

Risikobericht

Die IMMOFINANZ ist als international tätiger Immobilieninvestor, Bestandshalter und Projektentwickler in ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedlichen allgemeinen sowie branchenspezifischen Risiken ausgesetzt. Mit einem integrierten Risikomanagement verfügt der Konzern über eine solide Grundlage, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und mögliche Folgen daraus einzuschätzen.

Risiken sind die aus der Unvorhersehbarkeit der Zukunft resultierenden, durch „zufällige“ Störungen verursachten Möglichkeiten, von den geplanten Zielwerten abzuweichen. Negative Abweichungen werden in diesem Zusammenhang als Risiken im engeren Sinn, positive Abweichungen als Chancen bezeichnet.

Grundsätze des integrierten Risikomanagements

Die Struktur des Risikomanagements der IMMOFINANZ begründet sich auf den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) und dem Integrated Framework des COSO ERM*, einem international anerkannten Rahmenkonzept zur Ausgestaltung von Risikomanagementsystemen.

Auf Basis der bereits eingesetzten Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind für die IMMOFINANZ derzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung war die Risikosituation für das Unternehmen und das gesamte Marktumfeld im Geschäftsjahr 2021 nur unwesentlich weniger von Unsicherheiten aufgrund von Covid-19 geprägt als im vorangegangenen Jahr. Auf die möglichen Auswirkungen von Covid-19 auf das Geschäftsjahr 2022 wird am Ende des Risikoberichts genauer eingegangen.

Der Umgang mit Risiken im Unternehmen ist in einem konzernweiten Risikomanagementsystem verankert. Dieses ist in die operativen Abläufe und Berichtswege integriert und wirkt sich auf Prozesse und strategische Entscheidungen aus. Es wird auf allen Ebenen wahrgenommen und besteht aus internen Richtlinien, Reportingsystemen und aus dem von der Internen Revision geprüften Internen Kontrollsystem.

Überwachung und Kontrolle des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem wird von zwei Instanzen überwacht und kontrolliert: Zum einen bewertet die Interne Revision die Effektivität des Risikomanagements und trägt zu dessen Verbesserung bei. Zum anderen beurteilt der Abschlussprüfer gemäß C-Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (Fassung Jänner 2021) die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und berichtet dem Vorstand darüber.

Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

Die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, hat von November 2021 bis Jänner 2022 die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems der IMMOFINANZ beurteilt. Dabei wurden die Gestaltung (Design) sowie die Umsetzung (Implementation) der vom Unternehmen eingerichteten Maßnahmen und organisatorischen Vorkehrungen, nicht aber deren Anwendung im Sinn der operativen Wirksamkeit (Operating Effectiveness) beurteilt. Die Beurteilung von Deloitte ergab, dass das von der IMMOFINANZ eingerichtete Risikomanagement zum 31. Dezember 2021 – gemessen am übergreifenden Rahmenwerk für ein unternehmensweites Risikomanagement nach COSO – funktionsfähig ist.

Struktur des Risikomanagements

Ziel des Risikomanagements der IMMOFINANZ ist es, die vom Vorstand definierte Strategie so risikoarm wie möglich umzusetzen. Die strategischen Ziele des Konzerns werden dabei auf operative Abläufe übertragen, in die Maßnahmen zur Identifikation, Prävention und Steuerung von Risiken eingebettet sind.

* Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – Enterprise Risk Management; coso.org



Der Gesamtvorstand trägt die Verantwortung für das unternehmensweite Risikomanagement und legt die Geschäftsziele sowie die daraus abgeleitete Risikostrategie fest.

Funktionell ist das Risikomanagement dem Finanzvorstand als Stabsstelle zugeordnet. Diese überwacht bereichsunabhängig die Unternehmensrisiken, aggregiert Risikodaten und -berichte und unterstützt die Bereichs- und Länderorganisationen aktiv bei der Identifikation von Risiken und wirtschaftlich geeigneten Gegenmaßnahmen. Das Risikomanagement berichtet regelmäßig an den Vorstand sowie quartalsweise an den Aufsichtsrat.

Auf Ebene der Bereichs- und Länderorganisation wird das Risikomanagement vom jeweiligen Leiter des Bereichs bzw. der Landesorganisation wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter ihre Risikolage an den Vorstand. Das Ländermanagement berichtet diese mindestens zweimal pro Jahr. Akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet.

Risikomanagementprozess



Wesentliche Risikokategorien

Die für die IMMOFINANZ relevanten Risikokategorien folgen der Wertschöpfungskette im Unternehmen und legen einen zusätzlichen Fokus auf Umwelt-, Governance- und soziale Risiken. Die IMMOFINANZ hat ein breites Spektrum an Maßnahmen definiert, um Risiken entgegenzuwirken. Diese Maßnahmen sind integraler Bestandteil aller Unternehmensabläufe und damit die Grundlage der Risikomitigierung.

Risikokategorie	Beschreibung	Gegenmaßnahme
Unternehmensrisiken	Das sind Risiken im Zusammenhang mit den Rahmenbedingungen für die Unternehmensaktivität, die das Maß objektspezifischer Risiken überschreiten.	Diesen Risiken wird durch strategische Entscheidungen auf Konzernebene entgegengewirkt.
	Finanzielle Risiken stehen im Zusammenhang mit Kreditgebern oder den Bedingungen für die Bereitstellung liquider Mittel (siehe Konzernabschluss Kapitel 7.2).	Die laufende Überwachung der Aktiv- und Passivpositionen sowie vorausschauende Analysen dienen als Grundlage für strategische Maßnahmen zur Sicherung der Finanzkraft.
	Operatives Risiko kann durch nachteiliges Handeln der Organe und Mitarbeiter zu Lasten des Unternehmens entstehen.	Die Handlungsabläufe im Unternehmen werden in einzelne Prozesse aufgeteilt und relevante Prozessschritte intern kontrolliert.
	Sonstige Risiken umfassen Einzelrisiken mit konzernweiten Auswirkungen.	Diesen Risiken wird durch strategische Entscheidungen auf Konzernebene entgegengewirkt.
Risiken nicht ordnungsgemäßer Geschäftspraktiken	Die IMMOFINANZ hat sich zu verantwortungsvollem und nachvollziehbarem Handeln sowie zur Einhaltung rechtlicher Regeln und Vorschriften verpflichtet. Risiken in diesem Bereich ergeben sich durch Abweichungen von diesen Grundsätzen.	Zur Vorbeugung dieser Risiken wurden in einzelnen Bereichen des Unternehmens Richtlinien für das Handeln der Organe und Mitarbeiter definiert.
Soziale Risiken	Das Unternehmen trägt Verantwortung für die Menschen, die im oder im weiteren Sinne für das Unternehmen tätig sind. Risiken im Zusammenhang mit der Rolle als Arbeitgeber im erweiterten Sinn werden in dieser Risikogruppe zusammengefasst.	Das Bekenntnis der IMMOFINANZ zur Einhaltung aller Grund- und Menschenrechte sowie eine regelmäßige Bestandsaufnahme von Mitarbeiterbedürfnissen stellen die Eckpfeiler der Risikominimierung in diesem Bereich dar.
Umwelt- und Klimarisiken	Klimarisiken entstehen durch meteorologische Bedingungen an einem Immobilienstandort. Darüber hinaus ergeben sich Umweltrisiken durch die Errichtung und den Betrieb von Gebäuden.	Durch frühzeitige Maßnahmen sollen negative Einflüsse auf die Immobilie vermieden werden. Bei der Errichtung neuer Gebäude wird darüber hinaus auf möglichst geringe negative Auswirkungen auf die Umwelt geachtet.
	Bei der Erreichung von Klimaneutralität und dem Aufbau einer Kreislaufwirtschaft ergeben sich Risiken durch den technologischen und regulatorischen Übergang.	Die IMMOFINANZ trifft Maßnahmen, mit deren Hilfe Immobilien technologisch weiterentwickelt und nachhaltig bewirtschaftet werden können. Außerdem fördert sie entsprechende Bewusstseinsbildung bei allen Stakeholdern.
Projektentwicklungsrisiken	Planungsrisiken sind Risiken, die während der Planungsphase einer Immobilie entstehen. Die Planungsphase erstreckt sich von der Konzeption bis zur Genehmigung eines Bauvorhabens.	Zur Vorbeugung von Projektentwicklungsrisiken erfolgen eine genaue Prüfung neuer Standorte, frühzeitige Einbeziehung aller Stakeholder und Maßnahmen, um zukünftigen Entwicklungen vorzugreifen.
	Realisierungsrisiken fassen Risiken zusammen, die ab Erteilung der Baugenehmigung im Zusammenhang mit der Errichtung einer Immobilie stehen.	Bei der Vermeidung von Realisierungsrisiken stehen prozessuale Maßnahmen zur Qualitätssicherung und Maßnahmen zur Risikoexternalisierung im Fokus.
	Vermarktungsrisiken stehen im Zusammenhang mit der Kommerzialisierung des Bauvorhabens und sind im Hinblick auf Profitabilität von großer Bedeutung.	Zur Bekämpfung von Vermarktungsrisiken dienen frühzeitige Bedarfs- und Chancenanalysen sowie langfristige Marktbeobachtungen als Grundlage.
Risiken aus dem Asset Management	Ertragsrisiken sind Risiken im Zusammenhang mit der Erzielung laufender Einkünfte bei Bestandsobjekten.	Die IMMOFINANZ setzt Maßnahmen, um sich vom klassischen Vermieter zu einem Dienstleistungsanbieter zu entwickeln, der frühzeitig auf Marktentwicklungen reagiert.
	Die Gruppe der Nutzungsrisiken umfasst Risiken, welche die Bewirtschaftung der Immobilie betreffen und daher großen Einfluss auf die Ertragskraft des Unternehmens haben.	Ein aktives Bestandsmanagement sowie die laufende technische Überwachung des Immobilienbestands sollen Risiken im Zusammenhang mit der Nutzung verringern.
	Verwaltungsrisiken ergeben sich im Rahmen des laufenden Betriebs einer Immobilie für Eigentümer, Mieter und Hausverwalter.	Im Bereich der Verwaltungsrisiken verfolgt die IMMOFINANZ eine klare Strategie der Externalisierung.
Portfolio- und Bewertungsrisiken	Der Bereich der Portfolio- und Bewertungsrisiken umfasst Faktoren, die zu einer Wertveränderung des Portfolios führen würden.	Aktives Portfoliomanagement und Expertise aus der langfristigen Marktbeobachtung tragen bei der IMMOFINANZ zur frühzeitigen Identifikation von möglichen Problemen bei.
Transaktionsrisiken	Transaktionsrisiken stehen im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Immobilien und umfassen zusätzlich Anomalien im Transaktionsmarkt.	Prozessuale Maßnahmen und die laufende Beobachtung der Transaktionsmärkte sollen die vorhandenen Risiken minimieren. Im Hinblick auf Marktprobleme werden auch Maßnahmen zur Risikoversorge ergriffen.

Merkmale des Internen Kontrollsystems

Das Interne Kontrollsystem (IKS) der IMMOFINANZ umfasst sämtliche Maßnahmen und Verfahren, die der Sicherung der Vermögenswerte des Unternehmens sowie der Gewährleistung von Genauigkeit und Zuverlässigkeit in Bezug auf die Rechnungslegung dienen. Ziel ist es, Fehler zu vermeiden bzw. zu erkennen und so eine frühzeitige Korrektur zu ermöglichen. Zudem unterstützt das IKS die Einhaltung der wesentlichen rechtlichen Vorschriften und der vom Vorstand vorgeschriebenen Geschäftspolitik.

Das IKS ist in alle Prozesse des Unternehmens integriert. Seine Eckpunkte bestehen aus einer angemessenen Funktionstrennung, der durchgehenden Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei der Bestell- und Rechnungsfreigabe, der Einhaltung interner Richtlinien (z. B. des IMMOFINANZ IFRS Accounting Manuals), der Kontrolle der erhaltenen Buchhaltungsdaten durch das Konzern-Controlling in Bezug auf Richtigkeit, Plausibilität und Vollständigkeit und in die Prozessabläufe integrierten, präventiven und detektiven Kontrollen sowie der Automatisierung wesentlicher Kontrollen über Software-Systemeinstellungen.

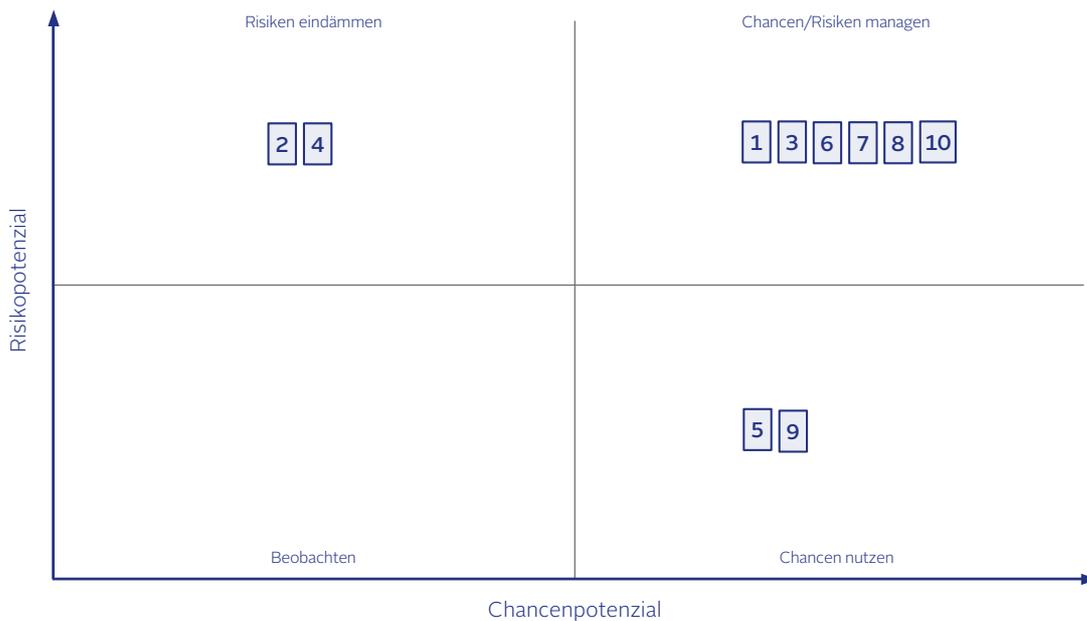
Überwachung durch die Interne Revision

Die Interne Revision ist für die unabhängige Überprüfung der Wirksamkeit des IKS zuständig und trägt somit zu seiner Qualitätssicherung bei. Darüber hinaus bewertet sie die Effektivität des Risikomanagements und unterstützt dessen laufende Weiterentwicklung. Auf Grundlage eines vom Aufsichtsrat genehmigten jährlichen Revisionsplans prüft sie unabhängig und regelmäßig operative Prozesse und Geschäftsabwicklungen. Die Prioritäten für den Revisionsplan werden dabei nach Risikokriterien und den Organisationszielen entsprechend festgelegt.

Die Ergebnisse der Prüfungen werden regelmäßig an den Vorstand der IMMOFINANZ und zweimal jährlich an den Aufsichtsrat berichtet. Im Rahmen eines Jahresberichts legt die Interne Revision Rechenschaft über ihre Tätigkeit ab und präsentiert zusammenfassend alle wesentlichen Revisionsgebiete und -ergebnisse.

Chancen- und Risikolage im Geschäftsjahr 2021

Übersicht über die Chancen und Risiken zum 31. Dezember 2021



Risiken durch den Klimawandel (1)

Immobilien zeichnen für rund 40% der globalen Treibhausgasemissionen verantwortlich. Entsprechend hoch ist das öffentliche Interesse an der Erreichung von Klimaneutralität in diesem Sektor. Die IMMOFINANZ nimmt ihre Verantwortung wahr und setzte sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr intensiv mit dieser Thematik auseinander. Als Ergebnis wurde gegen Jahresende eine Netto-Null-Emissions-Strategie vorgestellt, mit der die IMMOFINANZ bis 2040 unternehmensweite Klimaneutralität erreichen möchte. Diese Strategie umfasst zahlreiche Einzelmaßnahmen und setzt auch Schwerpunkte auf Innovation und Digitalisierung. Zur Zielerreichung wird die IMMOFINANZ zukünftig neue Dienstleistungen anbieten, zu deren Umsetzung digitale Lösungen erforderlich sind. Die Immobilienbranche befindet sich aktuell inmitten einer disruptiven Entwicklung und die Geschäftsmodelle werden sich in den kommenden Jahren stark ändern.

Die IMMOFINANZ hat ihr Bestandsportfolio 2021 einer umfangreichen Untersuchung unterzogen. Dabei wurden branchenübliche Risiken sowie Optimierungspotenzial im Bereich Energie identifiziert. Anhand weniger, dafür allerdings hoch wirksamer Maßnahmen kann das Unternehmen sein Ziel erreichen, den Treibhausgasausstoß bis 2030 um 60% zu verringern. Zu diesen Maßnahmen zählen der Ausstieg aus fossilen Energieträgern sowie die Elektrifizierung des Portfolios und die Deckung des Energiebedarfs aus nachhaltigen Quellen. Aufgrund von Skaleneffekten ist die IMMOFINANZ zuversichtlich, dass die Kosten für entsprechende Technologien weiter sinken werden. Die Umsetzung der Netto-Null-Emissions-Strategie erfolgt in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Taxonomie-Verordnung der Europäischen Union, wodurch der Anteil „grüner“ Umsätze und Kosten des Unternehmens in den nächsten Jahren kontinuierlich steigen wird.

Auf die einzelnen identifizierten Risiken wird in den folgenden Punkten Bewertungsrisiken, Energieeffizienz sowie Klima- und Umweltrisiken im Detail eingegangen.

Covid-19 (2)

Die Risikolage im Geschäftsjahr 2021 war nach wie vor von der Covid-19-Pandemie und deren Auswirkungen auf die Immobilienbranche und die Gesamtwirtschaft geprägt. Im Bereich Einzelhandelsimmobilien führten behördlich veranlasste temporäre Betriebsschließungen zu negativen Effekten auf die Mieterlöse. Die Einkaufszentren der Marke VIVO! waren davon stärker betroffen als die Retail Parks der Marke STOP SHOP, die über sehr geringe Gemeinflächen verfügen und auf kostengünstige Güter des täglichen Bedarfs fokussieren. Der Bürobereich war von den behördlich angeordneten temporären Schließungen nicht betroffen, doch folgten die Büromieter mehrheitlich dem Aufruf nach Umsetzung von Homeoffice als Maßnahme zur Eindämmung der Pandemie. Um die Mieter bei der Rückkehr in ihre Büros zu unterstützen, wurden Back-to-Office-Pläne mit einem Schwerpunkt auf Raumkonzepten, Distanzregelungen, Desinfektion, Schutzmaßnahmen und Zugangsregelungen angeboten.

Mit steigendem Impffortschritt wurden in den Kernmärkten Lockerungsmaßnahmen gesetzt, von denen die Einzelhandelsmieter profitierten. Auch die Eindämmungsmaßnahmen fokussierten im Jahresverlauf immer weniger auf Betriebsschließungen. Waren Ende März 2021 noch rund 48% der von der IMMOFINANZ angebotenen Einzelhandelsflächen von temporären Schließungen betroffen, lag dieser Wert bei einer weiteren Lockdown-Periode Ende November bei nur noch 15%, die danach schrittweise wieder geöffnet wurden. Nach dem Auftreten der ansteckenderen Omikron-Variante des Coronavirus im 1. Quartal 2022 gehen Experten von einem bevorstehenden Ende der Pandemie aus. Zu den erwartbaren langfristigen Folgen der Covid-19-Pandemie zählen unter anderem ein verändertes Konsumentenverhalten sowie Änderungen in der modernen Arbeitswelt, die sich auf die Immobilienlösungen der IMMOFINANZ auswirken könnten. Im Einzelhandel könnte dies von bewussterem Kaufverhalten bis hin zur Meidung öffentlicher Flächen und stärkerer Nutzung des Online-Handels reichen. Im Bürobereich könnte es durch vermehrtes Homeoffice zu Veränderungen in der Nachfrage nach Büroflächen kommen. Mit den kosteneffizienten Retail-Konzepten STOP SHOP und VIVO! sowie hochwertigen und innovativen Bürolösungen sieht der Vorstand die IMMOFINANZ auch für diese möglicherweise geänderten Rahmenbedingungen gut positioniert.

Makroökonomische Rahmenbedingungen (3)

Das Jahr 2021 war nach wie vor von der Covid-19-Pandemie dominiert, die in den ersten Monaten des Jahres wirtschaftliche Aktivitäten stark beeinträchtigte. Infolge des Impffortschritts kam es zu Lockerungsmaßnahmen und einer starken wirtschaftlichen Erholung. Getrieben von Aufholeffekten überstieg die Nachfrage bald das verfügbare Angebot. Probleme innerhalb der globalen Lieferketten in Kombination mit einer gestiegenen Nachfrage nach Energieträgern führten jedoch zu einem spürbaren Anstieg der Inflation. Die wirtschaftliche Erholung wirkte sich positiv auf das Einzelhandelsportfolio der IMMOFINANZ aus, die steigende Inflation führte allerdings zu einem Anstieg der Zinskurve am langen Ende. Mittelfristig beeinflusst die daraus resultierende steigende Renditeerwartung die Bewertung der Immobilien und führt so zu einem Abwertungsrisiko.

Einschätzungen zur geopolitischen Entwicklung der Situation um die Ukraine-Krise können derzeit noch nicht getroffen werden, aber es besteht das Risiko einer nachhaltig substanziellen Beeinflussung des wirtschaftlichen Erfolgs der IMMOFINANZ.

Rechtstreitigkeiten (4)

Die IMMOFINANZ konnte in den vergangenen Jahren zahlreiche Rechtsstreitigkeiten über lange zurückliegende Fälle beilegen. Noch nicht abgeschlossen sind Verfahren über Restitutionsforderungen gegenüber Standorten der Marke VIVO! in Cluj und Constanța. Im abgelaufenen Jahr kam es zu keinen entscheidenden Änderungen im Verfahrenslauf.

Beteiligungen (5)

Mit Aktienkaufverträgen vom 18. April 2018 erwarb die IMMOFINANZ AG 19.499.437 Inhaberaktien an der S IMMO AG. Das Closing der Transaktion erfolgte am 21. September 2018. Die Aktien der S IMMO sind im Prime-Segment der Wiener Börse notiert und unterliegen somit dem Marktpreisrisiko. Diese wesentliche Beteiligung wird im konsolidierten IFRS-Abschluss als Equity-Beteiligung bilanziert. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 betrug der Buchwert der Beteiligung an der S IMMO EUR 363,6 Mio. und entsprach damit einem Anteil von 5,3% an der gesamten Bilanzsumme der IMMOFINANZ. Aufgrund des signifikant gestiegenen Börsenkurses der S IMMO-Aktie im 1. Quartal 2021 kam es zu einer Wertaufholung der Beteiligung. Der Buchwert der Beteiligung betrug zum 31. Dezember 2021 EUR 514,8 Mio. und entsprach einem Anteil von 7,4% der Bilanzsumme. Die Beteiligung ist nicht fremdfinanziert.

Bewertungsrisiken (6)

Die Immobilienbewertung der IMMOFINANZ durch CBRE erfolgte heuer mit einem Fokus auf ESG-Aspekte. Zahlreiche Gesichtspunkte wie beispielsweise Risiken durch den Klimawandel wurden dabei ebenso beleuchtet wie der gesellschaftliche Mehrwert der Liegenschaften und die Einhaltung der Menschenrechte. Die IMMOFINANZ wird ihre Objekte an den Klimawandel anpassen, wofür Maßnahmen wie thermische Sanierungen, die Digitalisierung der Haustechnik und zahlreiche andere Schritte gesetzt werden. Aus Sicht der Risikobewertung wird damit Vermietungsrisiken wie Nachfrage- oder Mietrückgang vorgebeugt und Wertverlusten des Bestandsportfolios entgegengewirkt. Im Rahmen ihrer nachhaltigen Portfoliostrategie möchte die IMMOFINANZ für Objekte mit hohen ESG-Standards Aufwertungspotenzial schaffen. Darüber hinaus werden in den kommenden Jahren entsprechende Immobilien auch eine noch bessere Vermietungsperformance erzielen können.

Das Neubewertungsergebnis im Gesamtjahr beläuft sich somit auf EUR 121,0 Mio.

IT-Risiken (7)

Die IMMOFINANZ verfolgt das Ziel, ihre Unternehmensabläufe bis hin zum Kunden zu digitalisieren. Mit diesem Vorhaben sind entsprechende Risiken verbunden, denen durch professionelles Projektmanagement entgegengewirkt wird. Die Umsetzung der Projekte im abgelaufenen Jahr erfolgte plangemäß. Die Themen Datenschutz und Cyber Security stellen Schwerpunkte der Risikobetrachtung dar. Die IMMOFINANZ begegnet ihnen nicht nur systemseitig, sondern legt auch einen besonderen Fokus auf die Schulung und das Training ihrer Mitarbeiter. Ergänzend dazu werden prozessseitige Optimierungen durchgeführt, um ein höchstmögliches Maß an Sicherheit gewährleisten zu können. Auf Basis der bereits etablierten Prozesse kann von einem geringen Risiko für die unternehmenskritischen Prozesse ausgegangen werden.

Energieeffizienz (8)

Die Energieeffizienz von Immobilien der IMMOFINANZ ist für die Verbesserung der CO₂-Bilanz des Konzerns von entscheidender Bedeutung. Ziel der Gesellschaft ist es daher, entsprechendes Einsparungspotenzial zu heben und ihren Immobilienbestand mit einem Fokus auf gesteigerte Energieeffizienz und einem bestmöglichen Beitrag zum Klimaschutz kontinuierlich weiterzuentwickeln. Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2040 wurden definiert und befinden sich derzeit in Umsetzung. Erreicht werden soll dieses Ziel durch einen Ausstieg aus fossilen Energieträgern bei gleichzeitiger Elektrifizierung des Portfolios. Ergänzend dazu werden die Objekte hinsichtlich Eigenproduktion von Energie optimiert, um in den Gebäuden der IMMOFINANZ ein Höchstmaß an Energieautarkie zu erreichen. Durch diese Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der EU-Taxonomie-Verordnung wird das Bestandsportfolio der IMMOFINANZ nachhaltig ausgerichtet. Energieeffiziente Immobilien und Aktivitäten, die gemäß EU-Taxonomie „nachhaltig“ sind, bieten zahlreiche Chancen – etwa hinsichtlich Mieterzufriedenheit, Finanzierung, Positionierung am Kapitalmarkt und Beitrag zum Klimaschutz.

Klima- und Umweltrisiken (9)

Aufgrund des hohen Anteils des Immobiliensektors an den globalen Treibhausgasemissionen sieht sich die IMMOFINANZ dazu verpflichtet, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Daher wurde eine ambitionierte Netto-Null-Emissions-Strategie ausgearbeitet, mit deren Umsetzung bereits begonnen wurde. Dank des hohen Standardisierungsgrads ihres Einzelhandelsportfolios kann die IMMOFINANZ Maßnahmen in diesem Bereich besonders effizient umsetzen. Im Bürobereich sind aus dem bestehenden Maßnahmenkatalog die jeweils geeigneten Maßnahmen zu identifizieren und umzusetzen. Dank dieser Netto-Null-Emissions-Strategie können steigende Kosten aus der CO₂-Bepreisung und daraus entstehende nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Darüber hinaus können durch die Übererfüllung der gesetzlichen Vorgaben zusätzliche Wertsteigerungspotenziale des Bestandsportfolios generiert werden.

Im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels auf die Immobilienstandorte der IMMOFINANZ wurde ein externes Klimaaudit durchgeführt. Aus den Ergebnissen werden für jedes einzelne Objekt gezielte Maßnahmen zur Risikomitigierung gesetzt. Dabei sind Elementarereignisse von den langfristigen Auswirkungen des Klimawandels zu unterscheiden. Elementarereignisse (Hochwasser, Waldbrand, steigender Meeresspiegel, Stürme und Erdbeben) wurden bereits in der Vergangenheit durch Maßnahmen der öffentlichen Hand berücksichtigt. Vorhandene Schutzmaßnahmen werden evaluiert und im Bedarfsfall Maßnahmen auf Objektebene geprüft bzw. das Risiko an die Behörden adressiert. Im Bereich der langfristigen Auswirkungen des Klimawandels (steigende Temperaturen und unregelmäßige Niederschläge) werden Maßnahmen auf Objektebene umgesetzt. Diese reichen von Anpassungen der Gebäudehülle oder Haustechnik bis hin zu Regenwasserspeicherung.

Portfoliorisiken (10)

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios lag per 31. Dezember 2021 mit 95,1% (31. Dezember 2020: 96,0%) unverändert auf hohem Niveau. Die Einzelhandelsimmobilien waren mit 98,7% so gut wie voll vermietet. Im Bürobereich kam es 2021 zu einem leichten Rückgang des Vermietungsgrads auf 90,6% (31. Dezember 2020: 93,7%), wobei der Rückgang seit Jahresbeginn überwiegend auf die Flächenreduktion eines von Covid-19 stark betroffenen Einzelmieters in Deutschland sowie auf Umgliederungen in Rumänien (größere Modernisierung sowie IFRS 5) zurückzuführen ist.

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 460,8 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 300,8 Mio.). Die offenen Baukosten für diese Projektentwicklungen betragen Ende 2021 EUR 216,2 Mio. (31. Dezember 2020: EUR 62,2 Mio.). Pipelineprojekte inklusive Immobilienvorräte wiesen zum 31. Dezember 2021 einen Buchwert von EUR 180,3 Mio. auf (31. Dezember 2020: EUR 191,8 Mio.).