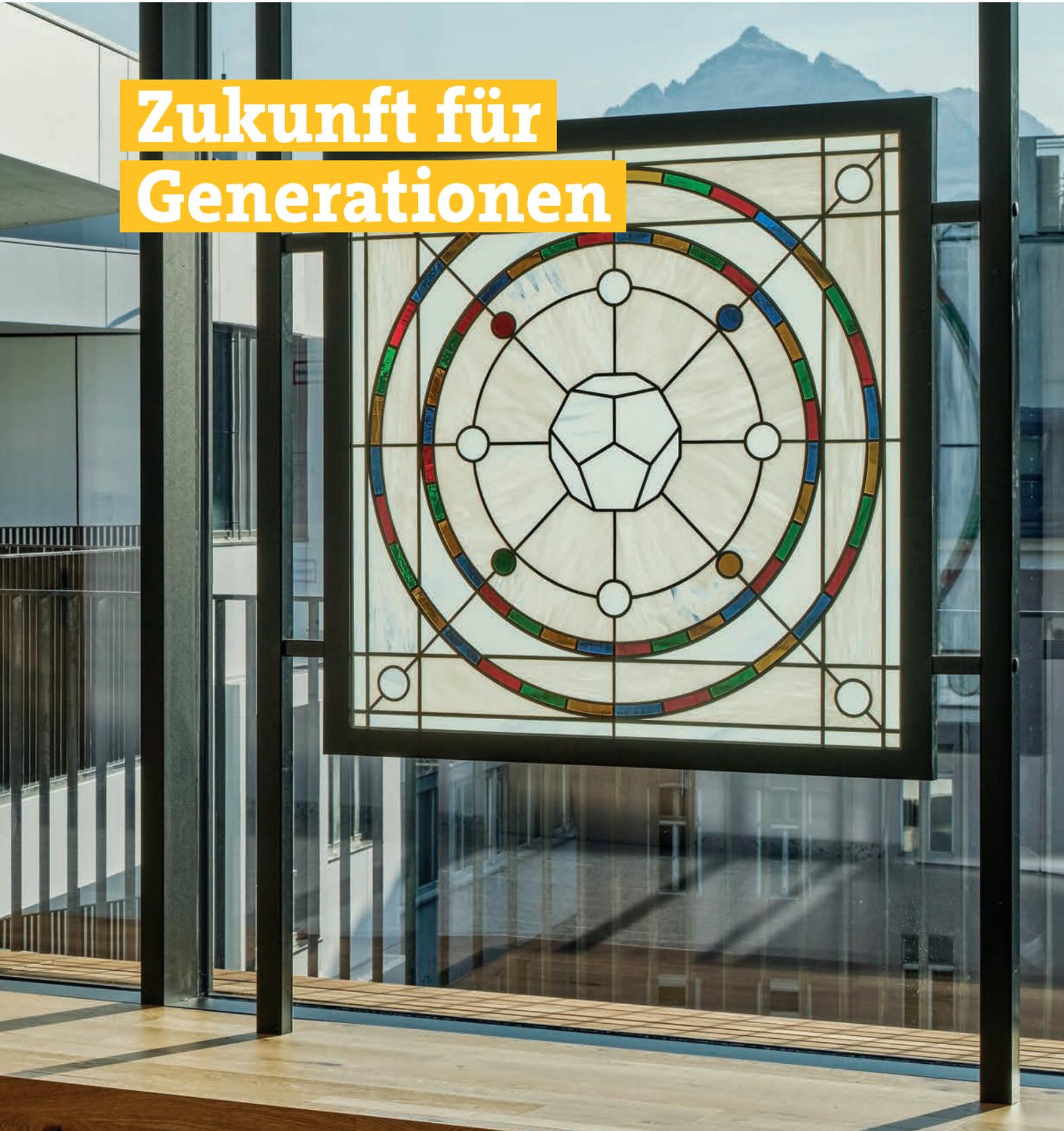


Zukunft für Generationen



Raum für Generationen

Schule der Zukunft Volksschule Reininghaus, Graz

In Reininghaus entsteht auf einem Schulcampus die größte Grazer Volksschule mit hohen klimafreundlichen Baustandards (klimaaktiv Gold). Ein auf das Clustersystem ausgerichtetes innovatives pädagogisches Raumkonzept, großzügige Freiflächen und Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung machen die Volksschule Reininghaus zu einer Schule, in der der Grundstein für einen erfolgreichen Ausbildungsweg gelegt wird.

Architektur & Visualisierung:
dreiplus Architekten



Energieautarkie großgeschrieben VILLAGE IM DRITTEN, Wien

Mit einer Größe von über 11 ha und einem rund 2 ha großen Park wird mit diesem Quartier aktuell eines der bedeutendsten inneren Stadtentwicklungsgebiete realisiert. Das gemischt genutzte Quartier mit rund 1.900 Wohnungen, gewerblichen Nutzungen, Nahversorgungs- sowie Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen soll mit einem europaweit einzigartigem Energiesystem versorgt werden.

Städtebaulicher Masterplan:
*SUPERBLOCK ZT GmbH (Städtebau und Architektur),
YEWO Landscapes GmbH (Landschafts- & Freiraumplanung)
Foto: Unleashed Studio*

Klimafreundlich und ultramodern University of Vienna Biology Building

Das 40.000 m² große Biologiezentrum der Universität Wien ist maßgeschneidert für die komplexen Anforderungen einer naturwissenschaftlichen Fakultät und konnte trotz COVID-19-Pandemie rechtzeitig fertiggestellt werden. Entstanden ist ein besonders klimafreundliches Bauwerk, das einen architektonischen Akzent in der Umgebung setzt.

Architektur: *Karsten Liebner und Marcel Backhaus*
Foto: *Bruno Klomfar*



Zukunft

für Generationen

In Lebenszyklen denken und jetzt schon Grundsteine für die Bedürfnisse von morgen legen. Um langfristig Raum für Generationen sichern zu können, ist der verantwortungsvolle Umgang mit unseren Ressourcen unverzichtbar.

VORWORT



„In Zukunft wollen wir den strategischen Fokus auf Nachhaltigkeit weiter ausbauen – das ist ein Gebot der Stunde. Die Immobilienwirtschaft ist sehr ressourcenintensiv und hat daher sowohl großes Potenzial als auch besondere Verantwortung, im Bereich Klimaschutz eine Vorreiterrolle einzunehmen.“

Christine Catasta
Vorsitzende des Aufsichtsrats



„Ein ganzheitlicher, integrativer und den strategischen Rahmen bildender ESG-Ansatz ist erforderlich, um ein erfolgreiches ‚ESG-orientiertes‘ Unternehmen zu gestalten. Dieses Ziel wollen wir in unserer Eigenschaft als Mitglieder des Nachhaltigkeits-Beirats bestmöglich unterstützen.“

Heinz Felsner
Vorsitzender des BIG Nachhaltigkeits-Beirats (NAB)



Hans-Peter Weiss
Geschäftsführer (CEO)

Wolfgang Gleissner
Geschäftsführer (COO)

Liebe Leserinnen und Leser, liebe Partnerinnen und Partner,

2021 ergaben sich neben neuen finanzmarktpolitischen Anforderungen auch durch die in Kraft getretene EU-Taxonomie-Verordnung Änderungen für das Berichtswesen. Gleichzeitig brachte das Jahr insbesondere unternehmensintern Neuerungen in unserer ESG-Zielentwicklung und der Adaptierung damit verbundener Strukturen.

GRI
102-14

Ganz besonders freut es uns, dass dem BIG Konzern seit November 2021 ein eigener Nachhaltigkeits-Beirat (NAB) zur Seite steht, für den wir hochkarätige internationale Expertinnen und Experten gewinnen konnten. Sie werden uns in allen Fragen der Nachhaltigkeit beratend unterstützen und den Blick von außen in unsere ESG-Agenden bringen. Begleitend dazu wurde ein umfangreicher ESG-Prozess, mit dem unsere Key Performance Indikatoren (KPIs) und Ziele neu definiert werden, in Gang gesetzt. Dabei sollen ökologische und soziale Aspekte unter langfristiger wirtschaftlicher Betrachtung gleichermaßen berücksichtigt werden.

Aufgrund des wachsenden Umfangs und der Zunahme der Aufgabenkomplexität wurde zudem eine eigene Stabstelle für Energie und Nachhaltigkeit eingerichtet, die die Steuerung, Prüfung und Dokumentation des Umsetzungsfortschrittes nachhaltiger Maßnahmen übernehmen wird. Ein Schwerpunkt wird dabei auf der Überwachung der Zielerreichung zur Klimaneutralität des BIG Portfolios und der Dekarbonisierung des Bestandes liegen, um bis 2030 das EU-weite CO₂-Reduktionsziel von 55 % gegenüber dem Stand von 1990 erreichen zu können. Dazu haben wir einen Prozess gestartet, um die THG-Emissionen des Portfolios nach dem Greenhouse Gas Protocol, die wir ab 2023 berichten wollen, zu berechnen.

Ein weiterer entscheidender Schritt im Berichtsjahr war die Beteiligung der BIG an dem Digitalisierungs-Start-up Ampeers Energy und die Gründung einer gemeinsamen Tochtergesellschaft in Österreich. Mit ihr werden lokale Projekte für den BIG Konzern umgesetzt und Know-how in diesem neuen Themenfeld gebündelt. Ziel ist die Umsetzung einer möglichst vor Ort dezentral erzeugten und weitestgehend klimaneutralen Energiebereitstellung im Sinne einer nachhaltigen Energiestrategie.

Mit Initiativen wie diesen und der Umsetzung der 10 BIG Points für Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften sowie dem für den gesamten Konzern verpflichtenden Nachhaltigen Mindeststandard sind wir auf einem guten Weg zu einer klima- und umweltverträglichen Immobilienwirtschaft. Einen Weg, den wir gerne gemeinsam mit unseren Partnerinnen und Stakeholdern gehen wollen.

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

DI Hans-Peter Weiss
Geschäftsführer (CEO)

DI Wolfgang Gleissner
Geschäftsführer (COO)

INHALT

1	ÜBER DIESEN BERICHT	5
2	ZAHLEN UND FAKTEN 2021	6
3	KLIMA- UND GESELLSCHAFTSRELEVANTE ENTWICKLUNGEN	8
4	DAS UNTERNEHMEN	10
4.1	Immobilien über den gesamten Lebenszyklus	11
4.2	Internationalisierung	11
4.3	Investitionen in den Wirtschaftsstandort	12
4.4	EU-Taxonomie	12
4.5	Nachhaltigkeit in der Lieferkette	13
4.6	Architektur und Denkmalschutz	14
4.7	Internes Umweltmanagement	16
5	NACHHALTIGKEITSORGANISATION UND -STRATEGIE	18
5.1	Nachhaltigkeitsstrategie	19
5.2	Nachhaltigkeitsorganisation und interner Prozess	24
5.3	ESG-Highlights 2021	25
6	CORPORATE GOVERNANCE UND COMPLIANCE	26
7	RAUM FÜR MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER	28
7.1	Diversität und Chancengleichheit	30
7.2	Gesundheit und Arbeitssicherheit	31
7.3	Aus- und Weiterbildung, Wissensmanagement	32
7.4	Work-Life-Balance	33
8	RAUM FÜR KUNDINNEN UND KUNDEN	34
8.1	Kundenorientiertes Bauen und Sanieren	35
8.2	Kundenorientiertes Bewirtschaften	36
9	RAUM FÜR GESELLSCHAFT	38
9.1	Bildungsraum der Zukunft	39
9.2	BIG ART – Kunst am Bau und im Bestand	42
10	RAUM FÜR KLIMANEUTRALE GEBÄUDE	44
10.1	Konzernweiter Nachhaltiger Mindeststandard	45
	10 BIG Points für Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften	46
10.2	Erneuerbare Energie	48
10.3	Energieeffiziente Gebäude in Bau und Sanierung	52
10.4	Energieeffiziente Gebäude im Betrieb	54
10.5	Lebenszyklusbetrachtung	55
10.6	Ökologische Baustoffe	56
10.7	Kreislaufwirtschaft und Urban Mining	56
11	RAUM FÜR NACHHALTIGE STADT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG	58
11.1	Klimaresilientes Bauen	61
11.2	Flächenverbrauch und Versiegelung	62
11.3	Freiraumgestaltung und Biodiversität	63
12	RAUM FÜR FORSCHUNG UND INNOVATION	64
13	RAUM FÜR DIGITALISIERUNG UND AUTOMATISIERUNG	66
14	KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK	68
15	GRI CONTENT INDEX	78
16	PRÜFBERICHT	84
17	IMPRESSUM	86

1 ÜBER DIESEN BERICHT

GRI 101-1
SDG 5

Die BIG berichtet seit 2011 freiwillig über ihre Nachhaltigkeitsagenden auf Basis der Global Reporting Initiative (GRI). 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 sowie auf die Bekämpfung von Korruption und Bestechung beziehen.

Wesen des Berichts

GRI 102-48
102-49
SDG 5, 6, 12, 17

Dieser Nichtfinanzielle Bericht 2021 orientiert sich an der 2020 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse, siehe S. 23. Obwohl es nicht in den Bereich der berichtsrelevanten Themen fällt, wird der eigene Umgang mit Ressourcen an den Konzern-Standorten dargestellt, siehe S. 16. Die externe Auditierung des Internen Umweltmanagements erfolgt im Zuge der ISO 14001-Zertifizierung. Darüber hinaus werden – wie für das Jahr 2020 – die Bereiche Architektur, Denkmalschutz und BIG ART berichtet, ohne berichtsrelevante Themen zu sein. Gleich geblieben ist auch die Auslassung der Berichterstattung zu den Themen Barrierefreiheit, Diversität und Sicherheit der Nutzerinnen und Nutzer, da sie aus Sicht der Stakeholder kein hoch relevantes Thema darstellen und die BIG die rechtlichen Anforderungen 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 2021“).

Weiterentwicklung der Key Performance Indikatoren (KPIs)

In Hinblick auf die EU-Taxonomie-Verordnung wird heuer die EU-Taxonomiefähigkeit der Konzernaktivitäten berichtet. Ein weiterer Fokus liegt auf der Implementierung branchenspezifischer ESG-Leistungsindikatoren sowie der Darstellung von THG- Emissionen gemäß Greenhouse Gas Protocol (GHG) in den kommenden Jahren. Die nichtfinanziellen Kennzahlen (Stichtag 31. Dezember 2021) wurden zur besseren Übersicht am Ende dieses Berichts auf den Ebenen

Konzern, BIG und ARE zusammengefasst: Sie zeigen die Entwicklung über die letzten drei Jahre und unterstützen bei der Steuerung der damit verbundenen Prozesse, siehe S. 68 ff.

Nachhaltigkeitsportal

Mit dem Nachhaltigkeitsportal nachhaltigkeit.big.at halten wir unsere Stakeholder auf dem Laufenden und berichten über aktuelle Best Practice-Projekte in unserer 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 Wirtschaftsprüfungs GmbH einer unabhängigen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen (Prüfbericht, siehe S. 84).

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 ZAHLEN

UND FAKTEN 2021

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.

1.650

1kg-Alu-Kunststoff-Kaffeepackungen
Einsparung – jährlich

85%

der Investitionen
bleiben als Wertschöpfung
in Österreich

Campus Innrain, Innsbruck, Foto: David Schreyer

50.000kg

Material im VILLAGE IM DRITTEN
wiederverwendet oder wiederverwertet

VILLAGE IM DRITTEN, Foto: NTERAINMENT

52

Holistic Building
Program-Projekte



188.680m²

begrünte Dächer
(+7,8% gegenüber 2020)

Justizanstalt Puch/Urstein, Salzburg, Foto: Luftbild Redl

über 80%

des Energiebedarfs
im Konzern werden ohne
fossile Brennstoffe gedeckt

Kandlgasse, Foto: Thomas Jantzen

205.000t

CO₂-Einsparung seit 1999
durch Energieeinspar-Contracting

30

Bienenvölker im
Lerngarten Bienenzentrum

4.916kWp

Photovoltaik im Konzern

Universität Salzburg - Naturwissenschaftliche Fakultät, Foto: Franz Neumayr

78

Imkerinnen ausgebildet

Lerngarten Bienenzentrum, Foto: BIG



BIG Zentrale, Wien, Foto: David Schreyer



über 3.000

Ausbildungstage für die
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

32

E-Fahrzeuge
für den Konzern

BIG Garage, Wien,
Foto: Wolfgang Zlodej

36%

weibliche
Führungskräfte

0

Diskriminierungsfälle
gemeldet

45.000

Beschäftigungsverhältnisse
von 2015-2020

3 KLIMA- UND GESELLSCHAFTSRELEVANTE ENTWICKLUNGEN

Im Konzern werden die das Kerngeschäft beeinflussenden Megatrends und Entwicklungen in Hinblick auf die nachhaltige Portfolioentwicklung und dessen Wertsteigerung in seiner Strategieentwicklung berücksichtigt.

Auswirkungen der COVID-19-Krise auf die Immobilienwirtschaft

Auch das Jahr 2021 war entscheidend durch die Einflüsse der COVID-19-Pandemie geprägt. Zwar waren Baustellenschließungen aufgrund der 2020 definierten Maßnahmen auch während der Lockdown-Phasen kein Thema mehr, jedoch haben sich Angebotsknappheit und Lieferengpässe in stark steigenden Baukosten niedergeschlagen. Es ist davon auszugehen, dass jene Trends, die sich bereits vor COVID-19 abgezeichnet haben und durch die Pandemie beschleunigt wurden, auch in Zukunft die Anforderungen an Immobilien definieren werden. Beschleunigte Digitalisierung, Anforderungen an Hygiene und Gesundheit, New Work und mobiles Arbeiten haben die Ansprüche an Büros bezüglich ihrer Grundrisse und Ausstattung bereits nachhaltig beeinflusst. Der verstärkte Online-Handel hat uns nicht nur vor Augen geführt, dass es an Logistikflächen mangelt, sondern dass wir auch bessere technische Lösungen für (Zwischen-)Lagerung und Zustellungen aus ökologischer, aber auch aus praktischer Sicht brauchen.

Internationale und nationale Klimaschutzentwicklungen

Im Pariser Übereinkommen 2015 wurde der Ausstieg aus klimaschädlichen Treibhausgasen bis 2050 vereinbart. So soll die globale Erderwärmung deutlich unter 2°C gehalten und wenn möglich auf 1,5°C begrenzt werden. Einhergehend mit dem Ziel der EU, 2050 die Klimaneutralität zu erreichen – Österreich hat sich dies für 2040 vorgenommen –, soll bis 2030 der Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase gegenüber 1990 um 55 % reduziert werden. Die Europäische Kommission hat dafür mit dem „Fit for 55“-Paket Mitte Juli 2021 einen Vorschlag für eine Aktualisierung der bisherigen Klimagesetzgebung vorgelegt.

Dabei sollen insbesondere das Emissionshandelsystem, die Effort-Sharing-Verordnung mit den Emissionsreduktionszielen der Mitgliedstaaten, die Verordnung über Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft aktualisiert sowie die Ziele für erneuerbare Energie und Energieeffizienz verschärft werden. Verknüpft wurden diese Vorgaben mit einem Hebel über die Finanzwirtschaft¹⁾ durch die EU-Offen-

legungsverordnung, die diese seit März 2021 zu einer höheren Transparenz verpflichtet. Sie hält dazu an, umfassende ESG-Informationen (Environmental, Social & Governance) zu veröffentlichen sowie die verpflichtende Berichterstattung der bereits in Kraft getretenen Anforderungen der EU-Taxonomie-Verordnung zu erfüllen. Die geplante Corporate Sustainability Reporting Initiative (CSRD) sieht darüber hinaus die Integration der nichtfinanziellen Informationen in den Lagebericht und weitere Verschärfungen mit Blick auf nachhaltigkeitsbezogene Finanzinformationen vor. Das bringt in Zukunft höhere Transparenzanforderungen und die zunehmende Bedeutung nachhaltiger Standards und Zertifikate für den Immobiliensektor, wie klimaaktiv, ÖGNI, LEED, BREEAM bei Finanzinstituten oder Immobilienfonds, mit sich.

Wachstumsregionen

Die Städte und ihre umliegenden Gebiete bleiben Wachstumsregionen. Obwohl der Zuzug ins städtische Umland innerhalb Österreichs bereits 2020 eine gewisse Tendenz anzeigte, bleibt doch die Urbanisierung insbesondere für junge Menschen nicht zuletzt aufgrund der Lockdown-Erfahrungen im Trend, da das städtische Angebot von ihnen am attraktivsten empfunden wird. Dem Bedürfnis vor allem von Familien, im grünen Umland zu wohnen, sind angebotsseitig Grenzen gesetzt, was sich in einer stark beschränkten Verfügbarkeit der Objekte im gut angelegten Speckgürtel rund um größere Städte zeigt. Eine gute öffentliche Verkehrsbindung der Umlandgemeinden ist einer der wesentlichen Nachfragerer. Dennoch kann Nachverdichtungspotenzial aus Ortsbildgründen oft nicht mehr genutzt werden. Zusätzliche Bodenversiegelung und Zersiedelung werden aus ökologischer Sicht zunehmend hintangehalten und die lokale Infrastruktur ist vielerorts bereits an ihren Kapazitätsgrenzen angelangt.

Stadtentwicklung

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. Urbane Quartiersentwicklungen und Vertical Cities mit modernem Nutzungsmix („15-Minuten-Stadt“) werden hinsichtlich der Realisierung sozial-gesellschaftlich relevanter Ziele künftig stärker in den Fokus

1) Kapitalverwaltungsgesellschaften wie Banken und Immobilienfonds

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

Siehe Kapitel „Raum für Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung“, Seite 58.

Flächenverbrauch

Laut Studie des Umweltbundesamtes 2021²⁾ wurde 2020 weniger Boden neu beansprucht als 2019. Pro Tag gingen im Durchschnitt der letzten drei Jahre 11,5 ha an produktiven Böden durch Verbauung verloren. Trotz des langjährigen Rückgangs ist die jährliche Flächeninanspruchnahme noch mehr als vier Mal so hoch wie der Zielwert von 2,5 ha pro Tag bzw. 9 km² pro Jahr, der im Regierungsprogramm 2020-2024 für das Jahr 2030 angestrebt wird. Auch die Bodenversiegelung ist auf hohem Niveau. In den vergangenen drei Jahren wurden in Österreich zwischen 41 und 42 % der neu in Anspruch genommenen Flächen auch versiegelt. Das sind rund 15-20 km² pro Jahr, die dauerhaft verloren gehen. Nachhaltige Raumkonzepte, Anreize für Entwickler und Investoren könnten unterstützen, das vorhandene und oft auch bereits gut erschlossene Brachlandpotenzial stärker zu nutzen, wie auch Nachverdichtung, Brownfield Developments und Refurbishment.

Siehe Kapitel „Raum für Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung“, Seite 58.

Ökologische Trends

In Anbetracht des Klimawandels, schwindender Ressourcen und des Verlusts der Biodiversität rücken erneuerbare Energien, Kreislaufwirtschaft, die Erhaltung der Böden und ökologische Bauweisen zunehmend in den Fokus der Immobilienwirtschaft. Der Umgang mit Ressourcen wird auch im Lichte der ESG-Thematik zu einem Wettbewerbsfaktor. Ebenso ist anzunehmen, dass die Bewahrung und Sanierung von Bestandsobjekten gegenüber Abbruch und Neubau neu bewertet und Kreislaufwirtschaft zunehmend an Bedeutung gewinnen wird.

Siehe Kapitel „Raum für Klimaneutrale Gebäude“ und „Raum für Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung“, Seite 44 und 58.

Work-Life-Places

Das Arbeitsleben ist im Wandel, der mit der COVID-19-Krise eine neue Dimension bekam. Die aufgrund der Pandemie verhängten Lockdowns beschleunigten den strukturellen Wandel hin zu einer stärkeren Verbreitung von Home Office. Das Büro wird dennoch ein wesentlicher Faktor bleiben, wenn auch mit veränderten Anforderungen, die Raumfunktionsänderungen,

flexible Nutzungen oder Co-Working Hubs bewirken könnten. Dies beeinflusst die BIG nicht nur als Arbeitgeberin, sondern wird auch eine wichtige Rolle bei der zukünftigen Errichtung von Büros und Wohnungen spielen.

Siehe Kapitel „Raum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter“ und „Raum für Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung“, Seite 28 und 58.

Learn-Life-Places

Neben neuen Arbeitsformen sind auch neue Lernformen zu beobachten. Zu den beeinflussenden Faktoren der Lernwelt zählen unter anderem der rasante zeitliche Fortschritt im Bildungsbereich und die Globalisierung der Wissensvermittlung, aber auch der Zuwachs von Open Access- und Open Source-Angeboten für Wissenszugang. Inwiefern dies Auswirkungen auf die Gestaltung von Bildungsbauten hat, wird entsprechend der Entwicklung neuer Lernformen wie E-Learning und Online-Schooling abzuwägen sein. Denn es hat sich vor allem bei den Schulen gezeigt, wie wichtig der soziale Kontakt und die Interaktion gerade für Kinder und Jugendliche für die eigene Entwicklung und den persönlichen Ausgleich sein können.

Siehe „Bildungsraum der Zukunft“, Seite 39.

Gesundheit und Silver Society

Der Megatrend „gesund zu leben“ prägt unsere Kultur und damit auch die Ansprüche an ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld. Zudem entstehen mit der höheren Lebenserwartung im Alter völlig neue Lebensphasen mit Bedürfnis nach 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.

Siehe Kapitel „Raum für Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung“, Seite 58.

Digitalisierung

Die durch die digitalen Möglichkeiten geschaffene Konnektivität ist derzeit eine der uns am meisten beeinflussenden Entwicklungen. Der Einsatz digitaler Medien kann sowohl auf ökologische, soziale und wirtschaftliche Ziele unterstützend wirken, soll aber kein Widerspruch zu diesen sein. So können Digitalisierungs- und Automatisierungsprozesse den Ablauf, die Steuerung und die Dokumentation erleichtern. Zeit- und Ressourcenreduktion wird möglich durch Planungsoptimierung, intelligentes Energiemanagement sowie eine gezielte Steuerung der Haus- und Regelungstechnik.

Siehe Kapitel „Raum für Digitalisierung und Automatisierung“, Seite 66.

2) Flächeninanspruchnahme in Österreich 2020, Umweltbundesamt 2021

4 DAS UNTERNEHMEN



4.1 Immobilien über den gesamten Lebenszyklus

GRI 102-1
102-2
102-3
102-5
102-6

Mit 2.014 Liegenschaften ist der BIG Konzern eines der größten Immobilienunternehmen Österreichs, das zu 100 % indirekt im Eigentum der Republik Österreich steht. Die Eigentümervertretung wird seit 1. Jänner 2019 durch die Österreichische Beteiligungs AG (ÖBAG) im Rahmen eines aktiven Beteiligungsmanagements im Interesse der Republik Österreich wahrgenommen. Wesentliche Vorgaben und Ziele der ÖBAG sind nachhaltiges Wachstum und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Kerngeschäft ist es, das Portfolio von rund 7,5 Mio. m² vermietbarer Fläche mit einem Verkehrswert von EUR 14,9 Mrd. so zu bewirtschaften, dass stabiles Wachstum und nachhaltige Wertsteigerung möglich sind sowie die Raumbedürfnisse der Republik Österreich zu marktkonformen Bedingungen gedeckt werden können.

Ihre Eigentümerverantwortung für ihre Liegenschaften nimmt die BIG umfassend und aktiv wahr. Professionelles Portfoliomanagement, Asset- und Bau- management, Objekt und Facility Management sowie das Zusammenspiel dieser Bereiche sind dabei entscheidende Erfolgsfaktoren.

Da der BIG Konzern seine Liegenschaften zu einem Großteil im Bestand hält, besteht größtes Interesse an der Langlebigkeit dieser Immobilien, die einen Vermietungsgrad von rund 99,1 % aufweisen. Er bewirtschaftet Immobilien über ihren gesamten Lebenszyklus von der Konzeption eines Projekts über die Planungs- begleitung 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 Portfoliosegments durch das Asset Management vertreten. Sanierungs- oder Bauprojekte werden 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 alleine oder gemeinsam

mit Partnern Stadtteile, Quartiere und freifinanzierte Immobilienprojekte für den Markt. Das Objekt und Facility Management (OFM) der BIG bietet zudem alle wesentlichen Leistungen rund um die kaufmännische und technische Hausverwaltung entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette der BIG.

4.2 Internationalisierung

Der BIG Konzern hat ab 2020 zur Übernahme bzw. zum Ausbau der Themenführerschaft für Nachhaltigkeit und Innovation in der Immobilienwirtschaft sowie zur Entwicklung seiner Marktposition als Immobilienunternehmen von europäischem Format sein operatives Tätigkeitsfeld um neue Leistungen und Märkte erweitert.

Mit Fokus auf Deutschland besiegelten die ARE und UBM Development Mitte 2020 eine Projektpartnerschaft. Diese ist die Basis für nachhaltige und kontinuierliche Erträge und verteilt Chancen und Risiken sowohl regional als auch zeitlich. Dabei beteiligt sich UBM einerseits an „Eurogate“, einem der größten Stadtentwicklungsprojekte im Herzen Wiens (Aspanggründe Eurogate II).

Andererseits übernimmt die ARE Anteile an dem UBM-Projekt „Bauburgerstraße“ in München und diversifiziert nach Deutschland. Auf diesem urbanen Standort entsteht auf etwa drei Hektar Grundstücksfläche ein gemischt genutztes, zukunftsorientiertes Stadtquartier mit Gewerbe- und Büroflächen.

Das Projekt zielt ab auf den Einsatz von Photovoltaik und Geothermie, Minimierung des Primärenergiefaktors, mindestens eine DGNB Gold Zertifizierung, integrierte Mobilitätskonzepte und die Integration umliegender Flora-Fauna-Habitate.

Im Zuge der Internationalisierungsstrategie werden aktuell mehrere Projekte für die Nutzungsarten Büro, Bildung sowie Forschung und Entwicklung geprüft.

4.3 Investitionen in den Wirtschaftsstandort

GRI Als Eigentümer und Bauherr investiert der BIG Konzern
102-6 über ganz Österreich verteilt jährlich mehrere hundert
103-1 Millionen Euro in seine Gebäude. Die durch Neubau,
103-2 Generalsanierung und Instandhaltung entstehende
103-3 Wertschöpfung unterstützt eine nachhaltige wirt-
201-1 schaftliche Stärkung der Regionen. Nach einer 2020
SDG durch die BIG beim IHS³⁾ in Auftrag gegebenen Studie
8 verbleiben durchschnittlich 85 % der getätigten Investition-
en als Wertschöpfung in Österreich. Der damit
verbundene Beschäftigungseffekt entsprach in den
Jahren 2015 bis 2020 rund 45.000 vollzeitäquivalenten
Beschäftigungsverhältnissen. Rund 70 % davon wer-
den von Männern innegehalten. Das ist darauf zu-
rückzuführen, dass die Investitionen hauptsächlich
in die Bauwirtschaft fließen, in der traditionell deutlich
mehr Männer als Frauen arbeiten.

Die IHS-Studie kommt auch zu dem Schluss, dass „eine Million Euro an Investitionen des BIG Konzerns durchschnittlich in Österreich 0,85 Mio. Euro an Wertschöpfung bewirkten und 9,5 vollzeitäquivalente Beschäftigungsverhältnisse sichern“. Insgesamt konnte trotz der COVID-19-Krise und den damit verbundenen Einschränkungen das strategisch eingeplante Investitionsvolumen von EUR 976,2 Mio. (2020: EUR 1.079,7 Mio.) des Konzerns für Bestand und Veräußerung eingehalten und damit 9.274 vollzeitäquivalente Arbeitsplätze (2020: 11.445) in der österreichischen Bau- und Immobilienbranche gesichert werden.

Für Neubau und Generalsanierung im Bestand wurden EUR 544,5 Mio. (2020: EUR 542 Mio.) und für Instandhaltungsmaßnahmen EUR 159,4 Mio. (2020: EUR 147,8 Mio.) investiert, wobei gerade bei letzteren 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 von der Regierung beschlossenen Schulentwicklungsprogramms 2020.

In Projektentwicklungen von Immobilien zur Veräußerung und in Bestand wurden EUR 272,3 Mio. investiert (2020: EUR 389,9 Mio.). Mit der 2015 gestarteten Wohnbauinitiative der ARE wurde ein erheblicher Impuls zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gesetzt. 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. Darüber hinaus wirkt die ARE bei Quartiersentwicklungen wie Siemensacker „Am Park“ in Wien 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.

4.4 EU-Taxonomie

Im Rahmen des Aktionsplans zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums („EU Action Plan on Sustainable Finance“) ist die Umlenkung von Kapitalströmen in nachhaltige Investitionen eine wesentliche Zielsetzung. Vor diesem Hintergrund ist Mitte 2020 die EU-Taxonomie-Verordnung (TaxonomieVO) in Kraft getreten, die als einheitliches und rechtsverbindliches Klassifizierungssystem festlegt, welche Wirtschaftstätigkeiten in der EU als „ökologisch nachhaltig“ gelten. Über die Ergebnisse dieser Klassifikation ist unternehmensspezifisch jährlich zu berichten.

In Artikel 9 der TaxonomieVO werden die folgenden sechs Umweltziele genannt:

- Klimaschutz;
- Anpassung an den Klimawandel;
- nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen;
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft;
- Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung;
- Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme.

Die EU hat aktuell für zwei Umweltziele (Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel) Vorgaben zu nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten im Sinne der EU-Taxonomie veröffentlicht. Durch die Beschreibung der Wirtschaftstätigkeit in den Delegierten Rechtsakten ist festgelegt, welche Wirtschaftstätigkeiten grundsätzlich in Betracht gezogen werden können.

Im Hinblick auf die Klassifizierung einer Wirtschaftstätigkeit als „ökologisch nachhaltig“ im Sinne der EU-Taxonomie ist eine Unterscheidung zwischen Taxonomiefähigkeit und Taxonomiekonformität erforderlich. Im ersten Schritt ist zu prüfen, ob eine Wirtschaftstätigkeit im Delegierten Rechtsakt beschrieben ist und somit taxonomiefähig ist. Ausschließlich taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeiten können bei Erfüllung bestimmter Kriterien als „ökologisch nachhaltig“ gelten. Entsprechend ist im zweiten Schritt zu evaluieren, ob die genannten technischen Bewertungskriterien erfüllt sind, um als taxonomiekonform klassifiziert zu werden.

Für das Berichtsjahr 2021 sind gemäß einer von der EU gewährten Erleichterung lediglich die Anteile der taxonomiefähigen und nicht-taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten an Umsatz sowie Investitions-

und Betriebsausgaben offenzulegen. In diese Betrachtung werden grundsätzlich alle vollkonsolidierten Konzerngesellschaften hinsichtlich ihrer Umsatzerlöse, Investitions- und Betriebsausgaben einbezogen.

Die EU-Taxonomie-Verordnung und die hierzu erlassenen Delegierten Rechtsakte enthalten Formulierungen und Begriffe, die noch erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch nicht in jedem Fall Klarstellungen veröffentlicht wurden. Die Auslegung dieser Begriffe durch den BIG Konzern ist in den folgenden Ausführungen dargelegt.

1) Umsatz

Der BIG Konzern hat für das Geschäftsjahr 2021 vorerst nur auf Basis des Geschäftsfeldes „Baugewerbe und Immobilien“ die Taxonomiefähigkeit betreffend Umsatz qualifiziert.

Dieses Geschäftsfeld umfasst folgende für die BIG relevanten Wirtschaftstätigkeiten:

- 7.1 Neubau
- 7.2 Renovierung bestehender Gebäude
- 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden

Mit diesem Geschäftsfeld wird der Großteil der wirtschaftlichen Aktivität der BIG abgedeckt. Im Jahr 2022 werden jedoch weitere in der EU-Taxonomie angeführte Geschäftsfelder hinsichtlich Relevanz für den BIG Konzern untersucht.

Die Umsatzerlöse im Konzern gemäß IFRS-Abschluss (siehe Konzernanhang, S. 68) betragen EUR 1.239,7 Mio. Davon sind 99,1 % EU-taxonomiefähig. Die taxonomiefähigen Umsätze resultieren v.a. aus der Vermietung von Bestandsgebäuden (rund 92 %), wobei Umsätze aus Dienstleistungen in vermieteten Gebäuden sehr eng mit der Vermietung im Zusammenhang stehen und daher ebenfalls als taxonomiefähig qualifiziert werden.

Zu diesen Dienstleistungen zählen unter anderem folgende Umsatzkomponenten:

Erlöse aus

- Betriebskosten
- Mieterinvestitionen
- Hausverwaltung
- Facility Management
- Baubetreuung
- Raummanagement

Ein Umsatzanteil von rund 7 % bzw. EUR 90 Mio. betrifft den Erlös von zum Verkauf bestimmten Immobilien. Ein geringer Teil von EUR 11,8 Mio. bzw. 0,9 % des Umsatzes bezieht sich auf Dienstleistungen in fremden Gebäuden, v.a. Facility Services, Projektentwicklungen. Für diese Dienstleistungen gibt es derzeit in der EU-Taxonomie-Verordnung noch keine näheren Er-

läuterungen. Diese Dienstleistungen wurden daher vorerst als nicht-taxonomiefähig qualifiziert.

2) Investitionen (CAPEX)

Die CapEx Kennzahl gibt jenen Anteil der Investitionsausgaben des BIG Konzerns an, der entweder mit einer taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit verbunden ist, oder sich auf den Erwerb von Produkten und Leistungen aus einer taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit bezieht. Die Investitionen laut Taxonomie-Definition betragen im Jahr 2021 EUR 751,9 Mio. und umfassen die Zugänge zu IAS-40 Finanzimmobilien, Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten (siehe Konzernanhang, S. 68), wobei 99,7 % als taxonomiefähig qualifiziert werden. Dabei handelt es sich v.a. um Zugänge im Bereich der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und umfasst Neubauten, aktivierungspflichtige Gebäudesanierungen, Ankäufe von Bestandsimmobilien, Grundstücken sowie Baurechten. Ein geringer Anteil ist auf Zugänge zu Sachanlagen (PV-Anlagen und Fahrzeuge) zurückzuführen. Als nicht-taxonomiefähig wird ein verschwindender Anteil der Investitionen (0,3 %) eingeordnet, der unter anderem EDV-Anlagen sowie geringwertige Betriebs- und Geschäftsausstattung umfasst.

3) Betriebsausgaben (OPEX)

Die Betriebsausgaben laut EU-TaxonomieVO betragen im BIG Konzern rund EUR 177 Mio. Dafür wurden die GuV-Positionen „Instandhaltung“ sowie „Betriebs- und Heizkosten“ näher analysiert. Diese umfassen nicht-aktivierungsfähige Sanierungsmaßnahmen, Wartungen und Reparaturen, die direkt oder indirekt sowohl von Fremd- als auch Eigenpersonal am Gebäude durchgeführt werden. Da diese Ausgaben zur Gänze mit einer EU-taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit in Verbindung stehen, sind sie zu 100 % taxonomiefähig. Die laut EU-TaxonomieVO aufgelisteten Kosten für Forschung und Entwicklung sowie kurzfristige Leasingaufwendungen haben im BIG Konzern derzeit keine Relevanz.

4.5 Nachhaltigkeit in der Lieferkette

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

Ziel ist ganzheitliches Planen unter Berücksichtigung sozialer und umweltfreundlicher Aspekte. Als Bauräger 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 Architektur-Wettbewerbe 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 insbesondere 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), siehe dazu Kapitel 11.

Auch für die Vergabe von nicht dem Bau dienenden Tätigkeiten gibt es klare Vorschriften, 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.

4.6 Architektur und Denkmalschutz

Mit ihren Gebäuden gestaltet die BIG die bebaute Umwelt und den öffentlichen Raum mit. Architektur, Funktionalität und die Raumqualität haben großen Einfluss auf das Wohlbefinden der Nutzerinnen und leisten 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 bei der Wahl der Baustoffe niederschlagen, entsteht ein neuer ganzheitlicher Zugang, welcher alle Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt.

Machbarkeitsstudien

Im Zuge der Erstellung von Studien werden in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Unternehmensbereichen der BIG neue Lösungen und Ergebnisse für spezielle Nutzungsanforderungen, insbesondere auch zu den Themenbereichen „ganzheitliche Nutzung von Gebäuden“, „Raum- und Funktionsprogramme“, „denkmalschützerische Aspekte“, „mögliche Synergien und Multifunktionalitäten“, für Liegenschaften erarbeitet. Diese Studien werden als Entscheidungsgrundlage für die weitere Projektstrategie, als Grundlage für Wettbewerbsausschreibungen sowie für weiterführende inhaltliche Gespräche mit den (künftigen) Mieterinnen herangezogen. Ein intensiver Austausch zwischen Fach-

experten stellt sicher, dass das jeweils erarbeitete Wissen und die gewonnenen Erfahrungen erhalten bleiben und direkt in die Erstellung weiterer Studien einfließen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 wurden rund fünfzig Studien erstellt.

Der Trend der letzten Jahre hin zu erweiterten Anforderungsprofilen für Studien hat sich fortgesetzt. Es wurden wieder komplexe Studien mit erweitertem Leistungsumfang oder auch baurechtliche und widmungsmäßige Überprüfungen für Ankaufsliegenschaften beauftragt. So wurden zur Standortentwicklung und Erstellung einer Gebäudestrategie für öffentliche Nutzer in Wien mehrere Studien zusammengefasst, die dem Auftraggeber als fundierte Entscheidungsgrundlage dienten. Ein besonderer Schwerpunkt der Konzernstrategie liegt auf dem Thema Nachhaltigkeit in allen seinen Facetten, wobei unter anderem der Kampf gegen das Heat Island-Phänomen in Städten eine herausfordernde Zukunftsaufgabe darstellt. In diesem Zusammenhang wurde eine Machbarkeitsuntersuchung zur nachhaltigen Sanierung eines Amtsgebäudes in Niederösterreich beauftragt. Im Rahmen dieses Studienprozesses konnte mit der Stadtplanung und mit Grünraumexpertinnen wertvolles fachspezifisches Know-how für zukünftige Projekte des BIG Konzerns gewonnen werden. Darüber hinaus haben Nutzer-einbindungen in Form von Beteiligungsprozessen (siehe Partizipation, Kapitel 8.1) und Potenzialanalysen mit einer gesamtheitlichen und nachhaltigen Betrachtung über mehrere Standorte hinweg an Bedeutung gewonnen. Studien-Leistungen werden auch von Kunden außerhalb des BIG Portfolios nachgefragt. Beispielhaft sei hier eine Gemeinde in Niederösterreich erwähnt, die ihr gesamtes Bildungsangebot (Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Musikschule, Sportbereich) von der BIG prüfen lässt und ganzheitlich neu entwickeln möchte. Nach Klärung von Nutzerbedürfnissen und nach technischer Analyse der Bestandsobjekte werden Szenarien entwickelt, wie das Konzept neu aufgestellt werden kann.

Architektur-Wettbewerbe

Die regelmäßige Durchführung von Architektur-Wettbewerben sichert die gesamtheitliche Qualität und ist ein wesentliches Instrument, die angeführten Ziele zu verfolgen und die österreichische Baukultur weiterzuentwickeln. Dabei kommen Standardkriterien im Auslobungsverfahren zum Einsatz, die Bereiche wie „Architektur“, „Funktionalität“, „Ökologie“, „Ökonomie“ und „Städtebau“ beschreiben. Der Nachhaltige Mindeststandard der BIG ist verpflichtend umzusetzen und wurde in die Architektur-Wettbewerbsunterlagen integriert (siehe dazu „Nachhaltigkeit in der Lieferkette“ Kapitel 4.5). Bei ausgewählten Projekten ist überdies ein eigens installierter Architekturbeirat (BAB) in den Prozess eingebunden. Dieser berät bei der Auswahl der Art des Vergabeverfahrens sowie bei der inhaltlichen Gestaltung der

Vergabeunterlagen und hat eine aktive Rolle in den Jurysitzungen. Seine Mitglieder sind für die Dauer ihrer rund dreijährigen Tätigkeit von der Teilnahme an den Architektur-Wettbewerben der BIG ausgeschlossen. Im Berichtsjahr wurden sieben Wettbewerbe bzw. Vergabeverfahren unter Beteiligung des BIG Architekturbeirats abgewickelt. Zwei der juriierten Projekte hatten auch das Thema Denkmalschutz zum Inhalt.

Denkmalschutz

Die BIG hat eine große Verantwortung, das ihr anvertraute kulturelle Erbe zu bewahren. Rund 350 Immobilien des Konzerns stehen ganz oder teilweise unter Denkmalschutz und werden dementsprechend sensibel betreut und erhalten. Das hat sich im Berichtsjahr unter anderem im Zuge des Ankaufs und geplanten Umbaus der ehemaligen Semmelweisklinik oder in der Sanierung der ehemaligen „Alten Postsparkasse“ in Wien gezeigt. Die Herausforderungen, die zeitgemäße Nutzeranforderungen und baurechtliche Vorgaben mit sich bringen, werden idealerweise in einem Dialog zwischen allen Beteiligten erarbeitet und realisiert. Auftraggeberinnen und Nutzer sind daher sowohl in den Planerfindungsprozess als auch während der Planung und bei den Stufen der Vorentwurfs- und Entwurfsgenehmigung unmittelbar eingebunden.

Auszeichnungen

Der Konzern erhielt für seine Bauprojekte bereits zahlreiche Auszeichnungen und Preise. Auch 2021 kam es, wie schon im Jahr davor, aufgrund von COVID-19 zu Verzögerungen bei den Ausschreibungen und letztendlich auch bei den Preisverleihungen. Dennoch konnte die BIG insgesamt neun Preise und sechs Nominierungen erreichen. Die jeweilige Begründung der Jury bzw. die diversen Juryberichte können online nachgelesen werden.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Machbarkeitsstudien mit erweitertem Anforderungsprofil
- Architektur-Wettbewerbe:
 - Qualitätssicherung auch durch Architekturbeirat
 - Verpflichtende Berücksichtigung des Nachhaltigen Mindeststandards
- Sensible Betreuung von denkmalgeschützten Gebäuden

ERGEBNISSE 2021

- 50 Machbarkeitsstudien der BIG
- 7 Vergabe- oder Wettbewerbsverfahren (BIG Architekturbeirat)
- 9 Architekturpreise und 6 Nominierungen für Auszeichnungen

Architekturpreise

- International Architecture Award Chicago Athenaeum 2021: Future Art Lab Musik Uni Wien⁴⁾
- International Architecture Award Chicago Athenaeum 2021: Bildungsanstalt Seestadt Aspern Teil 2, Wien⁵⁾
- Wienwood 2021: Ilse Wallentin Haus BOKU Wien⁶⁾
- Gebaut 2020: Future Art Lab Musik Uni Wien⁷⁾
- Gebaut 2020: Ilse Wallentin Haus BOKU Wien⁶⁾
- International Domico Architekturpreis DOMIGIUS 2021: Aufstockung TUG Laborgebäude, Graz⁸⁾
- Grand Prix BIG SEE AWARD 2021: Ilse Wallentin Haus BOKU Wien⁹⁾
- Architecture MasterPrize 2021: Future Art Lab Musik Uni Wien¹⁰⁾
- best architects award 2021: Ilse Wallentin Haus BOKU Wien¹¹⁾

Nominierungen

- ZV Bauherrenpreis 2021: Zentrum für Wissens- und Informationstransfer – Unicorn¹²⁾
- ZV Bauherrenpreis 2021: Future Art Lab Musik Uni Wien¹³⁾
- BIG SEE AWARD 2021: Zentrum für Wissens- und Informationstransfer – Unicorn¹⁴⁾
- BIG SEE AWARD 2021: Open Innovation Center der JKU Linz¹⁵⁾
- Mies van der Rohe Award 2022: Pädagogische Hochschule Salzburg¹⁶⁾
- Mies van der Rohe Award 2022: Open Innovation Center der JKU Linz¹⁷⁾

4) Weltweit - <https://www.chi-athenaeum.org>
 5) www.big.at, [nachhaltigkeit.big.at](https://www.nachhaltigkeit.big.at), www.see.at
 6) Bundeslandweit - <https://www.wienwood.at>
 7) Bundeslandweit - <https://gebaut.mvd.org>
 8) Europaweit - <https://www.domico.at/domigiuss>
 9) Südosteuropaweit - <https://bigsee.eu>
 10) Weltweit - <https://architectureprize.com>

11) Europaweit - <https://bestarchitects.de>
 12) Graz - österreichweit - <https://zv-architekten.at/bauherrenpreis>
 13) Österreichweit - <https://zv-architekten.at/bauherrenpreis>
 14) Graz - südosteuropaweit - <https://bigsee.eu>
 15) Südosteuropaweit - <https://bigsee.eu>
 16) Europaweit - <https://www.miesarch.com>
 17) Europaweit - <https://www.miesarch.com>

4.7 Internes Umweltmanagement

GRI 103-1
103-2
103-3
SDG 7, 12, 13

Ein besonderer Fokus liegt auf der Vorbildwirkung und dem bewussten Umgang mit den Ressourcen in den von der BIG selbst genutzten Häusern. Seit vielen Jahren werden Maßnahmen gesetzt, um den Umweltschutz im Konzern voranzutreiben und das Unternehmen grüner zu machen. So wurde das für alle Standorte zertifizierte Umweltmanagementsystem (UMS) nach ISO 14001 (Umweltmanagement) auch 2021 wieder bestätigt. Dokumentiert werden die Ergebnisse in der E-Toolbox. Sowohl die direkten als auch die indirekten Umweltauswirkungen der BIG werden intern und extern im Rahmen der Zertifizierung durch TÜV Austria geprüft.

Zu den Kernthemen gehören:

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

Das Umweltmanagementsystem (UMS) ermöglicht es dem Unternehmen, Umweltauswirkungen zu verringern, 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 wird seit dem Jahr 2008 jährlich für ihre Umweltleistungen als OekoBusiness-Betrieb von der Stadt Wien ausgezeichnet. 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 den nachhaltigen Einkauf im Konzern ausgearbeitet. 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 wurde aus unserer Staff-Lounge in der BIG Zentrale in Wien verbannt. Kaffee an größeren Standorten wird in wiederver-

wendbaren Behältern geliefert. Damit werden jährlich etwa 1.620 1-kg-Alu-Kunststoff-Kaffeepackungen eingespart. Das Sortiment an „grünen Produkten“ aus vom Unternehmen verwendeten Onlineshops wird laufend evaluiert und erweitert.

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.

COVID-19-Präventionsmaßnahmen

Die mit der pandemiebedingten 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.

Nachhaltiges Fuhrparkmanagement

Fahrzeuge des Konzerns müssen strenge Emissions-Grenzwerte erfüllen bzw. alternativ angetrieben werden. Im Jahr 2021 wurde mit der Umstellung des Fuhrparks begonnen und dieser im Sinne der Nachhaltigkeit optimiert. Dies betrifft nicht nur die Firmenfahrzeuge für die Mitarbeitenden in der Zentrale und an den Standorten, sondern – wo möglich – auch die Transportfahrzeuge für die Teams des Objekt & Facility Managements. Bisher wurden 16 elektrisch betriebene Firmenfahrzeuge bestellt, fünf E-Fahrzeuge sind bereits im Bereich des Objekt & Facility Managements in Verwendung. Unternehmensinterne Mobilitätsumfragen werden in regelmäßigen Abständen durchgeführt. Eine 2020 durchgeführte Mobilitätsanalyse ergab, dass die Umweltauswirkung der Arbeitswege in Bezug auf die CO₂-Emissionen und den Energieverbrauch höher als jene von Gebäuden und Dienstfahrten ist. Jährlich ergibt dies konzernweit einen Verbrauch von rund 1.130 t CO₂ und rund 3,4 GWh. Abgesehen von der Nutzung von E-Scootern und E-Bikes oder der Inanspruchnahme des Jobtickets (Jahresnetz Karte), gibt es seit 2021 einen Zuschuss zum Klimaticket Österreich sowie ein Angebot für Rail&Drive. Eine weitere Möglichkeit, emissionsreduziert und bequem, durch Umstieg von Zug auf Fahrzeuge, die verkehrsgünstig an definierten Bahnhöfen zur Verfügung stehen, zu reisen. Durch Anschaffung von Fahrrädern und Duschmöglichkeiten im Betrieb wurde diese umweltfreundliche Verkehrsart im innerstädtischen Verkehr weiter forciert. Im Berichtsjahr

wurden auch Fahrräder für die Mitarbeitenden der Betriebsführung in der Veterinärmedizinischen Universität angeschafft.

Spezifische Jahreskennzahlen

	2019	2020	+/- %
Heizwärmebedarf kWh pro m ²	54,97	53,32	-3,0
Stromverbrauch kWh pro MA	1.412,76	1.375,75	-2,6
Treibstoffverbrauch kWh pro MA	1.018,55	1.123,90	10,3
Wasserverbrauch m ³ pro MA	5,50	3,52	-34,87
Restmüllaufkommen kg/MA	94,03	94,01	0,0

Heizwärmebedarf

Der Heizwärmebedarf und Stromverbrauch der BIG ist im Vergleich zu 2019 um drei Prozent gesunken. Der Stromverbrauch konnte durch verschiedene Optimierungen ebenfalls reduziert werden.

Treibstoff

Der Treibstoffverbrauch stieg um 10,3 % an, weil aus pandemiebedingten Sicherheitsgründen öffentliche Verkehrsmittel für Dienstfahrten vermieden wurden und Mitarbeitende stattdessen temporär Dienstfahrzeuge nutzten.

Restmüll

Zur weiteren Reduktion des Restmüllaufkommens und zur Steigerung der Recyclingquote wurde in der Unternehmenszentrale im Jahr 2021 im Frühjahr sowie im Spätherbst eine Restmüllanalyse durchgeführt. Danach konnte in dieser Zeitspanne bereits eine Verringerung des Restmüllaufkommens festgestellt werden. Dennoch bedarf es hier weiterer Maßnahmen, wie Bewusstseinsbildung und eine Reduktion der Restbehälter bei den Arbeitsplätzen.

Wasser

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 Verbrauchsdaten werden im Rahmen des Umweltmanagementsystems an allen Niederlassungen begleitend aufgezeichnet, zentral dokumentiert und etwaige Unregelmäßigkeiten evaluiert. Der Wasserverbrauch ist pandemiebedingt um rund ein Drittel gesunken.

*BIG Zentrale, Wien
COVID-19 Teststraße
Fotos: Unleashed Studio*

WAS WIR DAFÜR TUN

- BIG ist OekoBusiness-Betrieb Wien seit 2008
- Umweltmanagement ISO 14001-zertifiziert
- Einkauf nach naBe und „Öko-Kauf Wien“
- Nachhaltiges Mobilitätsmanagement
- Verstärkte Förderung des öffentlichen Nahverkehrs
- Laufende Optimierung des Betriebs

ERGEBNISSE 2021

- Anschaffung weiterer Fahrräder & E-Bikes
- Beginn der Umstellung des Fuhrparks – 21 E-Fahrzeuge
- Rail&Drive in Kooperation mit den Österreichischen Bundesbahnen
- Zuschuss zu Erwerb von Österreichischem Klimaticket
- COVID-19 – Fortführung der Maßnahmen
 - Bereitstellung von Einweg- und FFP2-Masken
 - Desinfektionsmittel und Einweghandschuhe für alle Mitarbeitenden
 - Garagen-Tageskarten zur Vermeidung von überfüllten öffentlichen Verkehrsmitteln



5 NACHHALTIGKEITSORGANISATION UND -STRATEGIE



17 SDGs

Sustainable Development Goals

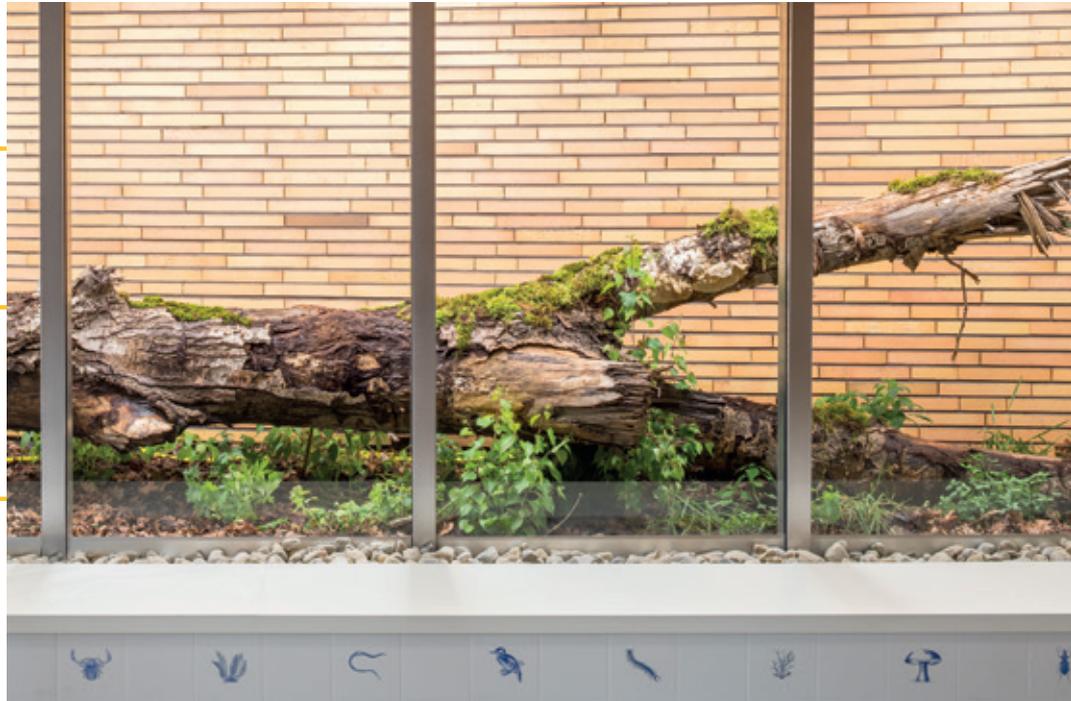
5

Expertinnen und Experten im Nachhaltigkeits-Beirat (NAB)

10

BIG Points für Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften

University of Vienna Biology Building, Wien
 Architektur:
 Karsten Liebner und Marcel Backhaus
 BIG ART Kunst & Bau-Projekt:
 Mark Dion - Vivarium St. Marx
 Foto links: Bruno Klomfar
 Foto rechts: Christoph Panzer



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

5.1 Nachhaltigkeitsstrategie

Für den Konzern ist eine nachhaltige Betrachtungsweise aufgrund seiner auf Langfristigkeit ausgelegten Eigentümerrolle und der damit verbundenen hohen Kapitalbindung wesentlich. Integraler Bestandteil wird zukünftig eine ganzheitliche ESG-Strategie mit definierten Kriterien sein. Damit wird ein integrativer strategischer Rahmen für die Nachhaltigkeitsstrategie gebildet, eine wesentliche Basis, um ein erfolgreiches „ESG-orientiertes“ Unternehmen zu gestalten. Ziel ist es, ESG-Kriterien für eine entsprechende Mess- und Vergleichbarkeit zu definieren. Diese Herangehensweise zählt auf einen aktiven Beitrag zur Klimafrage ein – E (Ecology) wirkt über die Ebenen S (Soziales) und G (Governance) intern und extern wertbildend und unterstützt den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens.

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

WAS WIR DAFÜR TUN

- Verankerung der Nachhaltigkeit im Strategieprozess (ISPP) seit 2011
- Berücksichtigung der SDGs seit 2016
- Nachhaltigkeitsbeauftragte in operativen Organisationseinheiten
- Steuernde Roadmap und Wirkungscontrolling

ERGEBNISSE 2021

- Weiterentwicklung der ESG-Strategie
- Konstitution des Nachhaltigkeits-Beirats (NAB)
- Schaffung der Abteilung Energie und Nachhaltigkeit (E&N)
- Aktualisierung der Einzelmaßnahmen

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 einzubeziehen. 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 größere Bedeutung.

Ziel:
Schaffung eines Bildungsraums für die Zukunft, der den Anforderungen pädagogischer Konzepte heute und in Zukunft entspricht, siehe Seite 39

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 Seite 45



5 Geschlechter-Gleichstellung

Vielfalt wird als Bereicherung gesehen und es wird auf Chancengleichheit, unabhängig von Geschlecht, Herkunft, Religion, Alter oder sonstigen Unterschieden, geachtet. Über ein Drittel aller Mitarbeitenden im Unternehmen sind Frauen, die Führungsebene ist über den gesamten Konzern gesehen zu 36 % weiblich. Rund 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:
Der BIG Konzern ist ein moderner Arbeitgeber, der die Rahmenbedingungen für eine wertschätzende Unternehmenskultur ohne Diskriminierungen schafft, siehe Seite 30

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 Seite 12, 26 und 28

11 Nachhaltige Städte und Gemeinden

In der Stadtteil-, Quartiers- und Campusentwicklung nutzen wir das Potenzial für nachhaltige Lösungen auf allen Ebenen. Mit unseren ganzheitlichen Klima- und Umweltschutzmaßnahmen tragen wir zu einer umwelt- und klimaschonenden Zukunft eines sozial-kulturell wertvollen urbanen Raums bei. Dazu gehört die Schaffung von sozialer Infrastruktur wie Schulen, Universitäten oder öffentlich zugängliche Gebäude sowie ein verantwortungsvolles Boden-, Grünraum- und Regenwassermanagement.

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



12 Nachhaltiger Konsum und Produktion

Errichtung und Bewirtschaftung von Gebäuden haben hohe Auswirkungen auf das Klima, den Boden, die Biodiversität, das Wasser und die Ressourcen. Daher wurden Kriterien für die Ökobilanz der Gebäude und Vorgaben für Begrünungs- und Versickerungsflächen in den Nachhaltigen Mindeststandard der BIG aufgenommen. Der Betrieb und zielgerichtete Instandhaltungen sichern zudem die langfristige Nutzbarkeit der Objekte. Gleichzeitig soll das Thema der Kreislaufwirtschaft vorangetrieben werden.

Ziel:
Reduktion der klimaschädlichen THG-Emissionen, die Schonung der Ressourcen und Erhaltung der Artenvielfalt, siehe Seite 56 und 58 ff.



13 Maßnahmen zum Klimaschutz

Der Gebäudesektor ist laut internationalen Statistiken für ein Drittel des heimischen Energieverbrauchs und für einen hohen Ressourceneinsatz verantwortlich. Dem begegnet die BIG aktiv mit dem Nachhaltigen Mindeststandard und Zielen für Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften. Ein wesentlicher Bereich ist die Substanzerhaltung durch zielgerichtete Instandhaltung, die die langfristige Nutzbarkeit unserer Objekte sichert.

Ziel:
Umsetzung des Nachhaltigen Mindeststandards und der 10 BIG Points, siehe Seite 44 ff.

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 zur 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 Seite 34 ff.

Auswirkung der Geschäftstätigkeit

GRI
102-47
SDG
3, 4, 5,
7, 8,
11, 12,
13, 15

Die mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken und Chancen wurden im Rahmen einer Risikoanalyse unter Berücksichtigung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie in einem Risiko-Workshop identifiziert, bewertet und daraus Maßnahmen zur Risikoreduktion bzw. Risikovermeidung abgeleitet. 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 Anti-Korruption und Vergabe sowie weiteren Compliance-Themen begegnet. Ein Verstoß zieht arbeitsrechtliche Konsequenzen nach sich. Zudem sorgen klare Strukturen und ethische Standards für Fairness und Transparenz. Sie finden sich im Bundes Public Corporate Governance-Bericht und dem BIG Kodex wieder. Weitere Maßnahmen, siehe Seite 26.

Auswirkung der Geschäftstätigkeit

Für den Berichtszeitraum sind keine negativen Auswirkungen auf die Geschäftsgebarung oder Reputation bekannt und es liegen keine Meldungen für Compliance-Verstöße vor.

Arbeitnehmerbelange

Moderner Arbeitgeber, Diversität und Chancengleichheit, Gesundheit und Arbeitnehmerbelange, 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 bereits 2020 eingesetzte Krisenstab alle notwendigen Maßnahmen zum Schutz der Mitarbeitenden fort. 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 dem Risiko der Diskriminierung, siehe Seite 28.

Auswirkung der Geschäftstätigkeit

Schaffung moderner und sicherer Arbeitsplätze unter Wahrung der Chancengleichheit und Diversität. Ein geringes Restrisiko ist nicht auszuschließen. Für den Berichtszeitraum wurden keine Diskriminierungen gemeldet und liegt ein dokumentierbarer Arbeitsunfall vor.

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 Seite 44 ff.

Auswirkung der Geschäftstätigkeit

Es bleibt ein Restrisiko, dem der steigende Raumbedarf der Republik sowie die Zurverfügungstellung von Lebensräumen gegenüberstehen.

Sozialbelange

Bildungsraum der Zukunft, Kundenorientierung, Investitionen in Sozialbelange und 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 mit 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 Seite 39 und 34ff.

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 Seite 26 und 28 ff.

Auswirkung der Geschäftstätigkeit

Derzeit sind keine negativen Auswirkungen bekannt, allerdings kann ein Restrisiko im Rahmen der gesamten Lieferkette nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Wesentlichkeitsanalyse

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

Die Wesentlichkeitsanalyse wird regelmäßig im Zuge eines mehrstufigen Prozesses 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 einerseits die höchste Relevanz für unsere Stakeholder und andererseits nach Ansicht der befragten Expertinnen und Experten 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.

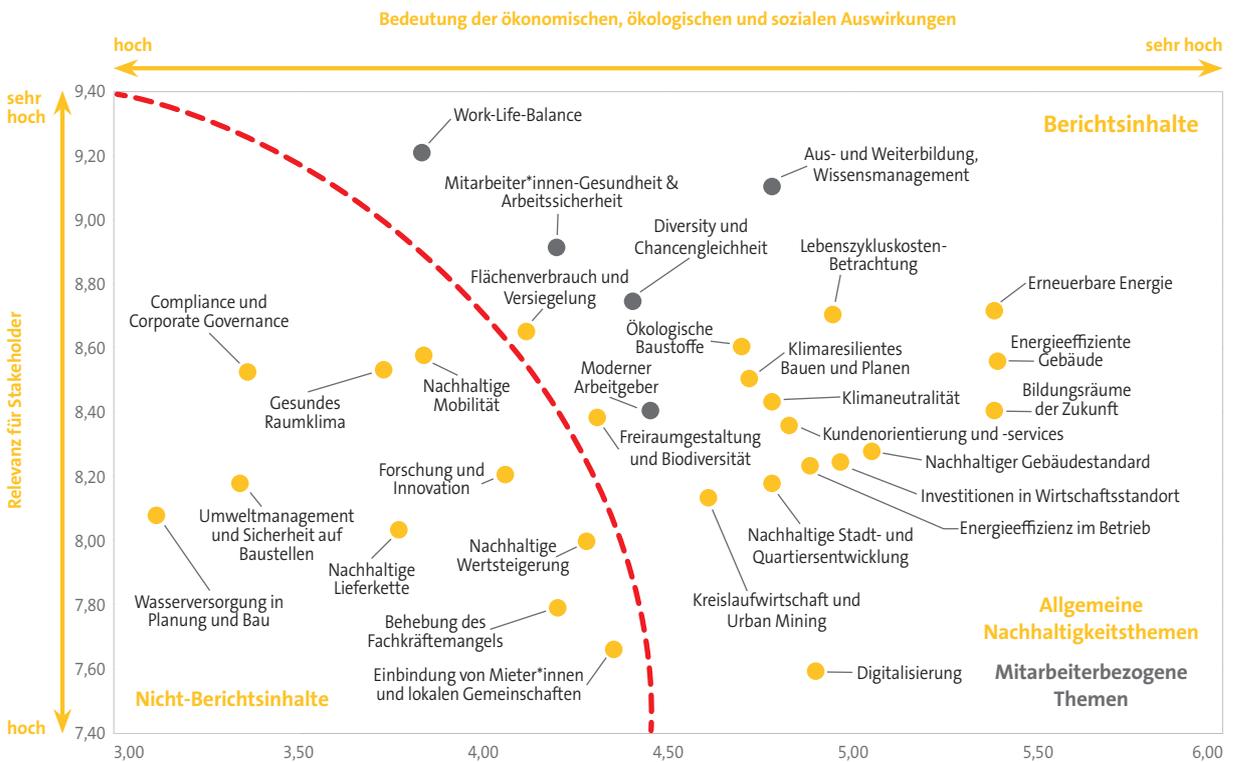
Dazu wurden die für den Konzern geschäftsrelevanten Themen und deren Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft im Rahmen eines Impact-Workshops von internen und externen Expertinnen und Experten bewertet. Ergänzend dazu wurde die Wesentlichkeit der Themen bei über 2.100 unternehmensrelevanten Stakeholdern sowie unseren Mitarbeiterinnen und

Mitarbeitern mittels einer breit angelegten Online-Umfrage ermittelt und die Performance der BIG dazu abgefragt. Mit einer 10 prozentigen 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 berichtsrelevanten Themen finden sich rechts der roten Kurve wieder. Auf diesen inhaltlichen Schwerpunkten liegt momentan der Fokus für die Berichterstattung, die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele sowie die damit verbundenen Roadmap-Maßnahmen.

WESENTLICHKEITSMATRIX



Nachhaltigkeits-Beirat (NAB)

V.l.n.r.:

Hans-Peter Weiss,
Maria Vassilakou,
Wolfgang Anzengruber,
NAB-Vorsitzender
Heinz Felsner,
Peter Richner,
Susanne Eickermann-Riepe,
Wolfgang Gleissner



Foto:
Daniel Hinterramskogler

5.2 Nachhaltigkeitsorganisation und interner Prozess

Gemeinsames Handeln ist eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung nachhaltigkeitsrelevanter Themen. Dafür implementierte die BIG klare Strukturen, definierte messbare Ziele und Maßnahmen und begleitet mit einem Wirkungscontrolling den Umsetzungsfortschritt. Der Wandel im regulatorischen Umfeld stellt prinzipiell keinen eigenen Megatrend dar, jedoch war es 2021 eindeutig wahrnehmbar, wie Nachhaltigkeit und ESG zu den mitunter wichtigsten und zentralsten Themen geworden sind. Die Weiterentwicklung und Harmonisierung von ESG-Kriterien und des Reportings sind für die Wettbewerbsfähigkeit eines Immobilienunternehmens immanent und waren im Berichtsjahr ein zentraler Schwerpunkt. Dazu wurden die Nachhaltigkeitsstrukturen weiterentwickelt:

NEU: Nachhaltigkeits-Beirat (NAB)

In den kommenden Jahren wird der im Berichtsjahr neu eingerichtete Nachhaltigkeits-Beirat (NAB) dem Konzern in allen ESG-Fragen beratend zur Seite stehen. Er setzt sich aus nationalen und internationalen Expertinnen und Experten zusammen. Gemeinsam werden sie mit ihrem Know-how zur Qualitätssicherung und Zielerreichung aller Nachhaltigkeitsagenden des Konzerns beitragen.

Der Fokus des NAB liegt vor allem auf der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie und der Beratung in allen für die BIG relevanten Handlungsfeldern. Dabei werden die Entwicklungen im Immobilienbereich

im Licht wirtschaftlicher, ökologischer und soziokultureller Belange betrachtet. Neben dem Architektur- und dem Kunstbeirat ist der NAB nun das dritte Gremium, das mit seiner Expertise aktiv dazu beiträgt, die Agenden der BIG auf eine breite, objektive Basis zu stellen.

NEU: Stabstelle Energie & Nachhaltigkeit (E&N)

Die Stabstelle Energie & Nachhaltigkeit wurde am 1. Juli 2021 mit dem Ziel gegründet, die Nachhaltigkeits- und Energiethemen in einer Abteilung zu bündeln. Mit der neuen Abteilung sollen die Steuerung, Prüfung und Dokumentation des Umsetzungsstandes der Nachhaltigkeitsstrategie der BIG erfolgen und die Dekarbonisierung des Bestandes, der Ausbau erneuerbarer Energie mit zugehörigen Energiekonzepten und Energielieferverträgen für Mieter vorangetrieben werden.

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. Im Rahmen eines Nachhaltigkeits-Jour-fixe mit den Nachhaltigkeitsbeauftragten der operativen Bereiche werden Informationen ausgetauscht, Arbeitskreise gebildet und Schnittstellen festgelegt. So wurden unter Einbeziehung aller operativen Bereiche die nicht-finanziellen Kennzahlen entwickelt, der Nachhaltige Mindeststandard erarbeitet und es erfolgte die Abstimmung des 10-Punkte-Klimaschutzprogramms (10 BIG Points).

5.3 ESG-Highlights 2021

*Hans-Peter Weiss und Karl Nehammer,
Foto: Anna Rauchenberger*



Gemeinsames Bekenntnis zum Klimaschutz

Die BIG hat mit dem BMBWF für rund 400 Schulliegenschaften und dem BMI jeweils ein Memorandum of Understanding unterschrieben. Der steigende Energiebedarf in diesem Zusammenhang soll durch die verstärkte Nutzung von Photovoltaik CO₂-frei gedeckt werden. Die nächsten Schritte sind die Errichtung von PV-Anlagen auf über 100 Dienststellen.

Environmental

Nachhaltige Stadtteil- und Quartiersentwicklung

Das VILLAGE IM DRITTEN ist aktuell eine der wichtigsten Quartiersentwicklungen in Wien. Ein zwei Hektar großer Park, klimaresiliente Maßnahmen und die karbonfreie Versorgung durch erneuerbare Energien sind Teil dieser zukunftsorientierten Stadtentwicklung. Ökologische und sozial wertvolle Nutzung durch verwertungsorientierten Rückbau des Bestandes sowie Urban Gardening und dem Lerngarten Bienenzentrum.

Kreislaufwirtschaft und Urban Mining

Im rund 100 Jahre alten, denkmalgeschützten ehemaligen Krankenhaus in Gersthof ist größtmögliche Ressourcenschonung durch Bestanderhaltung in Realisierung. Oberste Priorität ist die Substanz von Gebäuden unter Wahrung der Nutzungssicherheit zu erhalten. Die für eine Schule zum Teil ungünstigen Raum-Geometrien werden nun jenen eines hoch modernen Schulstandortes angepasst.

Social

Soziales Engagement

Wir wollen nachkommende Generationen fördern und sie bestmöglich in ihrer Entwicklung unterstützen. Mit unserer österreichweiten Caritas-Lernpartnerschaft, der Unterstützung des Kinderschutzpreises „myki“ und dem UNICEF-Projekt „Schule in der Kiste“ sowie der Initiative „jeder m² zählt“ für wohnungslose Frauen, Männer und Kinder konnten wir dazu beitragen, Menschen in Not zu unterstützen.



*Caritas Lerncafé Wien
Foto: Anna Rauchenberger*

Zwischennutzung von Liegenschaften

Urban Gardening und Bienenstandplätze – die österreichweite Zurverfügungstellung von Liegenschaften des Konzerns sorgt für sozialen Lebensraum. Um Honig- und Wildbienen im urbanen Raum auch erlebbar zu machen sowie die Begeisterung für die Bienenzucht weitergeben zu können, wurde in Kooperation mit dem BIEZEN der Lerngarten Bienenzentrum mit über 30 Bienenvölkern ins Leben gerufen.

Zufriedenheit Mitarbeiter

Für eine Stimmungsanalyse wurde Ende 2020 eine Mitarbeiterumfrage und danach im Juni 2021 eine Folgeumfrage über die Plattform Robin Mood durchgeführt. In beiden Fällen entwickelte sich die Stimmung im Unternehmen positiv, trotz der enormen Herausforderungen, die pandemiebedingt an die Mitarbeitenden und Führungskräfte gestellt wurden. Eine Wiederholung der Befragung im nächsten Jahr ist geplant.

*Architektur-Beirat:
V.l.n.r.: Johannes Wiesflecker, Birgit Kornmüller, Wolfgang Gleissner, Bernd Vlay,
Alfred Berger, Patricia Zacek-Stadler, Ulrike Tischler, nicht am Bild: Ursula Schneider*



Foto: BIG

Architektur-Beirat (BAB)

Seit 2007 trägt der BAB dazu bei, die hohe Qualität unserer Bauten zu gewährleisten. Der BIG Architektur-Beirat wirkt bei der Auswahl und Gestaltung innovativer Vergabeverfahren mit, optimiert Ausschreibungsunterlagen und übernimmt als zusätzlicher Fachpreisrichter Jurorentätigkeiten in ausgewählten Wettbewerben und Planervergabeverfahren der BIG.

Governance

Nachhaltigkeits-Beirat (NAB)

Die BIG hat seit 2021 ein neues Gremium: Internationale Expertinnen und Experten werden in den kommenden Jahren ihr Know-how zur Qualitätssicherung und Zielerreichung der Nachhaltigkeitsagenden des Konzerns im Rahmen des neuen Nachhaltigkeits-Beirats (NAB) einbringen und dem Management von BIG und ARE beratend zur Seite stehen.

BIG ART-Fachbeirat (BAF)

Der Kunstbeirat der BIG unterstützt seit 2005 bei der Initiierung und Entwicklung von Kunst & Bau-Projekten im Rahmen von BIG ART. Das Gremium berät bei der Auswahl von geeigneten Bauvorhaben sowie Künstlerinnen für die geladenen Wettbewerbe und steht bei der Jurierung der eingereichten Projekte zur Seite.

6 CORPORATE GOVERNANCE UND COMPLIANCE





HTL Bau und Design Innsbruck
Architektur: ao-architekten
Fotos: David Schreyer

WAS WIR DAFÜR TUN

- Compliance-Managementsystem (Compliance-Officer)
- Zusammenfassung aller Compliance-relevanten Regelungen im BIG Kodex
- Laufende Weiterentwicklung im Bereich Datenschutz sowie Festigung und Prüfung der dahinterliegenden Prozesse
- Umsetzung von Compliance-relevanten Regelungen in Ausschreibungsunterlagen
- Schulungsprogramme zu Anti-Korruption (inkl. Wissens-Check), Vergaberecht sowie Lohn- und Sozialdumping
- Code of Conduct mit allgemeinen Leitlinien für ethisches und korrektes Verhalten für Mitarbeitende und Führungskräfte
- E-Learning-Tool für regelmäßige Schulungen zu Compliance-relevanten Themen

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 Anti-Korruption, Vergabewesen, Datenschutz und Kapitalmarktrecht als wesentliche Compliance-Bereiche definiert.

Im Compliance-Bereich Anti-Korruption 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-Officerin gewährleistet die interne Weiterentwicklung des Compliance-Managementsystems und ist erste Ansprechpartnerin für Compliance-relevante Fragestellungen.

ERGEBNISSE 2021

- Schulung neuer Mitarbeitender mittels E-Learning-Tool zum Thema „Anti-Korruption“ zur flächendeckenden Schulung von Mitarbeitenden aus ganz Österreich
- Einrichtung eines elektronischen Hinweisgebersystems zur Vorbereitung auf die nationale Umsetzung der EU-Hinweisgeberrichtlinie
- Überprüfung der Konzernwebsites auf ihre Datenschutzkonformität sowie Durchführung eines internen Datenschutzaudits
- Abhaltung von Revision-Risikomanagement-Compliance-Jour-fixe zur Sicherstellung eines regelmäßigen Informationsaustausches zwischen den Bereichen
- Überarbeitung der Ausschreibungsunterlagen in Hinblick auf die gesetzlichen Neuregelungen des LSD-BG; Durchführung von Schulungen im Bereich Bundesvergabegesetz und Anti-Claim Management
- Für das Berichtsjahr wurde kein Compliance-Verstoß gemeldet

**7 RAUM FÜR MITARBEITERINNEN
UND MITARBEITER**



36%
Frauen in
Führungspositionen

13
Nationalitäten

über
3.380
Ausbildungstage

8
Lehrlinge
in Ausbildung

*der mdw – Universität für Musik
und darstellende Kunst
Architektur: Pichler & Traupmann Architekten
Fotos: Hertha Hurnaus*



Gemeinsam die Zukunft gestalten.

GRI 103-1 103-1 103-1 Trotz der schwierigen Umstände und Herausforderungen durch COVID-19 führten das verantwortungsvolle Handeln und die Wertschätzung im Unternehmen zu einem erfolgreichen Unternehmensergebnis.

SDG 3, 4, 5, 8, 10

Für eine Stimmungsanalyse wurde Ende 2020 eine Mitarbeiterumfrage und danach im Juni 2021 eine Folgeumfrage über die Plattform Robin Mood durchgeführt. In beiden Fällen entwickelte sich die Stimmung im Unternehmen positiv, trotz der enormen Herausforderungen, die pandemiebedingt an die Mitarbeitenden und Führungskräfte gestellt wurden. Große Zustimmung erfuhren das gut funktionierende Krisenmanagement und die Arbeitsplatzgestaltung. Die Umfragen zeigten, dass die COVID-19-Maßnahmen gut angenommen wurden. Es galt, wie auch schon im Vorjahr, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Beschäftigung zu halten und für deren Sicherheit und Gesundheit zu sorgen. Für die Zeit der Krise wurde eine Betriebsvereinbarung zur Arbeitsplatzsicherung, die auch die vorgeschriebene 3-G-Regelung am Arbeitsplatz berücksichtigt, abgeschlossen und das Sicherheits- und Hygienekonzept weiter ausgebaut, um einen bestmöglichen Schutz für die Belegschaft zu gewährleisten. Der für COVID-19 eingerichtete Krisenstab sorgte für tagesaktuelle Informationen und schuf mit dem Betriebsrat die für ein

neuerliches Home Office erforderlichen Rahmenbedingungen für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Kompetenz mit Vielfalt

Ein wertschätzendes Klima, die Förderung der Vielfalt, Chancengleichheit und eine gute Work-Life-Balance stärken die Mitarbeiterkultur und geben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Halt. Mit einem umfassenden Bildungsprogramm und zahlreichen Gesundheitsmaßnahmen unterstützt die BIG die individuelle Weiterentwicklung und das Wohlbefinden. Die Zufriedenheit der Belegschaft in Bezug auf das Bildungsangebot wird regelmäßig abgefragt. Individuelle Coachings sollen dabei unterstützen, in herausfordernden beruflichen Situationen einen ziel- und leistungsorientierten Fokus zu halten oder wiederzugewinnen.

Moderner Arbeitgeber

Das Unternehmen hat das Ziel, sich als attraktiver Arbeitgeber am Bewerbermarkt zu positionieren. Damit sollen zukünftig relevante Zielgruppen erreicht und die Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens langfristig gesteigert werden. Daher wird der externe Auftritt, insbesondere im Recruiting und Employer Branding, laufend weiterentwickelt. Dazu zählen die Pflege der Online-Kanäle auf Social Media sowie die Bewerberkorrespondenz. Neben der eigenen Karriere-seite wurden im Berichtsjahr die Online-Stelleninserate überarbeitet, auch das bereits implementierte Empfehlungsmanagementprogramm unterstützt in der Stellenbesetzung. Dass sich das Engagement lohnt, zeigt die Top-Platzierung bei Best Recruiters – der größten Recruiting-Studie im deutschsprachigen Raum.

Im Branchenranking hat die BIG Gold, also den 1. Platz innerhalb der Immobilienbranche, erreicht. Insgesamt konnte sich die BIG von 558 bewerteten österreichischen Arbeitgebern im Laufe eines Jahres von Platz 74 auf Platz 16 verbessern.

Vergütungssystem

**GRI
102-41**

Für 76 % der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gilt der Unternehmenskollektivvertrag (BIG Kollektivvertrag), 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. Zusätzliche Leistungen wie ein Kinder- bzw. Geburtszuschuss, ein Fahrtkostenzuschuss bzw. ein Jobticket (Jahresnetz-karte), eine erweiterte Entgeltfortzahlung im Krankheitsfall, eine klare Regelung über gerechtfertigte Dienstverhinderungen im Kollektivvertrag, Betriebs-schließstage am 24. und 31. Dezember sowie am Kar-freitag und eine Jubiläums(-geld)regelung werden geboten. Darüber hinaus werden seitens des Unter-nehmens Beiträge (1,25 % ab dem ersten Jahr bzw. 1,5 % des kollektivvertraglichen Gehalts ab dem vier-ten Dienstjahr) für alle Mitarbeiterinnen und Mitar-beiter in die Bundespensionskasse geleistet. Neben dem kollektivvertraglich geregelten Vergütungssystem besteht seit einigen Jahren ein System der Erfolgsbe-teiligung und Performancebeurteilung. In deren Rahmen werden das fachliche Know-how und die Einsatzbe-reitschaft sowie das soziale Verhalten der Mitarbei-terinnen und Mitarbeiter durch die Führungskräfte beurteilt. Die Erfolgsbeurteilung resultiert aus der Er-reichung des Unternehmensziels, des Bereichsziels und der Performancebeurteilung.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Optimierung von Recruiting-Prozess und Employer Branding
- Digitalisiertes Empfehlungsmanagement
- Förderung eines wertschätzenden Umfelds
- Partizipative Prozesse
- Performancemanagement

ERGEBNISSE 2021

- Zufriedenheitsumfrage Robin Mood: 58 % Rücklauf (Stimmungsquotient 75)
- Best Recruiting Platz 1 in der Immobilienbranche
- Online-Stelleninserate NEU
- Betriebsvereinbarung zur Arbeitsplatzsicherung
- 3-G-Regelung (siehe Kapitel 7.2)

7.1 Diversität und Chancengleichheit

**GRI
405
406
SDG
5, 10**

Unsere Gesellschaft und somit auch das Arbeitskräfteangebot werden zunehmend vielfältiger. In unserem Unternehmen beschäftigen wir Menschen unterschiedlicher Generationen aus 13 Nationen, eine Vielfalt, die als besonders positiv empfunden wird.

Über ein Drittel aller Mitarbeitenden im Konzern sind Frauen: Bei der ARE ist es fast die Hälfte (45 %), die Führungsebene ist über den gesamten Konzern gesehen zu 36 % weiblich.

Mitarbeitende 2021

Mitarbeitende	unter 30 Jahre	30 - 50 Jahre	über 50 Jahre
Gesamt	88	557	386
Frauen	40	212	116
Männer	48	345	270

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 ge-rechte Entlohnung.

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 Gleich-behandlungsbeauftragte im Unternehmen gemeldet werden, die für die Klärung des Sachverhaltes sorgt. Dies erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem Be-triebsrat und der Bereichsleitung Personal.

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



Eine im Vorjahr gestartete Lehrlingsoffensive konnte im Berichtsjahr geringfügig ausgebaut werden. Derzeit sind im Unternehmen acht noch in der Lehrlingsausbildung befindliche Jugendliche mit dem Ziel beschäftigt, sie nach ihrer Ausbildung im Konzern zu behalten. Die Lehrlinge sind in der IT-Abteilung, im kaufmännischen Objektmanagement und in der kaufmännischen Objektverwaltung eingesetzt. Sie verstärken die Teams in Oberösterreich, in der Steiermark und in Wien.

Rund 3,1 % der Mitarbeitenden haben eine nachgewiesene Erwerbsminderung bei voller Integration in das Arbeitsgeschehen.

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 2021

- 36 % Frauen im Konzern
- 36 % Frauen in Führungspositionen des Konzerns
- Workshop „Empowerment“ für Frauen (online und Präsenz)
- Keine Diskriminierungsfälle gemeldet
- 8 Lehrlinge in Ausbildung

7.2 Gesundheit und Arbeitssicherheit

Gesundheit

GRI 103-1 bis 103-3
403-1 bis 403-9
SDG 3

Im Rahmen der COVID-19-Krise wurde ein umfassendes Sicherheits- und Hygienekonzept erarbeitet, das im Jahr 2021 aufrechtblieb. Danach wurden Mitarbeitenden Mund-Nasen-Schutz, Desinfektions- und Testmöglichkeiten (Antigen und PCR) durch ein Partnerlabor zur Verfügung gestellt. Der Krisenstab organisierte zudem für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein Impfangebot, das gut angenommen wurde. So konnte ein wesentlicher Beitrag für die Gesundheit und Sicherheit unserer Belegschaft geleistet werden.

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 der Mitarbeitenden. Das unternehmensinterne Gesundheitsprogramm bietet unter anderem Frührückentrainings und Schulungen zur ergonomischen Nutzung des Arbeitsplatzes, Gesundenuntersuchungen (Präventionsvorsorge) sowie einen wöchentlichen frischen Obstkorb an.



Universität Innsbruck
Baustelle Multifunktionsgebäude
Architektur: Mohr Architekten
Foto: David Schreyer

Arbeitssicherheit

Sicherheit ist für alle, insbesondere für unser Objekt und Facility Management-Team (OFM), das außerhalb des Büroarbeitsplatzes aktiv wird, ein zentrales Thema. 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.

Regelmäßige Begehungen durch unsere Arbeitsmedizinerin oder arbeitsmedizinische Dienste und unsere Sicherheitsfachkraft sorgen in allen Arbeitsstätten des Konzerns für einen sicheren und gesunden Arbeitsplatz. Die für ihre Tätigkeiten 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.

Die Dokumentation der Arbeitsunfälle für das Berichtsjahr zeigte für den Konzern einen dokumentierbaren Arbeitsunfall (ohne Wegeunfälle).



Botanischer Garten, Innsbruck
Foto: Socialweb Online GmbH

7.3 Aus- und Weiterbildung, Wissensmanagement

GRI
404-1
404-2

Durch die unternehmensinterne Weiterbildung gelangt wertvolles Know-how in das Unternehmen. Insgesamt wurden 2021 rund EUR 0,74 Mio. in die Aus- und Weiterbildung investiert. Wir sehen das als wertvolle Investition in die Zukunft, sowohl für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als auch für die BIG.

Art der Verletzung (ohne Wegeunfälle)	2019	2020	2021
Fremdkörperverletzung			
Hautverletzung, Wunde	2		
Knochenbruch			
Quetschung, Prellung		3	
Verbrennung, Verbrühung, Verätzung, Erfrierung			
Verstauchung, Zerrung, Verrenkung, Bänderriss, Meniskusverletzung, Muskelriss	1	1	1

WAS WIR DAFÜR TUN

- 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

ERGEBNISSE 2021

- COVID-19-Krisenstab
- COVID-19-Testpartnerschaften
- Freiwillige Gesundheitschecks (jährliche Vorsorgeuntersuchung, Seh- und Hörtest, Lungenfunktion, Venen etc.)
- Stressprävention und Rückentraining
- Wöchentlich frischer Obstkorb
- COVID-19-Krisenmanagement für Hygiene- und Sicherheitsvorkehrungen
- COVID-19-Informationen an die Mitarbeitenden
- COVID-19-Impfungen Austria Center und BIG Zentrale in Wien
- 1 meldepflichtiger Arbeitsunfall (ohne Wegeunfälle)

Mitarbeitende	Ausbildungstage
Gesamt	3.385,25
Frauen	1.405,00
Männer	1.980,25

Deshalb passen wir unseren Bildungsplan jährlich an den Bedarf des Unternehmens und der Mitarbeitenden an. Sie können, nach Abstimmung mit ihrer Führungskraft, aus dem Bildungsplan zwischen fachspezifischen, effizienzsteigernden und persönlichkeitsfördernden Schulungen auswählen.

Präsenzschulungen konnten im Berichtsjahr wieder teilweise stattfinden, zusätzlich setzten wir auf die im Vorjahr implementierten und bewährten Online-Schulungen. So ist auch in Krisenzeiten die Förderung der Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sichergestellt.

Gerade in diesem Jahr wurden die Bereiche Coaching und Teamentwicklung stärker angeboten und auch in Anspruch genommen.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Aktive Feedback- und Meeting-Kultur
- Bedarfsorientierter Bildungsplan
- Verstärktes E-Learning-Angebot
- Einzelcoachings für Mitarbeitende

ERGEBNISSE 2021

- Präsenz- und verstärkte Online-Schulungen
- Abhaltung von Teamentwicklungen (ISPP Strategieworkshops)
- 12 Personen nahmen Einzelcoachings in Anspruch

7.4 Work-Life-Balance

Der BIG Konzern ist seit 2010 Träger des Gütesiegels „berufundfamilie“ mit dem Fokus auf eine familienbewusste Personalpolitik. Im Rahmen des Audits werden Bedarf und Potenziale ermittelt sowie Lösungen erarbeitet. Arbeitszeitorientierte Maßnahmen zur Familien- und Gesundheitsförderung reichen von verschiedenen Modellen der Teilzeitarbeit, der Inanspruchnahme einer 4-Tage-Woche über flexible Arbeitszeitmodelle bei plötzlich auftretenden Betreuungssituationen (z.B. bei Pflege eines Familienangehörigen) bis hin zur Altersteilzeit.

Das bei uns schon seit einigen Jahren in Betrieb befindliche Pflege- und Karenzmanagement (Roadmap „Neues Arbeiten“) findet weiterhin großen Zuspruch. Generell besteht auf Basis einer Betriebsvereinbarung ein flexibles Jahres-Gleitzeitmodell (Möglichkeit der Inanspruchnahme von bis zu zehn Gleittagen), das einer individuellen Zeiteinteilung entgegenkommt.

Im Berichtsjahr erhielten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, unter den gegebenen steuerlichen Voraussetzungen, eine finanzielle Unterstützung (Zuschuss) für eine notwendige Ferienbetreuung zur Verwendung in einer von ihnen selbst gewählten Kinderbetreuungseinrichtung. Die Möglichkeit im Home Office zu arbeiten, die schon im Jahr 2020 auf Grund von COVID-19 bestand, wurde für dieses Berichtsjahr verlängert. Eine Betriebsvereinbarung über „Flexible Arbeitsmodelle“ sowie die dazugehörige Rahmenvereinbarung für die Zeit nach COVID-19 ist bereits abgeschlossen und regelt die zukünftige Nutzung von maximal 75 Home Office-Tagen.

Neben der Aktivsetzung der Lohnverrechnung wurden in diesem Berichtsjahr noch weitere Digitalisierungsschritte gesetzt. Nun stehen allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der digitale Gehaltszettel und ein digitales Dienstreisemanagement zur Verfügung.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Umsetzung der Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des staatlichen Gütezeichens „berufundfamilie“ (seit 2010)
- (Alters-)Teilzeitregelungen und Bildungskarenzen
- Einhaltung der COVID-19-Maßnahmen
- Karenz- und Pflegemanagement (Roadmap „Neues Arbeiten“)
- Betriebskindergarten in Wien und Ferienbetreuung (entfällt in COVID-19-Zeiten)

ERGEBNISSE 2021

- Zweiter Jahresbericht für Audit „berufundfamilie“
- Flexibilisierung der Home Office-Zeiten
- Inanspruchnahme von Sonderbetreuungszeit
- Betriebsvereinbarung „Arbeitsplatzsichernde Maßnahmen“
- Betriebsvereinbarung „Flexible Arbeitszeitmodelle“ – für das Arbeiten nach COVID-19
- Rahmenvereinbarung zu Home Office
- COVID-19-bedingter Entfall der Ferienbetreuung und des BIG Baby Day 2021, stattdessen finanzieller Zuschuss für die externe Ferienbetreuung
- Gehaltszettel und Dienstreisemanagement in digitaler Form



Fotos: Philipp Monihart

8 RAUM FÜR KUNDINNEN UND KUNDEN



Über
500.000
Nutzerinnen und Nutzer
in BIG Liegenschaften

rund
70
Teilnehmende an
Partizipation tgm

BIG
Solutions für B2B-Kunden

12
OFM-Teams in Österreich

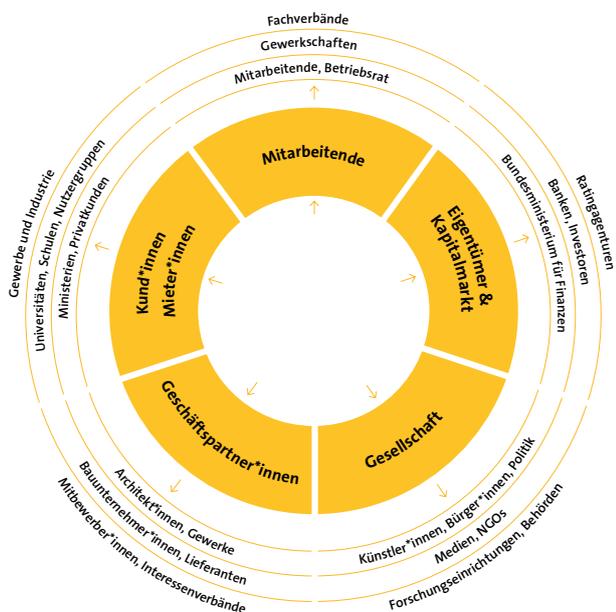
Bundesministerium für Finanzen, Wien
Architektur: Architekt Herbert Bohrn
Fotos: Unleashed Studio



8.1 Kundenorientiertes Bauen und Sanieren

GRI 402-40 402-43 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 Mieterinnen 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

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

Bereits seit 2008 begleitet die BIG solche Prozesse an Schulen und Bildungseinrichtungen. Im Jahr 2021 wurde der bereits 2020 gestartete Partizipationsprozess in der größten HTL in Wien, dem tgm – Der Schule der Technik – HTL Wien 20, erfolgreich abgeschlossen. Jeweils 10 bis 70 Teilnehmende arbeiteten 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, bedeutete der erzwungene Umstieg vom realen in den virtuellen Raum aufgrund von COVID-19 eine besondere Herausforderung.

Um persönliches Arbeiten zu ermöglichen, wurde in der Abschlussphase das Setting auf eine kleinere Stellvertreterinnengruppe mit Rückkopplungen der Ergebnisse in die weiteren Gruppen umgestellt. Eine parallel dazu laufende Machbarkeitsstudie visualisierte das neu erarbeitete Raum- und Funktionsprogramm im Bestand und vervollständigte das Ergebnis.

Beratung

Die Beratungsleistung der Unternehmensbereiche wird vor allem bei Bedarf an zusätzlichem Raum, Nutzungsänderungen oder Umstrukturierungen zunehmend in Anspruch genommen. Um nahe an den Kundenbedürfnissen zu bleiben, werden insbesondere bei größeren Projekten im Büroimmobilienbereich Marktanalysen bzw. Nutzerumfragen durchgeführt.

Serviceorientierte Wohnungen

Bei Erstbezug von Mietwohnungen, 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.

*Servicetechniker des Technischen Objekt & Facility Managements
Fotos: Philipp Monihart*



8.2 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 sowie das Technische Facility Objekt Management an. Das Leistungsspektrum reicht vom Mietermanagement, der Abwicklung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen, Facility Services über die Durchführung einer strukturierten Zustandserfassung und Sicherheitsbegehung auf Basis ÖNORM B1301 bis hin zur kompletten Koordination externer Dienstleister. Zunehmender Fokus liegt auf den Bereichen Energiemanagement, nutzerfreundliche Erhebung und Darstellung von Informationen, Daten und Plänen der Gebäude, durchgängige Nutzung der Erkenntnisse aus Zustandserfassung, Sicherheitsbegehung und den Empfehlungen in den Energieausweisen als Basis für die mehrjährige Instandhaltungsplanung sowie zur Verschränkung von Software und Immobilie.

Trotz COVID-19 wurden die Aufgaben der OFM-Teams nahezu ungehindert unter Einhaltung höchstmöglicher Sicherheitsmaßnahmen fortgesetzt und damit der reibungslose Betrieb gewährleistet.

One face to the customer

Die Kundinnen und Kunden haben einen zentralen Ansprechpartner – den Cluster Manager oder die Cluster Managerin. Die Betreuung des Bestandsportfolios erfolgt durch das Cluster Management in enger Abstimmung mit dem Asset Management der BIG Unternehmensbereiche oder der ARE. Das in seiner Servicequalität und Kundenorientierung durch die Kundenplattform „Top Service Österreich“ ausgezeichnete Objekt und Facility Management agiert flächendeckend mit Standorten in ganz Österreich. Mit seinen knapp 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bietet es alle Leistungen der operativen Immobilienbewirtschaftung aus einer Hand. Zwölf 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.

Lüftung

In Anbetracht der COVID-19-Pandemie wurden Lüftungsanlagen insbesondere in Schulen auf eine potenzielle Virenverbreitung hin überprüft und die Expertise des OFM für ein gesundes Raumklima angeboten. Moderne Lüftungs- und Klimaanlage sind so konzipiert, dass aufgrund der definierten Luftströme eine maßgebliche Verbreitung von Viren nahezu gänzlich ausgeschlossen werden kann. Die meisten Systeme sind ohnehin mechanische Lüftungen, welche laufend für Frischluft in den Räumen sorgen.



**Mietermanagement
Objekt & Facility Managements**
Fotos: Philipp Monihart

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

Erhaltung der Substanz

Im Sinne der Nachhaltigkeit achten wir auf die sorgsame Erhaltung der Substanz. So werden ein Instandhaltungsrückstau vermieden, die Immobilienwerte gesichert und die Zufriedenheit der Mieter gewährleistet. Die Basis dafür ist die fundierte, strukturierte Zustandserfassung durch Experten mit Unterstützung der Software AiBATROS, in der der bauliche Zustand übersichtlich dargestellt wird und je nach Strategie maßgeschneiderte Maßnahmenpakete für eine umfassende Instandhaltungsplanung definiert werden. Diese Leistung findet auch am öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Drittmarkt großen Anklang, da mit relativ geringem Aufwand und einer überschaubaren Menge an Basisdaten sowohl ein fundierter Überblick über den baulichen Zustand eines Gebäudes geschaffen werden kann als auch damit klar verständliche Grundlagen für Entscheidungen zu baulichen Veränderungen vorhanden sind.

Reibungsloser Betrieb

Die Servicetechniker des Technischen Facility Objekt Managements übernehmen Aufgaben wie Steuerung von Leit- und Regeltechnik, kleinere Reparaturen oder Wartungs- und Brandschutzleistungen und sorgen so für einen reibungslosen, effizienten Betrieb der Gebäude.

Im Berichtsjahr erhielt das Objekt und Facility Management den Auftrag zur Übernahme der ordentlichen Betriebsführung des österreichischen Parlaments. Für die Bildungsdirektion Niederösterreich wurden zahlreiche Sicherheitsbegehungen in Anlehnung an



**Hygienemanagement des
Objekt & Facility Managements**
Foto: Philipp Monihart

die ÖNORM B1301 durchgeführt. Ziel war es, aus bau- und anlagentechnischer Sicht einen Gesamtüberblick über die betreffenden Objekte zu erlangen und potenzielle Gefährdungen aufzuzeigen.

BIG Solutions GmbH

Die gesamtheitliche und nachhaltige Betreuung von Immobilien in Top-Qualität wird vor allem von B2B-Kunden mit gänzlich anderem Kerngeschäft verstärkt nachgefragt. Daher bietet das Objekt und Facility Management auch externen Kundinnen im öffentlichen und öffentlichkeitsnahen Bereich seine Dienstleistungen an. In diesem Zusammenhang wurde 2021 mit der BIG Solutions GmbH eine eigene Gesellschaft gegründet, mit der der Konzern insbesondere die Flexibilität in der Leistungserbringung und der Beschaffung erforderlicher Leistungen von Subunternehmen erhöhen will. Das neu gegründete Tochterunternehmen konnte mit der Casinos Austria AG für eine umfassende Zustandserfassung und -analyse ihren ersten großen Kunden gewinnen.

9 RAUM FÜR GESELLSCHAFT



20

fertiggestellte Schul- und
Universitätsprojekte

38

Schul- und
Universitätsprojekte
in Bauphase

57

Schul- und
Universitätsprojekte
in Planung und Vorbereitung

*BG / BRG Sillgasse, Innsbruck
Architektur: SOLID architecture
BIG ART Kunst & Bau-Projekt:
Habima Fuchs - Comprising the Universe
Fotos: Günter Richard Wett*



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. Neben Schulen, Universitäten, Amts- und Sicherheitsgebäuden befinden sich auch Kirchen oder Schlösser im Eigentum des Unternehmens.

9.1 Bildungsraum der Zukunft

Rund zwei Drittel der Portfolioflächen der BIG entfallen auf Schul- und Universitätsgebäude. Das Portfolio reicht dabei von Gebäuden mit Grundmauern aus dem 12. Jahrhundert bis hin zu Neubauten aus dem 21. Jahrhundert. Dementsprechend eignete sich die BIG im Umgang mit diesen unterschiedlichen Gebäuden, Gebäudestrukturen und Gebäudezuständen über die Jahre eine umfassende Expertise an.

Mit der Entwicklung neuer Raumkonzepte, die sich an heutigen sowie 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 sie hinsichtlich des Standorts berät, Machbarkeitsstudien erstellt, bei Bedarf die Nutzerinnen und Nutzer in einen Partizipationsprozess einbindet, die Planerfindung sowie die Projektsteuerung und das Bauabwicklungsmanagement durchführt.

Anforderungen

Wesentliches Ziel der BIG ist die Ressourceneffizienz und die Gewährleistung eines möglichst langen Nutzungszeitraums für Lehre, Lernen, Arbeit, Sport und einer hohen Aufenthaltsqualität. 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 Bewegungsflächen, aber auch Rückzugsmöglichkeiten müssen in den Überlegungen Platz finden und in die Planung einfließen. Dazu wird in Zukunft der Einsatz einer modularen Bauweise vor dem Hintergrund diverser Kostenbetrachtungen in Erwägung gezogen. 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 im Zuge der Umstellungen des Unterrichts in den Schulen aufgrund von COVID-19 besonders stark.

SCHEP 2020

Der Schwerpunkt im Schulbereich lag auf der Umsetzung des aktuellen Schulentwicklungsprogramms (SCHEP 2020), das bis 2030 die Grundlage für die Investitionstätigkeit des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF) sein wird. Mit der Übernahme des Nachhaltigen Mindeststandards in das SCHEP werden nun in den kom-



Medizinische Universität Graz, MED CAMPUS Graz - Modul 1
Architektur: Riegler-Riewe Architekten
Fotos: David Schreyer

menden Jahren auch klimarelevante Maßnahmen zur Limitierung von CO₂-Emissionen, eine reduzierte Bodenversiegelung und vermehrte Grünflächenanteile verwirklicht. Mehr als die Hälfte der im SCHEP befindlichen, der BIG zuordenbaren Projekte wird bereits durch den Unternehmensbereich Schulen aktiv bearbeitet.

ÖISS-Richtlinie

Planungsstandards für Neubau und Sanierungen werden zudem durch die ÖISS-Richtlinie vorgegeben, die sich insbesondere auf die Beschaffenheit des Raums, die Akustik und den Energiebereich bezieht. 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.

Schule von morgen

Zur Realisierung der Schule von morgen werden erkenntnisgewinnende Pilotprojekte umgesetzt. So wird zum Beispiel anhand einer Modellschule eine Strategie zur Glasfaseranbindung für das Schulportfolio entwickelt. Damit kann die Datenrate erhöht und aufgrund der USV (Unterbrechungsfreie Stromversorgung) eine höhere Energieunabhängigkeit gewährleistet werden. Neben Themen wie smartes Regenwassermanagement, Dach- und Fassadenbegrünung oder Aspekten zum Raumklima beschäftigt sich die BIG mit zukunftsorientierter Umnutzung von bestehenden Gebäuden. So wird das rund 100 Jahre alte, denkmalgeschützte ehemalige Krankenhaus in Gersthof, mit derzeit für eine Schule zum Teil ungünstigen Raum-Geometrien, zu einem hoch modernen Schulstandort umgebaut. Zu einem überzeugenden Konzept für die Zukunft hat sich der

Schulcampus – die Vernetzung von pädagogischen Einrichtungen, Wohnen und Freizeit – entwickelt. Hier kann durch Synergien eine höhere Flexibilität erzielt werden. Beispiel dafür wird das in Entwicklung befindliche Q12 in Reininghaus Graz sein, wo der BIG Konzern neben einer Pflichtschule und einer höher bildenden Schule auch drei Bauplätze für gemischte Nutzungen plant.

Portfolioentwicklung

Eine Portfolioausweitung in Regionen mit künftigem Schulbedarf wird angestrebt. Die zunehmende Verknappung von Bauland macht dafür vorausschauendes Planen unter Ausnützung des Optimierungspotenzials von Bestandsgebäuden für den Bildungsbau notwendig. Gerade im schulischen Bereich gibt es unterschiedliche demografische Entwicklungen: Während es in den Ballungszentren erhöhten Bedarf an zusätzlichem Raum gibt, müssen in ländlichen Gebieten mancherorts Standorte zusammengelegt werden. In beiden Fällen gilt es, die räumlichen Gegebenheiten an Bedarf und Bedürfnisse anzupassen. Die zunehmende Beauftragung der BIG im Bereich der Fremdliegenschaften zeigt das steigende Interesse an der hohen Qualität der BIG im Bildungsbau. Dazu unterstützt der Unternehmensbereich Schulen Schulbetreiber auch mit seinem umfangreichen Know-how.

Universitäten

Auch bei den Universitäten will die BIG ihre marktführende Stellung halten und die Vor-Ort-Präsenz sowie Kundenpartnerschaften weiter stärken.

Portfolioentwicklung

Im Universitätsbereich in Summe wächst der Platzbedarf – mit ein Grund dafür sind zunehmende Kooperationen mit forschungs- und innovationsnahen Unternehmen. Manche Standorte verzeichnen allerdings eine Stagnation oder sogar leichte Rückgänge bei den Studierendenzahlen. Diese unterschiedlichen Trends stellen

eine große Herausforderung bei der zukunftsorientierten Strategieentwicklung und entsprechenden baulichen Planung der einzelnen Universitätsstandorte dar. Neben der Verdichtung und Optimierung der vorhandenen Ressourcen müssen auch geeignete Reserveflächen gehalten werden, um bei Bedarf flexible und moderne Lösungen anbieten zu können. So werden laufend Liegenschaften an strategisch wichtigen Orten für Universitäten gesichert und die BIG arbeitet gemeinsam mit den Hochschulen an Zukunftskonzepten. Der Unternehmensbereich Universitäten rechnet bis 2030 mit 250.000 bis 300.000 m² an neu errichteten Flächen. Mehr als die Hälfte der Universitätsgebäude ist älter als 30 Jahre, was Sanierungen und Erweiterungen auch in Richtung Campus-Strukturen notwendig machen wird.

Campus und Großbauvorhaben

Bei den österreichischen Universitäten ist der Trend zu Campus-Arealen und flexiblen Raumkonzepten ungebrochen. Zusätzlich sind medizinische und naturwissenschaftliche Universitäten aufgrund von COVID-19 auf Expansionskurs. Beispiele für ganzheitlich orientierte Konzepte sind der MED CAMPUS Graz, der Campus der Johannes Kepler Universität Linz oder der Inffeld-Campus der Technischen Universität Graz, bei denen die Ansiedelung von Industrie- und Forschungsbetrieben sowie Start-ups auf universitätsnahen Flächen umgesetzt wurde oder wird. Im Berichtsjahr wurden darüber hinaus zahlreiche universitäre Großbauvorhaben wie das Biologiezentrum der Universität Wien oder der Wettbewerb des Center of Physics in Graz abgeschlossen, der MedUni Campus Mariannengasse in Wien sowie das Modul II des MED CAMPUS Graz vorangetrieben. Augenmerk liegt auf der Entwicklung des CO₂-neutralen Campus und auf lebenszyklusoptimierten Projekten sowie der Schaffung einer nach-

haltigen Infrastruktur, die sich flexibel dem teils raschen Wandel der universitären Bildungsangebote und an die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer anpassen kann.

Genau diese Flexibilität bietet beispielsweise das Multifunktionsgebäude der Leopold-Franzens-Universität in Innsbruck am Innrain. Eine intensive Nutzerpartizipation in der Projektentwicklung hilft die Bedürfnisse der Key-Stakeholder optimal umzusetzen.

Nachhaltige Qualitätssicherung

Unter Einbeziehung der Stakeholder wurden über den Nachhaltigen Mindeststandard hinausgehende Kriterien für den Universitätsbau definiert. Diese sind einerseits für die Qualitätssicherung und andererseits für die langfristige Strategieentwicklung von Bedeutung, um rechtzeitig auf rasante Veränderungen, z.B. durch die fortschreitende Digitalisierung, reagieren zu können.

Die COVID-19-Pandemie zeigt deutlich, dass die klassische Präsenzuniversität zwar durch Online-Angebote sinnvoll ergänzt, aber nicht ersetzt werden kann, da bei digitaler Distanz der Diskurs und mehrdimensionales Arbeiten, unter anderem in Laboren, zu kurz käme.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Langfristige strategische Entwicklung der Liegenschaften
- Bestandsoptimierung und zukunftsorientierte Planung
- Stärkung der Partizipation im Planungsprozess, Seite 35
- Beteiligung an Forschungs- und Innovationsprojekten, Seite 64

Hauptgebäude der Akademie der bildenden Künste Wien
 Architektur: Theophil Hansen
 Sanierung: Ablinger, Vedral & Partner und Silberpfeil Architekten
 Foto: Helmut Wimmer



BRG/BORG Lessingasse, Wien
 Architektur: ARGE Burtscher/Durig/Vasko + Partner Ingenieure
 BIG ART Kunst & Bau-Projekt: MYX von Gelatin
 Foto: Manfred Seidl



ERGEBNISSE 2021 – SCHULEN

- Fertigstellung:
 - PH Tirol, Pastorstraße, Innsbruck
 - BG/BRG, Sillgasse, Innsbruck
 - HTBLVA, Trenkwaldersstraße, Innsbruck
 - HTBLVA Bulme, Ibererstraße, Graz-Gösting
 - BG/BRG, Beethovenstraße, Ried im Innkreis
 - BG/BRG, Franz-Keim-Gasse, Mödling
 - BG/BRG/HAK, Schulstraße, Schärding
 - Baustart und in Bauphase:
 - 3 Neubauprojekte, 10 Erweiterungs- und Sanierungsprojekte
 - 4 Photovoltaik-Anlagen auf Schuldächern in Ausführung
 - 1 Dekarbonisierungsprojekt (Energiliefer-Contracting)
 - Projektvorbereitung:
 - 16 Schulprojekte in Planung
 - 22 Schulprojekte in Vorbereitung
 - 13 Photovoltaik-Anlagen auf Schuldächern in Planung
 - Gersthof, Wien: Umnutzung des ehemaligen Krankenhauses in eine Schule
 - Unterstützung von schulübergreifenden Begrünungsprojekten (z.B. Stadt Wien – Grätzlbegrünung)
-

ERGEBNISSE 2021 – UNIVERSITÄTEN

- Fertigstellung:
 - Akademie der bildenden Künste Wien, Hauptgebäude (Schillerplatz)
 - Medizinische Universität Wien, Versuchs-Tierzentrum
 - Medizinische Universität Wien, Josephinum
 - Technische Universität Wien, Hauptgebäude (Instituts-Laborgebäude AA-AI)
 - Universität Wien, Biologiezentrum
 - Universität Wien, Bürogebäude (Kolingasse)
 - Veterinärmedizinische Universität Wien, Kleintierklinik
 - Johannes Kepler Universität Linz, Science Park Objekt 4 und Objekt 5
 - Universität Graz, ZWI (Bauteil A)
 - Technische Universität Graz, Maschinenbau
 - Universität Graz, Büro, Mozartgasse 8 (DG Ausbau)
 - Universität Salzburg, Institutsgebäude (NAWI-Molekularbiologie)
 - VAMED, Büroausbau
 - 1 Photovoltaik-Anlage (BOKU, Schwackhöferhaus)
 - Baustart und in Bauphase:
 - 9 Neubauprojekte, 16 Erweiterungs- und Sanierungsprojekte
 - 7 Photovoltaik-Anlagen auf Unidächern in Ausführung
 - Projektvorbereitung:
 - 8 Universitätsprojekte in Planung
 - 11 Universitätsprojekte in Vorbereitung
 - 13 Photovoltaik-Anlagen auf Unidächern in Planung
-

9.2. BIG ART – Kunst am Bau und im Bestand

BIG ART fasst die Kunstaktivitäten der BIG zusammen. Mit dem Ziel, kulturelle Vielfalt und den Dialog zwischen Architektur, Kunst und Menschen zu fördern, kommen die durch BIG ART realisierten künstlerischen Interventionen – die ausschließlich vom BIG Konzern finanziert werden – direkt den Menschen zugute, die in ihren Gebäuden lernen, arbeiten oder wohnen.

Kunst & Bau

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 sie betrachten und auf sich wirken lassen können. Ein eigens eingerichtetes Gremium, 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.

Kunst- und Denkmalschutz

Im Bestand der BIG befinden sich einige tausend kunst- und denkmalpflegerisch interessante Objekte. Dazu gehören neben den knapp 40 selbst initiierten und bisher realisierten BIG ART-Projekten und vielen Kunst am Bau-Arbeiten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts auch Gemälde, Fotoarbeiten, Skulpturen, Mosaik, Wandmalereien, genauso wie 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.

BIG ART Konferenz 2021

„Die Archivierung der Gegenwart. Über den Umgang mit Kunst im öffentlichen Raum“

Wie können und sollen wir in Zeiten von knapper werdendem Raum sowie steigendem Bedarf an Ressourcen mit unserem kulturellen Nachlass umgehen? Welche strukturellen Bedingungen sind notwendig, die gleichzeitig den Handlungsspielraum für das Bewahren wie für das Neue gewährleisten? Diese Fragen diskutierte die BIG am Freitag, 5. November 2021 im Rahmen einer in Kooperation mit der Universität für angewandte Kunst Wien veranstalteten Konferenz mit internationalen Expertinnen und Experten.

Der wachsende Bestand an Kunstwerken und künstlerischen Interventionen, notwendige Sanierungen und Erweiterungen der Gebäude wie auch eine Verknappung von Raum generell lassen die Frage immer virulenter werden, wie diese Artefakte erhalten und archiviert werden sollen.

Die BIG versteht diese Problematik als eine der kulturellen und gesellschaftspolitischen Herausforderungen der Gegenwart. In den interdisziplinär angelegten Vorträgen und Diskussionsrunden der Konferenz thematisierten Expertinnen und Experten aus unterschiedlichen Fachbereichen die komplexen Problematiken der Erhaltung von immobilier Kunst und arbeiteten die Bedeutung von Archivierung als gesamt-kulturelles Phänomen der Gegenwart heraus. Im Rahmen einer die Konferenz begleitenden Ausstellung wurden Studierendenprojekte präsentiert, die in zwei Lehrveranstaltungen an der Abteilung „Ortsbezogene Kunst“ der Universität für angewandte Kunst Wien unter Einbeziehung des Kunstbestands der BIG entstanden waren.



BIG ART Konferenz in der Universität für angewandte Kunst, Wien
Foto: Philipp Schuster

WAS WIR DAFÜR TUN

- Projektbetreuung durch eigenes BIG ART-Team
- Bestellung des BIG ART-Fachbeirats (BAF)
- Initiierung von ein bis zwei Kunst & Bau-Projekten pro Jahr (abhängig vom Bauvolumen)
- Laufende Betreuung des Kunstbestands in den Gebäuden der BIG
- Interdisziplinärer Dialog mit Experten zu Betreuung und Erhalt von Kunst & Bau-Projekten

ERGEBNISSE 2021

- BIG ART-Konferenz „Die Archivierung der Gegenwart. Über den Umgang mit Kunst im öffentlichen Raum.“ am 5. und 6. November 2021
- Fertigstellung „Vivarium St. Marx“ von Mark Dion im Foyer des neu errichteten Biologiezentrums der Universität Wien
- Fertigstellung „Comprising the Universe“ von Habima Fuchs für das Gymnasium Sillgasse in Innsbruck
- Juryergebnis des Kunst & Bau-Wettbewerbs für den neuen MedUni Campus Mariannengasse in Wien

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

10 RAUM FÜR

KLIMANEUTRALE GEBÄUDE



52

Holistic Building Program-Projekte

53

Mio. EUR
Kosteneinsparung seit 1999 durch Energieeinspar-Contracting

205.000

t
CO₂-Einsparung seit 1999 durch Energieeinspar-Contracting



*Ilse Wallentin Haus – Seminargebäude für die BOKU Wien
Architektur: ARGE Delta Projekte und SWAP Architekten, Fotos: Hannes Buchinger*

GRI 103-1 bis 103-3

40 % des Energieverbrauchs und 36 % der Treibhausgasemissionen sind in der Europäischen Union auf Bau, Nutzung, Instandhaltung und Rückbau von Gebäuden zurückzuführen. Laut dem jüngsten Klimaschutzbericht¹⁸⁾ führten Maßnahmen zur thermisch-energetischen Sanierung des Altbaubestandes, der Ausbau von Fernwärme und erneuerbaren Energieträgern sowie die Umsetzung von Vorgaben zur Energieeffizienz im Neubau zu sinkenden Pro-Kopf-Emissionen in diesem Sektor.

SDG 7, 11, 13, 17

Die Treibhausgasemissionen aus dem Sektor Gebäude in Österreich betragen im Jahr 2019 rund 8,1 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalent und waren damit für 10,2 % der nationalen Treibhausgasemissionen verantwortlich.

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, wurden 2021 neue Kennzahlen gemäß dem Greenhouse Gas Protocol (GHG) entwickelt, die bereits heuer für die eigenen Standorte berichtet werden.

10.1 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

18) Klimaschutzbericht 2021, Umweltbundesamt, S. 82

10 BIG Points für Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften

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

Die 10 BIG POINTS für Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften sind die aus der Wesentlichkeitsanalyse 2020 weiterentwickelten strategischen Schwerpunktziele, in denen die BIG die zentralen Hebel sieht. Mit einem großen Energieschwerpunkt, Bodenschutz und der Erhaltung der Biodiversität leistet die BIG einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der internationalen und nationalen Klima- und Umweltziele.



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.



**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 Lebenszyklusbetrachtung in der Planung jedes Neubaus und jeder Generalsanierung mit zu berücksichtigen.



**ÖKOLOGISCHE
BAUSTOFFE**

Ziel ist, 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.

Zur flächendeckenden Umsetzung, Dokumentation und Steuerung dieser internen Vorgaben wurde das Holistic Building Program (HBP)-Online-Tool entwickelt, Vertragsvorlagen sowie Wettbewerbsstandards wurden unternehmensintern angepasst. Regelmäßig werden auch interne Schulungen durchgeführt. Um der eigenen Zielsetzung gerecht zu werden, eine Vorbildrolle in der Immobilienwirtschaft wahrzunehmen, geht der Nachhaltige Mindeststandard der BIG über die gesetzlichen Anforderungen hinaus. Daher wird das HBP-Online-Tool immer auf dem neuesten Stand gehalten. Der Zugang zum HBP-Online-Tool¹⁹⁾ 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. Dabei sehen sie in Echtzeit den aktuellen Punktestand in den drei Bewertungssystemen HBP – klimaaktiv – ÖGNB der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen.

2021 wurde der klimaaktiv Stand 2020 des Tools und die Version des Holistic Building Program (HBP) von 2020 beibehalten sowie der naBE Kriterienkatalog aktualisiert, der als PDF zum Download bereitgestellt wurde. Darüber hinaus wurde das HBP in Hinblick auf die künftigen Anforderungen der EU-Taxonomie-Verordnung geprüft, um in Abstimmung mit klimaaktiv einen Umsetzungsfahrplan zu entwickeln. Sobald die offenen Fragen zur EU-Taxonomie auf nationaler Ebene geklärt sind, werden diese bei klimaaktiv eingearbeitet und in Folge im HBP übernommen. Dadurch soll künftig sichergestellt werden, dass alle Neubauten und Generalsanierungen der BIG durch die Anwendung des HBP automatisch EU-Taxonomie-konform sind.

Im Berichtsjahr liefen 52 HBP-Projekte, darunter 48 mit dem Nachhaltigen Mindeststandard. Davon befinden sich 19 Projekte in Vorbereitung und 33 in Planung. 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 nachgelesen werden können.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Konzernweiter Nachhaltiger Mindeststandard für Neubauten und Generalsanierungen
- HBP-Online-Tool zur Planung, Steuerung und Dokumentation
- HBP-Schulungen und Support

ERGEBNISSE 2021

- 52 laufende Projekte in HBP-Online-Tool, davon 48 mit Nachhaltigem Mindeststandard (Projekte ab 01.01.2020)
- DGNB Gold: Ankauf Europlaza 1-5, Bauteil A, B und C, 26.400 m² Büronutzfläche
- Best Practice Vienna 22: LEED Gold, Quartier ÖGNI Gold
- Best Practice klimaaktiv Silber Planung: Wien, Kriehberggasse, Neubau 4-fach Turnhalle, BRG Gänserndorf, Neubau und Sanierung, Justizanstalt Klagenfurt, ETZ Wien Süßenbrunn
- Best Practice klimaaktiv Gold Planung: Reichsratsstraße – Fremdliegenschaft, Neubau BG Seekirchen
- Best Practice klimaaktiv Platin und klimaaktiv Kristall: Ankauf SOD Graz – als erst fünftes Projekt in Österreich inkludiert die Bewertung soziale Kriterien

Überblick Zertifizierungen und Architekturpreise unter nachhaltigkeit.big.at

10.2 Erneuerbare Energie

Die weitestgehend klimaneutrale Energieversorgung und die damit einhergehende Dekarbonisierung ihrer Liegenschaften ist ein bedeutendes Unternehmensziel der BIG. Zur Reduktion der Treibhausgasemissionen (THG) wird der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen vorangetrieben und diese sukzessive durch erneuerbare oder nachwachsende Energieträger unter Forcierung der Solarkraft ersetzt. Mithilfe von weiteren Umwelttechnologien wie Geothermie, thermischer Bauteilaktivierung und Wärmerückgewinnung sowie des Einsatzes moderner Energiemanagement- und Speichersysteme unterstützt die BIG Maßnahmen zur Erreichung des Unternehmensziels und zur Erkenntnisgewinnung für die Zukunft.

Ein entscheidender Schritt im Berichtsjahr war die Beteiligung der BIG an dem Digitalisierungs-Start-up Ampeers Energy und die gemeinsame Gründung einer Tochtergesellschaft in Österreich. Mit ihr werden lokale Projekte für den BIG Konzern abgewickelt und Know-how in diesem neuen Themenfeld gebündelt. Im Rahmen der Beteiligung soll das Optimierungspotenzial der Energieversorgung im BIG Portfolio systematisch ermittelt werden und darauf aufbauend die Realisierung einer nachhaltigen Energiestrategie (Wärme und Strom) in Richtung einer möglichst vor Ort dezentral erzeugten und weitestgehend klimaneutralen Energiebereitstellung Schritt für Schritt umgesetzt werden. Zudem wird das Joint Venture auch dem gesamten österreichischen Immobilienmarkt Produkte und Leistungen für die erfolgreiche Umsetzung Erneuerbarer Energie-Projekte anbieten.

10.2.1 Ausstieg aus fossilen Brennstoffen bis 2025



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.

SDG 7, 11, 13

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 Energieträger geprüft. Für Objekte, wo dies in Ausnahmefällen nicht unmittelbar umsetzbar ist, werden Umstiegs-Konzepte bis 2025 erarbeitet. Im Universitätsbereich sollen gemeinsam mit den BIG Stakeholdern nahezu CO₂-neutrale Liegenschaften entstehen. Bei exponierten Kleinobjekten 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.

Pilotprojekt cross-sektorales Energieliefer-Contracting (ELC)

2021 wurde gemeinsam mit Ampeers Energy das erste Pilotprojekt im Einsatztrainingszentrum (ETZ) Traiskirchen für cross-sektorales ELC umgesetzt, der Probetrieb läuft. Installiert wurde eine Photovoltaik-Anlage (192 kWp) und es erfolgte der Einbau einer Wärmepumpe (132 kW_{th}), von Heizstäben (90 kW_{th}), eines Wärmespeichers (Pufferspeicher) 15.000 l, eines Blockheizkraftwerks (50 kW_{el}/100,2 kW_{th}) sowie die Installation einer Energiemanagement-Software zur Steuerung und Betriebsoptimierung. Das Herzstück des Systems ist ein auf der Liegenschaft eingebauter „Ground cube“.

Dieses Maßnahmenpaket schafft eine Energieautarkie im Sinne einer Versorgungsunabhängigkeit vom öffentlichen Netz von rund 50 % und eine CO₂-Ersparnis von 407 t/a.

Energiemix im BIG Konzern

Der Anteil der fossilen Brennstoffe im Konzern konnte um 0,4 % im Vergleich zu 2020 auf nunmehr 19,2 % (2020: 19,6 %) bezogen auf die Fläche des BIG Portfolios reduziert werden.

Die Energieträger der Hauptheizsysteme in Bezug auf die Relation zur Gebäudefläche des Konzerns teilen sich wie folgt auf:

Energiemix im BIG Konzern

76,2%	(2020: 75,0%)	Fernwärme
19,2%	(2020: 19,6%)	fossile Brennstoffe davon 2,4% Heizöl und 16,8% Erdgas
3,8%	(2020: 3,7%)	erneuerbare Energieträger inklusive Wärmepumpen
0,9%	(2020: 0,9%)	Strom

THG-Emissionen

GRI 305-1 bis 305-4
SDG 7, 13

Im Berichtsjahr wurde die Berechnung der THG-Bilanzierung auf Unternehmens- und Portfolioebene nach Greenhouse Gas Protocol vorgenommen. Nach Definition der Bilanzgrenzen von Scope 1, 2 und 3²⁰⁾ werden zur Bewertung der betrieblichen Emissionen die realen Verbrauchsdaten herangezogen. Hauptaufgabe im Berichtsjahr war die Entwicklung einer konsistenten Datenerhebung aller relevanten Betriebsdaten (Strom- und Wärmeverbräuche) für ein zukünftiges kontinuierliches Monitoring. In den meisten Fällen liegen die Energiebezüge der vermieteten Flächen vertraglich direkt bei den Mietern, über deren Energieeinsatz und -bezug die BIG keine direkte Kontrolle hat. Die damit verbundenen Emissionen fallen als indirekte Emissionen, somit maßgeblich in Scope 3, da diese Emissionen als Folge aus Vermietungsaktivitäten des Konzerns stammen. Zur realistischen Erfassung wurden die Energieverbrauchsdaten aus der GISY Datenbank des Bundes um die Realverbrauchsdaten der universitären Liegenschaften ergänzt. Neben dem Betrieb der Liegenschaften im Portfolio sind auch vorgelagerte Emissionen im Bestand, ebenso wie Emissionen aus Bau-, Sanierungs- und Instandhaltungstätigkeiten relevante indirekte Emissionsanteile, die aktuell aufgrund fehlender Grundlagen noch nicht erfasst werden können. Derzeit wird eine robuste und praktikable Methode erarbeitet, mit der diese vor- und nachgelagerten Emissionen im jährlichen THG-Monitoring ebenfalls abgebildet werden können. Danach werden diese damit verbundenen indirekten Emissionen der BIG im Scope 3 möglichst vollständig berichtet. Die Emissionen Scope 1 bis Scope 3 der BIG-eigenen Standorte sind bereits heuer in CO₂e²¹⁾ abbildbar.

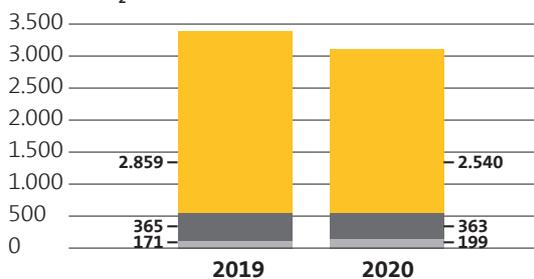
20) Scope 1: direkte THG-Emissionen (aus Verbrennungsprozessen der eigengenutzten Objekte der BIG, mobile Quellen)
 Scope 2: indirekte THG-Emissionen (zugekaufter Strom, Heiz- und Kühlenergie, die an Standorten und Prozessen unter direkter Kontrolle verbraucht werden)
 Scope 3: sonstige indirekte THG-Emissionen (nicht unter direkter Kontrolle oder Einfluss des Unternehmens, Upstream- wie z.B. Einkauf – als auch Downstream-Emissionen – aus vor- und nachgelagerten Prozessen, wie z.B. Verkauf, Vermietung)
 21) CO₂-Äquivalente: Treibhausgasemissionen nach Greenhouse Gas Protocol

BIG-interne Prozesse und Standorte

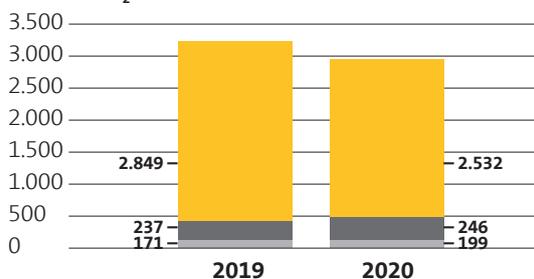
Die Aktivitätsdaten zur Berechnung der Kraftstoff- und energiebezogenen Aktivitäten wurden aus der Erhebung der Scope 1&2-Emissionen für die Eigenstandorte herangezogen. Die Emissionsberechnung für den eingesetzten und extern zugekauften Strom erfolgte location based²²⁾ und market based²³⁾. Für die location-basierte Berechnung wurden für Österreich gültige Emissionsfaktoren verwendet. In der market-basierten Betrachtung wurden die Informationen für reale Strombezüge der einzelnen Standorte berücksichtigt. Diese stammen für die Strommische von den für die Stromversorgung zuständigen Energieversorgungsunternehmen (EVU).

THG-Emissionen BIG Eigenstandorte gesamt

Tonnen CO₂e, location based



Tonnen CO₂e, market based



■ Scope 1 ■ Scope 2 ■ Scope 3

WAS WIR DAFÜR TUN

- Evaluierung alternativer Energiesysteme
- Ausbau von erneuerbaren Energieträgern
- Ausstiegskonzepte und Sanierungsfahrplan bis 2025

ERGEBNISSE 2021

- Reduktion fossiler Energieträger: von 19,6 auf 19,2 %
- Joint-Venture mit Ampeers Energy, Start der Simulationen und Berechnungen
- Best Practice, fertiggestellt:
 - HTL Ferlach, Landesgericht oder Justizanstalt Ried: Heizöl oder Gas in Fernwärme
 - Grenzpolizeiinspektionen Thörl-Maglern und Schachendorf: Heizöl in Pellets
 - Hall in Tirol, Bezirksgericht: Elektroheizung in Fernwärme (Denkmalschutz)
 - TRIIIPLE, Wien: Flusswasser zur Regulierung des Gebäudeklimas für Heizung und Kühlung
- Best Practice in Bau:
 - BG/BRG Bludenz und BHAK/BHAS Bregenz: Heizöl in Nahwärme
 - St. Georgen/Attergau: Öl in Fernwärme
 - BRG Keimgasse, Mödling: Geothermie in Kombination mit Photovoltaik
 - VIENNA TWENTYTWO, Wien: CO₂-neutrales Wärme-Kälteverbundsystem
 - Flugeinsatzstelle Wr. Neustadt: Gas in Fernwärme
 - Aspern H6, Wien: Geothermie in Kombination mit Photovoltaik
 - MedUni Campus Mariannengasse, Wien: Laborabluft zur Wärmerückgewinnung inklusive Strömungsanalyse
- Best Practice in Planung:
 - ZAMG-Gebäude Klusemannstraße, Graz: Heizöl in Fernwärme
 - ZAMG Hohe Warte, Wien: Gas in Pellets
 - HBLA Straßergasse, Wien: Heizöl in erneuerbares Energiesystem
 - Universitäten: Erneuerbares Energiekonzept (EE) Campus der Veterinärmedizinischen Universität in Wien, EE Leopold-Franzens-Universität Innsbruck Campus USI und Campus Technik, Technische Universität Graz Campus am Inffeld
 - VILLAGE IM DRITTEN, Wien: baufeldübergreifendes Versorgungskonzept (Geothermie in Kombination mit Photovoltaik)

22) „location based“: quantifiziert Emissionen auf Basis der durchschnittlichen Emissionsfaktoren einer bestimmten geografischen Region. In diesem Fall gilt der Durchschnittswert für Österreich
 23) „market based“: Quantifizierung der Emissionen für Strom geht auf spezifische Faktoren, zum Beispiel des Energieerzeugers, zurück, von dem das berichtende Unternehmen seine elektrische Energie bezieht. In diesem Fall werden die Emissionsfaktoren anhand der Produkt-/Versorgermische der jeweiligen Energielieferanten der selbst genutzten BIG Standorte berechnet

10.2.2 PV-Initiative 2023



**BIG Point 2:
PV-Initiative 2023**

Ziel ist, auf 20 ha Dachflächen des BIG Konzerns Photovoltaik-Anlagen bis 2023 zu errichten.

SDG 7, 11, 13

Der BIG ist es ein 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.

2021 lag der Fokus der ARE auf dem Pilotprojekt Traiskirchen, bei dem im Rahmen des konzernweit ersten cross-sektoralen ELC-Projekts auch eine Photovoltaik-Anlage realisiert wurde.

Parallel zu den ELC- Projekten erfolgte in allen Bereichen eine umfassende Analyse des Portfolios und die Definition geeigneter Standorte für die Installation von Photovoltaik-Anlagen sowie die Priorisierung nach technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten in Abstimmung mit den Nutzern.

In der ersten Projektphase wurde das Hauptaugenmerk auf Single-Tenant-Liegenschaften mit hohem Energiebedarf und großem Photovoltaik-Potenzial gelegt. Aktuell befinden sich mehrere Projekte in der Planungsphase. Sobald die rechtlichen Rahmenbedingungen vorliegen, kann eine stringente Umsetzung von Photovoltaik-Projekten gewährleistet werden.

Im Zuge der PV-Initiative wurden im Jahr 2021 auch die Qualität der systemisch erfassten Daten zu den Photovoltaik-Anlagen optimiert und bislang nicht erfasste Anlagen nachgetragen.

Auf Basis der neuen Datenqualität belief sich die Photovoltaik-Leistung auf Objekten des BIG Konzerns bis Ende 2020 auf rund 4.430 kWp. Im aktuellen Berichtsjahr 2021 konnten 294 kWp auf BIG Objekten und 192 kWp auf ARE Objekten realisiert werden. Folglich betrug die Leistung der PV-Anlagen auf den Objekten des BIG Konzerns bis Jahresende 2021 insgesamt 4.916 kWp.



HTBLA Bulme Graz-Gösting: Auf dem Dach befindet sich das sogenannte „Green Village“. Dort stehen den Schülerinnen und Schülern mehrere Versuchsanlagen zur Nutzung von Wind- und Sonnenenergie für den Praxisunterricht zur Verfügung. Auch eine PV-Anlage zur eigenen Energieversorgung findet dort ihren Platz. Architektur: pfeil Architekten ZT, Fotos: Jorj Konstaninov

Um erneuerbare Energien zu forcieren, wurde im Berichtsjahr sowohl mit dem Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF) als auch dem Bundesministerium für Inneres (BMI) ein entsprechendes „Memorandum of Understanding“ unterzeichnet. Damit soll zukünftig das Ausmaß an Energieautarkie von Liegenschaften des Konzerns gesteigert und eine deutlich CO₂-reduzierte Energiebereitstellung erreicht werden.

Darüber hinaus will die BIG die Entwicklung von Photovoltaik in Österreich unterstützen und innovative Technologien für die Gewinnung von Solarkraft vorantreiben. Daher schreibt sie heuer erstmalig als Partnerin den bereits zum dritten Mal stattfindenden österreichischen „Innovationsaward für integrierte Photovoltaik“ mit der österreichischen Technologieplattform Photovoltaik (TPPV) aus, der vom Bundesverband Photovoltaik Austria, dem Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, dem Klima- und Energiefonds sowie vom Industriepartner Sonnenkraft unterstützt wird.

klimaaktiv Auszeichnung für Reininghaus Q12, Graz
Foto: klimaaktiv/APA-Fotoservice/Ferlin-Fiedler



„Gemeinsam für den Klimaschutz“
Memorandum of Understanding zwischen
der BIG und dem BMI und dem BMBWF
Foto: Anna Rauchenberger

WAS WIR DAFÜR TUN

- Umsetzung der PV-Initiative 2023
- Portfolioanalyse und Umsetzungsfahrplan
- Installierte Leistung im Bestand bis 2020
4.430 kWpeak

ERGEBNISSE 2021

- Fertiggestellte Projekte: 486 kWpeak installierte Leistung
- „Memorandum of Understanding“ mit dem Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung (BMBWF) sowie dem Bundesministerium für Inneres (BMI)
- Partnerin des „Innovationsaward“ für integrierte Photovoltaik“ der österreichischen Technologieplattform Photovoltaik (TPPV)

10.3 Energieeffiziente Gebäude in Bau und Sanierung



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.

SDG 7, 13

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) von 2014 bis 2020 mit Teilen ihres Portfolios verpflichtet, in ihrem Gebäudebestand insgesamt 125 GWh einzusparen. Dieses Ziel wurde mit thermischen Sanierungen, Instandhaltungsmaßnahmen und Energieeinspar-Contracting erreicht. Das neue Energieeffizienzgesetz wird voraussichtlich für die Periode 2021 bis 2030 gelten und es ist zu erwarten, dass auch hier wieder eine Energieeinsparverpflichtung für die BIG enthalten sein wird. Die Verbesserung der Energieeffizienz im Bestand von Gebäudehülle und Haustechnik wird durch die Fortführung thermischer Sanierungen und systematischer Instandhaltungsplanungen gewährleistet.

Eine Analyse der größeren Sanierungsprojekte der letzten Jahre zeigt, dass durch die gezielten Maßnahmen eine deutliche Erhöhung der Energieeffizienz erreicht werden kann. Da die meisten Sanierungsprojekte mit einer Erweiterung bzw. einem Umbau einhergehen, die gleichzeitig veränderte Raumfunktionen beinhalten, erfolgt eine ganzheitliche Betrachtung des Gebäudes in Hinblick auf den Energieeinsatz. Für alle Neubauten und Generalsanierungen ist im Rahmen des Nachhaltigen Mindeststandards 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 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 zehnjährigen Gültigkeit ist eine sukzessive Neuausstellung der Energieausweise erforderlich geworden. Für deren Berechnung defi-

nierte die BIG Vorgaben und Kriterien, um die Qualität und Aussagekraft der neuen Energieausweise nach OIB 6 zu steigern. Die Anforderungen gemäß OIB RL 6 (2015/2019) müssen erfüllt sein. 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 aktuell eine Vergleichbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Portfolioentwicklung anhand der Energieeffizienzklassen nicht vollständig möglich. Daher wird für die Zukunft eine andere nachvollziehbare und aussagekräftige Kennzahl erarbeitet. Hier ein Überblick über den Zwischenstand der Neuberechnungen:

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.

Im Jahr 2021 waren rund 61 % der Energieausweise gemäß OIB RL 6-2015/2019 neu berechnet. Die restlichen 39 % sind nach wie vor nach OIB RL 6-2007 ausgewiesen.

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%

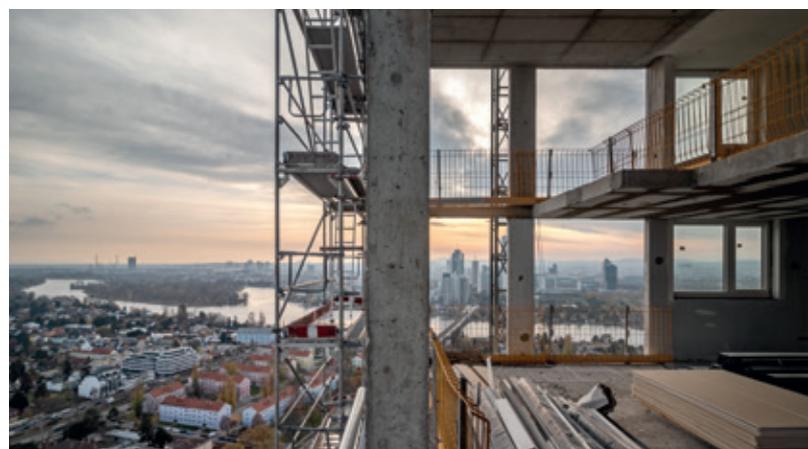
WAS WIR DAFÜR TUN

- 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

ERGEBNISSE 2021

- 48 Holistic Building Program-Projekte mit Nachhaltigem Mindeststandard (klimaaktiv Silber)
- 61 % nach OIB 6-2015/2019 neu berechnet

VIENNA TWENTYTWO, Wien
 Architektur: Delugan Meissl Associated Architects
 Foto: Stefan Seelig



10.4 Energieeffiziente Gebäude im Betrieb



BIG Point 4: Energieeffiziente Gebäude in Betrieb

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

SDG 7, 13

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 essenzieller Bedeutung. Während der Phasen der Fertigstellung eines neuerrichteten oder generalsanierten Objekts ist das Objekt und Facility Management-Team der BIG (OFM) im Falle einer Beauftragung zur Einregulierung der Anlagen vor Ort, damit ein kontinuierlicher Übergang in den Regelbetrieb sichergestellt ist. 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.

Das Bundesamtsgebäude in der Radetzkystraße in Wien soll gemeinsam mit den Energieberatern des Bundes, den Mietern im Gebäude und der BIG/ARE sukzessive hinsichtlich Energieeffizienz und Einspa-

*Zustandserfassung durch das Objekt & Facility Management
Foto: Philipp Monihart*



rungspotenziale verbessert werden. 2021 wurde ein zentrales Umweltteam zur Koordinierung und Umsetzung der geplanten Maßnahmen installiert, in dem alle Stakeholder vertreten sind.

Einen weiteren Beitrag zur Optimierung des Betriebs und der Nutzer-Beratung in Hinblick auf das Energiemanagement des Gebäudes lieferte auch das Energieeinspar-Contracting. Der Gebäudeeigentümer (BIG und ARE) sowie die Gebäudemieterrinnen (in der Regel Ministerien) beauftragten nach einem strukturierten Ausschreibungsprozess ein externes Dienstleistungsunternehmen (Contractor), um Energieeinsparmaßnahmen in den Gebäuden zu realisieren und für die Betriebsführung ausgewählter energietechnischer Anlagen zu sorgen. Der Contractor setzt Maßnahmen um, die sich während der Vertragslaufzeit (zumeist 10 Jahre) durch die eingesparten Energiekosten refinanzieren und garantiert eine Energiekosteneinsparung, nach der die Vergütung erfolgt.

Zum Berichtszeitpunkt befanden sich 39 % der Mietflächen von ARE und BIG (ohne Universitäten, da sie vom Contracting nicht umfasst sind) in Contracting-Verträgen. Seit dem Start des Contractings 1999 konnten bis einschließlich 2020 rund 205.000 t CO₂ und rund EUR 53 Mio. Energiekosten eingespart werden.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Evaluierung von Maßnahmen in Kooperation mit Stakeholdern an einzelnen Objekten
- Übernahme von Betriebsführungen zur fachgerechten Steuerung
- Einsatz von Energieliefer- und Energieeinspar-Contracting
- Entwicklung von Energiemanagementangeboten für Mieter/Nutzerinnen durch die BIG

ERGEBNISSE 2021

- Unterfertigung „Memorandum of Understanding“ mit Bundesministerium für Inneres und mit Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Forschung
- Technisches und Energie-Monitoring unter anderem im Einsatztrainingszentrum (ETZ) Traiskirchen und im Zentrum für biomedizinische Forschung der Medizinischen Universität Wien, Himgberg
- Start von drei neuen Energieeinspar-Contracting-Verträgen

10.5 Lebenszyklusbetrachtung



BIG Point 5: Lebenszykluskosten

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

SDG 7, 11, 12, 13

Seit 2020 sind Lebenszykluskostenanalysen ab Planungsbeginn verpflichtend bei allen Bau- und Generalsanierungsprojekten in wirtschaftliche Entscheidungen mit einzubeziehen. Für jeden Projektstart bei Neubau- und Sanierungsbauvorhaben der BIG wird im Rahmen des Nachhaltigen Mindeststandards eine Übersicht der zu erwartenden Nutzungskosten nach vordefinierten Benchmarks bereitgestellt, die der Beratung der künftigen Mieter und Nutzer und in der Folge dem weiteren Planungsprozess dient.

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 Entsorgungskosten²⁴⁾ des Gebäudes. Das unternehmensintern zur Verfügung stehende BIG Nutzungskosten-Tool für eine vereinfachte Lebenszykluskostenschätzung liefert eine frühe Grobkostenschätzung zu künftig möglichen Nutzungskosten der Gebäude und zeigt, in welcher Kostengruppe die größten Hebel bzw. Potenziale zur Verringerung der Nutzungskosten in der Planung liegen. Die in manchen Fällen getrennte Budgetbetrachtung der Kundinnen und Kunden von Errichtungs- und Betriebskosten bei Projekten stellt dabei nach wie vor eine Herausforderung für die Umsetzung dar.

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



*Lesesaal der Universitätsbibliothek Graz
Foto: Unleashed Studio*

Bei Sanierungen von Bestandsgebäuden wird seitens des Objekt und Facility Management das FM-Qualitätssiegel zur Auszeichnung von Projekten bzw. Immobilien im Zuge eines Pilotprojektes seit 2021 erstmalig eingesetzt.

Das Pilotprojekt findet in Kooperation mit der Facility Management Austria statt und hat die Optimierung von Planung und Bau aus Sicht von Nutzung und Betrieb im Fokus. Mit dem FM-Qualitätssiegel wird die immer wieder diskutierte und aus Sicht aller Projektbeteiligten notwendige Forderung umgesetzt, die Erfahrungen und Erkenntnisse, insbesondere auch die Anforderungen aus dem Betrieb, rechtzeitig in den Prozess von Projektentwicklung und Planung einzubringen und auch zu verifizieren, ob die geplanten Ziele erreicht werden können.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Verpflichtende Lebenszyklusbetrachtung für Neubauten und Generalsanierungen
- BIG Nutzungskosten-Tool für vereinfachte Lebenszykluskostenschätzung
- Klare einheitliche Vorgaben für externe Projektpartnerinnen und -partner
- Einführung eines einheitlichen Anlagenkennzeichnungssystems (AKS) als Grundlage für eine optimale Anlageninbetriebnahme und -betreuung
- Pilotprojekt FM Qualitätssiegel in Kooperation mit FMA (Facility Management Austria)

ERGEBNISSE 2021

- Umsetzung der verpflichtenden Lebenszyklusbetrachtung im Rahmen des Nachhaltigen Mindeststandards

24) Basis der Kennwerte ist GEFMA-Benchmark Bericht 2020

10.6 Ökologische Baustoffe



6

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 Gesamtbewertung zu betrachten. (OI3BG3, BZF)

SDG 7, 13

Die BIG orientiert sich bei der ökologischen Bewertung eines Gebäudes unter anderem am OI3-Index. Dieser berücksichtigt in einer Lebenszyklusbetrachtung (100 Jahre Betrachtungszeitraum) sämtliche im Gebäude vorhandenen Aufbauten und dabei verwendete Materialien. Bewertet werden die ökologische Qualität aller Materialien anhand von Umweltindikatoren, das Treibhausgas-, Versauerungspotenzial und der Bedarf an nicht erneuerbarer Primärenergie. Als Einzulangabe trifft der Indikator eine quantitative Aussage über das Potenzial zur Klimaerwärmung, zur Versauerung der Umwelt und zum Verbrauch nicht erneuerbarer Energieressourcen.

Mit der Wettbewerbsvorgabe zur Anwendung der HBP-Kriterien ist die Bauökologie in der weiterführenden Planung verankert. Für den Neubau werden daher sowohl nachwachsende als auch mineralische Baustoffe, die sich durch nachhaltige Rohstoffgewinnung auszeichnen, zum Teil bereits in der Planung mitberücksichtigt. naBe-Kriterien für den Hochbau sind nicht Teil des Nachhaltigen Mindeststandards, jedoch ebenfalls im HBP²⁵⁾ hinterlegt und können in den Leistungsverzeichnissen berücksichtigt werden.

Best Practice-Projekte sind zehn Holzhäuser im Wildgarten Wien oder das Ilse Wallentin Haus, das nach dem Laborgebäude in Tulln und dem Türkenwirt nun das dritte Holzgebäude ist, das die BIG für die Universität für Bodenkultur Wien errichtete. Das mit klimaktiv Gold ausgewiesene Niedrigstenergiegebäude speichert 1.000 t CO₂ in seinem Baumaterial. Die Materialwahl, aber 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.

Bundesrechenzentrum in Wien

Im Berichtsjahr wurde im Zuge der Sanierung von rund 2.000 m² Garagendecke des Bundesrechenzentrums in Wien die bisherige gemischte Glasschaum- und

Polystyrolämmung gegen einen haufwerksporigen Leichtbeton mit Lecca-Zuschlagsstoffen auf rein mineralischer Basis ausgewechselt. Die Anwendung für befahrbare Flachdächer war in der Form unerprobt und mit Erschwernissen bei der geforderten Durchtrochnung verbunden. Gemeinsam mit dem Hersteller wurden Lösungen gefunden, die bei künftigen Anwendungen bereits im Vorfeld berücksichtigt werden können.

Landesleitzentrale (LLZ) Klagenfurt

Bei der Errichtung der neuen Landesleitzentrale (LLZ) Klagenfurt wurde das bestehende Gebäude aus statischen Gründen in Holzbauweise aufgestockt. Mit den im Werk vorgefertigten Elementen konnte die Bauzeit auf zehn Monate reduziert werden.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Gesamtbewertung der Baustoffe nach OI3-Index und EI-Indikator

ERGEBNISSE 2021

- Bundesrechenzentrum Wien: Austausch der Glasschaum- und Polystyrolämmung gegen einen haufwerksporigen Leichtbeton mit Lecca-Zuschlagsstoffen
- Landesleitzentrale (LLZ) Klagenfurt: Aufstockung in Holzbauweise
- Fertigstellung der zehn Holzhäuser im Wildgarten, Wien

10.7 Kreislaufwirtschaft und Urban Mining



7

BIG Point 7: Kreislaufwirtschaft und Urban Mining

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

SDG 4, 11, 12

Gemäß dem jüngsten Statusbericht des Umweltbundesamts²⁶⁾ lag das Abfallaufkommen Österreichs im Jahr 2019 insgesamt bei rund 71,26 Mio. Tonnen. Im Bausektor entsteht Abfall zu 90 % beim Abbruch, dem Umbau und der Sanierung von Bauwerken. Nur rund 10 % der Abfälle fallen bei der Errichtung neuer Bauwerke an.²⁷⁾ Das Aufkommen der Bau- und Ab-

25) Ö2.6 Emissionsarme Bau- und Werkstoffe, Schadstoffbegehung (nur bei Sanierung), naBe Aktionsplan

26) Umweltbundesamt: Die Bestandsaufnahme der Abfallwirtschaft in Österreich – Statusbericht 2021 (Referenzjahr 2019)

27) Studie Bauwerk Österreich, GUA Gesellschaft für umfassende Analysen, 2003

bruchabfälle betrug 2019 rund 11,51 Mio. Tonnen, davon rund 9,4 Mio. Tonnen mineralische Bau- und Abbruchabfälle, wovon rund 1,3 Mio. Tonnen deponiert wurden. Das Aufkommen der Aushubmaterialien betrug rund 42 Mio. Tonnen, davon wurde der größte Anteil (30,6 Mio. Tonnen) deponiert.

Durch die Verankerung des Holistic Building Programs (HBP) im Wettbewerb nimmt die BIG in jedem Projektstadium auf die Kreislaufwirtschaft Bedacht. Bei Um- und Neubauten wird nicht nur die Recycle-Fähigkeit des Abbruchs bewertet und geprüft, sondern bereits im Zuge der Planung auf Recycle-Fähigkeit der Bauteile und Materialien geachtet. Zur Optimierung des Materialeinsatzes im eigenen Portfolio sammelt der Konzern im Rahmen von Pilotprojekten Erfahrungen für künftige Bauprojekte. Dazu werden Potenzialanalysen für ausgewählte Objekte im Vorfeld durchgeführt, Rückbaukonzepte erarbeitet und gemeinsam mit Partnern wiedereinsatzbare Wertstoffe gewonnen.

Den größten Hebel sieht die BIG in der Abfallvermeidung durch Substanzerhaltung und in der Ausschöpfung vorhandener Potenziale von Gebäuden. Das bedeutet, den Bestand langfristig zu erhalten, eine lebenszyklusorientierte Betrachtung sowie die Wiederverwendung von Sekundärrohstoffen, die durch Abbruch und Sanierungstätigkeiten entstehen, zu unterstützen, kurz dem Grundsatz Reduce – Reuse – Recycle zu folgen.

Social Urban Mining im VILLAGE IM DRITTEN

Das aktuellste Beispiel für verwertungsorientierten Rückbau ist das VILLAGE IM DRITTEN, wo ein rund 11 ha großes Wohn- und Lebensquartier im Entstehen ist. Vor Baubeginn wurde der ressourcenschonende Rückbau des Altgebäudebestandes mit BauKarussell²⁸⁾, dem ersten österreichischen sozioökonomischen Anbieter für verwertungsorientierten Rückbau, umgesetzt. Im Ergebnis wurden rund 50.000 kg Material aus dem Altbestand gewonnen. Am Arbeitsmarkt Benachteiligte erhielten zudem die Möglichkeit einer Qualifizierung im zukunftssträchtigen Feld der Kreislaufwirtschaft und leisteten in dem Projekt 1.400 Stunden operative soziale Arbeit. Um den Abbruch optimal vorzubereiten, wurden in den Gebäuden 15.000 kg an Schad- und Störstoffen wie Dach- und Wandplatten, Leuchtstoffkörper und über 1.000 m² PVC-Bodenbelag entfernt und für die Entsorgung vorbereitet. Auch die Sicherung von Wertstoffen wie Buntmetallen war Teil des ressourcenschonenden Rückbaukonzepts. Davon werden 5.800 kg als Sekundärrohstoff wieder in den Materialkreislauf rückgeführt.

Durch die Vermittlung von beinahe 100 Fensterelementen und Betonsteinfliesen konnten 27.700 kg noch gebrauchsfähige Bauteile der Wiederverwendung zugeführt werden. So fanden die im Jahr 1994 produzierten Betonsteinfliesen ihren Weg in einen

Betrieb im Waldviertel, die Fensterelemente werden in einem Hallenneubau zum Einsatz kommen. Durch derartige Projekte lassen sich wertvolle Erfahrungen für künftiges Kreislaufwirtschaften im Baugewerbe sammeln. Bisher hat sich gezeigt, dass vor allem der logistische Aufwand, das Zeit- und Raummanagement sowie die Beschaffung der erforderlichen Infrastruktur zur Materialverarbeitung vor Ort eine große Herausforderung in der Projektplanung und -organisation darstellen.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Pilotprojekte Kreislaufwirtschaft (vom Müll zum Wertstoff)
- Pilotprojekte für Bodenanalyse und Wiederverwertung mit Logistik vor Ort
- Potenzialanalyse für verwertungsorientierten Rückbau
- Es wird empfohlen, ein Rückbaukonzept zu erstellen (Ö.1.3. HBP)
- Um- und Zwischennutzungen von Gebäuden und Liegenschaften

ERGEBNISSE 2021

- Gersthof, Wien: Bestandserhaltung und Konzept für „Social Urban Mining“
- BG/BRG Gänserndorf, Wien: Wiederaufbereitung von Betonabbruch
- Einsatztrainingszentrum (ETZ) Süßenbrunn, Wien: Wiederverwendung von Schüttmaterial
- VILLAGE IM DRITTEN, Wien: Verwertungsorientierter Rückbau Wasserhalle und Einbau von aufbereitetem Aushub aus dem Wildgarten

VILLAGE IM DRITTEN, Wien
Foto: NTERAINMENT



11 RAUM FÜR

**NACHHALTIGE STADT- UND
QUARTIERSENTWICKLUNG**



über
188.600 m²
Dachbegrünung im Bestand

über
30
Bienenvölker im Lerngarten
Bienenzentrum, Wien

17
Liegenschaften für
Bienenstandplätze

*VILLAGE IM DRITTEN, Wien
Städtebaulicher Masterplan:
SUPERBLOCK (Städtebau und Architektur),
YEWO Landscapes
(Landschafts- & Freiraumplanung)
Foto links: Unleashed Studio
Foto rechts: Stefan Seelig*



GRI 103-1 bis 103-3 Eine Stärke des BIG Konzerns liegt in der umfassenden Stadtteil- und Quartiersentwicklung der ARE Development sowie in der Campuserwicklung im Bildungsbereich. Mit der Realisierung von gemischten und voll integrierten Quartieren unterstützt die ARE Austrian Real Estate den geförderten und sozialen Wohnbau, der überwiegend von gemeinnützigen Partnern umgesetzt wird.

SDG 11, 12, 13, 15, 17

Durch ganzheitliche Planung können Synergieeffekte genützt, Gebäude miteinander vernetzt und Freiräume unter Berücksichtigung sozialer Inklusion gestaltet werden. Ziel ist es, lebenswerte neue Stadtviertel mit zu entwickeln. Dazu zählen die Schaffung von Naherholungsflächen, die Anbindung an Verkehrsnetze unter besonderer Berücksichtigung des Umweltverbundes, Fahrrad- und Wegstrukturen, die Anpassung des städtischen Versorgungsnetzes sowie einer sozialen Infrastruktur oder von Gemeinschaftsflächen.

Best Practice

Das VILLAGE IM DRITTEN, das gemeinsam mit dem wohnfonds_wien realisiert wird, bietet kompakte Bauweise, klimaresiliente Maßnahmen und die karbonfreie Versorgung durch erneuerbare Energien – wesentliche Bestandteile einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung. Letztere wird in Kooperation mit Wien Energie in Form eines baufeldübergreifenden Versorgungskonzepts (Geothermie, Photovoltaik) realisiert.

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 essenziell 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 es werden gegebenenfalls nachhaltige Mobilitäts- und Verkehrskonzepte in die Planung integriert.

So ermöglichen Sammelgaragen beispielsweise 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. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wurde über die Verlängerung der örtlichen Buslinie sichergestellt. Darüber hinaus werden Carsharing-Angebote im Quartier bereitgestellt.

Ein weiteres Beispiel für vergleichbare intelligente und nachhaltige Mobilitätslösungen ist das Q12 im Reininghaus Graz. Auch das VILLAGE IM DRITTEN wird im

Inneren zur Gänze autofrei sein. Durch die umliegenden bestehenden und aufgrund des neuen Stadtteils neu entstehenden Stationen der öffentlichen Verkehrsmittel, wie S-Bahn, Bus oder Straßenbahn, ist eine optimale Anbindung gegeben.

Leitfaden zur Förderung der Fahrrad-Mobilität im ARE Wohnbau

2021 wurde der im Vorjahr erarbeitete „Leitfaden zur Förderung der Fahrrad-Mobilität im ARE Wohnbau“ um einen zweiten Leitfaden für den ARE Bürobau ergänzt. Wieder mit dem Ziel, den Nutzerinnen und Mietern von ARE Objekten ein attraktives Angebot für ihre Mobilität zu bieten und die Verwendung des Fahrrads bestmöglich zu unterstützen bzw. noch auszubauen.

Der Leitfaden ist als kompakte Planungshilfe konzipiert, um eine optimale Integration von Fahrrad-Infrastruktur bei Büro-Objekten zu erreichen. Er soll sowohl bei der Projektentwicklung als auch für Verbesserungen im Büro-Bestand zur Anwendung kommen.

Auch im Bundesamtsgebäude in der Radetzkystraße in Wien wurde die Errichtung von 600 Fahrradabstellplätzen samt Garderobeninfrastruktur abgestimmt und realisiert.

Ergänzend läuft das 2016 von der ARE Development gestartete E-Carsharingkonzept „Wohnen mit E-Carsharing“ für Wohnungseigentumsobjekte in ARGENTO (Wien), Rosenhöfe (Graz), Wimmergasse (Wien), Rosa & Heinrich (Graz), MEXO (Wien) und Stilneubau (Wien).

*Forschungskooperation mit der TU Wien
Forschungsfassade am Camillo Sitte Bautechnikum, Wien
Foto: BIG*



WAS WIR DAFÜR TUN

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

ERGEBNISSE 2021

- Leitfaden zur Förderung der Fahrrad-Mobilität im ARE Bürobau
 - Geplante Quartiere:
 - Start 2021: Q12 Reininghaus, Graz: rund 76.500 m² BGF 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:
 - Am Park, Wien: rund 88.300 m² NRF für Wohnen, Geschäftsflächen, Kindergarten, Supergreißler
 - Bis 2023: VIENNA TWENTYTWO, Wien: rund 87.000 m² NRF für Wohnen, Büros, Hotel und Serviced Apartments
 - Bis 2024: Wildgarten, Wien: rund 82.000 m² NRF für Wohnen, Nahversorger, Gastronomie und Kindergarten
 - Quartier-Fertigstellungen:
 - Ensemble, Wien: rund 53.000 m² NRF für Wohnen, Einzelhandel und Kindergarten
 - TRIIIPLE, Wien: rund 68.000 m² NRF für Wohnen, Arbeiten und Gewerbe
 - Arkade Südstadt (Südstadtzentrum), Maria Enzersdorf: rund 13.000 m² NRF für Wohnen, Einzelhandel, Arztpraxen
-

11.1 Klimaresilientes Bauen



BIG Point 8: Klimaresilientes Bauen

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

SDG 7, 13

Sowohl Bestandsgebäude als auch Neubauprojekte müssen an die Klimaveränderungen und zu erwartenden Extremwetterereignisse angepasst und eine Verschlechterung des Mikroklimas durch ökologisch sinnvolle Bauweisen möglichst verhindert werden. Um die Auswirkung der Bauvorhaben auf die unmittelbare Umwelt bereits in der Planungsphase sichtbar zu machen und Maßnahmen kosten- und ressourceneffizient einsetzen zu können, wird vor allem bei Hitzeinsellagen verstärkt mit Mikroklimasimulationen gearbeitet. Sie beschreiben die Auswirkungen des Bauvorhabens unter Berücksichtigung des Standortes und werden zum Teil bereits ab Wettbewerb und in Folge planungsbegleitend für Projekte des Konzerns eingesetzt. Ziel ist die Optimierung der Baukörpersetzungen, deren Einbindung in Freiflächen und eine langfristige Kostenoptimierung. 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 zudem Ausgleichsmaßnahmen gesetzt. Durch die Anwendung des Nachhaltigen Mindeststandards wird bei jedem Projekt der Grün- und Freiflächenfaktor ermittelt und Bewusstsein für etwaige Ausgleichsflächen, besonders in innerstädtischen Bereichen, geschaffen. So entstehen zusätzliche Grünflächen auf Dächern, an Fassaden oder auch im Gebäudeinneren.

Der Einsatz von Gründächern ist insbesondere bei den Schulen in größtmöglichem Umfang vorgesehen, in dicht verbauten Lagen werden zusätzlich Fassadenbegrünungen durchgeführt.

Bundesamtsgebäude in Tulln

Ein Best Practice-Beispiel ist die Umsetzung der Fassaden- und Dachbegrünung am Bundesamtsgebäude in Tulln. Ausgehend vom Plan der Stadt Tulln, den zentralen Nibelungenplatz neu zu gestalten und durch Parkplatz-Nutzung die bestehende Hitzeinsel zu entschärfen, untersuchte die ARE im Berichtsjahr in Zusammenarbeit mit der Expertenplattform „Grün statt Grau“ in einer durch sie beauftragten umfassenden Studie die Potenziale verschiedener Varianten von Dach- und Fassadenbegrünung für das bestehende

Amtsgebäude. Photovoltaik und besonders gestaltete Biodiversitäts-Begrünungen waren Bestandteil der Varianten. Darüber hinaus wurden die Varianten „Erweiterung/Aufstockung“ untersucht, die insgesamt mehr Nutzflächen bei geringerer Flächenversiegelung ausweisen, um prototypisch zu zeigen, wie Städte der steigenden Flächenversiegelung entgegenwirken können. Die Umsetzungsentscheidung ist für 2022 geplant. Die Studie wurde so konzipiert, dass sie dem Aufbau von Grundlagen-Know-how im BIG Konzern dient.

Vordere Zollamtstraße in Wien

In der Außenanlagengestaltung wurden im Zuge der Erneuerung von 5.000 m² befestigter Hoffläche Maßnahmen zur Reduktion der sommerlichen Überwärmung berücksichtigt. Bei der Wahl des Belages wurden helle reflektierende Farben gewählt, natürliche Verschattungen mit Bäumen und bewachsenen Wänden hergestellt sowie zahlreiche Blumentröge für zusätzliche Begrünungen angebracht, welche automatisiert mit Brunnenwasser versorgt werden.

Wohnbau Feldkirchner Straße Klagenfurt

Bei der Außenanlagenplanung wurde der Platz zwischen bestehendem Bezirksgericht und Neubau mit Fokus auf Regenwassermanagement und als Pufferzone zwischen Wohnbau und Straße neu konzipiert: Die Oberflächenwässer werden durch Geländemodulation gesammelt, zu „Grün-Inseln“ im Platz geleitet, dort gespeichert und für die Bepflanzung verfügbar gemacht. Durch die optimierte Versickerung, Begrünung und helle Beläge leisten Platz und Außenbereiche einen Beitrag zur Vermeidung von Hitzeinseln und zum natürlichen Wasserhaushalt.

Für den Konzern hat sich die BIG vorgenommen, bis 2025 die Dachbegrünungen auf zumindest 250.000 m² zu steigern. Diesem Ziel ist sie im Berichtsjahr gefolgt: Waren es Ende 2020 rund 174.000 m², so sind es Ende 2021 rund 188.680 m², das bedeutet einen Zuwachs von rund 7,8 % innerhalb des Berichtsjahres.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Einsatz von Simulationsprogrammen
- Optimierung der Lage und Beschaffenheit der Gebäudekörper
- Nachhaltiger Mindeststandard: Verpflichtende Bewertung des Grün- und Freiflächenindicators (GFF)²⁹⁾
- Setzen von Ausgleichsmaßnahmen

29) Mindestens 20 % unversiegelte Grundstücksfläche und mindestens 20 % begrünte Dachfläche

ERGEBNISSE 2021

- Dachbegrünung gesamt: 188.680 m² (+7,8 % zu 2020)
 - Mikroklimasimulationen (Veterinärmedizinische Universität Wien, Johannes Kepler Universität oder BG/BRG Wien Zirkusgasse)
 - Dach- und Fassadenbegrünungen (HTL Linz Goethestraße; PH Innsbruck, Pastorstraße; HTBLA Bulme, Graz Gösting; ETZ Süßenbrunn oder Bundesamtsgebäude Tulln)
 - Aufforstung und Ersatzpflanzungen (FEST Wr. Neustadt: Ersatzpflanzung 7.000 Bäume; ETZ Süßenbrunn: Ersatzpflanzungen 30 Bäume)
-

11.2 Flächenverbrauch und Versiegelung



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.

SDG 11, 12, 15

In der Bebauung von Flächen geht die BIG verantwortungsvoll mit ihren Flächenressourcen um. Vor allem der Substanzerhalt und die Optimierung des Bestandes stellen einen wesentlichen Beitrag für den Bodenschutz dar. Bei der Bebauung liegt das Augenmerk auf der Verdichtung des Gebäudebestands und der Erzielung einer hohen Flächeneffizienz auf zumeist vormals bebauten Flächen („Brown Fields“) im urbanen Raum. Aufgrund des Nachhaltigen Mindeststandards der BIG muss zudem bei jedem Neubau oder jeder Generalsanierung der Grün- und Freiflächenfaktor errechnet werden. Das Ziel ist zumindest 20 % der Fläche unversiegelt und frei von baulichen Gewerken zu halten sowie 20 % der Dachflächen zu begrünen.

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 greift man auf Erfahrungen im Rahmen von Pilotprojekten, wie der HTL St. Pölten, zurück. Dort 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 realisiert. Zur Ermittlung des ökologischen Fußabdrucks des Gebäudes (Building Footprint) wird die ÖNORM B 1800 oder ersatzweise das erste Untergeschoss herangezogen. Der Fußabdruck zeigt die durch ein Gebäude beanspruchte Fläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Im Berichtsjahr waren dies 16,5 %. Das bedeutet, dass 83,5 % der Grundstücksfläche von Gebäuden der im Berichtsjahr fertiggestellten Projekte unberührt blieben. In Summe ist der Building Footprint des Konzerns um 2,6 % kleiner als 2020. Bei fertiggestellten BIG Projekten ist der Building Footprint um 2,2 % und bei fertiggestellten ARE Projekten um 2,9 % gesunken.

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 viel an 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 1,3 m² auf 2 m² gestiegen, das heißt für 1 m² Außenanlagen Objekt Fläche (AOF) wurden im Berichtsjahr 2 m² Nettoraumfläche erzielt.

WAS WIR DAFÜR TUN

- Berechnung Grün- und Freiflächenfaktor für Neubauten und Generalsanierungen
 - Optimierung von Bestandsgebäuden durch Erhöhung der Nutzungssicherheit und Flächeneffizienz
 - Freiraumplanerische Maßnahmen bei Projekten und Quartiersentwicklungen, Seite 58
-

ERGEBNISSE 2021

- Umnutzung Krankenhaus Wien Gersthof und Semmelweislinik Wien in Bildungsbauten
 - HTBLVA Innsbruck, Trenkwaldstraße: Aufstockung in Holzbauweise
 - BG/BRG Schärding: Aufstockung für Tagesbetreuung
 - HTBLVA Villach, Tschinowitscherweg: Umbau des Bestands
 - BG/BRG Innsbruck, Sillgasse: Neubau am selben Standort
 - Einsatztrainingszentrum (ETZ) Süßenbrunn: 320 m³ Versickerungsmulden
 - Projekt „Am Park“, Wien: Bauplatzübergreifendes Versickerungsprojekt für Gesamtquartier mit 1.554 m²
-

*Lerngarten Bienenzentrum Wien
in Kooperation mit BIEZEN im VILLAGE IM DRITTEN
Foto: BIG*

11.3 Freiraumgestaltung und Biodiversität



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.

SDG 7, 11, 13

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, welche einen wichtigen Erholungs- und Freiraum innerhalb der Städte bieten.

Auch für bebaute Flächen und Quartiere gewinnen freiraumplanerische Maßnahmen und die Erhaltung eines naturnahen Lebensraumes in Hinblick auf die zunehmende Bodenversiegelung an Bedeutung. Eine Stärke von BIG und ARE liegt in der Berücksichtigung dieser Planungsfaktoren im Rahmen der Freiraumplanung langfristiger Campus- und Quartiersentwicklungen. Mit der Verdoppelung der Flächen von Gründächern, der Forcierung von Fassadenbegrünung und der Neupflanzung von Bäumen im urbanen Raum soll neben der Verbesserung des Mikroklimas zusätzlicher biodiverser Erholungsraum geschaffen werden. Ein freiraumplanerisches Konzept ist nach dem Nachhaltigen Mindeststandard bei jedem Projekt zu erstellen, in Einzelfällen werden eigene Freiraumplaner eingesetzt. Beispiele dafür sind:

Einsatztrainingszentrum (ETZ) Süßenbrunn:

Das ETZ befindet sich in Bau und zeigt eine erstaunliche Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten, für die ein Öko-Monitoring und eine ökologische Begleitung für die nächsten zehn Jahre unter Beiziehung eines Fachkundigen vorgesehen ist.

VILLAGE IM DRITTEN, Wien:

Der zentrale rund zwei Hektar große Park inmitten des neuen Grätzls wird zu einem erholsamen Rückzugsort. Darüber hinaus werden alle nicht begehbaren Dächer des Projekts sowie einige der Fassaden begrünt. Zudem sind Ausgleichsflächen für Zauneidechsen vorgesehen. Der Bauplatz des Quartiers dient als Zwischennutzung für Urban Gardening und konnte im Berichtsjahr für ein Bienenzentrum in Kooperation mit BIEZEN vorbereitet werden.



Die österreichweite Zurverfügungstellung von Standplätzen für Bienen auf Liegenschaften des Konzerns sichert weiteren wichtigen Lebensraum und schafft ökologisch wertvolle Zwischennutzungen. Um Honig- und Wildbienen im urbanen Raum erlebbar zu machen und Bewusstsein für ihre Bedeutung zu schaffen sowie die Begeisterung für die Bienenzucht weiterzugeben, wurde im Berichtsjahr in Kooperation mit dem Bienenzentrum Wien ein Lerngarten mit über 30 Bienenvölkern auf dem Gelände des zukünftigen VILLAGE IM DRITTEN eingerichtet. Hier werden auch in der kommenden Saison Imkereikurse für Anfänger und Fortgeschrittene sowie Workshops für Jung und Alt angeboten. Im Berichtsjahr wurden bereits 78 Imkerinnen und Imker im Lerngarten ausgebildet.

WAS WIR DAFÜR TUN

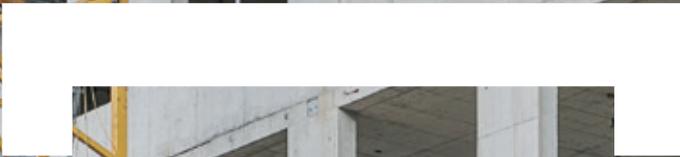
- Freiraumplanerische Maßnahmen
- Förderung der Artenvielfalt durch Erhaltung und Schaffung von naturnahem Lebensraum

ERGEBNISSE 2021

- Freiraumplanung bei Campus Wettbewerben (unter anderem für Alpen-Adria-Universität Klagenfurt, House of Schools der Johannes Kepler Universität Linz, Universität Graz oder Technisches Universitätsgebäude am Inffeld-Campus in Graz)
- Erhaltung von Grünraum und Bepflanzung, insbesondere in Wien Gersthof, Vordere Zollamtsstraße 3-7, Bundesamtsgebäude Tulln oder Wohnbau Feldkirchner Straße Klagenfurt, Universität Graz, Graz Center of Physics
- Einsatztrainingszentrum Süßenbrunn (in Bau): Öko-Monitoring und ökologische Begleitung für zehn Jahre
- VILLAGE IM DRITTEN, Wien: Park, Ausgleichsflächen für Zauneidechsen, Zwischennutzung Urban Gardening und Vorbereitung Lerngarten Bienenzentrum in Kooperation mit BIEZEN
- Bee BIG: Zurverfügungstellung von 17 Bienenstandplätzen als Zwischennutzung
- BIEZEN Lerngarten, VILLAGE IM DRITTEN: Ausbildung von 78 Imkerinnen und Imkern

12 RAUM FÜR

FORSCHUNG UND INNOVATION



RAUM FÜR WISSENSCHAFT

BIG universität innsbruck

HERFESTSTELLUNG FEHRJAHR 2022

BIG universität innsbruck

RAUM FÜR DIE ZUKUNFT

BIG universität innsbruck



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. Kooperations- und Projektanfragen werden durch die Fachabteilungen geprüft und eine Teilnahme nach strategischer Beurteilung intern weiterempfohlen.

Sustainability Data Science Challenge

Im Berichtsjahr wurde die Sustainability Data Science Challenge unter der Schirmherrschaft der ÖBAG, Microsoft und Capgemini ausgeschrieben. Nach Formulierung eines gemeinsamen Usecases mit dem Fokus auf Dekarbonisierung und Biodiversität von BIG und anderen daran teilnehmenden Beteiligungsunternehmen wurden innovative Konzepte gesucht. Ziel war es, aus vorhandenen Daten und den zur Verfügung gestellten Ressourcen das überzeugendste Datenmodell zu kreieren, um damit konkrete nachhaltige Problemstellungen mittels künstlicher Intelligenz zu lösen. Die Ergebnisse wurden mit einem mathematischen Modell auf ihre Genauigkeit hin evaluiert. Die Liegenschaften der BIG spielten dabei eine wesentliche Rolle: 10 Schul- und 10 Universitätsliegenschaften waren seitens der BIG die Basis zur Entwicklung der Modelle. Aus 33 Teams traten drei Finalisten-Teams hervor, das Gewinnerteam präsentierte ein vom Klimaaspekt motiviertes Modell, das dabei helfen könnte, die Zusammensetzung aus Gebäuden und Freiflächen genauestens zu analysieren.

Verbund X Accelerator

Der Verbund X Accelerator, eine Energie- und Infrastruktur Plattform für Start-ups, Tech-Firmen und KMU, unterstützt innovative Entwicklungen, um neue Geschäftsmodelle zu erschließen. 2021 ging er unter anderem mit der BIG als Partnerin bereits in die zweite Runde.

Innovationspartnerschaft 2021

Ziel war die Entwicklung eines neuartigen elektronischen Verwaltungstools im Bereich Objekt und Facility Management (OFM) der BIG zur besseren Vernetzung der verschiedenen Handlungsebenen wie Eigentümer, Nutzerinnen, Mieter, Verwaltung und Facility Management. Wesentlicher Teil dieser Innovationspartnerschaft ist es, die gemeinsame Weiterentwicklung von Funktionalitäten (interaktiver Raumplan, Raumbuchungssysteme, Energiemanagementsysteme) voranzutreiben.

Mitfinanzierung Stiftungsprofessuren

Die BIG finanziert eine Stiftungsprofessur auf der TU Wien mit, die sich mit Holzbau im urbanen Kontext beschäftigt.

WAS WIR DAFÜR TUN

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

ERGEBNISSE 2021

- Digitaler Gebäudewilling: BIM-basierte offene Plattform für Monitoring, Evaluierung und Optimierung des Gebäudebetriebs der AEE INTEC, BIG in Kooperation mit dem ÖBV
- F&E Projekte Universitäten:
 - Paris Buildings: Forschungsk Kooperation mit der Technischen Universität Graz zur Ermittlung von Paris-kompatiblen Anforderungen an öffentliche Gebäude
 - Annex 73: Bei der bereits 2017 gestarteten Zusammenarbeit mit dem Institut AEE INTEC steht der energieeffiziente und resiliente Campus im öffentlichen Bereich im Fokus
 - Letter of intent (LOI) Energie aus Abwasser: Nachhaltige Möglichkeiten zur Erzeugung von Gas aus Abwässern
 - Kooperation für Stiftungsprofessur an der TU Wien: „Think.Wood“ – Holzbau im urbanen Kontext
- F&E Projekte Schulen:
 - Projektpartnerschaft mit E³@SCHOOL der HTL1 Lastenstraße, Klagenfurt: Nachhaltige Energie – Erzeugung, Speicherung und vernetzte Energieversorgung
 - BIG-eigenes Projekt „BIG Luftqualität“: Monitoring von Lüftungsanlagen im Hinblick auf die Raumluftqualität an Bestandsobjekten, Findung einer Entscheidungsgrundlage für zukünftige Lüftungssysteme
 - LOI Stadt der Zukunft, Projekt der Universität für Bodenkultur: Erhebung von vergleichbaren Messdaten zur Wirkungsabschätzung von Fassaden- und Dachbegrünung
 - LOI Citizen Science, Projekt der Universität Innsbruck – Raumluftqualität in Schulen: Raumluftanalyse und Handlungsempfehlungen
 - LOI DiCYCLE, Projekt der Technischen Universität Wien: Analyse von Prozessen im Bauwesen, Abbildung durch digitale Technologien BIM, Blockchain (BC) und Smart Contracts (SC)

**13 RAUM FÜR
DIGITALISIERUNG UND
AUTOMATISIERUNG**



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.

Neben den Forschungs- und Innovationsfeldern (Kapitel 12) arbeitet die BIG unter anderem an folgenden unterstützenden Systemen:

■ **Digitaler 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 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).

■ **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.

■ **Mieterservice auf big.at**

Der neue Online-Auftritt³⁰⁾ für den OFM Bereich legt einen Fokus auf die authentische und gute Beschreibung des gesamten Leistungsspektrums sowie einem weiteren Fokus auf den Wohn- und Mieterservice Bereich (mit allen wichtigen Informationen, Kontaktmöglichkeiten und FAQ).

■ **Implementierung des Arbeitstools im Bereich FEM**

Mit Dezember 2021 startete die Implementierung des neuen Arbeitstools im Bereich FEM. Es handelt sich dabei um eine voll digitale Software-

lösung mit deren Hilfe sämtliche Prozesse in diesem Bereich via App abgebildet werden. Die vollflächige Implementierung wird im Sommer 2022 abgeschlossen sein.

WAS WIR DAFÜR TUN

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

ERGEBNISSE 2021

- BIM-Pilotprojekt: BG/BRG Ettenreichgasse, Wien – Planungsphase
- BIM-Pilotprojekt: BORG Moosallee, Radstadt – Planungsphase
- BIM-Pilotprojekt: Neubau Justizanstalt Klagenfurt – Planungsphase
- BIM-Pilotprojekt: BG/BRG Klostersgasse, Wien – Planungsphase
- BIM-Pilotprojekt: Haus der Physik in Innsbruck – Wettbewerbsphase
- Modellschule Gersthof Wien: Glasfaseranbindung

*Semmelweisareal Gersthof, Wien
Architektur: Silberpfeil Architekten
Foto: Anna Rauchenberger*



30) <https://www.big.at/ofm>

14 KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Stichtag 31.12.2021		Einheit	2019	2020	2021					
GRI 201-1 SDG 8, 9, 12	INVESTITIONEN IN DEN WIRTSCHAFTSSTANDORT									
	<i>Die Zahlen beziehen sich auf den IFRS Geschäftsbericht des Konzerns (inkl. Konsolidierungseffekte)</i>									
KONZERN	Investitionen GESAMT (inkl. Projektentwicklung für Veräußerung ARE)	Mio. EUR	869,1	1.079,7	976,2					
	Investitionen in Bestandsimmobilien GESAMT	Mio. EUR	610,9	689,9	703,9					
	Investitionen in Bestandsimmobilien: Neubau und Generalsanierungen	Mio. EUR	465,0	542,0	544,5					
	Investitionen in Bestandsimmobilien: Instandhaltungen	Mio. EUR	145,9	147,8	159,4					
	Investitionen Projektentwicklung für Veräußerung GESAMT	Mio. EUR	258,1	389,9	272,3					
	BIG	Investitionen in Bestandsimmobilien GESAMT	Mio. EUR	515,5	585,4	574,5				
		Investitionen in Bestandsimmobilien: Neubau und Generalsanierungen	Mio. EUR	394,6	463,7	444,9				
		Investitionen in Bestandsimmobilien: Instandhaltungen	Mio. EUR	120,8	121,7	129,6				
	ARE	Investitionen GESAMT (inkl. Projektentwicklung für Veräußerung)	Mio. EUR	353,6	494,3	401,7				
		Investitionen in Bestandsimmobilien GESAMT	Mio. EUR	95,4	104,5	129,4				
		Investitionen in Bestandsimmobilien: Neubau und Generalsanierungen	Mio. EUR	70,4	78,3	99,6				
		Investitionen in Bestandsimmobilien: Instandhaltungen	Mio. EUR	25,0	26,1	29,8				
		Investitionen Projektentwicklung für Veräußerung GESAMT	Mio. EUR	258,1	389,9	272,3				
	SDG 11, 12	WERTERHALT DURCH NEUBAU, SANIERUNG, INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG¹⁾								
		<i>Anteil der Maßnahmen am Gesamtportfolio seit 01.01.2001 bis Berichtsjahr - Konzernfläche NRF GESAMT gem. ÖNORM B 1800</i>								
Neubauflächen mit Erweiterungen (NB+E) bezogen auf Konzernfläche										
KONZERN	Neubauanteil GESAMT	%	13,9	14,6	15,6					
BIG	Neubauanteil GESAMT	%	12,6	12,9	13,7					
ARE	Neubauanteil GESAMT	%	1,3	1,7	1,9					
Sanierungsflächen (S) bezogen auf Konzernfläche										
KONZERN	Sanierungsanteil GESAMT	%	21,3	21,7	22,1					
BIG	Sanierungsanteil GESAMT	%	16,2	16,5	17,0					
ARE	Sanierungsanteil GESAMT	%	5,2	5,2	5,0					
Instandhaltung + Instandsetzungsmaßnahmen (IS+IH) bezogen auf Konzernfläche										
KONZERN	Anteil der IH+IS Maßnahmen GESAMT	%	64,8	63,7	62,3					
BIG	Anteil der IH+IS Maßnahmen	%	47,6	46,9	43,2					
ARE	Anteil der IH+IS Maßnahmen	%	17,2	16,8	19,1					
SDG 7, 12, 13	ENERGIEEFFIZIENZ DES PORTFOLIOS (BESTAND & NEU)									
	<i>in Prozent als Summe des Anteils der konditionierten Fläche der Energieausweise gem. OIB Richtlinie 6 (OIB 2015 und OIB 2019)²⁾</i>									
KONZERN	A++, A+ und A	%	3,8	1,3	3,6	1,6	0,1	3,7	1,3	0,6
	B	%	23,5	11,2	20,2	13,9	39,1	17,9	14,4	36,7
	C	%	47,1	57,3	47,1	55,5	36,0	49,2	54,7	36,8
	D - G	%	25,6	30,1	29,1	29,1	24,8	29,2	29,6	25,9
BIG	A++, A+ und A	%	2,8	1,2	2,6	1,5	0,1	2,7	1,1	0,7
	B	%	21,8	13,3	18,6	16,2	35,9	15,4	17,1	35,5
	C	%	50,3	56,8	50,9	53,7	38,8	54,2	52,6	37,3
	D - G	%	25,1	28,7	27,8	28,6	25,2	27,8	29,2	26,5
ARE	A++, A+ und A	%	7,8	1,4	7,0	1,7	0	7,1	1,7	0
	B	%	30,3	6,3	26,5	8,3	58,9	27,4	7,8	46,7
	C	%	34,4	58,6	32,1	59,7	18,7	30,9	59,8	32,5
	D - G	%	27,5	33,6	34,4	30,2	22,3	34,5	30,7	20,7

Stichtag 31.12.2021	Einheit	2019	2020	2021	
TREIBHAUSGASEMISSIONEN					
<i>Werte Standortbezogen (location based)³⁾</i>					
Treibhausgasemissionen als CO₂-Äquivalent					
Konzern eigene Standorte THG GESAMT	t	3.395	3.102	ab 2022	
Konzern eigene Standorte Scope 1	t	2.859	2.540	ab 2022	
Konzern eigene Standorte Scope 2	t	365	363	ab 2022	
Konzern eigene Standorte Scope 3	t	171	199	ab 2022	
ENERGIEMIX UND ERNEUERBARE ENERGIEN					
<i>Energiemix des Portfolios bezogen auf Nettoraumfläche nach Energieträger der Hauptheizsysteme [m² NRF] ohne PV⁴⁾</i>					
KONZERN	bezogen auf die Konzernfläche				
	beheizt mit Fernwärme	%	75,1	75,8	76,2
	beheizt mit fossilen Energieträgern	%	20,4	19,6	19,2
	beheizt mit erneuerbaren Energieträgern (Wärmepumpe, Pellets, Hackschnitzel, etc.)	%	3,6	3,7	3,8
	beheizt mit Strom (ohne Wärmepumpen)	%	0,9	0,9	0,9
BIG	bezogen auf BIG-Flächenanteil				
	beheizt mit Fernwärme	%	77,5	78,2	78,5
	beheizt mit fossilen Energieträgern	%	18,9	18,0	17,7
	beheizt mit erneuerbaren Energieträgern (Wärmepumpe, Pellets, Hackschnitzel, etc.)	%	2,9	3,1	3,3
	beheizt mit Strom (ohne Wärmepumpe)	%	0,7	0,7	0,7
ARE	bezogen auf ARE-Flächenanteil				
	beheizt mit Fernwärme	%	68,1	67,9	69,1
	beheizt mit fossilen Energieträgern	%	24,6	24,6	24,0
	beheizt mit erneuerbaren Energieträgern (Wärmepumpe, Pellets, Hackschnitzel, etc.)	%	5,6	5,8	5,3
	beheizt mit Strom (ohne Wärmepumpe)	%	1,7	1,7	1,6

SDG 7, 13 PHOTOVOLTAIK IM DETAIL

Bestand PV Anlagen kumuliert seit 2001 (inkl. errichteten Anlagen im Berichtsjahr 2021)⁵⁾					
KONZERN	bestehende PV Anlagen	kWpeak	k.A.	4.430	4.916
BIG	bestehende PV Anlagen	kWpeak	k.A.	4.058	4.352
ARE	bestehende PV Anlagen	kWpeak	k.A.	372	564

ENERGIEEINSPAR-CONTRACTING

KONZERN ausgenommen Unternehmensbereich Universitäten

Geplante jährliche Einsparungen⁶⁾

Geplante jährliche Energieeinsparung durch neue Contracting-Verträge	MWh	4.585	0	3.975
Geplante jährliche CO ₂ -Einsparung durch neue Contracting-Verträge	t	1.390	0	967
Geplante jährliche Kosteneinsparung durch neue Contracting-Verträge	Mio. EUR	0,35	0	0,32

Kumulierte tatsächliche Einsparungen durch Contracting seit 1999 bis einschließlich 2020

Kumulierte Energieeinsparungen durch Contracting seit 1999	MWh	995.000	1.060.000	ab 2022
Kumulierte CO ₂ -Einsparung durch Contracting seit 1999, durch Energieberater des Bundes 1999 festgelegter Umrechnungsfaktor	t	190.000	205.000	ab 2022
Kumulierte Kosteneinsparungen durch Contracting seit 1999	Mio. EUR	49,0	53,0	ab 2022
Anteil der Mietvertrags-Flächen, die sich in Contracting-Verträgen befinden	%	36,0	39,0	ab 2022

Stichtag 31.12.2021	Einheit	2019	2020	2021
ENERGIEEINSPARUNG GEM. ENERGIEEFFIZIENZGESETZ (EEFFG)				
Energieeinsparungen gem. EEFFG 2014-2020 kumuliert	MWh	k.A.	126,5	ab 2022 und Folgejahre
ZERTIFIZIERUNGEN & NACHHALTIGE STANDARDS				
Gebäudezertifikate und Gebäudeausweise (in Summe und kumulativ seit 2001)⁷⁾				
KONZERN	Anzahl	33	38	48
BIG	Anzahl	24	27	29
ARE	Anzahl	9	11	19
fertiggestellte HBP-Projekte kumulativ (seit 2016)				
KONZERN	Anzahl	1	1	1
BIG	Anzahl	1	1	1
ARE	Anzahl	0	0	0
laufende HBP-Projekte kumulativ (seit 2016, Online-Tool seit 2020 verfügbar)				
KONZERN GESAMT	Anzahl	k.A.	30	52
BIG GESAMT	Anzahl	k.A.	24	38
ARE GESAMT	Anzahl	k.A.	6	14
Unternehmensbereich Schulen (UBS)	Anzahl	k.A.	13	22
Unternehmensbereich Universitäten (UBU)	Anzahl	k.A.	7	11
Unternehmensbereich Spezialimmobilien (UBSp)	Anzahl	k.A.	4	5
ARE mit ARE Development	Anzahl	k.A.	6	14
FLÄCHENVERBRAUCH				
Flächeneffizienz und Bodeninanspruchnahme (Verdichtung)⁸⁾				
<i>Erzielte Nettoraumfläche (NRF) im Verhältnis zum Gebäudefußabdruck (Außenanlagen Objekt Fläche - AOF) ohne Ankäufe d. ARE; NRF: AOF aller im Berichtsjahr fertiggestellter Projekte</i>				
KONZERN	m ²	3,31	1,31	2,00
BIG	m ²	2,11	1,15	1,90
ARE	m ²	5,73	2,41	3,09
VERSIEGELUNG				
<i>Verhältnis Building Footprint [AOF] zu Grundstücksfläche [%] aller im Berichtsjahr fertiggestellter Projekte⁹⁾</i>				
KONZERN	%	20,0	19,1	16,5
BIG	%	14,0	20,9	18,7
ARE	%	36,0	13,6	10,7
AUSGLEICHSMASSNAHMEN FÜR BODENINANSPRUCHNAHME				
Dachbegrünung gesamtes Portfolio kumulativ				
KONZERN	m ²	144.878	174.007	188.679
BIG	m ²	123.806	149.438	160.101
ARE	m ²	21.072	24.570	28.578

Hinweis: k.A. (= keine Angabe): Daten können im Berichtsjahr in BIG/ARE Systemen nicht abgebildet werden, bzw. keine Daten vorhanden.

- 1) Wird seit 2018 berichtet. Sämtliche Flächen der BIG, die nicht neu gebaut, erweitert oder saniert wurden, wurden instandgehalten oder instandgesetzt
- 2) Weil die OIB Versionen unterschiedlichen Berechnungsmethoden unterliegen und die Bezugsflächen geändert wurden (NRF - BGF) dient als ergänzender Indikator ab 2021 der berechnete Wert der THG-Emissionen
- 3) Für 2021 werden die TGH-Emissionen der selbst genutzten Standorte berichtet, da die Daten für 2021 zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Berichts noch nicht vollständig vorlagen, werden sie 2022 berichtet.
- 4) Basis der Fläche sind nur konditionierte Flächen aller neu berechneten Energieausweise des Konzerns. Photovoltaik und Solarthermie sind keine Hauptheizsysteme, daher hier NICHT enthalten
- 5) Die Kennzahlen 2020 differieren zur Vorjahresberichterstattung, da die Qualität der systemisch erfassten Daten zu den Photovoltaikanlagen optimiert wurde und bislang nicht erfasste Anlagen systemisch nachgetragen werden konnten.
- 6) 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
- 7) Berichtet wird die Anzahl der Fertigstellungszertifikate / Gebäudeausweise und der fertiggestellten HBP Projekte seit 2001 bis Berichtsjahr. Staatspreise, Architekturpreise und Sonstige Auszeichnungen sind nicht enthalten
- 8) Die Zahl drückt aus, wie viele m² NRF je m² Gebäudeabdrucks erzielt wurden. Je größer der Wert, desto effizienter. Wenn AOF nicht vorhanden, wurde als Gebäudefußabdruck = 1.UG [BGF oder EF] herangezogen. 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 des 1. UG falls der Building Footprint nicht vorliegt

Stichtag 31.12.2021		GRI Standards	Einheit	2019	2020	2021
MITARBEITENDE¹⁾						
KONZERN	Mitarbeitende GESAMT (inkl. Geschäftsführung und Führungskräfte)	102-8	Headcount	946	984	1.031
	Weibliche Mitarbeitende	102-8	Headcount	325	343	368
	Männliche Mitarbeitende	102-8	Headcount	621	641	663
BIG	Mitarbeitende GESAMT	102-8	Headcount	881	913	951
	Weibliche Mitarbeitende	102-8	Headcount	295	312	332
	Männliche Mitarbeitende	102-8	Headcount	586	601	619
ARE	Mitarbeitende GESAMT	102-8	Headcount	65	71	80
	Weibliche Mitarbeitende	102-8	Headcount	30	31	36
	Männliche Mitarbeitende	102-8	Headcount	35	40	44
MITARBEITENDE NACH ARBEITSVERHÄLTNIS						
Mitarbeitende nach unbefristete/befristeten Arbeitsverhältnis						
KONZERN	Mitarbeitende mit unbefristetem Arbeitsverhältnis GESAMT	102-8	Headcount	939	978	1.029
	Weibliche Mitarbeitende mit unbefristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcount	322	339	367
	Männliche Mitarbeitende mit unbefristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcount	617	639	662
	Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis GESAMT²⁾	102-8	Headcount	7	6	2
	Weibliche Mitarbeitende mit befristeten Arbeitsverhältnis	102-8	Headcount	3	4	1
	Männliche Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcount	4	2	1
BIG	Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis GESAMT	102-8	Headcount	7	6	2
	Weibliche Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcount	3	4	1
	Männliche Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcount	4	2	1
ARE	Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis GESAMT	102-8	Headcount	0	0	0
	Weibliche Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcount	0	0	0
	Männliche Mitarbeitende mit befristetem Arbeitsverhältnis	102-8	Headcount	0	0	0
Mitarbeitende nach Vollzeit/Teilzeit						
KONZERN	Mitarbeitende mit Vollzeitanstellung GESAMT	102-8	Headcount	803	834	874
	Weibliche Mitarbeitende mit Vollzeitanstellung	102-8	Headcount	204	214	231
	Männliche Mitarbeitende mit Vollzeitanstellung	102-8	Headcount	599	620	643
	Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung GESAMT (ohne Karenz)	102-8	Headcount	119	124	134
	Weibliche Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung	102-8	Headcount	101	105	115
	Männliche Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung	102-8	Headcount	18	19	19
BIG	Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung GESAMT (ohne Karenz)	102-8	Headcount	112	118	126
	Weibliche Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung	102-8	Headcount	95	100	108
	Männliche Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung	102-8	Headcount	17	18	18
ARE	Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung GESAMT (ohne Karenz)	102-8	Headcount	7	6	8
	Weibliche Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung	102-8	Headcount	6	5	7
	Männliche Mitarbeitende mit Teilzeitanstellung	102-8	Headcount	1	1	1
Mitarbeitende in Karenz						
KONZERN	Mitarbeitende in Karenz GESAMT	102-8	Headcount	24	26	23
	Weibliche Mitarbeitende in Karenz	102-8	Headcount	20	24	22
	Männliche Mitarbeitende in Karenz	102-8	Headcount	4	2	1
BIG	Mitarbeitende in Karenz GESAMT	102-8	Headcount	22	24	19
	Weibliche Mitarbeitende in Karenz	102-8	Headcount	18	22	18
	Männliche Mitarbeitende in Karenz	102-8	Headcount	4	2	1
ARE	Mitarbeitende in Karenz GESAMT	102-8	Headcount	2	2	4
	Weibliche Mitarbeitende in Karenz	102-8	Headcount	2	2	4
	Männliche Mitarbeitende in Karenz	102-8	Headcount	0	0	0

Stichtag 31.12.2021		GRI Standards	Einheit	2019	2020	2021
SDG 5, 10	VIELFALT NACH GESCHLECHT					
KONZERN	Weibliche Mitarbeitende GESAMT	405-1	%	34	35	36
	Männliche Mitarbeitende GESAMT	405-1	%	66	65	64
	Aufsichtsrat					
	Weibliche Mitglieder des Aufsichtsrats BIG	405-1	%	33	33	44
	Männliche Mitglieder des Aufsichtsrats BIG	405-1	%	67	67	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	%	38	40,0	36,0
	Männliche Führungskräfte	405-1	%	63	60,0	64,0
	Mitarbeitende (ohne Führungskräfte/Abteilungsleiter)					
	Weibliche Mitarbeitende	405-1	%	34	35	36
	Männliche Mitarbeitende	405-1	%	66	65	64
BIG	Weibliche Mitarbeitende GESAMT	405-1	%	33	34	35
	Männliche Mitarbeitende GESAMT	405-1	%	67	66	65
	Aufsichtsrat					
	siehe Aufsichtsrat Konzern	405-1				
	Geschäftsführung					
	siehe Geschäftsführung Konzern	405-1				
	Führungskräfte (Abteilungsleitung)					
	Weibliche Führungskräfte	405-1	%	39	37	32
	Männliche Führungskräfte	405-1	%	61	63	68
	Mitarbeitende (ohne Führungskräfte/Abteilungsleiter)					
	Weibliche Mitarbeitende	405-1	%	33	34	35
	Männliche Mitarbeitende	405-1	%	67	66	65
ARE	Weibliche Mitarbeitende GESAMT	405-1	%	46	44	45
	Männliche Mitarbeitende GESAMT	405-1	%	54	56	55
	Aufsichtsrat					
	Weibliche Mitglieder des Aufsichtsrats	405-1	%	44	44	56
	Männliche Mitglieder des Aufsichtsrats	405-1	%	56	56	44
	Geschäftsführung					
	siehe Geschäftsführung Konzern	405-1				
	Führungskräfte (Abteilungsleitung)					
	Weibliche Führungskräfte	405-1	%	33	50	50
	Männliche Führungskräfte	405-1	%	67	50	50
	Mitarbeitende (ohne Führungskräfte/Abteilungsleiter)					
	Weibliche Mitarbeitende	405-1	%	47	43	45
	Männliche Mitarbeitende	405-1	%	53	57	55

Stichtag 31.12.2021		GRI Standards	Einheit	2019	2020	2021
VIELFALT NACH GENERATIONEN						
KONZERN	Mitarbeitende (inkl. GF und Führungskräfte)					
	Mitarbeitende GESAMT < 30 Jahre	405-1	%	6,24	6,71	8,54
	Mitarbeitende GESAMT 30-50 Jahre	405-1	%	54,44	54,37	54,03
	Mitarbeitende GESAMT >50 Jahre	405-1	%	39,32	38,92	37,44
	Aufsichtsrat					
	Mitglieder des Aufsichtsrats < 30 Jahre	405-1	%	11	11	11
	Mitglieder des Aufsichtsrats 30-50 Jahre	405-1	%	33	33	22
	Mitglieder des Aufsichtsrats >50 Jahre	405-1	%	56	56	67
	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	%	67	60	61
	Führungskräfte > 50 Jahre	405-1	%	33	40	39
	Mitarbeitende (ohne Führungskräfte/Abteilungsleiter)					
	Mitarbeitende < 30 Jahre	405-1	%	6	7	9
	Mitarbeitende 30-50 Jahre	405-1	%	54	54	54
	Mitarbeitende >50 Jahre	405-1	%	39	39	37
BIG	Mitarbeitende (inkl. GF und Führungskräfte)					
	Mitarbeitende GESAMT < 30 Jahre	405-1	%	6	6	8
	Mitarbeitende GESAMT 30-50 Jahre	405-1	%	53	53	53
	Mitarbeitende GESAMT >50 Jahre	405-1	%	41	41	39
	Aufsichtsrat					
	siehe Aufsichtsrat Konzern					
	Geschäftsführung					
	siehe Geschäftsführung Konzern					
	Führungskräfte (Abteilungsleitung)					
	Führungskräfte < 30 Jahre	405-1	%	0	0	0
	Führungskräfte 30-50 Jahre	405-1	%	61	47	50
	Führungskräfte > 50 Jahre	405-1	%	39	53	50
	Mitarbeitende (ohne Führungskräfte/Abteilungsleiter)					
	Mitarbeitende < 30 Jahre	405-1	%	6	7	8
	Mitarbeitende 30-50 Jahre	405-1	%	53	53	53
	Mitarbeitende >50 Jahre	405-1	%	41	40	39
ARE	Mitarbeitende (inkl. GF und Führungskräfte)					
	Mitarbeitende GESAMT < 30 Jahre	405-1	%	9,23	9,86	13,75
	Mitarbeitende GESAMT 30-50 Jahre	405-1	%	72,31	71,83	66,25
	Mitarbeitende GESAMT >50 Jahre	405-1	%	18,46	18,31	20,00
	Aufsichtsrat					
	Mitglieder des Aufsichtsrats < 30 Jahre	405-1	%	11	11	11
	Mitglieder des Aufsichtsrats 30-50 Jahre	405-1	%	44	44	33
	Mitglieder des Aufsichtsrats >50 Jahre	405-1	%	44	44	56
	Geschäftsführung (siehe GF Konzern)					
	siehe GF Konzern					
	Führungskräfte (Abteilungsleitung)					
	Führungskräfte < 30 Jahre	405-1	%	0	0	0
	Führungskräfte 30-50 Jahre	405-1	%	83	100	100
	Führungskräfte > 50 Jahre	405-1	%	17	0	0
	Mitarbeitende (ohne Führungskräfte/Abteilungsleiter)					
	Mitarbeitende < 30 Jahre	405-1	%	10	11	15
	Mitarbeitende 30-50 Jahre	405-1	%	71	69	64
	Mitarbeitende >50 Jahre	405-1	%	19	20	22

Stichtag 31.12.2021		GRI Standards	Einheit	2019	2020	2021
FLUKTUATION³⁾						
KONZERN	Austritt Mitarbeitende GESAMT	401-1	Headcount	77	76	100
	Austritte weibliche Mitarbeitende	405-1	Headcount	24	17	32
	Austritte männliche Mitarbeitende	405-1	Headcount	53	59	68
	Austritte <30 Jahre	405-1	Headcount	12	5	14
	Austritte 30-50 Jahre	405-1	Headcount	35	38	40
	Austritte >50 Jahre	405-1	Headcount	30	33	46
	Eintritte Mitarbeitende GESAMT	401-1	Headcount	107	114	147
	Eintritte weibliche Mitarbeitende	401-1	Headcount	29	34	54
	Eintritte männliche Mitarbeitende	401-1	Headcount	78	80	93
	Eintritte <30 Jahre	405-1	Headcount	31	23	43
	Eintritte 30-50 Jahre	405-1	Headcount	63	80	90
	Eintritte >50 Jahre	405-1	Headcount	13	11	14
	Eintrittsrate GESAMT	401-1	%	11,3	11,6	14,3
	Eintrittsrate weibliche Mitarbeitende	401-1	%	3,1	3,5	5,2
	Eintrittsrate männliche Mitarbeitende	401-1	%	8,3	8,1	9,0
	Eintrittsrate <30 Jahre	405-1	%	3,3	2,3	4,2
	Eintrittsrate 30-50 Jahre	405-1	%	6,7	8,1	8,7
	Eintrittsrate >50 Jahre	405-1	%	1,4	1,1	1,4
	Fluktuationsrate GESAMT⁴⁾	401-1	%	7,0	6,4	8,4
	Fluktuationsrate weibliche Mitarbeitende ⁵⁾	405-1	%	5,7	3,9	7,1
	Fluktuationsrate männliche Mitarbeitende ⁵⁾	405-1	%	7,7	7,7	9,1
	Fluktuationsrate < 30 Jahre (nach Schlüter-Formel)	405-1	%	12,0	6,1	12,8
	Fluktuationsrate 30-50 Jahre (nach Schlüter-Formel)	405-1	%	6,3	6,4	6,4
	Fluktuationsrate > 50 Jahre (nach Schlüter-Formel)	405-1	%	6,8	6,5	10,3
BIG	Austritt Mitarbeitende GESAMT	401-1	Headcount	72	68	97
	Austritte weibliche Mitarbeitende	401-1	Headcount	22	14	30
	Austritte männliche Mitarbeitende	401-1	Headcount	50	54	67
	Austritte <30 Jahre	405-1	Headcount	11	4	14
	Austritte 30-50 Jahre	405-1	Headcount	31	33	38
	Austritte >50 Jahre	405-1	Headcount	30	31	45
	Eintritt Mitarbeitende GESAMT	401-1	Headcount	98	100	135
	Eintritte weibliche Mitarbeitende ⁶⁾	401-1	Headcount	27	30	47
	Eintritte männliche Mitarbeitende ⁶⁾	401-1	Headcount	71	70	88
	Eintritte <30 Jahre	405-1	Headcount	28	21	38
	Eintritte 30-50 Jahre	405-1	Headcount	57	70	85
	Eintritte >50 Jahre	405-1	Headcount	13	9	12
	Eintrittsrate GESAMT	401-1	%	11,0	11,0	14,0
	Eintrittsrate <30 Jahre	405-1	%	3,2	2,3	4,0
	Eintrittsrate 30-50 Jahre	405-1	%	6,5	7,7	8,9
	Eintrittsrate >50 Jahre	405-1	%	1,5	1,0	1,3
	Fluktuationsrate GESAMT⁴⁾	401-1	%	7,0	6,0	9,0
	Fluktuationsrate weibliche Mitarbeitende ⁵⁾	405-1	%	5,7	3,4	7,2
	Fluktuationsrate männliche Mitarbeitende ⁵⁾	405-1	%	7,7	7,6	9,6
	Fluktuationsrate < 30 Jahre (nach Schlüter-Formel)	405-1	%	12,2	5,4	14,4
	Fluktuationsrate 30-50 Jahre (nach Schlüter-Formel)	405-1	%	6,2	6,1	6,7
	Fluktuationsrate > 50 Jahre (nach Schlüter-Formel)	405-1	%	7,0	6,5	10,5

Stichtag 31.12.2021		GRI Standards	Einheit	2019	2020	2021
ARE	Austritt Mitarbeitende GESAMT	401-1	Headcount	6	10	8
	Austritte weibliche Mitarbeitende	401-1	Headcount	3	4	3
	Austritte männliche Mitarbeitende	401-1	Headcount	3	6	5
	Austritte <30 Jahre	405-1	Headcount	1	1	0
	Austritte 30-50 Jahre	405-1	Headcount	4	7	6
	Austritte >50 Jahre	405-1	Headcount	1	2	2
	Eintritt Mitarbeitende GESAMT	401-1	Headcount	10	16	17
	Eintritte weibliche Mitarbeitende	401-1	Headcount	3	5	8
	Eintritte männliche Mitarbeitende	401-1	Headcount	7	11	9
	Eintritte <30 Jahre	405-1	Headcount	3	2	5
	Eintritte 30-50 Jahre	405-1	Headcount	6	12	9
	Eintritte >50 Jahre	405-1	Headcount	1	2	3
	Eintrittsrate GESAMT	401-1	%	15,0	23,0	21,0
	Eintrittsrate <30 Jahre	405-1	%	4,6	2,8	6,3
	Eintrittsrate 30-50 Jahre	405-1	%	9,2	16,9	11,3
	Eintrittsrate >50 Jahre	405-1	%	1,5	2,8	3,8
	Fluktuationsrate GESAMT⁴⁾	401-1	%	8,5	11,1	9,1
	Fluktuationsrate weibliche Mitarbeitende ⁵⁾	405-1	%	9,1	11,4	7,7
	Fluktuationsrate männliche Mitarbeitende ⁵⁾	405-1	%	7,9	10,9	10,2
	Fluktuationsrate < 30 Jahre (nach Schlüter-Formel)	405-1	%	10,0	12,5	0
Fluktuationsrate 30-50 Jahre (nach Schlüter-Formel)	405-1	%	8,2	11,9	10,0	
Fluktuationsrate > 50 Jahre (nach Schlüter-Formel)	405-1	%	8,3	7,1	12,5	
SDG 4, 5 AUS- UND WEITERBILDUNG						
KONZERN	Aus- und Weiterbildungsstunden GESAMT⁷⁾	404-1	Stunden	18.863	15.897	23.697
	Pro Mitarbeitendem (inkl. Führungskräfte und Geschäftsführung) durchschnittlich	404-1	Stunden	20	16	23
	Pro weiblicher Mitarbeitenden durchschnittlich	404-1	Stunden	21	22	27
	Pro männlichem Mitarbeitenden durchschnittlich	404-1	Stunden	19	13	21
	Pro Führungskraft (inkl. Geschäftsführung) durchschnittlich	404-1	Stunden	43	29	25
	Pro Mitarbeitendem (ohne Führungskräfte und Geschäftsführung)	404-1	Stunden	19	16	23
	BIG	Aus- und Weiterbildungsstunden GESAMT	404-1	Stunden	15.477	14.833
Pro Mitarbeitenden (inkl. Führungskräfte und Geschäftsführung) durchschnittlich		404-1	Stunden	18	16	24
Pro weiblicher Mitarbeitenden durchschnittlich		404-1	Stunden	18	23	28
Pro männlichem Mitarbeitenden durchschnittlich		404-1	Stunden	17	13	21
Pro Führungskraft (inkl. Geschäftsführung) durchschnittlich		404-1	Stunden	32	31	24
Pro Mitarbeitendem (ohne Führungskräfte und Geschäftsführung)		404-1	Stunden	17	16	24
ARE	Aus- und Weiterbildungsstunden GESAMT	404-1	Stunden	3.386	1.064	1.188
	Pro Mitarbeitendem (inkl. Führungskräfte und Geschäftsführung) durchschnittlich	404-1	Stunden	52	15	15
	Pro weiblicher Mitarbeitenden durchschnittlich	404-1	Stunden	50	13	14
	Pro männlichem Mitarbeitenden durchschnittlich	404-1	Stunden	54	16	16
	Pro Führungskraft (inkl. Geschäftsführung) durchschnittlich	404-1	Stunden	80	20	29
	Pro Mitarbeitenden (ohne Führungskräfte und Geschäftsführung)	404-1	Stunden	49	14	14

Stichtag 31.12.2021		GRI Standards	Einheit	2019	2020	2021
ABWESENHEITEN WEGEN KRANKHEIT ODER UNFALL⁸⁾						
KONZERN	Geleistete Arbeitsstunden	403-9	Stunden	1.369.366	1.374.674	1.607.713
	Durchschnittliche Abwesenheitstage pro Mitarbeitenden	403-2	Tage	11,9	15,5	13,2
	Abwesenheitsrate GESAMT ⁹⁾	403-2	%	5,2	7,0	5,6
BIG	Geleistete Arbeitsstunden	403-9	Stunden	1.271.832	1.269.905	1.480.061
	Durchschnittliche Abwesenheitstage pro Mitarbeitenden	403-2	Tage	12,1	16,0	13,9
	Abwesenheitsrate GESAMT ⁹⁾	403-2	%	5,3	7,2	6,0
ARE	Geleistete Arbeitsstunden	403-9	Stunden	97.533	104.769	127.652
	Durchschnittliche Abwesenheitstage pro Mitarbeitenden	403-2	Tage	9,1	9,0	4,1
	Abwesenheitsrate GESAMT ⁹⁾	403-2	%	3,9	4,1	1,7
ARBEITSUNFÄLLE¹⁰⁾						
KONZERN	Arbeitsunfälle GESAMT	403-2	Anzahl	7	4	3
	Unfälle am Arbeitsplatz (ohne Wegeunfälle)	403-2	Anzahl	3	4	1
	Arbeitsunfälle am Arbeitsplatz ¹¹⁾	403-2	Anzahl	0,4	0,6	0,1
	Arbeitsausfalltagerate nach Arbeitsunfall GESAMT ¹²⁾	403-2	%	0,05	0,03	0,07
BIG	Arbeitsunfälle GESAMT	403-2	Anzahl	7	4	3
	Arbeitsunfälle am Arbeitsplatz pro 200.000 Arbeitsstunden	403-2	Anzahl	0,5	0,6	0,4
	Arbeitsausfalltagerate nach Arbeitsunfall GESAMT ¹²⁾	403-2	%	0,05	0,03	0,08
ARE	Arbeitsunfälle GESAMT	403-2	Anzahl	0	0	0
BETRIEBSDIENSTLICHE LEISTUNGEN						
KONZERN	Mitarbeitende denen betriebsdienstliche Leistungen zugute kommen GESAMT	401-2	%	100	100	100
SDG 8 COMPLIANCE / KORRUPTIONSPRÄVENTION						
KONZERN	Information in Bezug auf Korruptionsprävention¹³⁾					
	Mitglieder des Aufsichtsrats/der Geschäftsführung ¹⁴⁾	205-2	Headcount	100	100	100
	Führungskräfte (Abteilungsleitung)	205-2	Headcount	24	25	28
	Mitarbeitende ohne Führungskräfte	205-2	Headcount	920	957	1.001
	Mitarbeitende GESAMT (inkl. Führungskräfte, ohne Geschäftsführung)	205-2	Headcount	944	982	1.029
	Anteil Mitarbeitende GESAMT	205-2	%	100	100	100
	Schulung in Bezug auf Korruptionsprävention¹⁵⁾					
	Mitglieder des Aufsichtsrats/der Geschäftsführung	205-2	Headcount	4	0	0
	Führungskräfte (Abteilungsleitung)	205-2	Headcount	22	23	26
	Mitarbeitende ohne Führungskräfte	205-2	Headcount	862	884	905
	Mitarbeitende GESAMT ¹⁶⁾	205-2	Headcount	884	907	931
	Anteil Mitarbeitende GESAMT ¹⁷⁾	205-2	%	94	92	90
	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	Headcount	0	0	0
	Fälle von Compliance-Verstößen von Mitarbeitenden, in denen es zu einer Auflösung des Dienstverhältnisses kam	205-3	Headcount	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	Headcount	0	0	0

- 1) Da die Anzahl der Mitarbeitenden lt. GRI zum Stichtag 31.12.2021 berichtet werden muss, im Geschäftsbericht des Konzerns aber ein Jahresdurchschnitt dargestellt ist, weichen die Zahlen der Mitarbeitenden im IFRS von jenen des NFI ab
- 2) Seit 2018 werden die Probezeiten nicht mehr als Befristung gerechnet, wenn das Arbeitsverhältnis in ein unbefristetes übergegangen ist
- 3) Davon nicht umfasst: Rückkehr von Mutterschaftsschutz, Karenz, Militär- und Zivildienst, Sabbatical, Bildungskarenz
- 4) Personalstand per Jahresresultimo nach Schlüter Formel: $\text{Fluktuationsquote} = \frac{\text{Abgänge lfd. Jahr}}{(\text{Personalstand Vorjahr} + \text{Zugänge lfd. Jahr})} * 100$
- 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
- 8) Krankenstandstage: ab 1. Tag erfasst, ab 3. Tag gemeldet
- 9) Abwesenheitsrate = $\frac{\text{Sollarbeitstage}}{\text{Abwesenheitstage}}$
- 10) Meldepflichtige Arbeitsunfälle: ab 1. Tag erfasst, ab 3. Tag gemeldet
- 11) Berechnung = $(\text{Anzahl} / \text{Produktivstunden}) * 200.000 \text{ Arbeitsstunden}$
- 12) Rate = $\frac{\text{Krankenstandstage infolge Arbeitsunfall}}{\text{Sollarbeitstage}}$
- 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 31.12.2021 offener Bildungsbedarf: 98 Mitarbeitende (inkl. FK), davon 88 BIG und 10 ARE (davon 2 FK BIG)
- 17) Der Anteil der geschulten Personen liegt unter 100 % aufgrund unterjähriger Ein- und Austritte

Wien, 8. März 2022

DI Hans-Peter Weiss (CEO)

DI Wolfgang Gleissner (COO)

15 GRI CONTENT INDEX

GRI Standard	Angabe	Verweise	Anmerkungen & Auslassungen
ALLGEMEINE ANGABEN			
Organisationsprofil			
102-1	Name der Organisation	NFI S. 11, Impressum	BIG Bundesimmobiliengesellschaft mbH
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	NFI S. 11	Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung
102-3	Ort des Hauptsitzes	NFI Impressum	Wien
102-4	Betriebsstätten		1020 Wien, Trabrennstraße 2c 2700 Wiener Neustadt, Burgplatz 2 3100 St. Pölten, Niederösterreichring 2/Haus B 4021 Linz, Prunerstraße 5 8010 Graz, Anzengrurgasse 6 5020 Salzburg, Aigner Straße 8 9020 Klagenfurt, Herrengasse 9 6022 Innsbruck, Kapuzinergasse 38 6800 Feldkirch, Schillerstraße 2
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	NFI S. 11	GmbH im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG)
102-6	Belieferte Märkte	NFI S. 11	Österreich
102-7	Größe der Organisation	Konzern-Geschäftsbericht, Pkt. 3. Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	
102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	NFI S. 28 ff.	Es wird kein signifikanter Anteil der Aktivitäten der Organisation durch Mitarbeiter verrichtet, die keine regulären Beschäftigten sind.
102-9	Lieferkette	NFI S. 13	
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	NFI S. 48, 24	Joint Venture mit Ampeers Energy, Abteilung Energie und Nachhaltigkeit, Nachhaltigkeits-Beirat
102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	NFI S. 22, 14, 16, 33	Risikoanalyse, Architektur-Wettbewerbe, Zertifizierung ISO 14001, ISO 45001 für alle Standorte, Audit für Familie und Beruf
102-12	Externe Initiativen	nachhaltigkeit.big.at/ Kooperationen	Überblick zu Partnerschaften und Kooperationen unter nachhaltigkeit.big.at, u.a. klimaaktiv-Partnerschaft, Öko-Businessplan Wien, Lernpartnerschaft mit Caritas Österreich, Unterstützung von UNICEF, Lerngarten Bienenzentrum in Kooperation mit Biezen
102-13	Mitgliedschaft in Verbänden	nachhaltigkeit.big.at/ Mitgliedschaften	u.a. respACT, IG-Lebenszyklus, klimaaktiv, ÖGNI, weitere unter nachhaltigkeit.big.at
Strategie			
102-14	Erklärung der höchsten Entscheidungsträger	NFI S. 3	Siehe Vorwort der Geschäftsführung
Ethik und Integrität			
102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	NFI S. 26, nachhaltigkeit.big.at www.big.at (Code of Conduct)	Siehe Kapitel Governance/ Compliance
Unternehmensführung			
102-18	Führungsstruktur	Konzern-Geschäftsbericht	Corporate Governance Bericht auf www.big.at
Einbindung von Stakeholdern			
102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	NFI S. 35	Siehe Grafik Anspruchsgruppen
102-41	Tarifverträge		Sämtliche Mitarbeiter unterliegen Kollektivvereinbarungen bzw. dem Bundesbedienstetengesetz
102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	NFI S. 23	Die Einbeziehung der Stakeholder im Rahmen der Berichterstattung erfolgte auf Basis einer alle 3 Jahre durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse über einen aktualisierten Verteiler der BIG, in dem alle Anspruchsgruppen vertreten sind.
102-43	Ansatz für Einbindung der Stakeholder	NFI S. 23, 35	Breite Stakeholderumfrage für Wesentlichkeitsanalyse
102-44	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	NFI S. 19	Siehe Nachhaltigkeitsstrategie und Wesentlichkeitsprozess

GRI Standard	Angabe	Verweise	Anmerkungen & Auslassungen
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. 23	Siehe Beschreibung Wesentlichkeitsprozess
102-47	Liste der wesentlichen Themen	NFI S. 23, nachhaltigkeit.big.at	Siehe Wesentlichkeitsmatrix
102-48	Neuformulierung der Informationen	NFI S. 11, 12, 49	Internationalisierung, EU-Taxonomie, THG-Emissionen
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	NFI S. 5	Keine
102-50	Berichtszeitraum	NFI S. 5, Impressum	01.01.2021-31.12.2021
102-51	Datum des aktuellsten Berichts		Mai 21
102-52	Berichtszyklus	NFI S. 5, Impressum	Vormals zweijährig, seit 2017 jährlich
102-53	Kontaktangaben bei Fragen zum Bericht	NFI Impressum	nachhaltigkeit@big.at
102-54	Aussagen zu Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	NFI S. 78	Siehe oben angeführte Einleitung zum GRI Content Index
102-55	GRI-Inhaltsindex	NFI S. 78	
102-56	Externe Prüfung	siehe Prüfbericht, NFI S. 83	Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH
DAS UNTERNEHMEN BIG			
Investitionen in den Wirtschaftsstandort			
GRI 103: Managementansatz			
	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 20, 21, 23 nachhaltigkeit.big.at	SDGs, Wesentlichkeitsmatrix, NH-Strategie
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 12	Kapitel Investitionen in den Wirtschaftsstandort
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 12	Kapitel Investitionen in den Wirtschaftsstandort
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung			
	201-1: Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Konzern-Geschäftsbericht Pkt. Geschäfts- & Ergebnisentwicklung	Der unmittelbar erzeugte wirtschaftliche Wert wird nicht gesondert angeführt und ergibt sich aus den veröffentlichten Angaben im Konzern-Geschäftsbericht. Unmittelbar erzeugter wirtschaftlicher Wert und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert siehe Konzernergebnisrechnung.
Eigener Indikator	Investitionen in Bestandsimmobilien und Immobilien zur Veräußerung in Neubau und Generalsanierungen sowie Instandhaltung	NFI S. 68 ff.	Siehe Kennzahlen im Überblick
Compliance und Corporate Governance			
GRI 103: Managementansatz			
	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 26	Siehe Kapitel Corporate Governance / Compliance
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 26	Siehe Kapitel Corporate Governance / Compliance
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 26	Siehe Kapitel Corporate Governance / Compliance
GRI 205: Korruptionsbekämpfung			
	205-2: Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	NFI S. 26	Siehe Kapitel Corporate Governance / Compliance
	205-3: Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	NFI S. 26	Siehe Kapitel Corporate Governance / Compliance
Wasser und Abwasser			
GRI 103: Managementansatz			
	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 17	Siehe Kapitel Internes Umweltmanagement
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 17	Siehe Kapitel Internes Umweltmanagement
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 17	Siehe Kapitel Internes Umweltmanagement

GRI Standard	Angabe	Verweise	Anmerkungen & Auslassungen
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018			Siehe Kapitel Internes Umweltmanagement
	303-1: Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	NFI S. 17	Siehe Kapitel Internes Umweltmanagement
	303-2: Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung	NFI S. 17	Siehe Kapitel Internes Umweltmanagement
	303-3: Wasserentnahme	NFI S. 17	Die Entnahme erfolgt über mechanische Armaturen bei Waschbecken und Duschen (letztere in Wien, Salzburg und Graz)
	303-4: Wasserrückführung	NFI S. 17	Für die eigenen Häuser erfolgt eine Ableitung ohne Aufbereitung in das öffentliche Kanalabwassersystem an allen Niederlassungen des Konzerns.
	303-5: Wasserverbrauch	NFI S. 17	Der Wasserverbrauch lag österreichweit in den selbst genutzten Häusern bei 3,52 m ³ pro Mitarbeitenden

HANDLUNGSFELD: RAUM FÜR MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

GRI 103: Managementansatz			
	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 28 ff.	Siehe Kapitel Raum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 28 ff.	Siehe Kapitel Raum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, zusätzliche Information: Einrichtung eines dauerhaften Betriebsrats und eines für die Dauer der COVID-19-Pandemie eingerichteter Krisenstab.
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 28 ff.	siehe Kapitel Raum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Moderner Arbeitgeber inkl. Work-Life-Balance & Diversität

GRI 405: Diversität und Chancengleichheit			
	405-1: Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	NFI S. 30, S. 72	
GRI 401: Beschäftigung			
	401-1: Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	NFI S. 74	Im Berichtsjahr wurden 34 weibliche Mitarbeitende und 80 männliche Mitarbeitende eingestellt. Die Neuzugänge von männlichen Mitarbeitenden überstiegen die der weiblichen Mitarbeitenden, da diese zu einem Großteil im technisch orientierten Facility- und Objektmanagement erfolgten und der Anteil weiblicher Interessentinnen in diesem Bereich tendenziell geringer ist.
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. 30	Keine gemeldeten Fälle von Diskriminierung im Berichtszeitraum.

Gesundheit und Arbeitssicherheit

GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018			
	403-1: Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	NFI S. 31	Um die Sicherheit und Gesundheit aller Mitarbeitenden zu fördern, wurde ein umfassendes Sicherheits- und Gesundheitskonzept erstellt. Da das Objekt und Facilitymanagement außerhalb des Büros tätig wird, wurde es österreichweit ISO 45001-zertifiziert. Aufgrund des geringen Einsatzes von Leasingkräften / Kontraktoren im Zuge der BIG Verwaltungstätigkeiten wird keine Differenzierung der Unfallkennzahlen für diese Stakeholdergruppe vorgenommen.
	403-2: Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	NFI S. 31, 32	Meldung an Sicherheitsfachkraft und Evaluierung von Arbeitsunfällen, keine Differenzierung nach Region und Gender. Darstellung von Ausfalltagerate siehe Personalkennzahlen.
	403-3: Arbeitsmedizinische Dienste	NFI S. 31	Arbeitsmediziner*innen an allen Standorten sowie eine Sicherheitsfachkraft für 100% der Mitarbeitenden.

GRI Standard	Angabe	Verweise	Anmerkungen & Auslassungen
	403-4: Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	NFI S. 31	Umfassende Informationen über das interne Portal und Anmeldung zu Gesundheitsmaßnahmen für alle Mitarbeitenden zugänglich.
	403-5: Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	NFI S. 31	Information und Unterweisung durch die Sicherheitsfachkraft und Berücksichtigung im Bildungsplan (Ausbildung zu Sicherheitsvertrauenspersonen, Ersthelfer und Brandschutzwarte).
	403-6: Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	NFI S. 31	Umfassende Gesundheitsmaßnahmen in Kapitel Gesundheit und Arbeitssicherheit
	403-7: Vermeidung und Abmilderung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	NFI S. 31	Unterweisung, Evaluierung der Gefahrenquellen und deren Beseitigung sowie Anpassung der Unterweisungen. Medizinische und gesundheitliche Vorsorgemaßnahmen (Gesundheitsprogramm inkl. Impfungen, Gesundheitstests)
	403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen	NFI S. 32	Im Berichtsjahr gab es 1 meldepflichtigen arbeitsbedingten Unfall von Personen, die in einem mit dem Konzern aufrechten Dienstverhältnis stehen. Schwere Arbeitsunfälle gab es keine, diese lägen dann vor, wenn sie irreversible Schäden bzw. einen über 6 Monate dauernden Krankenstand nach sich ziehen würden. Es gab keine Arbeitsunfälle mit Todesfolge.
	403-8: Management für Sicherheits- und Gesundheitsschutz	NFI S. 31	ISO 45001 - Zertifizierung für OFM-Team, wird aber für alle umgesetzt (Sicherheit und Gesundheitsschutz), betrifft jene die in einem Dienstverhältnis mit dem Konzern stehen.
Aus- und Weiterbildung, Wissensmanagement			
GRI 404: Aus- und Weiterbildung			
	404-1: Durchschnittliche Stundenanzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	NFI S.32, 75	
	404-2: Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	NFI S. 32	Umfangreicher Bildungsplan, Coachings
HANDLUNGSFELD: RAUM FÜR KUNDINNEN UND KUNDEN			
GRI 103: Managementansatz			
	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 34 ff.	Siehe Kapitel Raum für Kundinnen und Kunden
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 34 ff.	Siehe Kapitel Raum für Kundinnen und Kunden
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 34 ff.	Siehe Kapitel Raum für Kundinnen und Kunden
Kundenorientiertes Bauen, Sanieren und Bewirtschaften der Gebäude			
Eigener Indikator	Durchgeführte Nutzer*innenumfragen und Partizipationsprozesse und Beratung	NFI S. 34 ff.	Siehe Kapitel Kundenorientiertes Bauen & Sanieren sowie Kundenorientiertes Bewirtschaften
HANDLUNGSFELD: RAUM FÜR KLIMANEUTRALE GEBÄUDE			
GRI 103: Managementansatz			
	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 44 ff.	Siehe Kapitel Klimaneutrale Gebäude
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 44 ff.	Siehe Kapitel Klimaneutrale Gebäude
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 44 ff.	Siehe Kapitel Klimaneutrale Gebäude
Konzernweiter Nachhaltiger Mindeststandard			
Eigener Indikator	Anzahl der angelegten Projekte	NFI S. 45	Siehe Kapitel Nachhaltiger Mindeststandard
Lebenszyklusbetrachtung			
	Bei jedem Neubau und Generalsanierung im Rahmen des Nachhaltigen Mindeststandards ab 01.01.2020 umzusetzen	NFI S. 55	Berücksichtigung im Nachhaltigen Mindeststandard, derzeit kein aussagekräftiger Indikator verfügbar
Erneuerbare Energie			
Eigener Indikator	Umsetzung PV-Initiative 2023: kWpeak	NFI S. 51	
Eigener Indikator	Ausstieg aus fossilen Brennstoffen: Energiemix des Portfolios bezogen auf Nettoraumfläche NRF nach Energieträger der Hauptheizsysteme [m ² NRF]	NFI S. 49, 69	Siehe auch Kennzahlen im Überblick

GRI Standard	Angabe	Verweise	Anmerkungen & Auslassungen
Energieeffiziente Gebäude in Bau und Sanierung			
Eigener Indikator	Anteil der Energieeffizienzklassen am Gesamtportfolio [auf Basis von Nettonutzwfläche NRF] Neuberechnung von OIB-6 2007 auf OIB-6 2015/OIB-6 2019	NFI S. 53	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.
Energieeffiziente Gebäude im Betrieb			
GRI 305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	NFI S. 49, 69	BIG-eigene Standorte location und market based, THG Emissionen in CO ₂ , CH ₄ , N ₂ O und andere
GRI 305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	NFI S. 49, 69	BIG-eigene Standorte location und market based, THG Emissionen in CO ₂ , CH ₄ , N ₂ O u.a., biogener Anteil location based 2019 15 t und 2020 14 t
GRI 305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	NFI S. 49, 69	BIG-eigene Standorte location und market based, THG Emissionen in CO ₂ , CH ₄ , N ₂ O und andere
Eigener Indikator	Energieeinspar-Contracting: CO ₂ - und Kostenreduktion kumulativ seit 1999	NFI S. 55, 84	
Ökologische Baustoffe			
	Gemessen am OIB-Index der Gebäude im Rahmen des Nachhaltigen Mindeststandards	NFI S. 56	Berücksichtigung im nachhaltigen Mindeststandard, derzeit kein aussagekräftiger Indikator verfügbar
Kreislaufwirtschaft und Urban Mining			
		NFI S. 56	Derzeit kein aussagekräftiger Indikator verfügbar
HANDLUNGSFELD: RAUM FÜR NACHHALTIGE STADT -UND QUARTIERSENTWICKLUNG			
GRI 103: Managementansatz			
	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S.10ff, 58 ff.	Siehe Kapitel Raum für Nachhaltige Stadt -und Quartiersentwicklung und Das Unternehmen
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S.10ff, 58 ff.	Siehe Kapitel Raum für Nachhaltige Stadt -und Quartiersentwicklung und Das Unternehmen
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S.10ff, 58 ff.	Siehe Kapitel Raum für Nachhaltige Stadt -und Quartiersentwicklung und Das Unternehmen
Klimaresilientes Bauen			
	Da dieses Thema aus vielen Komponenten besteht ist ein Indikator nicht vorhanden	NFI S. 61	Siehe Kapitel Klimaresilientes Bauen
Flächenverbrauch und -versiegelung			
Eigener Indikator	Gebäudeabdruck (Building Footprint) im Verhältnis zur Grundstücksfläche der im Berichtsjahr fertiggestellten Projekte	NFI S. 62, 69	Siehe Kennzahlen im Überblick
Eigener Indikator	Gebäudeabdruck (Building Footprint) im Verhältnis zur erzielten Nettonutzwfläche	NFI S. 62, 69	Siehe Kennzahlen im Überblick
Eigener Indikator	Ausgleichsmaßnahmen Begrünung Dach im Bestand	NFI S. 62, 69	Siehe Kennzahlen im Überblick
Freiraumgestaltung und Biodiversität			
	Da dieses Thema aus vielen Komponenten besteht ist ein Indikator nicht vorhanden	NFI S. 63	Siehe Kapitel Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung
HANDLUNGSFELD: RAUM FÜR DIGITALISIERUNG UND AUTOMATISIERUNG			
GRI 103: Managementansatz			
	103-1: Erläuterung der wesentlichen Themen und Abgrenzungen	NFI S. 66	Siehe Kapitel Raum für Digitalisierung und Automatisierung
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	NFI S. 66	Siehe Kapitel Raum für Digitalisierung und Automatisierung
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	NFI S. 66	Siehe Kapitel Raum für Digitalisierung und Automatisierung
Digitalisierung und Automatisierung			
	Da dieses Thema aus vielen Komponenten besteht ist ein Indikator nicht vorhanden	NFI S. 66	Siehe Kapitel Raum für Digitalisierung und Automatisierung

16 PRÜFBERICHT

Bericht über die unabhängige Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung

Einleitung

Wir haben Prüfungshandlungen zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit („Limited Assurance“) dahingehend durchgeführt, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass der (konsolidierte) nichtfinanzielle Bericht zum 31.12.2021 nicht 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 (NaDiVeG) genannten Anforderungen an den Bericht.

Des Weiteren haben wir Prüfungshandlungen zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit („Limited Assurance“) dahingehend durchgeführt, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die offengelegten Informationen zur EU-Taxonomie nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) 2020/852 (TaxonomieVO) sowie den ergänzenden Delegierten Verordnungen (EU)2021/2178 und (EU) 2021/2139 erstellt worden sind.

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 (NaDiVeG) genannten Anforderungen an den Bericht. Des Weiteren sind sie verantwortlich die offengelegten Informationen zur EU-Taxonomie in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) 2020/852 (TaxonomieVO) sowie den ergänzenden Delegierten Verordnungen (EU)2021/2178 und (EU) 2021/2139 zu erheben.

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 (NaDiVeG) genannten Anforderungen an den Bericht.

Des Weiteren ist es unsere Aufgabe, auf Grundlage unserer Prüfungshandlungen eine Beurteilung darüber abzugeben, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass die offengelegten Informationen zur EU-Taxonomie nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) 2020/852 (TaxonomieVO) sowie den ergänzenden Delegierten Verordnungen (EU)2021/2178 und (EU) 2021/2139 erstellt worden sind.

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 aussagen 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 und nicht alle in §§ 243b und 267a UGB (NaDiVeG) geforderten Angaben enthalten sind, sowie dass die offengelegten Informationen zur EU-Taxonomie in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) 2020/852 (TaxonomieVO) sowie den ergänzenden Delegierten Verordnungen (EU)2021/2178 und (EU) 2021/2139 erstellt worden 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 Mitarbeiter der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. zur Beurteilung der Methoden der Datengewinnung und -aufbereitung, sowie der internen Kontrollen
- Abgleich der im (konsolidierten) nichtfinanziellen Bericht abgebildeten nicht-finanziellen Leistungsindikatoren mit den zur Verfügung gestellten Dokumenten und Unterlagen
- Durchführung einer Medienanalyse
- Überprüfung der offen gelegten Informationen zur EU Taxonomie auf Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) 2020/852 (TaxonomieVO) sowie den ergänzenden Delegierten Verordnungen (EU)2021/2178 und (EU) 2021/2139
- Des Weiteren erfolgten Prüfungshandlungen dahingehend, ob im konsolidierten nichtfinanziellen Bericht sämtliche gemäß §§ 243b und 267a UGB (NaDiVeG) geforderten Informationen offengelegt werden

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unsere Beurteilung zu dienen.

Gegenstand unseres Auftrages ist weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht von Abschlüssen. Ebenso ist weder die Aufdeckung und

Aufklärung doloser Handlungen, wie z.B. von Unterschlagungen oder sonstigen Untreuehandlungen und Ordnungswidrigkeiten, noch die Beurteilung der Effektivität und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung Gegenstand unseres Auftrages.

Zusammenfassende Beurteilung

Auf Grundlage unserer Prüfungshandlungen und der von uns erlangten Nachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der (konsolidierte) nichtfinanzielle Bericht der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. zum 31.12.2021 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Berichts-kriterien 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 (NaDiVeG) geforderten Informationen im (konsolidierten) nichtfinanziellen Bericht offengelegt worden sind.

Darüber hinaus sind uns auf Grundlage unserer Prüfungshandlungen keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die offengelegten Informationen zur EU-Taxonomie nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) 2020/852 (TaxonomieVO) sowie den ergänzenden Delegierten Verordnungen (EU)2021/2178 und (EU) 2021/2139 erstellt worden sind.

Auftragsbedingungen

Die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe“ (laut Anlage), herausgegeben von der Österreichischen Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, sind Grundlage dieses Auftrags. Unsere Haftung ist gemäß Kapitel 7 dieser Auftragsbedingungen auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die maximale Haftungssumme das Fünffache des vereinnahmten 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, 8. März 2022

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 01.01.2021 bis 31.12.2021,
102-5 ausgegeben April 2022
102-50 (Vorjahresbericht: erschienen im Mai 2021)
102-51
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 Rückseite: Günter Richard Wett
Umschlag innen: dreiplus Architekten, Bruno Klomfar,
Günter Richard Wett, Unleashed Studio
Christine Catasta: ÖBAG,
Seite 2: Heinz Felsner: Daniel Hinterramskogler
Seite 3: Geschäftsführung: Peter Rigaud
seite 6-7: BIG, Franz Neumayr, Thomas Jantzen,
NTERTAINMENT, Luftbild Redl,
David Schreyer, Wolfgang Zlodej
BIG
Seite 10: Unleashed Studio
Seite 17: Bruno Klomfar
Seite 18: Christoph Panzer
Seite 19: Daniel Hinterramskogler
Seite 24: Anna Rauchenberger, BIG
Seite 25: David Schreyer
Seite 26-27: Hertha Hurnaus
Seite 28-29: David Schreyer
Seite 30-31: Socialweb Online GmbH
Seite 32: Philipp Monihart
Seite 33: Unleashed Studio
Seite 34-35: Philipp Monihart
Seite 36-37: Günter Richard Wett
Seite 38-39: David Schreyer
Seite 40: Helmut Wimmer,
Seite 41: Günter Richard Wett
Seite 43: Philipp Schuster
Seite 44-45: Hannes Buchinger
Seite 51: Jorj Konstaninov
Seite 52: klimaaktiv/APA-Fotoservice/
Ferlin-Fiedler, Anna Rauchenberger
Seite 53: Stefan Seelig
Seite 54: Philipp Monihart
Seite 55: Unleashed Studio
Seite 57: NTERTAINMENT
Seite 58: Unleashed Studio
Seite 59: Stefan Seelig
Seite 60: BIG
Seite 63: BIG
Seite 64: David Schreyer
Seite 66: dreiplus Architekten
Seite 67: Anna Rauchenberger

Hinweis: Die Bilder wurden zum Teil vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie bzw. unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Bestimmungen 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 2021 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.

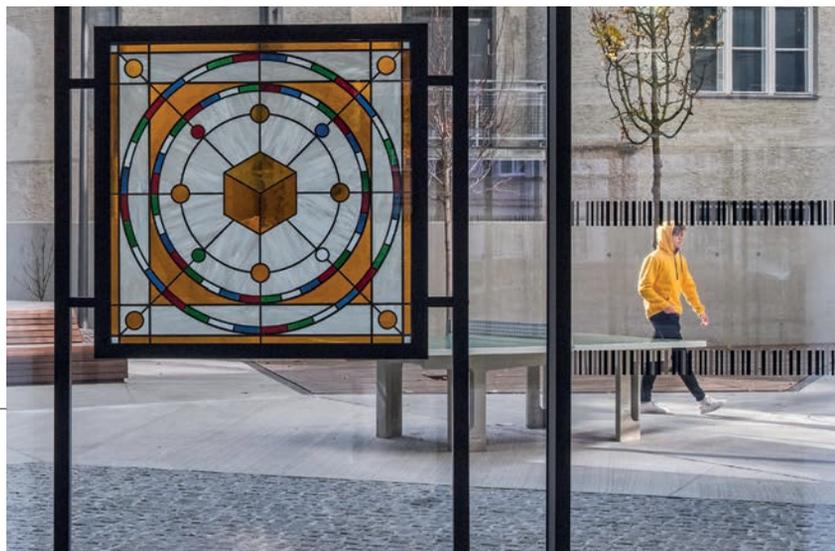
GENDERHINWEIS

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.

Schule als Lebensraum BG/BRG Sillgasse, Innsbruck

Moderne pädagogische Anforderungen wurden in Form eines Clustersystems, in dem bis zu fünf Klassen um eine offene Fläche gruppiert sind, umgesetzt. Wichtig war ein räumlich vielfältiges Angebot zu schaffen, damit die Schüler sich wohl fühlen. Mit Sitzdecks in den offenen Lernzonen und einem Balkon zum Hof verbinden die Sitzpodeste die Innen- mit den Außenbereichen. Die Balkone sind untereinander mit „Wegen“ verbunden, die durch das ganze Schulgebäude mäandern.

Architektur: SOLID architecture
BIG ART Kunst & Bau-Projekt
„Comprising the Universe“ von Habima Fuchs
Foto: Günter Richard Wett



www.big.at

nachhaltigkeit.big.at

www.big-art.at

www.instagram.com/bundesimmobiliengesellschaft

*BG/BRG Sillgasse, Innsbruck:
BIG ART Kunst & Bau-Projekt „Comprising the Universe“ von Habima Fuchs
Foto: Günter Richard Wett*

