

Die Zukunft im Fokus



Bildungsraum der Zukunft

Kunst macht Mut.

BRG/BORG Lessinggasse, Wien:

Dimensionen, die beeindrucken. Das Grundgerüst der Skulptur MYX ist zehn Meter lang und fünf Meter hoch. MYX, entwickelt von der Wiener Künstlergruppe Gelatin, ist ein „identitätsstiftendes Überwesen“, eine vielarmige farbenkräftige Plastik, die die Jugendlichen im Schulalltag begleitet.

Architektur:

ARGE Burtcher/Durig/Vasko + Partner Ingenieure
Kunst & Bau: „MYX“ der Wiener Künstlergruppe Gelatin
Foto: Manfred Seidl



Grenzen überwinden.

BG/BRG Franz Keim-Gasse, Mödling

Mehr Raum für Unterricht, Verwaltung und Sport. Durch einen Zubau und smarte Planung wird der derzeitige Fehlbestand an Stammklassen ausgeglichen, die Verbindung zu natürlichem Lebensraum wird über einen Zugang zum Mödling Bach geschaffen.

Architektur: Treusch architecture ZT GmbH
Visualisierung: ZOOM VP

Alte Hülle, neuer Kern.

HLMW9 Michelbeuern, Wien

Umbau der denkmalgeschützten ehemaligen Lokomotiven-Fabrik zu einer modernen Schule mit großzügigen Lernzonen und modernster Ausstattung. Während die Fassade optisch unverändert bleibt, um das einheitliche städtebauliche Erscheinungsbild zu wahren, wird die Schule erweitert und die Raumstruktur an den Nutzungsbedarf angepasst.

Architektur: ARGE HLMW9 DI Pallanich Anton
& Raster Ziviltechniker
Foto: Richard Tanzer



Die Zukunft im Fokus

Wir entwickeln zukunftsfähige Immobilien für Generationen. Das bedeutet Verantwortung zu übernehmen – für Gesellschaft, Klima und Umwelt sowie für die nachhaltige Wertsteigerung des Unternehmens.

**Liebe Leserinnen und Leser,
liebe Partnerinnen und Partner,**

2020 war ein herausforderndes Jahr.

**GRI
102-14**

Die COVID-19-Krise erreichte uns in einem für die Immobilien- und Baubranche bis dahin insgesamt sehr positiv verlaufenden ersten Quartal 2020. Eine gute Auftragslage und ein milder Witterungsverlauf hatten die Bautätigkeit zu Jahresbeginn in allen Bereichen auf hohem Niveau vorangetrieben.

Seit Beginn der Krise Anfang 2020 hat die weitgehende Aufrechterhaltung der Bautätigkeit unter Einhaltung strenger Sicherheitskonzepte oberste Priorität. Auch unternehmensintern gelang es uns mit großem Zusammenhalt, die für den ersten Lockdown notwendig gewordenen infrastrukturellen Anpassungen vorzunehmen. Der Ende Februar eingerichtete COVID-19-Krisenstab informierte intern regelmäßig und transparent zur aktuellen Situation und den damit verbundenen Hygiene- und Sicherheitsmaßnahmen. Innerhalb kürzester Zeit musste das Unternehmen weitgehend auf Home Office und digitale Medien umgestellt werden – eine Herausforderung, die äußerst professionell von unserer IT und dem Krisenstab-Team gemanagt wurde.

Verantwortung und Vorreiterrolle wahrnehmen.

Abseits der aktuellen COVID-19-Situation sehen wir uns darin bestärkt, unsere Verantwortung für eine umfassende nachhaltige Entwicklung weiterhin wahrzunehmen. Die Krise zeigte umso mehr die klimarelevanten Einflüsse und wie rasch sich die Anforderungen an den Raum verändern können: Hygienekonzepte rückten in den Fokus, Wohnräume wurden zu Arbeitsräumen und das Bedürfnis nach Freiräumen wuchs. Das sind Erfahrungen, die die Planung und Weiterentwicklung von Nutzungskonzepten hin zu Lebenswelten beeinflussen.

Unsere Vision 2020 wurde Wirklichkeit.

Um den Beweis anzutreten, dass Unternehmen klima- und umweltschonende Maßnahmen unter Beibehaltung maximaler Wirtschaftlichkeit umsetzen können, fiel mit Anfang des Jahres 2020 der Startschuss zur Umsetzung des Nachhaltigen Mindeststandards für Neubau und Generalsanierungen. Auf Basis dieser Vorgaben erzielen wir laut Expertinnen und Experten eine zumindest bis zu 30 % höhere Energieeffizienz, als es aktuell gefordert ist. Damit und mit unseren 10 BIG Points für Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften gelang uns im Geschäftsjahr 2020 ein bedeutender Meilenstein auf dem Weg zur Klimaneutralität.



DI Hans-Peter Weiss
Geschäftsführer (CEO)

DI Wolfgang Gleissner
Geschäftsführer (COO)

Klimaneutrales Portfolio.

Um die europäischen und nationalen Klimaschutzziele zu erreichen, braucht es eine gemeinsame Kraftanstrengung. Wir wollen bestmöglich unseren Beitrag dazu leisten. Neben der Erreichung der Klimaneutralität für unseren Gebäudebestand werden uns die Reduktion des Flächenverbrauchs unter Wahrung der Biodiversität sowie die Nutzung von Sekundärrohstoffen in einer funktionierenden Kreislaufwirtschaft in den kommenden Jahren verstärkt beschäftigen.

Zusammenhalt großgeschrieben.

Die Krise hat uns gezeigt, dass es in schwierigen Zeiten auf Loyalität, aktive Kommunikation und Zusammenhalt ankommt, um Herausforderungen auch unter ungewöhnlichen Bedingungen meistern zu können.

An dieser Stelle noch einmal ein herzliches Dankeschön an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihren Einsatz sowie an unsere Partnerinnen und Partner wie auch Kundinnen und Kunden für ihr Vertrauen in unsere Zusammenarbeit!

DI Hans-Peter Weiss
Geschäftsführer (CEO)

DI Wolfgang Gleissner
Geschäftsführer (COO)

Wenn Sie noch mehr über das Nachhaltigkeitsengagement des BIG Konzerns erfahren möchten, freuen wir uns über einen Besuch auf unserer Multimedia-Plattform nachhaltigkeit.big.at.

Inhalt

1	ÜBER DIESEN BERICHT	5
2	HIGHLIGHTS 2020	6
3	ZAHLEN UND FAKTEN 2020	8
4	KLIMA- UND GESELLSCHAFTSRELEVANTE ENTWICKLUNGEN	10
5	DAS UNTERNEHMEN	14
5.1	Immobilien über den gesamten Lebenszyklus	15
5.2	Investitionen in den Wirtschaftsstandort	16
5.3	Nachhaltigkeit in der Lieferkette	16
5.4	Internes Umweltmanagement	17
5.5	Forschung und Innovation	21
6	NACHHALTIGKEITSORGANISATION UND -STRATEGIE	22
6.1	Nachhaltigkeitsorganisation und interner Prozess	23
6.2	Nachhaltigkeitsstrategie	23
6.3	Auswirkung der Geschäftstätigkeit	27
6.4	10 BIG Points für Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften	28
7	CORPORATE GOVERNANCE UND COMPLIANCE	30
8	RAUM FÜR MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER	32
8.1	Diversität und Chancengleichheit	34
8.2	Gesundheit und Arbeitssicherheit	35
8.3	Aus- und Weiterbildung, Wissensmanagement	36
8.4	Work-Life-Balance	37
9	RAUM FÜR KUNDINNEN UND KUNDEN	38
9.1	Kundenorientiertes Bauen und Sanieren	39
9.2	Kundenorientiertes Bewirtschaften	40
10	RAUM FÜR GESELLSCHAFT	42
10.1	Bildungsraum der Zukunft	43
10.2	Architektur und Denkmalschutz	46
10.3	BIG ART – Kunst am Bau und im Bestand	47
11	RAUM FÜR KLIMANEUTRALE GEBÄUDE	48
11.1	Konzernweiter Nachhaltiger Mindeststandard	49
11.2	Lebenszyklusbetrachtung	50
11.3	Erneuerbare Energie	51
11.4	Energieeffiziente Gebäude in Bau und Sanierung	53
11.5	Energieeffiziente Gebäude im Betrieb	54
11.6	Ökologische Baustoffe	55
11.7	Kreislaufwirtschaft und Urban Mining	56
12	RAUM FÜR NACHHALTIGE STADT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG	58
12.1	Klimaresilientes Bauen	60
12.2	Flächenverbrauch und Versiegelung	61
12.3	Freiraumgestaltung und Biodiversität	62
13	RAUM FÜR DIGITALISIERUNG UND AUTOMATISIERUNG	64
14	KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK	66
15	GRI CONTENT INDEX	72
16	PRÜFBERICHT	76
17	IMPRESSUM	78

1 Über diesen Bericht

GRI 101-1
SDG 5 Die BIG berichtet seit 2011 freiwillig auf Basis der Global Reporting Initiative (GRI) über ihre Nachhaltigkeitsagenden. Seit 2017 veröffentlicht sie ihre wesentlichen nichtfinanziellen Inhalte und Kennzahlen in einem zusammengefassten konsolidierten nichtfinanziellen Bericht gemäß §§ 243b, 267a UGB im Rahmen des jährlichen Konzern-Geschäftsberichts in Übereinstimmung mit den GRI-Standards (Option „Kern“).

Den Anforderungen des NaDiVeG folgend, enthält der Bericht jene wesentlichen nichtfinanziellen Angaben, die für das Verständnis des Geschäftsverlaufs, des Geschäftsergebnisses, der Lage der Gesellschaft sowie der Auswirkungen ihrer Tätigkeit erforderlich sind und sich auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, auf die Achtung der Menschenrechte und auf die Bekämpfung von Korruption und Bestechung beziehen.

Neukonzeption und Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr.

GRI 102-48
102-49
SDG 5, 6, 12, 17 Dieser Nichtfinanzielle Bericht 2020 wurde an die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse 2020 angepasst, siehe S. 26. Die Angaben gemäß GRI 303: Wasser und Abwasser 2018 wurden in den Bericht im Rahmen des Internen Umweltmanagements in den GRI-Index aufgenommen. Der GRI-Standard Arbeitssicherheit wurde auf den aktuellen Standard GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018 umgestellt. Die strategischen Schwerpunkt-SDGs wurden um das SDG 5 (Geschlechtergleichheit), das SDG 12 (Nachhaltiger Konsum und Produktion) und das SDG 17 (Partnerschaften) erweitert. Obwohl es nicht in den Bereich der berichtsrelevanten Themen fällt, wird der eigene Umgang mit den Ressourcen an den Konzern-Standorten dargestellt, siehe S. 17. Die externe Auditierung des Internen Umweltmanagements erfolgt im Zuge der ISO 14001-Zertifizierung.

Darüber hinaus werden die Bereiche Architektur, Denkmalschutz und BIG ART berichtet, ohne berichtsrelevante Themen zu sein. Zusätzlich aufgenommen werden Erläuterungen zur Nachhaltigkeit in der Lieferkette, um eine ganzheitliche Transparenz auch über unseren direkten Einflussbereich hinaus zu fördern. Die Themen Raumklima und nachhaltige Mobilität werden nicht mehr in eigenen Kapiteln behandelt, finden sich aber weiterhin in den Berichtsinhalten wieder.

Neu hinzugekommen sind die Handlungsfelder Digitalisierung und Automatisierung, Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung sowie Freiraumgestaltung und Biodiversität.

Die Themen Barrierefreiheit, Diversität und Sicherheit der Nutzerinnen und Nutzer werden nicht mehr berichtet, da sie aus Sicht der Stakeholder kein hoch relevantes Thema mehr sind und die BIG die rechtlichen Anforderungen bereits erfüllt. Inhaltlich befinden sich in jedem Kapitel ein Überblick und eine Beschreibung der bereits im Unternehmen implementierten Prozesse (Was wir dafür tun) sowie eine Zusammenfassung der im Berichtsjahr neu hinzugekommenen Maßnahmen und Ergebnisse (Ergebnisse 2020).

Nichtfinanzielle Kennzahlen.

Die nichtfinanziellen Kennzahlen (Stichtag 31. Dezember 2020) wurden zur besseren Übersicht am Ende dieses Berichts auf den Ebenen Konzern, BIG und ARE zusammengefasst, siehe S. 66 ff. Sie zeigen die Entwicklung der berichtsrelevanten Themen und unterstützen uns bei der Steuerung der damit verbundenen Prozesse.

Weiterentwicklung der Key Performance Indikatoren (KPIs).

In Hinblick auf die EU-Taxonomie werden ab 2022 Key Performance Indikatoren über die finanzielle Auswirkung von Klimarisiken berichtet. Ein weiterer Fokus wird ab 2021 auf der Schärfung branchenspezifischer Leistungsindikatoren sowie der Darstellung von THG-Emissionen gemäß dem Greenhouse Gas Protocol (GHG) liegen.

Nachhaltigkeitsportal.

Mit dem Nachhaltigkeitsportal nachhaltigkeit.big.at halten wir unsere Stakeholder auf dem Laufenden und zeigen aktuelle Best Practice-Projekte in der Immobilienbewirtschaftung und -entwicklung. Hier sind auch vertiefende Details über das gesamte Nachhaltigkeitsengagement der BIG zu finden. Alle Nachhaltigkeitsberichte (seit 2011) stehen zum Download zur Verfügung.

Externe Prüfung des Nichtfinanziellen Berichts.

Dieser Nichtfinanzielle Bericht wurde von Deloitte Audit Wirtschaftsprüfung GmbH einer unabhängigen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen (Prüfbericht, siehe S. 80).

Genderhinweis.

SDG 5 Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen und die Texte übersichtlich gestalten wollen, nehmen wir innerhalb der Kapitel bei der Wortwahl abwechselnd Bezug auf sie bzw. verwenden wir geschlechtsneutrale Begriffe. Mit dem Begriff Mitarbeitende sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des BIG Konzerns gemeint.

2 Highlights 2020

SDG
7, 13



Hohe Energieeffizienz im Fokus, klimaaktiv 2020

klimaaktiv Gold Deklaration Fertigstellung für Ilse Wallentin-Haus, Universität für Bodenkultur Wien: Klimaschonendes Seminarzentrum aus Holz, das bis auf einen Kern aus Sichtbeton vollständig aus vorgefertigten Holzelementen konstruiert ist. Aufgrund des hohen Vorfertigungsgrades konnte das Seminargebäude – trotz COVID-19 – innerhalb von 14 Monaten errichtet werden. Daten: 965 Punkte, 12,5 kgCO₂/m²BGFa.

Bauherr: BIG, Architektur: Architektur SWAP Architekten ZT GmbH, Foto: Hannes Buchinger

klimaaktiv Silber Deklaration Fertigstellung für BRG/BORG Lessinggasse, Wien: Durch Neubau und Erweiterung wurde die Zusammenlegung des ursprünglich in der Hegelgasse 14 untergebrachten BORG mit dem BRG Wien 2, Vereinsgasse zu einer gemeinsamen Schule durchgeführt. Für Heizung und Warmwasser sind Wärmepumpen in Einsatz. Ein Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung und die Aktivierung der Schlitzwände zur Nutzung der Erdwärme sorgen für einen energieeffizienten Betrieb. Daten: 809 Punkte, 25,2 kgCO₂/m²BGFa.

Bauherr: BIG, Architektur: ARGE Burtcher/Durig/Vasko + Partner Ingenieure, Foto: Bruno Klomfar



klimaaktiv Silber Deklaration Planung für das Biologiezentrum der Universität Wien: Hohe Flexibilität, Energieeffizienz, ökologische Qualität, hoher Komfort und Ausführungsqualität zeichnen das Gebäude aus. Zur Optimierung des Energieverbrauchs wurde die Fassade so kompakt und effizient wie möglich gestaltet. Erstmals wird bei einem Wiener Laborgebäude die Laborabluft mit der Raumluft zusammengeführt und somit vollständig zur Wärmerückgewinnung aktiviert. Daten: 827 Punkte, 20,6 kgCO₂/m²BGFa.

Bauherr: BIG, Architektur: Architekt Karsten Liebner und Marcel Backhaus, Visualisierung: PONNIE Images

SDG
11, 13

Nachhaltige Stadtteil- und Quartiersentwicklung

Stadt. Land. Fluss. Trillple, Wien: Eine deutliche Verbesserung der städteräumlichen Situation wird durch die begrünte Überplattung der A4 und den barrierefreien Zugang zum Treppelweg entlang des Donaukanals erzielt, der auch für die Regulierung des Gebäudeklimas sorgt. Durch das Trillple und die damit verbundene Entwicklungstätigkeit der ARE avanciert die Gegend zu einer gefragten und hippen Stadtadresse.

Bauherr: ARE Development, Architektur: Henke Schrieck, Visualisierung: ZOOM VP



Alter Ortskern. Neues Zentrum. Rathaus Premstätten, Steiermark: Mit einem neuen Gemeindezentrum entstand auf Wunsch der Gemeinde der bisher fehlende Hauptplatz unter Neugestaltung des angrenzenden Parks. Der überdachte Vorbereich des Neubaus kann für Veranstaltungen genutzt werden und bietet den Bewohnern gemeinsam mit anderen Freiflächen einen Ort der Begegnung, an dem zukünftig das Gemeindeleben stattfinden kann.

Bauherr: Gemeinde Premstätten, Architektur: Ederer + Haghirian, Foto: Manuel Draschl

Village im Dritten, Wien: Mit über 11 Hektar befindet sich eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens in Planung. Mit dem Village wird ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnungen, gewerblichen Nutzungen sowie Nahversorgungs-, Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen realisiert. Für eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität sorgen klimaresiliente Maßnahmen und der rund zwei Hektar große Park in der Mitte des Quartiers sowie Begrünungen auf Dächern und einigen Fassaden.

Bauherr: ARE Development, Städtebaulicher Masterplan: SUPERBLOCK ZT GmbH (Städtebau und Architektur) und YEWOLandscapes GmbH (Landschafts- & Freiraumplanung), Visualisierung: SUPERBLOCK



Kreislaufwirtschaft – Re-Use

SDG
12



Universität Wien, Standort Kolingasse: Mit Beginn des Wintersemesters startete der Universitätsbetrieb am neuen Standort in der Kolingasse. Die Universität Wien übernahm nahezu das gesamte Mobiliar der ehemaligen Volksbank-Zentrale. Einzelne Elemente, die keine Verwendung mehr fanden, wurden vom Re-Use-Startup Materialnomaden abgeholt und werden zum Beispiel in einem Hotel wiederverwendet.

Bauherr: BIG, Foto: Daniel Hinterramskogler

MedUni Campus Mariannengasse, Wien: In Kooperation mit BauKarussell wurde eines der bisher größten Re-Use-Projekte umgesetzt: Insgesamt wurden über 140 Tonnen Ressourcen bewegt, davon wurden rund 60 Tonnen der direkten Wiederverwendung zugeführt, etwa 80 Tonnen Materialien in händischer Demontearbeit sortenrein getrennt und in die stoffliche Verwertung gebracht. Dafür wurden 4.775 Stunden sozialwirtschaftliche operative Arbeitsstunden geleistet.

Bauherr: BIG, Foto: Harald A. Jahn



Wildgarten und Village im Grünen, Wien: Die Wiederverwendung von mineralischen Wertstoffen (Erdaushub) wurde im Wildgarten umgesetzt. Wertvolle Rohstoffe wie nährstoffreicher Humus konnten vor Ort aufbereitet und wiederverwendet werden. Durch eine Ortsbetonanlage wurden rund 20.000 LKW-Fahrten eingespart. Ein Teil des Aushubs wird im Village im Dritten verwendet, wo zudem vier von sechs ehemalige Hallen der Technischen Universität Wien durch BauKarussell verwertungsorientiert abgetragen werden.

Bauherr: ARE Development, Foto: Anna Rauchenberger

... was hat sich sonst noch getan:

Virtuelles Lerncafé der Caritas Österreich: Benachteiligte Kinder dürfen den Anschluss nicht verlieren. In den Lerncafés der Caritas wurden die Kinder auf den Fernunterricht vorbereitet und mit gespendeten Laptops ausgestattet.

Foto: BIG



Bee BIG – Bienen machen Schule: Im Rahmen der österreichweiten Bienenschutzinitiative von Hektar Nektar unterstützt die BIG Jungimkerinnen und -imker mit einer Grundausstattung. Darüber hinaus stellen wir mit Bee BIG österreichweit Standplätze zur Verfügung, wofür sich immer mehr Schulen interessieren. Insgesamt stehen 17 Liegenschaften für Bienenstandplätze zur Verfügung, auf 7 Schulstandplätzen wird es ab Frühling 2021 lauter als sonst summen.

Foto: Hektar Nektar

Die Grüne Selbstbauwand für Schulen: Aufatmen und Kraft tanken! Mit dem Bau der grünen Selbstbauwand können sich Schulen mehr Natur in ihre Klasse holen und diese ganz leicht selbst nachbauen. Die Bauanleitung und erklärende Kurzclips inklusive Einkaufsliste und Tipps für jeden Bauschritt stehen allen Schulen auf nachhaltigkeit.big.at zum Download zur Verfügung. Foto: BIG



SDG
4, 15,
17



Weitere Projekte finden Sie auch im BIG Geschäftsbericht und unter www.big.at.

3 Zahlen

und Fakten 2020

SDG
5, 7,
8, 11,
12, 13

Wir schaffen Raum für Gesellschaft und nachfolgende Generationen. Dazu wollen wir mit unserer strategischen Ausrichtung zu einem ökologischen und von soziokulturellen Werten getragenen Umfeld beitragen.

seit
2008

ist Zentrale Wien
OekoBusiness-Betrieb

20.000

LKW-Fahrten und damit rund

150t

CO₂ im Projekt
Wildgarten eingespart

20

klimaaktiv Silber
Neubau- und
Generalsanierungsprojekte
2020 gestartet



BIG POINT 1:
AUSSTIEG AUS
FOSSILEN
BRENNSTOFFEN
BIS 2025

BIG POINT 2:
PV-INITIATIVE
2023



BIG POINT 3:
ENERGIEEFFIZIENTE
GEBÄUDE – BAULICHE
MASSNAHMEN

BIG POINT 4:
ENERGIEEFFIZIENTE
GEBÄUDE IM BETRIEB



rund

16.000t

nach Fertigstellung
jährliche Einsparung
von CO₂ erwartet

190.000t

CO₂-Einsparung
durch Contracting
im Konzernportfolio
seit 1999

150t

CO₂-Einsparung jährlich durch
nachhaltiges Mobilitätsmanagement
in den eigenen Häusern

40%

Frauen in
Führungspositionen
im BIG Konzern

seit
2010

Audit
berufundfamilie

über 11.400 gesicherte Arbeitsplätze

durch rund EUR 1.079 Mio.
Investitionen

rund

85%

der Investitionen
verbleiben als
Wertschöpfung
in Österreich

ISO Zertifizierung
14001
Umweltmanagement

45001, 9001
Arbeitssicherheit und
Qualitätsmanagement im Konzern

174.000m²

begrünte Dachflächen im Portfolio

mindestens

17

Bienenstandplätze

BIG POINT 7:
KREISLAUFWIRTSCHAFT
UND URBAN MINING



140t

Sekundärrohstoffe
beim MedUni Campus
Mariannengasse
gewonnen

BIG POINT 9:
FLÄCHENVERBRAUCH
UND VERSIEGELUNG



zumindest

81%

Freiflächen
bei allen Projekten
2020 bewahrt

BIG POINT 8:
KLIMARESILIENTES
BAUEN



BIG POINT 10:
FREIRAUMGESTALTUNG
UND BIODIVERSITÄT



15.000t

Humusboden erhalten
und wiederverwendet

10t

Kaffeesud für
Austernpilzzucht
seit 2017

1.620

Alu-Kunststoff-
Kaffeepackungen
im Jahr eingespart
seit 2017

4 Klima- und gesellschaftsrelevante Entwicklungen

Im Sinne eines kontinuierlichen, stabilen Wachstums und der nachhaltigen Wertsteigerung des Immobilienportfolios orientieren wir uns an den, das Kerngeschäft des Konzerns beeinflussenden, Megatrends und Entwicklungen.

Konstantes Investitionsverhalten in COVID-19-Krise.

Der Immobilienmarkt war im Jahr 2020 von den Auswirkungen der globalen COVID-19-Pandemie geprägt. Mit Beginn der Krise 2020 bekam für das Unternehmen die zumindest eingeschränkte Aufrechterhaltung des Baustellenbetriebs unter Einhaltung strenger Sicherheitsmaßnahmen oberste Priorität.

Ausgehend von den von den Sozialpartnern ausgehandelten Sicherheitskonzepten konnten die Bauarbeiten fortgeführt werden. Die Situation wurde auf jeder Baustelle individuell geprüft und mit den örtlichen Bauaufsichten sowie den vor Ort tätigen Firmen bewertet. Insgesamt waren Einschränkungen – auch bedingt durch Lieferengpässe bei Materialien und durch eine Verringerung der Arbeiterzahl – zu verspüren. Dies führte teilweise zu zeitlichen Verzögerungen, die jedoch zu einem guten Teil wieder aufgeholt werden konnten.

Über die künftigen dauerhaften Auswirkungen auf das Kerngeschäft des Konzerns lassen sich zum Berichtszeitpunkt noch keine zuverlässigen Aussagen treffen. Trends werden aber sichtbar: Bereits ab dem Jahr 2021 wird das Angebot an Neubauwohnungen in Wien voraussichtlich rückläufig sein, einer der Gründe ist der durch COVID-19 entstandene Rückstau bei Widmungsansuchen und Baubewilligungen. Mit einer gewissen Unsicherheit behaftet bleiben die weiteren Auswirkungen der COVID-19-Krise auf den Wohnbaumarkt. Wirtschaftlich turbulente Zeiten werden den Flächenumsatz und die erzielbaren Mieten noch länger beeinflussen.

Die durch die Pandemie ausgelöste wirtschaftliche Rezession, anhaltend niedrige Zinsen, volatile Aktienmärkte und aufkommende Inflationsängste könnten mittelfristig die starke Nachfrage nach Immobilien am Investmentmarkt befeuern. Hier gibt es Implikationspotential mit den wirtschaftlichen Folgen der Krise für den Einzelnen oder für Unternehmen, was wiederum negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungspreise und -mieten haben könnte.

Die Leistbarkeit und der Bedarf von Wohn- und Arbeitsräumen sowie die teilweise erdrückenden Erfahrungen während der Lockdowns in 2020 könnten zu einer vermehrten Abwanderung von Familien aus der Stadt in die sie umgebenden Regionen führen.

Internationale und nationale Klimaschutzentwicklungen.

40 % des Energieverbrauchs und 36 % der Treibhausgasemissionen sind in der Europäischen Union auf Bau, Nutzung, Instandhaltung und Rückbau von Gebäuden zurückzuführen.¹⁾

Im Pariser Übereinkommen 2015 haben im Rahmen der UN-Weltklimakonferenz 197 Staaten den Ausstieg aus klimaschädlichen Treibhausgasen bis 2050 vereinbart und sich das Ziel gesetzt, die globale Erderwärmung deutlich unter 2 °C zu halten und wenn möglich auf 1,5 °C zu begrenzen. Ziel der EU ist es bis 2050 die Klimaneutralität zu erreichen.

Auch Österreich hat sich dazu verpflichtet und in seinem Nationalen Energie- und Klimaplan (NEKP) die Klimaneutralität bereits für 2040 vorgesehen. Um die europaweiten Ziele zu erreichen, wurden die Vorgaben des Green Deal der EU-Kommission noch einmal nachgeschärft und das ursprüngliche Ziel zur Reduktion von klimaschädlichen Treibhausgasen bis 2030 gegenüber 1990 von 40 % auf 55 % angehoben, die Energieeffizienz von Gebäuden soll um 32,5 % verbessert werden. Damit verbunden muss mit der Ausweitung des Emissionshandelsystems und der Einführung eines CO₂-Ausgleichsmechanismus gerechnet werden.

Auch wenn sich im Immobiliensektor technologische und ökologische Trends zum Teil schon sehr umfangreich überschneiden, ist es für Investoren und Sachverständige nach wie vor schwierig, den Wert nachhaltiger Investments zu messen. Folgt man den aktuellen Entwicklungen, könnte sich deren Relevanz jedoch in absehbarer Zeit erhöhen.

So werden nachhaltige Gebäudeausweise und Zertifikate seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) wie Banken und Immobilienfonds künftig verstärkt Beachtung finden. Grund dafür ist die EU-Offenlegungsverordnung, die diese ab März 2021 zu einer höheren Transparenz verpflichtet und dazu anhält, umfassende ESG-Informationen (Environmental, Social & Governance) zu veröffentlichen.

1) IHS-Studie: Zur Evaluierung der ökonomischen und ökologischen Effekte des Betriebs und der Investitionen des BIG Konzerns 2015 bis 2019

Daher werden nachhaltige Gebäudenachweise wie klimaaktiv, ÖGNI, LEED, BREEAM künftig verstärkt Beachtung im Finanzsektor finden.

Die Verschränkung mit wirtschaftlichen Indikatoren über die Berichterstattung erfolgt durch die ab 1. Jänner 2022 wirksam werdende EU-Taxonomie-Verordnung. Mit Inkrafttreten wird die Aufnahme von finanziellen Indikatoren in die nichtfinanzielle (Konzern-)Berichterstattung auch für den BIG Konzern zu einer Erweiterung der Key Performance Indikatoren (KPIs) führen.



Justizgebäude Salzburg
Architektur: Franz und Sue Architekten ZT GmbH, Foto: Lukas Schaller

Zu den von der BIG in diesem Zusammenhang gesetzten Maßnahmen im Rahmen der Sustainable Development Goals 7, 11 und 13 siehe Kapitel „Raum für Klimaneutrale Gebäude“, Seite 48.

Ökologische Trends.²⁾

In Anbetracht des Klimawandels, schwindender Ressourcen und des Verlusts der Biodiversität, rücken die Erhaltung der Böden, die Freiraumgestaltung und ökologische Bauweisen immer mehr in den Fokus der Immobilienwirtschaft.

Dabei gewinnen natürliche nachwachsende Materialien wie Holz zunehmend an Bedeutung. Da natürliche Ressourcen aber nur begrenzt zur Verfügung stehen und deren Nutzung schon jetzt teilweise die Regenerationsfähigkeit übersteigt, werden zukünftig nicht nur der Energieverbrauch, sondern auch die Ressourcen- und Materialeffizienz den Immobiliensektor beeinflussen. Der Umgang damit könnte für Immobilienentwickler zu einem wesentlichen Wettbewerbsfaktor werden. Waren es bisher insbesondere Immobilienfonds, die Wert

auf nachhaltige Investments und Zertifizierungen legten, erhöht sich die Nachfrage nach ökologischen Bauweisen und Materialien auch bei Kunden im Wohnungsverkauf.



Wildgarten; Bauplatz 7 im Wildgarten Wien
Architektur: sps architekten zt gmbh, Foto: David Schreyer

Zu den von der BIG in diesem Zusammenhang gesetzten Maßnahmen im Rahmen der Sustainable Development Goals 11, 12, 13 und 15 siehe Kapitel „Raum für Klimaneutrale Gebäude“ und „Raum für Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung“, Seite 48 und 58.

Flächenverbrauch.

Massiven Einfluss auf die Immobilienbranche haben die Entwicklung des Flächenverbrauchs und das Thema der Bodenversiegelung.

Die Bedeutung unverbauter Böden und Grünflächen findet immer stärkeren Eingang in die Stadtplanung und die Ortsentwicklung. Es ist damit zu rechnen, dass künftig Neubauten auf der grünen Wiese ökologisch schwer zu vertreten sein werden und der Trend zu Nachverdichtung, zu Brownfield Developments und Refurbishment gehen wird.

Laut Studie des Umweltbundesamtes³⁾ konnte der Bodenverbrauch seit 2010 in Österreich zwar von 24 ha auf rund 12 ha pro Tag halbiert werden, 2019 lag Österreich damit aber immer noch im europäischen Spitzenfeld.

Aufgrund der weitreichenden negativen ökologischen Konsequenzen sieht das aktuelle Regierungsprogramm vor, die Flächenverbauung bis zum Jahr 2030 auf maximal 2,5 ha pro Tag zu reduzieren. Nachhaltige Raumkonzepte, Anreize für Entwickler

2) Unter Bezugnahme auf <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrends>
3) Umweltbundesamt Österreich: Studie 2019 „Bodenverbrauch in Österreich“

und Investoren könnten unterstützen, das vorhandene und oft auch bereits gut erschlossene Brachlandpotenzial stärker zu nutzen.



TriIple Wien

Architektur: Henke Schreieck Architekten, Wien,
Foto: Daniel Hayden/Soravia

Zu den von der BIG in diesem Zusammenhang gesetzten Maßnahmen im Rahmen der Sustainable Development Goals 11, 12, 13 und 15 siehe Kapitel „Raum für Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung“, Seite 58.

Urbanisierung.⁴⁾

Im Jahr 1900 lebten 10 % der Weltbevölkerung in Städten, 2007 waren es 50 % und bis zum Jahr 2050 könnten es 75 % sein. Die Bevölkerungszunahme in Städten sowie die durch den Klimawandel bedingten Extremwetterereignisse erfordern Lösungskompetenzen hinsichtlich des Schutzes vor Überschwemmungen sowie der Überhitzung in den Städten. Dies stellt nicht nur einen weiteren Trend dar, sondern ist ein Anspruch an Planerinnen und Stadtentwickler zur Gestaltung von klimaresilienten Gebäuden und der Berücksichtigung ökologisch relevanter Auswirkungen.

Jüngste Erfahrungen während des COVID-19-Lockdowns könnten diese Tendenz noch bestärken und den Bedarf an Grün- und Freiraumflächen erhöhen sowie durch das veränderte Mobilitätsverhalten ein Überdenken der regionalen Infrastruktur erforderlich werden lassen.

Zu den von der BIG in diesem Zusammenhang gesetzten Maßnahmen im Rahmen der Sustainable Development Goals 11, 13 und 15 siehe Kapitel „Raum für Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung“, Seite 58.

Work-Life-Places.

Das Arbeitsleben ist im Wandel und bekam im Sinne der Work-Life-Balance mit der COVID-19-Krise eine neue Dimension. Der aufgrund der Pandemie verhängte Lockdown im März und April 2020 beschleunigte den strukturellen Wandel hin zu einer stärkeren Verbreitung von Home Office, eine Entwicklung, die den Flächenbedarf im Bürobereich künftig mitprägen wird.

Heimarbeit und mobile Arbeitsplätze wurden in den Wohnraum verlagert, was eine Veränderung des privaten und des beruflichen Raumbedarfs zur Folge hatte. Setzt sich diese Entwicklung fort, könnte Einzelarbeit flexibler als bisher von zu Hause, im Büro oder mobil stattfinden.

Dies beeinflusst die BIG nicht nur als Arbeitgeberin in Bezug auf die Arbeitsplatzgestaltung, sondern wird auch eine wichtige Rolle bei der zukünftigen Errichtung von Büros und Wohnungen spielen. Das hätte den zusätzlichen Effekt, dass Arbeitswege mit der Zunahme der Heimarbeit eingespart werden könnten. Die Individualisierung des Mobilitätsbedarfs könnte dagegen zunehmen, ebenso die Vielfalt an schadstoffarmen und emissionsfreien Mobilitätsformen.

Zu den von der BIG in diesem Zusammenhang gesetzten Maßnahmen im Rahmen der Sustainable Development Goals 7, 11 siehe Kapitel „Raum für Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung“, Seite 58.

Learn-Life-Places.

Nicht nur neue Arbeitsformen, sondern auch neue Lernformen sind zu beobachten. Die Lernwelten beeinflussende Faktoren sind die zunehmende Geschwindigkeit und die Globalisierung der Wissensvermittlung, sowie der Zuwachs von Open Access- und Open Source-Angeboten für Wissenszugang.

Das bedeutet, dass Wissen heute schneller und vereinfacht über den eigenen Rechner abrufbar ist.

Inwiefern dies Einfluss auf die Entwicklung von Bildungsflächen hat, wird entsprechend der Entwicklung neuer Lernformen wie E-Learning und Online-Schooling abzuwägen sein.

4) Unter Bezugnahme auf <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrends>



BG/BRG Keimgasse Mödling
 Architektur: Treusch Architecture ZT GmbH, Wien,
 Visualisierung: ZOOMVP

Zu den von der BIG in diesem Zusammenhang gesetzten Maßnahmen im Rahmen der Sustainable Development Goals 4, 5, 8 und 12 siehe Kapitel „Bildungsraum der Zukunft und Raum für Digitalisierung und Automatisierung“, Seite 64.

Gesundheit und Silver Society.⁴⁾

Der Megatrend „gesund zu leben“ prägt unsere Kultur und damit sämtliche Lebensbereiche. Dazu gehört auch der Anspruch vieler Menschen, in einem gesunden Umfeld zu wohnen. Das reicht von nachhaltigen Rohstoffen beim Bau bis hin zum gesunden Raumklima. Mit der länger anhaltenden Gesundheit und höheren Lebenserwartung entstehen im Alter völlig neue Lebensphasen mit Raum für Selbstentfaltung und neuen Lebensstilen. Neben einer älter werdenden Gesellschaft gilt es die Trends zu Ein-Personen-Haushalten, vor allem in Städten, sowie neue Formen des Zusammenlebens zu beachten.

Zu den von der BIG in diesem Zusammenhang gesetzten Maßnahmen im Rahmen der Sustainable Development Goals 8, 11 und 12 siehe Kapitel „Raum für Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung“, Seite 58.

Digitalisierung.

Die durch die digitalen Möglichkeiten geschaffene Konnektivität ist einer der wichtigsten Megatrends unserer Zeit. Die Forcierung der Digitalisierung und die technologische Transformation trägt langfristig zu einem erfolgreichen Immobilienmanagement bei und unterstützt die Realisierung von Ressourcen-

effizienz und der Reduktion von Treibhausgasen durch Planungsoptimierung, intelligentes Energiemanagement sowie die gezielte Steuerung durch Haus- und Regelungstechnik.

Digitale Kommunikationstechnologien, wie Smartphones oder Tablets, bewirken eine Veränderung der Arbeitswelten und des Arbeitsortes, die durch die COVID-19-Krise noch einmal beschleunigt wurde.

Zu den von der BIG in diesem Zusammenhang gesetzten Maßnahmen im Rahmen der Sustainable Development Goals 7, 11 und 13 siehe Kapitel „Raum für Digitalisierung und Automatisierung“, Seite 64.



Pilotprojekt Eitenreichgasse
 Generalplaner: SOLID architecture ZT GmbH, Foto: BIM-Modell



Aushub Baustelle, Bodenanalyse zur Wiederverwertung mineralischer Rohstoffe
 Foto: David Schreyer

4) Unter Bezugnahme auf <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrends>

5 Das Unternehmen



410Schulliegenschaften
mit rund 2,9 Mio. m²**206**Universitätsliegenschaften
mit rund 2,1 Mio. m²**822**Spezialliegenschaften
mit rund 0,6 Mio. m²**565**Wohn- und
Büroliegenschaften
mit rund 1,7 Mio. m²

*BIG Zentrale, Wien
Fotos: David Schreyer*

5.1 Immobilien über den gesamten Lebenszyklus

GRI 102-1 Mit 2.003 Liegenschaften ist der BIG Konzern eines der größten Immobilienunternehmen Österreichs, das zu 100 % im Eigentum der Republik Österreich steht. **102-2** Die Eigentümervertretung wird seit 1. Jänner 2019 durch die Österreichische Beteiligungs AG (ÖBAG) im Rahmen eines aktiven Beteiligungsmanagements im Interesse der Republik Österreich wahrgenommen. **102-3** Kerngeschäft ist es, das Portfolio⁵⁾ von rund 7,3 Mio. m² vermietbarer Fläche mit einem Verkehrswert von EUR 13,8 Mrd. so zu bewirtschaften, dass stabiles Wachstum und nachhaltige Wertsteigerung möglich sind und die Raumbedürfnisse der Republik Österreich zu marktkonformen Bedingungen gedeckt werden können. **102-5** **102-6**

Da der BIG Konzern seine Liegenschaften zu einem Großteil im Bestand hält, besteht größtes Interesse an der Langlebigkeit dieser Immobilien über ihren gesamten Lebenszyklus. Die Bestandsliegenschaften weisen einen sehr hohen Vermietungsgrad von rund 99 % auf.

Das Dienstleistungsspektrum der BIG reicht von der Konzeption eines Projekts über die Planungsbegleitung und Bauabwicklung bis hin zur umfassenden Bewirtschaftung, Instandhaltung, Betriebsführung und Verwertung der Immobilie.

In den Unternehmensbereichen Universitäten (UBU), Schulen (UBS) und Spezialimmobilien (UBSP) der BIG werden die Eigentümerinteressen des jeweiligen Port-

foliosegments durch das Asset Management vertreten. Sanierungs- oder Bauprojekte werden hier durch das Projektmanagement des jeweiligen Unternehmensbereichs umgesetzt.

Der Bereich Büroobjekte, Wohn- und Gewerbeimmobilien wird in der 100%-igen Tochtergesellschaft ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) bewirtschaftet. Das Engagement der ARE im Bereich Wohnen ist langfristig ausgelegt und ein wichtiger Bestandteil der Wachstumsstrategie. Die Schwerpunkte der Wohnbauaktivitäten liegen vor allem in Ballungszentren wie Wien und den Landeshauptstädten Österreichs.

Ergänzend dazu entwickelt die ARE Austrian Real Estate Development GmbH (ARE DEVELOPMENT), eine 100%-ige Tochtergesellschaft der ARE und Muttergesellschaft zahlreicher Projektgesellschaften, alleine oder gemeinsam mit Partnern Stadtteile, Quartiere und freifinanzierte Immobilienprojekte für den Markt.

Das umfangreiche Dienstleistungsangebot der Organisationseinheit Objekt und Facility Management (OFM) komplettiert das breitgefächerte Spektrum entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette der BIG.

Darüber hinausgehende Informationen zum Geschäftsmodell, zum Portfolio und der Geschäfts- und Ergebnisentwicklung für das Jahr 2020 finden sich im Geschäftsbericht des BIG Konzerns oder auf www.big.at.

5) Vermietbare Flächen exklusive Garagen, Stellplätzen und Freiflächen

5.2 Investitionen in den Wirtschaftsstandort

GRI 102-6
103-1
103-2
103-3
201-1
SDG 8

Als Eigentümer und Bauherr investiert der BIG Konzern über ganz Österreich verteilt jährlich mehrere hundert Millionen Euro in seine Gebäude. Die durch Neubau, Generalsanierung und Instandhaltung entstehende Wertschöpfung unterstützt eine nachhaltige wirtschaftliche Stärkung der Regionen. Nach einer 2020 durch die BIG in Auftrag gegebenen Studie⁶⁾ verblieben durchschnittlich 85 % der getätigten Investitionen als Wertschöpfung in Österreich. Der mit den Investitionen verbundene Beschäftigungseffekt zwischen den Jahren 2015 und 2019 entspricht rund 38.500 vollzeitäquivalenten Beschäftigungsverhältnissen. Rund 70 % davon werden von Männern innegehalten. Das ist darauf zurückzuführen, dass die Investitionen hauptsächlich in die Bauwirtschaft fließen, wo traditionell deutlich mehr Männer als Frauen arbeiten.

Die IHS-Studie kommt auch zu dem Schluss, dass „eine Million Euro an Investitionen und Ausgaben des BIG Konzerns durchschnittlich in Österreich 0,90 Mio. Euro an Wertschöpfung bewirkten und 10,6 vollzeitäquivalente Beschäftigungsverhältnisse sichern“.

Insgesamt konnten trotz der COVID-19-Krise und den damit verbundenen Einschränkungen das strategisch eingeplante Investitionsvolumen von EUR 1.079,7 Mio. (2019: EUR 869 Mio.) des Konzerns für Bestand und Veräußerung eingehalten und damit 11.445 Arbeitsplätze⁶⁾ (2019: 12.602) in der österreichischen Bau- und Immobilienbranche gesichert werden.

Für Neubau und Generalsanierung im Bestand wurden EUR 542 Mio. (2019: EUR 465 Mio.) und in Instandhaltungsmaßnahmen EUR 147,8 Mio. (2019: EUR 145 Mio.) investiert, bei denen der BIG Konzern insbesondere auf heimische Klein- und Mittelbetriebe setzt. Die Investitionsschwerpunkte lagen auf Schul- und Universitätsgebäuden, auf Sicherheitsimmobilien wie Einsatztrainingszentren für die Polizei und auf Büro- und Wohnimmobilien. Im Bereich der Schulen lag der Schwerpunkt auf der Umsetzung des im Mai 2020 von der Regierung beschlossenen Schulentwicklungsprogramms 2020.

In Projektentwicklungen von Immobilien zur Veräußerung wurden EUR 389,9 Mio. investiert (2019: EUR 258,1 Mio.). Mit der 2015 gestarteten Wohnbauinitiative der ARE wurde ein erheblicher Impuls zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gesetzt. Dabei wurden bis 2020 neue Eigentums- und Mietwohnungen mit einem Investitionsvolumen von mehr als EUR 2,0 Mrd. in Bau gebracht oder waren Ende 2020 bereits fertig-

gestellt. Damit verbunden werden auf diesen Flächen proaktiv Baufelder für die Realisierung geförderter Wohnbaus durch Partnerinnen geschaffen – ein Anspruch der ARE im Zuge von Quartiers- und Stadtteilentwicklungen, der nicht im Fokus ihrer eigenen Geschäftstätigkeit liegt. Im Berichtsjahr waren dies:

- Village im Dritten, Wien 3:
rund 800 von 1.900 Wohneinheiten gefördert
- Wildgarten, Wien 12:
rund 460 von 1.210 Wohneinheiten gefördert
- Hirschfeld, Wien 21:
rund 150 von 400 Wohneinheiten gefördert
- Kirchner Kaserne, Graz:
rund 100 von 550 Wohneinheiten gefördert
- Zeughausareal, Innsbruck:
rund 60 von 118 Wohneinheiten gefördert

Darüber hinaus wirkt die ARE bei Quartiersentwicklungen wie Siemensäcker „Wohnen am Park“ und Reininghaus Q12 in Graz mit, wo sie ebenfalls mit freifinanziertem Wohnbau einen wesentlichen Beitrag in der Stadt- und Quartiersentwicklung leistet, der auch dem geförderten Wohnbau zugutekommt.

5.3 Nachhaltigkeit in der Lieferkette

GRI 102-9
102-10
102-11
SDG 12

Ziel ist ganzheitliches Planen unter Berücksichtigung von sozialen und umweltfreundlichen Rahmenbedingungen. Als Bauträger hat der BIG Konzern über die Beauftragung und Vergabe Einfluss auf die gesamte Lieferkette von der Planung, über den Bau bis hin zum Betrieb. Das beginnt bereits bei der Planersuche. Die von der BIG dazu regelmäßig eingesetzten Architekturwettbewerbe sichern die Vergabequalität auch in Hinblick auf die Einhaltung nachhaltiger Kriterien.

Allen voran ist der Nachhaltige Mindeststandard des BIG Konzerns verpflichtend umzusetzen. So wird in den Architektur-Wettbewerbsunterlagen bereits darauf hingewiesen, dass das Siegerprojekt im Anschluss an den Wettbewerb mit dem Holistic Building Program (HBP)-Online-Tool zu planen, abzuwickeln sowie der Nachhaltige Mindeststandard der BIG umzusetzen ist. Die Zielvorgaben und der Fokus auf die hohe Energieeffizienz (Klimaaktiv Silber) sowie die ganzheitliche Betrachtung (Lebenszyklusbetrachtung) werden ausdrücklich angeführt.

Ergänzend dazu gehen der Projektierung von Gebäuden oder Quartieren in bestimmten Fällen Machbarkeitsstudien und Beteiligungsprozesse voraus. Soweit es zu diesem frühen Zeitpunkt bereits möglich ist, werden nachhaltige Kriterien auch hier einbezogen und die Rahmenbedingungen geklärt. Dazu gehört insbeson-

6) Institut für Höhere Studien - IHS: Evaluierung der ökonomischen und ökologischen Effekte des Betriebs und der Investitionen des BIG Konzerns 2015 bis 2019; aufgrund der gestiegenen Baupreientwicklung ist die Auswirkung auf den Beschäftigungseffekt geringer als in den Vorjahren

dere die stadtplanerische Anordnung von Baukörpern, die Grünraumerhaltung und -gestaltung in Hinblick auf die Reduktion der bebauten Fläche oder die bestehende Infrastruktur (öffentliche Einrichtungen, Parkplätze, Fahrradwege, Standortqualität).

Auch für die Vergabe von nicht dem Bau dienenden Tätigkeiten gibt es klare Vergabevorschriften, die unternehmensintern im BIG-eigenen Kodex zusammengefasst und in Compliance-Schulungen vermittelt werden.

Für die Beschaffung von Produkten und Dienstleistungen im eigenen Bürobetrieb werden die ökologischen und sozialen Standards nach dem naBe, dem Österreichischen Aktionsplan zur nachhaltigen öffentlichen Beschaffung, und der Mustermappe „Öko-Kauf Wien“ umgesetzt.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Qualitätssicherung der Vergabe durch Architekturwettbewerbe
- Verpflichtende Berücksichtigung des Nachhaltigen Mindeststandards
- Nachhaltigkeitskriterien in Machbarkeitsstudien der BIG
- Beschaffung nach naBe – Österreichischer Aktionsplan zur nachhaltigen öffentlichen Beschaffung
- Vergabevorschriften für den baulichen und nicht-baulichen Dienstleistungsbereich

ERGEBNISSE 2020

- Integration des Nachhaltigen Mindeststandards in Standardunterlagen für Architekturwettbewerbe
- 44 Machbarkeitsstudien der BIG
- Architekturwettbewerbe, siehe S. 46

**BIG Zentrale, Wien
Staff Lounge**
Fotos: David Schreyer

5.4 Internes Umweltmanagement

SCHRITT FÜR SCHRITT IN EINE BESSERE ZUKUNFT.

**GRI 103-1
103-2
103-3** Ein besonderer Fokus liegt in der Vorbildwirkung und dem bewussten Umgang mit den Ressourcen in den von uns selbst genutzten Häusern. Seit vielen Jahren werden Maßnahmen gesetzt, um den Umweltschutz im Konzern voranzutreiben und die BIG grüner zu machen. So wurde das für alle Standorte zertifizierte Umweltmanagementsystem (UMS) nach ISO 14001 (Umweltmanagement) auch 2020 wieder bestätigt. Dokumentiert werden die Ergebnisse in der E-Toolbox. Sowohl die direkten als auch die indirekten Umweltauswirkungen der BIG werden intern und extern (TÜV) geprüft. Zu den Kernthemen gehören:

SDG 7, 12, 13

1. Abfallvermeidung bzw. Abfalltrennung
2. Optimierung der Nutzung von Energie/Ressourcen
3. Nachhaltige Beschaffung
4. Nachhaltige Mobilität
5. Reduktion von Emissionen
6. Bewusstseinsbildung für Umweltthemen



Das Umweltmanagementsystem (UMS) ermöglicht der BIG, Ressourcen und Kosten einzusparen sowie Umweltrisiken frühzeitig zu erkennen, um rechtzeitig gegensteuern zu können. Es stellt auch die Rechtskonformität des Betriebs in Bezug auf geltendes Umweltrecht sicher. Dazu werden alle umweltrelevanten Vorschriften identifiziert, in einer Umweltdatenbank erfasst und die daraus entstehenden Verpflichtungen umgesetzt. Für die erfolgreiche Umsetzung des UMS ist der Umweltbeauftragte der BIG verantwortlich, der wiederum von einem Umweltteam mit Mitarbeitenden aus allen Standorten unterstützt wird.

OekoBusiness-Betrieb.

Die Zentrale in Wien ist seit 2008 ein OekoBusiness-Betrieb. Ein wichtiger Hebel für nachhaltiges Wirtschaften entlang der Lieferkette ist der Einkauf von Produkten und Dienstleistungen, die ökologischen und sozialen Standards entsprechen: Auf Basis des naBe – dem Österreichischen Aktionsplan zur nachhaltigen öffentlichen Beschaffung – und der Mustermappe „Öko-Kauf Wien“ wurden BIG-eigene Leitlinien für einen nachhaltigen Einkauf ausgearbeitet. Ein weiterer Schwerpunkt des BIG Umweltmanagements liegt auf den Themen Energieeffizienz und einem ökologischen Arbeitsplatz. Im Rahmen unseres Energie-Monitorings werden die Verbräuche aller IT-Geräte ermittelt und daraus Energiesparmaßnahmen abgeleitet. Durch die Verringerung der Zahl der Arbeitsplatzdrucker und die Sensibilisierung der Mitarbeitenden für toner- und papiersparenden doppelseitigen Druck konnten in den letzten Jahren zahlreiche Tonerkartuschen und mehr als zwei Paletten Kopierpapier eingespart werden. Zudem wurde im Berichtsjahr die papierlose Rechnung eingeführt.

E-Ladestation in der Garage der BIG Zentrale
Foto: BIG



Ein besonderer Fokus auf nachhaltige Beschaffung und Umweltfreundlichkeit wird auch bei der hausinternen Verpflegung gelegt. So werden beispielsweise fair gehandelter Kaffee und Obstsaft aus Österreich verwendet. Plastik wird insbesondere in der Staff-Lounge der BIG Zentrale weitestgehend vermieden und Kaffee an größeren BIG Standorten in dauerhaften Behältern geliefert. Damit werden jährlich etwa 1.620 1 kg Alu-Kunststoff-Kaffeepackungen eingespart, darüber hinaus konnten seit 2017 knapp 10 Tonnen des zentral gesammelten nährstoffreichen Kaffeesuds der Austernpilzzucht zur Verfügung gestellt werden.

Nachhaltiges Fuhrparkmanagement.

Fahrzeuge des Konzerns müssen strenge Emissions-Grenzwerte erfüllen bzw. alternativ angetrieben werden. Mit dem umweltfreundlichen BIG Mobilitätsmanagement spart die BIG jährlich rund 150 t Kohlendioxid und 486 kg Stickstoffoxide ein: Das gelingt mit einer Jahresnetzkarte für alle Mitarbeitenden österreichweit für den innerstädtischen Bereich (Jobticket), dem Car-Sharing-Angebot von BIG und ARE oder durch die Benützung eines der drei E-Cars. Für kurze Fahrten stehen auch Dienstfahrräder, E-Bikes oder E-Roller zur Verfügung.

Um festzustellen, inwieweit das Mobilitätsangebot angenommen wird, wurde im Berichtsjahr das Mobilitätsverhalten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter anhand einer Online-Umfrage analysiert. Mit einem 39%-igen Rücklauf ergab die Mobilitätsanalyse, dass sich die Arbeitswege zur Hälfte auf den motorisierten Individualverkehr, allen voran auf den eigenen PKW, und den öffentlichen Verkehr aufteilen. 5,4 % der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind aktiv mit eigenen Fahrrädern oder zu Fuß unterwegs.

E-Cars für den BIG Konzern
Foto: Wolfgang Zlodej



Die durch externe Experten durchgeführte Analyse ergab, dass die Umweltauswirkung der Arbeitswege in Bezug auf die CO₂-Emissionen (+28 %) und den Energieverbrauch (+13 %) höher als jene für Gebäude und Dienstfahrten ist. Jährlich ergibt dies konzernweit einen Verbrauch von rund 1.130 t CO₂ und rund 3,4 GWh. Die Analyse gibt nicht nur Auskunft über die Auswirkung der Arbeitswege, sondern bietet auch wertvolle Anhaltspunkte für fortführende Maßnahmen, die es in den kommenden Jahren umzusetzen gilt.

Die größten Einsparungen machten sich österreichweit bei dem Treibstoffverbrauch und dem Restmüllaufkommen bemerkbar. Hier konnte der Konzern die Verbrauchswerte 2019 um bis zu 12 % reduzieren. Der Grund für den geringeren Treibstoffverbrauch lag in der verstärkten Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und der Videokonferenzen.

Der Heizwärmebedarf ist im Vergleich zu 2018 auf 17,9 % gestiegen, da in Wien die Vorlauftemperatur zur Optimierung des Wohlbefindens in den Stockwerken etwas erhöht wurde. Der Strom- und Wasserverbrauch blieb bei bereits niedrigen Verbrauchswerten nahezu konstant.

GRI 103-1
103-2
103-3
103-4
103-5
SDG 6

Die Wasserversorgung des Unternehmens erfolgt in allen selbst genutzten Häusern über die öffentlichen Zu- und Ableitungen. Das betrifft die WC- und Duschanlagen, Waschbecken und Zuläufe zu Kaffeemaschinen. Die manuell zu regulierende Wasserzufuhr und wassersparende Tasten bei WC-Anlagen dienen der Reduktion des Wasserverbrauchs. Der Verbrauch wird im Rahmen des Umweltmanagementsystems an allen Niederlassungen monitorisiert, zentral dokumentiert und Unregelmäßigkeiten evaluiert.

Die COVID-19-bedingten Veränderungen können noch nicht abgebildet werden.⁷⁾ Die mit der Ausnahmesituation verbundenen Maßnahmen betrafen vor allem die flächendeckende Bereitstellung von Desinfektionsmitteln an allen Standorten, die Verteilung von FFP2-Masken und die zeitweise Möglichkeit zur verstärkten Nutzung der Garagenplätze.

Gleichzeitig wurden die Besprechungsräume und Arbeitsplätze mit Plexiglas-Zwischenwänden nachgerüstet und die Aufzüge am Standort in Wien mit AirPurifier Modulen ausgestattet, womit ein 12-facher Luftwechsel in der Aufzugskabine pro Stunde ermöglicht wird.

VERBRAUCH AN DEN EIGENEN STANDORTEN⁷⁾

Österreich		2018	2019	Veränderung in %
Heizwärmebedarf	pro m ²	46,60 kWh	54,97 kWh	17,96%
Stromverbrauch	pro MA	1.385,82 kWh	1.412,76 kWh	1,94%
Treibstoffverbrauch	pro MA	1.116,67 kWh	1.033,70 kWh	-7,43%
Wasserverbrauch	pro MA	5,94 m ³	5,50 m³	-6,94%
Restmüll-Aufkommen	pro MA	106,91 kg	94,03 kg	-12,05%

Wien		2018	2019	Veränderung in %
Heizwärmebedarf	pro m ²	44,31 kWh	55,13 kWh	24,42%
Stromverbrauch	pro MA	1.467,31 kWh	1.499,11 kWh	2,17%
Treibstoffverbrauch	pro MA	890,87 kWh	764,91 kWh	-14,14%
Wasserverbrauch	pro MA	5,41 m ³	5,50 m³	1,66%
Restmüll-Aufkommen	pro MA	119,95 kg	102,28 kg	-14,73%

⁷⁾ Vorjahreswerte, da zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Berichts die vollständigen Zahlen für 2020 noch nicht vorliegen. Die Werte 2018 von Österreich und Wien weichen aufgrund von nachträglich erforderlich gewordenen Korrekturen von jenen im NFI 2019 geringfügig ab.

13

neue E-Bikes

10^t

Kaffeesud für
Austernpilzzucht

150^t

CO₂ und

486^{kg}

NO_x Einsparung
im Jahr durch nachhaltiges
Fuhrparkmanagement

*Die BIG stellt ihren
Mitarbeitenden E-Bikes
zur Verfügung
Foto: BIG*



Die Digitalisierung wurde durch die COVID-19-Krise noch einmal vorangetrieben. Es erfolgte ein umfassender Rollout von verstärkt genutzten Videokonferenzsystemen. Ein weiterer Ausbau der Besprechungsräume mit einer Videokonferenzausstattung in der Zentrale in Wien wurde umgesetzt, sodass mittlerweile in jedem Stockwerk mindestens ein Videokonferenzsystem installiert ist.

WAS WIR DAFÜR TUN

- BIG ist OekoBusiness-Betrieb Wien seit 2008
- Umweltmanagement ISO 14001-zertifiziert
- Einkauf nach naBe⁸⁾ und „Öko-Kauf Wien“
- Nachhaltiges Mobilitätsmanagement
- Laufende Optimierung des Betriebs



ERGEBNISSE 2020

- Ergebnis Mobilitätsanalyse 2020: rund 1.130 t CO₂ und 3,4 GWh im Jahr
- Anschaffung 13 neuer E-Bikes für die BIG-Standorte in Österreich
- Einführung eines papierlosen Rechnungssystems
- Rollout von virtuellen Videokonferenzsystemen und Erweiterung der Ausstattung
- Umwelttag 2020: Nachhaltigkeit im Regierungsprogramm im Juni via Videokonferenz
- Anpassung der Farben der Abfallbehältnisse an jene der MA48
- COVID-19: Bereitstellung von Einweg- und FFP2-Masken
- COVID-19: Desinfektionsmittel und Einweghandschuhe für alle Mitarbeitenden
- COVID-19: Garagen-Tageskarten zur Vermeidung von überfüllten öffentlichen Verkehrsmitteln
- COVID-19: Installation von Trennwänden an den Arbeitsplätzen

*Virtuelle
Videokonferenzsysteme
nachgerüstet
Foto: David Schreyer*

8) Aktionsplan für nachhaltige öffentliche Beschaffung des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus

5.5 Forschung und Innovation

SDG
7, 13,
17

Die BIG bewirtschaftet Immobilien, die heute und morgen unterschiedlichste Funktionen erfüllen müssen. Daher werden Innovationen und die Weiterentwicklung neuer Technologien im Kerngeschäft der BIG in Form von Innovations- und Forschungsk Kooperationen gemeinsam mit unseren Stakeholdern vorangetrieben. Die inhaltliche Schwerpunktsetzung folgt den strategischen Zielen. Kooperations- und Projektanfragen werden durch die Fachabteilungen geprüft und eine Teilnahme nach strategischer Beurteilung intern weiterempfohlen.

Im Berichtsjahr gewann die BIG den Procura+ Award 2020⁹⁾ in der Kategorie „Innovative Beschaffung in Informations- und Kommunikationstechnologien – IKT“: Sie setzte sich mit einer Innovationspartnerschaft für smarte IT-Lösungen gegen die Mitbewerber durch. Ziel ist die Entwicklung eines neuartigen elektronischen Verwaltungstools im Bereich Objekt und Facility Management zur besseren Vernetzung von Eigentümer, Nutzerinnen, Mietern, Verwaltung und Facility Management. Darüber hinaus sollen Funktionalitäten wie interaktive Raumpläne, Raumbuchungssysteme oder Energiemanagementsysteme mit Projektpartnerschaften in der Softwareentwicklung gemeinsam weiterentwickelt werden.

ERGEBNISSE 2020

Im Folgenden sind die laufenden Forschungsk Kooperationen angeführt, Details und Forschungsergebnisse finden sich in Kapitel 8 des BIG Konzern-Geschäftsberichts oder unter nachhaltigkeit.big.at.

■ Towards Net Zero Energy Public Communities:

Entwicklung von Indikatoren zur Erstellung von Energie-Masterplänen für städtische Quartiere und Aufzeigen der Umsetzung von Energie-Masterplänen in Gebäudeverbänden und Stadtteilen als Best Practice-Beispiele. Ein Projekt mit AEE – Institut für Nachhaltige Technologien.

■ BRG Neusiedl:

Die BIG ist Partnerin des Forschungskonsortiums Burgenland, das an der Umstellung von Gas auf erneuerbare Energien über Fernwärme arbeitet.

■ MehrGrüneSchulen:

Aufzeigen von Finanzierungsmodellen von Grünen Infrastrukturen an Schulen und Optimierung von Fassadenbegrünungssystemen sowie die Entwicklung neuartiger Low-Cost-Begrünungssysteme (Forschungsfassade Camillo Sitte Bautechnikum, Wien). Projektleitung von Univ.-Prof. DI Dr. Azra Korjenic, TU Wien.

■ GreenSchoolEnergy:

Kombination Photovoltaik und Begrünung in der HTL Lastenstraße, Klagenfurt. Ein Projekt mit GrünstattGrau unter der Projektleitung von International Project Management Agency Klagenfurt on Lake Wörthersee GmbH.

■ Procura+ Award:

Auszeichnung für innovativen Beschaffungsprozess zur Entwicklung eines elektronischen Verwaltungstools zur Vernetzung von Eigentümern, Nutzerinnen, Mietern und Verwaltung.

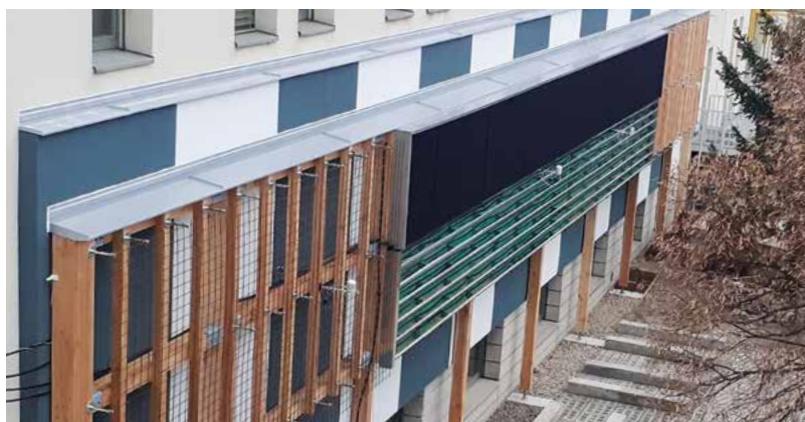
■ Innovationspartnerschaft Verbund X Accelerator:

Die BIG ist im Bereich „Future of Infrastructure“ Partnerin und arbeitet nach erfolgter Auswahl mit dem Unternehmen „Build Informed“ zur Entwicklung eines digitalen Gebäudemodells, um eine noch nachhaltigere und effizientere Bewirtschaftung der vorhandenen Objektinfrastruktur zu ermöglichen.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Forschungsk Kooperationen zu Schwerpunktthemen
- Ergebnis-Monitoring und Prüfung auf Anwendung für das Portfolio
- Innovationspartnerschaften
- Weiterentwicklung interner Innovationsprozesse

*HTL Camillo Sitte Bautechnikum
Forschungsfassade für MehrGrüneSchulen
Foto: Technische Universität Wien*



9) Die Auszeichnung wird von der Initiative ICLEI (Local Governments for Sustainability) in vier Kategorien verliehen

6 NACHHALTIGKEITSORGANISATION UND -STRATEGIE



17 SDGs

Sustainable
Development Goals

2020

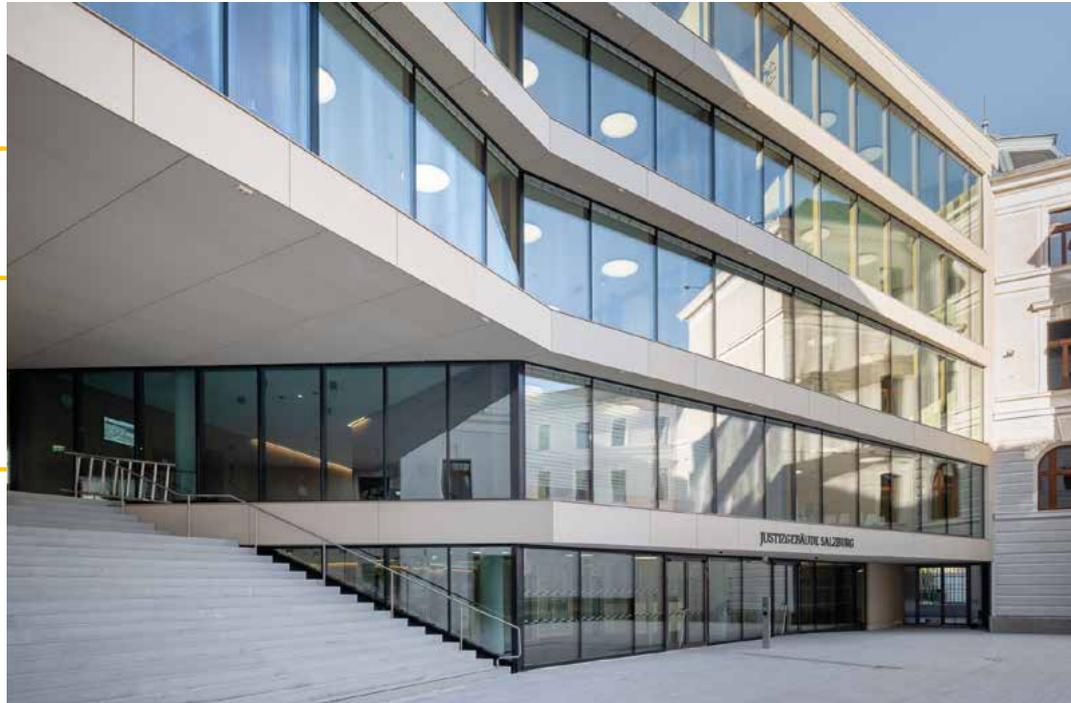
neue Wesentlichkeitsmatrix

10

BIG Points
für Nachhaltiges Bauen
und Bewirtschaften

*Justizgebäude Salzburg: Staatspreis
für Architektur und Nachhaltigkeit,
klimaaktiv Silber im Neubau
sowie klimaaktiv Gold
in der Sanierung des Altbaus*

*Architektur: Franz und Sue
Architekten ZT GmbH
Foto links: Philipp Horak
Foto rechts: Lukas Schaller*



Die Langlebigkeit unserer Gebäude vor Augen wurde bereits 2011 das Thema der Nachhaltigkeit in der strategischen Ausrichtung des Konzerns verankert, durchgängige Nachhaltigkeitsstrukturen aufgebaut und konkretisiert, was es braucht, um als Leading Company in der Immobilienwirtschaft voranzugehen.

Da gemeinsames Handeln Voraussetzung für die Umsetzung nachhaltigkeitsrelevanter Themen ist, wurde ein Steuerungsprozess auf allen Ebenen geschaffen. Dafür definierte die BIG klare Strukturen, messbare Ziele, konkrete Maßnahmen und begleitet mit einem Wirkungscontrolling den Umsetzungsfortschritt.

6.1 Nachhaltigkeitsorganisation und interner Prozess

Die bestehende Nachhaltigkeitsorganisation setzt sich aus einem unternehmensweiten Nachhaltigkeitsboard, den Nachhaltigkeitsbeauftragten in den operativen Bereichen und einem koordinierenden Nachhaltigkeitsmanagement, das im Bereich der Unternehmensstrategie und Kommunikation angesiedelt ist, zusammen. Hier werden Themen aufgegriffen, Umsetzungsmaßnahmen vorangetrieben und Vorarbeiten für den konzernweiten Integrierten Strategie- und Planungsprozess (ISPP) geleistet.

Die im Rahmen des Gesamtprozesses festgelegten Ziele werden in der Nachhaltigkeits-Roadmap als durchgängiges und transparentes Steuerungsinstrument festgehalten. Ein regelmäßiges Wirkungscontrolling gewährleistet schnittstellenübergreifendes Monitoring des Umsetzungs- und Fortschrittsgrades, dessen

Ergebnisse der Geschäftsführung berichtet werden. Während im Nachhaltigkeitsboard, das sich aus Vertreterinnen nachhaltigkeitsrelevanter Abteilungen zusammen setzt, bedarfsorientierte Abstimmungen stattfinden, werden im Rahmen eines Nachhaltigkeits-Jour-Fixe mit den Nachhaltigkeitsbeauftragten der operativen Bereiche Informationen ausgetauscht, Arbeitskreise gebildet und Schnittstellen festgelegt.

So wurden unter Einbeziehung aller operativen Bereiche die nichtfinanziellen Kennzahlen entwickelt (2018), der Nachhaltige Mindeststandard erarbeitet und es erfolgte die Abstimmung des 10-Punkte-Klimaschutzprogramms (2019). COVID-19-bedingt fanden im Berichtsjahr die Meetings ab März 2020 online statt.

6.2 Nachhaltigkeitsstrategie

Für den Konzern ist eine nachhaltige Betrachtungsweise aufgrund seiner auf Langfristigkeit ausgelegten Eigentümerrolle und der damit verbundenen hohen Kapitalbindung immanent.

Wir sind uns zudem der Verantwortung und Vorbildwirkung bewusst und wollen als Leading Company für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft vorgehen.

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens und die daraus abgeleiteten Nachhaltigkeitsziele orientieren sich an den 17 Sustainable Development Goals (SDGs) des UN Global Compact, den nationalen Klima- und Umweltzielen und den Ergebnissen der regelmäßig durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse.

Sustainable Development Goals

Für jene SDGs, in denen wir in unserem Kerngeschäft die größten Hebel sehen, haben wir uns im Rahmen einer Gap-Analyse folgende Schwerpunktziele gesetzt:

4 Hochwertige Bildung

Rund zwei Drittel der Portfolioflächen entfallen auf Schul- und Universitätsgebäude. Sowohl beim Neubau als auch bei der Sanierung von Bildungsräumen ist es uns wichtig, soziokulturell und ökologisch nachhaltige Aspekte sowie die neuesten technologischen Entwicklungen mit einzubezieh. Mit der Änderung pädagogischer Konzepte ändern sich auch die Erwartungen an den Bildungsraum, daher gewinnt die Mitgestaltung und die flexible räumliche Umsetzung pädagogischer Konzepte immer mehr an Bedeutung.

Ziel:
Bildungsraum für die Zukunft zu schaffen, der den Anforderungen pädagogischer Konzepte heute und in Zukunft entspricht, siehe S. 43



5 Geschlechter-Gleichstellung

Vielfalt wird als Bereicherung gesehen und auf Chancengleichheit, unabhängig von Geschlecht, Herkunft, Religion, Alter oder sonstiger Unterschiede, wird geachtet. Über ein Drittel aller Mitarbeitenden im Unternehmen sind Frauen, die Führungsebene ist über den gesamten Konzern gesehen zu 40 % weiblich. Rund 3,3 % der Mitarbeitenden haben eine nachgewiesene Erwerbsminderung bei voller Integration in das Arbeitsgeschehen. In Hinblick auf das Gebäudeportfolio wird auf Barrierefreiheit geachtet, um den freien und gleichberechtigten Zugang zu öffentlich verfügbaren Dienstleistungen gewährleisten zu können.

Ziel:
BIG ist ein moderner Arbeitgeber, der eine wertschätzende Unternehmenskultur ohne Diskriminierungen schafft, siehe S. 34

8 Menschenwürdiges Arbeits- und Wirtschaftswachstum

Ethische Standards für Fairness, Transparenz und Wertschätzung finden sich im Corporate Governance und unserem BIG Kodex wieder. Sie prägen unsere Unternehmenskultur nach innen und nach außen. Neben einem attraktiven Arbeitsumfeld achten wir auch in unseren Geschäftsbeziehungen auf faire und sozial gerechte Wettbewerbs- und Arbeitsbedingungen. Durch regionale Wertschöpfung und zukunftsfähige Investitionen fördern wir gesundes wirtschaftliches Wachstum.

Ziel:
Wahrung einer hohen Transparenz wie auch fairer und sozial gerechter Wettbewerbs- und Arbeitsbedingungen sowie Sicherung von Arbeitsplätzen durch Investitionen in den Wirtschaftsstandort, siehe S. 16, 30 und 46

7 Bezahlbare und saubere Energie

Durch Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien und dem zeitnahen Ausstieg aus fossilen Energieträgern leisten wir einen Beitrag zu einer emissionsfreien Zukunft. Zudem sorgen wir durch die Erhöhung der Energieeffizienz der Gebäude in Bau und Betrieb für einen geringeren Energieverbrauch. Durch den Einsatz von neuen Umwelttechnologien gewinnen wir neue Erkenntnisse, die Bauvorhaben in der Zukunft zugutekommen.

Ziel:
Ausstieg aus fossilen Brennstoffen unter gleichzeitiger Forcierung erneuerbarer Energien, siehe S. 51

11 Nachhaltige Städte und Gemeinden

In der Stadtteil-, Quartiers- und Campusentwicklung nutzen wir das Potenzial für nachhaltige Entwicklungen auf allen Ebenen. Mit unseren ganzheitlichen Klima- und Umweltschutzmaßnahmen tragen wir zu einer umwelt- und klimaschonenden Zukunft eines soziokulturell wertvollen urbanen Raums bei. Dazu gehört ein verantwortungsvolles Boden-, Grünraum- und Regenwassermanagement.

Ziel:
Eine ökologisch und sozial verträgliche Stadtteil- und Quartiersentwicklung, siehe S. 58



12 Nachhaltiger Konsum und Produktion

Das Errichten und Bewirtschaften von Gebäuden hat hohe Auswirkungen auf das Klima, den Boden, die Biodiversität, das Wasser und Ressourcen. Daher wurden Kriterien für die Ökobilanz der Gebäude und Vorgaben für Begrünungs- und Versickerungsflächen in den Nachhaltigen Mindeststandard aufgenommen. Gleichzeitig soll das Thema der Kreislaufwirtschaft vorangetrieben werden.

Ziel:
Reduktion der klimaschädlichen THG-Emissionen, die Schonung der Ressourcen und Erhaltung der Artenvielfalt, siehe S. 48 und 58

13 Maßnahmen zum Klimaschutz

Der Gebäudesektor ist für ein Drittel des heimischen Energieverbrauchs und für einen hohen Ressourcenverbrauch verantwortlich. Dem begegnet die BIG aktiv mit dem Nachhaltigen Mindeststandard und Zielen für Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften.

Ziel:
Umsetzung des Nachhaltigen Mindeststandards und den 10 BIG Points, siehe S. 28 und 49

WAS WIR DAFÜR TUN

- Verankerung der Nachhaltigkeit im Strategieprozess (ISPP) seit 2011
- Abteilungsübergreifendes Nachhaltigkeitsboard
- Nachhaltigkeitsbeauftragte in allen operativen Organisationseinheiten
- Koordinierendes Nachhaltigkeitsmanagement
- Schnittstellenübergreifender Nachhaltigkeits-Jour-Fixe
- Steuernde Roadmap und Wirkungscontrolling

ERGEBNISSE 2020

- Aktualisierte Wesentlichkeitsanalyse 2020
- Angepasste 10 BIG Points
- Integration der Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse in Roadmap
- Aktualisierung der Einzelmaßnahmen
- Implementierung Nachhaltiger Mindeststandard

17 Partnerschaften

Mit unseren Kundinnen und Kunden pflegen wir langfristige Partnerschaften und setzen Bau- und Sanierungsprojekte in enger Abstimmung mit ihnen um. Zur Weiterentwicklung von Innovationen und der Förderung der technologischen Transformation in unserem Kerngeschäft werden Kooperationen mit unseren Stakeholdern vorangetrieben.

Ziel:
Gemeinsam mit unseren Partnern, Kundinnen und Stakeholdern nachhaltige Zukunftskonzepte umzusetzen, siehe S. 38

GRI
102-42
102-44
102-46
102-47
SDG
17

Wesentlichkeitsanalyse.

Die Wesentlichkeitsanalyse wird im Zuge eines mehrstufigen Prozesses regelmäßig durchgeführt, um die geschäftsrelevanten Handlungsfelder auf aktuellem Stand zu halten und die Umsetzung nachhaltiger Maßnahmen priorisieren zu können. Damit werden jene Handlungsfelder in den strategischen Fokus gerückt, die die höchste Relevanz für unsere Stakeholder und die größten Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft haben. Um die jüngsten Entwicklungen berücksichtigen zu können, wurde die zuletzt 2017 umgesetzte Wesentlichkeitsanalyse 2020 erneut durchgeführt und die Wesentlichkeitsmatrix aktualisiert.

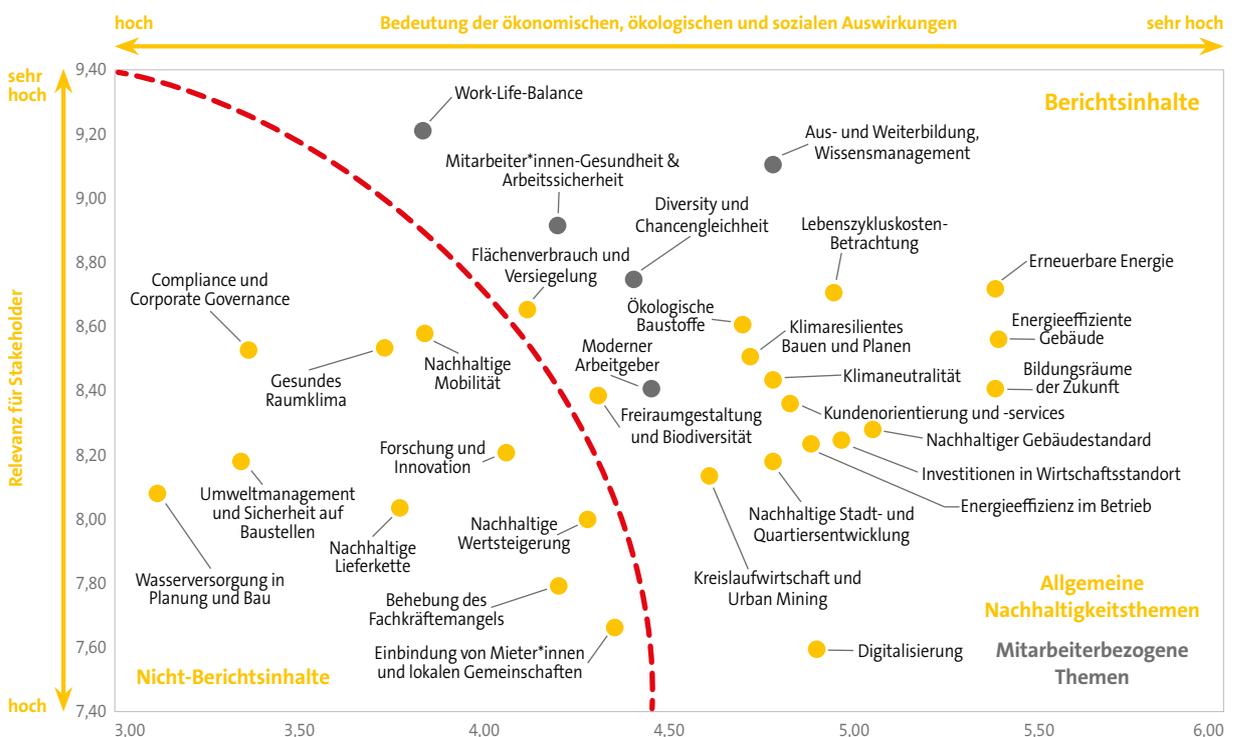
Dazu wurden die für den Konzern geschäftsrelevanten Themen aus den Bereichen „Umwelt, Energie und Klimaschutz“, „Mitarbeiter“, „Ökonomie und Kund*innen“ sowie „Gesellschaft“ an die wesentlichen Entwicklungen angepasst und deren Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft von internen und externen Expertinnen und Experten im Rahmen eines gemeinsamen Impact-Workshops bewertet. COVID-19-bedingt fand dieser zum Teil online statt.

Ergänzend dazu wurde die Wesentlichkeit der Themen bei unseren Stakeholdern mittels einer breit angelegten Online-Umfrage ermittelt.

Um zu erfahren, wie die Performance des Konzerns dazu wahrgenommen wird, wurde auch diese abgefragt. Zur Teilnahme eingeladen waren über 2.100 unternehmensrelevante Stakeholder sowie alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Mit einer 10%-igen Rücklaufquote wurde die BIG in folgenden für unsere Stakeholder hoch relevanten Bereichen auch in ihrer Performance hoch bewertet: „Compliance und Corporate Governance“, „Bildungsräume der Zukunft“ sowie „Barrierefreiheit, Sicherheit und Diversität der Nutzerinnen und Nutzer“. Verbesserungspotenzial sahen unsere Anspruchsgruppen in den ebenfalls für sie hoch relevanten Bereichen „Flächenverbrauch und Versiegelung“, „Nachhaltige Mobilität“, „Klimaresilientes Bauen und Planen“ sowie „Klimaneutralität“.

Die Ergebnisse des Impact-Workshops und der Stakeholder-Befragung wurden in einer Wesentlichkeitsmatrix zusammengefasst. Zur Ermittlung der berichtsrelevanten Themen definierte die Geschäftsführung diese durch die in der Grafik ersichtlichen roten Kurve. Auf diesen inhaltlichen Schwerpunkten wird in den kommenden Jahren der Fokus für die Berichterstattung, die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie und der damit verbundenen Roadmap-Maßnahmen liegen. Sie waren darüber hinaus Vorgabe zur Weiterentwicklung der 10 BIG Points aus 2019.

WESENTLICHKEITSMATRIX 2020



6.3 Auswirkung der Geschäftstätigkeit

102-47 Die mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken und Chancen wurden im Rahmen einer Risikoanalyse unter Berücksichtigung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie mittels Risiko-Workshop identifiziert, bewertet und daraus Maßnahmen zur Risikoreduktion bzw. Risikovermeidung abgeleitet.

SDG
3, 4, 5,
7, 8,
11, 12,
13, 15

Nachfolgende Tabelle beschreibt die Ergebnisse mit möglichen negativen Auswirkungen aus der Geschäftstätigkeit auf die Belange gemäß NaDiVeG: Korruption und Bestechung, Arbeitnehmer, Umwelt sowie Soziales und Achtung der Menschenrechte. Die Ziele und Maßnahmen des Konzerns zur Reduktion der Risiken, die aus seiner Geschäftstätigkeit erwachsen, werden in den nachfolgenden Kapiteln im Detail beschrieben.

Korruption und Bestechung	Compliance und Corporate Governance
Wesentliche Risiken und deren Handhabung	Dem Risiko aus Bestechung und Korruption wird durch ein durchgängiges Compliance-Managementsystem, verpflichtende Schulungen inkl. Wissens-Check sowie interne Regelungen zu Antikorruption und Vergabe begegnet. Ein Verstoß zieht arbeitsrechtliche Konsequenzen nach sich. Zudem sorgen klare Strukturen und ethische Standards für Fairness und Transparenz und finden sich im Bundes Public Corporate Governance-Bericht und dem BIG Kodex wieder. Weitere Maßnahmen, siehe S. 30.
Auswirkung der Geschäftstätigkeit	Für den Berichtszeitraum sind keine negativen Auswirkungen auf die Geschäftsgebarung oder Reputation bekannt und liegen keine Meldungen für Compliance-Verstöße vor.
Arbeitnehmerbelange	Moderner Arbeitgeber, Diversität und Chancengleichheit, Gesundheit und Arbeitssicherheit, Work-Life-Balance sowie Aus- und Weiterbildung
Wesentliche Risiken und deren Handhabung	Um dem Risiko der Erkrankung durch COVID-19 zu begegnen, setzt der 2020 eingesetzte Krisenstab Maßnahmen zum Schutz der Mitarbeitenden. Dem Risiko von Arbeitsunfällen und den durch Bürotätigkeiten bedingten physischen und psychischen Auswirkungen wird mit ganzheitlichen Gesundheits- und Sicherheitsprogrammen begegnet. Für den Bereich des Objekt und Facility Managements liegt eine ISO 45001-Zertifizierung vor. Weitere Maßnahmen auch zu den Themen „Aus- und Weiterbildung“, „Work-Life-Balance“ sowie wie dem Risiko der Diskriminierung, siehe dazu auf S. 32.
Auswirkung der Geschäftstätigkeit	Schaffung moderner und sicherer Arbeitsplätze unter Wahrung der Chancengleichheit und Diversität.
Umweltbelange	Klima- und Umweltschutz
Wesentliche Risiken und deren Handhabung	Das Errichten und Bewirtschaften von Gebäuden hat hohe Auswirkungen auf das Klima, den Boden, die Biodiversität, das Wasser und die Umwelt. Dem Risiko einer Belastung von Klima und Umwelt durch den Ressourcen- und den Energieverbrauch oder die in Anspruch genommenen Flächen wird mithilfe der konsequenten Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und einer effizienten Nachhaltigkeitsstruktur vorgebeugt, siehe S. 22, 48 und 68.
Auswirkung der Geschäftstätigkeit	Es bleibt ein Restrisiko, dem der steigende Raumbedarf der Republik sowie die Zurverfügungstellung von Lebensräumen gegenübersteht.
Sozialbelange	Bildungsraum der Zukunft, Kundenorientierung, Investitionen in den Wirtschaftsstandort, Barrierefreiheit, Sicherheit und Diversität
Wesentliche Risiken und deren Handhabung	Dem Risiko einer Gefährdung aus der Nutzung der Gebäude wird durch regelmäßige Sicherheitsbegehungen sowie systematischen Gebäudezustandsanalysen entgegengewirkt. Der Ungleichbehandlung von Menschen mit Behinderungen wird durch die Ermöglichung eines barrierefreien Zugangs zu den Gebäuden begegnet. Die Bedürfnisse der Nutzer werden über Partizipationsprozesse und partnerschaftliche Umsetzung berücksichtigt. Zu Maßnahmen für Bildungsraum und Investitionen in den Wirtschaftsstandort, siehe S. 16 und 43.
Auswirkung der Geschäftstätigkeit	Das Errichten und langfristige Bewirtschaften von Gebäuden deckt den gesellschaftlichen Raumbedarf und schafft Bildungs- und Lebensräume für die Zukunft.
Achtung der Menschenrechte	Chancengleichheit am Arbeitsmarkt, Verantwortung in der Lieferkette
Wesentliche Risiken und deren Handhabung	Dem Risiko der Missachtung von Menschenrechten aufgrund unserer Geschäftstätigkeit wird vor allem mit den angeführten Maßnahmen zu Arbeitnehmerbelangen, Compliance und Corporate Governance sowie der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben begegnet, siehe S. 30.
Auswirkung der Geschäftstätigkeit	Derzeit sind keine negativen Auswirkungen bekannt, allerdings kann ein Restrisiko im Rahmen der gesamten Lieferkette nicht vollständig ausgeschlossen werden.

6.4 10 BIG Points für Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften

GRI
102-40
102-43
102-48
102-49
SDG
7, 11,
12, 13,
15

Um die Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit auf Klima und Umwelt möglichst gering zu halten, hat sich die BIG bereits 2019 in zehn Themenfeldern – den 10 BIG Points – über den gesetzlichen Anforderungen liegende Ziele gesetzt. Diese wurden im Berichtsjahr an die Ergebnisse der neu durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse angepasst.

So wurden der 2019 gesetzte BIG Point 8 (Verdoppelung der Gründächer und Fassadenbegrünung 2025) sowie BIG Point 9 (Forcierung der Neupflanzung von Bäumen in verbauten Gebieten) in die BIG Points 8 bis 10 integriert. Die Bereiche „Nachhaltiger Mindeststandard“ (2019: BIG Point 1) und „Forschung und Entwicklung“ (2019: BIG Point 10) werden nicht mehr gesondert angeführt.



AUSSTIEG AUS FOSSILEN BRENNSTOFFEN BIS 2025

Ziel ist der 100%-ige Ausstieg aus den fossilen Brennstoffen Erdöl und Erdgas oder die Erstellung eines Umstieg-Konzepts bis 2025.

10
BIG POINTS

für Nachhaltiges
Bauen und Bewirtschaften



PV-INITIATIVE 2023

Ziel ist, bis 2023 auf 20 ha Dachflächen des BIG Konzerns Photovoltaik-Anlagen zu errichten. Das bedeutet eine Einsparung von 16.000 t CO₂ jährlich.



**ENERGIEEFFIZIENTE GEBÄUDE –
BAULICHE MASSNAHMEN**

Ziel ist die CO₂-Reduktion durch Fortführung der thermischen Sanierungen und Modernisierung der Haus- und Regelungstechnik im Bestand sowie klimaaktiv Silber Gebäudestandard für jeden Neubau und jede Generalsanierung.



**ENERGIEEFFIZIENTE GEBÄUDE
IM BETRIEB**

Ziel ist die Ermöglichung der CO₂-Reduktion durch die Nachrüstung von Monitoring Systemen auf 90 % der vermietbaren BIG Gebäudeflächen.



**LEBENSZYKLUS-
BETRACHTUNG**

Ziel ist, die Lebenszyklus-betrachtung in der Planung jedes Neubaus und jeder Generalsanierung mit zu berücksichtigen.



**ÖKOLOGISCHE
BAUSTOFFE**

Ziel ist, ab 2020 den Einfluss eines Gebäudes auf die Umwelt und dessen Beitrag zur globalen Erwärmung in seiner ökologischen Gesamtbewertung zu betrachten. (OI3BG3, BZF)



**KREISLAUFWIRTSCHAFT
UND URBAN MINING**

Ziel ist die Reduktion des hohen Abfallaufkommens im Gebäudesektor durch effizienten Materialeinsatz, Wiederverwendung oder Wiederverwertung.



**KLIMARESILIENTES
PLANEN UND BAUEN**

Ziel ist, die Klimaresilienz eines Gebäudes und den Einfluss auf seine Umgebung sowie den thermischen Komfort zu optimieren.



**FLÄCHENVERBRAUCH
UND VERSIEGELUNG**

Ziel ist flächeneffizientes Bauen und der Erhalt von mindestens 20 % unversiegelter und nicht unterbauter Grundstücksfläche für Neubau und Generalsanierung.



**FREIRAUMGESTALTUNG
UND BIODIVERSITÄT**

Ziel ist die Schaffung und Gestaltung von Erholungsräumen für die Gesellschaft und Erhaltung von Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Dabei sollen klimawirksame Freiräume im urbanen Gebiet unterstützt werden.

7 CORPORATE GOVERNANCE UND COMPLIANCE



OFFENHEIT ALS PRINZIP.

GRI 102-16
SDG 8
Als staatsnahes Unternehmen unterliegt die BIG dem Bundes Public Corporate Governance Kodex und befolgt zudem seit Dezember 2008 freiwillig die Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex.

Der BIG Konzern folgt dem Grundsatz hoher Transparenz. Klare Strukturen und Abläufe prägen die Gesellschaftsorgane sowie die einzelnen Organisationseinheiten – insbesondere im Finanz- und Rechnungswesen, Controlling und Berichtswesen.

Im Geschäftsjahr 2013 wurde ein Compliance-Managementsystem etabliert, welches intern laufend weiterentwickelt wird. Dabei wurden die Bereiche Antikorruption, Vergabewesen, Datenschutz und Kapitalmarktrecht als wesentliche Compliance-Bereiche definiert. Im Compliance-Bereich Antikorruption wird die Prozessqualität des Korruptionspräventionsprogramms mit der Aufteilung der Agenden zur Prävention, Aufdeckung und Reaktion auf Rechtsabteilung, Revision und Personalabteilung sichergestellt.

Die im Unternehmen installierte Compliance-Managerin gewährleistet die Weiterentwicklung des Compliance-Managementsystems im Unternehmen und ist erste Ansprechpartnerin für Compliance-relevante Fragestellungen.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Compliance-Managementsystem (Compliance-Beauftragte)
- Veröffentlichung des jährlichen Bundes Public Corporate Governance Berichts
- Zusammenfassung aller Compliance-relevanten Regelungen in einem übersichtlichen BIG Kodex
- Laufende Weiterentwicklung im Bereich Datenschutz sowie Festigung der dahinterliegenden Prozesse
- Umsetzung von Compliance-relevanten Regelungen des BVergG 2018 in Ausschreibungsunterlagen
- Schulungsprogramme Antikorruption (inkl. Wissens-Check), Vergaberecht sowie Lohn- und Sozialdumping
- Code of Conduct mit allgemeinen Leitlinien für ethisches und korrektes Verhalten für Mitarbeitende und Führungskräfte
- Abhaltung von Jour-Fixes von Revision, Risikomanagement und Compliance zur Sicherstellung eines regelmäßigen Informationsaustausches zwischen den Bereichen



Foto oben: Elke Mayr, Soravia
Foto unten: Wolfgang Zlodej

ERGEBNISSE 2020

- Flächendeckende Schulung bzw. Schulungswiederholung von Mitarbeitenden via E-Learning-Tool zum Thema „Anti-Korruption“
- Aktualisierung und Zusammenfassung der konzerninternen Sponsoring-Vorgaben und Überarbeitung des Vertragsmusters
- Überprüfung sämtlicher Konzern-Websites auf ihre Datenschutzkonformität sowie Einführung eines Screening Tools, welches die Websites auf installierte Tools (z.B. Google Analytics etc.) überprüft bzw. Cookie-Banner zur Verfügung stellt, um die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten
- Überarbeitung der Ausschreibungsunterlagen für Planer-Verträge und Örtliche Bau-Aufsicht (ÖBA) betreffend verpflichtende Implementierung aller erforderlichen Maßnahmen zur Korruptionsprävention, Durchführung von Online-Schulungen zum Thema E-Vergabe
- Für das Berichtsjahr wurde kein Compliance-Verstoß gemeldet

8 RAUM FÜR MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER



40%

Frauen in
Führungspositionen

11

Nationalitäten

2.271

Ausbildungstage

*Bildungsquartier Seestadt
Aspern, Wien: beinahe
energieautark durch alternative
Energiesysteme, zertifiziert nach
TQB – Total Quality Building –
der Österreichischen Gesellschaft
für Nachhaltiges Bauen,
klimaaktiv Gold*

*Architektur: fasch&fuchs.architekten
Foto links: Philipp Horak
Foto rechts: Richard Tanzer*



GEMEINSAM DIE ZUKUNFT GESTALTEN.

GRI
103-1
103-1
103-1

SDG
3, 4, 5,
8, 10

Zur Umsetzung von Visionen braucht es überzeugte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie sind die für uns wichtigsten Partnerinnen und Partner, die das Unternehmen zum Erfolg führen.

Das vergangene Geschäftsjahr 2020 zeigte uns, dass wir auch durch Krisen gemeinsam wachsen können. Es galt, gemeinsam die betrieblichen Herausforderungen durch COVID-19 zu bewältigen, unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Beschäftigung zu halten und für deren Sicherheit und Gesundheit zu sorgen. Dafür wurde der Krisenstab als zentrales Entscheidungs- und Lösungsgremium installiert, der als Ansprechpartner für diesbezügliche Belange fungierte. Zudem wurden arbeitsplatzsichernde Maßnahmen und ein Sicherheits- und Hygienekonzept ausgearbeitet.

Innerhalb kürzester Zeit ermöglichten wir, vor allem aus gesundheitsrechtlichen Aspekten, die Arbeit im Home Office. Das dafür erforderliche Equipment sowie die dafür notwendigen Rahmenbedingungen wurden vom Unternehmen zur Verfügung gestellt. Die Digitalisierung fand ihren Niederschlag insbesondere auch in der mehrheitlichen Abhaltung von Besprechungen, die über Videokonferenzen verliefen.

Die BIG stellte sich den neuen Herausforderungen und konnte so – auch durch die Unterstützung und Verantwortung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – den Betrieb des Unternehmens aufrecht erhalten.

Kompetenz mit Vielfalt.

Ein wertschätzendes Klima im Unternehmen, die Förderung der Vielfalt, Chancengleichheit und eine gute Work-Life-Balance geben unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Halt. Mit einem umfassenden Bildungsprogramm sorgt die BIG für individuelle Weiterentwicklung und unterstützt das Wohlbefinden mit zahlreichen Gesundheitsmaßnahmen.

Wir setzten alles daran, auch während der Krise unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mittels Online-Schulungen zu fördern, sodass die hohe Fachkompetenz, das Verantwortungsbewusstsein, die Integrität und das unternehmerische Denken gewährleistet bleiben. Die Zufriedenheit im Bildungsbereich wird regelmäßig abgefragt.

Performancemanagement.

In der Weiterentwicklung des Unternehmens ist uns die Mitgestaltung und die Förderung der Eigenverantwortung wichtig. Daher wurden partizipative Prozesse und ein umfassendes Performancemanagement eingeführt. Im Rahmen der tatsächlich gelebten Performancebeurteilung werden einerseits das fachliche Know-how sowie die Einsatzbereitschaft und andererseits das soziale Verhalten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von den Führungskräften beurteilt.

Die Bewertung der Performance erfordert ein gut vorbereitetes und wohldurchdachtes Feedback der Führungskräfte an ihre Mitarbeitenden. Die Erfolgsbeurteilung resultiert aus der Erreichung des Unternehmenszieles, des Bereichsziels und der Performancebeurteilung.

Moderner Arbeitgeber.

Ein effizientes Recruiting gehört – ebenso wie die Nutzung von Social-Media-Auftritten – zur Stärkung der Arbeitgebermarke. Um als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden, wird der innovative Einsatz von digitalem Recruiting zunehmend in Anspruch genommen. Damit will die BIG auch die erfolgreiche Besetzung von Top-Kräften für den Konzern realisieren. Dazu gehört die Neugestaltung der Website auf karriere.at, die mit neuen Tools wie dem Bewerbungsablauf und Jobprofilen ausgestattet wurde. Auch das bereits implementierte digitale Empfehlungsmanagement unterstützt das Recruiting und es werden neue Möglichkeiten der Personalakquise über digitalisierte Kanäle (Apps) genutzt. Nach innen positionierte sich der Konzern mit seiner Employer-Branding-Kampagne zu den Themen „Sinn, Mitarbeiterbindung und Arbeitgeberattraktivität“, die während der Krise einmal mehr den Zusammenhalt demonstrieren sollte.

Vergütungssystem.

GRI
102-41

Für 72 % der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gilt der Unternehmenskollektivvertrag, der neben allgemeinen arbeitsrechtlichen Regelungen auch die Mindestgrundgehälter regelt. Um der modernen Arbeitswelt gerecht zu werden, stehen die Aufrechterhaltung bzw. der Ausbau geeigneter arbeitsrechtlicher Rahmenbedingungen im Vordergrund. Darüber hinaus werden vielschichtige Karrieremöglichkeiten durch die Einstufung in Fach- und Expertengruppen geboten. Als zusätzliche Leistungen sind unter anderem ein Kinder- bzw. Geburtzuschuss, ein Fahrtkostenzuschuss bzw. ein Jobticket (Jahresnetz Karte), eine erweiterte Entgeltfortzahlung im Krankheitsfall, eine klare Regelung über gerechtfertigte Dienstverhinderungen im Kollektivvertrag, Betriebsabschlussstage am 24. und 31. Dezember sowie am Karfreitag und eine Jubiläums(-geld)regelung zu nennen. Darüber hinaus werden seitens des Unternehmens Beiträge (1,25 % ab dem ersten Jahr bzw. 1,5 % des kollektivvertraglichen Gehaltes ab dem vierten Dienstjahr) für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in die Bundespensionskasse geleistet.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Professionelles On-Boarding
- Digitalisiertes Empfehlungsmanagement
- Förderung eines wertschätzenden Umfelds
- Partizipative Prozesse
- Performancemanagement

ERGEBNISSE 2020

- Zufriedenheitsumfrage Robin-Mood: 63 % Rücklauf, die Stimmung ist trotz COVID-19 überwiegend positiv (rund 72 %)
- Start der Employer-Branding-Kampagne
- Karriere-Website NEU
- COVID-19-bedingter Entfall des Welcome Days 2020

8.1 Diversität und Chancengleichheit

GRI
405
406
SDG
5, 10

Als besonders positiv wird die Vielfalt in unserem Unternehmen empfunden, in dem Menschen unterschiedlicher Generationen aus 11 Nationen beschäftigt sind.

Über ein Drittel aller Mitarbeitenden im Konzern sind Frauen: Bei der ARE ist es fast die Hälfte (44 %), und die Führungsebene ist über den gesamten Konzern gesehen zu 40 % weiblich, was eine Steigerung um 4 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet (2019: 36 %).

Im Rahmen einer Lehrlingsoffensive waren im Berichtsjahr sieben Lehrlinge im Konzern beschäftigt. Fünf sind als „Immobilienkauffrau/-mann“ und zwei als „Informationstechnikerin/-er – Systemtechnik“ in den Bundesländern Kärnten, Steiermark, Oberösterreich, Niederösterreich und in Wien eingesetzt. Sie unterstützen die Teams vor Ort und profitieren von den Erfahrungen bereits länger im Betrieb beschäftigter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Rund 3,3 % der Mitarbeitenden haben eine nachgewiesene Erwerbsminderung bei voller Integration in das Arbeitsgeschehen. Zur Vermeidung von Diskriminierungen werden mit Mitarbeitenden, die Arbeitertätigkeiten verrichten, ausschließlich Angestelltenverträge abgeschlossen. Ein alle zwei Jahre dem Betriebsrat vorgelegter Einkommensbericht sorgt für Transparenz und eine gerechte Entlohnung.

BG/BRG Kufstein
Foto: David Schreyer



Mitarbeitende 2020

Mitarbeitende	unter 30 Jahre	30 - 50 Jahre	über 50 Jahre
Gesamt	66	535	383
Frauen	27	206	110
Männer	39	329	273

Bei Verdacht auf Diskriminierung aufgrund des Geschlechtes, des Alters, der Religionszugehörigkeit oder eines anderen nicht sachlich gerechtfertigten Grundes kann dieser Fall an die Frauen- und Gleichbehandlungsbeauftragte im Unternehmen gemeldet werden, die für die Klärung des Sachverhaltes sorgt. Dies erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat und der Bereichsleitung Personal.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Frauen- und Gleichbehandlungsbeauftragte
- Paritätisch besetzte duale Führungsteams
- Einkommensbericht gemäß gesetzlicher Vorschrift an den Betriebsrat
- Beschäftigung von Menschen mit nachgewiesener Erwerbsminderung
- Angestelltendienstverträge auch für „arbeitende“ Tätigkeiten

ERGEBNISSE 2020

- 35 % Frauen im Konzern
- 40 % Frauen in Führungspositionen des Konzerns
- COVID-19-bedingter Entfall des Workshops „Empowerment für Frauen“
- Online-Töchertag 2020: Projektmanagement
- Keine Diskriminierungsfälle gemeldet

8.2 Gesundheit und Arbeitssicherheit

Gesundheitsförderung.

GRI 103-1 bis 103-3
403-1 bis 403-9
SDG 3
Die Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz ist uns – als einem der größten Immobilieneigentümer – besonders wichtig. Das Sicherheits- und Hygienekonzept, das im Rahmen der COVID-19-Krise erarbeitet wurde, reichte von der Zurverfügungstellung eines Mund-Nasen-Schutzes, über Desinfektionsmöglichkeiten, Plexiglaswänden bis hin zu Testmöglichkeiten in einem Partnerlabor. Es wurde auch darauf geachtet, dass ein bestimmter Anwesenheitsschlüssel zum Tragen kam, sodass sich nicht zu viele Mitarbeitende am



*Wöchentlicher Obstkorb in allen Teeküchen
Foto: David Schreyer*

Arbeitsplatz aufhielten. Die Sicherheit und die Gesundheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter standen hier im Vordergrund. Gleichzeitig gewährte das Unternehmen einen über die Weihnachtsferien 2020 gehenden Betriebsurlaub.

Für die Tätigkeiten in der BIG gibt es aktuell keine gesetzlich anerkannten Berufskrankheiten. Dennoch wird eine Vielzahl an Aktionen und Initiativen angeboten, die gleichermaßen Entspannung, Bewegung und gesunde Ernährung fördern. Das hilft fit zu bleiben und verbessert die Aufnahme- und Konzentrationsfähigkeit. Unser Gesundheitsprogramm bietet unter anderem Frührückentrainings und Nichtraucherseminare an, die COVID-19-bedingt online abgehalten wurden.

Darüber hinaus werden auch Schulungen zur ergonomischen Nutzung des Arbeitsplatzes sowie Vorsorge-Untersuchungen und ein wöchentlicher frischer Obstkorb angeboten.

Arbeitssicherheit.

Sicherheit ist für alle, aber insbesondere für unser Objekt und Facility Management (OFM) ein zentrales Thema, da es außerhalb des Büroarbeitsplatzes aktiv wird. Um auch hier höchste Standards zu erreichen, sind seit 2018 alle OFM-Standorte von der ISO 45001-Zertifizierung (Arbeitssicherheit und Gesundheit) erfasst und ISO 9001-zertifiziert.

Darüber hinaus sorgen regelmäßige Begehungen durch unsere Arbeitsmedizinerin oder arbeitsmedizinische Dienste und Sicherheitsfachkraft in allen Arbeitsstätten des Konzerns für einen sicheren und gesunden Arbeitsplatz. Die für die Arbeit relevanten Sicherheitsinformationen werden allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern über das interne Portal zur Verfügung gestellt. Soweit erforderlich, erhalten sie direkte und softwareunterstützte Unterweisungen sowie die zur Erfüllung der Agenden benötigte Sicherheitsausrüstung.



BIG E-Learnings
Foto: Philipp Horak

Die Dokumentation der Arbeitsunfälle für das Berichtsjahr zeigt für den Konzern insgesamt vier dokumentierbare Arbeitsunfälle (ohne Wegeunfälle).

Art der Verletzung (ohne Wegeunfälle)	2018	2019	2020
Fremdkörperverletzung	1		
Hautverletzung, Wunde		2	
Knochenbruch	1		
Quetschung, Prellung			3
Verbrennung, Verbrühung, Verätzung, Erfrierung	2		
Verstauchung, Zerrung, Verrenkung, Bänderriss, Meniskusverletzung, Muskelriss		1	1

Jeder einzelnen Meldung wurde so zeitnah wie möglich nachgegangen. Nach Evaluierung der Unfallursache waren im Berichtsjahr keine Anpassungen der Sicherheitsvorkehrungen erforderlich.

WAS WIR DAFÜR TUN

Arbeitsicherheit

- ISO 45001 und ISO 9001 für das Objekt und Facility Management (OFM) der BIG
- Begehungen durch Sicherheitsfachkraft und Arbeitsmedizinerin
- Sicherheits- und Unterweisungsmappe
- Ursachenevaluierung für Arbeitsunfälle bzw. Beinahe-Unfälle
- Anpassung der Sicherheitskonzepte

Gesundheit

- COVID-19-Krisenstab
- Freiwillige Gesundheitschecks (jährliche Vorsorgeuntersuchung, Seh-/Hörtest, Lungenfunktion, Venen etc.)
- Freiwillige kostenlose Impfungen (wie z.B. Gripeschutz, Hepatis A und B, Tetanus)
- Stressprävention und Rückentraining
- Wöchentlich frischer Obstkorb

ERGEBNISSE 2020

- COVID-19-Krisenmanagement für Hygiene- und Sicherheitsvorkehrungen
- COVID-19-Informationen an die Mitarbeitenden
- COVID-19-Testpartnerschaften
- 4 Arbeitsunfälle (ohne Wegeunfälle)
- Betriebsvereinbarung „Betriebsurlaub“

8.3 Aus- und Weiterbildung, Wissensmanagement

**GRI 404-1
404-2** Hohe Professionalität und Dienstleistungsorientierung werden durch gezielte Weiterbildungsmaßnahmen sichergestellt. Insgesamt wurden 2020 rund EUR 0,54 Mio. in die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter investiert.

Mitarbeitende	Ausbildungstage
Gesamt	2.271
Frauen	1.065,25
Männer	1.205,75

Um eine gezielte Weiterbildung zu ermöglichen, wird der Bildungsplan jährlich an den Bedarf des Unternehmens und der Mitarbeitenden angepasst. Sie können, nach Abstimmung mit ihrer Führungskraft, aus dem Bildungsplan zwischen fachspezifischen, effizienzsteigernden und persönlichkeitsfördernden Schulungen auswählen. Individuelle Coachings sollen dabei unterstützen, in herausfordernden beruflichen Situationen einen ziel- und leistungsorientierten Fokus zu erhalten oder wiederzugewinnen. Zukunftsorientierte bzw. innovative Impulsvorträge ergänzen die Angebote.

COVID-19-bedingt mussten Präsenzs Schulungen teilweise abgesagt werden. Um aber dennoch den Wissensdrang zu stillen und sich auf die neue Herausforderung einzustellen, wurden neue E-Learnings organisiert. Um Körper, Geist und Seele zu trainieren, schafften wir die Möglichkeit, über die App „eleMental“ abgeleitete Übungen zu lernen und zu nutzen.

Darüber hinaus reichten unsere Learnings von „Digitalisierung für Unternehmen“, Intensivkurs „Führung und Management“ über „Kommunikation für mehr Durchsetzungsvermögen“ bis hin zu „Informationsflut in den Griff kriegen“. Um sich auch unternehmensintern auf dem Laufenden halten zu können, gibt es das für alle – jetzt auch via App mobil zugänglich – interne

Informationsportal. Essentiell für den laufenden Austausch ist auch die Feedback- und Meeting-Kultur im Unternehmen.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Aktive Feedback- und Meeting-Kultur
- Bedarfsorientierter Bildungsplan
- Verstärktes E-Learning-Angebot
- Einzelcoachings für Mitarbeitende
- Mitarbeiterinformationen: Portal/App

ERGEBNISSE 2020

- COVID-19-Maßnahmen: Verstärkte Online-Schulungen
- 9 Personen nahmen Einzelcoachings in Anspruch

8.4 Work-Life-Balance

Der BIG Konzern ist seit 2010 Träger des Gütezeichens „berufundfamilie“¹⁰⁾ und mit dem Ziel dabei, familienbewusste Personalpolitik nachhaltig umzusetzen. Eine Re-Auditierung erfolgte 2019 für die nächsten drei Jahre. Im Rahmen des Audits werden Bedarf und Potenziale ermittelt und Lösungen erarbeitet, die für eine ganzheitliche Gesamtstrategie stehen. Arbeitszeitorientierte Maßnahmen zur Familien- und Gesundheitsförderung sind vielfältig und reichen von verschiedenen Modellen der Teilzeitarbeit über flexible Arbeitszeitmodelle bei plötzlich auftretenden Betreuungssituationen (z.B. bei Pflege eines Familienangehörigen) bis hin zur Altersteilzeit. Maßnahmen, die unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Vereinbarkeit von Beruf und Familie erleichtern und um als Arbeitgeber attraktiv zu bleiben, gehören ebenfalls dazu. Das Pflege- und Karenzmanagement der BIG bietet den Mitarbeitenden einen Wegweiser rund um die Themen Mutterschutz, Schwangerschaft, Karenz, Elternteilzeit, Wiedereinstieg und Pflegekarenz. Auch der gesetzlich geregelte Familienzeitbonus (Papa-Monat) wird schon von einigen genutzt. Fixer Bestandteil im Bereich der Familienfreundlichkeit ist die Kinderferienbetreuung. Diese entfiel aufgrund der COVID-19-Krise, wird aber – sobald wieder die Möglichkeit besteht – aufgrund der großen Nachfrage erneut angeboten.

Generell besteht auf Basis einer Betriebsvereinbarung ein flexibles Jahres-Gleitzeitmodell (Möglichkeit der Inanspruchnahme von bis zu zehn Gleittagen), das einer individuellen Zeiteinteilung entgegenkommt.

Nachdem 2019 bereits eine Rahmenvereinbarung über die Möglichkeit zwölf Home Office-Tage im Jahr in Anspruch zu nehmen und eine Vier-Tage-Woche zu vereinbaren, geschaffen wurde, stellte die BIG im Jahr 2020 kurzfristig fast allen Mitarbeitenden Home Office zur Verfügung. Die dafür notwendigen Regelungen wurden vom Unternehmen getroffen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden in diesem Zusammenhang angehalten, ihr Zeit- und Urlaubsguthaben abzubauen, um so aktiv an der Unternehmenserhaltung mitzuwirken. Die Kommunikation der COVID-19-Maßnahmen erfolgte über den Krisenstab im Portal und auch die Geschäftsführung hielt die Mitarbeitenden via Videobotschaften auf dem Laufenden.



Gütezeichen „berufundfamilie“ seit 2010 für den BIG Konzern
Foto: Philipp Horak

WAS WIR DAFÜR TUN

- Umsetzung der Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des staatlichen Gütezeichens „berufundfamilie“ (seit 2010)
- (Alters-)Teilzeitregelungen und Bildungskarenzen
- Karenz- und Pflegemanagement
- Betriebskindergarten in Wien und Ferienbetreuung

ERGEBNISSE 2020

- COVID-19-Maßnahmen: Flexibilisierung der Home Office-Zeiten
- COVID-19-Maßnahmen: Sonderbetreuungszeit
- COVID-19: Betriebsvereinbarung „Arbeitsplatzsichernde Maßnahmen“
- COVID-19-bedingter Entfall der Ferienbetreuung und des BIG Baby Day 2020

9 RAUM FÜR KUNDINNEN UND KUNDEN



Über
500.000
Nutzerinnen und Nutzer

7
Partizipationsprozesse

3
Stakeholder-Umfragen

12
OFM-Teams in Österreich

*Pädagogische Hochschule Salzburg:
Erweiterung und Sanierung,
Flächengewinn von rund 6.000 m²
für Schülerinnen und Schüler*

*Architektur: ricione architekten & bortolotti cede
Fotos: Andrew Phelps*

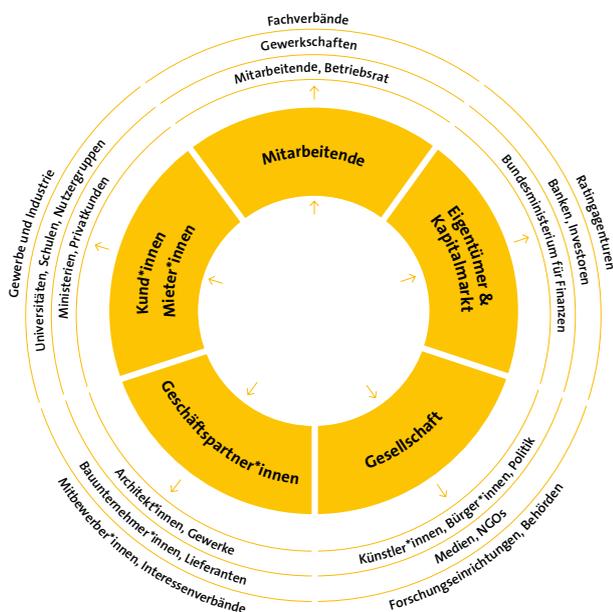


9.1 Kundenorientiertes Bauen und Sanieren

GRI 402-40 402-43 **Langfristige Partnerschaften.**

Wir pflegen langfristige Partnerschaften mit unseren Kundinnen und betreuen unterschiedliche Mieter sowie Nutzerinnen wie Ministerien und deren Einrichtungen, Universitäten, Schulen, aber auch Privatkunden.

DIE WICHTIGSTEN ANSPRUCHSGRUPPEN (STAKEHOLDER) DES BIG KONZERNS



Die größten Mieter sind das Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung, die österreichischen Universitäten, das Bundesministerium für Justiz sowie die Bundesministerien für Inneres und Finanzen.

Partizipation und bedarfsorientierte Planung.

Die kundenorientierte Planung erhöht die Nutzerzufriedenheit und langfristige Nutzungssicherheit, womit wirtschaftlich nachhaltige Investitionen für das Unternehmen unterstützt werden. Zur Erhöhung der Kundenorientierung und Berücksichtigung der Bedürfnisse der Stakeholder bietet die BIG im Vorfeld des Planerfindungsverfahrens begleitete Partizipationsprozesse und spezifische Workshops auf Anfrage für geeignete Projekte an.

Bereits seit 2008 begleitet die BIG diese Prozesse oder bietet sie selbst an. Bisher waren dies: BHAK/BHAS Polgarstraße, BSZ Feldbach, Bundesschulzentrum Seestadt Aspern, BRG/BORG Lessinggasse, BG Kloster-gasse, BG/BRG Ettenreichgasse.

Aktuell läuft ein Partizipationsprozess in der größten HTL in Wien, dem tgm – Der Schule der Technik – HTL Wien 20, der 2020 gestartet wurde. Jeweils 15 bis 70 Teilnehmende arbeiten in geleiteten Workshops und unterschiedlichen Gruppen – aufbauend auf ihren Bedürfnissen – an neuen Konzepten für ihre Schule. Da gerade in hoch komplexen Prozessen wie diesen

der persönliche Kontakt einen hohen Stellenwert hat, stellte der Umstieg vom realen in den virtuellen Raum aufgrund von COVID-19 eine besondere Herausforderung dar.

Auch der Beratungsrolle der Unternehmensbereiche kommt eine immer größere Bedeutung zu. Diese wird vor allem bei Bedarf an zusätzlichem Raum, Nutzungsänderungen oder Umstrukturierungen zunehmend in Anspruch genommen. Anlassbezogene Nutzerumfragen liefern darüber hinaus wertvolle Anhaltspunkte für die Planung und Umsetzung. Um nahe an den Kundenbedürfnissen zu bleiben, werden insbesondere bei größeren Projekten im Büroimmobilienbereich Marktanalysen bzw. Nutzerumfragen durchgeführt. Für den Bürobestand pflegt die ARE laufenden Kundenkontakt und bezieht ihre Kundinnen intensiv in die Planung mit ein.

Serviceorientierte Wohnungen.

Bei Erstvermietung von Mietwohnungen der Wohnbauinitiative, die zukünftig im Bestand gehalten werden, wurden finanzielle Eintrittsbarrieren unter anderem durch den Entfall von Maklerprovisionen für die Mieterinnen und Mieter abgebaut.

Zusätzlich wird seitens der ARE besonderes Augenmerk auf hochwertige Ausstattungskomponenten, gute Lage, effiziente Grundrisse, wohnungszugeordnete und allgemeine Freiflächen sowie eine serviceorientierte Hausverwaltung gelegt.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Gemeinsame Architekturwettbewerbe
 - Gemeinsame Erarbeitung von Raum- und Funktionsprogrammen
 - Partizipationsprozesse und Begleitung
 - Nutzerumfragen und -analysen
-

ERGEBNISSE 2020

- Begleiteter Partizipationsprozess: tgm – Die Schule der Technik – HTL Wien 20
 - Stakeholder-Befragung 2020: 10 % Rücklauf, Ergebnisse flossen in die Wesentlichkeitsanalyse ein
 - Umfrage Holz 2020: 72 % Rücklauf, Ergebnisse fließen in die Strategie für Ökologische Baustoffe ein
 - Online-Befragung 2020: Digitalisierung in der Immobilien-Branche¹¹⁾, mehr dazu auf S. 64
-

9.2 Kundenorientiertes Bewirtschaften

Das BIG Objekt und Facility Management (OFM) übernimmt die Betreuung der Immobilie und bietet alle wesentlichen Leistungen rund um die kaufmännische und technische Hausverwaltung und das Technische Facility Objekt Management an.

Die Betreuung des Bestandsportfolios erfolgt durch das Cluster Management des OFM in enger Abstimmung mit dem Asset Management der BIG Unternehmensbereiche oder der ARE. One face to the customer – die Kundinnen und Kunden haben einen zentralen Ansprechpartner – den Cluster Manager oder die Cluster Managerin.

Trotz COVID-19 wurden die Aufgaben der OFM-Teams nahezu ungehindert unter Einhaltung höchst möglicher Sicherheitsmaßnahmen fortgesetzt und konnte der reibungslose Betrieb gewährleistet werden.

Auf die COVID-19-Pandemie bezogen, wurden Lüftungsanlagen in Hinblick auf die potenzielle Virenverbreitung im Portfolio mit Fokus auf Schulen evaluiert und eine fundierte Expertise dazu eingeholt. Danach werden gut gewartete Lüftungs- oder Klimaanlageanlagen im Zusammenhang mit einer Vertragung von Keimen, darunter auch Viren, als unproblematisch angesehen. Moderne Lüftungs- und Klimaanlageanlagen, wie sie die BIG zu einem Großteil in ihren Gebäuden hat, sind darüber hinaus so konzipiert, dass auf Grund der definierten Luftströme eine maßgebliche Verbreitung von Viren nahezu gänzlich ausgeschlossen werden kann. Einen Großteil der Lüftungssysteme stellen mechanische Lüftungen dar, die laufend für Frischluft in den Räumen sorgen. Bei einer Frischluftanlage stammt die den Räumen zugeführte Luft ausschließlich aus dem Außenbereich und wird nicht mit Raumluft vermischt.

Für jene Schulen, die noch Umluft-Systeme in ihren Häusern haben, wurde das Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung mit Hinweisen seitens des Objekt und Facility Managements der BIG (OFM) zur Optimierung der Luftqualität (Fensterlüftung) versorgt.

Neben dem reibungslosen Betrieb steht die Erhaltung der Substanz im Fokus, sodass hier mit dem Wissen um den Zustand der Gebäude gezielte Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geplant und abgewickelt werden können. Die Basis dafür ist die fundierte, strukturierte Zustandserfassung durch Experten mit Unterstützung der Software AiBATROS, in der der bauliche Zustand übersichtlich dargestellt wird und

11) Von Triple M Matzka Markt- und Meinungsforschung, beauftragt von ARE Austrian Real Estate, Magenta Austria, JP Immobilien und puck Immobilien app services GmbH (August 2020)

je nach Strategie maßgeschneiderte Maßnahmenpakete für eine umfassende Instandhaltungsplanung definiert werden. Die Servicetechniker des Technischen Facility Objekt Managements übernehmen Aufgaben wie Steuerung von Leit- und Regeltechnik, kleinere Reparaturen oder Wartungs- und Brandschutzleistungen.

Das 2019 in seiner Servicequalität und Kundenorientierung durch die Kundenplattform Top Service Österreich ausgezeichnete OFM-Team agiert gut aufgestellt, flächendeckend mit Standorten in ganz Österreich. Mit seinen über 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bietet es alle Leistungen der operativen Immobilienbewirtschaftung aus einer Hand. 12 OFM-Teams in ganz Österreich sind täglich damit befasst, das Service rund um die ihnen anvertrauten Gebäude zu optimieren, sodass Leben, Lernen und Arbeiten darin erfolgreich möglich sind.

Um die Servicequalität weiter zu steigern und die Transparenz zu verbessern, bilden seit 2019 Service Level Agreements die Basis der Zusammenarbeit mit den Asset-verantwortlichen Unternehmensbereichen. Seit 2020 bietet das OFM verstärkt auch externen Kundinnen im öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Bereich seine Leistungen an und stößt dabei vor allem auf Grund des umfassenden Gesamtspektrums sowie der angebotenen Qualität auf großes Interesse. Die gesamtheitliche und nachhaltige Betreuung von Immobilien in Top-Qualität rückt immer mehr in den Fokus und wird vor allem von B2B-Kunden mit gänzlich anderem Kerngeschäft nachgefragt.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Cluster Management: Zentraler Ansprechpartner für Kundinnen und Kunden
- Qualitätsstandard im Rahmen von Betriebsführungen
- Service Level Agreements
- Digitalisierung interner Prozesse



Servicetechniker des Technischen Facility Objekt Managements
Foto: Oliver Gast



Unipark Nonntal, Salzburg
Architektur: Storch, Ehlers & Partner
Foto: Andrew Phelps

ERGEBNISSE 2020

- Zertifizierung gemäß ISO 45001 (Arbeits- und Gesundheitsschutz) und ISO 9001 (Qualitätsmanagement)
- Entwicklung und Einführung eines Ticketsystems für interne und externe Kundinnen und Kunden
- Umstieg auf eine moderne Programmentwicklung für die Gebäudezustandserfassung (von epiqr auf AiBATROS) zur verbesserten Visualisierung der Auswirkung von Investitionen auf den baulichen Zustand
- Kooperation mit GemNova: Facility Management, Service und Wartung für Tirols Gemeindeimmobilien
- COVID-19: Erarbeitung eines Konzepts für das Angebot von Hygienesdienstleistungen in Kooperation mit dem TÜV



Der mobile Facility Dienst des OFM
Foto: BIG

**10 RAUM FÜR
GESELLSCHAFT**



17

fertiggestellte Schul- und
Universitätsprojekte

30

Schul- und
Universitätsprojekte
in Bauphase

33

Schul- und
Universitätsprojekte
in Vorbereitung

*JKU Linz, Kepler Hall:
BIG ART Kunst & Bau-Projekt
„Farbräume, Segel“
von Gilbert Bretterbauer*

Architektur: RIEPL RIEPL ARCHITEKTEN ZT GMBH
Fotos: Iris Ranzinger



SDG
4

Als Gestalterin des Bildungsraums und der öffentlichen Infrastruktur sowie als Erhalterin historischer Denkmäler nimmt die BIG eine zentrale Rolle in der Gesellschaft ein. Das Portfolio ist heterogen. Neben Schulen, Universitäten, Amts- und Sicherheitsgebäuden befinden sich auch Kirchen oder Schlösser im Eigentum des Unternehmens.

10.1 Bildungsraum der Zukunft

Rund zwei Drittel der Portfolioflächen der BIG entfallen auf Schul- und Universitätsgebäude. Mit der Entwicklung neuer Raumkonzepte, die sich an heutigen und künftigen Lern- und Ausbildungsbedürfnissen orientieren, liegt ein bedeutender strategischer Schwerpunkt auf der zukunftsorientierten Weiterentwicklung von Schul- und Universitätsliegenschaften.

Schulen.

Die BIG begleitet Schulprojekte in allen Phasen – von der Idee über die konkrete Planung bis zur Umsetzung. Konkret heißt das, dass die BIG hinsichtlich des Standorts berät, Machbarkeitsstudien erstellt, bei Bedarf die Nutzerinnen und Nutzer in den Partizipationsprozess einbindet, die Planerfindung sowie die Projektsteuerung und das Bauabwicklungsmanagement durchführt.

Pädagogische Neuorientierungen wie jene der Cluster Systeme, der Department Systeme, offene Lernkonzepte, Nachmittagsbetreuungen und Inklusion verlangen nach flexibleren Raumkonzepten. Diese stellen eine der größten Herausforderungen dar. Mehrfachnutzungen der Räume, Freibereiche, Sport- und Be-

wegungsflächen, aber auch Rückzugsmöglichkeiten müssen in den Überlegungen Platz finden und in die Planung einfließen. Dazu wird der Einsatz einer modularen Bauweise in Zukunft vor dem Hintergrund diverser Kostenbetrachtungen in Erwägung gezogen werden. Die Anforderungen der Digitalisierung und die Implementierung nachhaltiger Maßnahmen bieten die Chance, BIG-Bestandsobjekte den zukünftigen Ansprüchen und neuen räumlichen und technischen Erfordernissen anzupassen. Die Aufrüstung der für die Digitalisierung erforderlichen Infrastruktur zeigte sich in den Umstellungen des Unterrichts in den Schulen im Berichtsjahr aufgrund von COVID-19 besonders stark.

Ein Meilenstein im Berichtsjahr war die Aufnahme des Nachhaltigen Mindeststandards der BIG in das im Frühjahr von der Bundesregierung beschlossene aktuelle Schulentwicklungsprogramm (SCHEP 2020) für Neubauten und Generalsanierungen. Das SCHEP 2020 bildet bis 2030 die Grundlage für die Investitionstätigkeit des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF) im Schulbereich.

Damit soll einerseits eine qualitative Bestandssicherung in architektonischer und bautechnischer Hinsicht und die standardgemäße Erhaltung der Bundesschulgebäude gesichert werden. Andererseits wird damit eine Weiterentwicklung – den technologischen, wirtschaftlichen und demografischen Trends entsprechend – angestrebt. Mit der Übernahme des Nachhaltigen Mindeststandards für künftige im SCHEP enthaltene Schulen werden nun auch klimarelevante Maßnahmen zur Limitierung von CO₂-Emissionen, eine

reduzierte Bodenversiegelung und vermehrte Grünflächenanteile in den kommenden zehn Jahren verwirklicht. Ein wesentliches Ziel der BIG ist die Ressourceneffizienz auch im Schulbereich und die Gewährleistung eines möglichst langen Nutzungszeitraums für Lehre, Lernen, Arbeit, Sport und Verweilen mit hoher Aufenthaltsqualität. Planungsstandards für Neubau und Sanierungen im Schulbereich werden zudem durch die ÖISS-Richtlinie¹²⁾ vorgegeben, die sich insbesondere auf die Beschaffenheit des Raums, die Akustik und den Energiebereich bezieht. Die zunehmende Beauftragung der BIG im Bereich der Fremdliegenschaften zeigt das steigende Interesse an der hohen Qualität der BIG im Bildungsbau.

Der eingeschlagene Weg zu Energie- und Ressourceneffizienz wird auch bei der Bewirtschaftung der Gebäude aktiv vorangetrieben. Die laufende Zustandserfassung der Bestandsobjekte, unter Berücksichtigung der Themenschwerpunkte „Brandschutz“, „Trinkwasser“, „Energiestrategien“, werden für eine optimierte Instandhaltungs-Strategie herangezogen. Bei Bedarf bietet die BIG nach Fertigstellung auch die Betriebsführung der Immobilie an.

In den kommenden Jahren wird eine Portfolioausweitung in Regionen mit künftigem Schulbedarf angestrebt. Dabei macht die zunehmende Verknappung von Bauland vorausschauendes Planen unter Ausnutzung des Optimierungspotentials von Bestandsgebäuden für den Bildungsbau notwendig.

Um die Begrünung von Schulgebäuden voranzutreiben, unterstützt die BIG die Forschungsprojekte GRÜNEzukunftSCHULE und MehrGrüneSchulen unter der Leitung der Technischen Universität Wien. Die Ergebnisse finden sich in einem Leitfaden zur Gebäudebegrünung¹³⁾ wieder.

Die daraus gewonnenen Erkenntnisse können nun in Bauprojektplanungen einfließen bzw. werden in gesonderten Projekten wie der grünen Selbstbauwand umgesetzt. Dieses kosten- und wartungseffiziente Begrünungssystem wurde unter der Leitung der Technischen Universität Wien für die BIG entwickelt. Diese kann von Schülerinnen und Schülern mit einer Bauanleitung, die auf nachhaltigkeit.big.at zum Download zur Verfügung steht, nachgebaut und weiterentwickelt werden.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Langfristige strategische Entwicklung der Liegenschaften
 - Bestandsoptimierung und zukunftsorientierte Planung für die Schule der Zukunft
 - Stärkung der Partizipation im Planungsprozess, siehe S. 39
 - Beteiligung an Forschungs- und Entwicklungsprojekten
-

ERGEBNISSE 2020

- **Fertigstellung:**
7 Neubau- und Generalsanierungsprojekte: das Sperlgynasium Wien, die Pädagogische Hochschule Akademiestraße Salzburg, BRG/BORG Lessinggasse, Wien, BG/BRG Stainach, BG Porcia/BRG/BORG Spittal an der Drau, BHAK/BHAS Voitsberg und BG/BRG Klosterneuburg
- **Baustart und in Bauphase:**
4 Neubauprojekte und 12 Erweiterungs- und Sanierungsprojekte
- **Projektvorbereitung:**
15 Schulprojekte vor Wettbewerb sowie 10 Photovoltaik-Anlagen auf Schuldächern in Planung
- Ankauf des ehemaligen Orthopädischen Krankenhauses Gersthof und der Semmelweislinik für zukünftige Bildungszwecke
- F&E-Partner von GRÜNEzukunftSCHULE: Piloten BRG Diefenbachgasse, BG16 Schuhmeierplatz, Wien
- F&E-Partner von MehrGrüneSchulen: Forschungsfassade, Bautechnikum Camillo Sitte, Wien
- F&E-Projekt GreenSchoolEnergy: Pilot HTL Lastenstraße, Klagenfurt (Kombination Photovoltaik und Begrünung auf Dach, Fassade mit GrünstattGrau)
- Grüne Selbstbauwand: Bauanleitung zum Download auf nachhaltigkeit.big.at/vorausdenker für Schulen

Zu den erlangten Gebäudeausweisen, Zertifikaten und Auszeichnungen siehe S. 46, 50 und unter nachhaltigkeit.big.at

12) Österreichisches Institut für Schul- und Sportstättenbau
13) Abrufbar unter www.grueneschule.at

Universitäten.

Der nachgewiesene Einfluss von Architektur auf den universitären Lehr-, Lern- und Forschungserfolg unterstreicht den Ansatz der BIG, Bauvorhaben mit einer möglichst hohen Qualität zu realisieren und motiviert zur Umsetzung von nachhaltigen Projekten. Auch bei den Universitäten will die BIG ihre marktführende Stellung halten und die Vor-Ort-Präsenz sowie Kundenpartnerschaften stärken. Im Universitätsbereich wächst der Platzbedarf, mit ein Grund dafür sind zunehmende Kooperationen mit forschungs- und innovationsnahen Unternehmen. An anderen Standorten ziehen veränderte Anforderungen eine Stagnation oder sogar leichte Rückgänge der Studierendenzahl nach sich, woraus sich eine zentrale Herausforderung an eine zukunftsorientierte Standortstrategie ergibt. Neben der Verdichtung und Optimierung der vorhandenen Ressourcen müssen auch geeignete Reserveflächen gehalten werden, um bei Bedarf flexible, moderne Lösungen anbieten zu können. So werden laufend Liegenschaften an strategisch wichtigen Orten für Universitäten gesichert und es wird an gemeinsamen Zukunftskonzepten mit den Universitäten gearbeitet.

Im Unternehmensbereich Universitäten wurden zahlreiche universitäre Großbauvorhaben wie das Biologiezentrum der Universität Wien, der MedUni Campus Mariannengasse, das Modul II des MED CAMPUS Graz aktiv bearbeitet. Der Schwerpunkt bei Neubauten und Sanierungen liegt auf lebenszyklusoptimierten Projekten und der Schaffung einer nachhaltigen Infrastruktur, die sich flexibel dem teils raschen Wandel der universitären Bildungsangebote und an die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer anpassen kann. Eine intensive Nutzerpartizipation in der Projektentwicklung hilft, die Bedürfnisse der Key-Stakeholder optimal umzusetzen. Das Modell des Campus als Ort der Begegnung und Schnittstelle zwischen Lehre, Forschung und Zusammenarbeit von Wissenschaft und



**Campus Innrain, Innsbruck:
Neubau für Lehre, Forschung und Verwaltung**
Foto: David Schreyer

Wirtschaft gewinnt zusehends an Bedeutung – gute Beispiele für derart ganzheitliche Konzepte sind der MED CAMPUS Graz, der Campus der Johannes Kepler Universität Linz oder der Inffeld-Campus der TU Graz, bei denen die Ansiedelung von Industrie- und Forschungsbetrieben sowie Startups auf universitätsnahen Flächen umgesetzt wurde oder wird. Unter Einbeziehung der Stakeholder wurden über den Nachhaltigen Mindeststandard hinausgehende Kriterien für den Universitätsbau definiert. Der damit verbundenen Qualitätssicherung und der Entwicklung langfristiger Strategien kommt dabei große Bedeutung zu, um rechtzeitig auf neue, rasante Entwicklungen wie die der Digitalisierung reagieren zu können.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Langfristige strategische Entwicklung der Liegenschaften gemeinsam mit den Stakeholdern
- Bestandsoptimierung und zukunftsorientierte Planung für die Universität der Zukunft
- Stärkung der Partizipation im Planungsprozess, siehe S. 39
- Beteiligung an Forschungs- und Entwicklungsprojekten

ERGEBNISSE 2020

- **Fertigstellung:**
10 Neubau- und Generalsanierungsprojekte, darunter Future Art Lab, Universität für Musik und Darstellende Kunst Wien, Kepler Hall und Learning Center, Johannes Kepler Universität Linz und das Seminarzentrum Ilse Wallentin Haus der Universität für Bodenkultur Wien
- **Baustart und in Bauphase:**
14 laufende Universitätsprojekte (5 Neubau- und 9 Erweiterungs- und Generalsanierungsprojekte)
- **Projektvorbereitung:**
18 Universitätsprojekte inklusive Planungsbegleitung sowie 5 Photovoltaik-Anlagen

Zu den erlangten Gebäudeausweisen, Zertifikaten und Auszeichnungen siehe S. 46, 50 und unter nachhaltigkeit.big.at

10.2 Architektur und Denkmalschutz

Mit ihren Gebäuden gestaltet die BIG die bebaute Umwelt und den öffentlichen Raum.

Architektur, Funktionalität und die Raumqualität haben großen Einfluss auf das Wohlbefinden der Nutzerinnen und Nutzer und leisten sie ihren Beitrag zu einer erfolgs- und leistungsfördernden Umgebung. Mit dem zunehmenden Einfluss ökologischer Kriterien, die sich in der Ausrichtung, der Form des Baukörpers, der Gebäudehülle und der Baustoffe niederschlagen, verfolgt der Konzern eine ganzheitliche Planung, in der alle Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden. Der von uns regelmäßig eingesetzte Architekturwettbewerb sichert die Qualität und ist ein wesentliches Instrument, dieses Ziel zu verfolgen, die Projektqualität zu erhalten und die österreichische Baukultur weiterzuentwickeln. Die Standardkriterien im Auslobungsverfahren beschreiben die Bereiche „Architektur“, „Funktionalität“, „Ökonomie“, „Ökologie“ und „Städtebau“.

Bei ausgewählten Projekten ist ein eigens installierter Architekturbeirat (BAB) in den Prozess eingebunden.

Kollegienkirche, Salzburg:
Sanierung des Barockjuwels von Johann Bernhard Fischer von Erlach
Foto: David Schreyer



Universitätsbibliothek der Uni Graz:
BIG ART Kunst & Bau-Projekt „PERSPECTIVA PRACTICA“ von Anna Artaker
Foto: David Schreyer

Dieser berät bei der Auswahl der Art des Vergabeverfahrens sowie bei der inhaltlichen Gestaltung der Vergabeunterlagen. Darüber hinaus hat er einen aktiven und stimmberechtigten Part in den Jurysitzungen. Seine Mitglieder sind für die Dauer ihrer rund dreijährigen Tätigkeit von der Teilnahme an den Architekturwettbewerben der BIG ausgeschlossen. Auftraggeberinnen und Nutzer sind sowohl in den Planerfindungsprozess als auch während der Planung und bei den Stufen Vorentwurfs- und Entwurfsgenehmigung unmittelbar eingebunden.

Die BIG hat auch die große Verantwortung, das ihr anvertraute kulturelle Erbe zu bewahren: Rund 350 Immobilien bzw. rund 25 % der Mietvertragsflächen des Konzerns stehen ganz oder teilweise unter Denkmalschutz und werden dementsprechend sensibel betreut und erhalten. Eine gute Zusammenarbeit mit allen Projektbeteiligten ist von entscheidender Bedeutung, gilt es doch, Interessen des Eigentümers, der Mieterinnen und der künftigen Nutzer zu vereinen. Von den im Berichtsjahr vermerkten HBP-Sanierungsprojekten stehen fünf unter Denkmalschutz.

Der Konzern erhielt bereits zahlreiche Auszeichnungen und Preise. Im Berichtsjahr waren es aufgrund der COVID-19-Situation im Verhältnis weniger, da manche Projekte nicht eingereicht oder Preise teilweise nicht ausgelobt werden konnten.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Verpflichtende Berücksichtigung des Nachhaltigen Mindeststandards bei Architekturwettbewerben
- Qualitätssicherung für Wettbewerbsvorbereitung
- Erhaltung und Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden

ERGEBNISSE 2020

- 11 Architekturwettbewerbe (BAB)
- 5 Sanierungen unter Denkmalschutz
- Architekturpreis Salzburg: Anerkennung für die Umsetzung des Landesgerichts
- Nominierungen für den BIG SEE Architecture Award: Universitätsbibliothek der Karl-Franzens-Universität Graz und Internatsgebäude der HBLA Pitzelstätten
- European Architecture Award für das Bildungsquartier Seestadt Aspern, Teilgebiet 2

Überblick Zertifizierungen und Architekturpreise unter [nachhaltigkeit.big.at](https://www.big.at/nachhaltigkeit)

11

Architekturwettbewerbe abgeschlossen

4

fertiggestellte BIG ART Kunst & Bau-Projekte

5

Sanierungen unter Denkmalschutz



BRG/BORG Lessinggasse, Wien:
BIG ART Kunst & Bau-Projekt MYX der Künstlergruppe Gelatin
Foto: Manfred Seidl

10.3 BIG ART – Kunst am Bau und im Bestand

Um kulturelle Vielfalt und den Dialog zwischen Architektur, Kunst und Menschen zu fördern, wurden unter dem Begriff BIG ART die Kunstaktivitäten der BIG zusammengefasst. Mit BIG ART kommen künstlerische Interventionen – die ausschließlich von der BIG finanziert werden – direkt den Menschen zugute, die sich darin bewegen, arbeiten oder wohnen.

Die ausgewählten Kunstprojekte können mit der entstehenden Architektur mitwachsen und die Möglichkeiten einer Großbaustelle nutzen. Damit werden sie vielerorts zu einem integrativen Bestandteil der Architektur eines Gebäudes.

Dieser Zugang und die hohe Qualität der künstlerischen Auseinandersetzung zeichnen das Engagement des Unternehmens in der österreichischen Immobilienwirtschaft aus.

Ziel ist es, Kunst an ausgesuchten Orten zu zeigen, besonders dort, wo viele unterschiedliche Menschen studieren, lernen, arbeiten, aus- und eingehen. Der BIG ART-Fachbeirat (BAF), der aus ausgewiesenen Fachleuten aus den Bereichen Kunst und Architektur besteht, berät bei der Auswahl der Bauprojekte, nominiert einzuladende Künstlerinnen und Künstler und stellt die Basisjury für die Kunst & Bau-Wettbewerbe.

Weiters befinden sich einige tausend Kunst- bzw. denkmalpflegerisch interessante Einzelobjekte im Bestand der BIG. Dazu gehören neben den 35 selbst initiierten und bisher realisierten BIG ART-Projekten und vielen Kunst am Bau-Arbeiten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts auch Bilder, Einrichtungsgegenstände oder Ensembles sowie Objekte von denkmalpflegerischem Interesse. Die Bandbreite der Kunstwerke ist groß: Man findet in den BIG Gebäuden

Gemälde, Fotoarbeiten, Skulpturen, Mosaik, Wandmalereien, aber auch Fassadengestaltungen, Fresken, Stuck sowie historische Kachelöfen, Glasfenster, Beleuchtungskörper und vieles mehr. Diese besonderen Artefakte gilt es zu erhalten, instand zu halten und falls notwendig zu restaurieren.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Projektbetreuung durch eigenes BIG ART-Team
- Bestellung des BIG ART-Fachbeirates (BAF)
- Initiierung von ein bis zwei Kunst & Bau-Projekten pro Jahr (abhängig vom Bauvolumen)

ERGEBNISSE 2020

- Fertigstellung MYX von Gelatin im Bewegungshof des neu gebauten Gymnasiums in der BRG/BORG Lessinggasse in Wien
- Fertigstellung zweier BIG ART-Projekte am Campus der JKU in Linz: „Farbräume, Segel“ von Gilbert Bretterbauer und „Kepler's laws“ von Eva Schlegel sowie eines Kooperationsprojekts (BIG und JKU) „Planetenorchester“ von Anna Jermolaewa und Manfred Grübl
- Fertigstellung des BIG ART-Projekts „PERSPECTIVA PRACTICA“ von Anna Artaker an der Universitätsbibliothek der Uni Graz
- Auslobung Kunst & Bau-Wettbewerb für das neu gebaute Gymnasium Sillgasse in Innsbruck
- Projektstart für das BIG ART-Projekt „Zeitbogen“ von Peter Sandbichler am neuen Lehr- und Bürogebäude der Universität Innsbruck

Einen Überblick über das Kunstengagement der BIG finden Sie auf unserer BIG ART-Website www.big-art.at.

11 RAUM FÜR

KLIMANEUTRALE GEBÄUDE



30

Holistic Building Program-Projekte

16.000 t

CO₂-Einsparung im Jahr durch PV-Initiative

190.000 t

CO₂-Einsparung seit 1999 durch Energieeinspar-Contracting

15.000 t

nährstoffreicher Humus im Wildgarten wiederverwendet



TÜWI der Universität für Bodenkultur, Wien: Anlagen für Photovoltaik im Flachdachbereich, Nachhaltigkeitszertifizierung ÖGNI Platin
Foto oben: Hannes Buchinger, Foto links: Philipp Horak

GRI 103-1 bis 103-3 Laut dem jüngsten Klimaschutzbericht¹⁴⁾ wies der österreichische Gebäudesektor 2018 Treibhausgas-Emissionen in Höhe von 7,9 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalent auf, eine Reduktion gegenüber 2017 um 0,7 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalent. Es hat sich gezeigt, dass thermische Sanierungen, der steigende Einsatz von erneuerbaren Energieträgern, die Erneuerung von Heizungsanlagen sowie der verstärkte Fernwärmebezug wirkungsvolle Maßnahmen zur Reduktion der Emissionen waren.

SDG 7, 11, 13, 17

Zur Erreichung der Klimaziele liegt daher der Schwerpunkt des Konzerns weiterhin auf Dekarbonisierung und Erhöhung der Energieeffizienz der Gebäude in Bau und Betrieb.

Um die seitens des Konzerns emittierten klimaschädlichen Emissionen sichtbar zu machen und die Ergebnisse der Maßnahmen in CO₂-Äquivalenten berichten zu können, werden 2021 neue Kennzahlen gemäß dem Greenhouse Gas Protocol (GHG) entwickelt.

11.1 Konzernweiter Nachhaltiger Mindeststandard

Der Nachhaltige Mindeststandard der BIG gewährleistet die konzernweite Umsetzung der Ziele für Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften. Er ist seit 1. Jänner 2020 für alle Neubauten und Generalsanierungen verpflichtend umzusetzen.

Davon umfasst sind 43 Mindestmaßnahmen aus dem Holistic Building Program (HBP) sowie der klimaaktiv Silber Gebäudestandard des Bundesministeriums für

Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK). Dieses Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen definiert strenge Anforderungen, nach denen neben der Energieeffizienz die Planungs- und Ausführungsqualität, die Qualität der Baustoffe und Konstruktion sowie zentrale Aspekte zu Komfort und Raumluftqualität eines Gebäudes bewertet werden.

Die zentralen Themen des Nachhaltigen Mindeststandards der BIG sind:

- Ausstieg aus fossilen Brennstoffen
- Energieeffizienz: klimaaktiv Silber
- Ökologische Gesamtbewertung von Gebäuden (O13-Bewertung)
- Limitierung der Kohlendioxidemissionen (kg/m²a) für den Betrieb
- Verpflichtende Lebenszykluskostenanalysen
- Vermeidung von klimaschädlichen Baustoffen wie HFKW oder PVC

Im Frühjahr 2020 wurde das Programm um die Kriterien für Wohnbauten erweitert. Daher steht neben dem Kriterien-Set der Dienstleistungsgebäude nun auch eines für Wohngebäude zur Verfügung.

Zur flächendeckenden Umsetzung, Dokumentation und Steuerung wurde das Holistic Building Program (HBP)-Online-Tool entwickelt und Vertragsvorlagen sowie Wettbewerbsstandards unternehmensintern angepasst. Regelmäßig werden auch interne Schulungen durchgeführt.

14) Klimaschutzbericht 2020, Umweltbundesamt GmbH, Wien
15) Kyoto-Protokoll (KP): Kohlenstoffdioxid (CO₂, dient als Referenzwert), Methan (CH₄), Distickstoffoxid (Lachgas, N₂O) und die Gruppe der Fluorierten Gase

Um der eigenen Zielsetzung gerecht zu werden, eine Vorbildrolle in der Immobilienwirtschaft wahrzunehmen, geht der Nachhaltige Mindeststandard über die gesetzlichen Anforderungen hinaus. Daher wird das HBP-Online-Tool immer auf dem neuesten Stand gehalten. Die jüngste Anpassung an den klimaaktiv-Standard 2020 erfolgte im Berichtsjahr und wird seit November angewendet.

Das HBP-Online-Tool¹⁶⁾ ist seit 1. Jänner 2020 vollumfänglich im Internet bereitgestellt. Der Zugang ist öffentlich und hält eine vollfunktionsfähige Testversion mit allen Kriterien für Dienstleistungsgebäude bereit. Informationen über die 43 verpflichtenden Maßnahmen für Dienstleistungsgebäude und das Set für Wohnbauten stehen zum Download zur Verfügung.

Registrierte Nutzerinnen und Nutzer können Projekte anlegen, bearbeiten und speichern und sehen in Echtzeit den aktuellen Punktstand in den drei Bewertungssystemen HBP – klimaaktiv – ÖGNB der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen.

Im Berichtsjahr liefen bereits 30 HBP-Projekte, darunter 20 mit dem Nachhaltigen Mindeststandard. Davon befinden sich 16 Projekte in Vorbereitung, 13 in Planung und 1 in Fertigstellung. Seit dem Jahr 2012 wurden Gebäude des BIG Konzerns durch 35 unterschiedliche Gebäudebewertungssysteme für Nachhaltiges Bauen (klimaaktiv, ÖGNI, BREEAM, Passivhaus, TQB, LEED) ausgezeichnet, 33 weitere Zertifikate oder Gebäudeausweise befinden sich in Planung. In den letzten zehn Jahren erhielt der Konzern zahlreiche Anerkennungen und Preise, die im Detail unter nachhaltigkeit.big.at nachzulesen sind.



Bildungsquartier Seestadt Aspern, Wien
Architektur: *fasch&fuchs*.Architekten
Foto: Richard Tanzer

WAS WIR DAFÜR TUN

- Konzernweiter Nachhaltiger Mindeststandard ab 1. Jänner 2020
- HBP-Online-Tool zur Planung, Steuerung und Dokumentation
- HBP-Schulungen und Support

ERGEBNISSE 2020

- 30 Projekte in HBP-Online-Tool angelegt
- 6 HBP-Schulungen vor Ort in Wien, Salzburg, Graz, COVID-19-bedingte Online-Schulungen seit April
- klimaaktiv Gold Fertigstellung: Bildungsquartier Seestadt Aspern, Wien¹⁷⁾
- klimaaktiv Gold Fertigstellung: Türkenwirtgebäude, Universität für Bodenkultur Wien¹⁷⁾
- klimaaktiv Gold Fertigstellung: Ilse Wallentin Haus, Seminarzentrum, Universität für Bodenkultur Wien
- klimaaktiv Silber Fertigstellung: BRG/BORG Lessinggasse, Wien
- klimaaktiv Silber Planung: Biologiezentrum der Universität Wien

Überblick Zertifizierungen und Architekturpreise unter nachhaltigkeit.big.at

11.2 Lebenszyklusbetrachtung

Seit 2020 sind Lebenszykluskostenanalysen ab Planungsbeginn verpflichtend bei allen Bau- und Generalisierungsprojekten in wirtschaftliche Entscheidungen mit einzubeziehen.

Die Betrachtung der Lebenszykluskosten stellt einen wichtigen Schlüssel für die Rentabilität nachhaltiger Investitionen in Gebäude dar und gibt Aufschluss über relevante Kosten in der Nutzungsphase – insbesondere die Betriebs-, Reinigungs-, Ver- und Entsorgungskosten. Eine damit zusammenhängende Herausforderung stellt die in manchen Fällen getrennte Budgetbetrachtung der Kundinnen und Kunden von Errichtungs- und Betriebskosten bei Projekten dar. Hier müssen noch Mechanismen gefunden werden, die eine gesamtheitliche Betrachtung aller Kosten rund um den Lebenszyklus der Immobilie ermöglichen.

Bei Neubau- und Generalisierungsprojekten wird der Fokus verstärkt auf eine frühzeitige strukturierte Einbindung des Objekt und Facility Managements (OFM)

16) hbp.big.at

17) Ausstellung des Gebäudeausweises im 2. Halbjahr 2019, Übergabe 2020

in sämtlichen Projektphasen gelegt, um den Kundinnen und Kunden ein maßgeschneidertes Gesamtpaket anbieten und die Aspekte des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie in die Planung einbeziehen zu können. Unter dem Titel „Baubegleitendes Facility Management“ werden Prozesse, Schnittstellen und Vorlagen erarbeitet, die eine Optimierung des Wissenstransfers ebenso ermöglichen, wie eine einheitlich strukturierte Dokumentation der für den Betrieb einer Immobilie wesentlichen Informationen.

Das unternehmensintern zur Verfügung stehende BIG Nutzungskostentool für eine vereinfachte Lebenszykluskostenschätzung soll bei der Planung unterstützen und wird auf 30-50 Jahre über Fläche und dem Benchmark GEFMA-Mittelwert berechnet.

Ein überzeugendes Projektbeispiel der Lebenszyklusplanung unter Einbeziehung der Betriebsführung bietet die Fakultät für technische Wissenschaften in Innsbruck: Hier konnten Endenergieeinsparungen von über 60 % nach Sanierung nachgewiesen werden.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Klare einheitliche Vorgaben für externe Projektpartnerinnen und -partner
- Einführung eines einheitlichen Anlagenkennzeichnungssystems (AKS) als Grundlage für eine optimale Anlagenbetriebnahme und -betreuung
- Interner Leitfaden zu Schnittstellen und Prozessen

ERGEBNISSE 2020

- Verpflichtende Lebenszyklusbetrachtung für Neubauten und Generalsanierungen ab 2020
- BIG Nutzungskostentool für vereinfachte Lebenszykluskostenschätzung



**BIG Point 5:
Lebenszykluskosten**

Ziel ist, die Lebenszyklusbetrachtung in der Planung jedes Neubaus und jeder Generalsanierung mit zu berücksichtigen.

Messung:
Dokumentation im HBP-Online-Tool und Analyse SDG 7, 11, 12, 13

11.3 Erneuerbare Energie

Zur Reduktion der Treibhausgas-Emissionen (THG) wird der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen vorangetrieben und sukzessive durch erneuerbare oder nachwachsende Energieträger unter Forcierung der Solarkraft ersetzt. Mit dem Einsatz von weiteren Umwelttechnologien wie Geothermie, thermischer Bauteilaktivierung sowie Wärmerückgewinnung, dem Einsatz moderner Energiemanagementsysteme und Speichermöglichkeiten unterstützt die BIG Maßnahmen zur Erreichung der Umweltziele und Erkenntnisgewinnung für die Zukunft.

11.3.1 Ausstieg aus fossilen Brennstoffen bis 2025

Ziel ist der zeitnahe Ausstieg aus im Gebäudebestand noch vorhandenen fossilen Energieträgern. Wärmeerzeugungssysteme basierend auf Erdöl und Erdgas sollen nach Erreichen der wirtschaftlichen oder technischen Lebensdauer, spätestens jedoch bis 2025, gegen erneuerbare Systeme ausgetauscht oder an Fern- bzw. Nahwärmenetze angeschlossen werden.

Jedes Projekt wird im Hinblick auf den Einsatz alternativer Energien geprüft und für Objekte, wo dies in Ausnahmefällen nicht unmittelbar umsetzbar ist, werden Umstiegs-Konzepte bis 2025 erarbeitet. Für exponierte Kleinobjekte im Konzern-Portfolio mit geringem THG-Ausstoß, deren Umrüstung mit einem höheren technischen Aufwand verbunden wäre, ist aus heutiger Sicht ein Umstieg wirtschaftlich noch nicht darstellbar.

Im Universitätsbereich sollen gemeinsam mit den BIG Stakeholdern nahezu CO₂-neutrale Liegenschaften entstehen.

Der Anteil der fossilen Brennstoffe im Konzern konnte um 0,8 % im Vergleich zu 2019 auf 19,6 % (2019: 20,4 %) bezogen auf die Fläche des BIG Portfolios reduziert werden. Die Energieträger der Hauptheizsysteme in Bezug auf die Gebäudefläche des Konzerns teilen sich wie folgt auf:

Energiemix im BIG Konzern

75,8%	(2019: 75,1%)	Fernwärme
19,6%	(2019: 20,4%)	fossile Brennstoffe davon 2,6% Heizöl und 17% Erdgas
3,7%	(2019: 3,6%)	erneuerbare Energieträger inklusive Wärmepumpen
0,9%	(2019: 0,9%)	Strom



BIG Point 1: Ausstieg aus fossilen Brennstoffen bis 2025

Ziel ist der 100%-ige Ausstieg aus den fossilen Brennstoffen Erdöl und Erdgas oder die Erstellung eines Umstieg-Konzepts bis 2025.

Messung:

Portfolioanalyse – OFM
SDG 7, 11, 13

WAS WIR DAFÜR TUN

- Ausstiegskonzepte und Sanierungsfahrplan bis 2025
- Ausbau von erneuerbaren Energieträgern
- Evaluierung jedes Projekts auf Umsetzung von Alternativenergien

ERGEBNISSE 2020

- Reduktion fossiler Energieträger: von 20,4 % auf 19,6 % (-0,8 %)
- Best Practice in Bau oder Planung:

In Bau:

- BRG/BORG Lessinggasse, Wien: Erdwärme mit Wärmepumpe fertiggestellt
- BRG Keimgasse: Mödling, Bohrpfähle aktiviert
- VIENNA TWENTYTWO, Wien: CO₂-neutrales Wärme-Kälteverbundsystem
- Aspern H6, Wien: Geothermie in Kombination mit Photovoltaik
- Trillple: Flusswasser zur Regulierung des Gebäudeklimas für Heizung und Kühlung

In Planung:

- MedUni Campus Mariannengasse, Wien: Laborabluft zur Wärmerückgewinnung inklusive Strömungsanalyse
- Hirschfeld, Wien: Photovoltaik, Erdwärme und gegebenenfalls weitere Maßnahmen
- Linke Wienzeile, Wien: Geothermie in Kombination mit Photovoltaik
- Village im Dritten, Wien: Geothermie in Kombination mit Photovoltaik

11.3.2. PV-Initiative 2023

Der BIG ist es ein wesentliches Anliegen, durch den Einsatz erneuerbarer Energien die weitestgehende Klimaneutralität im Portfolio zeitnahe zu erreichen. Dazu möchte der Konzern die in seinem Eigentum stehenden Liegenschaften zur Dekarbonisierung durch CO₂-neutrale Stromerzeugung nutzen.

Einer der Ansätze ist die ehestmögliche Bestückung von Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen, um die eigenen Gebäude mit CO₂-neutralem Strom versorgen zu können. Dies soll überall dort Schritt für Schritt umgesetzt werden, wo es rechtlich, wirtschaftlich und technisch möglich ist.

Die erste Photovoltaik-Anlage im Rahmen der Initiative wurde im Berichtsjahr auf einer Spezialimmobilie für die Installation vorbereitet: Auf den Dachflächen des Justizzentrums Korneuburg, wozu neben dem Landesgericht auch die Justizanstalt gehört, wurden 1.030 Module mit einer Spitzenleistung von gesamt 381 kWpeak installiert. Mit der fertig errichteten Photovoltaik-Anlage lassen sich ca. 393.000 kWh pro Jahr erzeugen, was in etwa dem Bedarf von 90 Haushalten entspricht.

Dass diese Energie beim Justizzentrum auch gut genutzt wird, zeigt die prognostizierte Eigenverbrauchsquote der Photovoltaik-Anlage: 97 % des aus der Photovoltaik-Anlage erzeugten Stroms können direkt im Objekt verbraucht werden. Der Rest wird in das öffentliche Netz eingespeist.

Aktuell befinden sich bereits mehrere Projekte in der Planungsphase. Sobald die rechtlichen Rahmenbedingungen vorliegen, kann eine stetige Umsetzung von Photovoltaik-Projekten gewährleistet werden.



BIG Point 2: PV-Initiative 2023

Ziel ist, auf 20 ha Dachflächen des BIG Konzerns Photovoltaik-Anlagen bis 2023 zu errichten. Das bedeutet eine Einsparung von rund 16.000 t CO₂ im Jahr.

Messung:

Installierte Photovoltaik auf Funktionsflächen in kWpeak
SDG 7, 11, 13

WAS WIR DAFÜR TUN

- Umsetzung der PV-Initiative 2023: Integration von Photovoltaik in alle Neubau-Vorhaben
- Bestand: Portfolioanalyse und Umsetzungsfahrplan
- Installierte Leistung im Bestand bis 2020: 3.635 kWpeak

ERGEBNISSE 2020

- Analyse geeigneter Dachflächen und Planung von Photovoltaik-Anlagen im Portfolio
- Fertiggestellte Projekte: 381 kWpeak installierte Leistung
- In Planung befindliche Projekte: rund 9.000 kWpeak geschätzte Leistung

11.4 Energieeffiziente Gebäude in Bau und Sanierung

Seinem strategischen Schwerpunkt folgend, hat sich der Konzern das Ziel gesetzt, die Energieeffizienz seiner Gebäude weiterhin zu erhöhen und gezielt in Maßnahmen zu investieren, die zu einer Verbesserung des energetischen Zustands der Gebäude und zu einer Wertsteigerung des gesamten BIG Portfolios beitragen.

Darüber hinaus war die BIG gemäß Bundes-Energieeffizienzgesetz (EEffG) mit Teilen ihres Portfolios verpflichtet, von 2014 bis 2020 in ihrem Gebäudebestand insgesamt 125 GWh einzusparen. Ein Ziel, welches mit thermischen Sanierungen, Instandhaltungsmaßnahmen und Energieeinspar-Contracting erreicht wurde.

Die Verbesserung der Energieeffizienz im Bestand von Gebäudehülle und Haustechnik wird durch die Fortführung thermischer Sanierungen und systematischer Instandhaltungsplanungen gewährleistet. Da die meisten Sanierungsprojekte mit einer Erweiterung bzw. einem Umbau einhergehen, die gleichzeitig veränderte Raumfunktionen beinhalten, erfolgt nicht nur die energetische Optimierung der Hülle, sondern eine ganzheitliche Betrachtung des Gebäudes in Hinblick auf den damit verbundenen Energieeinsatz.

Für alle Neubauten und Generalsanierungen ist zumindest der klimaaktiv Silber Gebäudestandard zu erreichen. Bei Generalsanierungen muss vorher und nachher ein Energieausweis ausgestellt werden, wodurch die Einsparung anhand der Differenz ausgewiesen wird. Die Anforderungen gemäß OIB RL 6 (2015/2019) müssen erfüllt sein.

Eine Analyse der größeren Sanierungsprojekte der letzten Jahre zeigt, dass durch gezielte Maßnahmen (wie eine thermische Sanierung und Erneuerung der Anlagentechnik) eine deutliche Erhöhung der Energieeffizienz erreicht werden kann. Im Jahr 2020 konnten durch thermische Maßnahmen im Rahmen von Generalsanierungen die Energieeffizienzklassen des Heizwärmebedarfes von drei Projekten von Klasse D auf Klasse C und B verbessert werden.

Die Bewertung des gesamten aushangpflichtigen Gebäudebestands stellt sich wie folgt dar:

Für das aushangpflichtige Portfolio wurden bereits in der Vergangenheit die erforderlichen Energieausweise erstellt. Aufgrund der 10-jährigen Gültigkeit ist eine sukzessive Neuausstellung der Energieausweise erforderlich geworden. Für deren Berechnung definierte die BIG Vorgaben und Kriterien, um die Qualität und Aussagekraft der neuen Energieausweise nach OIB 6 zu steigern. Zudem werden die im Energieausweis vorhandenen Daten (Energiekennzahlen wie z.B. Heizwärmebedarf, Kohlendioxidemissionen, Anteil erneuerbarer Energien sowie Gebäudedaten wie z. B. Energieausweisklasse, konditionierte Fläche) strukturiert abgespeichert, um sie für weitere Auswertungen und energetische Bewertungen des Portfolios nutzen zu können.

Durch die unterschiedlichen Versionen der OIB RL 6 ist jedoch eine Vergleichbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Portfolioentwicklung anhand der Energieeffizienzklassen im Rahmen der Berichterstattung nicht mehr ausreichend gewährleistet. Daher wird eine andere nachvollziehbare und aussagekräftige Kennzahl in Bezug auf die Entwicklung der CO₂-Einsparung des Konzerns für die Zukunft erarbeitet. Für dieses Berichtsjahr kann lediglich ein Zwischenstand der Neuberechnungen wie folgt dargestellt werden:

Die Aufteilung der Energieeffizienzklassen erfolgt getrennt nach der OIB RL 6-2007, -2015 und -2019. Die bislang nach OIB RL 6-2007 berechneten Energieausweise werden derzeit nach OIB RL 6-2015 und OIB RL 6-2019 – je nach Gültigkeit in den Bundesländern – neu berechnet und werden noch nach der Nettoraumfläche berichtet.

Für die OIB RL 6-2015 und -2019 ist bereits eine Auswertung nach der konditionierten Bruttogrundfläche möglich. Aufgrund der höheren Anforderungen an die Energiekennzahlen der OIB RL 6-2015 und OIB RL 6-2019 ergab sich rein rechnerisch eine Verschlechterung der Energieeffizienzklassen.

Konzern Energieeffizienzklassen	OIB RL 6-2007	OIB RL 6-2015	OIB RL 6-2019
A++, A+ und A	3,6%	1,6%	0,1%
B	20,2%	13,9%	39,1%
C	47,1%	55,5%	36,0%
D - G	29,1%	29,1%	24,8%

Im Jahr 2020 waren rund 58 % der Energieausweise gemäß OIB RL 6-2015/2019 neu berechnet. Die restlichen 42 % sind nach wie vor nach OIB RL 6-2007 ausgewiesen.



BIG Point 3: Energieeffiziente Gebäude in Bau und Sanierung

Ziel ist die CO₂-Reduktion durch Fortführung der thermischen Sanierungen im Bestand und klimaaktiv Silber für jeden Neubau und jede Generalsanierung ab 2020.

Messung:

Nachweis der Endenergieeinsparung im Energieausweis nach OIB RL 6-2015/2019
SDG 7, 13

WAS WIR DAFÜR TUN

- klimaaktiv Silber für Neubauten und Generalsanierungen
- Thermische Bestandsanierungen im Rahmen von Generalsanierungen
- Qualitätssteigernde Vorgaben und Kriterien, Erfassung in Datenbank
- Neuberechnung der Energieausweise seit 2019 (OIB RL 6-2015/2019)
- Systematische Zustandsanalyse der Gebäudesubstanz zur Planung der Instandhaltungsmaßnahmen

ERGEBNISSE 2020

- Verbesserung der Energieeffizienzklassen für 3 Objekte durch Generalsanierung
- 20 Holistic Building Program-Projekte mit dem Nachhaltigen Mindeststandard klimaaktiv Silber gestartet

*Neubau- und Generalsanierungsprojekte 2020
siehe www.big.at*

11.5 Energieeffiziente Gebäude im Betrieb

Ziel ist der energieeffiziente Betrieb von Gebäuden, der durch die fachgerechte Inbetriebnahme neuer Anlagen, die ordnungsgemäße Wartung sowie eine effiziente Steuerung der Anlagen möglich wird.

Um den Energieverbrauch im Betrieb zu optimieren, ist die Berücksichtigung sämtlicher Parameter von essentieller Bedeutung. Während der Phasen der Fertigstellung eines neuerrichteten oder generalsanierten Objekts und der damit einhergehenden Einregulierung der Anlagen ist die Betriebsführung des Objekt und Facility Managements (OFM) im Falle einer Beauftragung bereits mit qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vor Ort, damit ein kontinuierlicher Übergang in den Regelbetrieb sichergestellt werden kann.

Während des laufenden Betriebs erfolgt die ordnungsgemäße Wartung und die kontinuierliche Optimierung der Betriebszustände sowie eine Sensibilisierung der Nutzer für energiesparendes Verhalten auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse durch das OFM-Team.

Um den Endenergieverbrauch und Energieflüsse erfassen zu können, sollen Monitoring Systeme auf BIG Gebäudeflächen nachgerüstet werden. So setzt ein Projektteam aus ARE und OFM im Rahmen eines Pilotprojektes in der Sicherheitsakademie Traiskirchen ein softwarebasiertes Energiemanagement in den technischen Anlagen um und errichtet eine Aufdach-Photovoltaik-Anlage sowie eine Carport-Photovoltaik-Anlage mit Ladeinfrastruktur am Parkplatz.

Einen großen Beitrag zur Optimierung des Betriebs und der Nutzer-Beratung in Hinblick auf das Energiemanagement des Gebäudes liefert auch das Energieeinspar-Contracting. Es ist eine wesentliche Maßnahme zur Erfüllung der Energieeinsparverpflichtung gemäß EEEffG im Zeitraum 2014 bis 2020 im Rahmen der „Bundes-Contracting-Offensive“, die in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort abgewickelt wird. Der Gebäudeeigentümer (BIG und ARE) und die Gebäudemieterrinnen (in der Regel Ministerien) beauftragten nach

einem strukturierten Ausschreibungsprozess ein externes Dienstleistungsunternehmen (Contractor), um Energieeinsparmaßnahmen in den Gebäuden während der Vertragslaufzeit zu realisieren und für die Betriebsführung ausgewählter energietechnischer Anlagen zu sorgen. Der Contractor setzt jene Maßnahmen um, die sich während der Vertragslaufzeit durch die eingesparten Energiekosten refinanzieren. Er garantiert eine gewisse Höhe der Energiekosteneinsparung und wird danach vergütet.

Zum Berichtszeitpunkt befanden sich 36 % der Mietflächen der BIG (ohne Universitäten, da sie vom Contracting nicht umfasst sind) und ARE in Contracting-Verträgen. Seit dem Start des Contractings 1999 konnten bis einschließlich 2019 rund 190.000 t CO₂ und rund EUR 49 Mio. Energiekosten eingespart werden.



BIG Point 4:
Energieeffiziente Gebäude in Betrieb

Ziel ist die Nachrüstung von Monitoring Systemen auf 90 % der vermietbaren BIG Gebäudeflächen.

Messung:

Flächendeckung eingebauter Monitoring Systeme in Bezug auf Portfolio in %
SDG 7, 13

WAS WIR DAFÜR TUN

- Pilotprojekte: Evaluierung von Maßnahmen in Kooperation mit Stakeholdern an einzelnen Objekten
- Übernahme von Betriebsführungen zur fachgerechten Steuerung
- Einsatz von Energieeinspar-Contracting

ERGEBNISSE 2020

- Portfolio Analyse und Vorbereitung eines Maßnahmenplans zur Umsetzung von software-gesteuerter CO₂-Einsparung im Portfolio
- Einsatzzentrum Traiskirchen: Pilotprojekt Energie-Monitoring in Kombination mit Photovoltaik-Anlage
- Abwicklung von drei neuen Energieeinspar-Contracting-Verträgen (Start 01. Jänner 2021)

11.6 Ökologische Baustoffe

Die BIG orientiert sich bei der ökologischen Bewertung eines Gebäudes unter anderem am OI3-Index, der die Wirkung eines Produktes auf die Umwelt betrachtet. Der Index wird vom Institut für Baubiologie und Bauökologie mittels Ökobilanzen errechnet. Dabei wird der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes in die baubiologische Bewertung mit einbezogen¹⁸⁾. Dazu werden von der Rohstoffgewinnung bis zum schlüsselfertigen Gebäude der Energieeinsatz und sämtliche Emissionen berücksichtigt.

Durch die Verwendung geeigneter Materialien reduziert sich der Einfluss des Gebäudes auf die Umwelt gemessen am Beitrag zur globalen Erwärmung, des Versauerungspotenzials und des Bedarfs an nicht erneuerbarer Primärenergie.

Für den Neubau werden daher sowohl nachwachsende als auch mineralische Baustoffe, die sich durch nachhaltige Rohstoffgewinnung auszeichnen, in der Planung zum Teil mit berücksichtigt. Es gilt, Produktionsenergie einzusparen und das in natürlichen Materialien gespeicherte CO₂ gebunden zu halten. Materialien wie Holz oder Naturdämmstoffe erfüllen diese Voraussetzungen und vermitteln zudem ein behagliches Raum- und Lebensgefühl.

Eine diesjährige Stakeholder-Umfrage der BIG zum Thema Holz ergab eine hohe Zustimmung (86 %) für den verstärkten Einsatz des Baustoffes Holz – nicht zuletzt aufgrund des höheren Vorfertigungsgrades und seiner guten Ökobilanz. 81 % der Teilnehmenden sahen vor allem größeres Potenzial für Hybridbauweise insbesondere für höhere Gebäude aus Gründen des Brandschutzes oder des besseren Trittschalls. Auch im mineralischen Baustoffsektor wird an „grünen“ Lösungen gearbeitet (siehe Punkt 11.7).

Nicht nur die Materialwahl, sondern auch die bewusste Reduktion oder der Verzicht auf den Einsatz von Materialien hilft Produktionsenergie einzusparen. Das sieht man unter anderem auch am Beispiel TÜWI Wien. Hier wurde bewusst auf Ausbaumaterialien wie Bodenbeläge verzichtet und die Auswirkung mittels Life Cycle Assessment (ÖGNI) dargestellt.

10 Holzhäuser im Wildgarten, Wien, ARE Development.

Im Wildgarten entstehen auf Bauplatz 7 zehn Wohnhäuser mit 53 freifinanzierten Wohnungen in ökologischer Holzbauweise. Der Einsatz von Holz und eine kontrollierte Wohnraumlüftung sorgen für bestes Wohlfühl und gute Luftqualität. Für die Fassade wurde

18) Die Umweltberatung

Lärchenholz aus nachhaltiger Forstwirtschaft verwendet. Im Innenraum wurde überwiegend in Massiv-Holzriegelbau österreichisches Fichtenholz für die tragenden Wände verarbeitet. Nur der Gebäudekern inklusive der Stiegehäuser wurde mit Massivbeton ausgeführt.

Ilse Wallentin Haus der Universität für Bodenkultur Wien.

Das Ilse Wallentin Haus ist nach dem Laborgebäude in Tulln und dem Türkenwirtgebäude mit seiner Holzfassade das dritte Holzgebäude, das die BIG für die Universität für Bodenkultur Wien errichtet hat. Das mit klimaaktiv Gold ausgezeichnete Niedrigstenergiegebäude speichert 1.000 t CO₂ in seinem Baumaterial. Es ist bis auf seinen Kern aus Sichtbeton vollständig aus vorgefertigten Holzelementen konstruiert. Aufgrund des hohen Vorfertigungsgrades konnte das Seminargebäude – trotz COVID-19 – innerhalb von 14 Monaten errichtet werden.



BIG Point 6: Ökologische Baustoffe

Ziel ist, ab 2020 den Einfluss eines Gebäudes auf die Umwelt und dessen Beitrag zur globalen Erwärmung in seiner ökologischen Gesamtbewertung¹⁹⁾ zu betrachten. (OI3BG3, BZF)

Messung:

Wird an OI3BG3, BZF gemessen, je kleiner der OI3-Wert ist, desto geringer ist der Impact auf die Umwelt SDG 7, 13

WAS WIR DAFÜR TUN

- Gesamtbewertung der Baustoffe nach OI3-Index und EI-Indikator
- Verstärkter Einsatz von Holz
- Reduzierter Materialeinsatz, am Beispiel TÜWI der Universität für Bodenkultur Wien

ERGEBNISSE 2020

- 10 Wohnhäuser in Holzbauweise, Wildgarten, Wien
- Verwertung mineralischer Rohstoffe: Bodenanalyse im Wildgarten und Village im Dritten
- Seminarzentrum aus Holz, Wien: Ilse Wallentin Haus, Universität für Bodenkultur Wien
- Umfrage „Holzbau“: 72%-ige Rücklaufquote mit hohem Zuspruch für den Baustoff Holz

11.7 Kreislaufwirtschaft und Urban Mining

Folgt man dem jüngsten Statusbericht²⁰⁾, lag das Abfallaufkommen Österreichs im Jahr 2018 insgesamt bei rund 66,47 Mio. t. Davon entfielen rund 11,1 Mio. t auf mineralische Bau- und Abbruchabfälle, wovon rund 1,1 Mio. t deponiert wurden, und über 37,1 Mio. t auf Aushubmaterial, wovon noch immer 25,9 Mio. t den Weg in die Deponie fanden.

Um Ressourcen zu schonen, gilt es, Substanz zu erhalten, vorhandene Potenziale von Gebäuden auszuschöpfen sowie verwertungsorientierten Rückbau zu forcieren.

Den größten Hebel, um Ressourcen einzusparen, sehen wir daher in der langfristigen Bestandserhaltung, der lebenszyklusorientierten Betrachtung sowie der Wiederverwendung von Sekundärrohstoffen, die durch Abbruch und Sanierungstätigkeiten entstehen. Um die mit Bestandsgebäuden verbundenen Materialien möglichst lange in Verwendung zu halten, ist neben der Instandhaltung des Gebäudebestandes auch die Rückbau-Optimierung und die Abfallvermeidung im Auge zu behalten. Das bedeutet, dem Grundsatz Reduce – Reuse – Recycle zu folgen.

Zur Optimierung des Materialeinsatzes im eigenen Portfolio, werden seitens des Konzerns im Rahmen von Pilotprojekten Erfahrungen für künftige Projekte gesammelt. Dazu werden Potenzialanalysen für ausgewählte Objekte im Vorfeld durchgeführt, Rückbaukonzepte erarbeitet und gemeinsam mit Partnern wiedereinsatzbare Wertstoffe gewonnen. Um eine funktionierende Kreislaufwirtschaft auch nachhaltig zum Laufen zu bringen, braucht es die gemeinsame Anstrengung aller Beteiligten und eine Optimierung der dafür erforderlichen Rahmenbedingungen. Eine Herausforderung stellen dabei der logistische Aufwand, das Zeit- und Raummanagement sowie die Beschaffung der erforderlichen Infrastruktur zur Verarbeitung vor Ort, die für das Projekt eingeplant werden müssen, dar.

MedUni Campus Mariannengasse, Wien.

Durch verwertungsorientierten Rückbau des alten Energie-Wien-Gebäudes zum neuen MedUni Campus in der Mariannengasse, Wien, mit BauKarussell²¹⁾, dem ersten österreichischen sozioökonomischen Anbieter dafür, konnten über 140 t Materialien bewegt werden. Davon wurden 60 t der direkten Wiederverwendung zugeführt. So fanden etwa hundert Jahre alte Pater-nosterkabinen ihren Weg ins Wiener Aufzugmuseum, eine Do it yourself (DIY)-Fahrradreparaturwerkstatt

19) Mehr dazu unter www.ibo.at des Österreichischen Instituts für Baubiologie und -ökologie

20) „Die Bestandsaufnahme der Abfallwirtschaft in Österreich“ 2020 des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie

21) Mehr dazu unter www.baukarussell.at

entstand ausschließlich aus Bauteilen des Objekts und Elemente im Jugendstil werden im Park Hrabalek im Böhmisches Prater, Wien, zu sehen sein. Weitere 80 t wurden in händischer Demontearbeit sortenrein getrennt und in die stoffliche Verwertung gebracht, darunter Leuchtstoffröhren, Zwischendecken sowie diverse Fraktionen an Buntmetallen. Dafür wurden 4.775 Stunden sozialwirtschaftliche operative Arbeitsstunden geleistet.

Wildgarten und Village im Dritten, Wien.

Auch die Wiederverwertbarkeit von mineralischen Wertstoffen (Erdaushub) wird im Rahmen von Pilotprojekten geprüft. Nach einer Bodenanalyse von mineralischer und humoser Bodenmasse zeigten sich für die weitere Verwertung vor allem logistische Herausforderungen, die durch ein gutes Zusammenspiel der Handelnden gelöst werden konnten. Das betraf die Bereitstellung von Zwischenlagermöglichkeiten der Materialien und das Freihalten von Flächen für die verarbeitende Infrastruktur, welche für einen längeren Zeitraum benötigt wurden.

Durch das Einrichten einer Ortsbetonanlage konnten rund 20.000 LKW-Fahrten und 150 t CO₂ eingespart werden²²⁾. Der für die Betonerzeugung ungeeignete Sandstein wurde vor Ort gebrochen und großteils zur Hinterfüllung der Baugruben verwendet.

Wertvolle Rohstoffe, wie 15.000 t nährstoffreicher Humus, wurden für die Wiederverwendung im Wildgarten, Wien, bewahrt. Restmassen kommen im Village im Dritten, einem weiteren Projekt der ARE auf den ehemaligen Aspanggründen in Wien, zum Einsatz. Dort werden vor Projektstart vier von sechs ehemalige Hallen der Technischen Universität Wien durch BauKarussell verwertungsorientiert abgetragen.

Umnutzung Orthopädisches Spital Gersthof und Semmelweisklinik.

Oberste Priorität ist die Substanz von Gebäuden unter Wahrung der Nutzungssicherheit zu erhalten. Die Umnutzung des ehemaligen Krankenhauses in Gersthof in ein Ausweichquartier der Schule Kloostergasse ist ein gutes Beispiel dafür, wie es funktionieren kann. Die vormals medizinisch genutzten Räume sollen danach auch langfristig der Bildung zugeführt werden.

Gleiches gilt für die ebenfalls 2020 erworbenen drei Gebäude der ehemaligen Semmelweisklinik, die aufgrund ihrer Raumstruktur für Bildungszwecke gut geeignet sind. So bleiben die denkmalgeschützten Pavillons als Bildungsraum für viele weitere Jahre in Verwendung, auch die rund 2,7 ha große Parkanlage bleibt erhalten.



BIG Point 7: Kreislaufwirtschaft und Urban Mining

Ziel ist die Reduktion des hohen Abfallaufkommens im Gebäude-sektor durch effizienten Materialeinsatz, Wiederverwendung oder Wiederverwertung.

Messung:

HBP-Online-Tool – Ökologisches Gebäude
SDG 4, 11, 12

WAS WIR DAFÜR TUN

- Pilotprojekte Kreislaufwirtschaft (vom Müll zum Wertstoff)
- Pilotprojekte für Bodenanalyse und Wiederverwertung mit Logistik vor Ort
- Potenzialanalyse für verwertungsorientierten Rückbau
- Um- und Zwischennutzungen von Gebäuden und Liegenschaften

ERGEBNISSE 2020

- Wildgarten, Wien: Einsatz einer Ortsbetonanlage, Wiedereinbau mineralischer Wertstoffe
- Village im Dritten, Wien: Verwertungsorientierter Rückbau Wasserhalle und Einbau von aufbereitetem Aushub aus dem Wildgarten
- MedUni Campus Mariannengasse, Wien: 60 t zur Wiederverwendung, 80 t in stoffliche Verwertung
- Einsatztrainingszentrum (ETZ) Süßenbrunn, Wien: teilweise Wiederverwendung von Schüttmaterial
- Sonnsteinstraße, Linz: Analyse für verwertungsorientierten Rückbau
- In Planung: Umnutzung Krankenhaus Gersthof Wien und Semmelweisklinik Wien in Bildungsbauten

22) Bereits unter der vorsichtigen Annahme von einer Distanz von 5 Kilometern zum nächsten Werk in Liesing ergeben sich 100.000 LKW-Kilometer mit 150 t CO₂-Emissionen

12 RAUM FÜR

**NACHHALTIGE STADT- UND
QUARTIERSENTWICKLUNG**



174.000 m²
Dachbegrünung im Bestand

3.600 m²
zusätzliche Nutzfläche
ohne Boden zu verbrauchen

17
Liegenschaften für
Bienenstandplätze

*Wildgarten, Holzbauplatz 7, Wien:
besonders klimafreundliches
Wohnquartier, fast die Hälfte der
11 ha Grundstücksfläche bleiben
unverbaut und unversiegelt und
werden als Grünfläche genutzt*

*Architektur:
sps architekten zt gmbh
Fotos: David Schreyer*



GRI
103-1
bis
103-3

SDG
11, 12,
13, 15,
17

Eine Stärke des BIG Konzerns liegt in der langfristigen Stadtteil- und Quartiersentwicklung der ARE Development sowie in der Campuserwicklung im universitären Bereich. Mit der Realisierung von gemischten und voll integrierten Quartieren unterstützt die ARE Development den geförderten und sozialen Wohnbau, der von gemeinnützigen Partnern umgesetzt wird. Durch ganzheitliche Planung können Synergieeffekte genutzt, Gebäude miteinander vernetzt und Freiräume unter Berücksichtigung sozialer Inklusion gestaltet werden.

Ziel ist es, lebenswerte neue Stadtviertel mitzuentwickeln. Dazu zählen die Schaffung von Naherholungsflächen, die Anbindung an Verkehrsnetze unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes, Fahrrad- und Wegstrukturen, die Anpassung des städtischen Versorgungsnetzes und die Schaffung einer sozialen Infrastruktur wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Gemeinschaftsflächen, oder aber auch Flächen für Schulen.

Zukunftsorientiert.

Dabei sind Entwicklungen und Veränderungen der Bedürfnisse in die Konzeption miteinzubeziehen, so ist aufgrund der COVID-19-Pandemie kurzfristig eine größere Nachfrage nach Freiflächen oder einem zusätzlichen Zimmer entstanden. Da Quartiersentwicklungen jedoch Jahre im Voraus zu planen sind, besteht die Herausforderung, die Zukunft mit ihren Eventualitäten mitzudenken. Daher achtet die ARE Development bei ihren Quartiersentwicklungen von Beginn an auf eine ausgewogene Wohnungsvielfalt mit durchdachten Grundrissen und Freiflächen.

Best Practice.

Neben Projekten wie dem Wildgarten, dem Ensemble oder Trillple ist aktuell das Village im Dritten eine der wichtigsten Quartiersentwicklungen in Wien. Kompakte Bauweise, klimaresiliente Maßnahmen und die Versorgung durch erneuerbare Energien sind Teil einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung. Der rund 2 ha große Park in der Mitte des Quartiers und Begrünungen auf Dächern und einigen Fassaden werden sich positiv auf das Umgebungsklima auswirken, wovon auch Menschen in der Nachbarschaft profitieren werden. Auch auf den ehemaligen Siemensäckern in Wien-Floridsdorf werden im Projekt Am Park neue Miet- und Eigentumswohnungen errichtet. Der zentrale, namensgebende Park bietet auf 15.000 m² einen Freizeitpark, der neben Raum für Erholung und Spielplätzen auch Platz für Sportflächen bietet.

Nachhaltige Mobilität.

Die gute Erreichbarkeit der Gebäude ist essentiell für deren Nutzung und Wert, gleichzeitig ist der motorisierte Straßenverkehr ein Mitverursacher von Feinstaubemissionen und Treibhausgasen. Deshalb wird im Rahmen von Projektentwicklungen auf die infrastrukturellen Rahmenbedingungen vor Ort geachtet und werden gegebenenfalls nachhaltige Mobilitäts- und Verkehrskonzepte in die Planung integriert. So ermöglichen Sammelgaragen den Wildgarten in Wien autofrei zu halten und das Innere des Quartiers mit einem umfassenden Wege- und Fahrradnetz zu erschließen. Neben der kostenlosen Zurverfügungstellung von Fahrrad-Trolleys sind große Fahrradräume und -abstellplätze vorgesehen und die Anbindung an

den öffentlichen Verkehr wurde über die Verlängerung der örtlichen Buslinie sichergestellt.

Zudem wurde 2020 ein „Leitfaden zur Förderung der Fahrrad-Mobilität im ARE-Wohnbau“ mit dem Ziel erarbeitet, den Bewohnern von ARE-Wohnungen ein attraktives Angebot für ihre Mobilität zu bieten und die Verwendung des Fahrrades bestmöglich zu unterstützen und auszubauen. Den Piloten „Wohnen mit E-Carsharing“ für Wohnungseigentumsobjekte startete die ARE Development 2016. Bisher wurde es in ARGENTO (Wien), Rosenhöfe (Graz), Wimmergasse (Wien), Rosa & Heinrich (Graz) und Stilneubau (Wien) umgesetzt.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Entwicklung von nachhaltigen Quartierskonzepten
- Einbindung nachhaltiger Mobilitätskonzepte
- Kooperationen mit gemeinnützigen Partnerinnen und Partnern

ERGEBNISSE 2020

- Leitfaden zur Förderung der Fahrrad-Mobilität im ARE-Wohnbau

Geplante Quartiere:

- Start 2021: Reininghaus, Graz: rund 76.500 m² BGF²³⁾ für Wohnen, Schule, Handel, Gewerbe
- Start 2021: Kirchner Kaserne, Graz: rund 43.300 m² BGF für Wohnen, öffentlicher Sportplatz, Parkanlage
- Start 2022: Village im Dritten, Wien: rund 250.000 m² BGF für Wohnen, Büro, Gewerbe, Schule

Quartiere in Bau:

- Bis 2021: Trillple, Wien: rund 68.000 m² NRF²³⁾ für Wohnen, Arbeiten und Gewerbe
- Bis 2021: Arkade Südstadt (Südstadtzentrum), Maria Enzersdorf: rund 13.000 m² NRF für Wohnen, Einzelhandel, Arztpraxen
- Bis 2021: Am Park, Wien: rund 88.300 m² NRF für Wohnen, Geschäftsflächen, Kindergarten, Supergreißler
- Bis 2023: Wildgarten, Wien: rund 82.000 m² NRF für Wohnen, Nahversorger, Gastronomie und Kindergarten
- Bis 2023: VIENNA TWENTYTWO, Wien: rund 87.000 m² NRF für Wohnen, Büros, Hotel und Serviced Apartments

Quartier Fertigstellungen:

- Ensemble, Wien: rund 53.000 m² NRF für Wohnen, Einzelhandel und Kindergarten

12.1 Klimaresilientes Bauen

Da in den kommenden Jahren mit einer Bevölkerungszunahme in den Städten und mit einer Zunahme von Hitzetagen zu rechnen ist, müssen sowohl Bestandsgebäude als auch Neubauprojekte an die Klimaveränderungen und zu erwartenden Extremwetterereignisse angepasst sowie eine Verschlechterung des Mikroklimas verhindert werden.

Um die Auswirkung der Bauvorhaben bereits in der Planungsphase auf die unmittelbare Umwelt sichtbar zu machen und Maßnahmen kosten- und ressourceneffizient einsetzen zu können, wird verstärkt mit dem GREENPass[®] gearbeitet, an dessen Entwicklung die Universität für Bodenkultur Wien und die Technische Universität Graz beteiligt waren. Simulationen wie diese, die die Auswirkungen des Bauvorhabens unter Berücksichtigung des Standortes beschreiben, werden zum Teil bereits ab Wettbewerb und in Folge planungsbegleitend für Projekte des Konzerns eingesetzt. Sie haben die Optimierung der Baukörperansetzungen, deren Einbindung in Freiflächen und die langfristige Kostenoptimierung zum Ziel. Vor allem bei den Neubauprojekten der ARE Development wird diesem Thema sehr große Bedeutung beigemessen.

Um der Hitzentwicklung entgegenzuwirken und Feinstaub sowie Treibhausgase (TGH) zu binden, werden Ausgleichsmaßnahmen gesetzt. Bis 2025 sollen daher die Dachbegrünungen auf zumindest 250.000 m² gesteigert werden. Diesem Ziel sind wir im Berichtsjahr einen Schritt nähergekommen: Waren es Ende 2019 rund 145.000 m², so sind es Ende 2020 rund 174.000 m², das bedeutet einen Zuwachs von rund 29.000 m² innerhalb des Berichtsjahres.

Die größten Gründächer aktuell sind:

- Linzer Technikum HTL, Paul Hahn-Str. 4, Flachdach: 13.153 m², Grünanteil: 7.891,8 m² (60 %)
- Universität Innsbruck, Innrain 80/82, Flachdach: 12.000 m², Grünanteil: 7.800 m² (65 %)
- Justizanstalt Puch, Urstein Nord, Flachdach: 6.444 m², Grünanteil: 6.444 m² (100 %)
- BRG Seestadt Wien, Maria-Trapp-Platz, Flachdach: 6.903 m², Grünanteil: 5.522,4 m² (80 %)
- WU Welthandelsplatz 1: Dach: 12.560 m², Grünanteil: 12.560 m² (100 %)



BIG Point 8: Klimaresilientes Bauen

Ziel ist, die Klimaresilienz eines Gebäudes und den Einfluss auf seine Umgebung sowie den thermischen Komfort zu optimieren.

Messung:

Ergebnisse Simulationsprogramm – HBP-Online-Tool
SDG 7, 13

WAS WIR DAFÜR TUN

- Einsatz von Simulationsprogrammen zur mikroklimatischen Bewertung
- Optimierung der Lage und Beschaffenheit der Gebäudekörper
- Mindestens 20 % Dachbegrünung für alle Neubauten und Generalsanierungen ab 2020²⁴⁾
- Verstärkung der Grünen Infrastruktur und Setzen von Ausgleichsmaßnahmen

Unterstützung mit Forschungspartnerschaften, siehe S. 21

ERGEBNISSE 2020

- Dachbegrünung gesamt: Steigerung um 20 % auf rund 174.000 m² (2019: 144.878 m²)
- Einsatz von GREENPass®: Reininghaus Quartier 12, Graz, Village im Dritten, Wien, Veterinärmedizinische Universität, Eschengarten, Wien, JKU-Johannes Kepler Universität Linz und BG/BRG Zirkusgasse, Wien
- Justizanstalt Klagenfurt: Nachweiserbringung für Mikroklima im Zuge des Planungsprozesses

12.2 Flächenverbrauch und Versiegelung

In der Bebauung von Flächen geht die BIG verantwortungsvoll mit ihren Flächenressourcen um. Augenmerk liegt auf der Verdichtung des Gebäudebestands und der Schaffung einer hohen Flächeneffizienz auf zumeist vormals bebauten Flächen im urbanen Raum.

Auch der Substanzerhalt und die Optimierung des Bestandes stellen einen wesentlichen Beitrag für den Bodenschutz dar. Daher werden in der Projektentwicklung der BIG und der ARE nach Möglichkeit zumeist vormals bebauten Flächen für Projekte herangezogen („Brown fields“) oder Bestand nachverdichtet. Aufgrund des Nachhaltigen Mindeststandards der BIG müssen zudem bei jedem Neubau oder jeder Generalsanierung zumindest 20 % der Fläche unversiegelt bzw. der Grün- und Freiflächenfaktor errechnet werden²⁴⁾. Um den natürlichen Wasserhaushalt zu unterstützen und die Bodenfunktionen weitestgehend aufrechtzuerhalten, wird darüber hinaus nach Lösungen für die größtmögliche Versickerung auf Eigengrund gesucht. Daher widmet sich die BIG der Weiterentwicklung von grünen Gebäudesystemen und intelligenter Regenwassernutzung auf Freiflächen. Hier greifen wir auf Erfahrungen im Rahmen von Pilotprojekten zurück: Insbesondere bei der HTL St. Pölten wurde die großflächige Umsetzung eines Drain-Garden-Systems auf 10.000 m² (Parkplatz und Werkstättendach) als wirkungsvolle Entkoppelungsmaßnahme vom Kanalsystem sowie zur Optimierung der mikroklimatischen Bedingungen eingesetzt. Das gelang mit Versickerungsflächen in Verbindung mit hoch wasserspeichernden Bodensubstraten, die den Wasserhaushalt der Pflanzen begünstigen, indem sie Regenwasser speichern und durch Verdunstung die unmittelbare Umgebung abkühlen. Systeme wie diese werden vor allem dort in Zukunft eine Rolle spielen, wo Flächen übermäßige Hitze abstrahlen oder die Einleitung des Regen- und Oberflächenwassers in den Kanal nicht mehr möglich ist.

Zur Ermittlung des Fußabdrucks des Gebäudes (Building Footprint) wird die ÖNORM B 1800 oder ersatzweise das erste Untergeschoß herangezogen; er zeigt die durch ein Gebäude beanspruchte Fläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Im Berichtsjahr waren dies 19 %. Das bedeutet, dass 81 % der Grundstücksfläche von Gebäuden der im Berichtsjahr fertiggestellten Projekte unberührt blieben. In Summe ist der Building Footprint des Konzerns um 1 % kleiner als 2019. Bei fertiggestellten BIG Projekten ist der Building Footprint um 7 % gewachsen. Bei fertiggestellten ARE Projekten ist der Anteil des Building Footprint um 22 % gesunken.



Justizanstalt Puch/Urstein, Salzburg:
6.444 m² begrüntes Flachdach, klimaaktiv Silber
Architektur: Architekten BDA Poos Isensee
Foto: Luftbild Redl

24) Mit Veröffentlichung der HBP-Version 2020 im November des Berichtsjahrs muss der Grün- und Freiflächenfaktor GFF als Teil des Nachhaltigen Mindeststandards berechnet werden. Angerechnet wird dieser ab 0,4 GFF (= 40 % unversiegelte Fläche oder Ausgleichsmaßnahmen)



HLW Türritz:
Monitoring von Versickerungssystem Drain-Garden
 Architektur: Kaufmann-Wanas ZT GmbH
 Foto: Harald A. Jahn

Zur Messung der Flächeneffizienz und Schaffung neuer Nutzflächen wird der Building Footprint der im Berichtsjahr fertiggestellten Projekte im Vergleich zur erzielten Nettoraumfläche (NRF) herangezogen. Die Zahl drückt aus, wie viele Nettoraumfläche je m² Gebäudefußabdruck erzielt werden konnte. Das heißt, je größer der Wert, desto höher die Flächeneffizienz und damit die Schonung der Ressource Boden. Dabei ist die Flächeneffizienz des BIG Konzerns im Vergleich zum Vorjahr von 3,3, auf 1,3 m² gesunken, das heißt für 1 m² Außenanlagen Objekt Fläche (AOF)²⁵⁾ wurden 1,3 m² Nettoraumfläche erzielt. Hier wurden insbesondere durch Verdichtung bei den Schulen rund 3.600 m² zusätzliche Nettoraumfläche geschaffen, ohne neuen Boden in Anspruch nehmen zu müssen.



BIG Point 9: **Flächenverbrauch und Versiegelung**

Ziel ist flächeneffizientes Bauen und der Erhalt von mindestens 20 % unversiegelter und nicht unterbauter Grundstücksfläche für Neubau und Generalsanierung.

Messung:

Pläne der im Berichtsjahr fertiggestellten Projekte – HBP-Online-Tool
 SDG 11, 12, 15

WAS WIR DAFÜR TUN

- Neubau und Generalsanierung: zumindest 20 % der Projektfläche dürfen nicht verbaut oder versiegelt werden
- Optimierung Bestandsgebäude: Erhöhung der Nutzungssicherheit und Flächeneffizienz
- Freiraumplanerische Maßnahmen bei Projekten und Quartiersentwicklungen

ERGEBNISSE 2020

- 3.600 m² zusätzliche Nettoraumfläche für Schulen ohne Bodenanspruchnahme
- HLW Türritz, HTL St. Pölten, PH Baden: Monitoring von Versickerungssystem Drain-Garden gestartet
- Einsatztrainingszentrum (ETZ) Süßenbrunn: 320 m³ Versickerungsmulden
- Projekt „Am Park“, Wien: bauplatzübergreifendes Versickerungsprojekt für Gesamtquartier mit 1.554 m²
- Wildgarten, Wien: Fast die Hälfte der Grundstücksfläche bleibt unbebaut und ist als Grün- oder Freifläche konzipiert
- Reininghaus Q12, Graz (in Planung): extensiv, zum Teil intensive Begrünung der Dachflächen, die als innovative Retentionsdächer ausgeführt sein werden

12.3 Freiraumgestaltung und Biodiversität

Schonung von Flächen bedeutet Erholungsraum zu schaffen, aber auch den Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten. Zum Portfolio der BIG zählen große Wald- und Grünflächen wie zum Beispiel Teile des grünen Praters oder der Sternwartepark in Wien, die einen wichtigen Erholungs- und Freiraum innerhalb der Städte bieten.

Auch für bebauten Flächen und Quartiere gewinnen freiraumplanerische Maßnahmen und die Erhaltung eines naturnahen Lebensraumes in Hinblick auf die zunehmende Versiegelung an Bedeutung. Eine Stärke der BIG und der ARE liegt in der Berücksichtigung dieser Planungsfaktoren im Rahmen der Freiraumplanung langfristiger Campus- und Quartiersentwicklungen. Mit der Verdoppelung der Gründächer, der Forcierung von Fassadenbegrünung und der Neupflanzung von Bäumen im urbanen Raum soll neben der Verbesserung des Mikroklimas, zusätzlicher biodiverser Erholungsraum geschaffen werden.

Neben der Freiraumgestaltung im Rahmen von Stadtteil- und Quartiersentwicklungen wird auch bei Solitär-objekten, wie beispielsweise beim Eschengarten in Wien, Grünraum im städtischen Bereich geschaffen.

Die mit Eschen bepflanzten Außenanlagen sollen als grüne Oase zum Verweilen einladen und den Bewohnerinnen und Bewohnern auch außerhalb des Gebäudes ein „Zuhause“ unter freiem Himmel mit der Möglichkeit der sozialen Interaktion bieten.

25) AOF: Außenanlagen Objekt Fläche, ist die Bezeichnung der durch ein Gebäude beanspruchten Fläche laut ÖNORM B 1800

Das soll mit unterschiedlichen Gestaltungs- und Spielelementen gelingen, die sich wie eine grüne Oase durch das Quartier „schlängeln“.

Beispiele zur Erhaltung des Artenschutzes im Rahmen von Bauprojekten sind die Schaffung einer Hamsterausgleichsfläche auf dem Gelände der Pädagogischen Hochschule Ettenreichgasse Wien oder ein Habitat für Zauneidechsen im Wildgarten Wien, der darüber hinaus Gemeinschaftsgärten, Blumenwiesen und Wildhecken bietet. Hier wurde auch von vornherein auf den Einsatz von Kunstdünger und Pestiziden verzichtet und natürlich gewachsener Boden erhalten.

Im Berichtsjahr zeigte sich zudem im Vorfeld der Bauarbeiten des Einsatztrainingszentrums (ETZ) Süssenbrunn eine erstaunliche Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten. Unter Beiziehung eines ökologisch fachkundigen wurde ein Maßnahmenplan entwickelt und Schnirkelschnecken, Weinbergschnecken, Zauneidechsen, Weißbrüstigel, Blindschleichen, Feldhamster, Wildkaninchen und Dachse sowie Pflanzen wie Feldmannstreu, Weinrose und Feldrose an den Rand des Baufeldes in sogenannte Ersatzhabitats, die nach strengen ökologischen Gesichtspunkten zu errichten waren, umgesiedelt. Diese unterliegen einem ökologischen Artenschutz-Monitoring um eine dauerhaft günstige Sicherung der Bestände im Ersatzhabitat zu gewährleisten, eine Voraussetzung für die Anerkennung im Rahmen der europarechtlich relevanten Artenschutzmaßnahmen.

Die österreichweite Zurverfügungstellung von Standplätzen für Bienen auf Liegenschaften des Konzerns soll weiteren wichtigen Lebensraum sichern. Von den möglichen Standplätzen wurde knapp die Hälfte an Schulstandorte vergeben. Ergänzend dazu unterstützen wir Imkerinnen und Imker im Rahmen einer Bienenschutzpartnerschaft mit „Hektar Nektar“.



**BIG Point 10:
Freiraumgestaltung
und Biodiversität**

Ziel ist die Schaffung und Gestaltung von Erholungs- und Lebensräumen für die Gesellschaft, Flora und Fauna. Dabei sollen klimawirksame Freiräume im urbanen Gebiet unterstützt werden.

Messung:
Umgesetzte Projekte
SDG 7, 11, 13

WAS WIR DAFÜR TUN

- Freiraumplanerische Maßnahmen
- Förderung der Artenvielfalt durch Erhaltung und Schaffung von natürlichem Lebensraum

ERGEBNISSE 2020

- Wildgarten, Wien:
Rekultivierung von Wildgräsern, Schaffung von Lebensraum für Zauneidechsen, Nistplätze für Fledermäuse
- Village im Dritten, Wien:
Ausgleichsflächen für Zauneidechsen, Zwischennutzung Urban Gardening
- Einsatztrainingszentrum Süssenbrunn:
Umsetzung des Maßnahmenplans für Artenschutz
- Bee BIG: Zurverfügungstellung von 17 Bienen-Standplätzen als Zwischennutzung
- Partnerschaft mit „Hektar Nektar“:
Österreichweite Bienenschutzinitiative

*Eschengarten, Wien: Grüne Oase mit Gestaltungs- und Grünelementen
Architektur: Atelier Heiss ZT GmbH & Dietrich Untertrifaller Architekten ZT GmbH
Visualisierung: JAMJAM/ARE/AREOS*



*Village im Dritten, Wien: rund 2 ha großer Park geplant
Städtebaulicher Masterplan: SUPERBLOCK ZT GmbH
und YEWOLandscapes GmbH
Visualisierung: SUPERBLOCK ZT GmbH*

**13 RAUM FÜR
DIGITALISIERUNG UND
AUTOMATISIERUNG**



**Neubau Justizanstalt Klagenfurt:
ab Wettbewerb Start mit BIM-Prozess**

Architektur: Zinterl Architekten ZT GmbH
Foto: Hannes Kohlmaier

GRI 103-1 bis 103-3
SDG 7, 11, 12, 13, 17

Für den Bau und die Bewirtschaftung der Immobilien sind Digitalisierungs- und Automatisierungsprozesse, die den Ablauf, die Steuerung und die Dokumentation erleichtern, über den gesamten Gebäudelebenszyklus relevant. Smarte IT-Systeme können die Gebäude innerhalb der Quartiere vernetzen, machen Simulationen möglich und erfassen Daten zentral und gut aufbereitet. Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtungsweise sind mit zunehmender Digitalisierung der erhöhte Energiebedarf und die höhere Anfälligkeit von Systemen zu berücksichtigen.

Die COVID-19-Krise hat laut einer im Berichtsjahr in Auftrag gegebenen Studie²⁶⁾ insbesondere für den Büroimmobilienbereich als Trendbeschleuniger gewirkt und das Tempo der Weiterentwicklung deutlich erhöht. Als Haupttreiber der rasanten Entwicklung sahen 41 %, abgesehen vom COVID-19-Virus, die Notwendigkeit neue Geschäftsmodelle zu entwickeln. Potenzial sieht die BIG vor allem im Bereich Wohnen für den Ausbau von Services rund um Buchungs- und Sharing-Systeme oder im Kommunikationsbereich. Die Studie lieferte zudem Anregungen zur Weiterentwicklung digitaler Angebote. Dazu zählten unter anderem öffentliches WLAN, virtuelle Besprechungsräume, digitale Info-Tafeln und das Thema der Navigation.

Die BIG arbeitet unter anderem an folgenden unterstützenden Systemen:

Der digitale Gebäudezwilling.

Das digitale Abbild für die Betriebsphase oder der „Digitale Gebäudezwilling“ entsteht im Zuge eines integralen Prozesses während der Planungs- und Errichtungsphase. Building Information Modeling (BIM) baut darauf auf, ein Gebäude digital in Form von Fachmodellen zu erarbeiten. Diese werden in Gesamtkoordination regelmäßig auf Vollständigkeit, Fehlerfreiheit und auf Kollisionsfreiheit geprüft. Das in der Planungsphase endabgestimmte Gesamtmodell stellt die Grundlage für die Errichtung, während derer das Modell mit Daten ergänzt wird, dar. Bis zur Übergabe entsteht so ein auch nach den Anforderungen des Betriebs erstelltes Abbild des Gebauten (As built-Modell).

Für Building Information Modeling (BIM)-Projekte wurden seitens der BIG konzernweite Grundlagendokumente im Berichtsjahr erarbeitet. Die Anforderungen an das Modell für den Betrieb wurden intern mit dem BIG Objekt und Facility Management abgestimmt und werden in einem laufenden Prozess weiterentwickelt.

Um mit Hilfe des digitalen Abbildes eine Echtzeit-Simulation für den Betrieb eines Gebäudes ablaufen lassen

und frühzeitig Rückschlüsse daraus ziehen zu können, beteiligt sich die BIG an Forschungsprojekten, die dieses Thema vorantreiben.

Energieeffiziente Betriebsführung.

Durch die Partnerschaft mit dem Verbund X Accelerator erfolgt eine Analyse mit dem Startup „Build Informed“, inwieweit eine gescannte Punktwolke die vorhandenen 2D-Pläne kostengünstig ersetzen und welcher Mehrwert daraus generiert werden kann. So könnte eine Grundlage für die Anwendung von Building Information Modeling (BIM), die Verknüpfung mit haustechnischen Anlagen oder für den Denkmalschutz in Hinblick auf Restauration oder Reproduktion entstehen. Damit wird fotorealistisches Begehen am PC möglich, wodurch nicht erfasste Maße nachgemessen werden könnten.

Dokumentation komplexer Prozesse.

Das Online-Tool des Holistic Building Program (HBP) der BIG zur Bewertung nachhaltiger Gebäude und die Verbesserung der gezielten Steuerung, Planung und Dokumentation nachhaltiger Maßnahmen in den BIG Gebäuden wird laufend weiterentwickelt.

WAS WIR DAFÜR TUN

- BIM: Aufbereitung unternehmensinterner Unterlagen und Definition von Vorgaben
- Mitarbeit in Arbeitsgruppen zum Thema BIM
- Laufende Abstimmung mit anderen öffentlichen Auftraggebern
- Forschungspartnerschaften
- HBP-Online-Tool zur Steuerung und Erfassung nachhaltiger Maßnahmen für Neubau und Generalsanierung

ERGEBNISSE 2020

- BIM-Pilot: BRG Ettenreichgasse, Wien, ab Entwurf, laufender Planungsprozess
- BIM-Pilot: Neubau Justizanstalt Klagenfurt ab Wettbewerb, Beginn mit BIM Kolloquien
- BIM-Pilot: in Vorbereitung sind das Bücherdepot in Wien und das Haus der Physik in Innsbruck
- BIM: Aufbereitung unternehmensinterner Unterlagen und Definition von Vorgaben
- BIM Zertifizierung: Abschluss Forschungsprojekt Qualifizierungs- und Zertifizierungsmodell für BIM in Österreich, Ausbildung zu BIM Projektsteuerung
- Verbund X Accelerator: Digitale Gebäudeerfassung mit Start up „Build Informed“
- HBP-Online-Tool: Anpassung an klimaaktiv 2020

26) Digitalisierung in der Immobilien-Branche von Triple M Matzka Markt- und Meinungsforschung, beauftragt von ARE Austrian Real Estate, Magenta T-Mobile Austria, JP Immobilien und pucklImmobilien app services (Online-Befragung August 2020), mehr dazu unter www.are.at

14 Kennzahlen im Überblick

Stichtag 31.12.2020		Einheit	2018	2019	2020			
GRI 201-1	INVESTITIONEN IN DEN WIRTSCHAFTSSTANDORT*							
	* Die Zahlen beziehen sich auf den IFRS Geschäftsbericht des Konzerns (inkl. Konsolidierungseffekte), siehe Kapitel 3.2. BIG Konzern-Geschäftsbericht							
SDG 8, 9, 12	KONZERN	Investitionen gesamt	Mio. EUR	696,6	869,1	1.079,7		
		Investitionen in Bestandsimmobilien: Neubau und Generalsanierungen**	Mio. EUR	362,9	465,0	542,0		
		Investitionen in Instandhaltungen	Mio. EUR	145,7	145,9	147,8		
		Investitionen in Entwicklungsgeschäft	Mio. EUR	188,0	258,1	389,9		
		** inklusive Instandsetzungen						
	BIG	Investitionen gesamt	Mio. EUR	416,6	515,5	585,4		
		Investitionen in Bestandsimmobilien: Neubau und Generalsanierungen	Mio. EUR	294,3	394,6	463,7		
		Investitionen in Instandhaltungen	Mio. EUR	122,3	120,8	121,7		
		Investitionen in Entwicklungsgeschäft	Mio. EUR	k.A.	k.A.	0		
	ARE	Investitionen gesamt	Mio. EUR	280,0	353,6	495,9		
		Investitionen in Bestandsimmobilien: Neubau und Generalsanierungen	Mio. EUR	68,6	70,4	78,3		
		Investitionen in Instandhaltungen	Mio. EUR	23,4	25,0	27,8		
		Investitionen in Entwicklungsgeschäft	Mio. EUR	188,0	258,1	389,9		
SDG 11, 12	WERTERHALT DURCH NEUBAU, SANIERUNG, INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG¹⁾							
	<i>Anteil der Maßnahmen am Gesamtportfolio seit 1.1.2001 bis Berichtsjahr</i>							
	Neubauf Flächen mit Erweiterungen bezogen auf Konzernfläche (NB+E)							
		Konzern: Neubauanteil gesamt	%	13,4	13,9	14,6		
		BIG: Neubauanteil gesamt	%	12,1	12,6	12,9		
		ARE: Neubauanteil gesamt	%	1,3	1,3	1,7		
	Sanierungsflächen bezogen auf Konzernfläche (S)							
		Konzern: Sanierungsanteil gesamt	%	19,4	21,3	21,7		
		BIG: Sanierungsanteil gesamt	%	14,5	16,2	16,5		
		ARE: Sanierungsanteil gesamt	%	4,9	5,2	5,2		
	Instandhaltung + Instandsetzungsmaßnahmen (IH+IS) bezogen auf Konzernfläche							
		Anteil der IH+IS Maßnahmen gesamt	%	67,3	64,8	63,7		
		BIG: Anteil der IH+IS Maßnahmen	%	49,8	47,6	46,9		
		ARE: Anteil der IH+IS Maßnahmen	%	17,4	17,2	16,8		
SDG 7, 12, 13	ENERGIEEFFIZIENZ DES PORTFOLIOS (BESTAND & NEU)							
	<i>in Prozent als Summe des Anteils der konditionierten Fläche des Konzernbereichs (Konzern, BIG, ARE) der Energieausweise gem. OIB Richtlinie 6 (OIB 2015 und OIB 2019)²⁾</i>							
	KONZERN	Energieeffizienzklassen		bis OIB R 6-2007 60% Fläche NRF	gemäß OIB R 6-2015 40% Fläche NRF	gemäß OIB R 6-2015 kond. BGF	gemäß OIB R 6-2019 kond. BGF	
		A++, A+ und A	%	4,2	3,8	1,3	1,6	0,1
		B	%	24,8	23,5	11,2	13,9	39,1
		C	%	46,7	47,1	57,3	55,5	36,0
		D - G	%	24,3	25,6	30,1	29,1	24,8
	BIG	A++, A+ und A	%	3,2	2,8	1,2	1,5	0,1
		B	%	24,8	21,8	13,3	16,2	35,9
		C	%	49,6	50,3	56,8	53,7	38,8
		D - G	%	22,4	25,1	28,7	28,6	25,2
	ARE	A++, A+ und A	%	6,9	7,8	1,4	1,7	0,0
		B	%	25,0	30,3	6,3	8,3	58,9
		C	%	38,3	34,4	58,6	59,7	18,7
		D - G	%	29,7	27,5	33,6	30,2	22,3
	ENERGIEMIX UND ERNEUERBARE ENERGIEN							
	<i>Energiemix des Portfolios, bezogen auf Nettoraumfläche NRF nach Energieträger der Hauptheizsysteme (m² NRF) ohne PV³⁾</i>							
	KONZERN	bezogen auf die Konzernfläche						
		beheizt mit Fernwärme (beinhaltet Biogas)	%	72,5	75,1	75,8		
		beheizt mit fossilen Energieträgern	%	22,4	20,4	19,6		
		beheizt mit erneuerbaren Energieträgern (Wärmepumpe, Pellets, Hackschnitzel, etc.)	%	4,2	3,6	3,7		
		beheizt mit Strom (ohne Wärmepumpen)	%	0,8	0,9	0,9		
	BIG	bezogen auf BIG-Flächenanteil						
		beheizt mit Fernwärme (beinhaltet Biogas)	%	74,3	77,5	78,2		
		beheizt mit fossilen Energieträgern	%	21,4	18,9	18,0		
		beheizt mit erneuerbaren Energieträgern (Wärmepumpe, Pellets, Hackschnitzel, etc.)	%	3,6	2,9	3,1		
		beheizt mit Strom (ohne Wärmepumpe)	%	0,7	0,7	0,7		
	ARE	bezogen auf ARE-Flächenanteil						
		beheizt mit Fernwärme (beinhaltet Biogas)	%	67,3	68,1	67,9		
		beheizt mit fossilen Energieträgern	%	25,3	24,6	24,6		
		beheizt mit erneuerbaren Energieträgern (Wärmepumpe, Pellets, Hackschnitzel, etc.)	%	6,0	5,6	5,8		
		beheizt mit Strom (ohne Wärmepumpe)	%	1,3	1,7	1,7		

- 1) Wird seit 2018 berichtet. Sämtliche Flächen der BIG die nicht neu gebaut, erweitert oder saniert wurden, wurden instand gehalten oder instand gesetzt
- 2) Weil die OIB-Versionen unterschiedlichen Berechnungsmethoden unterliegen und die Bezugsflächen geändert wurden (NRF - BGF), ist die Vergleichbarkeit nicht gegeben und wird ab 2021 nicht mehr in dieser Form berichtet. Die Energieausweise nach OIB R 6-2007 sind auf S. 54 gesondert ausgewiesen und in dieser Aufstellung nicht enthalten
- 3) Basis der Fläche sind nur konditionierte Flächen aller neu berechneten Energieausweise des Konzerns. PV und Solarthermie sind keine Hauptheizsysteme, daher hier NICHT enthalten

Stichtag 31.12.2020		Einheit	2018	2019	2020
SDG 7, 13	PHOTOVOLTAIK IM DETAIL				
BESTAND PV-ANLAGEN KUMULIERT SEIT 2001 (INKL. ERRICHTETE ANLAGEN 2020)					
KONZERN	Bestand PV-Anlagen	kWpeak	k.A.	k.A.	3.635
BIG	bestehende PV-Anlagen	kWpeak	k.A.	k.A.	3.475
ARE	bestehende PV-Anlagen	kWpeak	k.A.	k.A.	160
PV-ANLAGEN GEPLANT BIS 2023, KUMULATIV					
KONZERN	geplante PV-Anlagen, geschätzte Leistung	kWpeak	k.A.	k.A.	rd. 9.000
BIG	geplante PV-Anlagen	kWpeak	k.A.	k.A.	rd. 6.000
ARE	geplante PV-Anlagen	kWpeak	k.A.	k.A.	rd. 3.000
ENERGIEEINSPARUNG DURCH CONTRACTING					
KONZERN AUSGENOMMEN UNTERNEHMENSBEREICH UNIVERSITÄTEN					
Geplante jährliche Einsparungen⁴⁾					
	Geplante jährliche Energieeinsparung durch neue Contracting-Verträge	MWh	5.044	4.585	k.A.
	Geplante jährliche CO ₂ -Einsparung durch neue Contracting-Verträge	t	1.200	1.390	k.A.
	Geplante jährliche Kosteneinsparung durch neue Contracting-Verträge	Mio. EUR	0,39	0,35	k.A.
Kumulierte tatsächliche Einsparungen durch Contracting seit 1999 bis einschließlich 2019⁵⁾					
	Kumulierte Energieeinsparungen durch Contracting seit 1999	MWh	930.000	995.000	ab 2021
	Kumulierte CO ₂ -Einsparung durch Contracting seit 1999, durch Energieberater des Bundes 1999 festgelegter Umrechnungsfaktor	t	175.000	190.000	ab 2021
	Kumulierte Kosteneinsparungen durch Contracting seit 1999	Mio. EUR	45,0	49,0	ab 2021
	Anteil der Mietvertrags-Flächen, die sich in Contractingverträgen befinden	%	33	36	36
SDG 6, 7, 12, 13, 15	ZERTIFIZIERUNGEN UND NACHHALTIGE STANDARDS				
GEBÄUDEZERTIFIKATE UND GEBÄUDEAUSWEISE (IN SUMME UND KUMULATIV SEIT 2001)⁶⁾					
KONZERN		Anzahl	30	32	35
BIG		Anzahl	24	24	27
ARE		Anzahl	6	8	8
HBP UND NH-MINDESTSTANDARD FERTIGGESTELLTE PROJEKTE (KUMULATIV SEIT 2016)					
KONZERN		Anzahl	1	1	1
BIG		Anzahl	1	1	1
ARE		Anzahl	0	0	0
LAUFENDE PROJEKTE IM HBP-ONLINE-TOOL					
KONZERN	gesamt	Anzahl	k.A.	k.A.	30
BIG	gesamt	Anzahl	k.A.	k.A.	24
ARE	gesamt	Anzahl	k.A.	k.A.	6
	Unternehmensbereich Schulen (UBS)	Anzahl	k.A.	k.A.	13
	Unternehmensbereich Universitäten (UBU)	Anzahl	k.A.	k.A.	7
	Unternehmensbereich Spezialimmobilien (UBSP)	Anzahl	k.A.	k.A.	4
	ARE mit ARE Development	Anzahl	k.A.	k.A.	6
FLÄCHENVERBRAUCH					
FLÄCHENEFFIZIENZ UND BODENINANSPRUCHNAHME (VERDICHUNG)⁷⁾					
<i>Erzielte Nettoraumfläche (NRF) im Verhältnis zum Gebäudefußabdruck (AOF) (ohne Ankäufe der ARE) NRF: AOF⁸⁾ aller im Berichtsjahr fertiggestellten Projekte</i>					
KONZERN		m ²	3,31	3,31	1,31
BIG		m ²	3,23	2,11	1,15
ARE		m ²	4,18	5,73	2,41
VERSIEGELUNG					
<i>Verhältnis Building Footprint [AOF] zu Grundstücksfläche (%) aller im Berichtsjahr fertiggestellter Projekte⁹⁾</i>					
KONZERN	Verhältnis versiegelte Fläche (AOF) zu Fläche Grundstück	%	39	20	19
BIG	Verhältnis versiegelte Fläche (AOF) zu Fläche Grundstück	%	38	14	21
ARE	Verhältnis versiegelte Fläche (AOF) zu Fläche Grundstück	%	45	36	14
AUSGLEICHSMAßNAHMEN FÜR BODENINANSPRUCHNAHME					
DACHBEGRÜNUNG GESAMT KUMULATIV SEIT 2001					
KONZERN		m ²	k.A.	144.878	174.007
BIG		m ²	k.A.	123.806	149.438
ARE		m ²	k.A.	21.072	24.570

4) Beziehen sich auf zukünftige, garantierte Einsparungen pro Jahr im Rahmen neuer Contracting-Verträge, die im betreffenden Jahr abgeschlossen wurden.

Die angenommenen Einsparungen basieren auf Erfahrungswerten

5) Die Ergebnisse für 2020 stehen erst nach Berichtszeitpunkt des NFI zur Verfügung, sobald der Prüfbericht der Monitoringstelle vorliegt, und werden daher in NFI 2021 berichtet

6) Berichtet wird die Anzahl der Fertigstellungszertifikate/Gebäudeausweise und der fertiggestellten HBP-Projekte seit 2001 bis Berichtsjahr. Staatspreise, Architekturpreise und Sonstige Auszeichnungen sind nicht enthalten

7) Die Zahl drückt aus, wie viele m² NRF je m² Gebäudefußabdruck erzielt wurden. Je größer der Wert, desto effizienter.

Wenn AOF nicht vorhanden, wurde als Gebäudefußabdruck = 1. UG [BGF oder EF] herangezogen

8) AOF: Außenanlagen Objekt Fläche, ist die Bezeichnung der durch ein Gebäude beanspruchten Fläche laut ÖNORM B 1800

9) Zur Ermittlung des Building Footprint wird die ÖNORM B 1800 herangezogen oder ersatzweise das 1. Untergeschoß, falls der Building Footprint nicht vorliegt

Stichtag 31.12.2020	GRI-Standard	Einheit	2018	2019	2020	
MITARBEITENDE¹⁾						
KONZERN	Mitarbeitende gesamt (inkl. Geschäftsführung und Führungskräfte)	102-8	Headcounts	916	946	984
	Weibliche Mitarbeitende gesamt	102-8	Headcounts	320	325	343
	Männliche Mitarbeitende gesamt	102-8	Headcounts	596	621	641
BIG	Mitarbeitende gesamt	102-8	Headcounts	855	881	913
	Weibliche Mitarbeitende	102-8	Headcounts	290	295	312
	Männliche Mitarbeitende	102-8	Headcounts	565	586	601
ARE	Mitarbeitende gesamt	102-8	Headcounts	61	65	71
	Weibliche Mitarbeitende	102-8	Headcounts	30	30	31
	Männliche Mitarbeitende	102-8	Headcounts	31	35	40

MITARBEITENDE NACH ARBEITSVERHÄLTNIS

KONZERN	Mitarbeitende nach unbefristetem/befristetem Arbeitsverhältnis					
	Mitarbeitende mit unbefristetem Arbeitsverhältnis gesamt	102-8	Headcounts	914	939	978
	Weibliche Mitarbeitende mit unbefristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcounts	318	322	339
	Männliche Mitarbeitende mit unbefristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcounts	596	617	639
	Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis gesamt ²⁾	102-8	Headcounts	2	7	6
	Weibliche Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcounts	2	3	4
	Männliche Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcounts	0	4	2
	Mitarbeitende nach Vollzeit/Teilzeit					
	Mitarbeitende mit Vollzeitanstellung gesamt	102-8	Headcounts	784	803	834
	Weibliche Mitarbeitende mit Vollzeitanstellung	102-8	Headcounts	204	204	214
	Männliche Mitarbeitende mit Vollzeitanstellung	102-8	Headcounts	580	599	620
	Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung gesamt (ohne Karenz)	102-8	Headcounts	115	119	124
	Weibliche Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung	102-8	Headcounts	101	101	105
	Männliche Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung	102-8	Headcounts	14	18	19
	Mitarbeitende in Karenz gesamt (Stichtag 31.12.)		Headcounts	17	24	26
	Weibliche Mitarbeitende in Karenz	102-8	Headcounts	15	20	24
	Männliche Mitarbeitende in Karenz	102-8	Headcounts	2	4	2
BIG	Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis gesamt	102-8	Headcounts	2	7	6
	Weibliche Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcounts	2	3	4
	Männliche Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcounts	0	4	2
	Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung gesamt	102-8	Headcounts	106	112	118
	Weibliche Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung	102-8	Headcounts	93	95	100
	Männliche Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung	102-8	Headcounts	13	17	18
	Mitarbeitende in Karenz gesamt (Stichtag 31.12.)		Headcounts	14	22	24
	Weibliche Mitarbeitende in Karenz	102-8	Headcounts	12	18	22
	Männliche Mitarbeitende in Karenz	102-8	Headcounts	2	4	2
ARE	Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis gesamt	102-8	Headcounts	0	0	0
	Weibliche Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcounts	0	0	0
	Männliche Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcounts	0	0	0
	Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung gesamt	102-8	Headcounts	9	7	6
	Weibliche Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung	102-8	Headcounts	8	6	5
	Männliche Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung	102-8	Headcounts	1	1	1
	Mitarbeitende in Karenz gesamt (Stichtag 31.12.)	102-8	Headcounts	3	2	2
	Weibliche Mitarbeitende in Karenz	102-8	Headcounts	3	2	2
	Männliche Mitarbeitende in Karenz	102-8	Headcounts	0	0	0

SDG 5, 10 VIELFALT NACH GESCHLECHT

KONZERN	Weibliche Mitarbeitende gesamt	405-1	%	35	34	35
	Männliche Mitarbeitende gesamt	405-1	%	65	66	65
	Aufsichtsrat					
	Weibliche Mitglieder des Aufsichtsrats	405-1	%	50	33	33
	Männliche Mitglieder des Aufsichtsrats	405-1	%	50	67	67
	Geschäftsführung					
	Weibliche Mitglieder der Geschäftsführung	405-1	%	0	0	0
	Männliche Mitglieder der Geschäftsführung	405-1	%	100	100	100
	Führungskräfte (Abteilungsleitung)					
	Weibliche Führungskräfte	405-1	%	32	37,5	40,0
	Männliche Führungskräfte	405-1	%	68	62,5	60,0
	Mitarbeitende (ohne Führungskräfte/Abteilungsleitung)					
	Weibliche Mitarbeitende	405-1	%	35	34	35
	Männliche Mitarbeitende	405-1	%	65	66	65
BIG	Weibliche Mitarbeitende	405-1	%	34	33	34
	Männliche Mitarbeitende	405-1	%	66	67	66
	Aufsichtsrat					
	Weibliche Mitglieder des Aufsichtsrats	405-1	%	50	33	33
	Männliche Mitglieder des Aufsichtsrats	405-1	%	50	67	67
	Geschäftsführung					
	Weibliche Mitglieder der Geschäftsführung	405-1	%	0	0	0
	Männliche Mitglieder der Geschäftsführung	405-1	%	100	100	100
	Führungskräfte (Abteilungsleitung)					
	Weibliche Führungskräfte	405-1	%	33	39	37
	Männliche Führungskräfte	405-1	%	67	61	63
	Mitarbeitende (ohne Führungskräfte/Abteilungsleitung)					
	Weibliche Mitarbeitende	405-1	%	34	33	34
	Männliche Mitarbeitende	405-1	%	66	67	66

- Da die Anzahl der Mitarbeitenden lt. GRI zum Stichtag 31.12.2020 berichtet werden muss, im Geschäftsbericht des Konzerns aber ein Jahresdurchschnitt dargestellt ist, weichen die Zahlen der Mitarbeitenden im IFRS von jenen des NFI ab
- Seit 2018 werden die Probezeiten nicht mehr als Befristung gerechnet, wenn das Arbeitsverhältnis in ein unbefristetes übergegangen ist

Stichtag 31.12.2020	GRI-Standard	Einheit	2018	2019	2020	
VIELFALT NACH GESCHLECHT						
ARE	Weibliche Mitarbeitende	405-1	%	49	46	44
	Männliche Mitarbeitende	405-1	%	51	54	56
	Aufsichtsrat					
	Weibliche Mitglieder des Aufsichtsrats	405-1	%	67	44	44
	Männliche Mitglieder des Aufsichtsrats	405-1	%	33	56	56
	Geschäftsführung					
	Weibliche Mitglieder der Geschäftsführung	405-1	%	0	0	0
	Männliche Mitglieder der Geschäftsführung	405-1	%	100	100	100
	Führungskräfte (Abteilungsleitung)					
	Weibliche Führungskräfte	405-1	%	25	33	50
	Männliche Führungskräfte	405-1	%	75	67	50
	Mitarbeitende (ohne Führungskräfte/Abteilungsleitung)					
	Weibliche Mitarbeitende	405-1	%	51	47	43
	Männliche Mitarbeitende	405-1	%	49	53	57
VIELFALT NACH GENERATIONEN						
KONZERN Mitarbeitende (inkl. Geschäftsführung und Führungskräfte)						
	Mitarbeitende gesamt < 30 Jahre	405-1	%	8	6,2	6,7
	Mitarbeitende gesamt 30-50 Jahre	405-1	%	53	54,4	54,4
	Mitarbeitende gesamt >50 Jahre	405-1	%	39	39,3	38,9
Aufsichtsrat						
	Mitglieder des Aufsichtsrats < 30 Jahre	405-1	%	0	11	11
	Mitglieder des Aufsichtsrats 30-50 Jahre	405-1	%	33	33	33
	Mitglieder des Aufsichtsrats >50 Jahre	405-1	%	67	56	56
Geschäftsführung						
	Mitglieder der Geschäftsführung < 30 Jahre	405-1	%	0	0	0
	Mitglieder der Geschäftsführung 30-50 Jahre	405-1	%	50	50	50
	Mitglieder der Geschäftsführung >50 Jahre	405-1	%	50	50	50
Führungskräfte (Abteilungsleitung)						
	Führungskräfte < 30 Jahre	405-1	%	0	0	0
	Führungskräfte 30-50 Jahre	405-1	%	77	67	60
	Führungskräfte > 50 Jahre	405-1	%	23	33	40
Mitarbeitende (ohne Führungskräfte/Abteilungsleitung)						
	Mitarbeitende gesamt < 30 Jahre	405-1	%	8	6	7
	Mitarbeitende gesamt 30-50 Jahre	405-1	%	53	54	54
	Mitarbeitende gesamt >50 Jahre	405-1	%	39	39	39
BIG Mitarbeitende (inkl. Geschäftsführung und Führungskräfte)						
	Mitarbeitende gesamt < 30 Jahre	405-1	%	7	6	6
	Mitarbeitende gesamt 30-50 Jahre	405-1	%	53	53	53
	Mitarbeitende gesamt >50 Jahre	405-1	%	40	41	41
Aufsichtsrat						
	Mitglieder des Aufsichtsrats < 30 Jahre	405-1	%	0	11	11
	Mitglieder des Aufsichtsrats 30-50 Jahre	405-1	%	33	33	33
	Mitglieder des Aufsichtsrats >50 Jahre	405-1	%	67	56	56
Geschäftsführung siehe Geschäftsführung Konzern						
Führungskräfte (Abteilungsleitung)						
	Führungskräfte < 30 Jahre	405-1	%	0	0	0
	Führungskräfte 30-50 Jahre	405-1	%	72	61	47
	Führungskräfte > 50 Jahre	405-1	%	28	39	53
Mitarbeitende (ohne Führungskräfte/Abteilungsleitung)						
	Mitarbeitende gesamt < 30 Jahre	405-1	%	7	6	7
	Mitarbeitende gesamt 30-50 Jahre	405-1	%	52	53	53
	Mitarbeitende gesamt >50 Jahre	405-1	%	41	41	40
ARE Mitarbeitende (inkl. Geschäftsführung und Führungskräfte)						
	Mitarbeitende gesamt < 30 Jahre	405-1	%	11	9,2	9,9
	Mitarbeitende gesamt 30-50 Jahre	405-1	%	71	72,3	71,8
	Mitarbeitende gesamt >50 Jahre	405-1	%	18	18,5	18,3
Aufsichtsrat						
	Mitglieder des Aufsichtsrats < 30 Jahre	405-1	%	0	11	11
	Mitglieder des Aufsichtsrats 30-50 Jahre	405-1	%	50	44	44
	Mitglieder des Aufsichtsrats >50 Jahre	405-1	%	50	44	44
Geschäftsführung siehe Geschäftsführung Konzern						
Führungskräfte (Abteilungsleitung)						
	Führungskräfte < 30 Jahre	405-1	%	0	0	0
	Führungskräfte 30-50 Jahre	405-1	%	100	83	100
	Führungskräfte > 50 Jahre	405-1	%	0	17	0
Mitarbeitende (ohne Führungskräfte/Abteilungsleitung)						
	Mitarbeitende gesamt < 30 Jahre	405-1	%	12,3	10	11
	Mitarbeitende gesamt 30-50 Jahre	405-1	%	68,4	71	69
	Mitarbeitende gesamt >50 Jahre	405-1	%	19,3	19	20

FLUKTUATION³⁾

		401-1	Headcounts	83	77	76	
KONZERN	Austritt Mitarbeitende gesamt	401-1	Headcounts	83	77	76	
	Austritte weibliche Mitarbeitende	405-1	Headcounts	30	24	17	
	Austritte männliche Mitarbeitende	405-1	Headcounts	53	53	59	
	Austritte <30 Jahre	405-1	Headcounts	8	12	5	
	Austritte 30-50 Jahre	405-1	Headcounts	42	35	38	
	Austritte >50 Jahre	405-1	Headcounts	33	30	33	
	Eintritt Mitarbeitende gesamt	401-1	Headcounts	65	107	114	
	Eintritte weibliche Mitarbeitende	401-1	Headcounts	25	29	34	
	Eintritte männliche Mitarbeitende	401-1	Headcounts	40	78	80	
	Eintritte <30 Jahre	405-1	Headcounts	13	31	23	
	Eintritte 30-50 Jahre	405-1	Headcounts	45	63	80	
	Eintritte >50 Jahre	405-1	Headcounts	7	13	11	
	Eintrittsrate gesamt (Anteil Neueintritte Mitarbeitende gesamt)	401-1	%	7	11	12	
	Eintrittsrate weibliche Mitarbeitende	401-1	%	3	3	3	
	Eintrittsrate männliche Mitarbeitende	401-1	%	4	8	8	
	Eintrittsrate <30 Jahre	405-1	%	1	3	2	
	Eintrittsrate 30-50 Jahre	405-1	%	5	7	8	
	Eintrittsrate >50 Jahre	405-1	%	1	1	1	
	Fluktuationsrate gesamt⁴⁾	401-1	%	7,6	7,0	6,4	
	Fluktuationsrate weibliche Mitarbeitende ⁵⁾	405-1	%	7,7	5,7	3,9	
	Fluktuationsrate männliche Mitarbeitende ⁵⁾	405-1	%	7,6	7,7	7,7	
	Fluktuationsrate < 30 Jahre	405-1	%	10,7	12,0	6,1	
	Fluktuationsrate 30-50 Jahre	405-1	%	7,4	6,3	6,4	
	Fluktuationsrate > 50 Jahre	405-1	%	7,3	6,8	6,5	
BIG	Austritt Mitarbeitende gesamt	401-1	Headcounts	75	72	68	
	Austritte weibliche Mitarbeitende	401-1	Headcounts	29	22	14	
	Austritte männliche Mitarbeitende	401-1	Headcounts	46	50	54	
	Austritte <30 Jahre	405-1	Headcounts	7	11	4	
	Austritte 30-50 Jahre	405-1	Headcounts	37	31	33	
	Austritte >50 Jahre	405-1	Headcounts	31	30	31	
	Eintritt Mitarbeitende gesamt	401-1	Headcounts	59	98	100	
	Eintritte weibliche Mitarbeitende ⁶⁾	401-1	Headcounts	22	27	30	
	Eintritte männliche Mitarbeitende ⁶⁾	401-1	Headcounts	37	71	70	
	Eintritte <30 Jahre	405-1	Headcounts	11	28	21	
	Eintritte 30-50 Jahre	405-1	Headcounts	42	57	70	
	Eintritte >50 Jahre	405-1	Headcounts	6	13	9	
	Eintrittsrate gesamt (Anteil Neueintritte Mitarbeitende gesamt)	401-1	%	7	11	11	
	Eintrittsrate <30 Jahre	405-1	%	1	3	2,3	
	Eintrittsrate 30-50 Jahre	405-1	%	5	7	7,7	
	Eintrittsrate >50 Jahre	405-1	%	1	2	1,0	
	Fluktuationsrate gesamt⁴⁾	401-1	%	7	7	6	
	Fluktuationsrate weibliche Mitarbeitende ⁵⁾	405-1	%	8,2	5,7	3,4	
	Fluktuationsrate männliche Mitarbeitende ⁵⁾	405-1	%	6,9	7,7	7,6	
	Fluktuationsrate < 30 Jahre	405-1	%	11	12	5,4	
	Fluktuationsrate 30-50 Jahre	405-1	%	7	6	6,1	
	Fluktuationsrate > 50 Jahre	405-1	%	7	7	6,5	
	ARE	Austritt Mitarbeitende gesamt	401-1	Headcounts	8	6	10
		Austritte weibliche Mitarbeitende	401-1	Headcounts	1	3	4
Austritte männliche Mitarbeitende		401-1	Headcounts	7	3	6	
Austritte <30 Jahre		405-1	Headcounts	1	1	1	
Austritte 30-50 Jahre		405-1	Headcounts	5	4	7	
Austritte >50 Jahre		405-1	Headcounts	2	1	2	
Eintritt Mitarbeitende gesamt		401-1	Headcounts	6	10	16	
Eintritte weibliche Mitarbeitende		401-1	Headcounts	3	3	5	
Eintritte männliche Mitarbeitende		401-1	Headcounts	3	7	11	
Eintritte <30 Jahre		405-1	Headcounts	2	3	2	
Eintritte 30-50 Jahre		405-1	Headcounts	3	6	12	
Eintritte >50 Jahre		405-1	Headcounts	1	1	2	
Eintrittsrate gesamt (Anteil Neueintritte Mitarbeitende gesamt)		401-1	%	10	15	23	
Eintrittsrate <30 Jahre		405-1	%	3	5	3	
Eintrittsrate 30-50 Jahre		405-1	%	5	9	17	
Eintrittsrate >50 Jahre		405-1	%	2	2	3	
Fluktuationsrate gesamt⁴⁾		401-1	%	15	8	11	
Fluktuationsrate weibliche Mitarbeitende ⁵⁾		405-1	%	9	9	11	
Fluktuationsrate männliche Mitarbeitende ⁵⁾		405-1	%	21	8	11	
Fluktuationsrate < 30 Jahre		405-1	%	11	10	13	
Fluktuationsrate 30-50 Jahre		405-1	%	12	8	12	
Fluktuationsrate > 50 Jahre		405-1	%	36	8	7	

SDG 4, 5 **AUS- UND WEITERBILDUNG**

KONZERN Aus- und Weiterbildungsstunden gesamt⁷⁾		404-1	Stunden	22.489	18.863	15.897
Pro Mitarbeitendem (inkl. Führungskräfte und Geschäftsführung) durchschnittlich		404-1	Stunden	25	20	16
Pro weiblicher Mitarbeitenden durchschnittlich		404-1	Stunden	26	21	22
Pro männlichem Mitarbeitenden durchschnittlich		404-1	Stunden	24	19	13
Pro Führungskraft (inkl. Geschäftsführung) durchschnittlich		404-1	Stunden	37	43	29
Pro Mitarbeitendem (ohne Führungskräfte und Geschäftsführung)		404-1	Stunden	24	19	16

3) Davon nicht umfasst: Rückkehr von Mutterschaftsschutz, Karenz, Militär- und Zivildienst, Sabbatical, Bildungskarenz

4) Personalstand per Jahresultimo nach Schlüter Formel: Fluktuationsquote = Abgänge lfd. Jahr / (Personalstand Vorjahr + Zugänge lfd. Jahr) * 100

5) Berechnung erfolgt nicht auf Konzernbasis sondern im Verhältnis zu Geschlecht

6) Im Berichtsjahr sind die Neuzugänge von männlichen Mitarbeitenden höher als die der weiblichen Mitarbeitenden, da diese zu einem Großteil

im stark technisch orientierten Facility und Objekt Management erfolgten und der Anteil weiblicher Interessentinnen in diesem Bereich tendenziell geringer ist

7) Ausbildungstag = Basis ist eine durchschnittliche Sollarbeitszeit von 7 Stunden

Stichtag 31.12.2020		GRI-Standard	Einheit	2018	2019	2020
SDG 4, 5	AUS- UND WEITERBILDUNG					
BIG	Aus - und Weiterbildungsstunden gesamt	404-1	Stunden	20.842	15.477	14.833
	Pro Mitarbeitendem (inkl. Führungskräfte und Geschäftsführung) durchschnittlich	404-1	Stunden	24	18	16
	Pro weiblicher Mitarbeitenden durchschnittlich	404-1	Stunden	27	18	23
	Pro männlichem Mitarbeitenden durchschnittlich	404-1	Stunden	23	17	13
	Pro Führungskraft (inkl. Geschäftsführung) durchschnittlich	404-1	Stunden	41	32	31
	Pro Mitarbeitendem (ohne Führungskräfte und Geschäftsführung)	404-1	Stunden	24	17	16
ARE	Aus - und Weiterbildungsstunden gesamt	404-1	Stunden	1.647	3.386	1.064
	Pro Mitarbeitendem (inkl. Führungskräfte und Geschäftsführung) durchschnittlich	404-1	Stunden	27	52	15
	Pro weiblicher Mitarbeitenden durchschnittlich	404-1	Stunden	22	50	13
	Pro männlichem Mitarbeitenden durchschnittlich	404-1	Stunden	32	54	16
	Pro Führungskraft (inkl. Geschäftsführung) durchschnittlich	404-1	Stunden	21	80	20
	Pro Mitarbeitendem (ohne Führungskräfte und Geschäftsführung)	404-1	Stunden	27	49	14
ABWESENHEITEN WEGEN KRANKHEIT ODER UNFALL⁸⁾						
KONZERN	Geleistete Arbeitsstunden	403-9	Stunden	k.A.	1.369.366	1.374.674
	Durchschnittliche Abwesenheitstage pro Mitarbeitendem	403-9	Tage	11,4	11,9	15,5
	Abwesenheitsrate gesamt ⁹⁾	403-9	%	4,7	5,2	7,0
BIG	Geleistete Arbeitsstunden	403-9	Stunden	k.A.	1.271.832	1.269.905
	Durchschnittliche Abwesenheitstage pro Mitarbeitendem	403-9	Tage	11,7	12,1	16,0
	Abwesenheitsrate gesamt ⁹⁾	403-9	%	4,9	5,3	7,2
ARE	Geleistete Arbeitsstunden	403-9	Stunden	k.A.	97.533	104.769
	Durchschnittliche Abwesenheitstage pro Mitarbeitendem	403-9	Tage	6	9,1	9,0
	Abwesenheitsrate gesamt ⁹⁾	403-9	%	2,7	3,9	4,1
ARBEITSUNFÄLLE¹⁰⁾						
KONZERN	Arbeitsunfälle gesamt	403-2	Anzahl	4	7	4
	Unfälle am Arbeitsplatz (ohne Wegeunfälle)	403-2	Anzahl	4	3	4
	Arbeitsunfälle am Arbeitsplatz ¹¹⁾	403-2	Anzahl	0,6	0,4	0,6
	Arbeitsausfalltagerate nach Arbeitsunfall gesamt ¹²⁾	403-2	%	0,1	0,05	0,03
BIG	Arbeitsunfälle gesamt	403-2	Anzahl	4	7	4
	Arbeitsunfälle am Arbeitsplatz ¹¹⁾	403-2	Anzahl	0,6	0,5	0,6
	Arbeitsausfalltagerate nach Arbeitsunfall gesamt ¹²⁾	403-2	%	0,1	0,05	0,03
ARE	Arbeitsunfälle gesamt	403-2	Anzahl	0	0	0
ANGABEN BETRIEBSDIENSTLICHE LEISTUNGEN (Jobticket, Gesundheitsvorsorge, Obstkorb)						
KONZERN	Mitarbeitende, denen betriebsdienstliche Leistungen zugutekommen, gesamt	401-2	%	100	100	100
SDG 8	COMPLIANCE/KORRUPTIONSPRÄVENTION					
KONZERN	Information in Bezug auf Korruptionsprävention¹³⁾					
	Mitglieder des Aufsichtsrats/Geschäftsführung ¹⁴⁾	205-2	%	100	100	100
	Führungskräfte (Abteilungsleitung)	205-2	Headcounts	22	24	25
	Mitarbeitende ohne Führungskräfte	205-2	Headcounts	892	920	957
	Mitarbeitende gesamt (inkl. Führungskräfte, ohne Geschäftsführung)	205-2	Headcounts	914	944	982
	Anteil Mitarbeitende gesamt	205-2	%	100	100	100
	Schulung in Bezug auf Korruptionsprävention¹⁵⁾					
	Mitglieder des Aufsichtsrats/Geschäftsführung	205-2	Headcounts	k.A.	4 ¹⁶⁾	0
	Führungskräfte (Abteilungsleitung)	205-2	Headcounts	22	22	23
	Mitarbeitende ohne Führungskräfte	205-2	Headcounts	764	862	884
	Mitarbeitende gesamt ¹⁶⁾	205-2	Headcounts	786	884	907
	Anteil Mitarbeitende gesamt ¹⁷⁾	205-2	%	86	94	92
	Disziplinäre Maßnahmen aufgrund von tatsächlichen Compliance-Verstößen					
	Fälle von Compliance-Verstößen von Mitarbeitenden, in denen es zu einer disziplinären Maßnahme kam (ohne Auflösung des Dienstverhältnisses)	205-3	Headcounts	0	0	0
	Fälle von Compliance-Verstößen von Mitarbeitenden, in denen es zu einer Auflösung des Dienstverhältnisses kam	205-3	Headcounts	0	0	0
	Fälle von Compliance-Verstößen von Geschäftspartnern, in denen es zu einer Auflösung des Vertrages bzw. zu keiner Verlängerung mehr kam	205-3	Headcounts	k.A.	0	0

Wien, 12. März 2021

DI Hans-Peter Weiss (CEO)

DI Wolfgang Gleissner (COO)

8) Krankenstandstage: ab 1. Tag erfasst, ab 3. Tag gemeldet

9) Abwesenheitsrate = Sollarbeitstage / Abwesenheitstage

10) Dokumentierbare Arbeitsunfälle nach GRI Standard

11) Berechnung = (Anzahl / Produktivstunden) * 200.000 Arbeitsstunden

12) Rate = Krankenstandstage infolge Arbeitsunfall / Sollarbeitstage

13) Informationen bezüglich Unternehmensethik und Korruptionsprävention

14) Mit Geschäftsordnung abgedeckt: Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben bei der Ausübung ihrer Funktion, soweit anwendbar, weiters die Regelwerke der BIG im Bereich Compliance zu beachten und einzuhalten

15) Schulungen bezüglich Unternehmensethik und Korruptionsprävention

16) Per 31.12.2020 offener Bildungsbedarf: 75 Mitarbeitende (inklusive Führungskräfte), davon 65 BIG und 10 ARE (davon 1 Führungskraft BIG & 1 ARE)

17) Der Anteil der geschulten Personen liegt unter 100 % aufgrund unterjähriger Ein- und Austritte

18) Korrektur zu NFI 2019

15 GRI Content Index

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI Standards: Option „Kern“ erstellt. Sämtliche Verweise beziehen sich, sofern nicht anders angeführt, auf die GRI Standards 2016. Die Berichterstattung findet jährlich statt. Der Berichtszeitraum für die veröffentlichten Kennzahlen und Beschreibungen umfasst das Geschäftsjahr und somit den Zeitraum von 1.1.2020 bis 31.12.2020. Alle veröffentlichten Daten umfassen die Bundesimmobilien GmbH (BIG), deren Tochter ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) und deren Tochter ARE Real Estate Development GmbH (ARE DEVELOPMENT).

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen & Auslassungen
ALLGEMEINE ANGABEN			
Organisationsprofil			
102-1	Name der Organisation	NFI S. 15, 78	BIG-Bundesimmobiliengesellschaft mbH
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	NFI S. 15	Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung
102-3	Ort des Hauptsitzes	NFI S. 78	Wien
102-4	Betriebsstätten		1020 Wien, Trabrennstraße 2c 2700 Wr. Neustadt, Burgplatz 2 3100 St. Pölten, Niederösterreiching 2/Haus B 4021 Linz, Prunerstraße 5 8010 Graz, Anzengrubergergasse 6 5020 Salzburg, Aigner Straße 8 9020 Klagenfurt, Herrengasse 9 6022 Innsbruck, Kapuzinergergasse 38 6800 Feldkirch, Schillerstraße 2
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	NFI S. 15	GmbH im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG)
102-6	Belieferte Märkte	NFI S. 15	Österreich
102-7	Größe der Organisation	Konzern-Geschäftsbericht, Pkt. 3. „Geschäfts- und Ergebnisentwicklung“	
102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitenden	NFI S. 32, 68	Es wird kein signifikanter Anteil der Aktivitäten der Organisation durch Mitarbeitende verrichtet, die keine regulären Beschäftigten sind
102-9	Lieferkette	NFI S. 16	
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	NFI S. 16	2020 wurde der Nachhaltige Mindeststandard in die Wettbewerbsunterlagen integriert, sonst keine signifikanten Änderungen erfolgt
102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	NFI S. 27, 32	Risikoanalyse, Architekturwettbewerbe, Zertifizierung ISO 14001, ISO 45001 für alle Standorte, Audit für Familie und Beruf
102-12	Externe Initiativen	nachhaltigkeit.big.at/ Kooperationen	Überblick von Partnerschaften und Kooperationen unter nachhaltigkeit.big.at
102-13	Mitgliedschaft in Verbänden	nachhaltigkeit.big.at/ Mitgliedschaften	Unter anderem respect, IG-Lebenszyklus, klimaaktiv-Partner, ÖGNI, Freund der Landschaft, weitere unter nachhaltigkeit.big.at
Strategie			
102-14	Erklärung der höchsten Entscheidungsträger	NFI S. 2	
Ethik und Integrität			
102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	NFI S. 30, www.big.at	
Unternehmensführung			
102-18	Führungsstruktur	Konzern-Geschäftsbericht	Corporate Governance Bericht auf www.big.at
Einbindung von Stakeholdern			
102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	NFI S. 39	
102-41	Tarifverträge		Sämtliche Mitarbeitende unterliegen Kollektivvereinbarungen bzw. dem BundesbedienstetenG oder landesgesetzlichen Vorschriften
102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	NFI S. 23 ff.	Die Einbeziehung der Stakeholder im Rahmen der Berichterstattung erfolgte auf Basis einer regelmäßig durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse über einen aktualisierten Verteiler der BIG, in dem alle Anspruchsgruppen vertreten sind
102-43	Ansatz für Einbindung der Stakeholder	NFI S. 23 ff.	
102-44	Wichtige Themen und vorgebrachte Anliegen	NFI S. 23 ff.	
Vorgehensweise bei der Berichterstattung			
102-45	Entitäten, die in den Konzernabschlüssen erwähnt werden		Berichtsgrenzen entsprechen dem vollkonsolidierten Jahresabschluss
102-46	Bestimmung von Berichtsinhalt und Themenabgrenzung	NFI S. 26 ff.	
102-47	Liste der wesentlichen Themen	NFI S. 26 ff., nachhaltigkeit.big.at	
102-48	Neuformulierung der Informationen	NFI S. 5, 26	Berichtsthemen und 10 BIG Points wurden an die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse angepasst

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen & Auslassungen
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	NFI S. 5	Anpassungen an GRI 2018 (Arbeitssicherheit, Wasser), SDG um SDG 5, 12 und 17 erweitert. Die Handlungsfelder „Raum für Innovationen“, „Gesundes Raumklima“, „Nachhaltige Wertsteigerung“, „Architektur“, „Barrierefreiheit“, „Diversität und Sicherheit“ sowie „Nachhaltige Mobilität“ werden nicht mehr im GRI-Index dargestellt, da sie keine wesentlichen Berichtsthemen mehr darstellen. Neu hinzugekommen sind die Handlungsfelder „Digitalisierung und Automatisierung“, „Klimaneutrale Gebäude“ (vormals Nachhaltige Gebäude) und „Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung“
102-50	Berichtszeitraum	NFI S. 72, 80	1.1.2020-31.12.2020
102-51	Datum des aktuellsten Berichts		Mai 20
102-52	Berichtszyklus	NFI S. 80	Vormals zweijährig, seit 2017 jährlich
102-53	Kontaktangaben bei Fragen zum Bericht	NFI S. 80	nachhaltigkeit@big.at
102-54	Aussagen zu Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	NFI S. 72	Siehe oben angeführte Einleitung zum GRI Content Index
102-55	GRI-Inhaltsindex	NFI S. 72	
102-56	Externe Prüfung	siehe Prüfbericht, NFI S. 78	Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

DAS UNTERNEHMEN BIG

Investitionen in den Wirtschaftsstandort

GRI 103: Managementansatz			
	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 26, nachhaltigkeits.big.at	
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 16	
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 16	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung			
	201-1: Unmittelbarer erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Konzern-Geschäftsbericht Pkt. „Geschäfts- und Ergebnisentwicklung“	Der unmittelbar erzeugte und ausgeschüttete wirtschaftliche Wert wird nicht gesondert angeführt und ergibt sich aus den veröffentlichten Angaben im Konzern-Geschäftsbericht, siehe „Konzernergebnisrechnung“
Eigener Indikator	Investitionen in Bestandsimmobilien und Immobilien zur Veräußerung in Neubau und Generalsanierungen sowie Instandhaltung	NFI S. 66	

Compliance und Corporate Governance

GRI 103: Managementansatz			
	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 30, nachhaltigkeits.big.at	
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 30	
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 30	
GRI 205: Korruptionsbekämpfung			
	205-2: Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	NFI S. 30, 71	
	205-3: Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	NFI S. 30, 71	

Wasser und Abwasser

GRI 103: Managementansatz			
	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 17, nachhaltigkeits.big.at	siehe Kapitel „Internes Umweltmanagement“
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 17	
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 17	
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018			
	GRI 303-1: Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	NFI S. 17	
	GRI 303-2: Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung	NFI S. 17	
	GRI 303-3: Wasserentnahme	NFI S. 19	Die Entnahme erfolgt über mechanische Armaturen bei Waschbecken und Duschen (Letztere in Wien, Salzburg und Graz)
	GRI 303-4: Wasserrückführung	NFI S. 19	Für die eigenen Häuser erfolgt eine Ableitung ohne Aufbereitung in das öffentliche Kanalabwassersystem an allen Niederlassungen des Konzerns
	GRI 303-5: Wasserverbrauch	NFI S. 19	Der Wasserverbrauch lag österreichweit in den selbst genutzten Häusern bei 5,50 m ³ , das bedeutet eine Reduktion im Vergleich zum Vorjahr um -6,94 %

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen & Auslassungen
HANDLUNGSFELD: RAUM FÜR MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER			
GRI 103: Managementansatz			
	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 32, nachhaltigkeit.big.at	
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 32	Einrichtung eines dauerhaften Betriebsrats sowie ein im Berichtsjahr eingerichteter COVID-19-Krisenstab
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 32	
Moderner Arbeitgeber inklusive Work-Life-Balance und Diversität			
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit			
	405-1: Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	NFI S. 32, 34, 68	Im Berichtsjahr übersteigen die Neuzugänge von männlichen Mitarbeitenden die der weiblichen Mitarbeitenden, da diese zu einem Großteil im technisch orientierten Facility und Objekt Management erfolgten und der Anteil weiblicher Interessentinnen in diesem Bereich tendenziell geringer ist. Das Verhältnis der Angestellten ohne Führungskräfte ist 35 % weibliche Mitarbeitende zu 65 % männliche Mitarbeitende. Der konzernweite Frauenanteil bei Führungskräften stieg im Vergleich zu 2019 von 37,5 % auf 40 %, zu Diversität in Kontrollorganen siehe S. 34
GRI 401: Beschäftigung			
	401-1: Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	NFI S. 32, 70	Neu eingestellt wurden 34 weibliche Mitarbeitende und 80 männliche Mitarbeitende, Austritte von 17 weiblichen Mitarbeitenden und 59 männlichen Mitarbeitenden
GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeberverhältnis			
	402-1: Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Änderungen		Gesetzeskonform wird der Betriebsrat umgehend vor etwaigen größeren Umstrukturierungsmaßnahmen informiert
GRI 406: Diskriminierungsfreiheit			
	406-1: Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	NFI S. 32, 71	Keine gemeldeten Fälle von Diskriminierung im Berichtszeitraum
Gesundheit und Arbeitssicherheit			
GRI 103: Managementansatz			
	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 32, nachhaltigkeit.big.at	
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 32	
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 32	
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018			
	403-1: Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	NFI S. 32, 35	
	403-2: Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	NFI S. 32, 35	Keine Differenzierung nach Region und Gender
	403-3: Arbeitsmedizinische Dienste	NFI S. 32, 35	Arbeitsmedizinische Dienste an allen Standorten sowie eine Sicherheitsfachkraft für 100 % der Mitarbeitenden
	403-4: Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	NFI S. 32, 35	Umfassende Informationen über das interne Portal und Anmeldung zu Gesundheitsmaßnahmen für alle Mitarbeitenden zugänglich
	403-5: Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	NFI S. 32, 35, 70	Im Bildungsplan (Ausbildung zu Sicherheitsvertrauenspersonen, Ersthelfer und Brandschutzwarte)
	403-6: Förderung der Gesundheit der Mitarbeitenden	NFI S. 32, 35	
	403-7: Vermeidung und Abmilderung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	NFI S. 32, 35	
	403-8: Management für Sicherheits- und Gesundheitsschutz	NFI S. 32, 35	ISO 45001 - Zertifizierung für OFM-Team, wird aber für alle umgesetzt (Sicherheit und Gesundheitsschutz), betrifft jene, die in einem Dienstverhältnis mit dem Konzern stehen
	403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen	NFI S. 32, 35, 71	Im Berichtsjahr gab es 4 dokumentierbare arbeitsbedingte Unfälle (ohne Wegeunfälle), das betraf Personen, die in einem mit dem Konzern aufrechten Dienstverhältnis stehen. Schwere Arbeitsunfälle oder Arbeitsunfälle mit Todesfolge gab es keine. Aufgrund des geringen Einsatzes von Leasingkräften/ Kontraktoren im Zuge der BIG Verwaltungstätigkeiten wird keine Differenzierung der Unfallkennzahlen für diese Stakeholdergruppe vorgenommen
Aus- und Weiterbildung, Wissensmanagement			
GRI 404: Aus- und Weiterbildung			
	404-1: Durchschnittliche Stundenanzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	NFI S. 32, 36, 70	
	404-2: Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	NFI S. 32, 36	

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen & Auslassungen
HANDLUNGSFELD: RAUM FÜR KUNDINNEN UND KUNDEN			
GRI 103: Managementansatz	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 38	
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 38	
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 38	
Kundenorientiertes Bauen, Sanieren und Bewirtschaften der Gebäude			
	Umfragen bei Nutzerinnen und Nutzern sowie Partizipationsprozesse und Beratung	NFI S. 39, 40	Qualitative Beschreibung im Text
HANDLUNGSFELD: RAUM FÜR KLIMANEUTRALE GEBÄUDE			
GRI 103: Managementansatz	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 48	
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 48	
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 48	
Konzernweiter Nachhaltiger Mindeststandard			
Eigener Indikator	Anzahl der angelegten Projekte	NFI S. 67	
Lebenszyklusbetrachtung			
	Bei jedem Neubau und Generalsanierung im Rahmen des Nachhaltigen Mindeststandards ab 1.1.2020 umzusetzen	NFI S. 50	Qualitative Beschreibung im Text
Erneuerbare Energie			
Eigener Indikator	Umsetzung PV-Initiative 2023: kWpeak	NFI S. 52, 66	
Eigener Indikator	Ausstieg aus fossilen Brennstoffen: Energiemix des Portfolios bezogen auf Nettoraumfläche NRF nach Energieträger der Hauptheizsysteme (m ² NRF)	NFI S. 51, 66	
Energieeffiziente Gebäude in Bau			
Eigener Indikator	Anteil der Energieeffizienzklassen am Gesamtportfolio (auf Basis von Nettoraumfläche NRF) nach OIB R 6 - 2007/2015	NFI S. 53, 66	
Energieeffiziente Gebäude im Betrieb			
Eigener Indikator	Energieeinspar-Contracting: CO ₂ - und Kostenreduktion kumulativ seit 1999	NFI S. 54, 67	
Ökologische Baustoffe			
	Gemessen am OI3-Index der Gebäude im Rahmen des Nachhaltigen Mindeststandards	NFI S. 55	Qualitative Beschreibung im Text
Kreislaufwirtschaft und Urban Mining			
		NFI S. 56	Qualitative Beschreibung im Text
HANDLUNGSFELD: RAUM FÜR NACHHALTIGE STADT -UND QUARTIERSENTWICKLUNG			
GRI 103: Managementansatz	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 14, 58	
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 14, 58	
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 14, 58	
Klimaresilientes Bauen			
Eigener Indikator	Anteil Begrünung Dach im Bestand	NFI S. 60	
Flächenverbrauch und -versiegelung			
Eigener Indikator	Gebäudefußabdruck (Building Footprint) im Verhältnis zur Grundstücksfläche der im Berichtsjahr fertiggestellten Projekte	NFI S. 61, 67	
Eigener Indikator	Gebäudefußabdruck (Building Footprint) im Verhältnis zur erzielten Nettoraumfläche	NFI S. 61, 67	
Eigener Indikator	Anteil Ausgleichsmaßnahmen Begrünung Dach im Bestand	NFI S. 61, 67	
Freiraumgestaltung und Biodiversität			
		NFI S. 58, 62	Qualitative Beschreibung im Text
HANDLUNGSFELD: RAUM FÜR DIGITALISIERUNG UND AUTOMATISIERUNG			
GRI 103: Managementansatz	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 64	
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 64	
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 64	
Digitalisierung und Automatisierung			
		NFI S. 64	Qualitative Beschreibung im Text

16 Prüfbericht

Bericht über die unabhängige Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung

Einleitung

Wir haben Prüfungshandlungen zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit („Limited Assurance“) dahingehend durchgeführt, ob der (konsolidierte) nichtfinanzielle Bericht zum 31.12.2020 in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien erstellt wurde. Die Berichtskriterien umfassen die vom Global Sustainability Standards Board (GSSB) herausgegebenen Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (GRI-Standards: Option Kern) sowie die in §§ 243b und 267a UGB genannten Anforderungen an den Bericht.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. sind verantwortlich für die Erstellung des Berichtsinhaltes in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien sowie für die Auswahl der zu überprüfenden Angaben. Die Berichtskriterien umfassen die in den vom Global Sustainability Standards Board (GSSB) herausgegebenen GRI-Standards: Option Kern sowie die in §§ 243b und 267a UGB genannten Anforderungen an den Bericht.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur nichtfinanziellen Berichterstattung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen nichtfinanziellen Angaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines (konsolidierten) nichtfinanziellen Berichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe besteht darin, auf Basis der von uns durchgeführten Prüfungshandlungen ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit („Limited Assurance“) dahingehend abzugeben, ob die (konsolidierte) nichtfinanzielle Berichterstattung in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien erstellt wurde. Die Berichtskriterien umfassen die vom Global Sustainability Standards Board (GSSB) herausgegebenen Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung GRI-Standards: Option Kern sowie die in §§ 243b und 267a UGB genannten Anforderungen an den Bericht.

Wir haben die Prüfungshandlungen entsprechend dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised), Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information, herausgegeben vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), zur Erlangung einer begrenzten Prüfsicherheit durchgeführt.

Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit einer begrenzten Sicherheit ausagen können, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass der (konsolidierte) nichtfinanzielle Bericht nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien nach den GRI-Standards Option: Kern aufgestellt worden ist sowie nicht alle in §§ 243b und 267a UGB geforderten Angaben enthalten sind.

Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflicht-gemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt, soweit sie für die Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit relevant sind:

- Befragung der von der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. genannten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hinsichtlich der Nachhaltigkeitsstrategie, der Nachhaltigkeitsgrundsätze und des Nachhaltigkeitsmanagements
- Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. zur Beurteilung der Methoden der Datengewinnung und -aufbereitung sowie der internen Kontrollen
- Abgleich der im (konsolidierten) nichtfinanziellen Bericht abgebildeten nichtfinanziellen Leistungsindikatoren mit den zur Verfügung gestellten Dokumenten und Unterlagen
- Durchführung einer Medienanalyse
- Des Weiteren erfolgten Prüfungshandlungen dahingehend, ob im (konsolidierten) nichtfinanziellen Bericht sämtliche gemäß §§ 243b und 267a UGB geforderten Informationen offengelegt werden.

Aufgrund der Beschränkungen zur Bekämpfung von COVID-19 erfolgte die Prüfung ohne unsere physische Anwesenheit in den Räumen der Gesellschaft unter Nutzung elektronischer Kommunikationsformen.

Zusammenfassende Beurteilung

Auf Grundlage unserer Prüfungshandlungen sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der (konsolidierte) nichtfinanzielle Bericht nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien nach den GRI-Standards Option: Kern aufgestellt worden ist.

Des Weiteren sind uns auf Grundlage unserer Prüfungshandlungen keine Sachverhalte bekannt geworden, dass nicht sämtliche gemäß §§ 243b und 267a UGB

geforderten Informationen im (konsolidierten) nichtfinanziellen Bericht offengelegt worden sind.

Auftragsbedingungen

Die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe“ (AAB 2018) vom 18.04.2018, herausgegeben von der Österreichischen Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, sind Grundlage dieses Auftrags. Unsere Haftung ist gemäß Kapitel 7 AAB 2018 auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die maximale Haftungssumme das Fünffache des vereinbarten Honorars. Dieser Betrag bildet den Haftungshöchstbetrag, der nur einmal bis zu diesem Maximalbetrag ausgenutzt werden kann, dies auch, wenn es mehrere Anspruchsberechtigte gibt oder mehrere Ansprüche behauptet werden.

Wien, 12. März 2021

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Gerhard Marterbauer
Wirtschaftsprüfer

Mag. Nikolaus Schaffer
Wirtschaftsprüfer

17 Impressum

GRI (Konsolidierter) Nichtfinanzieller Bericht
102-1 der Bundesimmobiliengesellschaft – BIG
102-3 für den Berichtszeitraum 1.1.2020 bis 31.12.2020,
102-5 ausgegeben April 2021
102-50
102-51 (Vorjahresbericht: erschienen im Mai 2020)
102-52
102-53

HERAUSGEBER

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
1020 Wien, Trabrennstraße 2c

T +43 5 0244-0 | nachhaltigkeit@big.at
Firmenbuch Nr. FN 34897w

Handelsgericht Wien
Umsatzsteuer-ID-Nr. ATU38270401

www.big.at
nachhaltigkeit.big.at
www.big-art.at

KONZEPT UND INHALTLICHE GESTALTUNG

Sonja Zumpfe

GRAFISCHE GESTALTUNG

Heidemarie Schalk

DRUCK

gugler* print
3390 Melk/Donau, Auf der Schön 2

FOTOS UND VISUALISIERUNGEN

Cover und Umschlag:
Manfred Seidl, ZOOM VP, Richard Tanzer, BIG

Seite 3: Geschäftsführung
Peter Rigaud

Seite 6-7:
Hannes Buchinger, Bruno Klomfar, Manuel Draschl,
Daniel Hinterramskogler, Harald A. Jahn,
Anna Rauchenberger, Hektar Nektar, BIG,
PONNIE Images, ZOOM VP, SUPERBLOCK ZT GmbH

Seite 11:
Lukas Schaller, David Schreyer

Seite 12:
Daniel Hayden/Soravia

Seite 13:
ZOOMVP, SOLID architecture ZT GmbH,
David Schreyer

Seite 14-21:
David Schreyer, Wolfgang Zlodej, BIG,
Technische Universität Wien

Seite 22-29:
Philipp Horak, Lukas Schaller

Seite 30-31:
Philipp Horak, Elke Mayr/Soravia, Wolfgang Zlodej

Seite 32-37:
Philipp Horak, Richard Tanzer, David Schreyer

Seite 38-41:
Andrew Phelps, Oliver Gast, BIG

Seite 42-47:
Iris Ranzinger, David Schreyer, Manfred Seidl

Seite 48-57:
Hannes Buchinger, Philipp Horak, Richard Tanzer

Seite 58-63:
David Schreyer, Luftbild Redl, Harald A. Jahn,
JAMJAM/ARE/AREOS, SUPERBLOCK ZT GmbH

Seite 64:
Hannes Kohlmaier

Hinweis: Die Bilder wurden zum Teil vor Ausbruch
der COVID-19-Pandemie aufgenommen

GESUND. RÜCKSTANDSFREI. KLIMAPOSITIV.

Die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. schützt das Klima und intakte Ökosysteme durch den Druck dieses Berichts beim Ökopionier gugler*, dem weltweit ersten zertifizierten Anbieter für Cradle to Cradle Certified™ Druckprodukte.

- Dieses Druckprodukt enthält nur gesunde Substanzen und kann daher – anders als herkömmlich gedruckte Druckprodukte – zu 100 % wiederverwertet werden.
- Alle CO₂-Emissionen, die beim Druck dieses Druckprodukts entstanden sind, wurden zu 110 % kompensiert. In der Produktion kam ausschließlich Ökostrom zum Einsatz.
- Das Cradle to Cradle Certified™-Zertifikat bestätigt das.

© www.gugler.at



Gedruckt nach der Richtlinie „Druckerzeugnisse“ des Österreichischen Umweltzeichens. gugler*print, Melk, UWZ-Nr. 609, www.gugler.at



Cradle to Cradle Certified™ Pureprint
innovated by gugler*
Gesund. Rückstandsfrei. Klimapositiv.
www.gugler.at

DISCLAIMER

Der Nichtfinanzielle Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, dennoch können Abweichungen aufgrund der Komplexität der Themen bzw. Rundungs-, Satz- und Druckfehler nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Angaben und Prognosen des Berichts unterliegen stetigen Veränderungen und erfolgen ohne Gewähr. Unser besonderer Dank gilt allen Beteiligten, die an den Inhalten des Nichtfinanziellen Berichts 2020 mitgewirkt haben. Dieser erscheint jährlich mit dem BIG Konzern-Geschäftsbericht. Geachtet wurde dabei auf die Reduktion der Texte in Hinblick auf die für unsere Stakeholder wesentlichsten Themen, darüber hinausgehende Informationen können auch unter www.big.at, nachhaltigkeit.big.at, www.big-art.at oder in den Geschäftsberichten von BIG und ARE nachgelesen werden.

GENDERHINWEIS

Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, nehmen wir bei der Wortwahl abwechselnd Bezug bzw. verwenden wir auch geschlechtsneutrale Begriffe. Mit dem Begriff Mitarbeitende sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des BIG Konzerns gemeint.

PV-Initiative 2023.

Justizzentrum Korneuburg

Die erste Photovoltaik-Anlage im Rahmen der Initiative wurde auf den Dachflächen des Justizzentrums Korneuburg zur Installation vorbereitet. Dazu wurden 1.030 Module mit einer Spitzenleistung von über 381 kWp installiert, die rund 393.000 kWh pro Jahr erzeugen sollen, was in etwa dem Bedarf von 90 Haushalten entspricht. Dass diese Energie beim Justizzentrum auch gut genutzt wird, zeigt die prognostizierte Eigenverbrauchsquote der Photovoltaik-Anlage: 97 % des erzeugten Stroms können direkt im Objekt verbraucht werden. Der Rest wird in das öffentliche Netz eingespeist.

Architektur:
ARGE Dieter Mathoi-Architekturwerkstatt din a4
Foto: BIG



www.big.at

nachhaltigkeit.big.at

www.big-art.at

[#bundesimmobiliengesellschaft](#)

*BRG/BORG Lessinggasse, Wien:
BIG ART Kunst & Bau-Projekt „MYX“ der Künstlergruppe Gelatin
Foto: Manfred Seidl*

