **berechnet** als Zähler geteilt durch den Nenner gemäß den Nummern 1.1.2.1 und 1.1.2.2 des Anhangs 1 der EU-Taxonomie-Verordnung. Dieser stellt sich für das Jahr 2025 wie folgt dar: 93,0 %.

Der Anstieg des CapEx-KPI 2025 resultiert aus der Steigerung von Investitionen in taxonomiekonforme Bestandsgebäude (Neubauten und Sanierungen) sowie aus der Ausweitung des CapEx-Plans im Berichtsjahr.

2025		Umweltziel der taxonomiekonformen Tätigkeiten (in %)											
Wirtschaftstätigkeit	Code	Taxonomie-fähiger KPI (Anteil des taxonomie-fähigen CapEx) (in %)	Taxonomie-konformer KPI (Geldwert des CapEx) (in EUR)	Taxonomie-konformer KPI (Anteil des taxonomie-konformen CapEx) (in %)	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt	Ermöglichte Tätigkeit	Übergangstätigkeit	Taxonomie-konformer Anteil der taxonomie-fähigen Tätigkeiten (in %)
Neubau	CCM 7.1/ CCA 7.1	0,21	1.444,9	0,21	0,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99,73
Renovierung bestehender Gebäude	CCM 7.2/ CCA 7.2	0,65	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	CCM 7.3/ CCA 7.3	0,36	2.420,6	0,36	0,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,36	0,00	100,00
Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden	CCM 7.4/ CCA 7.4	0,15	1.002,2	0,15	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	100,00
Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien	CCM 7.6/ CCA 7.6	0,74	4.996,3	0,74	0,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,74	0,00	100,00
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7/ CCA 7.7	92,42	619.659,1	91,58	91,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99,09
Summe der Konformität nach Ziel					93,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
KPI-Gesamtwert (CapEx)		94,53	629.523,2	93,04	93,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,24	0,00	98,42

10.3.6.3 Betriebsausgaben (OpEx)

Im Geschäftsjahr 2025 beliefen sich die gesamten Betriebsausgaben (OpEx) auf EUR 299,2 Mio. Davon wurden 51,7 % oder EUR 154,7 Mio. für taxonomiekonforme Aktivitäten ausgegeben.

Folgende Betriebsausgaben (Nenner) wurden im Geschäftsjahr 2025 im BIG Konzern als taxonomiefähig identifiziert und der Wirtschaftstätigkeit 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ zugeordnet:

- Nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsmaßnahmen
- Wartungen und Reparaturen in eigenen Gebäuden im Eigentum

Die taxonomiefähigen Betriebsausgaben betragen im BIG Konzern EUR 275,4 Mio. Diese umfassen nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsmaßnahmen i.H.v. EUR 253,0 Mio. sowie Wartungen und Reparaturen, die direkt oder indirekt sowohl von Fremd- als auch Eigenpersonal am Gebäude durchgeführt werden, i.H.v. EUR 22,4 Mio.

Von den Betriebsausgaben sind EUR 154,7 Mio. taxonomiekonform und betreffen zur Gänze nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsmaßnahmen, welche der Wirtschaftstätigkeit 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ zugeordnet sind.

KPI bezogen auf die Betriebsausgaben (OpEx; OpEx-KPI)

Der Anteil der OpEx gemäß Artikel 8 Absatz 2 Buchstabe b der Verordnung (EU) 2020/852, mit der ergänzenden Verordnung (EU) 2021/2178, wird als Zähler geteilt durch den Nenner gemäß den Nummern 1.1.3.1 und 1.1.3.2 des Anhangs 1 der EU-Taxonomie-Verordnung berechnet und stellt sich für das Jahr 2025 wie folgt dar: 51,7 %.

Die Steigerung des OpEx-KPI 2025 resultiert aus dem Anstieg taxonomiekonformer Bestandsgebäude, in denen nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt wurden.

2025		Umweltziel der taxonomiekonformen Tätigkeiten (in %)											
Wirtschaftstätigkeit	Code	Taxonomie-fähiger KPI (Anteil des taxonomie-fähigen OpEx) (in %)	Taxonomie-konformer KPI (Geldwert des OpEx) (in EUR)	Taxonomie-konformer KPI (Anteil des taxonomie-konformen OpEx) (in %)	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Kreislaufwirtschaft	Umweltverschmutzung	Biologische Vielfalt	Ermöglichende Tätigkeit	Übergangstätigkeit	Taxonomie-konformer Anteil der taxonomie-fähigen Tätigkeiten (in %)
Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	CCM 7.5/CCA 7.5	4,05	6.697,1	2,24	2,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,24	0,00	55,26
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7/CCA 7.7	88,01	148.012,8	49,48	49,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56,22
Summe der Konformität nach Ziel					51,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
KPI-Gesamtwert (OpEx)		92,07	154.709,9	51,72	51,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,24	0,00	56,17

10.3 ESRs E1 – Klimawandel**10.3.1 Angabepflicht E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz**

Der BIG Konzern verfolgt das Ziel, seine Treibhausgasemissionen im Einklang mit dem 1,5 °C-Pfad zu reduzieren.

Die in den folgenden Kapiteln definierten Zielpfade für den Übergangsplan für den Klimaschutz orientieren sich intern an öffentlich verfügbaren Kriterien der Science Based Targets initiative (SBTi). Für die Emissionen aus dem Betrieb („In Use Operative Emissions“) und der Bautätigkeit („Upfront Embodied Emissions“) wurde der Building Standard der Science-Based Targets initiative (SBTi) herangezogen, für die nicht vom SBTi Building Standard abgedeckten relevanten Emissionen der SBTi Corporate Net-Zero Standard. Es liegt derzeit weder ein Commitment noch eine Validierung durch die SBTi vor.

Ausgangsbasis für die Zielpfade bildet die gemäß GHG Protocol berechnete THG-Bilanz 2024.

Für den Betrieb (Scope 1 + 2) werden die Reduktionsziele anhand des „Sectoral Decarbonization Approach“ des SBTi Building Standards berechnet.

Für die Bautätigkeit (Scope 3.2) wurde der „Sector-specific Absolute Contraction Approach“ des SBTi Building Standards gewählt.

Die Emissionsreduktionsziele für sämtliche verbleibenden Emissionen (Scope 3.1, nicht bauprojektbezogene Scope-3.2-Emissionen, Scope 3.3, Scope 3.4 und Scope 3.15) wurden auf Basis des „Absolute Contraction Approach“ des SBTi Corporate Net-Zero Standards berechnet. Für Details zu den Zielen im Zusammenhang mit dem Übergangsplan siehe Angabepflicht E1-4.

Im Folgenden werden die ermittelten Dekarbonisierungshebel erläutert und die wichtigsten Maßnahmen des Übergangsplans beschrieben.

Senkung der Emissionen im Betrieb durch Energieeffizienz, Elektrifizierung, Brennstoffwechsel und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Rahmen des betrieblichen Dekarbonisierungsprogramms wurden zentrale Hebel zur Reduktion von Treibhausgasemissionen identifiziert. Der Fokus liegt auf der schrittweisen Dekarbonisierung des Bestandsportfolios, wobei jene Gebäude priorisiert werden, die das größte Emissionsminderungspotenzial aufweisen. Grundlage bildet der Pfad des Carbon Risk Real Estate Monitors (CRREM-Pfad), der eine Reduktion der Emissionen im Betrieb, insbesondere der Scope-1- und Scope-2-Emissionen, vorsieht.

Produktänderungen und Dekarbonisierung der Lieferkette für Baustoffe

Im Zusammenhang mit Bauprojekten (Neubau, Erweiterung und Sanierung) ist das Ziel, die erzielten CO₂-Einsparungen transparent darzustellen und schrittweise zu steigern.

In einem ersten Schritt soll die Offenlegung des CO₂e-Emissionswerts (kg CO₂e/m²) der materialbezogenen Emissionen von Bauprojekten erfolgen. Diese Kennzahl dient als Grundlage für die Transparenz über die Emissionsintensität der Bautätigkeit. In einem zweiten Schritt ist die Einführung eines CO₂e-Grenzwerts (kg CO₂e/m²) vorgesehen, der als Zielwert für zukünftige Bauprojekte dient. Dieser Grenzwert soll sicherstellen, dass neue Gebäude und Sanierungen im Einklang mit den unternehmensweiten Klimazielen stehen und einen Beitrag zur Dekarbonisierung der Geschäftstätigkeit leisten. Eine stufenweise Umsetzung ist ab 2026 geplant.

Um den unterschiedlichen Anforderungen gerecht zu werden und gleichzeitig den Absenkpfad als wirksames Steuerungselement nutzen zu können, wird der Plan sowohl auf Basis von Brutto- als auch Netto-Betrachtungen entwickelt. Während die Bruttobetrachtung (gemäß SBTi) als Steuerungsinstrument für absolute Emissionsreduktionen dient, erlaubt die Netto-Betrachtung (gemäß Energy Performance of Buildings Directive (EPBD)) die Anrechnung von CO₂-Speicherung und harmonisiert mit bestehenden europäischen Vorgaben.

Die im Berichtsjahr 2025 als taxonomiekonform identifizierten CapEx zur Unterstützung des Übergangsplans belaufen sich auf insgesamt EUR 13,2 Mio. Ein wesentlicher Teil der Ausgaben zur Unterstützung der Umsetzung des Übergangsplans ist jedoch nicht im CapEx enthalten, sondern spiegelt sich mit EUR 28,8 Mio. in den taxonomiekonformen OpEx wider.

Der BIG Konzern hat zum derzeitigen Zeitpunkt keine Ziele hinsichtlich taxonomiekonformer CapEx oder OpEx definiert.

Bei den aktuell in Bau befindlichen Projekten, für die derzeit noch keine verbindlichen CO₂-Grenzwerte bestehen, kann aus wirtschaftlicher und organisatorischer Sicht nicht mehr eingegriffen werden. Diese gebundenen Treibhausgasemissionen („Locked-in Emissions“) können dazu führen, dass der Zielpfad für die vorgelagerten, im Bauprozess entstehenden Emissionen („Upfront-Embodied Emissions“) in den kommenden Jahren – insbesondere im Jahr 2026 – überschritten wird. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, verfolgt das Unternehmen das Ziel, klare Vorgaben und Grenzwerte zur Emissionsreduktion bei Neubau- und Sanierungsprojekten zu etablieren. In einem ersten Schritt sollen ab 2026 die CO₂-Emissionen aller Neubau- und Sanierungsprojekte im

BIG Konzern offengelegt werden. Ab 2028 ist die Einführung von verbindlichen Grenzwerten (kg CO₂e/m²) je nach Nutzungsart und Umfang (Neubau oder Sanierung) vorgesehen, um die Emissionen aus der Bautätigkeit gezielt zu steuern.

Hinsichtlich der Emissionen aus dem Energieverbrauch im Portfolio (Scope 1 & 2) wird ein schrittweiser Ausstieg aus fossilen Heizsystemen im Portfolio angestrebt. Der Umstieg auf erneuerbare Energieversorgung, etwa durch Fernwärme und Wärmepumpentechnologie, soll die Emissionen der Bestandsimmobilien langfristig deutlich senken.

Für Details zu den Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Übergangsplan siehe Angabepflicht E1-3. Die Bundesimmobiliengesellschaft ist nicht von den Paris-abgestimmten EU-Referenzwerten ausgenommen. Das Unternehmen erzielt keine Umsätze aus Tätigkeiten, die gemäß Artikel 12 Absatz 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2020/1818 zu einem Ausschluss führen würden (z.B. Kohle, Öl, Gas oder emissionsintensive Stromerzeugung). Darüber hinaus beeinträchtigt der BIG Konzern nach Artikel 12 Absatz 2 in Verbindung mit Artikel 9 der Verordnung (EU) 2020/852 keine Umweltziele erheblich.

Die Dekarbonisierung des Immobilienportfolios ist ein zentraler Bestandteil der Konzernstrategie. Sie wird als zentraler Hebel zur Erreichung der Klimaziele betrachtet und ist als strategischer Schwerpunkt verankert. Das spiegelt sich auch in der Mission des BIG Konzerns wider: *„[...] In unserem unternehmerischen Handeln verpflichten wir uns zu nachhaltigem Bauen und Bewirtschaften von Immobilien unter höchsten sozialen Standards. CO₂-Vermeidung verstehen wir als zentralen strategischen Kernpunkt. [...]“*

Das Zukunftsbild 2027 definiert konkrete Handlungsfelder, die auf die Reduktion von CO₂-Emissionen und den Ausstieg aus fossilen Energieträgern ausgerichtet sind. Dafür sind langfristige Investitionen vorgesehen, um Sanierungen, den Einsatz erneuerbarer Energien und moderne Energiemanagementlösungen umzusetzen. Die Maßnahmen orientieren sich an nationalen und europäischen Klimazielen und werden zentral gesteuert.

Der Übergangsplan wurde von der Geschäftsführung geprüft und freigegeben.

Der Übergangsplan zur Reduktion der Treibhausgasemissionen wurde im Jahr 2025 erstmals systematisch erarbeitet. Daher liegen zum aktuellen Zeitpunkt noch keine umfassenden Fortschritte in der Umsetzung vor. Erste Umsetzungsschritte sind ab dem Folgejahr geplant und werden in den kommenden Berichtsperioden dokumentiert und bewertet.

10.3.2 **Angabepflicht E1-2 – Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel**

Der BIG Konzern verfolgt mit dem Übergangsplan für den Klimaschutz eine umfassende Strategie, die Emissionen in ihrer gesamten Geschäftstätigkeit zu reduzieren.

Die Geschäftsführung bildet die oberste Verantwortungsebene für die Umsetzung folgender Nachhaltigkeitsaspekte. Dies spiegelt sich ebenfalls in den klar definierten, verbindlichen Zielvorgaben wider.

Dekarbonisierungsprogramm für das Bestandsportfolio

Ein zentraler Bestandteil dieser Strategie ist das Dekarbonisierungsprogramm für den Immobilienbestand. Dieses setzt den Schwerpunkt auf die Reduktion der Treibhausgasemissionen im Betrieb, die Steigerung der Energieeffizienz und den Umstieg auf erneuerbare Energiesysteme. Die Zielsetzung ist die schrittweise Reduktion der Emissionen aus dem Energieverbrauch des Gebäudeportfolios gemäß SBTi Building Standard und die Erreichung der Klimaneutralität bis spätestens 2040.

Das Dekarbonisierungsprogramm für den Bestand ist Teil der übergeordneten Klimabemühungen des BIG Konzerns und wird österreichweit umgesetzt.

In Bezug auf den Klimaschutz adressiert das Dekarbonisierungsprogramm das Risiko „Eingeschränkte Vermietbarkeit aufgrund schlechter Energieeffizienz“. Durch die konsequente Umsetzung von Maßnahmen zur CO₂-Reduktion und zur Steigerung der Energieeffizienz im Bestand wird sichergestellt, dass die Immobilien die jeweils geltenden und zukünftigen gesetzlichen Anforderungen sowie marktübliche Standards erfüllen oder übertreffen. Die Maßnahmen orientieren sich an relevanten Vorgaben wie der EU-Taxonomie, dem CRREM-Pfad und der OIB-Richtlinie 6 und umfassen insbesondere thermische Sanierungen, den Umstieg auf erneuerbare Energiesysteme und die kontinuierliche Verbesserung der Gebäudeeffizienz. Damit werden das Risiko von Vermietungseinschränkungen aufgrund regulatorischer Veränderungen deutlich reduziert und die langfristige Vermietbarkeit sowie Wettbewerbsfähigkeit des Portfolios gesichert.

Die Adressierung des im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse in Bezug auf die Anpassung an den Klimawandel als wesentlich identifizierten Risikos „Brown Discount für nicht nachhaltige Gebäude“ erfolgt durch die Fair-Value-Betrachtung auf Basis der Transformationsmatrix. Auch im Priorisierungsframework wird eine potenzielle Abwertungsgefahr für nicht nachhaltige Gebäude berücksichtigt. Im Rahmen dieser Fair-Value-Betrachtung werden die Auswirkungen von Dekarbonisierungsinvestitionen auf den Fair Value prognostiziert und die Gesamtkosten der Maßnahme den

positiven Werteffekten gegenübergestellt. Zu diesen Werteffekten zählen insbesondere die Verhinderung von Abwertungsgefahren, die durch regulatorische Anforderungen entstehen können (z.B. schlechter Energieausweis, fehlende Gebäudezertifikate, Nachteile bei Fremdfinanzierung). Das Verhältnis von Werteffekten zu Gesamtkosten ergibt den Deckungsgrad, der als Grundlage für ein Risikoring dient und in das Gesamtrating des Priorisierungsframeworks einfließt. Durch die systematische Berücksichtigung der Fair-Value-Effekte wird sichergestellt, dass durch die Einhaltung relevanter Nachhaltigkeitsanforderungen und die Verbesserung der Energieeffizienz potenzielle Abwertungen reduziert und vermieden werden.

Der Überwachungsprozess erfolgt über ein konzernweit aufgesetztes Wirkungscontrolling, das die Effektivität und Effizienz aller Dekarbonisierungsmaßnahmen anhand eines standardisierten Vorher-Nachher-Vergleichs der Energieausweise überwacht. Dabei werden Heizwärmebedarf und CO₂-Emissionen ausgewertet und die Kosten der Maßnahmen nachverfolgt, um eingesparte Emissionen sowie Kosten pro eingesparter Tonne CO₂ bestimmen zu können. Die Ergebnisse fließen in ein einheitliches Reporting an Geschäftsführung und Aufsichtsorgane ein und ermöglichen eine evidenzbasierte Steuerung der zukünftigen Planung der Dekarbonisierungsmaßnahmen.

Im Rahmen des Dekarbonisierungsprogramms sind für die vorgelagerte Wertschöpfungskette derzeit keine spezifischen Vorgaben definiert. Die Auswahl und Einbindung externer Dienstleister und Lieferanten erfolgt nach technischen und wirtschaftlichen Kriterien.

Neben der unmittelbaren Bewirtschaftung der Immobilien werden jedoch auch nachgelagerte Bereiche wie Energieversorgung, Betriebskosten, Werterhalt und die Attraktivität der Objekte am Markt beeinflusst.

Dekarbonisierung der Bautätigkeit

Zukünftig wird die Strategie um die Dekarbonisierung der Bautätigkeit erweitert, sodass auch Neubauten und umfassende Sanierungen systematisch hinsichtlich ihrer THG-Emissionen bewertet und optimiert werden können. Mit diesen Maßnahmen will der BIG Konzern den in Österreich derzeit noch nicht realisierten Anforderungen aus der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) proaktiv zuvorkommen und für die Neubauten und Sanierungen ehrgeizige Grenzwerte für die Treibhausgasemissionen setzen. In diesem Zusammenhang wurde 2025 der NHM im internen HBP-Onlinetool überarbeitet, um ab 2026 eine Offenlegung der Treibhausgasemissionen von Neubau- und Sanierungsprojekten über den gesamten Lebenszyklus zu ermöglichen. Da es sich hierbei ausschließlich um vorbereitende Maßnahmen für die operativen Prozesse handelt, liegen im Berichtsjahr keine Auswirkungen auf die vor- oder nachgelagerte Wertschöpfungskette vor. Das

HBP dient somit in einem ersten Schritt als projektbezogene Informationsdatenbank, auf dessen Grundlage ein Wirkungscontrolling entwickelt werden soll, welches die Dekarbonisierung im Bau zum Ziel hat.

Durch die frühzeitige Abfrage Taxonomie-relevanter Informationen im HBP soll im Zusammenhang mit der Anpassung an den Klimawandel das „Bewertungsrisiko aus steigenden Finanzierungskosten aufgrund nicht taxonomiekonformer Gebäude“ künftig minimiert werden.

Die Integration der Klimaziele in die Geschäftsprozesse, das regelmäßige Monitoring sowie die transparente Berichterstattung gewährleisten die Nachvollziehbarkeit und Wirksamkeit der Maßnahmen. Risiken und Chancen im Zusammenhang mit dem Übergang zu einer klimaneutralen Immobilienwirtschaft werden fortlaufend identifiziert und bewertet.

10.3.3 Angabepflicht E1-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakzepten

Der Konzern verfolgt derzeit das Ziel, in Übereinstimmung mit den aktuellen österreichischen Klimazielen bis 2040 CO₂-neutral in allen Tätigkeiten zu agieren.

Dekarbonisierungsprogramm im Bestandsportfolio

Der BIG Konzern verfolgt mit seinem Dekarbonisierungsprogramm das Ziel, das Bestandsportfolio bis spätestens 2040 CO₂-neutral zu gestalten und damit einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung nationaler und internationaler Klimaziele zu leisten. Das Programm ist integraler Bestandteil der Strategie des BIG Konzerns und orientiert sich an dem CRREM-Pfad, den Vorgaben der EU-Taxonomie sowie der OIB-Richtlinie 6 zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

Dekarbonisierungsmaßnahme
Thermische Sanierungen (z.B. Dämmung, Fenstertausch)
Heizungsumstellungen („Raus aus Öl und Gas“)
Energiemonitoring und Digitalisierung zur Betriebsoptimierung
Haustechnische Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz

Die angeführten Maßnahmen werden im Portfolio laufend umgesetzt.

Nicht umfasst im Dekarbonisierungsprogramm des Bestandsportfolios sind: Neubauprojekte, Erweiterungen, reguläre Instandhaltungen sowie Photovoltaikanlagen.

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. Die Mittel dürfen ausschließlich für Maßnahmen verwendet werden, die über die reguläre Instandhaltung hinausgehen und zu einer CO₂-Einsparung führen oder mittelbar durch Steigerung der Energieeffizienz zur Emissionsreduktion beitragen. Die tatsächliche Entwicklung der Emissionen unterliegt dabei auch externen Einflussfaktoren, die außerhalb des unmittelbaren Wirkungsbereichs des BIG Konzerns liegen. Insbesondere können Veränderungen im Nutzer*innenverhalten sowie Schwankungen oder strukturelle Anpassungen der zugrunde gelegten Emissionsfaktoren (z.B. des nationalen Strommixes in Scope 2) dazu führen, dass sich die berichteten Treibhausgasemissionen unabhängig vom realisierten Energieverbrauch oder von umgesetzten Effizienzmaßnahmen anders entwickeln als erwartet. Eine direkte Zuordnung der Emissionswirkung einzelner Maßnahmen auf Basis des gemessenen Energieverbrauchs ist daher nicht in allen Fällen möglich. Der finanzielle Mittelbedarf zur Dekarbonisierung der Bestandsliegenschaften wurde detailliert ausgearbeitet und es wird aktuell nicht von zusätzlich notwendigen Finanzmitteln ausgegangen.

Zur Sicherstellung einer wirksamen und effizienten Mittelverwendung im Rahmen der Dekarbonisierungsstrategie setzt der BIG Konzern seit 2025 ein strukturiertes Priorisierungsframework ein. Dieses Framework dient der systematischen Bewertung, Auswahl und Priorisierung von Dekarbonisierungsmaßnahmen anhand ökologischer und wirtschaftlicher Kriterien. Im Ergebnis liefert es eine Klassifizierung und Entscheidungsgrundlage, zur Auswahl der zu priorisierenden Liegenschaften und zur Umsetzung der Maßnahmen, für die Asset-haltenden Bereiche.

Zu den umsetzbaren Dekarbonisierungsmaßnahmen zählen insbesondere die in der folgenden Tabelle dargestellten Maßnahmen mit den entsprechenden Dekarbonisierungshebeln:

Dekarbonisierungshebel
Energieeffizienz
Energieeffizienz, Elektrifizierung, Nutzung erneuerbarer Energien
Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energien
Energieeffizienz, Elektrifizierung, Nutzung erneuerbarer Energien

Das Dekarbonisierungspotenzial bis 2040 umfasst sämtliche Scope 1 und Scope 2 Emissionen des Basisjahres 2024 (rd. 158.000 t CO₂). Dies ist auf die Verringerung des Energieverbrauchs sowie der energiebedingten Emissionen im Bestandsportfolio zurückzuführen.

Die bis zum Ende des Jahres 2024 umgesetzten Dekarbonisierungsmaßnahmen mit Gesamtkosten i.H.v. EUR 15,6 Mio. führten ab dem Berichtsjahr 2025 zu jährlichen Einsparungen i.H.v. 2.240 t CO₂e/a.

Im Berichtsjahr 2025 wurden Dekarbonisierungsmaßnahmen mit Gesamtkosten i.H.v. EUR 15,1 Mio. fertiggestellt. Ab dem Folgejahr können somit jährlich zusätzliche Einsparungen i.H.v. 1.061 t CO₂e/a erzielt werden.

In Summe wurden im Berichtsjahr durch Dekarbonisierungsmaßnahmen taxonomiekonform identifizierte CapEx i.H.v. EUR 13,2 Mio. und taxonomiekonforme OpEx i.H.v. EUR 28,8 Mio. umgesetzt. Die CapEx sind im Anhang zum Konzernabschluss unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40) im Kapitel 8.1 ausgewiesen, während die OpEx als nicht aktivierungsfähige Instandhaltungsmaßnahmen im Kapitel 7.1.5 erfasst werden.

Das Wirkungscontrolling zur CO₂e-Einsparung im Rahmen des Dekarbonisierungsprogramms erfolgt systematisch und basiert auf einem Vorher-Nachher-Vergleich der Energieausweise (EAW) der jeweiligen Liegenschaften.

Dekarbonisierung der Bautätigkeit

Im Berichtsjahr 2025 wurden noch keine Maßnahmen in Bezug auf die Dekarbonisierung der Bautätigkeit gesetzt. Die Berechnung des Übergangsplans stellt den ersten Schritt in der Ausarbeitung einer Roadmap dar und wird kontinuierlich erweitert. Informationen über erste gesetzte Maßnahmen werden im Geschäftsbericht 2026 zu finden sein.

10.3.4 Angabepflicht E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

Dekarbonisierungsprogramm im Bestandsportfolio

Die Zielsetzung ist die schrittweise Reduktion der Emissionen aus dem Energieverbrauch des Gebäudeportfolios gemäß SBTi Building Standard („In-Use-Operative Emissions“) und die Erreichung der Klimaneutralität (Net-Zero) bis 2040. Dieses Ziel umfasst die Scope-1- und Scope-2-Emissionen des Gebäudeportfolios. Das Net-Zero Ziel für die Emissionen im Betrieb des Gebäudeportfolios bis 2040 entspricht einer Emissionsreduktion von 89,3 % im Vergleich zum Basisjahr 2024 (158.890 t CO₂e). Als Zwischenziel sollen die Emissionen von 2024 bis 2030 um 44,2 % reduziert werden. Der Scope-2-Anteil wird dabei standortbezogen berechnet, der SBTi-Empfehlung folgend. Die Hochrechnung der Energieverbräuche zur Ermittlung der Scope-1- und Scope-2-Emissionen erfolgt auf Basis der Vorjahreswerte, die mittels Heiz- und Kühlgradtagen

klimabereinigt wurden. Aufgrund der Größe und Diversität des Immobilienportfolios erfolgt zugleich eine natürliche Glättung von witterungs- und nutzungsbedingten Schwankungen, wodurch der gewählte Bezugswert als repräsentativ angesehen werden kann.

Seit 2024 wurden Dekarbonisierungsmaßnahmen mit Gesamtkosten i.H.v. EUR 15,1 Mio. fertiggestellt. Damit konnten, verglichen zum Basisjahr 2024, bereits jährliche Einsparungen i.H.v. 1.061 t CO₂e/a erzielt werden.

Dekarbonisierung der Bautätigkeit

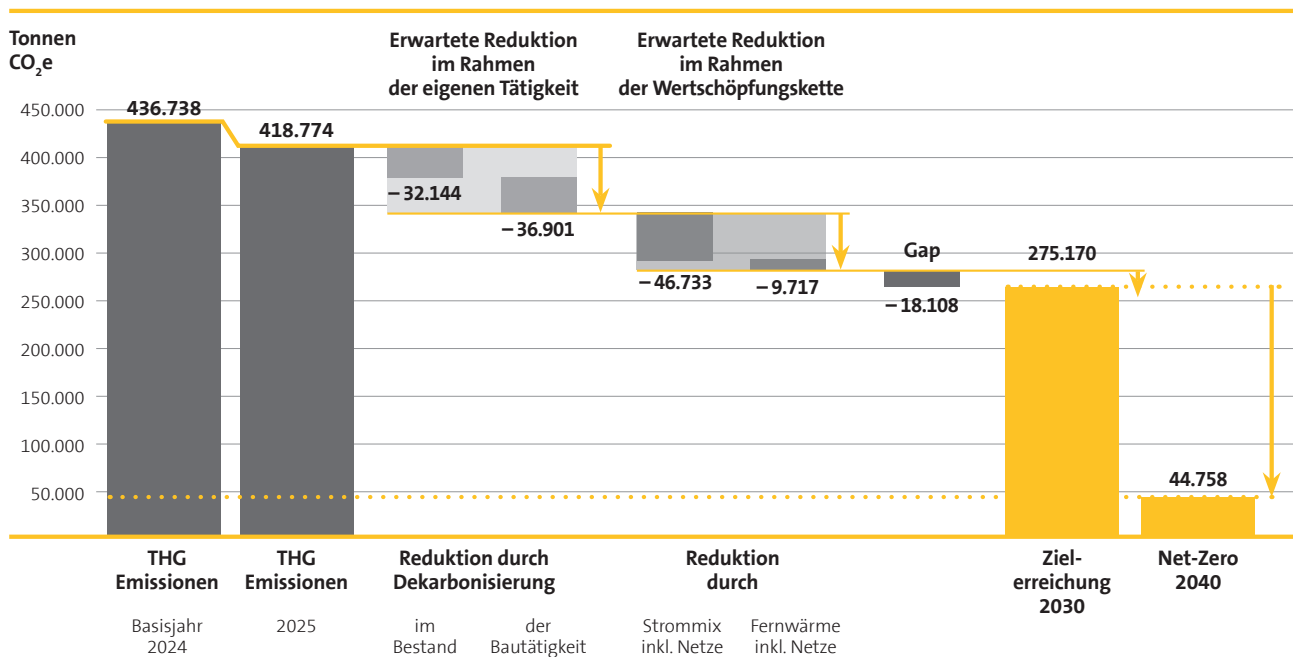
Der BIG Konzern wendet für die Emissionen aus der Bautätigkeit („Upfront-embodied Emissions“) den sektorspezifischen „Absolute-Contraction-Ansatz“ der Science Based Targets initiative (SBTi) im Gebäudesektor an.

Die Zielsetzung ist die schrittweise Reduktion der Emissionen aus der Bautätigkeit gemäß SBTi Building Standard und die Erreichung der Klimaneutralität (Net-Zero) bis 2040. Dieses Ziel betrifft die Emissionen aus der Bautätigkeit (Neubau und Sanierung) und umfasst im Berichtsjahr 2025 92,4 % der Scope 3.2 und 60,1 % der Scope 3.4 Emissionen. Das Net-Zero Ziel für die Emissionen in der Bautätigkeit bis 2040 entspricht einer Emissionsreduktion von 90 % im Vergleich zum Basisjahr 2024 (84.736 t CO₂e). Als Zwischenziel sollen die Emissionen bis 2030 um 30,9 % reduziert werden.

Die Dekarbonisierung der Bautätigkeiten wird hauptsächlich durch die Identifizierung und Steuerung von Dekarbonisierungshebeln innerhalb der Projektphasen erfolgen. Abgesehen davon ist der BIG Konzern auch auf die Dekarbonisierung der Baustoffindustrie angewiesen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können keine verlässlichen Prognosen über das Tempo und den Umfang der Dekarbonisierung und ganz besonders über die Reduktion der Brutto-Emissionen der Baustoffindustrie abgegeben werden. Deshalb wird derzeit eine Reduktion der Brutto-Treibhausgasemissionen der Bautätigkeiten (Neubau und Sanierung) um 69,5 % bis zum Jahr 2040 im Vergleich zu 2024 hauptsächlich durch interne Maßnahmen (insbesondere die Vorgabe von Grenzwerten (kg CO₂e/m² BGF) erwartet. Dieser Wert resultiert aus der Annahme eines gleichbleibenden Flächenwachstums multipliziert mit einem durchschnittlichen Emissionswert von 100 kg CO₂e/m² BGF für die Bautätigkeiten Neubau und umfassende Sanierungen. Dieser Emissionswert ist bereits äußerst ambitioniert und wird derzeit noch von keinem Neubau des BIG Konzerns erreicht.

Im Rahmen der Zielsetzung wurden keine betroffenen Stakeholder eingebunden. Die Einhaltung des Zielpfades wird durch die jährliche Erstellung der THG-Bilanz überprüft. Aufgrund der erstmaligen Berechnung der Zielwerte im Jahr 2025 ist eine Berichterstattung über erste Fortschritte erst im Geschäftsbericht 2026 möglich.

Die folgende Abbildung stellt die Zielsetzung und die identifizierten erwarteten Dekarbonisierungshebel im Rahmen der eigenen Tätigkeit sowie der Wertschöpfungskette dar:



10.3.5 Angabepflicht E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix

Gesamtenergieverbrauch aus fossilen, nuklearen und erneuerbaren Quellen

Nachstehende Tabelle zeigt den Energieverbrauch und Energiemix für den BIG Konzern:

Energieverbrauch und Energiemix		Einheit	2025	2024
(1)	Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh	0,0	0,0
(2)	Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	MWh	7.165,3	7.991,7
(3)	Brennstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	90.932,9	94.563,5
(4)	Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	MWh	0,0	0,0
(5)	Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus fossilen Quellen	MWh	521.303,3	631.770,8
(6)	Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)	MWh	619.401,5	734.326,0
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch		%	54,4	69,2
(7)	Verbrauch aus nuklearen Quellen	MWh	0	0
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch		%	0	0
(8)	Brennstoffverbrauch für erneuerbare Quellen, einschließlich Biomasse (auch Industrie- und Siedlungsabfälle biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	MWh	9.964,8	7.483,7
(9)	Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung und aus erneuerbaren Quellen	MWh	509.267,7	318.754,6
(10)	Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	MWh	144,0	29,7
(11)	Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)	MWh	519.376,5	326.268,1
Anteil erneuerbarer Quellen am Gesamtenergieverbrauch		%	45,6	30,8
Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)		MWh	1.138.778,0	1.060.594,1

Erzeugung nicht erneuerbarer Energie und Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen

Im Rahmen der Unternehmensstrategie werden auf den Dachflächen des BIG Konzerns Photovoltaik-Anlagen errichtet und betrieben, welche zur lokalen Versorgung der Kund*innen und Mieter*innen mit Energie aus erneuerbaren Quellen genutzt werden und Überschüsse ins öffentliche Stromnetz einspeisen. Insgesamt erzeugten die im Monitoringsystem erfassten Photovoltaik-Anlagen auf Konzernliegenschaften im Berichtsjahr rund 15.501,7 MWh erneuerbare Energie.

Energieintensität auf Grundlage der Nettoumsatzerlöse

Energieintensität pro Nettoerlös	Einheit	Vergleich	2024	% N / N-1
Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren pro Nettoumsatzerlöse aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren	MWh/MEUR	704	692	1,7%

Die nachstehende Tabelle dient dem Abgleich auf die Nettoumsatzerlöse im Abschluss:

Nettoumsatzerlöse in EUR	
Nettoumsatzerlöse aus Aktivitäten in klimaintensiven Sektoren, die zur Berechnung der Energieintensität herangezogen werden	1.616.634.002,84
Nettoumsatzerlöse (sonstige)	0,00
Gesamtnettoumsatzerlöse (Abschluss)	1.616.634.002,84

Der BIG Konzern ist im klimaintensiven Sektor „Grundstücks- und Wohnungswesen“ gemäß der Definition in der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006 tätig, welcher den Kauf und Verkauf von Grundstücken und Gebäuden sowie deren Vermietung beinhaltet.

Methoden und Hintergrundinformationen

Der BIG Konzern erfasst seinen Gesamtenergieverbrauch für den eigenen Betrieb, welcher notwendig ist, um das vermietete Immobilienportfolio zu verwalten und zu betreiben sowie um neue Projekte umzusetzen und zu entwickeln. Dazu wird der elektrische und thermische Energieverbrauch (Heizung, Warmwasser, Kälte) der vom Konzern genutzten Büroflächen erfasst und der Energiebedarf des Fuhrparks (Benzin, Diesel, Ladestrom) erhoben. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lagen für einen Teil der eigengenutzten Standorte bereits Informationen zu den tatsächlichen Energieverbräuchen 2025 vor. Die fehlenden Daten wurden aus Verbrauchsdaten von 2024 abgeleitet. Dazu wurden die dem thermischen Energieverbrauch zugrunde liegenden Brennstoffmengen, welche für 2024 über die Rechnungen von Lieferanten ermittelt wurden, anhand von GeoSphere Messdaten für 2025 klimabereinigt, anschließend mittels geeigneter Konversionsfaktoren von Mengeneinheiten in Energieeinheiten konvertiert und gemäß den Berichtserfordernissen aufgeschlüsselt dargestellt. Der

elektrische Energieverbrauch für das Berichtsjahr wurde ebenfalls teilweise aus den Daten von 2024 abgeleitet, wobei anstelle der Klimabereinigung von einem Verbrauchswachstum im selben Ausmaß wie der Zunahme des österreichischen Inlandsstromverbrauches gemäß E-Control ausgegangen wurde (+2,6 %).

Die vom unternehmenseigenen Fuhrpark genutzten Treibstoffmengen für 2025 wurden mittels geeigneter Konversionsfaktoren von Mengeneinheiten in Energieeinheiten konvertiert und gemäß den Berichtserfordernissen aufgeschlüsselt dargestellt. Zur Konversion des vom BIG Konzern im Berichtszeitraum erworbenen Kraftstoffs von Flüssigkeitsmengen (l) in Energie (MWh) wurden die Konversionsfaktoren des Umweltbundesamtes genutzt.

Es werden die Verbräuche jener vermieteten Flächen berücksichtigt, die im Eigentum vollkonsolidierter Gesellschaften stehen (Financial Control-Ansatz). Es wird ein Ansatz bei allen Berechnungen verfolgt, womit das Portfolio, als Teil der Scope-1- und Scope-2-Emissionen, auch beim Energieverbrauch berücksichtigt wird. Die Energieverbrauchsdaten des Portfolios stammen aus freiwilligen Angaben der Mieter*innen. Wo erforderlich, wurden Hochrechnungen und Ableitungen aus Vorjahreswerten auf Basis von Klimadaten vorgenommen.

Beim „Verbrauch aus erworbener oder erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen“ handelt es sich überwiegend um den Fernwärmebezug und elektrischen Stromverbrauch des vermieteten Portfolios, welcher entweder aus fossilen Quellen stammen oder bei dem die Herkunft nicht zweifelsfrei nachvollzogen und belegt werden kann. Die Fernwärme ist häufig eine Mischung von Energie aus fossilen und erneuerbaren Quellen, im Falle nicht vorhandener Herkunftsnachweise wird diesbezüglich jedoch eine konservative Zuordnung vorgenommen, bis die entsprechenden Lieferanten die Dekarbonisierung der erworbenen Wärme nachweisen oder den Anteil an fossiler und erneuerbarer Primärenergie belastbar darlegen können. Diese konservative Zuordnung zu den fossilen Quellen gilt auch für (industrielle) Abwärme und Wärme aus fossil betriebenen Kraft-Wärme-Kopplungen (KWK-Kraftwerken). Andernfalls wird Fernwärme als ein zu 100 % aus fossilen Quellen stammender Energieträger angenommen. Dies gilt insbesondere für den Energieeinkauf der Mieter*innen des BIG Konzerns bzw. den Energieverbrauch des vermieteten Portfolios, zu denen

der BIG Konzern keine Belege mit Informationen zur Energieaufbringung erhält. Beim Verbrauch von Elektrizität der Mieter*innen ist dem Konzern bekannt, dass ein großer Anteil an UZ46 Ökostrom über die Rahmenvereinbarung der Bundesbeschaffung GmbH bezogen wird; mangels vollständiger Nachweise und in Folge des gewählten konservativen Ansatzes wurde diesbezüglich jedoch – wo keine eindeutige Zuordnung zu entsprechenden Ökostrom Rahmenvereinbarungen möglich war – auf die Deckung des Inlandstromverbrauchs gemäß Elektrizitätsbilanz der E-Control abgestellt. Diese Elektrizitätsbilanz weist neben dem Anteil an fossil erzeugter Elektrizität auch einen signifikanten Anteil an Elektrizitätsimporten ohne genauere Herkunftsangaben aus, welcher als aus fossilen Quellen stammend gewertet wurde.

Die Kennzahlen wurden nicht von einer anderen als der für die Abschlussprüfung zuständigen externen Stelle validiert.

10.3.6 Angabepflicht E1-6 – THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

Scope-1-THG-Bruttoemissionen

Scope-1-THG-Bruttoemissionen	Einheit	Konsolidierte Gruppe				Erweiterter Kreis*			
		2024	2024 ang.	2024 Vergleich	2025	2024	2024 ang.	2024 Vergleich	2025
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ eq	21.167,09	21.167,09	0,00	20.208,80	-	-	-	-
Prozentualer Anteil der Scope-1-Treibhausgasemissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen	%	0,00	0,00	0,00	0,00	-	-	-	-

* Unternehmen, in die investiert wird, wie assoziierte Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen oder nicht konsolidierte Tochterunternehmen, die im Abschluss der zu Rechnungslegungszwecken konsolidierten Gruppe nicht vollständig konsolidiert sind, sowie vertragliche Vereinbarungen, bei denen es sich um gemeinsame Vereinbarungen handelt, die nicht durch ein Unternehmen strukturiert sind (d.h. gemeinsam kontrollierte Geschäftsbereiche und Vermögenswerte), über die das Unternehmen die operative Kontrolle hat.

Die biogenen CO₂-Emissionen aus der Verbrennung oder dem biologischen Abbau von Biomasse betragen im Berichtsjahr 90,49 t.

Scope-2-THG-Bruttoemissionen

Scope-2-THG-Bruttoemissionen	Einheit	Konsolidierte Gruppe				Erweiterter Kreis*			
		2024	2024 ang.	2024 Vergleich	2025	2024	2024 ang.	2024 Vergleich	2025
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ eq	136.830,37	136.830,37	0,00	125.113,89	-	-	-	-
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen**	t CO ₂ eq	136.830,37	136.830,37	0,00	60.964,10	-	-	-	-

* Unternehmen, in die investiert wird, wie assoziierte Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen oder nicht konsolidierte Tochterunternehmen, die im Abschluss der zu Rechnungslegungszwecken konsolidierten Gruppe nicht vollständig konsolidiert sind, sowie vertragliche Vereinbarungen, bei denen es sich um gemeinsame Vereinbarungen handelt, die nicht durch ein Unternehmen strukturiert sind (d.h. gemeinsam kontrollierte Geschäftsbereiche und Vermögenswerte), über die das Unternehmen die operative Kontrolle hat.

** Marktbezogene Emissionen wurden für jene Energieverbräuche herangezogen, zu denen es Informationen darüber gibt, mit welchen Energielieferanten die Mieter*innen vertraglich verbunden sind. Die restlichen Energieverbräuche wurden analog zu den standortbezogenen Emissionen ermittelt.

Die erworbene und erhaltene Elektrizität, Dampf, Wärme und Kühlung betrifft ausschließlich den eigenen Betrieb und beträgt im Berichtsjahr 271,32 t CO₂eq (standortbezogen).

Die biogenen CO₂-Emissionen aus der Verbrennung oder dem biologischen Abbau von Biomasse finden sich bereits in den Emissionsfaktoren wieder, da diese vom Umweltbundesamt nicht gesondert ausgewiesen werden. Daher werden diese nicht getrennt von den Scope-2-Treibhausgasemissionen angegeben.

Scope-3-THG-Bruttoemissionen

Der Prozentsatz der Emissionen, der anhand von Primärdaten von Lieferanten oder anderen Partnern in der Wertschöpfungskette berechnet wurde, beträgt für das Berichtsjahr 2025 0 %.

Die nachfolgende Tabelle zeigt jene Kategorien von Scope-3-Treibhausgasemissionen, die in das Inventar aufgenommen und daraus ausgeschlossen werden, mit einer Begründung für die ausgeschlossenen Scope-3-Kategorien. Als Wesentlichkeitsgrenze wurden 0,5 % im Verhältnis zu den Gesamtemissionen gewählt.

Scope-3-Kategorie	Inkludiert (ja/nein)	Begründung, wenn nicht
1 Erworbene Waren und Dienstleistungen	ja	
2 Investitionsgüter	ja	
3 Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie (nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten)	ja	
4 Vorgelagerter Transport und Vertrieb	ja	
5 Abfallaufkommen in Betrieben	nein	Baustellenabfall (z.B. durch Abbruch oder allgemeine Baustellentätigkeit) kann von den ausgegebenen/ investierten Eurobeträgen nicht getrennt werden – daher bei 3.1 und 3.2 bereits inkludiert, um keine Scheingenaugkeit zu erzeugen.
6 Geschäftsreisen	nein	Emissionen in Verbindung mit Bahn- und Flugreisen sowie Dienstfahrten mit privaten PKWs wurden für 2025 basierend auf dem Corporate Carbon Footprint 2024 hochgerechnet. Diese liegen mit 0,03 % an den Gesamtemissionen deutlich unter der Wesentlichkeitsgrenze und werden somit nicht berichtet.
7 Pendelnde Arbeitnehmer	nein	Die Emissionen wurden anhand der Mobilitätsumfrage 2024 berechnet. Diese liegen mit einem Anteil von 0,27 % an den Gesamtemissionen deutlich unter der Wesentlichkeitsgrenze.
8 Vorgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	nein	Die Flächen für St. Pölten und die Wiedner Hauptstraße 7 sind in Scope 1 und 2 enthalten.
9 Nachgelagerter Transport	nein	Nicht relevant, da Gebäude nicht zu Kund*innen transportiert werden.
10 Verarbeitung verkaufter Produkte	nein	Nicht relevant, da die verkauften Gebäude nicht weiterverarbeitet werden.
11 Verwendung verkaufter Produkte	ja	
12 Behandlung von Produkten am Ende der Lebensdauer	nein	Die Emissionen in Verbindung mit der Behandlung von Produkten am Ende der Lebensdauer liegen mit einem Anteil von 0,3 % an den Gesamtemissionen unter der Wesentlichkeitsgrenze. Für diese Berechnung wurde der Emissionsfaktor für Modul C aus einer Studie von Martin Röck* herangezogen.
13 Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	nein	Vermietete Objekte werden unter Scope 1, 2 (für vollkonsolidierte Gesellschaften) und 3.15 (für At-Equity-Gesellschaften) berücksichtigt.
14 Franchises	nein	Nicht relevant, da keine Franchises existieren.
15 Investitionen	ja	

* Röck M. et al (2022): Towards indicative baseline and decarbonization pathways for embodied life cycle GHG emissions of buildings across Europe, S. 7

Biogene CO₂-Emissionen können aufgrund fehlender Datenverfügbarkeit bei den verwendeten Datenbanken für Scope 3 nicht berechnet werden.

THG-Gesamtemissionen

	Einheit	Rückblickend					
		Basis Jahr 2024	Basis Jahr 2024 ang.	Basis Jahr 2024 Vergleich	Vergleich 2024 ang. – 2025	2025	% N / N-1
Scope-1-Treibhausgasemissionen							
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ eq	21.167,09	21.167,09	0,00	958,29	20.208,80	-4,5%
Prozentsatz der Scope-1-Treibhausgasemissionen aus regulierten Emissionshandels-systemen	%	0,00	0,00	/		0,00	/
Scope-2-Treibhausgasemissionen							
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ eq	136.830,37	136.830,37	0,00	-11.716,48	125.113,89	-8,6%
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen*	t CO ₂ eq	136.830,37	136.830,37	0,00	-75.866,26	60.964,11	-55,4%
Signifikante Scope-3-Treibhausgasemissionen							
Gesamte indirekte (Scope-3-) THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ eq	668.601,26	277.848,04	-390.753,22	-4.445,46	273.402,58	-1,6%
(1) Erworbene Waren und Dienstleistungen	t CO ₂ eq	125.184,01	119.650,19	-5.533,82	-28.660,74	90.989,45	-24,0%
(2) Investitionsgüter	t CO ₂ eq	455.657,30	79.502,80	-376.154,50	20.352,17	99.854,97	25,6%
(3) Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie (nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten)	t CO ₂ eq	49.136,24	49.136,24	0,00	-4.831,67	44.304,57	-9,8%
(4) Vorgelagerter Transport und Vertrieb	t CO ₂ eq	19.284,88	14.761,21	-4.523,67	4.419,61	19.180,82	29,9%
(5) Abfallaufkommen in Betrieben	t CO ₂ eq	/	/	/		/	/
(6) Geschäftsreisen	t CO ₂ eq	/	/	/		/	/
(7) Pendelnde Arbeitnehmer	t CO ₂ eq	/	/	/		/	/
(8) Vorgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ eq	/	/	/		/	/
(9) Nachgelagerter Transport	t CO ₂ eq	/	/	/		/	/
(10) Verarbeitung verkaufter Produkte	t CO ₂ eq	/	/	/		/	/
(11) Verwendung verkaufter Produkte	t CO ₂ eq	/	2.343,27	2.343,27	5.246,51	7.589,78	223,9%
(12) Behandlung von Produkten am Ende der Lebensdauer	t CO ₂ eq	/	/	/		/	/
(13) Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ eq	/	/	/		/	/
(14) Franchises	t CO ₂ eq	/	/	/		/	/
(15) Investitionen	t CO ₂ eq	19.338,82	12.454,33	-6.884,49	-971,35	11.482,98	-7,8%
THG-Emissionen insgesamt							
THG-Emissionen insgesamt (standortbezogen)	t CO ₂ eq	826.598,72	435.845,50	-390.753,22	-17.120,23	418.725,27	-3,9%
THG-Emissionen insgesamt (marktbezogen)*	t CO ₂ eq	826.598,72	435.845,50	-390.753,22	-81.270,01	354.575,49	-18,6%

* Marktbezogene Emissionen wurden für jene Energieverbräuche herangezogen zu denen es Informationen darüber gibt, mit welchen Energielieferanten die Mieter*innen vertraglich verbunden sind. Die restlichen Energieverbräuche wurden analog zu den standortbezogenen Emissionen ermittelt.

Treibhausgasintensität auf Grundlage der Nettoumsatzerlöse

THG-Intensität pro Nettoerlös	Einheit	2024	2024 ang.	2024 Vergleich	2025	% N / N-1
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) pro Nettoerlös	t CO ₂ eq/MEUR	539	284	-255	259	-8,9%
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) pro Nettoerlös	t CO ₂ eq/MEUR	539	284	-255	219	-22,8%

Zur Berechnung der Treibhausgasintensität wurden die Nettoumsatzerlöse i.H.v. EUR 1.616.634.002,84 herangezogen. Diese sind im Abschluss unter 7.1.1 zu finden.

THG-Gesamtemissionen des Zielumfangs*,** (kurzfristige und langfristige SBTs mit Basisjahr 2024)

THG-Emissionen des Zielumfangs*,** und absoluter Emissionsindex (2024 = 100 %)	Einheit	2024 (Basisjahr)	2025	Kurzfristiges Ziel 2030****	Langfristiges Ziel 2040*****
Scope-1-THG-Bruttoemissionen***	t CO ₂ eq	22.065	20.257	12.313	2.357
Scope-2-THG-Bruttoemissionen (standortbezogen)	t CO ₂ eq	136.825	125.114	76.352	14.616
Scope-3 THG-Bruttoemissionen im Zielumfang					
(1) Erworbene Waren und Dienstleistungen	t CO ₂ eq	119.650	90.989	79.268	11.965
(2a) Investitionsgüter - Neubau und Sanierungen (Upfront Embodied Emissions)	t CO ₂ eq	75.321	92.245	52.062	7.532
(2b) Investitionsgüter - Sonstige Investitionen	t CO ₂ eq	4.182	7.610	2.771	418
(3) Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie (nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten)	t CO ₂ eq	49.136	44.305	32.553	4.914
(4a) Vorgelagerter Transport und Vertrieb - für Neubau und Sanierungen (Upfront Embodied Emissions)	t CO ₂ eq	9.415	11.531	6.508	942
(4b) Vorgelagerter Transport und Vertrieb - für Instandhaltungen und Sonstige Investitionen	t CO ₂ eq	5.346	7.650	3.542	535
(11) Verwendung verkaufter Produkte	t CO ₂ eq	2.343	7.590	1.552	234
(15) Investitionen	t CO ₂ eq	12.454	11.483	8.251	1.245
THG-Emissionen insgesamt	t CO₂eq	436.738	418.774,0	275.170,0	44.758,0
Scope 1 und 2 Index	%	100,0	91,5	55,8	10,7
Scope 3 Index	%	100,0	98,4	67,1	10,0
Scope 1, 2 und 3 Index	%	100,0	95,9	63,0	10,2

* Die Bilanzierungsmethode der THG-Emissionen entspricht der in der Tabelle „THG-Gesamtemissionen“

** Zielumfang: THG-Emissionen Scope 1, standortbezogene Scope-2- und Scope-3-Kategorien 1, 2, 3, 4, 11 und 15

*** Inklusive THG-Emissionen für Kältemittel

**** Die kurzfristigen Zielwerte in Scope 1 und 2 bzw. 3.2a und 3.4a (Upfront Embodied Emissions) entsprechen der erforderlichen Reduktion der absoluten THG-Emissionen gemäß SBTi Building Standard, d.h. 44,3 % in Scope 1 und 2 und 30,9 % in Scope 3.2a und 3.4a (Upfront Embodied Emissions). Die kurzfristigen Zielwerte von Scope 3.1, 3.3 und die Scope 3.2b und 3.4b, die nicht von der SBTi Building Standard Kategorie „Upfront Embodied Emissions“ abgedeckt sind, entsprechen der erforderlichen Reduktion der absoluten THG-Emissionen gemäß SBTi Corporate Standard, d.h. 33,8 %.

***** Die langfristigen Zielwerte für Scope 1 und 2 bzw. 3.2a und 3.4a (Upfront Embodied Emissions) entsprechen der erforderlichen Reduktion der absoluten THG-Emissionen gemäß SBTi Building Standard, d.h. 89,3 % in Scope 1 und 2 und 90 % in Scope 3.2a und 3.4a (Upfront Embodied Emissions). Die langfristigen Zielwerte von Scope 3.1, 3.3 und Scope 3.2b und 3.4b, die nicht von der SBTi Building Standard Kategorie „Upfront Embodied Emissions“ abgedeckt sind, entsprechen mit 90 % der erforderlichen Reduktion der absoluten THG-Emissionen gemäß SBTi Corporate Standard. Als Zieljahr für die langfristigen Ziele wurde, abweichend zur SBTi Vorgabe (2050), 2040 definiert.

Methoden und Hintergrundinformationen

Die THG-Bilanz wurde im Einklang mit dem Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) erstellt und berücksichtigt sämtliche wesentliche Emissionsquellen des Konzerns. Die operative Systemgrenze umfasst die Eingrenzung der in der Bilanz berücksichtigten Emissionsquellen. Zusätzlich zu den Scopes 1 und 2 findet sich unter Absatz AR 46. i) eine Tabelle mit jenen Kategorien von Scope-3-Treibhausgasemissionen, die in das Inventar aufgenommen und davon ausgeschlossen werden, mit einer Begründung für die ausgeschlossenen Scope-3-Kategorien. Die vorliegende THG-Bilanz betrifft das Geschäftsjahr 2025 (01.01.-31.12.) und es werden alle vollkonsolidierten Gesellschaften, At-Equity-Gesellschaften und ein nicht konsolidiertes Investment berücksichtigt. Die zur Berechnung der Treibhausgasemissionen herangezogenen Emissionsfaktoren umfassen alle relevanten Treibhausgase (CO₂, CH₄, N₂O, HFKW, PFC, SF₆ und NF₃) in CO₂-Äquivalent-Emissionen bezogen auf das Erderwärmungspotenzial in 100 Jahren (GWP 100).

Nachstehend werden die Scopes und die wichtigsten Informationen und Berechnungsmethoden erläutert.

Scope 1

Unter dieser Kategorie finden sich die direkten Emissionen aus der Wärmebereitstellung (Gas, Öl, Hackgut und Pellets) von vermieteten Objekten des gesamten BIG Konzerns, die unter finanzieller Kontrolle stehen. Ebenso inkludiert sind die direkten Emissionen des eigenen Betriebs. Diese umfassen die Energieverbräuche der Standorte sowie die Treibstoffverbräuche des eigenen Fuhrparks. Biogene Emissionen werden getrennt von den Scope-1-Emissionen angegeben. Von der Betrachtung ausgeschlossen wurden Kältemittel (Nachfüllmengen und Leckagen), da die damit verbundenen – geschätzten – THG-Emissionen bei etwa 0,24 % der Scope-1-Emissionen bzw. 0,01 % der Gesamtemissionen liegen.

Für alle von vollkonsolidierten Gesellschaften vermieteten Flächen sowie die eigenen Standorte werden die um Hochrechnungen ergänzten Realverbrauchsdaten von Erdgas, Holzhackgut, Pellets und Heizöl mit den entsprechenden direkten Konversionsfaktoren des Umweltbundesamtes (Stand Dezember 2025) umgerechnet. Diese liegen als Kilogramm CO₂-Äquivalent pro kWh vor. Die Bundesmieter*innen und Universitäten melden ihre Verbräuche freiwillig und nicht zwingend

vollständig an den BIG Konzern. Der Vollständigkeit wird damit Rechnung getragen, dass auf alle ausständigen Quadratmeter (assetklassengerecht) hochgerechnet wird. Das bedeutet, dass fehlende Quadratmeter je Assetklasse anhand der vorhandenen Quadratmeter je Assetklasse vervollständigt werden.

Die Assetklassen gliedern sich in Schulen, Universitäten, Spezialimmobilien, Büro- und Wohnimmobilien. Büro- und Wohnimmobilien (ARE) wurden anhand des ARE Mischfaktors (bestehend aus Büro- und Wohnbauten) hochgerechnet. Die Energieverbrauchsdaten liegen nur für 2024 vor. Die thermischen Energieverbräuche für 2025 wurden anhand von GeoSphere-Messdaten klimabereinigt. Die Treibstoffmengen liegen ebenso nur für 2024 vor. Diese wurden anhand der Laufleistung für 2025 hochgerechnet und mit den direkten Konversionsfaktoren des Umweltbundesamtes (Stand Dezember 2025) umgerechnet.

Scope 2

In dieser Kategorie werden die direkten Emissionen aus Strom und Fernwärme (bzw. -kälte) von vermieteten Objekten des gesamten BIG Konzerns, die unter finanzieller Kontrolle stehen, sowie des eigenen Betriebs, abgebildet. Für einen Teil des Portfolios liegen Herkunftsnachweise für den Stromverbrauch vor. Für diese Verbräuche wird der Konversionsfaktor des jeweiligen Versorgungsmix herangezogen (market-based). Die restlichen Werte (Strom und Fernwärme) jenes Portfolioanteils, zu welchem dem Konzern keine Informationen über die vertraglichen Beziehungen der Bundesmieter*innen zu ihren Energielieferanten vorliegen, können nur standortbezogen (location-based) angegeben werden.

Für die standortbezogenen Emissionen werden, für alle von vollkonsolidierten Gesellschaften vermieteten Flächen sowie die eigengenutzten Standorte, die um Hochrechnungen ergänzten Realverbrauchsdaten von Strom und Fernwärme (bzw. -kälte) mit den entsprechenden direkten Konversionsfaktoren des Umweltbundesamtes (Stand Dezember 2025) umgerechnet. Für die Fernkälte wird mangels Emissionsfaktor derselbe Wert wie für die Fernwärme herangezogen. Die Bundesmieter*innen und Universitäten melden ihre Verbräuche freiwillig und nicht zwingend vollständig an den BIG Konzern. Der Vollständigkeit wird damit Rechnung getragen, dass auch hier auf alle ausständigen Quadratmeter (assetklassengerecht) hochgerechnet wird. Die Energieverbrauchsdaten liegen nur für 2024 vor. Für 2025 wurde der Stromverbrauch auf Basis von historischen Verbrauchsdaten fortgeschrieben. Die thermischen Energieverbräuche für 2025 wurden anhand von GeoSphere-Messdaten klimabereinigt.

Die marktbezogenen Emissionen werden auf Basis der ident hochgerechneten Realverbrauchsdaten von Strom

und Fernwärme (bzw. -kälte) für jenen Portfolioteil, zu dem die Herkunftsnachweise vorliegen, auf Basis der Herkunftsnachweise berechnet und für den Portfolioteil ohne Herkunftsnachweise analog zu den standortbezogenen Emissionen.

Scope 3.1

Unter dieser Kategorie werden die Cradle-to-Gate-Emissionen erfasst, die von eingekauften Gütern und Dienstleistungen (Ausgaben für Instandhaltung und die zentrale Beschaffung) verursacht werden. Unter 3.1 werden nur die vollkonsolidierten Gesellschaften berücksichtigt. Instandhaltungen bei At-Equities kamen im Berichtsjahr, bis auf eine Gesellschaft (Campus WU GmbH) nicht vor. Die mit der Campus WU GmbH im Zusammenhang stehenden Instandhaltungskosten wurden hier abgezogen und in 3.15 berücksichtigt.

Im Berichtsjahr 2025 wurden die um den Faktor für die Lebenszyklusphase (A1–A3)²² bereinigten Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Ausgaben im Rahmen des zentralen Einkaufs mit den jeweiligen EXIOBASE-Faktoren der relevanten Warengruppen des BIG Konzerns in diesen Tätigkeiten multipliziert. Die bezogenen Waren und Dienstleistungen liegen aktuell nicht mengenbezogen vor und können nur über die Sammelrechnungen ausgabenbasiert berechnet werden. Eine Limitation ergibt sich dadurch, dass sämtliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsausgaben somit als THG-relevant betrachtet werden. Sämtliche steuerwirksame Bestandteile oder Gewinnmargen der Lieferanten können mangels Information über deren Höhe nicht abgezogen werden. Um den Emissionen aus dem Transport zum Kunden (in dem Fall der BIG Konzern) Rechnung zu tragen, werden die auf die Lebenszyklusphase (A4–A5)²³ bezogenen Ausgaben abgezogen und in Scope 3.4 abgebildet.

Im Zuge des Restatements 2024 wurde die Methodik aus 2025 zur Bereinigung des Transportanteils (Lebenszyklusphasen A4–A5) in den Scope 3.1 Emissionen nachgezogen.

Scope 3.2

Unter dieser Kategorie werden die Cradle-to-Gate-Emissionen erfasst, die von Kapitalgütern verursacht werden. Darunter fallen Sanierungen, Neubauten und Erweiterungen von Gebäuden sowie Investitionen im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien (Photovoltaikanlagen und E-Ladesäulen) und sonstige Investitionen. Unter 3.2 werden nur die vollkonsolidierten Gesellschaften berücksichtigt.

Die Ermittlung der Emissionen aus Neubau- und Sanierungstätigkeiten wurde im Berichtsjahr 2025 von einer ausgabenbasierten auf eine aktivitätsbasierte

²² Röck M. et al (2022): Towards indicative baseline and decarbonization pathways for embodied life cycle GHG emissions of buildings across Europe, S. 7

²³ Röck M. et al (2022): Towards indicative baseline and decarbonization pathways for embodied life cycle GHG emissions of buildings across Europe, S. 7

Berechnung umgestellt. Diese wurde auch für das Restatement der Scope 3.2 Emissionen im Berichtsjahr 2024 nachgezogen. Eine auf das Berichtsjahr zeitbezogene Materialmengenerfassung ist derzeit nicht in der Systemlandschaft des BIG Konzerns implementiert. Der nachhaltige Mindeststandard des BIG Konzerns verlangt jedoch das Hochladen eines OI3-Ausweises im Holistic Building Program, dem häufig auch Materiallisten beigefügt sind. Jedem angegebenen Bauprodukt ist dabei auch ein Emissionswert aus der Datenbank baubook zugewiesen. Die ausgewählten Gebäude beinhalten Neubauten aller Segmente (Unternehmensbereiche Schulen, Universitäten und Spezialimmobilien sowie ARE Development) und der üblicherweise im BIG Konzern eingesetzten Bauweisen. Es ist vorgesehen, die Datenbasis in den kommenden Jahren kontinuierlich auszubauen und weiter zu präzisieren.

Für die Flächenermittlung wird eine lineare Annäherungsmethode zur Schätzung der verbauten Fläche im Berichtsjahr eingesetzt. Hierzu wird der Baubeginn und das Bauende eines Projekts aus dem Projektkostensteuerungssystem (PKS) für Bestandsimmobilien der BIG und dem Anlagenverzeichnis (AVZ) für die Entwicklungsgesellschaften herangezogen. So berechnet sich die Gesamtanzahl der Baumonate und daraus die Monate der Bauzeit, die in den Berichtszeitraum fallen. Die gesamte BGF wird gleichmäßig auf alle Baumonate aufgeteilt. Für das Jahr 2025 werden nur jene BGF summiert, für die es aktive Baumonate im Berichtsjahr gab.

Jedem Projekt wurde eine überwiegende Bauweise zugeordnet (Stahlbeton, Holz, Holz-Beton Hybrid, Ziegel, Sonstige) und die 2025 aktiv im Bau gewesenen BGF anschließend mit dem maximalen Kennwert, der aus der Analyse entnommen wurde, multipliziert.

Für Sanierungen fallen üblicherweise weniger als 50 % konstruktionsbasierter Emissionen an, weswegen die Sanierungsflächen mit der Hälfte des Neubaukennwertes gerechnet wurde.

Die sonstigen Investitionen und Investitionen in erneuerbare Energien im Berichtsjahr 2025 von vollkonsolidierten Gesellschaften wurden um den Faktor für die Lebenszyklusphase (A1–A3)²⁴ bereinigt und mit den zu den Warengruppen zutreffenden EXIOBASE Emission Factors für die wichtigsten Warengruppen des BIG Konzerns in diesen Tätigkeiten multipliziert. Die bezogenen Investitionen liegen aktuell nicht mengenbezogen vor und können nur über die Sammelrechnungen ausgabenbasiert berechnet werden.

Auch hier ergibt sich die Limitation dadurch, dass sämtliche Investitionen als THG-relevant betrachtet werden. Sämtliche steuerwirksamen Bestandteile oder Gewinnmargen der Lieferanten können mangels Information über deren Höhe nicht abgezogen werden. Um den Emissionen aus dem Transport zum Kunden (in dem Fall der BIG Konzern) Rechnung zu tragen, werden die auf die Lebenszyklusphase (A4–A5)²⁵ bezogenen Investitionen in Scope 3.4 abgebildet.

Im Zuge des Restatements 2024 wurde die Methodik aus 2025 zur Bereinigung des Transportanteils (Lebenszyklusphasen A4–A5)²⁶ in den Scope 3.2 Emissionen nachgezogen.

Scope 3.3

Unter diese Kategorie fallen indirekte Emissionen aus dem Energieverbrauch (Gas, Öl, Hackgut, Pellets, Fernwärme und Strom) von vermieteten Objekten, die unter finanzieller Kontrolle stehen, sowie des eigenen Betriebs, die nicht von Scope 1 oder Scope 2 abgedeckt sind.

Für die Berechnung wurden die indirekten Emissionsfaktoren des Umweltbundesamtes (Stand Dezember 2025) herangezogen.

Scope 3.4

In dieser Kategorie werden der vorgelagerte Transport und Vertrieb berücksichtigt. Dabei handelt es sich um den letzten logistischen Schritt, bevor das Gut oder die Dienstleistung das eigene Unternehmen bzw. die Liegenschaften und Baustellen erreicht.

Für sonstige Investitionen, Investitionen in erneuerbare Energien und Instandhaltungsmaßnahmen wird ein ausgabenbasierter (Spend-based) Ansatz genutzt. Die jeweiligen Kosten werden, auf Basis der Röck-Studie²⁷ auf jenen Anteil reduziert, der für die Lebenszyklusphase A4–A5 relevant ist. Dieser Anteil beträgt rund 11,11 % der jeweiligen Investitionen bzw. Ausgaben und ergibt sich aus dem Verhältnis der Phasen A4–A5 zu A1–A5. Die so bereinigten Kosten werden anschließend mit den EXIOBASE-Emissionsfaktoren des Sektors Transport multipliziert, um die entsprechenden Treibhausgasemissionen zu bestimmen. Die Zuordnung der unterschiedlichen EXIOBASE-Transportemissionsfaktoren erfolgt auf Ebene der jeweiligen Aktivitäten bzw. Warengruppen.

Für Neubau- und Sanierungsprojekte kommt der aktivitätsbasierte (activity-based) Ansatz zur Anwendung.

²⁴ Röck M. et al (2022): Towards indicative baseline and decarbonization pathways for embodied life cycle GHG emissions of buildings across Europe, S. 7

²⁵ Röck M. et al (2022): Towards indicative baseline and decarbonization pathways for embodied life cycle GHG emissions of buildings across Europe, S. 7

²⁶ Röck M. et al (2022): Towards indicative baseline and decarbonization pathways for embodied life cycle GHG emissions of buildings across Europe, S. 7

²⁷ Röck M. et al (2022): Towards indicative baseline and decarbonization pathways for embodied life cycle GHG emissions of buildings across Europe, S. 7

Dabei werden GWP-Werte ($\text{kg CO}_2\text{e/m}^2$) je nach überwiegender Bauweise für die Phase A4–A5 auf Basis der Röck-Studie ermittelt. Die spezifischen Emissionen werden anschließend mit der im Geschäftsjahr aktiv im Bau befindlichen Fläche multipliziert, um die transportbedingten Emissionen der einzelnen Projekte zu quantifizieren.

Im Zuge des Restatements 2024 wurde die Methodik zur Berechnung des Transportanteils (Lebenszyklusphasen A4–A5)²⁸ für die Scope 3.4 Emissionen nachgezogen.

Scope 3.11

Für die Treibhausgasbilanz 2025 werden die direkten und indirekten „use-phase“ Emissionen von im Berichtsjahr verkauften und im Berichtsjahr oder davor fertiggestellten Wohnungen oder Gebäuden inkludiert. Projekte, welche zwar bereits Verkäufe aufweisen, das Fertigstellungsdatum aber nach 2025 liegt werden exkludiert. Im Fall dieser Forward-Verkäufe werden Projekte nach dem Verkauf noch durch den BIG Konzern fertig gebaut bevor sie an die Eigentümer*innen übergeben werden. Sämtliche nach dem Verkaufsdatum anfallenden Bautätigkeiten werden in den Folgeperioden in Scope 3.2 berücksichtigt. Anhand der Energieausweise der Gebäude werden die Energieverbräuche auf Basis der durchschnittlichen Restnutzungsdauer der BIG-Gebäude (55,4 Jahre) berücksichtigt. Die Restnutzungsdauer kommt aus den IFRS-Bilanzgutachten. Es sei darauf hingewiesen, dass die Energieausweise aufgrund der unterschiedlichen OIB-Richtlinien in den Bundesländern nicht einheitlich standardisiert sind.

Die Quadratmeter der im Berichtsjahr verkauften und im Berichtsjahr oder davor fertiggestellten Wohnungen werden mit dem jeweiligen $\text{CO}_{2\text{SK}}$ -Wert (SK=Standortklima) des Gebäudes aus dem Energieausweis und dem Faktor 55,4 (für die Restnutzungsdauer) multipliziert.

Aufgrund des Restatements 2024 wurden die Emissionen von im Berichtsjahr verkauften und im Berichtsjahr oder davor fertiggestellten Objekten bzw. Wohnungen wesentlich. Die Berechnungsmethodik deckt sich mit jener für 2025, wobei lediglich die Restnutzungsdauer der BIG-Gebäude im Jahr 2024 leicht abweicht (53,6 Jahre).

Scope 3.15

In dieser Kategorie werden folgende Emissionen anteilig berücksichtigt:

- Bautätigkeiten (in Form von Investitionen) sowie der vorgelagerte Transport und Vertrieb jener At-Equities, bei denen es sich um Entwicklungsgesellschaften handelt äquivalent zu Scope 3.2 und 3.4

- Instandhaltungsmaßnahmen sowie der vorgelagerte Transport und Vertrieb der Campus WU GmbH äquivalent zu Scope 3.1 und 3.4
- Investitionen sowie der vorgelagerte Transport und Vertrieb der VID Energie Infrastruktur GmbH & Co KG äquivalent zu Scope 3.2 und 3.4
- Energieverbräuche der Campus WU GmbH und OIC – Open Innovation Center GmbH äquivalent zu Scope 2 und Scope 3.3

Bei der Campus WU GmbH handelt es sich um die Betreibergesellschaft der Liegenschaft und nicht um den Universitätsbetrieb. Ähnliches gilt für die OIC – Open Innovation Center GmbH. Die Johannes Kepler Universität Linz betreibt in diesem Gebäude einen Coworking Space. In der THG-Bilanz des BIG Konzerns werden nur die mit diesen Liegenschaften in Verbindung stehenden Energieverbräuche und etwaige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen berücksichtigt. Andere Emissionskategorien, wie beispielsweise Prozessemissionen in Labors oder die Anreise von Mitarbeitenden und Studierenden, stehen in keinem Zusammenhang mit den Gebäuden und entziehen sich dem Einflussbereich des BIG Konzerns.

Es ergeben sich einige wenige Spezialfälle aufgrund der Beteiligungen an Ampeers Energy GmbH und BIG Pocket House GmbH. Die Ausgaben für Leistungen dieser Gesellschaften sind unwesentlich und werden daher in der THG-Bilanz nicht berücksichtigt. Bei beiden Gesellschaften handelt es sich um Dienstleister im Bereich Software. In beiden Fällen liegen keine Informationen zu sonstigen Emissionen vor.

Für die Emissionen der Bautätigkeiten der Entwicklungsgesellschaften wurde die Berechnung analog zu Scope 3.2 (basierend auf der überwiegenden Bauweise) bzw. für den vorgelagerten Transport und Vertrieb zu Scope 3.4 durchgeführt und die Emissionen basierend auf dem Beteiligungsansatz ermittelt.

Für die Emissionen in Verbindung mit Investitionen, Instandhaltung, dem vorgelagerten Transport und Vertrieb sowie den Energieverbräuchen der Campus WU GmbH und der OIC – Open Innovation Center GmbH wurden Faktoren von EXIOBASE und des Umweltbundesamtes herangezogen und anschließend anteilig, basierend auf dem Beteiligungsansatz, in 3.15 abgebildet.

Die Kennzahlen wurden nicht von einer anderen als der für die Abschlussprüfung zuständigen externen Stelle validiert.

²⁸ Röck M. et al (2022): Towards indicative baseline and decarbonization pathways for embodied life cycle GHG emissions of buildings across Europe, S. 7

10.4 ESRS E2 – Umweltverschmutzung

10.4.1 Angabepflicht E2-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung

Aktuell gibt es keine Konzernvorgaben, welche den Anforderungen der ESRS entsprechen. Die bis dato getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltverschmutzungen beruhen auf geltenden Gesetzen, jedoch ohne Verbindungen zu den Auswirkungen, Risiken und Chancen oder konkreten Zielvorgaben der ESRS. Das Thema Umweltverschmutzung wurde im Berichtsjahr erstmalig als wesentlich identifiziert. Die zur Ableitung von Konzepten benötigte Datengrundlage muss erst geschaffen werden und wird in den Folgejahren sukzessive erweitert.

10.4.2 Angabepflicht E2-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung

Aktuell gibt es keine Maßnahmen, welche den Anforderungen der ESRS entsprechen. Das Thema Umweltverschmutzung wurde im Berichtsjahr erstmalig als wesentlich identifiziert. Die zur Ableitung von Maßnahmen benötigte Datengrundlage muss erst geschaffen werden.

10.4.3 Angabepflicht E2-3 – Ziele im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung

Aktuell gibt es noch keine konkreten Zielvorgaben. Das Thema Umweltverschmutzung wurde im Berichtsjahr erstmalig als wesentlich identifiziert. Die zur Ableitung von Maßnahmen benötigte Datengrundlage muss erst geschaffen werden.

Die Wirksamkeit der Konzepte und Maßnahmen in Bezug auf Umweltverschmutzung wird aktuell noch nicht nachverfolgt.

10.5 ESRS E3 – Wasser- und Meeresressourcen

10.5.1 Angabepflicht E3-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

Der BIG Konzern verfügt aktuell über keine Konzepte im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen. Die dafür notwendige Datenbasis wird aktuell erarbeitet, um ein umfassendes Bild über den Wasserverbrauch und die Nutzung von Meeresressourcen durch die Geschäftstätigkeiten und ihre Wertschöpfungsketten zu erlangen.

Der BIG Konzern hat mit einer Liegenschaft in Berlin, welche ein Entwicklungsprojekt betrifft, einen Standort in Gebieten mit hohem Wasserstress. Als Grundlage für diese Aussage dient die Definition laut Glossar der ESRS. Demnach sind Gebiete mit hohem Wasserstress Regionen, in denen der Prozentsatz der gesamten Wasserentnahme hoch (40–80 %) oder extrem hoch (mehr als 80 %) ist, wie im Wasserrisiko-Atlas „Aqueduct“ des World Resources Institute (WRI) angegeben. Aus den unter den Mindestangabepflichten genannten Gründen gibt es auch für diesen Standort kein Konzept.

Der BIG Konzern verfolgt aktuell keine Konzepte oder Praktiken in Bezug auf die Nachhaltigkeit der Meere.

10.5.2 Angabepflicht E3-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

Der BIG Konzern setzt aktuell keine Maßnahmen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen um. Ein Grund hierfür ist die mangelnde Datenlage beim Thema Wasserverbrauch, vor allem in Bezug auf das Immobilienportfolio. Sobald es hier belastbare Informationen gibt, wird an der Ausarbeitung von konkreten Maßnahmen gearbeitet werden können.

Der BIG Konzern hat mit einer Liegenschaft in Berlin, welche ein Entwicklungsprojekt betrifft, einen Standort in Gebieten mit hohem Wasserstress. Als Grundlage für diese Aussage dient die Definition laut Glossar der ESRS. Demnach sind Gebiete mit hohem Wasserstress Regionen, in denen der Prozentsatz der gesamten Wasserentnahme hoch (40–80 %) oder extrem hoch (mehr als 80 %) ist, wie im Wasserrisiko-Atlas „Aqueduct“ des World Resources Institute (WRI) angegeben. Es gibt derzeit keine Maßnahmen und damit verbundene Mittel in Bezug auf Gebiete, die von Wasserrisiken betroffen sind, einschließlich Gebiete mit hohem Wasserstress.

10.5.3 Angabepflicht E3-3 – Ziele im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

Aktuell gibt es keine konkreten Zielvorgaben, um den Wasserverbrauch in Gebäuden zu reduzieren. Ein Grund hierfür ist die mangelnde Datenlage, ohne die eine seriöse Zielsetzung nicht möglich ist.

Die Wirksamkeit der Maßnahmen zum Umgang mit den wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen wird aktuell nicht verfolgt oder gemessen, da es keine entsprechenden Maßnahmen gibt.

10.6 ESRS E4 – Biologische Vielfalt und Ökosysteme

10.6.1 Angabepflicht E4-1 – Übergangsplan und Berücksichtigung von biologischer Vielfalt und Ökosystemen in Strategie und Geschäftsmodell

Bisher wurde im Bereich der Biodiversität keine Risiko- oder Resilienzanalyse durchgeführt. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse fanden Gespräche mit Fachexpert*innen statt, in denen keine Risiken für den BIG Konzern im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen als wesentlich festgestellt wurden. Der BIG Konzern baut vorwiegend im städtischen Umfeld. Nur ein geringer Teil der Bautätigkeiten erfolgt auf Grünflächen, sodass die meisten Projekte nur in begrenztem Maße von Biodiversitätsschutzmaßnahmen betroffen sind. Für weiterführende Informationen siehe ESRS 2 SBM-3 E4. Abhängigkeiten, Risiken und Chancen in Bezug auf die biologische Vielfalt wurden bisher nicht identifiziert.

10.6.2 Angabepflicht E4-2 – Konzepte im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen

Seit Anfang 2026 gilt ein neuer nachhaltiger Mindeststandard für Bauprojekte, der um konkrete Biodiversitätskriterien erweitert wurde. Dazu gehören unter anderem die Anwendung des Grün- und Freiflächenfaktors (GFF) mit erhöhten Zielwerten, die Entsiegelung von 10 % der versiegelten Außenflächen, die Schaffung zusätzlicher Habitatstrukturen, die Vermeidung invasiver Arten, der Verzicht auf torfhaltige Substrate sowie Maßnahmen zur Reduktion von Lichtverschmutzung. Das Konzept bezieht sich vor allem auf die wesentlichen negativen Auswirkungen der Landnutzungsänderungen, der Bodenversiegelung und der damit verbundenen verringerten Versickerungsleistung sowie der Lichtverschmutzung während der Bauphase. Die Umsetzung der messbaren Kennzahlen wird über ein Wirkungscontrolling überwacht werden.

Das Konzept richtet sich an alle Projektbeteiligten: den BIG Konzern als Eigentümer, den Planer sowie die von ihm zu beauftragenden ausführenden Firmen. Das Konzept wird im Rahmen der Wertschöpfungskette während der Bautätigkeit angewendet. Die Standorte des Portfolios befinden sich überwiegend in Österreich, einzelne Liegenschaften liegen in Deutschland.

Die Geschäftsführung ist die oberste Ebene, die für die Umsetzung des Konzepts verantwortlich ist. Die Anforderungen des nachhaltigen Mindeststandards sind für die betroffenen Interessensträger, die bei der Umsetzung unterstützen (u.a. Projektleiter*innen,

Planer*innen/Fachplaner*innen, Baufirmen), im Online-Tool zugänglich. Zusätzlich werden Schulungen angeboten.

Das Konzept adressiert die Themen Landnutzungsänderungen und die Bodenversiegelung.

Das Konzept berücksichtigt keine wesentlichen Abhängigkeiten, physische Risiken, Übergangsrisiken, Chancen, die Rückverfolgbarkeit von Produkten, Bestandteilen und Rohstoffen sowie soziale Folgen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen. Auch Produktion, Beschaffung oder Nutzung von Ökosystemen zur Erhaltung oder Verbesserung der biologischen Vielfalt werden nicht einbezogen.

Der BIG Konzern verfügt über kein spezifisches Konzept zum Schutz der biologischen Vielfalt an Betriebsstandorten in oder in der Nähe von Schutzgebieten bzw. eines Gebiets mit schutzbedürftiger Biodiversität. Die Entsiegelung von 10 % der Außenflächen sowie die Umsetzung des Grün- und Freiflächenfaktors wirken sich positiv auf die Landnutzung aus. Für die Bereiche Ozeane/Meere sowie zur Vermeidung von Entwaldung sind beim BIG Konzern keine nachhaltigen Konzepte oder Verfahren vorhanden.

10.6.3 Angabepflicht E4-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen

Im Berichtsjahr wurden im Bereich der biologischen Vielfalt und Ökosysteme aufgrund fehlender Daten noch keine Maßnahmen umgesetzt. Mit Einführung der neuen Biodiversitätskriterien im Rahmen des nachhaltigen Mindeststandards werden jedoch künftig Maßnahmen ergriffen (siehe E4-2), über deren Fortschritt und Wirkung in den kommenden Jahren berichtet werden kann.

10.6.4 Angabepflicht E4-4 – Ziele im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen

Die Zielvorgaben des Konzepts setzen konkrete quantitative Maßstäbe, anhand derer überprüft werden kann, in welchem Umfang das übergeordnete Ziel des Konzepts (weniger Versiegelung, mehr Grünflächen und Verbesserung der Bodenversickerung bei Neubauten und größeren Sanierungen) erreicht wird.

Der GFF muss nach Abschluss der Baumaßnahme mindestens 0,5 betragen. Bei der neuen Entsiegelung müssen mindestens 10 % der versiegelten Außenflächen entsiegelt werden. Vollentsiegelte Flächen werden mit 100 % angerechnet, teilentsiegelte Flächen mit 20 %.

Das Ziel umfasst alle Bautätigkeiten im Rahmen von Neubauten und größeren Sanierungen. Über die Fortschritte kann erst in den Folgejahren berichtet werden, wenn die ersten Projekte mit Anwendung des neuen nachhaltigen Mindeststandards abgeschlossen sind.

Die zu erreichenden Zielwerte gelten seit Anfang 2026 bis auf Widerruf.

Die Zielwerte für den Grün- und Freiflächenfaktor (GFF) orientieren sich an der Berechnungsmethodik von klimaaktiv, die an der BOKU Wien entwickelt wurde. Die Zielvorgabe für die „neue Entsiegelung“ von mindestens 10 % der versiegelten Außenflächen wurde als realistisch eingeschätzt und wird auch in diversen Zertifizierungen als Zielwert empfohlen. Die Zielvorgaben für GFF und Entsiegelung tragen zur nachhaltigen Stadt- und Landschaftsentwicklung bei, indem sie Versiegelung reduzieren, Grünflächen erhöhen und die Bodenversickerung verbessern, was den Biodiversitätserhalt, das Stadtklima und die Ökosystemfunktionen unterstützt. Durch die Anwendung bei Neubauten und größeren Sanierungen wird gezielt auf die lokalen Standorte in Österreich eingegangen, wo Bodenversiegelung und Grünflächenknappheit besondere Herausforderungen darstellen.

Die Vorgabe zur Entsiegelung von 10 % der Außenflächen orientiert sich an Empfehlungen aus zertifizierten Nachhaltigkeits- und Umweltstandards sowie an praxisnahen Erfahrungen aus der Bauplanung.

Ausgewählte Interessenträger wie Vertreter*innen von klimaaktiv und Nachhaltigkeitskoordinator*innen wurden in die Festlegung der Ziele einbezogen.

Die Zielvorgabe gilt seit Anfang 2026, daher gibt es bisher keine Änderungen der Ziele, der entsprechenden Kennzahlen oder der zugrunde liegenden Messmethoden.

Die tatsächliche Leistung im Vergleich zu den Zielvorgaben kann erst in den Folgejahren berichtet werden, sobald die ersten Neubauten und größeren Sanierungen abgeschlossen sind und die GFF-Werte sowie die Entsiegelungsmaßnahmen erfasst und validiert wurden. Nach Fertigstellung der ersten Bauprojekte, die nach dem neuen nachhaltigen Mindeststandard errichtet wurden, wird das Wirkungscontrolling voraussichtlich alle vier bis sechs Monate durchgeführt.

Bei der Festlegung der Ziele wurden keine ökologischen Schwellenwerte herangezogen. Die Ziele stützen sich auch nicht auf den Globalen Biodiversitätsrahmen von Kunming-Montreal, die EU-Biodiversitätsstrategie 2030 oder andere nationale Konzepte und Rechtsvorschriften im Bereich biologische Vielfalt und Ökosysteme.

Die Erhöhung des GFF und die neue Entsiegelung stehen vor allem im Zusammenhang mit den wesentlichen negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung, der

verringerten Versickerungsleistung von Böden sowie der Landnutzungsänderung. Durch Entsiegelung und GFF-Erhöhung wird die Versickerungsleistung verbessert und die negativen Auswirkungen auf Bodenversiegelung und Landnutzung verringert.

Bei der Festlegung der Ziele wurden keine Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

Die Ziele des Konzepts (GFF-Erhöhung und Entsiegelung) sind der Stufe „Minimierung“ der Abhilfemaßnahmenhierarchie zuzuordnen, da sie darauf abzielen, die negativen Auswirkungen von Neubauten und größeren Sanierungen zu reduzieren.

10.6.5 Angabepflicht E4-5 – Kennzahlen für die Auswirkungen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemveränderungen

Insgesamt befinden sich 65 (Vorjahr: 74) Liegenschaften des BIG Konzerns in den offiziell anerkannten Schutzgebieten Österreichs, die wesentliche negative Auswirkungen aufweisen, was einer Gesamtfläche von rund 131 ha (Vorjahr: 633 ha) entspricht. Die Änderungen im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich hauptsächlich aus den Erkenntnissen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse und dadurch fließen andere Grundstücke in die Betrachtung ein.

Für die Flächenauswertung wurden die Grundstücksflächen des Bestands zum Stichtag erfasst.

Die Kennzahl wurde nicht von einer anderen als der für die Abschlussprüfung zuständigen externen Stelle validiert.

Zusätzlich wurden jene Flächen, die sich in Entwicklung befanden, berücksichtigt. Die Grundstücksflächen wurden, wo notwendig, um Daten aus dem Grundbuch ergänzt. Bei der Auswertung der Liegenschaften in österreichischen Schutzgebieten wurden die relevanten Schutzgebietskategorien in Österreich mithilfe eines offiziell verfügbaren Datensatzes des Umweltbundesamts mit den Koordinaten der Liegenschaften im Bestand und in der Entwicklung abgeglichen, um Überschneidungen zu identifizieren.

10.7 ESRS E5 – Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

10.7.1 Angabepflicht E5-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Aktuell existieren im BIG Konzern keine Konzepte im Sinne von unternehmensweiten Richtlinien, die explizit negative Auswirkungen wie Primärressourcenverbrauch oder Abfallaufkommen im Bau mitigieren. Seit dem 01.01.2020

gilt im BIG Konzern der verpflichtende Nachhaltige Mindeststandard (NHM) für Neubauten und Sanierungen. Dieser besagt, dass bei Projekten ein Mindestmaß an nachhaltigen Maßnahmen einzuhalten und das Erreichen des klimaaktiv SILBER Zertifikates sicherzustellen ist. Der NHM wird mit dem eigens dafür entwickelten Holistic Building Program (HBP) Onlinetool abgewickelt. In diesem Tool werden seit Anfang 2026 erstmalig Informationen zu Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft erhoben. Diese Erkenntnisse sollen in den nächsten Jahren zur Ableitung von Konzernvorgaben dienen.

10.7.2 Angabepflicht E5-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Aktuell gibt es keine Maßnahmen, welche den Anforderungen der ESRS entsprechen. Der NHM beinhaltet seit 2020 und in erweiterter Form ab Anfang 2026 Kriterien in Verbindung mit Kreislaufwirtschaft und Ressourcennutzung. Das neue HBP liefert die Datengrundlage für die Ableitung konkreter Maßnahmen. Im Berichtsjahr lagen dafür noch keine Informationen vor.

10.7.3 Angabepflicht E5-3 – Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Aktuell gibt es im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft keine Zielvorgaben. Das neue HBP liefert die Datengrundlage für die Ableitung quantitativer Ziele. Im Berichtsjahr lagen dafür noch keine Informationen vor.

10.7.4 Angabepflicht E5-4 – Ressourcenzuflüsse

Im Rahmen der wesentlichen Bautätigkeiten werden Bauprodukte im Auftrag des BIG Konzerns seitens der Baufirmen bestellt. Der Kenntnisstand des BIG Konzerns über die eingesetzten Bauprodukte bezieht sich auf die Analyse der Materiallisten der OI3 Ausweise und betrifft die vorgelagerte Wertschöpfungskette. In den vorliegenden Listen sind keine Angaben über die vollständige Rohstoffzusammensetzung enthalten, weswegen keine Informationen über den Einsatz von kritischen Rohstoffen und seltenen Erden vorliegen.

Das Gesamtgewicht der im Berichtszeitraum verwendeten Produkte und technischer und biologischer Materialien beträgt:

Gesamtgewicht in t	2025	2024
Verwendete Produkte Materialien	384.815	503.942
Biologische Produkte Materialien	8.777	12.036
Technische Produkte Materialien	376.037	491.906

Im Berichtsjahr 2025 fand einerseits eine geringere Bautätigkeit statt, zum anderen war es dieses Jahr möglich die m² BGF eindeutig zuzuordnen. Im Jahr 2024 konnten noch die m² BGF für die Kategorie „Erweiterungen und Sanierungen“ nicht eindeutig einer Erweiterung (= Neubau) oder einer Sanierung zugeordnet werden. Außerdem wurde 2024 für Erweiterungen und Sanierungen ein Mischwert verwendet. Für das Berichtsjahr 2025 konnte jeder m² BGF genau einer Neubau- oder einer Sanierungstätigkeit zugeordnet werden, weswegen auch kein Mischwert mehr benötigt wurde.

Diese Änderung betrifft sowohl das Gesamtgewicht als auch das Gewicht der technischen Produkte.

Der prozentuale Anteil biologischer Materialien beträgt 2,3 % (Vorjahr: 2,4 %).

Dieser Anteil bezieht sich auf den biologischen Massenanteil der verbauten Bauprodukte wie beispielsweise Holz, biogene Dämmstoffe und humusreiches Substrat. Das Gewicht von Verpackungen wird auf keiner Baustelle oder sonst im Einkauf gesondert erfasst. Dies ist für den Konzern nicht wesentlich. Es existiert kein spezielles Zertifizierungssystem.

Das Gesamtgewicht der im Berichtszeitraum wiederverwendeten oder recycelten sekundären Komponenten, Produkte und Materialien beträgt 0 t (Vorjahr: 0 t), bzw. 0 % (Vorjahr: 0 %).

Beschreibung der Methoden

Bei der nachfolgenden Methodik wurde der Grundsatz gewählt, bei Schätzungen die ungünstigere Annahme zu treffen.

Die großen Ressourcenzuflüsse zu Projekten des Bestandsportfolios und den Entwicklungsgesellschaften des BIG Konzerns werden aus Datenbanken abgeleitet und in verschiedene Maßnahmen gegliedert.

Neubauten, Erweiterungen und Sanierungen

Seit 2020, mit der erstmaligen Einführung des NHM, liegen Materiallisten inklusive der zugehörigen Massen für Gebäude vor, die aus der Berechnung der ökologischen Gesamtbewertung eines Gebäudes stammen – dem Oekoindex OI3. Es sind Schulgebäude, Universitätsgebäude, Spezialimmobilien, Bürogebäude und Wohnbauten enthalten.

Der Oekoindex OI3 wurde vom Österreichischen Institut für Bauen und Ökologie GmbH (IBO) entwickelt. Eine auf das Berichtsjahr zeitbezogene Materialmengenerfassung ist derzeit nicht in der Systemlandschaft des BIG Konzerns implementiert. Daher wird eine lineare Annäherungsmethode zur Schätzung der Ressourcenzuflüsse im Berichtsjahr verwendet. Dafür

werden der Baubeginn und das Bauende eines Projekts herangezogen. So wird die Gesamtanzahl der Baumonate berechnet und daraus die Anzahl der Monate der Bauzeit abgeleitet, die in den Berichtszeitraum fallen.

Für die bauzeitbezogene Massenermittlung wurden Flächenmassen in kg/m² BGF entsprechend der Art der Bautätigkeit (Neubau, Sanierung) berechnet. Die Daten stammen aus den Materiallisten für die OI3-Berechnung.

Diese Flächenmassen in kg/m² BGF (Bruttogrundfläche gemäß ÖNORM B-1800) sind der Mittelwert der Projekte mit vorliegender OI3-Berechnung.

Die Bezugsgröße für die Kennwerte zur Berechnung des Ressourcenzuflusses bei Bautätigkeiten ist die Bilanzgrenze BG3.

Für die Berechnung des Ressourcenzuflusses wird die Bruttogrundfläche (BGF in m²) des entsprechenden Projekts herangezogen. Diese wird durch die Anzahl der Bauzeitmonate dividiert. Das ergibt die Fläche der BGF in m², die annäherungsweise je Bauzeitmonat errichtet wurde und als Multiplikator für das Massegewicht der zugeführten Ressourcen herangezogen wird.

Ressourcenzufluss aus Instandhaltungen und Instandsetzungen

Die Instandhaltung (IH) macht im langjährigen Mittel ein Viertel bis ein Fünftel der jährlichen Investitionen in Bautätigkeiten des BIG Konzerns aus. Daher ist diese Tätigkeit wesentlich für den Ressourcenzufluss des BIG Konzerns. Aktuell liegen weder Informationen über die Fläche noch das Produktgewicht vor. Aus diesem Grund wurde eine Schätzung zur Erfassung dieser Ressourcenzuflüsse aufgesetzt.

Dafür wurden die Eurowerte des Instandhaltungs-Controlling-Berichts in materialintensive und nicht materialintensive Maßnahmen aufgeteilt.

Abschätzung der Maßnahmen in wesentliche und nicht wesentliche Materialzuflüsse

- 20 % der Maßnahmencluster beinhalten keine oder unwesentliche Ressourcenzuflüsse (Reparaturen, Versicherung, Honorare, Gutachten).
- 80 % der Maßnahmencluster sind für den Ressourcenzufluss relevant.

Die IH-Maßnahmen mit wesentlichem Ressourcenzufluss sind einer aktivierungspflichtigen Sanierungsmaßnahme ähnlich. Für diese ist der Kennwert der Investition EUR je m² BGF bekannt.

Die Investitionssumme der IH wird durch den Mittelwert der Kosten für Sanierungsmaßnahmen dividiert. Das ergibt die theoretischen m² BGF, die den größeren Ressourcenzuflüssen im Bestandsportfolio entsprechen. Diese werden anschließend mit dem Masse-Kennwert für Sanierung multipliziert, was das geschätzte Gesamtgewicht des Ressourcenzuflusses aus Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Berichtsjahr ergibt.

Ressourcenzufluss aus dem Betrieb der eigengenutzten Konzernstandorte

Es wurde untersucht, ob Investitionen aus dem zentralen Einkauf für die Konzernstandorte einen wesentlichen Materialzufluss darstellen. Die Einkäufe gliedern sich grob in immaterielle Dienstleistungen und (Büro-)Materialien. Das Materialgewicht geht aus den Belegen nicht hervor. Die materialrelevante Summe macht knapp 0,5 % der gesamten Investitionen des BIG Konzerns in Bautätigkeiten aus und wird daher als nicht signifikant für die Offenlegung der Ressourcenzuflüsse im Berichtsjahr angesehen.

Biologischer und technischer Anteil

Der biologische Anteil wird manuell über die Materialien der OI3-Berechnungen selektiert und ausgewertet.

Der biologische Anteil besteht im Wesentlichen aus Materialien wie Holz, biologischen Vegetationsschichten (Substrate) und Dämmstoffen aus Hanf, Wolle etc. Nicht zugeordnete Materialien wie etwa Luftschichten wurden beim biologischen Anteil nicht berücksichtigt.

Der technische Anteil ergibt sich aus dem Gesamtgewicht, nachdem der biologische Anteil abgezogen wurde.

Die Kennzahlen wurden nicht von einer anderen als der für die Abschlussprüfung zuständigen externen Stelle validiert.

10.7.5 Angabepflicht E5-5 – Ressourcenabflüsse

Abfälle

Die Gesamtmenge des Abfallaufkommens beträgt 139.487 t (Vorjahr: 114.767 t; der Wert für 2024 wurde korrigiert, weil der Kennwert nun aus 10 Projekten, statt 11 gebildet wird. Ein Projekt wurde herausgenommen, weil eine nachträgliche Prüfung ergeben hat, dass die Abbruchmengen nicht verifizierbar sind).

Abfallaufkommen: Beseitigung

Abfallaufkommen – Beseitigung		Gefährliche Abfälle				Nicht gefährliche Abfälle			
in t	2025	2024	2024 ang.	2024 Vergleich	2025	2024	2024 ang.	2024 Vergleich	
Vorbereitung zur Wiederverwendung	0	0	0	0	0	0	0		
Recycling	0	0	0	0	5.810	98.095	4.780		-93.315
Sonstige Verwertungsverfahren	316	104	260	156	127.976	1.876	105.296		103.420

Nach Behandlungsart

Abfallaufkommen – Behandlungsart		Gefährliche Abfälle				Nicht gefährliche Abfälle			
in t	2025	2024	2024 ang.	2024 Vergleich	2025	2024	2024 ang.	2024 Vergleich	
Verbrennung	0	0	0	0	0	0	0		0
Deponierung	343	1.459	282	-1.177	5.042	2.710	4.148		1.438
Sonstige Arten der Beseitigung	0	0	0	0	0	0	0		0

Die Gesamtmenge nicht recycelter Abfälle beträgt 133.677 t (Vorjahr: 109.986 t), das entspricht einem Anteil an der Gesamtmenge des Abfallaufkommens von 95,8 % (Vorjahr: 95,8 %).

Die Vorjahreswerte von 2024 mussten neu berechnet werden und sind in diesem Bericht korrigiert dargestellt. Bei genauerer Analyse stellte sich heraus, dass ein Wiegeschein nicht prüfbar war (die Zuordnung der Verwertungsarten war nicht eindeutig). Dieser Wiegeschein wurde nun aus der Berechnung des Kennwerts genommen, weswegen sich dieser im Vergleich zu 2024 geändert hat. Bei einer Vielzahl von Positionen ist auf den Wiegescheinen bzw. den Schad- und Störstoffberichten „Verwertung/Recycling“ als Verwertungsverfahren angegeben und nicht näher spezifiziert. Diese Positionen wurden im Geschäftsjahr 2024 unter „Recycling“ verbucht. Der Begriff „sonstige Verwertungsverfahren“ ist allerdings treffender, weil er weiter gefasst ist als „Recycling“. Dieses schließt laut Definition der ESRS zum Beispiel die Verwertung als Verfüllung oder die thermische Verwertung ausdrücklich aus, während „sonstige Verwertungsverfahren“ diese Möglichkeiten mit einbezieht.

Der Abfallstrom des BIG Konzerns betrifft im Wesentlichen Bau- und Abbruchabfälle.

Die wesentlichen Abbruchmaterialien des BIG Konzerns 2025 wurden den Wiegescheinen entnommen:

- Mineralische Abfälle (Bauschutt, Beton, Ziegel, etc.)
- Metalle (Eisen und Stahl)
- Biologische Abfälle (Bauholz)

Die Gesamtmenge der gefährlichen Abfälle beträgt im Berichtsjahr 659 t (Vorjahr: 542 t). Der Haupttreiber für diesen Anstieg ist, dass im Berichtsjahr 2025 mehr m² abgebrochen wurden als 2024.

Beschreibung der Methode**Abfälle aus Baumaßnahmen: Abbrüche und Teilabbrüche**

Wesentliche Abfallmengen stammen aus Abbruchgebäuden und Teilabbrüchen im Berichtsjahr. Für zehn Objekte der letzten Jahre liegen Schad- und Störstoffgutachten oder Wiegescheine und die damit verbundene Aufteilung in Abfall- und Verwertungsarten vor. Laut Recycling-Baustoffverordnung ist eine solche Dokumentation bei Abbruchmengen über 750 t verpflichtend. Die Abbruchmaterialien werden anhand der Schlüsselnummern, die die jeweilige Abfallart kennzeichnen, und der angegebenen Verwertungsart den entsprechenden Entsorgungs- und Verwertungswegen zugeordnet. Von den Abbrüchen im Berichtsjahr liegen jedoch nicht für alle Abbrucharbeiten derartige Aufschlüsselungen vor. Die Bereitstellung dieser Daten für jeden Abbruch stellt einen erheblichen dokumentarischen Mehraufwand für die Bau- und Entsorgungsunternehmen dar, der zusätzliche Kosten verursacht. Aus wirtschaftlichen Gründen erscheint es daher effizienter, die vorhandenen Schad- und Störstofferkundungen sowie Wiegescheine zu verwenden und anhand dieser Daten die Abfallmenge für das Berichtsjahr hochzurechnen. Daher wird ein Kennwert aus den zehn Objekten errechnet, der die durchschnittliche abgebrochene Masse pro m² darstellt. Dieser Kennwert wird mit der Bruttogrundfläche (BGF) der abgebrochenen Objekte im Berichtsjahr multipliziert und somit die abgebrochene Masse abgeschätzt. Es werden die Anteile der Abfall- und Verwertungsarten aus den zehn analysierten Objekten als Referenz herangezogen, um eine Hochrechnung für das Berichtsjahr zu erstellen.

Abfälle aus der Nutzung der Konzernstandorte

Diese Werte kommen aus dem Umweltmanagementsystem (UMS) nach ISO-14001, sind im Vergleich zu den Abbruchmassen aus Bautätigkeiten des Konzerns jedoch nicht wesentlich.

Abfälle aus Instandsetzungen und Instandhaltungen

In der Liste der Jahresbauraten für Instandhaltungsmaßnahmen (IH) sind lediglich Abbrüche von gesamten Gebäuden und Gebäudeteilen erfasst, nicht aber solche, die im Rahmen von Instandsetzungsmaßnahmen (IS) anfallen. Im Regelfall werden bei IH-Maßnahmen schadhafte Bauteile im Verhältnis 1:1 durch neue Bauteile ersetzt. Mangels systematisch erfasster Daten zu den Materialgewichten wird angenommen, dass die Abfallmenge dem Ressourcenzufluss entspricht.

Die Kennzahlen wurden nicht von einer anderen als der für die Abschlussprüfung zuständigen externen Stelle validiert.

10.8 ESRS S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens

10.8.1 Angabepflicht S1-1 – Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens

Verhaltens- und Ethikkodex

Der Verhaltens- und Ethikkodex für Mitarbeitende des BIG Konzerns, der Code of Conduct, legt Regeln für ein professionelles sowie rechtlich und ethisch korrektes Verhalten fest und bezieht sich dabei auf folgende wesentliche Auswirkung:

Auswirkung (negativ)

- Mangelnde Gleichstellung der Geschlechter aufgrund des ungleichen Anteils in Führungspositionen und des ungleichen Lohns zwischen den Geschlechtern

Der Code of Conduct ist untergliedert in Anforderungen an das Verhalten der Mitarbeitenden gegenüber der Gesellschaft, gegenüber Kund*innen und Geschäftspartner*innen sowie Regelungen im Umgang mit Kolleg*innen. Zudem enthält er konkrete Wertvorstellungen, denen sich der BIG Konzern verpflichtet fühlt. Ziel des Verhaltens- und Ethikkodex ist es, den Mitarbeitenden Leitlinien für rechtlich und ethisch korrektes Handeln zur Verfügung zu stellen. Die Regelungen werden von den Führungskräften im Rahmen ihrer Vorbildfunktion aktiv vorgelebt. Gleichzeitig stellen diese sicher, dass ihre Mitarbeitenden die Verhaltensrichtlinien kennen und einhalten.

Der Verhaltens- und Ethikkodex richtet sich an alle Mitarbeitenden, unabhängig von ihrer Funktion im Unternehmen oder ihres Standorts.

Im BIG Konzern ist die Geschäftsführung für die Umsetzung des Code of Conduct verantwortlich.

Bei der Erstellung des Code of Conduct wurden Vertreter*innen verschiedener Bereiche im Unternehmen wie etwa Personal, Rechtsabteilung, Rechnungswesen, Kommunikation etc. sowie die Geschäftsführung, der Betriebsrat und die Mitarbeitenden einbezogen.

Der Code of Conduct ist über das unternehmensinterne Intranet für alle Mitarbeitenden zugänglich. Zudem kann er von interessierten Externen auch auf der Unternehmenswebseite abgerufen werden.

Betriebsvereinbarungen

Die nachfolgenden im BIG Konzern gültigen Betriebsvereinbarungen beziehen sich auf folgende wesentliche Auswirkung:

Auswirkung (positiv)

- Angemessene Berücksichtigung einer ausreichenden Work-Life-Balance durch über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Angebote

Im BIG Konzern gibt es unterschiedliche Betriebsvereinbarungen mit folgenden Inhalten:

- gleitende Arbeitszeit,
- flexible Arbeitszeitmodelle (Remote Work),
- Vier-Tage-Woche und eine
- bedarfsorientierte Arbeitswelt, welche verschiedene Möglichkeiten bietet, die letzten Berufsjahre individuell, flexibel und altersgerecht zu gestalten.

Die Überwachungsprozesse sind in der jeweiligen Betriebsvereinbarung geregelt und werden durch die Führungskräfte umgesetzt.

Die Betriebsvereinbarungen gelten für alle Mitarbeitenden des BIG Konzerns. Ausgenommen sind hier die Mitarbeitenden des Facility Objektmanagement Bereiches. Für diese hat die Betriebsvereinbarung über eine Arbeitszeitregelung im Bereich Facility Objektmanagement Gültigkeit.

Für die Umsetzung der Betriebsvereinbarungen ist die Geschäftsführung verantwortlich.

Alle Betriebsvereinbarungen werden zwischen der Geschäftsführung (Arbeitgeber) und dem Betriebsrat vereinbart, somit sind alle Interessen eingebracht.

Alle Betriebsvereinbarungen sind für die Mitarbeitenden im BIG Portal (Intranet) abrufbar.

BIG Kollektivvertrag

Der BIG Kollektivvertrag regelt die gegenseitigen Rechte und Pflichten aus dem Arbeitsverhältnis, z.B. das Mindestgrundgehalt, die Lehrlingsentschädigung, Anrechnung von Vordienstzeiten, sonstige Arbeitsverhinderung etc. In diesem Zusammenhang bezieht sich der Kollektivvertrag auf die folgende wesentliche Auswirkung:

Auswirkung (positiv)

- Angemessene Berücksichtigung einer ausreichenden Work-Life-Balance durch über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Angebote

Der Kollektivvertrag wird jährlich durch den Betriebsrat als Belegschaftsvertretung mit der Geschäftsführung verhandelt und bietet somit auch einen gewissen Gestaltungsspielraum.

Der BIG Kollektivvertrag gilt für die Mitarbeitenden der BIG und alle 100%igen Tochtergesellschaften des BIG Konzerns. Mitarbeitende des Bundes, des Landes, ehemalige Vertragsbedienstete und Mitarbeitende des Bau-Kollektivvertrags unterliegen ihren jeweiligen gesetzlichen Vorschriften. Dadurch gibt es unterschiedliche Gestaltungsspielräume. Es können Möglichkeiten geschaffen werden, um für alle Mitarbeitenden die gleichen Rahmenbedingungen zu erreichen. Sohin wird auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz Sorge getragen. Die Überwachung der Einhaltung ist im Kollektivvertrag geregelt bzw. erfolgt durch die Führungskräfte.

Der Kollektivvertrag gilt für alle Mitarbeitenden des BIG Konzerns, die dem Angestelltengesetz unterliegen.

Die Verantwortung für die Umsetzung des BIG Kollektivvertrags liegt bei der Geschäftsführung/Abteilung Personal & Organisation.

Der Kollektivvertrag wird jährlich zwischen der Geschäftsführung (Arbeitgeber) und dem Betriebsrat vereinbart, somit sind alle Interessen berücksichtigt.

Der Kollektivvertrag ist über das BIG Portal (Intranet) für alle Mitarbeitenden zugänglich.

Bildungsplan

Bildung ist ein zentraler Baustein für die persönliche und berufliche Entwicklung jedes Einzelnen. Der Bildungsplan, das im BIG Konzern zur Verfügung gestellte Aus- und Weiterbildungsangebot, bietet den Mitarbeitenden die Möglichkeit, sich Wissen anzueignen bzw. ihr vorhandenes

Wissen und ihre Fähigkeiten entsprechend auszubauen. Das Aus- und Weiterbildungsangebot bezieht sich auf folgende wesentliche Auswirkung:

Auswirkung (positiv)

- Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die gesamte Belegschaft durch umfangreiche Schulungsangebote

Der Schulungskatalog bietet ein großes Spektrum an Schulungen an, sie reichen von fachlichen bis hin zu Persönlichkeitsschulungen. Auch externe Weiterbildungen können nach Genehmigung in Anspruch genommen werden.

Der Bildungsplan wird jährlich zu Beginn des Kalenderjahrs bekannt gegeben. Das Schulungsangebot wird im Vorfeld zwischen der Abteilung Personal & Organisation und den Führungskräften abgestimmt.

Die Überwachung der Einhaltung erfolgt durch die Personalentwicklung gemeinsam mit den Führungskräften.

Der Bildungsplan gilt für alle Mitarbeitenden des BIG Konzerns.

Die Verantwortung für die Umsetzung des Bildungsplans liegt bei der Abteilung Personal & Organisation.

Der Bildungsplan wird einmal jährlich zwischen der Abteilung Personal & Organisation und den Führungskräften abgestimmt und ist über das BIG Portal (Intranet) für alle Mitarbeitenden zugänglich.

Audit berufundfamilie – staatliches Gütezeichen

Der BIG Konzern ist als familienfreundlicher Arbeitgeber ausgezeichnet. Die Zertifizierung in diesem Bereich unterstützt den Konzern bei der Umsetzung einer familienbewussten Personalpolitik, so trägt er Sorge für eine langfristig positive Veränderung.

Auswirkung (positiv)

- Angemessene Berücksichtigung einer ausreichenden Work-Life-Balance durch über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Angebote

Familienfreundlichkeit wird im BIG Konzern groß geschrieben. Durch die Schaffung eines familienfreundlichen Arbeitsumfeldes ermöglicht es der Konzern seinen Mitarbeitenden, Beruf und Familie besser miteinander vereinbaren zu können. Der BIG Konzern setzt in diesem Bereich auf eine externe Zertifizierung, um so die Einhaltung der vereinbarten Maßnahmen zu überprüfen. Die Umsetzung des Audits erfolgt im Rahmen einer Projektgruppe mit externer Auditierung.

Bis zum Jahr 2028 werden im BIG Konzern folgende Maßnahmen, die im Rahmen der Rezertifizierung vereinbart wurden, erneut einer Begutachtung unterzogen:

- Förderung der Integration von Personen mit Minderung der Erwerbsfähigkeit im Konzern (Sensibilisierung, Schulungen etc.)
- Ausweitung der Gesundheitsangebote unter Berücksichtigung von Themen der Vereinbarkeit von Beruf und Familie (Coaching, Erweiterung Angebot psychische Belastungen etc.)
- Evaluierung des Einsatzes von KI in der Arbeitsorganisation (Vorträge, Schulungen etc.)
- Professionalisierung des Off-Boarding-Prozesses

Das Audit berufundfamilie gilt für alle Mitarbeitenden des BIG Konzerns.

Die Verantwortung für die Umsetzung des Audits liegt bei der Abteilung Personal & Organisation und der Auditbeauftragten.

Die Zertifizierung erfolgt im Rahmen eines Projektteams mit einem externen Auditor.

Alle relevanten Informationen zum Thema Audit und die daraus resultierenden Maßnahmen finden die Mitarbeitenden im BIG Portal.

Achtung der Menschenrechte

Neben der Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben zur Achtung der Menschenrechte konzentriert sich der BIG Konzern auf die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, den eigenen Kollektivvertrag, die Sicherstellung von guten Arbeitsbedingungen sowie das Bekenntnis zu Chancengleichheit und gelebter Vielfalt.

Der Verhaltens- und Ethikkodex für Mitarbeitende des BIG Konzerns, der Code of Conduct, legt Regeln für ein professionelles sowie rechtlich und ethisch korrektes Verhalten fest. Der Code of Conduct weist auf die Wahrung der Menschenrechte und Arbeitnehmer*innenrechte hin und ist untergliedert in Anforderungen an das Verhalten der Mitarbeitenden gegenüber der Gesellschaft, gegenüber Kund*innen und Geschäftspartner*innen sowie Regelungen im Umgang mit Kolleg*innen. Zudem enthält er konkrete Wertvorstellungen, denen sich der BIG Konzern verpflichtet fühlt. Ziel des Verhaltens- und Ethikkodex ist es, den Mitarbeitenden Leitlinien für rechtlich und ethisch korrektes Handeln zur Verfügung zu stellen.

Alle Mitarbeitenden des BIG Konzerns und auch der Betriebsrat können sich zu Themen im Zusammenhang mit ihren Arbeitsbedingungen einbringen.

Durch die Implementierung des Verhaltens- und Ethikkodex tragen die Mitarbeitenden des BIG Konzerns aktiv zur Förderung und zum Schutz der Menschenrechte bei. Verstöße dagegen werden sanktioniert. Es gibt eine Gleichbehandlungsbeauftragte im Konzern.

Hinsichtlich der Menschenrechte sind keine relevanten Probleme bei den Mitarbeitenden bekannt.

Eine Verpflichtungserklärung zur Achtung der Menschenrechte liegt im BIG Konzern derzeit nicht auf.

Der BIG Konzern hält sich an die gesetzlich festgelegten Vorschriften, so legt z.B. der BIG Kollektivvertrag fest, wie hoch das Mindestgrundgehalt eines Mitarbeitenden ist. Eine Entlohnung unter diesem Mindestgrundgehalt erfolgt nicht. Die „Überstundenarbeit“ ist ebenfalls im BIG Kollektivvertrag geregelt. Des Weiteren hält sich der BIG Konzern an die gemäß ArbeitnehmerInnenschutzgesetz geltenden gesetzlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit Sicherheit und Gesundheitsschutz und ebenso an die Vorgaben des Arbeitszeitgesetzes. Die Betriebsvereinbarung zur „gleitenden Arbeitszeit“ regelt die Normalarbeitszeit, die Mindestarbeitszeit, den Gleitzeitrahmen und auch die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Gleittagen.

Da die Mitarbeitenden des BIG Konzerns ausschließlich in Österreich angestellt sind, ist es aufgrund der herrschenden gesetzlichen Vorgaben nicht notwendig, in den Betriebsvereinbarungen, dem Kollektivvertrag, dem Ethik- und Verhaltenskodex oder dem BIG Kodex explizit auf Menschenhandel, Zwangsarbeit oder Kinderarbeit einzugehen.

Chancengleichheit

Ein grundlegendes Konzept zur Chancengleichheit gibt es nicht, sehr wohl aber Maßnahmen, die die Vielfalt und Inklusion fördern. Im Jahr 2026 wird sich eine dafür ins Leben gerufene Projektgruppe verstärkt mit dem Thema Diversity und Inklusion und mit dem Umgang des Konzerns damit beschäftigen. Der BIG Konzern legt Wert darauf, eine vielfältige und inklusive Arbeitsumgebung zu schaffen, indem alle Mitarbeitenden Zugang zu den Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten des Konzerns haben, sie in Belangen der Vereinbarkeit von Familie und Beruf gefördert werden (z.B. flexible Arbeitszeiten) sowie Mitarbeitenden in Teilzeit die Prämie der Gewinnbeteiligung auf Vollzeitbasis berechnet wird. Des Weiteren werden Veranstaltungen zur Vernetzung zwischen den Mitarbeitenden organisiert (Lunch Roulette, Welcome Day), und ein Frauennetzwerk wurde initiiert. Eine Frauen- und Gleichbehandlungsbeauftragte im BIG Konzern steht für alle Anliegen rund um Diskriminierung und Gleichbehandlung zur Verfügung. Mitarbeitende mit

einer nachgewiesenen Erwerbsminderung sind voll in das Arbeitsgeschehen integriert. Mitarbeitende erhalten ab einem Grad der Behinderung von 50 % einen Zusatzurlaub von drei Urlaubstagen pro Urlaubsjahr. Der BIG Konzern hat 2025 am myAbility Talent Programm teilgenommen; daraus resultierten die Aufnahme einer Mitarbeiterin in den Konzern und eine Kooperation mit einem externen Dienstleister für Videoschnitt.

Darüber hinaus bietet der BIG Konzern die Möglichkeit, individuelle Begleitung durch Coaches in Anspruch zu nehmen. Dieses Coaching steht allen Mitarbeitenden gleichermaßen zur Verfügung und soll sie dabei unterstützen, in herausfordernden beruflichen Situationen einen ziel- und leistungsorientierten Fokus zu erhalten oder wieder zu gewinnen.

Sowohl der Verhaltens- und Ethikkodex als auch der Kollektivvertrag des BIG Konzerns enthalten im Einklang mit dem Gleichbehandlungsgesetz den Hinweis, dass jegliche Diskriminierung unzulässig ist.

Es gibt keine spezifischen politischen Verpflichtungen in Bezug auf Inklusion oder Fördermaßnahmen zugunsten von Menschen aus Gruppen, die unter den Mitarbeitenden des BIG Konzerns besonders gefährdet sind.

Im BIG Konzern gibt es eine Gleichbehandlungsbeauftragte, die im Falle einer Diskriminierung als erste Ansprechperson fungiert. Sobald ein Diskriminierungsfall bekannt wird, gibt es seitens des Unternehmens Unterstützung.

10.8.2 Angabepflicht S1-2 – Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmer*innenvertretern in Bezug auf Auswirkungen

Die Mitarbeitenden des BIG Konzerns werden teils direkt, teils vertreten durch den Betriebsrat in die Entscheidungsfindung einbezogen.

Einmal jährlich finden Zielgespräche zwischen den Mitarbeitenden und ihrer jeweiligen Führungskraft statt, in denen die jährliche Zielerreichung überprüft wird sowie mögliche Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten festgelegt werden.

Zumindest alle zwei Jahre können die Mitarbeitenden im Rahmen einer Online-Befragung ihre Meinung zum Stimmungsbild im Unternehmen abgeben. Die Befragung sowie die Fragestellungen werden mit dem Betriebsrat und der Leitung der Abteilung Personal & Organisation vereinbart.

Der Betriebsrat als Arbeitnehmer*innenvertretung hat mehrmals im Jahr Termine mit der Geschäftsführung, um wichtige Themen abzustimmen. Außerdem ist der

Betriebsrat bei der Führungskräfteklausur, in der die Strategie des Konzerns besprochen wird, anwesend. Ebenso hat er an der Erarbeitung des Führungskräfteleitbildes mitgewirkt. Ziel des Leitbildes ist es, zentrale Werte und klare Verhaltensgrundsätze für Führungskräfte zu definieren und einen verbindlichen Rahmen für deren Handeln zu schaffen.

Der Betriebsrat verhandelt überdies einmal im Jahr den Kollektivvertrag mit der Leitung der Abteilung Personal & Organisation. Auch unterjährig tauschen sich der Betriebsrat und die Leitung der Abteilung Personal & Organisation regelmäßig aus.

Die operative Verantwortung für die Einbeziehung der Mitarbeitenden liegt bei der Geschäftsführung bzw. der Abteilung Personal & Organisation. Die Abteilung Unternehmensstrategie & Kommunikation sorgt dafür, dass die Ergebnisse in das Unternehmenskonzept einfließen.

Im BIG Konzern werden alle Betriebsvereinbarungen sowie der Kollektivvertrag zwischen dem Betriebsrat als Arbeitnehmer*innenvertretung und der Geschäftsführung (Arbeitgebervertretung) vereinbart und umgesetzt. Bei den Verhandlungen fließen somit die Sichtweisen der Mitarbeitenden ein.

Neben dem jährlichen Mitarbeitendengespräch besteht für die Mitarbeitenden jederzeit die Möglichkeit, das direkte Gespräch mit ihren Führungskräften und mit dem Betriebsrat zu suchen. Auch wurde ein 270-Grad-Feedback durchgeführt, das es den Führungskräften ermöglicht, Feedback aus verschiedenen Perspektiven zu bekommen und sich dadurch gezielt weiterzuentwickeln. Durch die Rückmeldung von direkten Mitarbeitenden, Kolleg*innen sowie Vorgesetzten und zusätzlich durch Reflektion der eigenen Wahrnehmung in einer Selbsteinschätzung erhalten die Führungskräfte ein multiperspektivisches Bild über das Führungsverhalten.

Weiters findet alle fünf Jahre eine Befragung über die psychische Belastung am Arbeitsplatz und zumindest alle zwei Jahre eine Mitarbeitendenumfrage zur Stimmungslage statt.

10.8.3 Angabepflicht S1-3 – Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können

Die Abteilung Personal & Organisation steht den Mitarbeitenden als erste Anlaufstelle für Beschwerden und Anliegen zur Verfügung, ebenso wie die Führungskräfte, der Betriebsrat und die Gleichbehandlungsbeauftragte, die ebenfalls als Ansprechpersonen im Unternehmen fungieren und Abhilfemaßnahmen in die Wege leiten können. Bei Bekanntwerden von Beschwerden werden die

betroffenen Mitarbeitenden je nach individueller Lage unterstützt und in weiterer Folge in Einzelfällen Sondervereinbarungen getroffen.

Für spezielle Themen wie z.B. Antikorruption ist der Compliance Officer zuständig.

Für Krisen-/Ernstfälle wurde im BIG Konzern ein Krisenstab installiert, um eine effektive Koordination und Bewältigung der Lage sicherzustellen. Für folgende außergewöhnliche Situationen sind im Unternehmen Vorkehrungen getroffen: Pandemie, Großbrand, Blackout und Cyberangriffe. Der Krisenstab ist heute ein zentraler Bestandteil des BIG Konzerns und sorgt dafür, dass der Konzern in kritischen Situationen handlungsfähig bleibt und Menschen sowie das Unternehmen so gut wie möglich geschützt werden: in Notfällen & Krisen oder bei externen Bedrohungen.

Alle Verantwortlichen sowie entsprechende Informationen finden die Mitarbeitenden im BIG Portal (Intranet).

Die Mitarbeitenden können ihre Anliegen und Bedürfnisse über folgende Kanäle kommunizieren:

- Direkte Führungskraft
- Betriebsrat
- Abteilung Personal & Organisation
- Gleichbehandlungsbeauftragte
- Teilnahme an Mitarbeitendenbefragungen

Die Kanäle sind alle unternehmensintern.

Es gibt kein Verfahren zur Bearbeitung von Beschwerden im Zusammenhang mit Arbeitnehmer*innenbelangen, diese werden auf individueller Basis behandelt.

Beschwerden im Zusammenhang mit Menschenrechten inkl. Arbeitnehmer*innenrechte können über das Hinweisgebersystem eingemeldet werden.

Die unternehmensinternen Kanäle – wie oben beschrieben –, in welche die Mitarbeitenden Anliegen und Beschwerden einbringen können, erscheinen als wirksame Formate. Sowohl das Zusammenspiel zwischen Mitarbeitenden und Führungskraft als auch die laufenden Abstimmungstermine mit dem Betriebsrat, der Abteilung Personal & Organisation als auch der Gleichbehandlungsbeauftragten funktionieren einwandfrei.

Alle neueintretenden Mitarbeitenden sind am Onboarding-Prozess des Unternehmens beteiligt. Sie erhalten alle relevanten Informationen und Unterlagen am ersten Arbeitstag. Ebenfalls werden die neuen Mitarbeitenden über den Verhaltens- und Ethikkodex (Code of Conduct) informiert.

10.8.4 Angabepflicht S1-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze

Gesundheitsinitiative – BIG Health

Mit dieser neuen Initiative möchte der BIG Konzern das Thema Gesundheitsförderung bewusst stärker in den Fokus rücken und mit gezielten Maßnahmen auf mehreren Ebenen nachhaltig stärken. Gesundheit betrifft alle – sie beeinflusst das Wohlbefinden, die Motivation und die Leistungsfähigkeit der Mitarbeitenden entscheidend. Deshalb ist es wichtig, in allen Lebensbereichen – und ganz besonders im Arbeitsumfeld – auf sich selbst und aufeinander zu achten.

Ergebnisse:

- BIG Health – Kick-off Veranstaltung mit einem Impulsvortrag & Einblicken in die Arbeitspsychologie und Vorstellung der psychologischen Beratung im BIG Konzern
- BIG Health Bewegungswoche mit Bingo-Challenge
- Abgerundet werden diese Maßnahmen durch gesundheitsfördernde Angebote wie z.B. Kurzzeitmessung der Herzratenvariabilität und Biofeedback (HRV Messung) und Impfungen etc.

Durch diese Maßnahmen sollen die Mitarbeitendenzufriedenheit, die Motivation und die Produktivität sowie die Bindung an das Unternehmen erhöht und das Wohlbefinden gesteigert werden.

Inklusion

Der BIG Konzern legt Wert darauf eine vielfältige und inklusive Arbeitsumgebung zu schaffen. Mitarbeitende mit einer nachgewiesenen Erwerbsminderung sind voll in das Arbeitsgeschehen integriert.

Ergebnisse:

- Installierung einer Projektgruppe, die sich im nächsten Jahr gezielt mit dem Thema Diversität und Inklusion auseinandersetzen wird

Dadurch sollen die Bindung an das Unternehmen und ein inklusives Arbeitsumfeld gefördert und zur Erhöhung des Innovationspotenzials durch Nutzung der Vielfalt beigetragen werden.

Bildungsplan

Das vom BIG Konzern zur Verfügung gestellte Aus- und Weiterbildungsangebot für die Mitarbeitenden, das einmal jährlich im Rahmen des Bildungsplans angeboten wird, bietet den Mitarbeitenden die Möglichkeit, sich Wissen anzueignen bzw. ihr vorhandenes Wissen und ihre Fähigkeiten entsprechend auszubauen.

Ergebnisse:

- Erstellen eines jährlichen Bildungsplans, der neben fachlichen auch Persönlichkeitsschulungen sowie spezielle Schulungen für Frauen beinhaltet

Maßnahmen aus dem Audit berufundfamilie

Durch die Schaffung eines familienfreundlichen Arbeitsumfeldes ermöglicht der BIG Konzern seinen Mitarbeitenden, Beruf und Familie besser miteinander vereinbaren zu können.

Ergebnisse:

Bis zum Jahr 2028 werden im BIG Konzern folgende Maßnahmen, die im Rahmen der Rezertifizierung vereinbart wurden, erneut einer Begutachtung unterzogen:

- Förderung der Integration von Personen mit Minderung der Erwerbsfähigkeit im Konzern (Sensibilisierung, Schulungen etc.)
- Ausweitung der Gesundheitsangebote unter Berücksichtigung von Themen der Vereinbarkeit von Beruf und Familie (Coaching, Erweiterung Angebot psychische Belastungen etc.)
- Evaluierung des Einsatzes von KI in der Arbeitsorganisation (Vorträge, Schulungen etc.)
- Professionalisierung des Off-Boarding-Prozesses

Alle umgesetzten Maßnahmen haben für alle Mitarbeitenden Gültigkeit.

Die wichtigsten Maßnahmen sollen innerhalb folgender Zeithorizonte abgeschlossen werden:

- Gesundheitsinitiative BIG Health: Start Kick-Off 07.10.2025 – laufende Umsetzung
- Inklusion: Installierung Projektgruppe drittes Quartal 2025; Kick-off-Veranstaltung: Jänner 2026
- Bildungsplan: laufende Umsetzung – Bekanntgabe Bildungsplan immer Anfang des Jahres; regelmäßige Umfragen zum Bildungsplan
- Maßnahmen aus dem Audit berufundfamilie: Start November 2025 – laufende Umsetzung bis zur Begutachtung im Jahr 2028

Um die Maßnahmen und Initiativen nachzuverfolgen und zu bewerten, werden die Vereinbarungen laufend evaluiert. Es wird ein Bildungsplan für alle Mitarbeitenden

des Konzerns erstellt, und es werden Auswertungen über Schulungsteilnehmer, Ausbildungstage und Coachingstunden vorgenommen.

10.8.5 Angabepflicht S1-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

Wesentliche übergeordnete Ziele des BIG Konzerns sind die Optimierung der konzernweiten Zusammenarbeit und Agilität sowie die Erhöhung des Frauenanteils in Richtung 50 % weiblicher Führungskräfte. Dieses Ziel findet sich im BIG Zukunftsbild 2027 wieder.

Folgende Ziele wurden festgelegt:

1. Förderung/Vernetzung von Mitarbeitenden:

- Status Quo: laufende Umsetzung ab 2024
- Durchführung Lunch Roulette
- Weiterer Ausbau Onboarding – Weiterführung Welcome Days, Ausbau des Buddy-Systems
- Gezielter Ausbau der Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen für alle Mitarbeitenden (laufende Umsetzung)

2. Erhöhung der Frauenquote bei den Führungskräften in Richtung 50 %:

- Status Quo 33,3 %; 2030: 50 %
- Analyse des aktuellen Frauenanteils in den verschiedenen Abteilungen
- Evaluierung der Gründe, warum Frauen in gewissen Bereichen unterrepräsentiert sind
- Schulungs- und Entwicklungsprogramme (zur Verbesserung der Karrierechancen für Frauen)

Messung der Fortschritte bei der Erreichung der Ziele:

Zu Punkt 1:

- Erhebungen des Teilnehmendenstatus bei Lunch Roulettes und Welcome Days, Einholen von Feedback bei beiden Veranstaltungen und Umsetzung daraus abgeleiteter Maßnahmen
 - Lunch Roulette: 8 Termine; 72 Teilnehmende; 4 Portalartikel veröffentlicht
 - Welcome Day: 4 Termine; 104 Teilnehmende; 1 Portalartikel veröffentlicht
 - Feedback der Teilnehmenden beider Veranstaltungen wurde erhoben und auch entsprechend eingearbeitet (z.B. Gruppengröße, Zeitplan, Raumordnung/Sitzordnung, Mentimeter-Fragen gezielter einsetzen).

- Auswertung der Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen nach Mitarbeitenden und Schulungsthema
 - Bildungsplan wurde im Jänner 2025 veröffentlicht; 3 Portalartikel zu noch offenen Schulungen veröffentlicht; Auswertung der absolvierten Schulungen liegt auf
- Berichterstattung über die abgehaltenen Veranstaltungen im BIG Portal (siehe erster Punkt)

Zu Punkt 2 b, c und d: Der Frauenanteil im BIG Konzern liegt bei 36 %. Im kaufmännischen Bereich liegt der Frauenanteil bei fast 70 %. Im Objekt & Facility Management, in dem die handwerklichen Tätigkeiten im Vordergrund stehen, weist der BIG Konzern einen sehr hohen Männeranteil auf, der Frauenanteil liegt bei 28 %. Neben dem im Unternehmen installierten Frauennetzwerk „Margarete“ können Mitarbeitende auch auf Coachings und Weiterbildungsmaßnahmen zurückgreifen, wie z.B. „Wir müssen reden – Kommunikationstraining für Frauen.“

Die Interessenträger wurden in die Festlegung der Ziele einbezogen.

- Die Ziele 1 und 2 sind im Zukunftsbild des BIG Konzerns festgelegt. Geschäftsführung/Abteilung Unternehmensstrategie & Kommunikation/Abteilung Personal & Organisation sind einbezogen.

Festgelegtes Zielniveau:

- Ziel 1: qualitatives Ziel – wird gemessen anhand der Teilnehmenden und an der Auswertung des Feedbacks
- Ziel 2: relatives Ziel – gemessen in Prozent

Bezugswert und Bezugsjahr für die Messung der Fortschritte:

- Ziel 2: 33,3 %

Für die Ziele gelten folgende Zeiträume bzw. Zwischenziele:

- Ziel 2: 2040 – 50 % / 2030 – 50 %

Ziel 2: Die Frauenquote bei den Führungskräften liegt in der BIG derzeit bei 33,3 %. Auf Grund des Zukunftsbildes für das Jahr 2027, welches zwischen der Geschäftsführung gemeinsam mit allen Führungskräften erarbeitet wurde,

bekannt sich das Unternehmen zu einem Anteil von 50 % weiblicher Führungskräfte.

10.8.6 Angabepflicht S1-6 – Merkmale der Arbeitnehmer*innen des Unternehmens

Die Gesamtanzahl der Mitarbeitenden zum 31.12.2025 nach Geschlecht kann folgender Tabelle entnommen werden. Berücksichtigt werden alle unbefristeten und befristeten Dienstverhältnisse sowie Teilzeitkräfte. Ferialpraktikant*innen sind nicht berücksichtigt.

Zahl der Arbeitnehmer*innen (Personenanzahl)	2024	2025
Geschlecht		
Männlich	793	817
Weiblich	450	462
Divers	0	0
Keine Angaben	0	0
Gesamtzahl der Arbeitnehmer*innen	1.243	1.279

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtzahl der Mitarbeitenden zum 31.12.2025 auf Vollzeitäquivalent nach Geschlecht. Berücksichtigt werden alle unbefristeten und befristeten Dienstverhältnisse sowie auch Teilzeitkräfte. Ferialpraktikant*innen, Karenzierungen und Mitarbeitende in Altersteilzeit-Freiphase sind nicht berücksichtigt.

Zahl der Arbeitnehmer*innen (VZÄ)	2024	2025
Geschlecht		
Männlich	773,17	794,59
Weiblich	379,18	388,92
Divers	0,00	0,00
Keine Angaben	0,00	0,00
Gesamtzahl der Arbeitnehmer*innen	1.152,35	1.183,51

Die folgende Tabelle bietet einen detaillierten Überblick über die Mitarbeitenden zum 31.12.2025. Ferialpraktikant*innen sind nicht berücksichtigt. Befristete Dienstverhältnisse sind jene Dienstverhältnisse, die nach einem Probemonat fünf Monate Befristung aufweisen. Bei der Unterscheidung zwischen Vollzeit- und Teilzeitkräften sind Ferialpraktikant*innen, Karenzierungen und Mitarbeitende in Altersteilzeit-Freiphase nicht berücksichtigt.

Arbeitnehmer*innen nach Art des Vertrags (Personenanzahl)	weiblich		männlich		sonstige*		keine Angaben		insgesamt	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Zahl der Arbeitnehmer*innen	450	462	793	817	0	0	0	0	1.243	1.279
Zahl der Arbeitnehmer*innen mit unbefristeten Arbeitsverträgen	419	431	747	780	0	0	0	0	1.166	1.211
Zahl der Arbeitnehmer*innen mit befristeten Arbeitsverträgen	31	31	46	37	0	0	0	0	77	68
Zahl der Abrufkräfte					-	-	-	-	-	-
Zahl der Vollzeitkräfte	278	282	744	768	0	0	0	0	1.022	1.050
Zahl der Teilzeitkräfte	148	157	41	41	-	-	-	-	189	198

* Geschlecht gemäß den eigenen Angaben der Arbeitnehmer*innen

Im Berichtszeitraum haben 112 (Vorjahr: 122) Mitarbeitende den BIG Konzern verlassen, was einer Fluktuationsrate von 8,76 % (Vorjahr: 9,81 %) entspricht.

Die Daten werden als Personenanzahl dargestellt.

Die angegebenen Daten beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2025 und wurden nicht als Durchschnitt des Berichtszeitraums, sondern zum genannten Zeitpunkt ermittelt.

Zur Berechnung der Fluktuationsrate wird die Gesamtzahl der Mitarbeitenden, die das Unternehmen im Berichtszeitraum (01.01.2025 bis 31.12.2025) verlassen haben, dem Personalstand zum Ende des Jahres 2025 gegenübergestellt. Berücksichtigt werden alle unbefristeten und befristeten Dienstverhältnisse sowie auch Teilzeitkräfte. Ferialpraktikant*innen sind nicht berücksichtigt.

Die Gesamtzahl der Mitarbeitenden zum 31.12.2025 nach Geschlecht repräsentiert alle Mitarbeitenden des BIG Konzerns. Berücksichtigt werden alle unbefristeten und befristeten Dienstverhältnisse sowie auch Teilzeitkräfte. Ferialpraktikant*innen sind nicht berücksichtigt.

Die Kennzahlen wurden nicht von einer anderen als der für die Abschlussprüfung zuständigen, externen Stelle validiert.

10.8.7 Angabepflicht S1-16 – Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)

Der Gender Pay Gap, also das geschlechtsspezifische Verdienstgefälle, beträgt im BIG Konzern -1,3 % (Vorjahr: -1,3 %). Diese Kennzahl gibt die Differenz zwischen dem Durchschnittseinkommen von weiblichen und männlichen Mitarbeitenden an und wird als Prozentsatz des Durchschnittseinkommens der männlichen Mitarbeitenden ausgedrückt. Sie verdeutlicht das Ausmaß etwaiger Verdienstunterschiede und hilft, Ungleichheiten in der Vergütung innerhalb des Unternehmens transparent zu machen.

Diese Kennzahl zeigt das Durchschnittsgehalt ohne variable Zulagen (wie z.B. Überstunden, Rufbereitschaft etc.) aufgeschlüsselt nach Geschlecht gemäß Gehaltsabrechnung des Monats Dezember 2025. Berücksichtigt werden alle unbefristeten und befristeten Dienstverhältnisse sowie auch Teilzeitkräfte. Ferialpraktikant*innen sowie zugewiesene Bundes- und Landesmitarbeitende (fremdbezogenes Personal) sind aus systemtechnischer Sicht (Verzerrung der Monatsabrechnung aufgrund Aufrollungen durch Besoldungsreform) nicht in der Berechnung enthalten. Es handelt sich um den unbereinigten Gender Pay Gap.

Das Verhältnis der jährlichen Gesamtvergütung der am höchsten bezahlten Einzelperson zum Median der jährlichen Gesamtvergütung aller Arbeitnehmenden beträgt 1:4,95 (Vorjahr: 1:8,99).

Diese Kennzahl zeigt die jährliche Gesamtvergütung der am höchsten bezahlten Einzelperson und den Median der jährlichen Gesamtvergütung der Mitarbeitenden im Berichtszeitraum 01.01. bis 31.12.2025. Berücksichtigt werden alle unbefristeten und befristeten Dienstverhältnisse sowie Teilzeitkräfte. Ferialpraktikant*innen sowie zugewiesene Bundes- und Landesmitarbeitende (fremdbezogenes Personal) sind aus systemtechnischer Sicht (Verzerrung der Monatsabrechnung aufgrund Aufrollungen durch Besoldungsreform) nicht in der Berechnung enthalten.

Die Kennzahlen wurden nicht von einer anderen als der für die Abschlussprüfung zuständigen, externen Stelle validiert.

10.8.8 Angabepflicht S1-17 – Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten

Es wurden im Berichtszeitraum keine Fälle von Diskriminierung gemeldet.

Es gab im Berichtszeitraum keine Beschwerden über Kanäle, über die Mitarbeitende Bedenken äußern können.

Es gab im Berichtszeitraum keine wesentlichen Geldbußen, Sanktionen oder Schadenersatzzahlungen im Zusammenhang mit Diskriminierungsfällen oder Beschwerden.

Es gab im Berichtszeitraum keine schwerwiegenden Vorfälle in Bezug auf Menschenrechte im Zusammenhang mit Mitarbeitenden.

Es gab im Berichtszeitraum keine Geldbußen, Sanktionen oder Schadenersatzzahlungen im Zusammenhang mit schwerwiegenden Vorfällen in Bezug auf Menschenrechte der Mitarbeitenden.

10.9 ESRS G1 – Unternehmensführung

10.9.1 Angabepflicht G1-1 – Konzepte für die Unternehmensführung und Unternehmenskultur

Der Verhaltens- und Ethikkodex für Mitarbeitende des BIG Konzerns, der Code of Conduct, legt Regeln für ein professionelles sowie rechtlich und ethisch korrektes Auftreten fest. Der Code of Conduct ist untergliedert in die Anforderungen an das Verhalten der Mitarbeitenden gegenüber der Gesellschaft, gegenüber Kund*innen und

Geschäftspartner*innen sowie Regelungen im Umgang mit Kolleg*innen. Zudem enthält er konkrete Wertvorstellungen, denen sich der BIG Konzern verpflichtet fühlt. Ziel des Verhaltens- und Ethikkodex ist es, den Mitarbeitenden Leitlinien für rechtlich und ethisch korrektes Handeln zur Verfügung zu stellen. Die Regelungen werden von den Führungskräften im Rahmen ihrer Vorbildfunktion aktiv vorgelebt. Gleichzeitig stellen diese sicher, dass ihre Mitarbeitenden die Verhaltensrichtlinien kennen und einhalten.

Der Verhaltens- und Ethikkodex richtet sich an alle Mitarbeitenden, unabhängig von ihrer Funktion im Unternehmen oder ihres Standorts.

Im BIG Konzern ist die Geschäftsführung für die Umsetzung des Code of Conduct verantwortlich.

Bei der Erstellung des Code of Conduct wurden Vertreter verschiedener Bereiche im Unternehmen wie etwa Compliance, Personal, Rechtsabteilung, Rechnungswesen, Kommunikation etc. sowie die Geschäftsführung und die Arbeitnehmer*innenvertretung einbezogen.

Der Code of Conduct ist über das unternehmensinterne Intranet für alle Mitarbeitenden zugänglich. Zudem kann er von interessierten Externen auch auf der Unternehmenswebseite abgerufen werden.

Antikorruption und Compliance

Bedenken hinsichtlich rechtswidriger Verhaltensweisen können an Vorgesetzte, den Compliance Officer, die interne Revision oder direkt an die Geschäftsführung weitergeleitet werden. Meldungen können auch über das Hinweisgebersystem abgegeben werden.

Seitens der internen Revision wird beim Verdacht auf bzw. beim Vorwurf von rechtswidrigen Verhaltensweisen unverzüglich eine Prüfung eingeleitet und der Geschäftsführung darüber berichtet. Bei Vorliegen oder Verdacht rechtswidriger Verhaltensweisen erfolgt zudem halbjährlich die Berichterstattung über den Stand der Untersuchungen an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat.

Das Unternehmen verfügt über ein Konzept zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung, das im Einklang mit dem Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption steht.

Das Hinweisgebersystem des BIG Konzerns ist sowohl intern über das Intranet als auch extern über die Webseite der BIG unter <https://www.big.at/investor-relations/corporate-governance> erreichbar. Führungskräfte und Mitarbeitende wurden über das Bestehen dieses Hinweisgebersystems informiert. Eigene Schulungen für Mitarbeitende zur Verwendung des Hinweisgebersystems wurden nicht abgehalten.

Nur ein sehr kleiner und streng definierter Kreis an Mitarbeitenden kann Informationen aus dem Hinweisgebersystem erhalten. Diese Mitarbeitenden sind geschult und unterliegen einer besonderen Verschwiegenheitsverpflichtung.

Das Unternehmen hält die Regelungen des HinweisgeberInnenschutzgesetzes (HSchG) strikt ein. Eine interne Hinweisgeber-Richtlinie definiert klare Prozesse für die Meldung von Missständen und schützt Hinweisgeber. Es gelten höchste Vertraulichkeitsstandards.

Im Hinweisgebersystem können Meldungen im Zusammenhang mit Korruption und Bestechung unter einem eigenen Schwerpunkt „Korruption“ abgegeben werden.

Meldungen, die über das Hinweisgebersystem des Unternehmens einlangen, werden im Einklang mit den Regelungen des HSchG seitens Compliance einer Stichhaltigkeitsprüfung unterzogen und, soweit ein Anfangsverdacht gegeben ist, an die interne Revision oder den Datenschutzbeauftragten zur weiteren Überprüfung weitergeleitet.

Zudem werden auf sonstigem Wege einlangende Hinweise (z.B. Briefe an die Geschäftsführung) unverzüglich an die interne Revision zur unabhängigen und objektiven Prüfung weitergeleitet. Soweit sich ein Anfangsverdacht erhärtet, wird sofort eine Sonderprüfung zur Klärung der Vorwürfe eingeleitet. Die Berichterstattung über solche Sonderprüfungen erfolgt auch an den Aufsichtsrat.

Alle Mitarbeitenden des BIG Konzerns sind Amtsträger und unterliegen den strengen gesetzlichen Regelungen zum Thema Korruption. Darüber hinaus prüft die interne Revision auf Basis eines risikobasierten Ansatzes insbesondere den Bereich der Vergabe von Aufträgen.

10.9.2 Angabepflicht G1-3 – Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung

Im Unternehmen ist ein Compliance Management System im Bereich Antikorruption installiert. Mitarbeitende haben sowohl interne als auch gesetzliche Regelungen zum Thema Antikorruption zu beachten und zumindest alle drei Jahre verpflichtend an Antikorruptionsschulungen teilzunehmen. Darüber hinaus können über das Hinweisgebersystem (auch anonym) Meldungen hinsichtlich solcher Vorfälle abgegeben werden. Ein wesentliches Element bei der Erstellung und Durchführung des internen Revisionsplans ist die Berücksichtigung des „Fraud-Risikos“, das auch Vorfälle in Bezug auf Korruption und Bestechung umfasst. Sollte sich eine untersuchte Verdachtslage bestätigen, werden entsprechende personelle Maßnahmen gesetzt und gegebenenfalls der Sachverhalt an die Staatsanwaltschaft weitergeleitet.

Untersuchungen werden regelmäßig von der als Stabstelle eingerichteten internen Revision geführt, die bei der Durchführung ihrer Tätigkeit an keine Weisungen gebunden ist und unabhängig von der Managementkette agiert. Die Berichterstattung erfolgt sowohl an die Geschäftsführung als auch an den Aufsichtsrat.

Die Ergebnisse der internen Revision werden von dieser standardisiert und anlassbezogen an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat berichtet. Weiters erfolgt eine jährliche Berichterstattung des Compliance Officers über im Bereich Compliance getroffene Maßnahmen an die Geschäftsführung. Zudem wird dem Aufsichtsrat jährlich über die Vorkehrungen zur Bekämpfung von Korruption im Unternehmen berichtet.

Das Compliance-System und alle relevanten Regelungen zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung sind im Intranet veröffentlicht. Alle Mitarbeitenden werden zu Antikorruptionsschulungen bzw. Schulungswiederholungen eingeladen und sind zu deren Absolvierung verpflichtet. Die Befugnisse, Aufgaben und Verantwortung der internen Revision sind in einer eigenen Geschäftsordnung erläutert, die im Intranet für alle Mitarbeitenden zugänglich ist.

Schulungen zur Bekämpfung von Korruption

Mitarbeitende werden in der Regel im Rahmen von Onlineschulungen geschult, bei Bedarf kann auch eine Präsenzschulung abgehalten werden. Neben der Definition von Korruption werden die relevanten

gesetzlichen Bestimmungen im Detail geschult und erläutert; darüber hinaus wird auch auf weitergehende unternehmensinterne Regelungen hingewiesen. Schulungen sind spätestens alle drei Jahre zu wiederholen.

Alle Mitarbeitenden des BIG Konzerns unterliegen aufgrund ihrer Amtsträgereigenschaft strengen gesetzlichen Antikorruptionsbestimmungen. Da hier bei geringen Verstößen ernsthafte strafrechtliche Folgen drohen, werden sämtliche Funktionen im BIG Konzern als risikobehaftet eingestuft. Somit werden alle Mitarbeitenden (100 %) ins Schulungsprogramm aufgenommen.

Die Mitglieder der Geschäftsführung wurden jeweils nach Aufnahme ihrer Tätigkeit zum Thema Antikorruption geschult und unterliegen ebenfalls dem Schulungsprogramm des BIG Konzerns, das Wiederholungsschulungen in dreijährigen Abständen vorsieht. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats von BIG und ARE wurden 2025 im Rahmen einer Präsenzschulung geschult.

10.9.3 Angabepflicht G1-4 – Fälle von Korruption oder Bestechung

Es kam im Berichtsjahr zu keinen Verurteilungen oder Geldstrafen im Zusammenhang mit Korruption oder Bestechung.

Maßnahmen, die ergriffen wurden, um gegen Korruption und Bestechung vorzugehen, finden sich unter G1-3.

Wien, am 6. März 2026

Die Geschäftsführung

Mag. Dr. Christine Dornaus

DI Gerald Beck

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der

**Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.,
Wien,**

und ihrer Tochtergesellschaften („der Konzern“), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung und der Entwicklung des Konzerneigenkapitals für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (im Folgenden AP-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Siehe Anhang zum Konzernabschluss Kapitel 5.3 und 8.1.

Das Risiko für den Abschluss

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen mit über 90 % der Bilanzsumme die wesentlichste Position im Konzernabschluss der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) dar. Das Unternehmen bewertet diese Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Mieteinnahmen, Kapitalisierungszinssätzen sowie weiteren Inputfaktoren. Die BIG beauftragt jährlich externe Gutachter, um das Unternehmen bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes für eine Mehrzahl an als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu unterstützen, wobei in einem Zeitraum von drei Jahren sämtliche Immobilien zumindest einmal extern bewertet werden.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beruht somit auf den Einschätzungen der zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte herangezogenen Inputfaktoren. Diese Einschätzungen sind mit Unsicherheit behaftet. Dabei besteht das Risiko, dass aufgrund von nicht angemessenen Bewertungen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Konzernabschluss zu hoch oder zu niedrig ausgewiesen sind.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wie folgt beurteilt:

- Wir haben ein Verständnis über den Bewertungsprozess und die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt und die Wirksamkeit ausgewählter interner Kontrollen überprüft.

- Wir haben die Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Sachverständigen beurteilt.
- Auf Basis einer Stichprobe haben wir die im Bewertungsmodell für die Immobiliengutachten verwendeten stichtagsbezogenen objektspezifischen Basisdaten, wie laufende Miete und Fläche, mit den zugrunde liegenden Daten der Gesellschaft abgeglichen.
- Unter Einbeziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten haben wir die von den Gutachtern verwendeten Bewertungsmodelle stichprobenhaft auf ihre Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 hin beurteilt und die wesentlichen Bewertungsannahmen und -parameter, wie etwa die erwarteten künftigen Mieteinnahmen sowie die Liegenschaftszinssätze, hinsichtlich ihrer Angemessenheit kritisch gewürdigt und mit externen Marktdaten abgestimmt.
- Wir haben die beizulegenden Zeitwerte des gesamten Immobilienbestandes anhand der Bruttorenditen der einzelnen Objekte mit am Markt beobachtbarer Daten plausibilisiert.
- Bei Immobilien, deren Wertermittlung am Bilanzstichtag länger als ein Jahr zurückliegt, haben wir die vom Unternehmen vorgenommenen Analysen zur Wertentwicklung kritisch gewürdigt.
- Darüber hinaus haben wir die Angemessenheit der Anhangsangaben zu den Bewertungsannahmen und Schätzunsicherheiten beurteilt.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk.

Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden keine Art der Zusicherung darauf geben.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald sie vorhanden sind und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der geprüfte Abschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Abschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von den für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Abschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Abschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Abschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir planen die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zum Konzernabschluss. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.
- Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in den internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte Schutzmaßnahmen auswirken.
- Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Abschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Zu der im Konzernlagebericht enthaltenen nichtfinanziellen Erklärung ist es unsere Verantwortlichkeit zu prüfen, ob sie aufgestellt wurde, sie zu lesen und dabei zu würdigen, ob diese sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben, und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Konzernlagebericht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO

Wir wurden von der Generalversammlung am 27. März 2025 als Abschlussprüfer gewählt und am 27. März 2025 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr beauftragt.

Wir sind ohne Unterbrechung seit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 Abschlussprüfer der Gesellschaft.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Konzernabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der AP-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs. 1 der AP-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Thomas Smrekar.

Wien
6. März 2026

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Thomas Smrekar
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

Zusicherungsvermerk über die unabhängige Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung gemäß §§ 243b und 267a UGB

Wir haben die Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der im Konzernlagebericht im Abschnitt Nachhaltigkeitserklärung enthaltenen konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung gemäß §§ 243b und 267a UGB (im Folgenden „nichtfinanzielle Berichterstattung“) für das Geschäftsjahr 2025 der

**Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.,
Wien**

(im Folgenden auch kurz „BIG“ oder „Gesellschaft“ genannt),

durchgeführt.

Zusammenfassende Beurteilung mit begrenzter Zusicherung

Auf Grundlage unserer durchgeführten Prüfungshandlungen und der von uns erlangten Nachweise sind uns keine Sachverhalte bekanntgeworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass die im Konzernlagebericht im Abschnitt Nachhaltigkeitserklärung enthaltene konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung der Gesellschaft (im Folgenden „nichtfinanzielle Berichterstattung“) nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit

- den gesetzlichen Vorschriften des Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes (§ 243b und 267a UGB),
- den Vorschriften gemäß Art. 8 der Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852 (in der Folge EU-Taxonomie-VO), und
- den Vorschriften der Delegierten Verordnung (EU) 2023/2772 (im Folgenden „ESRS“), sowie
- der Durchführung des Verfahrens zur Ermittlung von Informationen, über die nach den ESRS zu berichten ist (in der Folge „Verfahren zur doppelten Wesentlichkeitsanalyse“), und dessen Darstellung in der Angabe 10.1.4.1 Angabepflicht IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

in der jeweils geltenden Fassung aufgestellt wurde.

Grundlage für die zusammenfassende Beurteilung

Wir haben unsere Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und der österreichischen berufsüblichen Grundsätze zu sonstigen Prüfungen sowie des für derartige Aufträge geltenden International Standard on Assurance Engagements (ISAE 3000 (Revised)) durchgeführt. Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Prüfungssicherheit gewonnen wird.

Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortung des Prüfers der nichtfinanziellen Berichterstattung“ unseres Zusicherungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Unser Prüfungsbetrieb unterliegt den Bestimmungen der KSW-PRL 2022, die im Wesentlichen den Anforderungen gemäß ISQM 1 entspricht, und wendet ein umfassendes Qualitätsmanagementsystem an, einschließlich dokumentierter Richtlinien und Verfahren zur Einhaltung ethischer Anforderungen, professioneller Standards sowie geltender gesetzlicher und regulatorischer Anforderungen.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Zusicherungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere zusammenfassende Beurteilung zu diesem Datum zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen der nichtfinanziellen Berichterstattung und unseren Zusicherungsvermerk.

Unsere zusammenfassende Beurteilung über die nichtfinanzielle Berichterstattung erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden dazu keine Art der Zusicherung geben. Im Zusammenhang mit unserer Prüfung mit begrenzter Sicherheit der nichtfinanziellen Berichterstattung haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald sie vorhanden sind, und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur nichtfinanziellen Berichterstattung oder zu unseren bei der Prüfung mit begrenzter Sicherheit erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf der Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Zum Zeitpunkt unseres Zusicherungsvermerks lag, mit Ausnahme des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts, der Geschäftsbericht noch nicht vor. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft

Die gesetzlichen Vertreter sind für die Aufstellung einer nichtfinanziellen Berichterstattung einschließlich der Entwicklung und Durchführung des Verfahrens zur Wesentlichkeitsanalyse gemäß den geltenden Anforderungen und Standards verantwortlich. Diese Verantwortlichkeit umfasst

- die Identifizierung der tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen sowie der Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten und die Beurteilung der Wesentlichkeit dieser Auswirkungen, Risiken und Chancen,
- die Aufstellung der nichtfinanziellen Berichterstattung unter Einhaltung der Anforderungen des Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes (§ 243b und 267a UGB), einschließlich der Übereinstimmung mit den ESRS,
- die Aufnahme von Angaben in die nichtfinanzielle Berichterstattung in Übereinstimmung mit der EU-Taxonomie-VO, sowie
- die Gestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung interner Kontrollen, die die gesetzlichen Vertreter als relevant erachten, um die Aufstellung einer nichtfinanziellen Berichterstattung, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und die Durchführung des Verfahrens zur Wesentlichkeitsanalyse in Übereinstimmung mit den Anforderungen der ESRS zu ermöglichen.

Diese Verantwortlichkeit umfasst weiters die Auswahl und Anwendung geeigneter Methoden zur nichtfinanziellen Berichterstattung sowie das Treffen von Annahmen und Schätzungen zu einzelnen Nachhaltigkeitsangaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind.

Inhärente Einschränkungen bei der Erstellung der nichtfinanziellen Berichterstattung

Bei der Berichterstattung über zukunftsgerichtete Informationen ist die Gesellschaft verpflichtet, diese zukunftsgerichteten Informationen auf der Grundlage offengelegter Annahmen über Ereignisse, die in der Zukunft eintreten könnten, sowie möglicher zukünftiger Maßnahmen der Gesellschaft zu erstellen. Das tatsächliche Ergebnis wird wahrscheinlich anders ausfallen, da erwartete Ereignisse häufig nicht wie angenommen eintreten.

Bei der Festlegung der Angaben gemäß EU-Taxonomie-VO sind die gesetzlichen Vertreter verpflichtet, unbestimmte Rechtsbegriffe auszulegen. Unbestimmte Rechtsbegriffe können unterschiedlich ausgelegt werden, auch hinsichtlich der Rechtskonformität ihrer Auslegung, und unterliegen dementsprechend Unsicherheiten.

Verantwortung des Prüfers der konsolidierten nichtfinanziellen Berichterstattung

Unsere Ziele sind die Planung und Durchführung einer Prüfung, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die nichtfinanzielle Berichterstattung einschließlich der darin dargestellten Verfahren zur doppelten Wesentlichkeitsanalyse zur Ermittlung der Informationen, über die berichtet werden muss, und der Berichterstattung nach EU-Taxonomie frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist, sei es aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, und darüber einen Bericht mit begrenzter Sicherheit zu erstellen, der unsere zusammenfassende Beurteilung enthält. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf Grundlage dieser nichtfinanziellen Berichterstattung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Während der gesamten Prüfung mit begrenzter Sicherheit üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Zu unseren Verantwortlichkeiten gehören

- die Durchführung von risikobezogenen Prüfungshandlungen, einschließlich der Erlangung eines Verständnisses der internen Kontrollen, die für den Auftrag relevant sind, um Darstellungen zu

identifizieren, bei denen es wahrscheinlich zu wesentlichen falschen Angaben kommt, sei es aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, jedoch nicht mit dem Ziel, eine zusammenfassende Beurteilung über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben;

- die Entwicklung und Durchführung von Prüfungshandlungen bezogen auf Angaben in der nichtfinanziellen Berichterstattung, bei denen wesentliche falsche Darstellungen wahrscheinlicher sind. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

Zusammenfassung der durchgeführten Arbeiten

Eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit erfordert die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Nachweisen über die nichtfinanzielle Berichterstattung.

Die Prüfung von Vorjahreszahlen, abgedruckten Interviews sowie anderen freiwilligen, zusätzlichen Angaben der Gesellschaft, einschließlich Verweisen auf Webseiten oder anderen weiterführenden Berichterstattungsformaten der Gesellschaft dazu, sind nicht Gegenstand unseres Auftrags.

Die Art, der Zeitpunkt und der Umfang der ausgewählten Prüfungshandlungen hängen von pflichtgemäßem Ermessen ab, einschließlich der Identifizierung von Angaben in der nichtfinanziellen Berichterstattung, bei denen wesentliche falsche Darstellungen auftreten können, sei es aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtum.

Bei der Durchführung unserer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Bezug auf die nichtfinanzielle Berichterstattung gehen wir wie folgt vor:

- Wir gewinnen ein Verständnis von den Verfahren der Gesellschaft, die für die Aufstellung der nichtfinanziellen Berichterstattung relevant sind.
- Wir beurteilen, ob alle durch das Verfahren zur Wesentlichkeitsanalyse ermittelten relevanten Informationen in die nichtfinanzielle Berichterstattung aufgenommen wurden.

- Wir beurteilen, ob die Struktur und die Darstellung der nichtfinanziellen Berichterstattung im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften des Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes (§ 243b und 267a UGB), sowie den ESRS stehen.
- Wir führen Befragungen des relevanten Personals und analytische Prüfungshandlungen zu ausgewählten Darstellungen in der nichtfinanziellen Berichterstattung durch.
- Wir führen stichprobenartige ergebnisorientierte Prüfungshandlungen zu ausgewählten Darstellungen in der nichtfinanziellen Berichterstattung durch.
- Wir gleichen ausgewählte Angaben der nichtfinanziellen Berichterstattung mit den entsprechenden Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht ab.
- Wir erlangen Nachweise über die dargestellten Methoden zur Entwicklung von Schätzungen und zukunftsgerichteter Informationen.
- Wir erlangen ein Verständnis des Verfahrens zur Identifikation taxonomiefähiger und taxonomiekonformer Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der nichtfinanziellen Berichterstattung.

Haftungsbeschränkung, Veröffentlichung und Auftragsbedingungen

Bei der Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung mit begrenzter Sicherheit handelt es sich um eine freiwillige Prüfung. Diesen Zusicherungsvermerk erstatten wir auf Grundlage des mit dem Auftraggeber geschlossenen Prüfungsvertrags, dem auch mit Wirkung gegenüber Dritten die von der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen herausgegebenen „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe“ zugrunde liegen. Diese können online auf der Internetseite der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen eingesehen werden (derzeit unter <https://ksw.or.at/berufsrecht/mandatsverhaeltnis/>). Hinsichtlich unserer Verantwortlichkeit und Haftung aus dem Auftragsverhältnis gilt Punkt 7. der AAB 2018.

Der Zusicherungsvermerk über die Prüfung darf ausschließlich zusammen mit der im Konzernlagebericht im Abschnitt Nachhaltigkeitserklärung enthaltenen konsolidierten nichtfinanziellen Berichterstattung und nur in vollständiger und ungekürzter Form Dritten zugänglich gemacht werden. Da unser Bericht ausschließlich im Auftrag und im Interesse der Gesellschaft erstellt wird, bildet er keine Grundlage für ein allfälliges Vertrauen dritter Personen auf seinen Inhalt. Ansprüche dritter Personen können daher daraus nicht abgeleitet werden.

Auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Thomas Smrekar.

Wien
6. März 2026

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Thomas Smrekar
Wirtschaftsprüfer

Erklärung gemäß § 124 Abs 1 Z 3 BörseG für 2025

Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss des Mutterunternehmens ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Wien, am 6. März 2026

Die Geschäftsführung

Mag. Dr. Christine Dornaus

DI Gerald Beck

Impressum

HERAUSGEBER

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

1020 Wien, Trabrennstraße 2c

T +43 5 0244-0 | office@big.at

Firmenbuch Nr. FN 34897w

Handelsgericht Wien

Umsatzsteuer-ID-Nr. ATU38270401

Coverfoto: Praterateliers, © Hertha Hurnaus

www.big.at

www.big-art.at

GENDERHINWEIS:

Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, gendern wir mit Gendersternchen (z.B. Nutzer*innen) 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) sind möglich.



www.big.at