

Konzernbilanz 2025 – Bundesimmobiliengesellschaft wieder mit Rekordinvestitionen

- Der BIG Konzern investierte 2025 1,240 Mrd. Euro in Neubau, Sanierung und Instandhaltung von Schulen, Universitätsgebäuden, Sicherheitsimmobilien, Büro und Wohnen
- Mit jeder in Österreich investierten Milliarde sichert die BIG 9.300 Arbeitsplätze und generiert eine Wertschöpfung von 886 Mio. Euro im Land
- Die Umsatzerlöse stiegen auf 1,616 Mrd. Euro, das operative Ergebnis (EBITDA) auf 884 Mio. Euro
- EBIT und Gewinn gingen aufgrund einer eigens für die BIG beschlossenen gesetzlichen Aussetzung der Wertsicherung bei Bundesmietern zurück
- Die Dividende für die Republik beträgt 266 Mio. Euro

Die Konzernbilanz 2025 der Bundesimmobiliengesellschaft zeigt, dass das Unternehmen seinen Kurs als Konjunkturmotor für die heimische Wirtschaft fortsetzen kann. Die Investitionen in Neubau, Sanierung und Instandhaltung von Schulen, Universitätsgebäuden, Sicherheitsimmobilien, Büro und Wohnen erreichten einen neuen Rekordwert von insgesamt 1,240 Mrd. Euro (2024: 1,079 Mrd. Euro). Damit leistet die BIG einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der öffentlichen Infrastruktur in Österreich.

Gleichzeitig schafft und sichert die BIG mit jeder in Österreich investierten Milliarde 9.300 Arbeitsplätze und generiert eine Wertschöpfung von 886 Mio. Euro im Land, 341 Mio. Euro fließen an Steuern und Abgaben an Bund, Länder und Gemeinden. Das geht aus einer Studie des Wirtschaftsforschungsinstituts Economica hervor.

Jedes Jahr beauftragt die BIG über 2.000 heimische Firmen allein aus der Baubranche, viele davon lokale Handwerksbetriebe; insgesamt gehen über 95 Prozent aller Aufträge an regionale Unternehmen.

"Die BIG bleibt ein starker wirtschaftlicher Impulsgeber für Österreich: Unsere Investitionen sichern tausende Arbeitsplätze und stärken die Wertschöpfung im Land. 2025 konnten wir trotz staatlicher Eingriffe und der schwierigen Marktsituation im Immobiliensektor ein hohes Investitionsniveau halten und zentrale Infrastrukturprojekte vorantreiben. Gleichzeitig forcieren wir die Modernisierung und Dekarbonisierung unserer Bestandsgebäude, um unser Immobilienportfolio für die 500.000 Menschen, die täglich in unseren Häusern ein und aus gehen, zukunftsfit aufzustellen und den Wert langfristig zu sichern", sagen **Christine Dornaus** und **Gerald Beck**, Geschäftsführung der Bundesimmobiliengesellschaft.

Der Gesamtumsatz des BIG Konzerns stieg 2025 auf insgesamt 1,616 Mrd. Euro (2024: 1,533 Mrd. Euro), das operative Ergebnis (EBITDA) auf 884 Mio. Euro (2024: 880 Mio. Euro).

Sichtbare Spuren in der Konzernbilanz 2025 hinterlässt die gesetzliche Aussetzung der Wertsicherung bei Mietverträgen zwischen der BIG und Bundesmietern für das Jahr 2026 (Generalmietvertrag und Fruchtgenussrahmenvertrag), die im Juni 2025 vom Nationalrat beschlossen und im BGBl. I Nr. 26/2025 veröffentlicht wurde.

Dieser Eingriff führt zu:

- einem realen Mietentgang in Höhe von rund 50 Mio. Euro pro Jahr ab 2026.
- einem massiven Effekt auf das Bewertungsergebnis: Der Mietentgang und Unsicherheiten in Bezug auf künftig drohende hoheitliche Eingriffe führten zu einem negativen Bewertungseffekt von -1,163 Mrd. Euro. Durch gleichzeitige positive Bewertungseffekte und den grundsätzlich konservativen und verantwortungsvollen Bewertungsansatz lag der Wert der Liegenschaften zum Stichtag 31.12.2025 erneut über 18 Mrd. Euro, nämlich bei 18,9 Mrd. Euro.
- einem niedrigeren Betriebsergebnis (EBIT) und Gewinn: Das EBIT fiel mit 973 Mio. Euro (2024: 1,295 Mrd. Euro) niedriger aus als im Vorjahr, ebenso der Gewinn der Periode mit 640 Mio. Euro (2024: 884 Mio. Euro). Beides ist auf die oben angeführten Effekte (niedrigeres Neubewertungsergebnis wegen Indexaussetzung) sowie die allgemeinen Herausforderungen auf dem Immobilienmarkt zurückzuführen.

Im Eigentum der BIG standen zum Ende des Geschäftsjahres 2.028 Liegenschaften (2024: 2.024) mit einer vermietbaren Fläche von rund 7,8 Mio. m² (2024: 7,8 Mio. m²) und einem Wert von 18,9 Mrd. Euro (2024: 18,2 Mrd. Euro); der Vermietungsgrad betrug 99,4 Prozent (2024: 99,0 Prozent). Die Eigenkapitalquote blieb mit 56,5 Prozent hoch (2024: 56,4 Prozent).

Die Mieterlöse erreichten im Berichtsjahr 2025 1,186 Mrd. Euro und lagen damit über dem Vergleichswert des Vorjahres (2024: 1,170 Mrd. Euro). Diese Steigerung resultierte insbesondere aus Projektfertigstellungen, Neuvermietungen sowie den Indexierungen der wertgesicherten Vermietungen im Jahr 2025.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird eine Dividende in Höhe von insgesamt 266 Mio. Euro an die ÖBAG als Eigentümerin und damit an die Republik ausgeschüttet, davon 160 Mio. Euro als Beitrag für das Günstiger-Strom-Gesetz.

Die BIG setzt gezielt auf die Modernisierung und Dekarbonisierung ihres Gebäudebestands. Bis 2040 werden rund 2 Mrd. Euro in die CO₂-Neutralität der bestehenden Immobilien investiert, um die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren und den Wert der Immobilien langfristig zu sichern. Darüber hinaus gibt es große Sanierungsprojekte wie die laufende Sanierung und thermische Optimierung der Justizanstalt Josefstadt und des Straflandesgericht Wien, die zusammen 100.000 m² Fläche umfassen. Mit dem Bildungscampus Gersthof, der 2025 eröffnet wurde, und der Bundesschule Semmelweis, die 2026 fertiggestellt wird, hat die BIG begonnen, ehemalige Krankenhäuser zu Schulstandorten zu transformieren.

Die BIG investierte 2025 eine Summe von über 370 Mio. Euro in den Schul- und Universitätsbau. Österreichweit laufen mit dem MedUni Campus Mariannengasse in Wien, dem Graz Center of Physics und dem Haus der Physik in Innsbruck mehrere universitäre Großbauprojekte. Die heimischen Universitäten sind in einigen Feldern an der Weltspitze und arbeiten an Lösungen für die komplexen globalen Herausforderungen unserer Zeit. Die BIG sorgt dafür, dass auch ihre Gebäude international konkurrenzfähig sind.

Das Tochterunternehmen ARE Austrian Real Estate (ARE) trug erneut substantiell zur Wohnraumentwicklung in Österreich bei. 2025 waren rund 3.000 Wohneinheiten in Bau, davon konnten 1.330 fertiggestellt werden. Mit ihren Wohnbauprojekten ermöglicht die BIG im Zuge gemeinsamer Stadtentwicklungsprojekte auch die Errichtung von hunderten geförderten Wohnungen.

Das aktuell größte Stadtentwicklungsprojekt der ARE ist das VILLAGE IM DRITTEN in Wien-Landstraße. Auf elf Hektar Fläche entstehen rund 2.000 Wohnungen (freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen sowie geförderte Wohneinheiten mit gemeinnützigen Bauträgern), von denen schon über die Hälfte fertiggestellt sind, sowie Büro- und Gewerbeflächen, Kindergärten, eine Schule und ein zwei Hektar großer Park. Im Village im Dritten entsteht auch Österreichs größtes Erdwärmenetz mit 500 Tiefensonden als Teil eines neuartigen Energiesystems, mit dem das neue Stadtquartier größtenteils mit lokal vorhandenen und erneuerbaren Ressourcen versorgt werden kann.

Link zum Jahresfinanzbericht 2025:

<https://www.big.at/investor-relations/finanzberichte>

Rückfragen

Emilie Brandl

Pressesprecherin

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

Mobil: 0664 807 45-1130

emilie.brandl@big.at

www.big.at/kurzprofil