

# Responsibility



– **IMMOFINANZ** –  
Nichtfinanzielle Erklärung 2021

**IMMOFINANZ**  
Vier Marken. Ein Konzern.  
Viel Potenzial.



# Inhalt

Unsere ESG-Initiativen	1
------------------------	---

Nichtfinanzielle Erklärung	9
----------------------------	---

Covid-19	11
Über diesen Bericht	11
EPRA-Berichterstattungsstandards: Einleitung	12
Nachhaltigkeit bei der IMMOFINANZ	14
Grüne Gebäude und Umwelt	19
Geschäftsmodell und Innovation	28
Mieter	31
Gesellschaft/Stakeholder	34
Mitarbeiter	36
Unternehmen	44
EPRA-Index	49
GRI-Index	50
Umweltkennzahlen eigener Standorte	54
Taxonomie-Verordnung der Europäischen Union	55
Impressum	59

Die freiwillige nichtfinanzielle Erklärung wurde im Jahresfinanzbericht 2021 veröffentlicht.

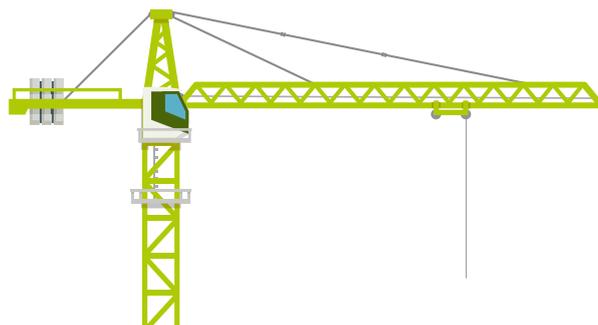
# Unsere ESG-Initiativen

Mehr als 220 Büro- und Einzelhandelsobjekte mit einem Buchwert von EUR 5,2 Mrd. machen uns zu einem der bedeutenden Akteure im europäischen Gewerbeimmobilienmarkt. Damit tragen wir auch eine besondere Verantwortung für Umwelt, Gesellschaft und unser wirtschaftliches Umfeld.

Vor diesem Hintergrund haben wir eine ambitionierte Netto-Null-Emissions-Strategie beschlossen: Bis 2040 wollen wir unsere gesamte Wertschöpfungskette klimaneutral gestalten. Mit unserer ESG-Roadmap verfolgen wir darüber hinaus noch weitere Ziele. Neben Umwelt- und Klimaschutz befinden sich darunter auch Vorhaben in den Bereichen Social und Governance.

## → Grüne Technologien und Effizienz

Für die kommenden Jahre sieht unser ESG-Fahrplan umfangreiche Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgas-Emissionen vor. Neben dem Umstieg auf LED-Beleuchtung steigern wir die Energieeffizienz unseres Portfolios mithilfe smarter Gebäudetechnik. Jedes Jahr sollen außerdem mindestens 5% unserer Immobilienflächen in puncto Energieeffizienz saniert werden.



### Nachhaltig wohnen

Umweltfreundliches und leistbares Wohnen bietet die IMMOFINANZ mit ihrem Konzept On Top Living. Anstatt neue Bodenflächen zu versiegeln, werden bestehende Gebäude von Retail Parks mit Wohnungen überbaut.





**Elektromobilität fördern**

Das Angebot an Elektrotankstellen soll im gesamten Portfolio der IMMOFINANZ aufgestockt werden. Und auch unseren eigenen Fuhrpark wollen wir auf Elektromobilität umstellen.

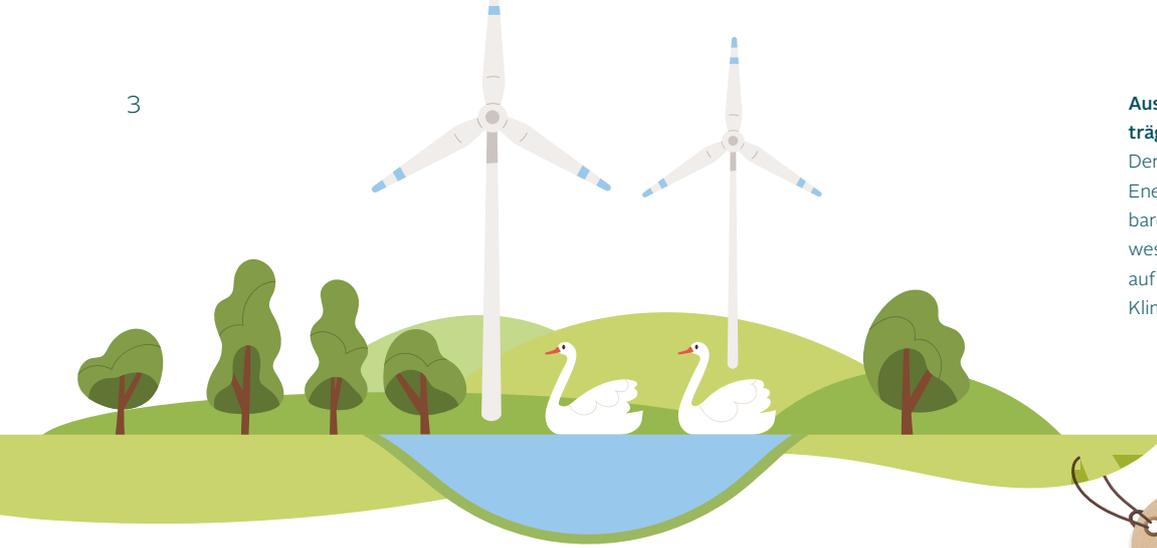
→ **Übergang zu einer ressourcenschonenden Kreislaufwirtschaft**

Bei Neubauprojekten, Renovierungen und Sanierungen greifen wir in Zukunft vermehrt auf Recyclingmaterialien zurück, die lokal beschafft werden können. Ein standardisiertes Abfallmanagement mit strengen Richtlinien soll zudem die umweltschonende Entsorgung von Abfällen an allen unseren Standorten sicherstellen. Und bei Bauvorhaben werden die freigesetzten Emissionen auf Basis strenger Ausführungsnormen drastisch reduziert.

Bereits bis 2030 wollen wir die Treibhausgas-Emissionen in unserem Portfolio im Vergleich zu 2019 um 60% reduzieren.

2030



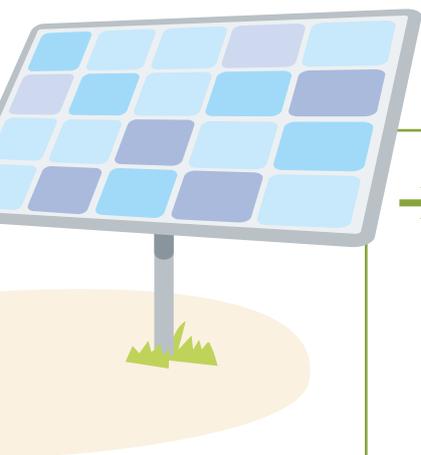


### Aus fossilen Energieträgern aussteigen

Der Umstieg auf Energie aus erneuerbaren Quellen ist ein wesentlicher Schritt auf dem Weg zu Klimaneutralität.

„Der Klimawandel und seine Auswirkungen sind die dringendsten Herausforderungen unserer Zeit. Wir alle haben hier die Pflicht zu handeln. Die IMMOFINANZ übernimmt Verantwortung für Menschen und Umwelt und trägt in führender Rolle zum nachhaltigen Wandel in unserer Branche bei.“

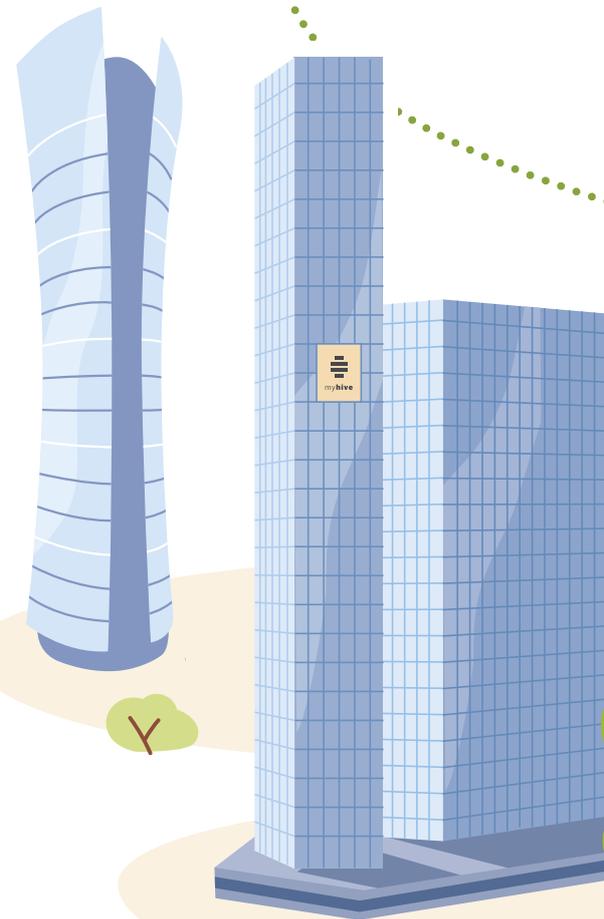
Dietmar Reindl  
COO



### → Eigener Strom aus erneuerbaren Quellen

In den kommenden Jahren werden wir unsere Eigenproduktion von Strom aus erneuerbaren Quellen massiv ausbauen. Sofern es technisch möglich ist, sollen auf den Dachflächen bestehender und neuer Gebäude Photovoltaikanlagen installiert werden. Die externe Stromversorgung wird zu 100% auf erneuerbare Energiequellen umgestellt. Fossile Brennstoffe werden damit vollständig aus unserem Portfolio verbannt.

Green Energy



# Netto-Null bis 2040

## → Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser

Um den Wasserverbrauch in unserem Portfolio zu verringern, installieren wir wassersparende Armaturen, und Neubauprojekte werden mit Regenwassernutzanlagen ausgestattet.



Bis 2040 wollen wir in unserer gesamten Wertschöpfungskette emissionsfrei sein.

Das gilt nicht nur für den Betrieb unserer Immobilien, sondern umfasst auch alle Errichtungs- und Sanierungsmaßnahmen. Unvermeidbare Restemissionen werden wir mit Ausgleichsmaßnahmen neutralisieren. Damit setzen wir uns ein weit ambitionierteres Ziel als die Europäische Union.



Alle fünf Jahre wird der Netto-Null-Emissionskurs der IMMOFINANZ bis 2040 überprüft und bei Bedarf justiert oder nachgeschärft.

## → Berücksichtigung der Biodiversität

Im Rahmen eines eigenen Biodiversitätsprogramms werden die Grünanlagen rund um unsere Immobilien so gestaltet, dass sie das lokale Ökosystem bereichern und fördern. Dieses Ziel wird künftig bereits bei der Planung neuer Projekte berücksichtigt.



### Immobilien klimafreundlich nutzen

Durch „grüne Mietverträge“ möchten wir mit unseren Mietern in Zukunft noch stärker zusammenarbeiten.

### Ökosysteme unterstützen

Grünanlagen rund um unsere Immobilien gestalten wir so, dass sie das lokale Ökosystem berücksichtigen und unterstützen.



## → Partnerschaft mit Mietern und Nutzern

Laufend erweitern wir das Angebot für die Mieter und Nutzer unserer Immobilien – etwa durch Impf- und Blutspendeaktionen oder mit karitativen Initiativen. Nach Ausbruch der Coronapandemie etwa standen wir unseren Mietern rasch mit unterstützenden Maßnahmen zur Seite. Darüber hinaus führen wir an unseren Standorten laufend neue digitale Lösungen ein, um das Nutzererlebnis weiter zu verbessern.



### Menschen begeistern

In Kooperationen mit Imkern platziert die IMMOFINANZ Bienenstöcke auf den Dachflächen ihrer Immobilien. Der geerntete Honig wird den Mietern zur Verfügung gestellt.



### Bewusstsein schaffen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden ESG-Schulungen für alle Mitarbeiter der IMMOFINANZ eingeführt.



## → Maßnahmen gegen Korruption

Eine Whistleblowing-Plattform hilft uns dabei, Korruption und unethischem Handeln vorzubeugen. Die dabei eingesetzte Software erfüllt höchste Sicherheitsanforderungen, was den Schutz von persönlichen Daten des Hinweisgebers betrifft.



## → Arbeitsplätze mit Potenzial

Die Menschen, die in unserem Unternehmen arbeiten, sind der wichtigste Treiber unseres Unternehmenserfolgs. Ihnen bietet die IMMOFINANZ als Arbeitgeberin nicht nur ein interessantes Arbeitsumfeld, sondern auch zahlreiche Angebote zur persönlichen Weiterentwicklung. Dazu zählt ein vielfältiges Aus- und Weiterbildungsprogramm. Im Jahr 2021 betrug die Anzahl der Schulungsstunden pro Mitarbeiter im Konzern 23,3. Unseren Nachwuchs fördern wir gezielt in einem Young-Professional-Programm und in der IMMOFINANZ Akademie.

**WE SUPPORT**



**Komitment beweisen**

Mit der Unterzeichnung des UN Global Compact unterstützen wir die weltweit größte Nachhaltigkeitsinitiative für Unternehmen.

### **Grüner leben**

Mit ihrem Konzept myhive Urban Garden zeigt die IMMOFINANZ vor, wie Leben und Arbeiten in der Stadt mit mehr Grün lebenswerter gestaltet werden kann.



## → Verantwortungsvolle Unternehmensführung

In unserem Tun handeln wir im Einklang mit den Grundsätzen verantwortungsvoller Unternehmensführung. Dazu gehört auch das klare Bekenntnis zu und die Unterstützung von international anerkannten Menschenrechten. Insbesondere bekennen wir uns durch unsere neue Mitgliedschaft im Global Compact der Vereinten Nationen zu unserer gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung. Unser Unternehmenskodex bildet die Grundlage für unsere gesamten unternehmerischen Aktivitäten und Entscheidungen und gilt uneingeschränkt für das gesamte Unternehmen und alle Mitarbeiter.



## → Verantwortung entlang der Lieferkette

Mit einem eigenen Verhaltenskodex für unsere Lieferanten wollen wir entlang unserer gesamten Lieferkette einen respektvollen Umgang mit Mitarbeitern, faire Arbeitsbedingungen und umweltbewusste Geschäftspraktiken fördern.



# Transparenz im Reporting

In unserem Reporting wollen wir die Transparenz für unsere Investoren und andere Interessengruppen in Zukunft noch weiter erhöhen. Nicht zuletzt im Hinblick auf die EU-Taxonomie werden in Zukunft außerdem weitere Umweltdaten und wichtige Kennzahlen berichtet.

## → Verpflichtungen, Ratings und Rankings



Geringes ESG-Risiko mit einem Rating von 15,6 (auf einer Skala von 0 bis 100); weitere Verbesserungen erwartet

We have committed to set a science-based target with the Science Based Targets initiative.

Bekanntnis zur Begrenzung der globalen Erwärmung auf 1,5 Grad Celsius: Verpflichtungserklärung unterzeichnet



Offenlegung von Umweltdaten an das Carbon Disclosure Project



Auszeichnung der Nicht-finanziellen Erklärung der IMMOFINANZ beim EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Award

# Freiwillige konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung für das Geschäftsjahr 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nachhaltigkeit und Klimaschutz haben für die IMMOFINANZ hohe Priorität und fließen in sämtliche Geschäftsentscheidungen des Unternehmens mit ein. Wir sind uns unserer Verantwortung gegenüber Menschen, Umwelt und künftigen Generationen bewusst und beschäftigen uns in unserer Portfoliostrategie seit Jahren mit nachhaltigen Trends. Beispiele dafür sind etwa unsere Premium-Büromarke myhive, die hohe Flexibilität für ihre Mieter mit nachhaltiger Ausstattung, Wohlfühlatmosphäre und Community-Aspekten verbindet, oder die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen unserer Immobilien. Die steigende Anzahl an Nachhaltigkeitszertifikaten in unserem Portfolio bestätigt, dass wir hier auf einem guten Weg sind.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir weitere wichtige Schritte gesetzt, um unseren Beitrag im Kampf gegen den Klimawandel zu erhöhen. Mit unserer Netto-Null-Emissions-Strategie setzen wir uns das ambitionierte Ziel, bis 2040 in allen Unternehmensbereichen emissionsfrei zu werden. Bereits bis 2030 soll der Ausstoß sämtlicher Treibhausgase in unserem Portfolio im Vergleich zu 2019 um 60% reduziert werden. Unsere Strategie umfasst eine Vielzahl von Maßnahmen und Technologien, die bereichsübergreifend im Unternehmen eingebettet und ausgerollt werden. So werden jährlich zumindest 5% des Immobilienportfolios einer umfassenden Energieeffizienzsanierung unterzogen, die Eigenproduktion von erneuerbaren Energien wird massiv ausgebaut, und bei der externen Stromversorgung stellen wir auf grünen Strom um. Der Übergang zur Kreislaufwirtschaft stellt ebenso ein zentrales Element unserer Netto-Null-Emissions-Strategie dar.

Wir setzen unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten auch in konkreten Immobilienprojekten um und erweitern unser Immobilienangebot um leistbares und nachhaltiges Wohnen. Unter der neu vorgestellten Marke On Top Living werden wir eingeschobene Retail Parks der Marke STOP SHOP überbauen und damit preisgünstigen und ressourcenschonenden Wohnraum schaffen. Damit erfüllen wir die Wohnbedürfnisse vieler Menschen und leisten gleichzeitig einen wichtigen Beitrag im Kampf gegen Klimawandel, Bodenversiegelung und Wohnkostenexplosion.

Weitere wichtige Maßnahmen des zurückliegenden Jahres umfassen die Durchführung externer Klimaaudits für unser Portfolio sowie unsere Mitgliedschaft im United Nations Global Compact, dem globalen Netzwerk der Vereinten Nationen für unternehmerische Verantwortung in den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umweltschutz und universelle Korruptionsbekämpfung.

Wir sind bereit, Verantwortung zu übernehmen und den nachhaltigen Wandel in unserer Branche aktiv voranzutreiben. Wir sehen dies nicht nur als Pflicht, sondern auch als große Chance, unsere Portfolioleistung zu steigern, uns Wettbewerbsvorteile am Markt zu sichern und langfristigen Wert für unser Unternehmen zu schaffen.

Der Vorstand der IMMOFINANZ

GRI 102-14

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ umfasst die Bewirtschaftung und Entwicklung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien in ausgewählten Ländern Zentral- und Osteuropas. Gemäß Portfoliobericht betrug unser Immobilienportfolio per 31. Dezember 2021 225 Objekte mit einem Portfoliowert von EUR 5,2 Mrd., davon

153 Bestandsimmobilien, 24 Projektentwicklungen und 48 Pipelineprojekte inklusive Immobilienvorräte. Nicht inkludiert sind zur Veräußerung gehaltene Immobilien (IFRS 5). Im Bürobereich konzentriert sich das Unternehmen mit seiner internationalen Marke myhive und weiteren Bürogebäuden – etwa für Einzelmietler – ausschließlich auf die Hauptstädte seiner Kernländer sowie die größten Bürostandorte in Deutschland. Auf das Büroportfolio entfielen per Ende 2021 62,2% des Portfoliowerts bzw. 45,5% der Bestandsmieteinnahmen. Bei der Expansion des Einzelhandelsportfolios setzt die IMMOFINANZ auf ihre Marken STOP SHOP und VIVO!, die vor allem für Sekundär- und Tertiärstädte konzipiert sind. Auf das Einzelhandelsportfolio entfallen 36,5% des Portfoliowerts bzw. 54,5% der Bestandsmieteinnahmen. Darüber hinaus hat die IMMOFINANZ im zurückliegenden Geschäftsjahr die Erweiterung ihres Immobilienangebots um leistbares und nachhaltiges Wohnen bekanntgegeben. Mit On Top Living werden eingeschobige Retail Parks der Marke STOP SHOP überbaut und damit preisgünstiger und ressourcenschonender Wohnraum geschaffen. Ziel der IMMOFINANZ ist der kontinuierliche Ausbau eines qualitativ hochwertigen, nachhaltigen und ertragsstarken Immobilienportfolios sowie die Erreichung der Klimaneutralität entlang der gesamten Wertschöpfungskette bis zum Jahr 2040.

GRI 102-1, 102-2, 102-6, 102-7

#### **myhive Vajnorská – Biodiversität**

Die von uns angesiedelten Bienenstöcke bereichern das lokale Ökosystem.



## Covid-19

Covid-19 und die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie haben auch das Geschäftsjahr 2021 geprägt, jedoch kam es zu keinen relevanten Beeinträchtigungen unseres Geschäftsmodells. Aufbauend auf den 2020 eingeleiteten Maßnahmen unterstützten wir unsere Mieter während der schwierigen Phase behördlich verordneter Schließungen und legten unseren Fokus auf eine starke Konzernliquidität. Damit hat sich die IMMOFINANZ für ihre Mieter, Investoren, Mitarbeiter, Lieferanten und weiteren Stakeholder unverändert als starker Partner positioniert.

Mit den Retail-Mietern kam es zu individuellen Lösungen, um ihnen während der Schließungs- und Reopening-Phasen zu helfen. Im Bürobereich unterstützten wir einzelne Mieter besonders betroffener Branchen ebenfalls temporär. 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 nur noch bei 15%.

Darüber hinaus standen umfangreiche Hygiene- und Schutzmaßnahmen für Allgemeinflächen im Fokus, um eine sichere Benutzung der Büros und Einzelhandelsflächen zu gewährleisten. Dazu zählten u. a. Sicherheitskonzepte und Guidelines (etwa hinsichtlich Belüftung), kürzere Reinigungsintervalle sowie die Ausgabe von Schutzmasken und Desinfektionsmitteln. Back-to-Office-Pläne mit speziell ausgearbeiteten Raumkonzepten, Distanzregelungen, Desinfektion, Schutzmaßnahmen und Zugangsregelungen sollten Mietern die Rückkehr ins Büro erleichtern.

Insgesamt führte die Krise zu keiner wesentlichen Änderung des Geschäftsmodells der IMMOFINANZ, denn die Pandemie beschleunigte vor allem bestehende Trends. Im Bürobereich brachte sie einen Digitalisierungsschub und verstärkte bei den Mietern den Wunsch nach Flexibilität. Dafür ist die IMMOFINANZ mit ihren flexiblen myhive-Office-Produkten sehr gut aufgestellt. Im Bereich Retail wiederum waren zwar so gut wie alle Branchen von den temporären Schließungen betroffen, Diskontanbieter schnitten allerdings dank des steigenden Preisbewusstseins der Konsumenten deutlich besser ab. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in unseren kosteneffizienten Retail-Formaten wider. Mehr Informationen dazu im Portfoliobericht des Geschäftsberichts 2021 ab Seite 74.

## Über diesen Bericht

Die IMMOFINANZ ist seit dem Geschäftsjahr 2019 aufgrund von § 267a Abs. 1 UGB nicht mehr zur Aufstellung einer konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung bzw. eines konsolidierten nichtfinanziellen Berichts gemäß § 267a UGB verpflichtet. Als Unternehmen von öffentlichem Interesse erstellt die IMMOFINANZ dennoch freiwillig eine nichtfinanzielle Erklärung nach § 267a UGB und legt damit auch die Informationen gemäß EU-Taxonomie offen (ab Seite 55).

### Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Rahmen der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung werden die nichtfinanziellen Leistungsindikatoren gemäß § 267 Abs. 2 UGB berichtet.

Am Anfang jedes Abschnitts findet sich eine Übersichtstabelle, die definiert, an welcher Stelle des Geschäftsberichts die gemäß § 267 Abs. 2 UGB erforderlichen nichtfinanziellen Leistungsindikatoren einschließlich Umwelt- und Arbeitnehmerbelange zu finden sind. Weiters wird dargestellt, wo die entsprechenden Informationen der freiwilligen nichtfinanziellen Erklärung nach § 267a UGB berichtet werden. Um die Anforderungen des Gesetzgebers erfüllen zu können, wird von anerkannten Rahmenwerken Gebrauch gemacht. Für nähere Informationen zu den verwendeten Rahmenwerken siehe Berichterstattungsstandards (ab Seite 11).

### Berichterstattungsstandards

Die berichteten Kennzahlen orientieren sich an den Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines (2017) der European Public Real Estate Association (EPRA), die ausgewählten Indikatoren werden auf Seite 49 der nichtfinanziellen Erklärung in einem Index aufgelistet. Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung

mit den GRI-Standards: Option „Kern“ erstellt. Für ihre nichtfinanzielle Berichterstattung im Geschäftsbericht 2020 erhielt die IMMOFINANZ von der EPRA wieder die Auszeichnung „Sustainability Best Practices Recommendations“ in Silber.

GRI 102-54

### **Berichtszeitraum**

Der nichtfinanzielle Bericht umfasst den Zeitraum vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2021. Hinsichtlich der EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen werden die letzten beiden Geschäftsjahre (2020 und 2021) berichtet.

GRI 102-50

## **EPRA-Berichterstattungsstandards: Einleitung**

### **Unternehmensabgrenzung**

Dieser Bericht umfasst die IMMOFINANZ AG sowie sämtliche konsolidierten Tochtergesellschaften (siehe Kapitel 8 im Konzernabschluss). Per 31. Dezember 2021 enthielt das Portfolio der Gesellschaft (exklusive zur Veräußerung gehaltener Vermögenswerte) 225 Immobilien, für die NFI-Berichterstattung wurden 181 Objekte herangezogen, da für diese Objekte ein Monitoring-System etabliert ist.

Die veröffentlichten Kennzahlen konzentrieren sich auf die Aktivitäten der IMMOFINANZ in Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Rumänien, Ungarn, der Slowakei sowie der Adriatic-Region (Slowenien, Serbien, Kroatien und Italien). Die Immobilien werden nach dem Financial-Control-Prinzip in die Berichterstattung einbezogen.

GRI 102-4, 102-5, 102-6, 102-7, 102-45

### **Abdeckung und Segmentanalyse**

Dieser Bericht bezieht sich auf das Portfolio sowie die eigenen Geschäftstätigkeiten der IMMOFINANZ. Um eine aussagekräftige Analyse zu ermöglichen, haben wir die Gesamtnutzung für unser Portfolio ausgewiesen und diese in unsere beiden Hauptportfoliobereiche „Büro“ und „Einzelhandel“ unterteilt. Weitere Informationen sind aus der Tabelle auf den Seiten 21–22 ersichtlich. Die Kennzahlen umfassen im Bürobereich 71 Objekte mit einer Fläche von rund 1 Mio. m<sup>2</sup> sowie im Einzelhandelsbereich 110 Objekte mit einer Fläche von rund 1 Mio. m<sup>2</sup>.

Ziel der IMMOFINANZ ist es, den Erfassungsgrad von Gebäuden in ihrem Portfolio auf 100% zu erhöhen. In der Tabelle auf den Seiten 23–26 ist die Abdeckung je Indikator angegeben. Sollte ein Gebäude für eine bestimmte Energieart nicht relevant sein, z. B. weil es nicht mit Fernwärme versorgt wird, wurde es zum Zweck der KPI-Abdeckung aus dem Nenner entfernt.

### **Portfolio**

Die für 2021 berichteten Nachhaltigkeitszahlen umfassen 181 Gebäude (Büro und Einzelhandel) mit einer Gesamtfläche von rund 2 Mio. m<sup>2</sup>.

### **Angaben zu den eigenen Geschäftsräumlichkeiten des Unternehmens**

Zusätzlich werden die Kennzahlen für den Betrieb der eigenen Bürogebäude der IMMOFINANZ gesondert angegeben. Zum Großteil stehen diese Geschäftsgebäude im Eigentum der IMMOFINANZ und werden gemeinsam mit den Mietern genutzt. Derzeit werden die Eigenverbräuche der IMMOFINANZ nicht gesondert erhoben, daher beruhen die Daten auf Hochrechnungen anhand des prozentualen Anteils der Gesamtfläche, der von der IMMOFINANZ genutzt wird. Aus diesem Grund wird der Prozentsatz der hochgerechneten Daten beim Eigenverbrauch immer mit 100% angegeben, obwohl der tatsächliche Anteil an den Hochrechnungen beim Portfolioverbrauch deutlich geringer ist. Gebäude, die extern angemietet sind, können derzeit nicht in die Darstellung einbezogen werden, da es keinen Zugriff auf die Verbrauchsdaten gibt. An dem Ausbau des Monitorings wird gearbeitet. Die Eigenverbräuche werden gesondert auf den Seiten 54–55 ausgewiesen.

## Hochgerechnete Daten

Der Anteil der geschätzten Werte wird in den jeweiligen Tabellen auf den Seiten 21–26 und 54–55 angegeben.

### Strom und Wasser

Ziel war es, für den Zeitraum von zwölf Monaten Realdaten zu verwenden. Lagen die Daten für einen einzelnen Monat zu Beginn oder zum Ende des Jahres 2021 nicht vor (z. B. Dezember 2021), wurden die realen Werte von Dezember 2020 oder Jänner 2022 herangezogen. Somit erfolgte in diesen Fällen keine lineare Hochrechnung. Lagen die Daten für einen anderen Monat des Jahres 2021 nicht vor, wurde hingegen eine lineare Hochrechnung vorgenommen.

### Gas und Fernwärme

Aufgrund der unterschiedlichen Energienutzung während der Winter- und der Sommermonate erfolgte für fehlende Monatsdaten keine lineare Hochrechnung. Vielmehr wurde auf Werte der betreffenden Vorjahreszeiträume (z. B. Monate) zurückgegriffen.

## Externe Prüfung

Der Bericht wurde keiner externen Prüfung unterzogen.

GRI 102-56

## Grenzen der Berichterstattung – Verbrauch von Vermietern und Mietern

Die IMMOFINANZ berichtet über die vom Eigentümer (IMMOFINANZ) bezogenen Wasser- und Energieverbräuche. Wenn Mieter Energie oder Wasser direkt beim Versorgungsunternehmen beziehen, wird dies nicht in den Verbrauchsdaten abgebildet, da kein Zugriff auf die entsprechenden Daten besteht.

Aufgrund fehlender Zwischenzähler ist es zurzeit nicht möglich, den Verbrauch an Energie und Wasser, der von der IMMOFINANZ bezogen wird, aber durch den Mieter verbraucht wird, separat auszuweisen. In Anbetracht dessen wurde in der diesjährigen CO<sub>2</sub>-Berechnung jener Mieterverbrauch, der von der IMMOFINANZ bezogen wurde, in Scope 1 (Brennstoffe) und Scope 2 (Fernwärme und Strom) angegeben und kein Unterschied zwischen Allgemeinflächen und Mieterbereichen gemacht. Wir arbeiten derzeit an einem Projekt zur Messung durch Unterzähler und planen, diese Differenzierung im nächsten Nachhaltigkeitsbericht vornehmen zu können.

Die Portfoliodaten umfassen daher folgende Bereiche: Allgemeinflächen und einige Mieterbereiche.

## Normierung

Für die Intensitätskennzahlen (Energieintensität, Wasserintensität, CO<sub>2</sub>-Intensität) wird die Fläche der Gebäude, für die Daten verfügbar sind, als Nenner verwendet. Die errechneten Intensitäten beinhalten den Verbrauch, der von der IMMOFINANZ bezogen wurde, jedoch nicht jenen Verbrauch, der von Mietern bezogen wurde, es sei denn, die IMMOFINANZ hat die volle Kontrolle über den Verbrauch (z. B. an myhive-Standorten, an denen die Miete auch Strom, Heizung und Wasser beinhaltet).

## Meilensteine und Leistungserklärung

Unser Ziel ist es, unser Immobilienportfolio bis zum Jahr 2040 emissionsfrei zu machen. Damit werden wir aktiv zu einer Begrenzung der Erderwärmung beitragen. Um dieses ambitionierte Ziel zu erreichen, haben wir auch im zurückliegenden Jahr zahlreiche Schritte unternommen, z. B. die Ausweitung grüner Gebäudezertifizierungen, energetische Optimierungen und den weiteren Ausbau der Photovoltaik-Anlagen. Im Jahr 2021 konnten wir gemeinsam mit externen Experten unsere detaillierte Netto-Null-Emissions-Strategie inklusive konkreter Maßnahmen für unser Portfolio weiter verfeinern und präsentieren. Darüber hinaus arbeiten wir an der Fertigstellung einer umfassenden ESG-Strategie, die 2022 veröffentlicht wird. Erläuterungen zur bisherigen Leistung und zu Verbesserungsmaßnahmen finden sich in den Kapiteln dieses Berichts und in den erläuternden Fußnoten zu den KPIs. Die Verbesserung der Datenerfassung und der Energieeffizienz ist für die IMMOFINANZ vor dem Hintergrund des gesetzten Ziels der Klimaneutralität von höchster Priorität.

## Information zu den Kennzahlen

### CO<sub>2</sub>-Fußabdruck

Die Berechnung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks basiert auf dem sogenannten GHG Protocol Corporate Standard. Die Emissionen werden als CO<sub>2</sub>-Äquivalente angegeben. Die CO<sub>2</sub>e-Faktoren für Strom wurden aus öffentlich zugänglichen Quellen bezogen. Zu diesen Quellen gehören die europäischen Daten der Association of Issuing Bodies (AIB) für den Country Production Mix. Die Erhebung der Emissionen aus der Verbrennung von Erdgas folgte der Standardposition der 2006 veröffentlichten Richtlinien des Zwischenstaatlichen Gremiums für Klimawandel (Intergovernmental Panel on Climate Change, IPCC) und der Verfeinerung 2019, des IPCC National Greenhouse Gas Inventories Program sowie der vom IPCC veröffentlichten zugehörigen Emissionszahlen. Für den Fuhrpark werden die aktuellen Emissionsfaktoren des österreichischen Umweltbundesamts herangezogen. Die IMMOFINANZ veröffentlicht heuer erstmals sowohl die marktbasieren als auch die standortbasierten Emissionen für Scope 2. Ebenso ist es gelungen, heuer erstmals die Emissionen für Fernwärme zu veröffentlichen.

### Mitarbeiterkennzahlen

Alle Kennzahlen im Abschnitt Mitarbeiter werden auf Basis von Headcounts (HC) aller vollkonsolidierten Unternehmen zum 31. Dezember (ohne Vorstand, Karenzen, Praktikanten, Young Professionals) angegeben. Wurde eine Kennzahl mit einer anderen Basis berechnet, ist dies mit einer Fußnote gekennzeichnet. Die Basisdaten für die Berechnung der Kennzahlen werden aus dem Personalverwaltungsprogramm der IMMOFINANZ generiert.

## Nachhaltigkeit bei der IMMOFINANZ

### Unser Nachhaltigkeitsverständnis

Die IMMOFINANZ ist einer der führenden Gewerbeimmobilien-Spezialisten in Zentral- und Osteuropa und ein aktiver Portfoliomanager für mehr als 200 Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Aus der Größe dieses Portfolios ergibt sich für uns eine besondere Verantwortung in wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Hinsicht gegenüber unseren Stakeholdern sowie der Umwelt und der Gesellschaft. Unser Geschäftsmodell ist somit auf langfristige, nachhaltige Wertschaffung im Einklang mit ökologischen, ökonomischen und sozialen Dimensionen ausgerichtet.

Die Grundlage für die Wahrnehmung unserer Verantwortung sowie aller unternehmerischen Aktivitäten und Entscheidungen innerhalb des Unternehmens bildet der Unternehmenskodex. Dieser legt die Grundhaltung und Grundwerte für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung bei der IMMOFINANZ dar. Er ist die Basis für moralisch, ethisch und rechtlich einwandfreie Verhaltensweisen aller Mitarbeiter des Konzerns.

GRI 102-16

Die IMMOFINANZ versteht sich als Partner für ihre Stakeholder und ist vor allem ihren Mietern und deren Kunden mit dem Versprechen von Qualität und Sicherheit verbunden. Nachhaltigkeitsaspekte werden in die Planung, die Errichtung und den Betrieb unserer Immobilien integriert, um den Bedürfnissen unserer Stakeholder gerecht zu werden sowie die Umweltauswirkungen durch die Geschäftstätigkeit zu minimieren. Mit unserer ambitionierten Netto-Null-Emissions-Strategie leisten wir einen wichtigen Beitrag im Kampf gegen den Klimawandel. Bereits bis 2030 wollen wir den Ausstoß sämtlicher Treibhausgase im Vergleich zu 2019 um 60% reduzieren. Bis 2040 werden wir entlang der gesamten Wertschöpfungskette emissionsfrei sein. Damit übertreffen wir deutlich das von der Europäischen Union angestrebte Ziel, das ein Erreichen der Klimaneutralität bis 2050 vorsieht.

Hinsichtlich unserer Kunden wollen wir als starker Partner auftreten, hohe Kundenzufriedenheit gewährleisten und diese durch gemeinsame Maßnahmen auch in schwierigen Situationen, so etwa im Rahmen der Covid-19-Pandemie, unterstützen.

### **ESG-Komitee, ESG-Ausschuss und ESG-Stabsstelle etabliert**

Zur verbesserten Steuerung der einzelnen Nachhaltigkeitsthemen und -initiativen erfolgte Anfang 2021 die Etablierung eines ESG-Komitees. Dieses setzt sich aus Experten verschiedener Bereiche des Konzerns zusammen, u. a. aus ESG, Asset Management, Development, People & Culture, Procurement, Compliance, Risikomanagement, Country Execution, Investor Relations & Corporate Communications sowie Finanzierung. Diese Experten tauschen sich regelmäßig zu aktuellen Projekten sowie Themen aus, arbeiten an einer Verbesserung der Kommunikation zu Nachhaltigkeit im gesamten Konzern sowie an einer Weiterentwicklung und Optimierung der Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens. Zumindest vierteljährlich erfolgen Updates an den Vorstand sowie zumindest einmal jährlich an den Aufsichtsrat. Im Aufsichtsrat werden ESG-Themen im Strategie- und ESG-Ausschuss behandelt. Im Vorstand der IMMOFINANZ ist COO Dietmar Reindl für die Nachhaltigkeitsthemen verantwortlich, die Freigabe größerer Projekte erfolgt durch den Gesamtvorstand. Die operative Umsetzung von Maßnahmen wird im Tagesgeschäft von den jeweiligen Bereichs- und Länderverantwortlichen sowie deren Mitarbeitern umgesetzt. Sie berichten Fortschritte und Ergebnisse an den Vorgesetzten und überwachen die Zielerreichung. Darüber hinaus wurde mit Februar 2022 die neue Stabsstelle ESG in der Organisation verankert und mit einer erfahrenen ESG-Managerin besetzt. Sie berichtet direkt an COO Dietmar Reindl, koordiniert sämtliche ESG-Aktivitäten und ist für die Umsetzung und Weiterentwicklung der ESG-Strategie verantwortlich.

GRI 102-20

### **Unsere Stakeholder**

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ umfasst die Vermietung und Bewirtschaftung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie die Projektentwicklung und den Verkauf von Objekten. Damit werden zum einen grundlegende menschliche Bedürfnisse berührt, zum anderen gehen damit auch Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft einher. Für den wirtschaftlichen Erfolg unseres Geschäftsmodells sind der kontinuierliche Austausch und die Akzeptanz des Geschäfts durch unsere verschiedenen Stakeholder sehr wichtig. Ihre Sichtweisen und Anliegen beziehen wir in die Ausrichtung unseres Geschäfts und die Weiterentwicklung unseres Angebots aktiv mit ein.

Unsere wesentlichen Stakeholder sind gemäß regelmäßig durchgeführter Stakeholder-Analysen Mieter, deren Mitarbeiter und die Besucher unserer Einzelhandelsimmobilien, potenzielle Mieter, Mitarbeiter, Aktionäre, Investoren und Analysten, Käufer und Verkäufer von Gewerbeimmobilien sowie die Politik auf kommunaler und Bundesebene. Weitere Interessengruppen umfassen Lieferanten und Dienstleister, Banken und Medien. Diese Stakeholder haben wir im Rahmen unserer Wesentlichkeitsanalyse 2017 und im Rahmen des Updates der Wesentlichkeitsanalyse im Jahr 2020 identifiziert. Darüber hinaus werden Stakeholder auch bei zahlreichen anderen internen Projekten bestimmt.

Mit unseren Mietern halten wir regelmäßig Kontakt, wobei dieser im Zuge der Covid-19-Pandemie und der partnerschaftlichen Bewältigung der Krise besonders intensiv war. Darüber hinaus führen wir regelmäßige Befragungen durch und beziehen die Anliegen und Wünsche unserer Mieter in die Weiterentwicklung unseres Angebots mit ein. Der kontinuierliche Dialog mit unseren Mitarbeitern umfasst Befragungen, jährliche Mitarbeitergespräche, diverse Workshops, eine lebendige Intranetplattform sowie eine gelebte Open Door Policy im Konzern.

Immobilienkäufer und -verkäufer erwarten von uns zügige Entscheidungsprozesse sowie verlässliches und umsichtiges Agieren. Wir begegnen beiden Gruppen als integrierter Partner. Unsere Aktionäre, Investoren, Analysten, Ratingagenturen sowie finanzierenden Banken informieren wir mehrmals im Jahr transparent und umfassend und stehen mit ihnen in einem offenen und konstruktiven Dialog. Wir betreiben umfassende Pressearbeit, führen regelmäßig Pressegespräche durch und verfolgen stets das Ziel, Anfragen möglichst rasch zu beantworten.

Mit unseren Lieferanten und Dienstleistern gibt es vor allem im Rahmen der Vertragsgestaltung und -abwicklung engen Kontakt. Die Politik, vor allem auf kommunaler Ebene, ist ein wichtiger Partner bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen und Projektentwicklungen. Hier pflegt die IMMOFINANZ mit allen Beteiligten einen professionellen Austausch und versucht, die Anliegen der Bevölkerung bzw. die jeweilige städtische Gesamtentwicklung zu berücksichtigen.

GRI 102-2, 102-40, 102-42, 102-43, 102-44

## **Mitgliedschaften in Verbänden, Unterstützung externer Initiativen und Zusammenarbeit mit Universitäten**

Die IMMOFINANZ engagiert sich in etlichen Initiativen, Verbänden und Organisationen der Immobilienbranche und Wirtschaft, die ihre Tätigkeit der Weiterentwicklung und dem Standard-Setting der Branche, der Lehre und Forschung sowie der Interessenvertretung widmen.

Wir sind u. a. Mitglied bei folgenden Vereinigungen und Institutionen: Aktienforum, Austrian Council of Shopping Places, Austrian Prop Tech Initiative, Austrian Real Estate Asset Management Association, Cercle Investor Relations Austria, European Public Real Estate Association, Handelsverband Austria, Institut für interne Revision, LBA Leitbetriebe GmbH, IG Lebenszyklus Bau, Internationaler Controller Verein, Italian National Association of Shopping Malls, Polish Council of Shopping Centers, PRVA – Public Relations Verband Austria, RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors.

Darüber hinaus haben wir einen Forschungs- und Entwicklungsvertrag mit der Technischen Universität Wien (TU Wien) abgeschlossen. Das Projekt „Establishing the Nexus of Human Comfort and Sustainability in Work Environments“ widmet sich dem Klimawandel und der Thematik, wie Büronutzer zu einer nachhaltigeren Ressourcenverwendung motiviert werden können. Die TU Wien arbeitet dabei auch mit der Abteilung Mechanical Design der Stanford University zusammen. Im ersten Quartal 2022 wurde zudem eine Kooperation mit der Wirtschaftsuniversität Wien (WU Wien) gestartet. Ziel des Projekts ist die Identifikation der aktuellen und künftigen Mieteranforderungen an moderne Arbeitsumgebungen.

GRI 102-13

## **Wesentlichkeitsanalyse**

Die Wesentlichkeitsanalyse dient dazu, die nichtfinanzielle Berichterstattung auf die wesentlichen Themen des Unternehmens auszurichten und zusätzlich einen Anhaltspunkt zur Weiterentwicklung des Managements von nichtfinanziellen Aspekten zu bieten. Die in diesem Bericht vorgestellten wesentlichen Themen der IMMOFINANZ wurden im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse 2020 bestimmt, deren Ablauf und Ergebnisse im Nachhaltigkeitsbericht 2020 detailliert beschrieben sind.

Im Zuge der Analyse wurden sechs Themen-Cluster identifiziert, die für die IMMOFINANZ als wesentlich gelten. Die einzelnen identifizierten Themen-Cluster beinhalten weitere wesentliche Fokusbereiche, die in folgender Tabelle dargestellt sind.

GRI 102-43, 102-46, 102-49

## Wesentliche Themen der IMMOFINANZ

	Fokusbereiche
Grüne Gebäude und Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen</li> <li>– Nachhaltige Mobilität</li> <li>– Gebäudedesign &amp; Lebenszyklusmanagement</li> <li>– Wasserverbrauch</li> <li>– Nachhaltigkeitszertifikate und Umweltleistung</li> </ul>
Geschäftsmodell und Innovation	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Integration von Nachhaltigkeit in Governance-Prozesse</li> <li>– Klimaneutralität</li> <li>– Umgang mit Klimarisiken und -chancen</li> <li>– Ökologisches Bauen &amp; Sanieren</li> <li>– Innovation in der Projektentwicklung und -sanierung sowie Services</li> </ul>
Mieter	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kooperation und Unterstützung von Mietern</li> <li>– Kundenzufriedenheit</li> <li>– Gesundheit &amp; Sicherheit der Mieter</li> <li>– Kundenorientiertes Bauen und Sanieren</li> </ul>
Gesellschaft/Stakeholder	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kooperation mit lokalen Gemeinschaften</li> <li>– Gesellschaftliches Engagement</li> </ul>
Mitarbeiter	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aus- und Weiterbildung, Wissenstransfer</li> <li>– Mitarbeitergesundheit/Arbeitssicherheit</li> </ul>
Unternehmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Business Compliance &amp; Ethics</li> <li>– Datenschutz</li> <li>– Nachhaltige Lieferkette und Auftragsvergabe</li> <li>– Steuerehrlichkeit</li> <li>– Nachhaltige Wertsteigerung</li> </ul>

GRI 102-47

### Priorisierungsmatrix

Sie finden unsere Priorisierungsmatrix, die im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse 2020 erstellt wurde, auf unserer Website: <https://immofinanz.com/de/nachhaltigkeit>

### Nachhaltigkeitsmanagement im Sinn der Sustainable Development Goals

Die globalen Herausforderungen nachhaltigen Wirtschaftens lassen sich nur im Rahmen weltweiter Zusammenarbeit lösen. Die Vereinten Nationen haben im Rahmen der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung 17 Sustainable Development Goals (SDGs) definiert – mit dem Ziel einer Welt, in der ökologisch verträglich, sozial gerecht und wirtschaftlich leistungsfähig gehandelt wird. 193 Staaten bekennen sich zu diesem Aktionsplan. Auch wir als IMMOFINANZ bekennen uns zu den SDGs.

Die IMMOFINANZ ist sich ihrer Verantwortung bewusst und treibt die in das Kerngeschäft fallenden SDGs stetig voran. Als IMMOFINANZ konnten wir folgende SDGs für unser Kerngeschäft identifizieren:



Um die Messbarkeit der SDGs darzustellen, haben wir ausgewählte Subziele mit GRI-Indikatoren verbunden und auch unsere wesentlichen Handlungsfelder identifiziert, auf die wir in den nachfolgenden Kapiteln näher eingehen.

SDG	Subziel	Indikator	Handlungsfeld
	<b>3.9</b> Bis 2030 die Zahl der Todesfälle und Erkrankungen aufgrund gefährlicher Chemikalien und der Verschmutzung und Verunreinigung von Luft, Wasser und Boden erheblich verringern	<b>305-2</b> Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Energiemanagement Energieeffizienz
	<b>7.2</b> Bis 2030 den Anteil erneuerbarer Energie am Energiemix deutlich erhöhen  <b>7.3</b> Bis 2030 die Steigerungsrate der Energieeffizienz verdoppeln	<b>302-1</b> Energieverbrauch innerhalb der Organisation  <b>302-2</b> Energieverbrauch außerhalb der Organisation	Energiemanagement Mobilität Grüne Gebäude und Infrastruktur
	<b>8.5</b> Bis 2030 produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle Frauen und Männer, einschließlich junger Menschen und Menschen mit Behinderungen, sowie gleiches Entgelt für gleichwertige Arbeit erreichen	<b>102-8</b> Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern  <b>404-1</b> Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten  <b>404-2</b> Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	Aus- und Weiterbildung, Wissenstransfer Mitarbeiterzufriedenheit
	<b>9.1</b> Eine hochwertige, verlässliche, nachhaltige und widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, einschließlich regionaler und grenzüberschreitender Infrastruktur, um die wirtschaftliche Entwicklung und das menschliche Wohlergehen zu unterstützen, und dabei den Schwerpunkt auf einen erschwinglichen und gleichberechtigten Zugang für alle legen  <b>9.4</b> Bis 2030 die Infrastruktur modernisieren, um sie nachhaltig zu machen, mit effizienterem Ressourceneinsatz und unter vermehrter Nutzung sauberer und umweltverträglicher Technologien	Kennzahl in Aufbau	Energiemanagement Mobilität Wasserverbrauch Grüne Gebäude und Infrastruktur
	<b>13.2</b> Klimaschutzmaßnahmen in die Strategien und Planungen einbeziehen  <b>13.3</b> Die Aufklärung und Sensibilisierung sowie die personellen und institutionellen Kapazitäten im Bereich der Abschwächung des Klimawandels, der Klimaanpassung, der Reduzierung der Klimaauswirkungen sowie der Frühwarnung verbessern	<b>CRE 3</b> Intensität der Treibhausgasemissionen von Gebäuden  <b>413-1</b> Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	Energiemanagement Mobilität Energieeffizienz CO <sub>2</sub> -Fußabdruck
	<b>17.1</b> Die Mobilisierung einheimischer Ressourcen verstärken	<b>204-1</b> Anteil der Ausgaben für lokale Lieferanten	Nachhaltige Wertsteigerung Nachhaltige Beschaffung

## Grüne Gebäude und Umwelt

GRI 103-1, 103-2, 103-3

Die akute Klimakrise und die damit verbundenen ökologischen Auswirkungen sind die dringendsten Herausforderungen unserer Zeit. Als einer der führenden Gewerbeimmobilienkonzerne in Zentraleuropa mit einem Portfolio von EUR 5,2 Mrd. ist sich die IMMOFINANZ ihrer Verantwortung bewusst und beschäftigt sich in ihrer Portfoliostrategie seit Jahren mit nachhaltigen Trends. Auch unsere Stakeholder räumen Umweltthemen einen hohen Stellenwert ein. Nachhaltige und energieeffiziente Immobilien, die die Kriterien der EU-Taxonomie erfüllen, werden daher in Zukunft noch stärker in den Fokus von Mietern rücken – mit potenziellen Auswirkungen auf Vermietungsgrad, Mieterlöse und auch Bewertung der Immobilien.

Fokusbereich	Beschreibung	NaDiVeG-Belange
Nachhaltige Mobilität	Integration von Verkehrskonzepten in die Planung und die Verwaltung der Projekte. Dies betrifft z. B. den Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und E-Ladestationen im direkten oder nahegelegenen Umfeld.	Umweltbelange
Nachhaltigkeitszertifikate und Umweltleistung	Zertifikate für Bestandsimmobilien sowie Projektentwicklungen, die ökologische, ökonomische und soziale Aspekte in gleicher Weise in die Bewertung mit einbeziehen, z. B. BREEAM oder LEED.	Umweltbelange
Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen	Betrifft Energieverbrauch und Emissionen in Planung und Bau, im Betrieb des Portfolios sowie den Eigenverbrauch der Verwaltungsgebäude der IMMOFINANZ. Weitere Treibhausgasemissionen entstehen u. a. durch Mitarbeitermobilität.	Umweltbelange
Gebäudedesign & Lebenszyklusmanagement	Konzeption von Gebäuden und Ausstattung unter der Beachtung der Auswirkungen entlang des Lebenszyklus. Dies inkludiert die Auswahl der Materialien, die Berücksichtigung des Ressourcenverbrauchs während des Betriebs und das Ende des Lebenszyklus (Entsorgung/Wiederverwertung).	Umweltbelange
Wasserverbrauch	Wassermenge, die im Zuge des Betriebs der Gebäude entnommen wird (z. B. Trinkwasser, Bewässerung, Betriebswasser).	Umweltbelange

### Zielsetzung und Verantwortlichkeiten

Mit unserer Netto-Null-Emissions-Strategie leisten wir einen wichtigen Beitrag im Kampf gegen den Klimawandel. Bereits bis 2030 wollen wir den Ausstoß sämtlicher Treibhausgase im Vergleich zu 2019 um 60% reduzieren. Bis 2040 werden wir entlang der gesamten Wertschöpfungskette emissionsfrei sein. Damit übertreffen wir deutlich das von der Europäischen Union angestrebte Ziel, das ein Erreichen der Klimaneutralität bis 2050 vorsieht.

Wir achten auf den verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen, den Einsatz klimafreundlicher Technologien, eine konsequente Energieeinsparungsstrategie, die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Errichtung effizienter Neubauobjekte. Die Ausweitung der Nachhaltigkeitszertifizierungen sowie eine nachhaltige Ausrichtung von Energiemanagement, Gebäudedesign und Lebenszyklusmanagement zählen zu den Fokusbereichen im Zusammenhang mit dem wesentlichen Thema „Grüne Gebäude und Umwelt“.

Die IMMOFINANZ erhebt und analysiert die Verbrauchsdaten und die damit erzeugten CO<sub>2</sub>-Emissionen ihres Portfolios wie auf den Folgeseiten dargestellt. Diese Daten sind Ausgangsbasis für das Bestandsmonitoring, auf dessen Basis Technical-Buildings- und Energie-Audits durchgeführt und Effizienzsteigerungsmaßnahmen gesetzt werden. Die Daten dienen zudem als Grundlage für sämtliche Maßnahmen zur Erreichung der langfristigen Klimaneutralität unseres Portfolios.

Des Weiteren erfolgt eine Ausweitung der Nachhaltigkeitszertifizierungen für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien. Die Zertifizierungen reduzieren Umweltrisiken und dienen der Verbesserung einer umweltfreundlicheren Flächennutzung sowie der Erhöhung der Effizienz.

## Maßnahmen und Due-Diligence-Prozesse

Da Gebäude ein wesentlicher Verursacher dieser Emissionen sind, setzt die IMMOFINANZ kontinuierliche Maßnahmen zur Sicherung und Steigerung der Energieeffizienz und zur größtmöglichen Vermeidung von Treibhausgasemissionen in Bestandsobjekten (THG, siehe dazu auch Risikobericht im Geschäftsbericht 2021 ab Seite 110). Bei Projektentwicklungen reagieren wir auf diese Herausforderung, indem Ressourcen effizient eingesetzt werden und mögliche klimatische Veränderungen frühzeitig Berücksichtigung finden. Dies erfolgt etwa durch das gezielte Anlegen von Grünflächen, den Einsatz von Isolations-Baustoffen, die sowohl einen wärmespeichernden als auch einen kühlenden Effekt haben, durch architektonische Beschattungselemente usw. Des Weiteren kann es bei Projektentwicklungen oder Modernisierungen durch den Einsatz schadstoffhaltiger Baustoffe zu Umweltbeeinträchtigungen kommen. Hier sorgt die IMMOFINANZ durch hoch standardisierte Bau- und Ausstattungsbeschreibungen für eine nachhaltige Errichtung sowie sorgfältige Auswahl ihrer Geschäftspartner vor.

GRI 102-15

In Zusammenarbeit mit den Property- und Facility-Managern setzt die IMMOFINANZ auf ein laufendes Energiemanagement. Dieses umfasst neben regelmäßigen Leistungen im laufenden Betrieb (z. B. Energiecontrolling) grundsätzlich auch die Erstellung von Optimierungsvorschlägen und die Durchführung von entsprechenden Maßnahmen. An die ÖNORM EN 16247 angelehnte Energie-Audits werden regelmäßig durchgeführt. Ziel der IMMOFINANZ ist es, den Ressourcenverbrauch bei gleichbleibender oder verbesserter Qualität der Gebäudenutzung mittels Energiesparmaßnahmen und durch rationelle Energieverwendung kontinuierlich zu senken. Dabei werden regelmäßig Möglichkeiten für Energiesparmaßnahmen evaluiert und umgesetzt. Beispiele dafür sind etwa die Umrüstung auf LED-Beleuchtung und der Austausch von Kühlanlagen.

Aktuell arbeiten wir daran, dass wir künftig alle Energieflüsse digital von einem Komplettsystem erfassen können. Dabei wird der Verbrauch von Strom, Kälte, Wärme, Wasser usw. gemessen, in einem Gesamtsystem erfasst und aufgezeichnet. Die erhobenen Daten können dann in Echtzeit miteinander verknüpft und anhand dessen aussagekräftige, zuverlässige Analysen vollautomatisch erstellt werden. Aus den so identifizierten Optimierungspotenzialen werden konkrete Maßnahmen abgeleitet, um die Energieeffizienz und somit auch die Energiekosten nachhaltig weiter zu senken. Die Digitalisierung der Verbrauchsdatenerfassung – sowohl auf Gebäude- als auch auf Mieterebene – soll bis zum Geschäftsjahr 2025 abgeschlossen sein und stellt einen wesentlichen Beitrag für unser künftiges ESG-Reporting dar.

Darüber hinaus wurde mit der Umsetzung von Brauchwassernutzungsanlagen im Portfolio begonnen. So wird bei einzelnen STOP SHOP Standorten Regenwasser für die Bewässerung genutzt. Des Weiteren startete im Geschäftsjahr 2021 der erste Pilotversuch für ein Urban-Forest-Projekt nach der Miyawaki-Aufforstungsmethode bei einem STOP SHOP in Serbien. Dies ist eine Methode zur Schaffung kleiner Stadtwälder, die vom japanischen Botaniker Akira Miyawaki entwickelt wurde. Dabei werden verschiedene einheimische Pflanzenarten eng nebeneinandergesetzt, sodass die Pflanzen nur von oben Sonnenlicht erhalten und daher stärker nach oben als seitwärts wachsen. Neben der Bereitstellung solcher Stadtwälder für die Bevölkerung liegt das Ziel vor allem auf dem Erhalt der Artenvielfalt, der Verbesserung der Luftqualität sowie der Steigerung der Wasserhaltekapazität des Bodens. Basierend auf den Erfahrungen mit diesem Pilotprojekt ist eine weitere Ausrollung dieser Initiative im Portfolio geplant.

## Nachhaltiges Energiemanagement

EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope
<b>Gesamtenergieverbrauch</b>			
GRI 302-1 (2016)	kWh	Energie	Gesamte vom Vermieter bezogene Energie Gesamte vom Mieter bezogene Energie <sup>1</sup>
<i>Abdeckung vom Vermieter bezogen in %</i>			
<b>Stromverbrauch</b>			
Elec-Abs	kWh	Strom	Gesamter vom Vermieter bezogener Strom Gesamter vom Mieter bezogener Strom <sup>1</sup>
<i>% aus erneuerbaren Quellen</i>			
Vom Vermieter bezogen	<i>Abdeckung</i>		
<i>Anteil Hochrechnungen in %<sup>2</sup></i>			
Elec-Lfl <sup>3</sup>	kWh	Strom	Gesamter vom Vermieter bezogener Strom Gesamter vom Mieter bezogener Strom <sup>1</sup>
Vom Vermieter bezogen	<i>Abdeckung</i>		
<i>Anteil Hochrechnungen in %<sup>2</sup></i>			
<b>Fernwärme/Fernkälte</b>			
DH&C-Abs	kWh	Fernwärme	Gesamte vom Vermieter bezogene Fernwärme Gesamte vom Mieter bezogene Fernwärme <sup>1</sup>
<i>% aus erneuerbaren Quellen</i>			
Vom Vermieter bezogen	<i>Abdeckung</i>		
<i>Anteil Hochrechnungen in %<sup>2</sup></i>			
DH&C-Lfl <sup>3</sup>	kWh	Fernwärme	Gesamte vom Vermieter bezogene Fernwärme Gesamte vom Mieter bezogene Fernwärme <sup>1</sup>
Vom Vermieter bezogen	<i>Abdeckung</i>		
<i>Anteil Hochrechnungen in %<sup>2</sup></i>			
<b>Brennstoffe</b>			
Fuels-Abs	kWh	Erdgas	Gesamtes vom Vermieter bezogenes Erdgas Gesamtes vom Mieter bezogenes Erdgas <sup>1</sup>
<i>% aus erneuerbaren Quellen</i>			
Vom Vermieter bezogen	<i>Abdeckung</i>		
<i>Anteil Hochrechnungen in %<sup>2</sup></i>			
Fuels-Lfl <sup>3</sup>	kWh	Erdgas	Gesamtes vom Vermieter bezogenes Erdgas Gesamtes vom Mieter bezogenes Erdgas <sup>1</sup>
Vom Vermieter bezogen	<i>Abdeckung</i>		
<i>Anteil Hochrechnungen in %<sup>2</sup></i>			
<b>Energieintensität</b>			
Energy-Int CRE 1	kWh/m <sup>2</sup>	Energie pro Quadratmeter vermietete Fläche	Gesamte vom Vermieter bezogene Energie Gesamte vom Mieter bezogene Energie <sup>1</sup>
<i>Vermietete Fläche in m<sup>2</sup></i>			

<sup>1</sup> Die IMMOFINANZ hat derzeit keinen Zugriff auf Daten zu von Mietern bezogenen Energiemengen, deshalb werden in der Auswertung ausschließlich vom Vermieter bezogene Mengen verwendet. Daten zu Direktbezügen von mietenden Parteien sind folglich nicht enthalten.

<sup>2</sup> Werte wurden auf Basis des Verbrauchs ermittelt.

<sup>3</sup> In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Perioden vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren.

Gesamtverbrauch Portfolio			davon Büro			davon Einzelhandel		
2021	2020	Veränderung in %	2021	2020	Veränderung in %	2021	2020	Veränderung in %
437.968.145	418.255.456	4,7	271.007.660	247.003.194	9,7	166.960.485	171.252.261	-2,5
	n. a.			n. a.			n. a.	
99,4	96,3	n. a.	98,6	100,0	n. a.	100,0	86,7	n. a.
276.596.056	274.910.425	0,6	157.619.422	140.712.076	12,0	118.976.634	134.198.349	-11,3
	n. a.			n. a.			n. a.	
30,6	6,1		32,2	10,0		28,4	0,2	
176/181	149/168	n. a.	67/71	62/63	n. a.	109/110	87/105	n. a.
3,4	5,3		2,3	8,6		4,9	1,7	
269.045.410	256.603.173	4,8	150.593.129	122.404.824	23,0	118.452.281	134.198.349	-11,7
	n. a.			n. a.			n. a.	
159/163	137/163	n. a.	52/56	46/56	n. a.	107/107	91/107	n. a.
3,3	5,6		2,1	1,9		4,9	9,0	
77.765.081	65.074.479	19,5	65.265.354	55.329.145	18,0	12.499.727	9.745.334	28,3
	n. a.			n. a.			n. a.	
41,0	n. a.		47,7	n. a.		5,9	n. a.	
64/108	52/168	n. a.	38/46	32/63	n. a.	26/62	20/105	n. a.
18,9	13,5		21,0	13,5		8,3	13,7	
71.097.056	57.520.382	23,6	58.643.400	47.775.048	22,7	12.453.656	9.745.334	27,8
	n. a.			n. a.			n. a.	
56/94	46/94	n. a.	31/34	26/34	n. a.	25/60	20/60	n. a.
20,4	14,5		23,1	14,6		7,9	13,7	
83.607.008	78.270.552	6,8	48.122.884	50.961.973	-5,6	35.484.124	27.308.578	29,9
	n. a.			n. a.			n. a.	
0,0	n. a.		0,0	n. a.		0,0	n. a.	
79/123	74/168	n. a.	28/36	31/63	n. a.	51/87	43/105	n. a.
10,5	1,4		4,7	1,2		18,3	1,8	
82.825.618	67.700.512	22,3	47.341.505	40.391.934	17,2	35.484.113	27.308.578	29,9
	n. a.			n. a.			n. a.	
75/113	68/113	n. a.	25/28	25/28	n. a.	50/85	43/85	n. a.
10,6	1,7		4,8	1,6		18,3	1,8	
213	232	-8,1	267	246	8,7	160	214	-25,1
	n. a.			n. a.			n. a.	
2.054.656	1.804.217	13,9	1.013.229	1.004.085	0,9	1.041.427	800.194	30,1

CO<sub>2</sub>-Fußabdruck

EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope
<b>Treibhausgasemissionen</b>			
GHG-Dir-Abs GRI 305-1 & GRI 305-2	t CO <sub>2</sub> e	Scope-1-Emissionen <sup>1</sup>	Gesamt vom Vermieter bezogen, keine Unterzähler
		Scope-2-Emissionen <sup>1</sup>	Gesamt vom Vermieter bezogen, keine Unterzähler (standortbasiert)
			Gesamt vom Vermieter bezogen, keine Unterzähler (marktbasiert) <sup>2</sup>
GHG-Indir-Abs GRI 305-3 (2016)	t CO <sub>2</sub> e	Scope-3-Emissionen <sup>1</sup>	Gesamte vom Vermieter bezogene Energie basierend auf Mieterunterzähler weiterverrechnet <sup>3</sup>
			Gesamt vom Mieter bezogen
			Andere Scope 3 <sup>4</sup>
		Gesamt <sup>5</sup>	Scope 1 + Scope 2 <sup>1</sup>
		Gesamt	Scope 1 + Scope 2 + Scope 3 <sup>1</sup>
	Anzahl der einbezogenen Immobilien	Erfasste THG-Abdeckung	
	m <sup>2</sup> der einbezogenen Immobilien		
	in %	Anteil der geschätzten THG	
GHG-Int CRE 3	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	Scope-1- + 2-Emissionen pro m <sup>2</sup> 1,6	
		Scope-3-Emissionen pro m <sup>2</sup> 1,6	
<i>Vermietete Fläche in m<sup>2</sup></i>			

<sup>1</sup> Hinsichtlich der Scope-Zuweisung wurden für das Berichtsjahr 2021 alle CO<sub>2</sub>e-Werte dem Unternehmen zugeordnet: Scope 1 (direkte Freisetzung klimaschädlicher Gase im eigenen Unternehmen) bzw. Scope 2 (indirekte Freisetzung klimaschädlicher Gase durch Energielieferanten). Um eine bessere Vergleichbarkeit zu erzielen, wurden die Werte für 2020 (ursprünglich Darstellung als Scope 3) entsprechend angepasst. Die IMMOFINANZ plant, die Anzahl der verfügbaren Unterzähler zu erhöhen, was in Zukunft eine bessere Abgrenzung zwischen Scope 1, 2 und 3 für das Portfolio ermöglichen wird.

<sup>2</sup> Marktbasierte Emissionen wurden im Jahr 2020 nicht veröffentlicht. IMMOFINANZ berichtet 2021 erstmals die Angabe „marktbasiert“.

<sup>3</sup> Die IMMOFINANZ plant, zukünftig Scope 3 für das gesamte Portfolio zu berichten. Derzeit ist eine Aufspaltung des Verbrauchs in Scope 1, 2 und 3 basierend auf Daten aus Unterzählern nicht möglich.

<sup>4</sup> Die Summe Scope 1 + 2 + 3 kann 2021 nicht berichtet werden, da die IMMOFINANZ Scope 3 nicht für das gesamte Portfolio veröffentlicht.

<sup>5</sup> Der Anstieg der CO<sub>2</sub>e-Emissionen beruht auf der im Vergleich zu 2020 erhöhten Erfassungsrate.

<sup>6</sup> In Bezug auf die CO<sub>2</sub>e-Intensität wurden für das Berichtsjahr 2021 zur Berechnung der vermieteten Fläche nur jene Objekte herangezogen, die zumindest eine Energiequelle nutzen. Lediglich ein Objekt weist keine realen Energiewerte für 2021 aus.

Gesamtverbrauch Portfolio			davon Büro			davon Einzelhandel		
2021	2020	Veränderung in %	2021	2020	Veränderung in %	2021	2020	Veränderung in %
16.885	15.889	6,3	9.719	10.345	-6,1	7.166	5.544	29,3
122.061	121.185	0,7	69.077	60.631	13,9	52.984	60.555	-12,5
90.318	n. a.	n. a.	45.988	n. a.	n. a.	44.329	n. a.	n. a.
	n. a.			n. a.			n. a.	
	n. a.			n. a.			n. a.	
	n. a.			n. a.			n. a.	
138.946	137.074	1,4	78.796	70.976	11,0	60.150	66.099	-9,0
	n. a.			n. a.			n. a.	
180	168	7,1	70	63	11,1	110	105	4,8
2.028.035	1.804.217	12,4	986.608	1.004.085	-1,7	1.041.427	800.194	30,1
	n. a.			n. a.			n. a.	
69	76	-9,8	80	71	13,0	58	83	-30,1
	n. a.			n. a.			n. a.	
2.028.035	1.804.217	12,4	986.608	1.004.085	-1,7	1.041.427	800.194	30,1

## Wasserverbrauch

EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope	
<b>Wasserverbrauch</b>				
GRI 303-1 (2016) Water-Abs	Liter <sup>1</sup>	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung	Vom Vermieter verteilte Services	
			(Unter-)Zähler, die ausschließ- lich den Mietern zur Verfügung stehen	
			Gesamtes vom Vermieter bezogenes Wasser	
			Gesamtes vom Mieter bezogenes Wasser	
			Gesamtes bezogenes Wasser	
<i>Vom Vermieter bezogen</i>		<i>Abdeckung</i>		
		<i>Anteil Hochrechnungen in %</i>		
Water-Lfl <sup>2</sup>	Liter <sup>1</sup>	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung	Gesamtes vom Vermieter bezogenes Wasser	
			Gesamtes vom Mieter bezogenes Wasser	
			<i>Abdeckung</i>	
			<i>Anteil Hochrechnungen in %</i>	
<b>Wasserintensität<sup>3</sup></b>				
CRE 2	Liter/m <sup>2</sup> /Jahr	Liter pro m <sup>2</sup> vermietete Fläche	Gesamtes vom Vermieter bezogenes Wasser	
		<i>Vermietete Fläche in m<sup>2</sup></i>		

<sup>1</sup> Die IMMOFINANZ berichtet 2021 den Wasserverbrauch wie im Vorjahr in Litern statt in Kubikmetern, um Konsistenz bei den KPIs für die Wasserintensität zu gewährleisten, die ebenfalls in Litern berechnet wurde.

<sup>2</sup> In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Perioden vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren.

<sup>3</sup> Wenn bei der Berechnung der Wasserintensität für das Jahr 2021 für einzelne Flächen (Gebäude) keine Verbrauchsdaten verfügbar waren, wurde diese Fläche vom Nenner abgezogen, um einen genaueren Intensitätswert zu erhalten. Dies erklärt, warum bei der Berechnung der Wasserintensität eine andere Fläche ausgewiesen wird als bei der Berechnung der Energieintensität.

Gesamtverbrauch Portfolio			davon Büro			davon Einzelhandel		
2021	2020	Veränderung in %	2021	2020	Veränderung in %	2021	2020	Veränderung in %
728.863.492	793.398.000	-8,1	288.250.788	378.845.000	-23,9	440.612.704	414.553.000	6,3
n. a.			n. a.			n. a.		
728.863.492	793.398.000	-8,1	288.250.788	378.845.000	-23,9	440.612.704	414.553.000	6,3
n. a.			n. a.			n. a.		
728.863.492	793.398.000	-8,1	288.250.788	378.845.000	-23,9	440.612.704	414.553.000	6,3
160/181	134/168	n. a.	54/71	47/63	n. a.	106/110	87/105	n. a.
23,6	14,4		34,8	22,9		16,3	6,6	
722.319.130	759.916.000	-4,9	281.749.824	345.363.000	-18,4	440.569.306	414.553.000	6,3
n. a.			n. a.			n. a.		
152/163	123/163	n. a.	47/56	38/56	n. a.	105/107	85/107	n. a.
23,6	14,7		35,1	24,3		16,3	6,8	
355	440	-19,3	284	377	-24,6	423	518	-18,3
2.054.656	1.804.217	13,9	1.013.229	1.004.085	0,9	1.041.427	800.194	30,1

## Ergebnisse und Leistungskennzahlen

### Nachhaltiges Energiemanagement

Nach 28 Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2020 wurden im Geschäftsjahr 2021 wie geplant 21 Bestandsimmobilien in Österreich, Ungarn und Polen mit einer insgesamt vermietbaren Fläche von ca. 232.000 m<sup>2</sup> auditiert und in weiterer Folge – unterstützt durch energetische Analysen – sowohl bauliche als auch gebäudetechnische Optimierungen implementiert. Ziel für das Geschäftsjahr 2022 ist es, zumindest 15 weitere Bestandsgebäude solchen Audits zu unterziehen.

Durch die Erweiterung des Energiedatenmanagements konnte 2021 der Abdeckungsgrad der erfassten Gebäude erhöht werden. Dieser Trend zeichnet sich am deutlichsten bei den like-for-like-Kennzahlen ab, wo die Anzahl an erfassten Gebäuden im Vergleich zur Gesamtanzahl gestiegen oder zumindest gleichgeblieben ist. Bei Strom like-for-like wurden heuer etwa 159 von 163 Gebäuden mit Daten erfasst, nach 137 von 163 im Vorjahr.

Der Gesamtverbrauch weist mit 4,7% eine leicht steigende Tendenz auf. Dies ist allerdings auf den höheren Abdeckungsgrad zurückzuführen (Daten von mehr Gebäuden) bzw. dürften im Bürobereich auch höhere Belegungsraten (infolge der Impfkampagnen usw.) eine Rolle gespielt haben. Insgesamt ist die Energieintensität um 8,1% deutlich gesunken, was auf Energieeffizienzmaßnahmen und eine genauere Erfassung der mit dem Verbrauch verbundenen Flächen zurückzuführen ist.

Für Details zum Energieverbrauch siehe auch die Tabelle auf den Seiten 21–22.

### Nachhaltigkeitszertifizierungen

Für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien im Büro- und Einzelhandelsbereich ist eine Zertifizierung nach Umweltstandards vorgesehen. Dabei kommt für Bürogebäude eine Zertifizierung nach BREEAM sowie LEED und für Shopping Center und Retail Parks vorrangig eine Zertifizierung nach BREEAM zur Anwendung. BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) ist die führende und am weitesten verbreitete Zertifizierungsmethode für Gebäude. Sie gibt höchstmögliche Standards für nachhaltiges Design vor und wurde de facto zum Gradmesser für die Beschreibung des Umwelteinflusses eines Gebäudes.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde der Anteil der zertifizierten Flächen wie geplant weiter erhöht. So erhielten u. a. mehrere Bürogebäude in Bratislava, Budapest, Bukarest und Warschau BREEAM-Zertifikate der Kategorien „Excellent“ bzw. „Very Good“.

Insgesamt beliefen sich die zertifizierten Flächen per Ende 2021 auf rund 768.320 m<sup>2</sup> bzw. 36,6% der Gesamtfläche des Bestandsportfolios (nach 632.900 m<sup>2</sup> bzw. 30% per Ende Dezember 2020). Dies entspricht einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahr von 22,8%. Per Jahresende 2021 befinden sich zudem weitere 28 Immobilien mit einer Fläche von insgesamt 307.118 m<sup>2</sup> im Zertifizierungsprozess oder in Vorbereitung dafür. Mit einer Ausstellung der Zertifikate für diese Gebäude wird im Jahresverlauf gerechnet. Per Jahresende 2021 waren im Bürobereich rund 82,5% der vermietbaren Fläche zertifiziert oder befanden sich in Vorbereitung für die Zertifizierung.

Nachhaltigkeitszertifizierungen		LEED Gold		BREEAM Very Good		BREEAM Excellent		Gesamte zertifizierte Gebäude		Veränderung in %
EPRA-Code		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	
	Anzahl der zertifizierten Gebäude	6	7	21	20	6	3	33	30	10,0
Cert-Tot CRE 8	Zertifizierte Fläche in m <sup>2</sup>	138.158	147.764	423.203	377.097	206.959	108.009	768.320	632.870	21,4
	Anteil der zertifizierten Flächen am Bestandsportfolio in % <sup>1</sup>	6,6	7,0	20,2	17,8	9,9	5,1	36,6	29,8	n. a.

<sup>1</sup> Die hier angeführte zertifizierte Gesamtfläche beinhaltet im Gegensatz zum Portfoliobericht auch alle Flächen des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens. Da im Jahr 2021 erstmals auch Immobilien in Projektentwicklungen (Developments) in die Gesamtfläche aufgenommen wurden, wurde die Vorjahresberechnung entsprechend angepasst. Dadurch ergeben sich geringe Abweichungen bei der Angabe des Anteils der zertifizierten Flächen am Bestandsportfolio gegenüber den Angaben im Bericht 2020.

## Geschäftsmodell und Innovation

GRI 103-1, 103-2, 103-3

Wir setzen auf Vorsorge, den Einsatz umweltfreundlicher Technologien sowie die kontinuierliche systematische Verbesserung der Umwelteffizienz unseres Unternehmens. Dadurch werden Betriebskosten und Emissionen reduziert und ein Beitrag zum Umweltschutz sowie zur Zufriedenheit der Mieter geleistet. So sichern wir für unsere Mieter und Investoren attraktive Immobilienlösungen bzw. ein nachhaltiges Geschäftsmodell. Die Klimaneutralität, der Umgang mit Klimarisiken und -chancen, ökologisches Bauen und Sanieren, Innovation in der Projektentwicklung sowie die Integration von Nachhaltigkeit in die Governance-Prozesse der IMMOFINANZ zählen daher zu den Fokusbereichen des wesentlichen Themas „Geschäftsmodell und Innovation“.

Fokusbereich	Beschreibung	NaDiVeG-Belange
Umgang mit Klimarisiken und -chancen	Berücksichtigung von physischen und transitorischen Risiken und Chancen des Klimawandels auf die Geschäftstätigkeiten der IMMOFINANZ. Dazu gehören die Auseinandersetzung mit Maßnahmen zur Anpassung an Klimawandelauswirkungen auf das Portfolio (z. B. durch klimatische Veränderungen) sowie die Berücksichtigung von möglichen Änderungen von regulatorischen Anforderungen, wie etwa der EU-Taxonomie, und die Auseinandersetzung mit technologischen Entwicklungen.	Umweltbelange
Klimaneutralität	Die Reduktion des Beitrags zum Klimawandel der IMMOFINANZ durch eine Dekarbonisierung des Geschäftsmodells mit dem Ziel der Erreichung von Klimaneutralität bis 2040.	Umweltbelange
Ökologisches Bauen & Sanieren	Nachhaltige Ausrichtung des Portfolios mit dem Fokus auf Projektentwicklung und -sanierung unter Beachtung von ökologischen Kriterien, wie z. B. Energieeffizienz, eingesetzten Materialien und Energiearten, Wärmedämmung und -rückgewinnung.	Umweltbelange
Integration von Nachhaltigkeit in Governance-Prozesse	Berücksichtigung von Nachhaltigkeit in der strategischen Ausrichtung der IMMOFINANZ, Wahrnehmen unternehmerischer Verantwortung (Corporate Social Responsibility) und Integration von Nachhaltigkeitskriterien in die Messung des Unternehmenserfolgs.	Sozialbelange Bekämpfung von Korruption und Bestechung
Innovation in der Projektentwicklung und -verwaltung sowie Services	Förderung von Innovation in der Projektentwicklung, -sanierung sowie -verwaltung, z. B. hinsichtlich Arbeitsmethoden, Technologien und Förderung von Kreativität.	Umweltbelange Sozialbelange

### Zielsetzung und Verantwortlichkeiten

Der Immobiliensektor trägt vor allem durch den Energieverbrauch bei der Errichtung und beim Betrieb der Gebäude zur Entstehung von Treibhausgasen bei. Gleichzeitig verändern sich durch den Klimawandel auch die Anforderungen an Ausstattung und Bauweise von Immobilien. Bei der Errichtung und der Modernisierung von Gebäuden muss darauf geachtet werden, dass sie die Auswirkungen der Erderwärmung bewältigen können, dabei aber die eigenen Treibhausgas-Emissionen minimieren.

Ein strategisches Ziel für die kommenden Jahre ist die Weiterentwicklung unseres Energie- und Nachhaltigkeitsmanagements und die konsequente Umsetzung unserer Netto-Null-Emissions-Strategie. Diese umfasst solide und spezifische Zielvorgaben und Meilensteine. Wesentliche Ziele dabei sind, sämtliche klimaschädlichen Treibhausgas-Emissionen (z. B. CO<sub>2</sub>, Methan usw.) bereits bis 2030 im Vergleich zu 2019 um 60% zu reduzieren und Gemeinflächen bzw. selbst bewirtschaftete Flächen im IMMOFINANZ-Portfolio emissionsfrei zu machen. Bis 2040 soll die gesamte Wertschöpfungskette, also auch Errichtungs- und Sanierungsmaßnahmen, emissionsfrei sein. Die Mieter werden in Richtung Netto-Null-Emissionen unterstützt. Dazu sollen alle Treibhausgasemissionen umfassend reduziert und lediglich technologisch unvermeidbare Restemissionen über Ausgleichsmaßnahmen neutralisiert werden. Der Fahrplan bis 2040 wird dabei in Fünf-Jahres-Intervallen überprüft, um Maßnahmen voranzutreiben, Chancen zu ergreifen und Kunden, Mietern und Investoren eine klare Vorstellung vom Status der Zielerreichung zu geben.

Verantwortlich für die strategische Ausrichtung und die nachhaltige Unternehmensentwicklung der IMMOFINANZ ist der Vorstand. Der Aufsichtsrat begleitet und berät den Vorstand. Details zur Zusammensetzung, zur Arbeitsweise, zu dem vom Aufsichtsrat gebildeten Strategie- und ESG-Ausschuss sowie zur Kompetenz der Aufsichtsratsmitglieder in Nachhaltigkeitsthemen finden sich im Corporate-Governance-Bericht des Geschäftsberichts 2021 ab Seite 59.

### **Maßnahmen und Due-Diligence-Prozesse**

Die IMMOFINANZ hat für die Bewertung bestehender Gebäude und technischer Anlagen sowie für Akquisitionen sowohl von Grundstücken als auch von Gebäuden einen umfassenden Anforderungskatalog auf Basis eines Modulsystems definiert. Die einzelnen Module dieses Technical-Building-Audits beziehen sich dabei jeweils auf bestimmte Schwerpunkte, wie Personen-, Gebäude- und Anlagensicherheit, Energieeffizienz oder Bautechnik. Bei sämtlichen Immobilientransaktionen (Ankäufen) ist es zudem wichtig, neben den finanziellen, rechtlichen, kulturellen, kommerziellen und technischen Aspekten auch die Umweltrisiken zu beleuchten. Die einzelnen Due-Diligence-Schritte reichen dabei von der Informationsbeschaffung über Inspektionen vor Ort (etwa hinsichtlich Luft- und Lärmbelastung, Methangas, Gefahrenstoffe im Gebäude, unzulässige oder unangemessene Lagerung von Gefahrenstoffen oder Abfällen, Beobachtung der Vegetation und der Geländemorphologie) über detaillierte Untersuchungen bis hin zur Quantifizierung möglicher Umweltrisiken.

Die Einhaltung von Standards bei Projektentwicklungen und Refurbishments wird darüber hinaus durch die Development-Prozess-Richtlinie sichergestellt. Diese Richtlinie ist konzernweit gültig und regelt sämtliche Aktivitäten, die mit den Bauvorhaben in Zusammenhang stehen.

### **Umgang mit Klimarisiken und -chancen**

Im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels auf die Immobilienstandorte der IMMOFINANZ wurde im zurückliegenden Geschäftsjahr ein externes Klimaaudit durchgeführt. Aus den Ergebnissen werden für jedes einzelne Objekt gezielte Maßnahmen zur Risikomitigierung gesetzt (siehe dazu Risikobericht im Geschäftsbericht 2021 auf Seite 113).

102-11

### **Klimaneutralität**

Um die ambitionierten Ziele ihrer Netto-Null-Emissions-Strategie zu erreichen, setzt die IMMOFINANZ ein umfangreiches Maßnahmenprogramm zur Reduktion von Treibhausgasen um. So sollen jährlich zumindest 5% des Immobilienportfolios einer umfassenden Energieeffizienzsanierung unterzogen werden. Die IMMOFINANZ wird zudem die Eigenproduktion von Strom aus erneuerbaren Energien massiv ausbauen, indem sie Photovoltaikanlagen auf den Dächern der STOP SHOP Fachmarktzentren installiert und neue Standorte ausschließlich mit Photovoltaikanlagen umsetzt. Abhängig von ihrer Lage sollen Immobilien – wo möglich – mit Photovoltaikanlagen aufgerüstet werden.

Die externe Stromversorgung soll auf erneuerbare Energiequellen umgestellt werden, um den Ausstieg aus fossilen Brennstoffen zu vollziehen. Im gesamten Portfolio setzt die IMMOFINANZ zukünftig ausschließlich auf energiesparende Beleuchtung. Ebenso sollen Kältemittel mit hohem Treibhausgaspotenzial ersetzt werden. Darüber hinaus wird der Einsatz von smarten Technologien für alle Immobilienobjekte massiv ausgeweitet, so auch die Digitalisierung sämtlicher Verbräuche. Die IMMOFINANZ steht dabei in engem Austausch mit ihren Mietern und unterstützt sie beim Umstieg auf eine nachhaltige Nutzung.

### **Ökologisches Bauen und Sanieren sowie Innovation in der Projektentwicklung**

Die IMMOFINANZ setzt ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten auch in ganz konkreten Immobilienprojekten im Bereich Office, Retail und Residential um. Dazu zählen etwa die im Vorjahr gestartete Portfolioerweiterung in den Bereich nachhaltiges und leistbares Wohnen mit On Top Living sowie das myhive Urban Garden in Wien.

Im Rahmen des Konzepts On Top Living sollen auf den eingeschobigen Retail Parks der Marke STOP SHOP in den nächsten Jahren bis zu 12.000 Wohnungen in modularer Holzbauweise errichtet werden, die höchsten Nachhaltigkeits- und Energiesparstandards entsprechen und für viele Menschen leistbar sein werden. Mit diesem ressourcenschonenden Ansatz wird ein wesentlicher Beitrag im Kampf gegen Klimawandel, Bodenversiegelung und Wohnkostenexplosion geleistet.

Die Büromarke myhive wird um ein Urban-Garden-Konzept erweitert. Es zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen, modernste und sparsame Technologien sowie Nachhaltigkeitszertifizierung aus. Begrünte Fassaden, Terrassen-Landschaften, Gärten und Grün-Oasen in den Büros sorgen für Wohlfühlatmosfera und ein attraktives Mikroklima für die Mieter.

### Ergebnisse und Leistungskennzahlen

Um die ambitionierten Ziele ihrer Ende 2021 vorgestellten Netto-Null-Emissions-Strategie zu erreichen, setzt die IMMOFINANZ ein umfangreiches Maßnahmenprogramm zur Reduktion von Treibhausgasen um. Ab dem kommenden Geschäftsjahr ist geplant, die jährlich erzielten Fortschritte bei der Einsparung im Vergleich zum Basisjahr 2019 zu berichten. Im Bereich der innovativen Produktentwicklungen, etwa On Top Living und myhive Urban Garden, soll ebenso über den Fortgang der Pilotprojekte und die daran anschließende weitere Ausrollung berichtet werden.

Sehen Sie bitte die Umweltkennzahlen Tabellen auf den Seiten 21–26.



## Mieter

GRI 103-1, 103-2, 103-3

Ein wichtiger strategischer Fokus liegt auf der Mieterbindung durch eine hohe Kundenzufriedenheit und auf der Gewinnung neuer Mieter. Die Marken der IMMOFINANZ fungieren dabei als Service- und Qualitätsversprechen. Investitionen in die Qualität der Immobilien sowie eine starke Kundenorientierung mit vielfältigen Serviceangeboten sind weitere Fokusbereiche, die diesem wesentlichen Thema zugeordnet sind.

GRI 102-6

Fokusbereich	Beschreibung	NaDiVeG-Belange
Gesundheit & Sicherheit der Mieter	Instandhaltung, Überprüfung und Modernisierung des Portfolios zur Sicherstellung der Gesundheit und Sicherheit der Mieter und deren Kunden sowie Mitarbeiter.	Sozialbelange
Kundenorientiertes Bauen und Sanieren	Realisierung von Projekten und Sanierungen in enger Abstimmung mit den Kunden, um optimale und nutzerfreundliche Ergebnisse zu erzielen. Bedarfsorientierte Planung und Bewirtschaftung zur Erhöhung der Kundenzufriedenheit und Unterstützung von Unternehmen, wirtschaftlich nachhaltig zu investieren.	Sozialbelange
Kooperation und Unterstützung von Mietern	Respektvolle und langfristige Partnerschaften sowie Angebote zur Unterstützung für Mieter. Dies betrifft z. B. die Zusammenarbeit zur Verbesserung der Umweltpartnerschaft sowie den Umgang mit Zahlungsschwierigkeiten der Mieter.	Sozialbelange
Kundenzufriedenheit	Ermittlung und Berücksichtigung von Kundenwünschen und -bedürfnissen zur Optimierung der Serviceleistungen für Mieter. Eine offene Kommunikation mit Mietern und Schaffung von Möglichkeiten für Feedback und Beschwerden sind dabei ein Kernaspekt.	Sozialbelange
Kooperation mit lokalen Gemeinschaften	Immobilienprojekte unter der Einbeziehung der ansässigen/lokalen Gemeinschaften. Projektrealisierung unter ausgewogener Berücksichtigung der Interessen sowohl von der lokalen Gemeinschaft als auch von Interessengruppen.	Sozialbelange

### Zielsetzung und Verantwortlichkeiten

Die Diversität unseres Portfolios spiegelt sich in unserem breiten Mietermix im Office- und Retail-Bereich wider. Unsere Immobilienlösungen reichen vom einzelnen myhive-Desk für einen Monat bis hin zu langfristigen Verträgen mit mehr als 30.000 m<sup>2</sup> Fläche. Damit bieten wir allen unseren Mietern auf ihre jeweiligen Bedürfnisse zugeschnittene Immobilienlösungen, egal ob Einzelunternehmer oder Großkonzern. Innovative Weiterentwicklungen in unserem Portfolio, etwa unsere flexiblen myhive-Produkte, sind eine Folge des engen und regelmäßigen Austausches mit unseren Mietern. Zudem arbeiten wir konstant daran, Kundenzufriedenheit und Nutzererfahrung durch Digitalisierungsmaßnahmen weiter zu erhöhen. Als weiteren wichtigen Schritt arbeiten wir an der Einführung von Green Leases für unser Portfolio.

### Maßnahmen und Due-Diligence-Prozesse

Der Wegfall eines nicht zufriedenen Ankermieters im Retail-Bereich bzw. Schwierigkeiten bei der Nachvermietung könnten aufgrund sich verringernder Besucherzahlen Auswirkungen auf andere Mieter bzw. eine Einschränkung des Angebots für die Besucher zur Folge haben. Die IMMOFINANZ wirkt diesem Risiko mit einer hohen Kundenorientierung und proaktivem Vermietungsmanagement entgegen. Die IMMOFINANZ trägt außerdem die Verantwortung für die Einhaltung der gesetzlichen Bau- und Sicherheitsvorschriften zum Schutz der Gebäudenutzer und der Nachbarschaft. Daher haben wir den Anspruch, eine sichere Umgebung für die Mieter und Nutzer unseres Immobilienportfolios zu gewährleisten, Gefahrenquellen zu vermeiden, allenfalls rechtzeitig zu erkennen und auszuschalten – all dies entsprechend den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie einschlägigen Normen und Richtlinien. Dies betrifft z. B. sämtliche sicherheitsspezifischen Aspekte hinsichtlich Brandschutz, Sicherheit und Gesundheit der Menschen und der Umwelt sowie organisatorische Sicherheitsmaßnahmen. Unsere Immobilien werden nach den geltenden rechtlichen Vor-

schriften erbaut und betrieben sowie im Bedarfsfall an neue gesetzliche Anforderungen angepasst. Vorschriften an die Gebäudesicherheit können beispielsweise Brandschutzmaßnahmen und Notausgänge betreffen, die regelmäßig überprüft werden.

Darüber hinaus sind Health-&-Safety-Audits Bestandteil unserer umfangreichen Technical-Buildings-Audits. Dabei wird jedes Jahr eine bestimmte Anzahl an Gebäuden durch externe Experten einem mehrstufigen Audit unterzogen. Im Jahr 2021 wurden 21 von 181 Bestandsgebäuden auf diese Weise auditiert.

Mit unseren Facility Managern stehen wir in engem Kontakt und führen Audits durch, die neben dem Energiemanagement auch Health-&-Safety-Aspekte hinsichtlich der einzelnen Immobilien beinhalten. Dies reicht vom einwandfreien Funktionieren der Heizung, Lüftung und Klimatechnik und der Sicherstellung einer zügigen Behebung von Reparaturen bis hin zu Brandschutz- und Evakuierungsmaßnahmen. Es liegt in der Verantwortung der Property Manager zu beaufsichtigen, dass diese Maßnahmen ordnungsgemäß durchgeführt werden.

H&S-Asset, H&S-Comp, GRI 416-1

Bei vermieteten Gebäuden werden durch die Mieter in deren Mietflächen im Zuge von Arbeitssicherheitsbegehungen regelmäßig Überprüfungen zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften durchgeführt. Etwaige Abweichungen werden dabei im Bedarfsfall an die Hausverwaltungen gemeldet, die für die Behebung von Mängeln zuständig sind.

GRI 102-15

### **Kundenorientiertes Bauen und Sanieren**

Das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ ist gemäß einer klar definierten Markenpolitik strukturiert: myhive verkörpert das flexible Büro der Zukunft, STOP SHOP ist eine Marke für Retail Parks, und VIVO! steht für vollwertige Einkaufszentren. Im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir zudem angekündigt, unser Portfolio mit der Marke On Top Living um nachhaltiges und leistbares Wohnen zu erweitern. Alle unsere Marken verstehen sich als Qualitätsversprechen an die Mieter und schaffen Sicherheit und Vertrauen für sie. Ein hoher Standardisierungsgrad durch umfangreiche Kriterienkataloge für Gestaltung, Ausstattung und Design begünstigt zudem eine nachhaltige Beschaffungspolitik.

Die myhive-Büros punkten mit Wohlfühlatmosphäre in den Gemeinflächen, zahlreichen Serviceleistungen sowie bester Infrastruktur und bieten Raum für ein kommunikatives und lebendiges Miteinander der Mieter und deren Mitarbeiter, etwa durch attraktive Kommunikationszonen, Mieter-Lounges und regelmäßige Veranstaltungen wie Afterwork Events, Business Breakfasts mit Fachvorträgen oder durch die Organisation von Sportaktivitäten (siehe auch detaillierte Darstellung im Markenteil). Diese Aktivitäten wurden im Zuge der Covid-19-Pandemie durch ein umfangreiches Online-Kursangebot (z. B. Yoga, Fremdsprachen, Expert Talks) abgelöst.

Der Vernetzung der Mieter untereinander wird dabei ein besonders hoher Stellenwert eingeräumt. Eigene Community Manager sind zentrale Anlaufstelle für die Mieter und deren Mitarbeiter. Sie kümmern sich um den Austausch der Mieter untereinander, erkennen Kooperationsmöglichkeiten, vermitteln entsprechende Kontakte und organisieren Events. Zudem wurde länderübergreifend eine maßgeschneiderte myhive-App eingeführt. Sie informiert über alle Neuigkeiten im jeweiligen Bürogebäude und in der myhive-Community, ermöglicht die Kommunikation mit Experten anderer Unternehmen am Standort und unterstützt zentrale Serviceleistungen der IMMOFINANZ, etwa durch ein direktes Feedback-Tool. Damit können Anmeldungen zu Veranstaltungen, Anregungen und Wünsche oder Schadensmeldungen unkompliziert und schnell kommuniziert werden.

Um den Vermietungsgrad und die Kundenzufriedenheit langfristig auf hohem Niveau zu halten, tätigt die IMMOFINANZ regelmäßig gezielte Investitionen in die Qualität ihrer Immobilien und in die Weiterentwicklung innovativer Produkte. So haben wir mit der Weiterentwicklung der Marke myhive neue Standards für flexible Bürolösungen mit Mehrwert gesetzt und bieten unseren Mietern volle Flexibilität hinsichtlich Fläche, Vertragslaufzeit sowie Standort. Darüber hinaus wird ein nachhaltigerer sowie ressourcenschonender Ausbau von Mietflächen ermöglicht. Mithilfe modularer Bürolayouts und standardisierter Ausstattung (u. a. klimaneutral hergestellte Fußböden) können Mietflächen auch für kürzere Laufzeiten angeboten werden und machen Umbauten bei einem Mieterwechsel nicht mehr notwendig. Dafür wurde für myhive ein eigenes Bürodesign mit

Trennwandsystemen und hochwertigen, funktionellen Möbeln konzipiert. Die Flächen werden auch voll serviert angeboten, also inklusive Infrastruktur, IT-Wartung bis hin zur Reinigung und Pflanzenpflege. Die flexiblen myhive-Produkte reichen von einzelnen Schreibtischen im Shared Office über eigene Büroeinheiten bis hin zu individuell gestalteten Büros mit eigenem Eingang. Eine eigene myhive-App dient dabei nicht nur als exklusive Plattform für die Kommunikation unter den Mietern, sie soll es den Benutzern künftig ermöglichen, alles über ihr Smartphone zu verwalten: Zugang, Buchung, Vernetzung, Veranstaltungen, Zahlungen und vieles mehr.

### **Covid-19**

Wie im Geschäftsbericht 2021 auf den Seiten 74–75 beschrieben, hatten Covid-19 und die damit verbundenen behördlichen Schließungen vor allem Auswirkungen auf unsere Mieter im Einzelhandelsbereich. Mit ihnen haben wir individuelle Lösungen erarbeitet, um ihnen die Bewältigung der Krise zu erleichtern. So gewährten wir temporäre Mietnachlässe, was auch 2021 zu – gegenüber Vorkrisenzeiten – erhöhten Forderungsabschreibungen aus dem Asset Management geführt hat (EUR -11,9 Mio. nach EUR -29,2 Mio. im Jahr 2020). Aktive Marketingmaßnahmen führten zudem dazu, dass sich die Besucherzahlen nach der Wiedereröffnung der Betriebsstätten rasch wieder erholten. Im Bürobereich wurden einzelne Mieter besonders betroffener Branchen ebenfalls temporär unterstützt bzw. kam es vereinzelt zu Flächenreduktionen. Der Vermietungsgrad im Gesamtportfolio liegt mit 95,1% unverändert auf hohem Niveau, zudem kam es unter unseren Mietern kaum zu Insolvenzen. Darüber hinaus haben wir umfangreiche Hygiene- und Schutzmaßnahmen ergriffen und flächendeckend Schutzmasken und Desinfektionsmittel zur Verfügung gestellt.

## **Ergebnisse und Leistungskennzahlen**

### **Evaluierung der Kundenzufriedenheit und Kundenorientierung**

Unsere Mieter erhalten ein breites Spektrum an Information und Beratung. Potenzielle Mieter unterstützen wir beim Ausloten ihrer individuellen Bedürfnisse für Raumbedarf und Ausstattung. Bestehende Mieter werden im Tagesgeschäft von Property Managern und Facility Managern in allen immobilien-spezifischen Belangen unterstützt.

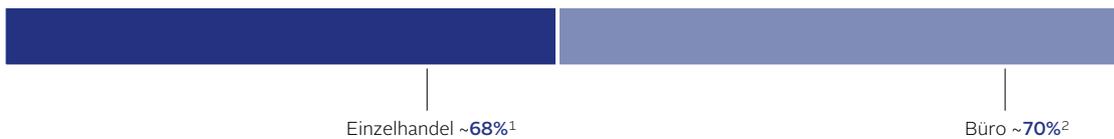
Unser Vermietungsgrad liegt mit 95,1% auf einem sehr hohen Niveau, im Einzelhandel sind wir mit 98,7% so gut wie voll vermietet. Bis Mitte März 2022 wurden rund 92,0% der 2021 in Rechnung gestellten Mieten (nach Mietreduktionen und Wertberichtigungen) des Einzelhandels- und Bürobereichs bezahlt. Dieser hohe Prozentsatz spricht für die intensive und professionelle Kommunikation der IMMOFINANZ mit ihren Mietern sowie für die Angemessenheit der temporären Unterstützungsvereinbarungen. Die Höhe der in diesem Zeitraum gewährten Mietreduktionen belief sich auf 6,5% der Vertragsmiete (Retail: 9,6%; Office: 3,3%).

Zur Evaluierung der Kundenzufriedenheit finden zudem im Bürobereich neben Einzelgesprächen mit den Mietern bereits seit mehreren Jahren regelmäßige Mieterbefragungen statt. Basierend auf den Ergebnissen werden standortspezifische Optimierungen abgeleitet. In die Konzeption neuer Angebote, etwa hinsichtlich der erweiterten Flexibilität bei myhive, flossen ebenfalls Anregungen und Wünsche aus diversen Mieterbefragungen ein. Darüber hinaus fungieren die Community Manager als zentrale Schnittstelle für Wünsche und Anregungen der Mieter und deren Mitarbeiter. Über die myhive-App kann die myhive-Community auch direkt Feedback übermitteln oder Probleme melden.

Im Einzelhandelsbereich wird die Mieterzufriedenheit ebenfalls mittels zweier unterschiedlicher Erhebungsmethoden – qualitativ und quantitativ – analysiert. Zum einen treffen wir in regelmäßigen Abständen unsere wichtigsten Ankermieter, um die vergangene und zukünftige Zusammenarbeit zu evaluieren. In den zurückliegenden beiden Geschäftsjahren war der Kontakt aufgrund der Covid-19-Pandemie besonders intensiv. Zum anderen führen wir in regelmäßigen Abständen strukturierte Befragungen unserer Mieter durch.

Prozentsatz der Gebäude mit Mieterumfrage bzw. Community-Management und entsprechendem Community-Angebot:

2021



<sup>1</sup> Einzelhandel gemessen an der Gesamtmietfläche  
<sup>2</sup> Büro vermietbare Fläche myhive in Relation zu gesamter Bürofläche

Comty-Eng, GRI 413-1, 403-2, 403-6

## Gesellschaft/Stakeholder

GRI 103-1, 103-2, 103-3

Zusätzlich zum starken Fokus auf die Zufriedenheit unserer Mieter spielt die Einbindung unserer Communitys, also all jener Menschen, die in unseren Immobilien arbeiten und einkaufen oder in der Nachbarschaft leben, eine bedeutende Rolle für die IMMOFINANZ. Für das wesentliche Thema der Einbindung der Gesellschaft bzw. der Stakeholder der IMMOFINANZ wurden vor allem die Kooperation mit lokalen Gemeinschaften sowie gesellschaftliches Engagement als Fokusbereiche identifiziert.

Fokusbereich	Beschreibung	NaDiVeG-Belange
Kooperation mit lokalen Gemeinschaften	Immobilienprojekte unter Einbeziehung der ansässigen/lokalen Gemeinschaften. Projektrealisierung unter ausgewogener Berücksichtigung der Interessen sowohl der lokalen Gemeinschaft als auch von Interessengruppen.	Sozialbelange
Gesellschaftliches Engagement	Unterstützung von gemeinnützigen Projekten/Gemeinschaften (i. d. R. mit örtlicher Nähe zum Geschäftsstandort) durch finanzielle Mittel, Bereitstellung von Ressourcen (Gebäude/Material) oder durch die Bereitstellung von Arbeitszeit und Beiträge der Mitarbeiter.	Sozialbelange

### Zielsetzung und Verantwortlichkeiten

Wir wollen unsere Immobilien immer auch im Zusammenhang mit ihrer Umgebung und deren Bewohnern betrachten. Diese Einbindung der Immobilie in ihre unmittelbare Umgebung und die Qualität, mit der diese Einbindung erfolgt, steigern den Wert des jeweiligen Areals und damit der einzelnen Immobilien. Damit zusammenhängende Maßnahmen betreffen sowohl den laufenden Betrieb der jeweiligen Immobilie als auch die Projektentwicklung.

### Maßnahmen und Due-Diligence-Prozesse

Im Bereich der Projektentwicklungen kooperiert unser Development-Team mit allen relevanten lokalen Stakeholdern, so auch mit der Nachbarschaft eines neuen Projekts. In den meisten Fällen ist dies Teil eines formalisierten Prozesses unter Einbeziehung lokaler Behörden.

Im laufenden Betrieb der Immobilie obliegt es den jeweiligen myhive Community Managern bzw. dem Center Management und Asset Management, ideale standortbezogene Angebote zu entwickeln. Darüber hinaus bieten wir in unseren Retail-Immobilien kostenloses WLAN.

Neben den bereits erwähnten Events und Online-Event-Angeboten für unsere Mieter setzen wir regelmäßig Initiativen für unsere Communitys. Dazu zählen etwa Blutspendenaktionen, Kleidersammlungen für Bedürftige, die Organisation von Ausstellungen in unseren Gebäuden oder auch die Unterstützung von Einsatzkräften – etwa während der Covid-19-Pandemie. In der ersten Welle der Pandemie im zurückliegenden Jahr lancierten wir in Österreich zudem den kostenlosen STOP SHOP Lieferservice für alle jene Menschen, die etwa aus gesundheitlichen Gründen noch nicht persönlich einkaufen gehen konnten oder wollten.

Darüber hinaus unterstützten zahlreiche unserer VIVO! Shopping Center Impfkampagnen, sei es durch die Einrichtung von Impfstraßen im Einkaufszentrum selbst oder durch die Bereitstellung von Parkplätzen. Ebenso wurde auf diversen Parkplätzen von Retail Parks während der Sommermonate Freilichtkino angeboten, um der Bevölkerung einen sicheren Kinobesuch bieten zu können.

Im myhive Medienhafen in Düsseldorf veranstalteten wir eine Benefizauktion zur Unterstützung aufstrebender junger Künstler. Im myhive Warsaw Spire in Warschau wurde im Rahmen einer länger angelegten Ausstellung ebenfalls zahlreichen Künstlern die kostenlose Darbietung ihrer Werke ermöglicht. Darüber hinaus sind Pop-up-Stores, wie wir sie etwa regelmäßig in unserem Standort myhive Wienerberg anbieten, eine gute Möglichkeit, Abwechslung in die Immobilie zu bringen und der Nachbarschaft neue Angebote zu bieten.

### Ergebnisse und Leistungskennzahlen

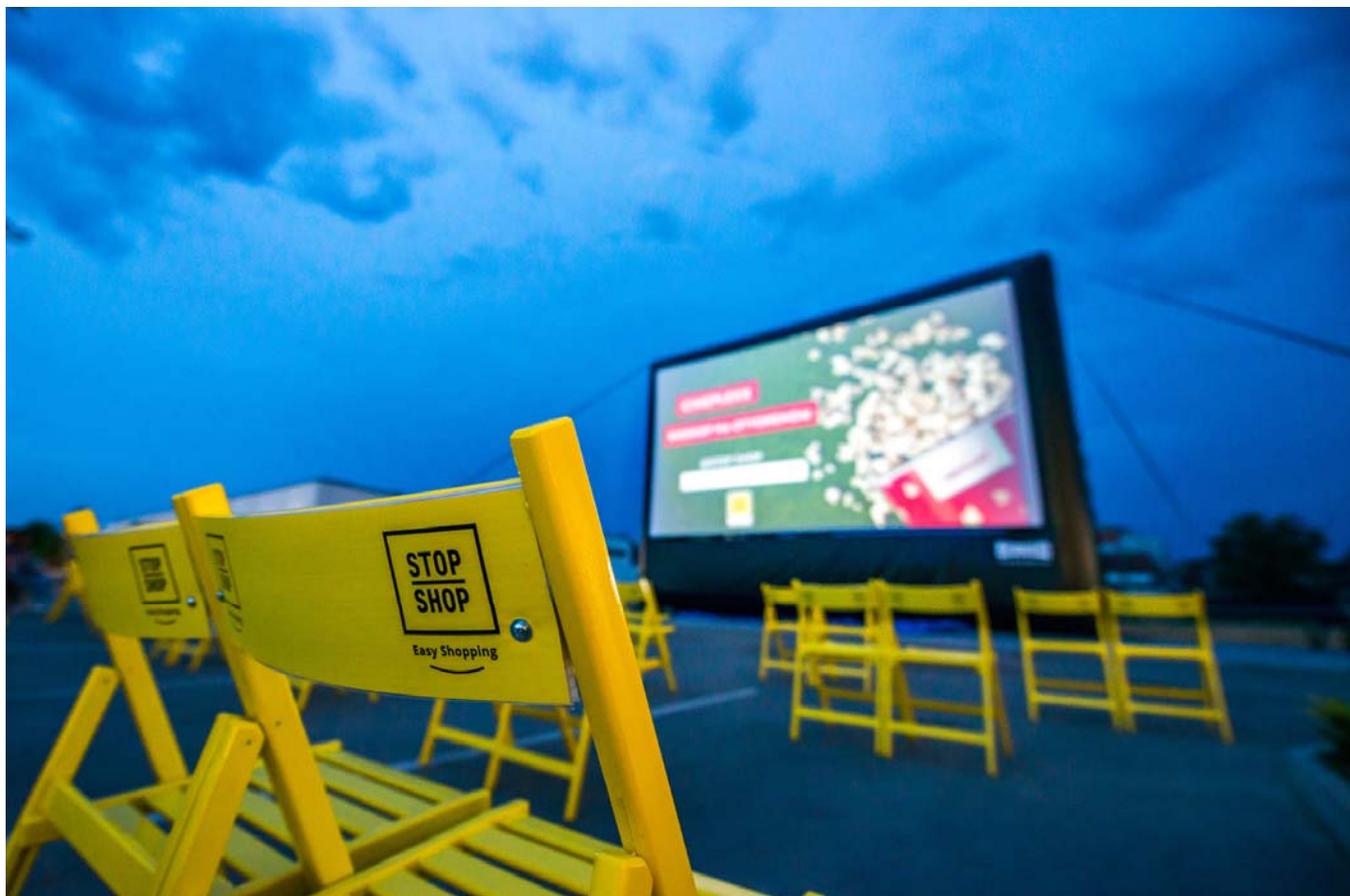
Die IMMOFINANZ unterstützt regelmäßig gemeinnützige Projekte und Vereine in jenen Ländern, in denen sie tätig ist. Im Rahmen unserer Weihnachtsaktion 2021 spendeten wir in den Ländern, in denen wir tätig sind, an Einrichtungen und Hilfsorganisationen, die Kinder und ältere Menschen unterstützen, darunter etwa das Kinderhospiz Netz in Wien sowie Seniorenheime in Kroatien und Serbien. Insgesamt beliefen sich die Spenden im Jahr 2021 auf EUR 120.000.

Ab Ende Februar 2022 lag der Fokus auf umfangreichen Hilfsaktionen und Spenden im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg.

Wir arbeiten an der Entwicklung weiterer Kennzahlen zu unserem gesellschaftlichen Engagement und werden diese gemäß unserer umfassenden ESG-Strategie künftig in das Reporting integrieren.

#### STOP SHOP Sremska Mitrovica | RS – Community

Open-Air-Kino an verschiedenen STOP SHOP Standorten in ganz Serbien



## Mitarbeiter

GRI 103-1, 103-2, 103-3

Die Grundsäulen unseres Handelns sind die Kompetenz und das Engagement unsere Mitarbeiter. Sie erfüllen unsere Werte mit Leben und ermöglichen durch ihren Einsatz eine hohe Kundenzufriedenheit. Wir setzen uns dafür ein, überall im Konzern ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das von Offenheit und gegenseitiger Achtung geprägt ist und in dem sich Talente optimal entfalten können. Vor allem in Zeiten allgemeiner Unsicherheit ist uns die Positionierung als stabiler und krisensicherer Arbeitgeber ein besonderes Anliegen. Die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter, ihre Gesundheit und Sicherheit, die Gewährleistung einer angemessenen Work-Life-Balance sowie Diversität und Chancengleichheit bilden die Fokusbereiche zu diesem wesentlichen Thema. Im Vordergrund stehen unsere Attraktivität als Arbeitgeber sowie Mitarbeiterbindung und -weiterentwicklung. Damit stellen wir sicher, dass unsere Mitarbeiter langfristig und motiviert zum Unternehmenserfolg beitragen. Durch die im Folgenden angeführten Maßnahmen werden Qualifikations- und Kompetenzrisiken adressiert und minimiert.

Fokusbereich	Beschreibung	NaDiVeG-Belange
Aus- und Weiterbildung, Wissenstransfer	Aus- und Weiterbildung: Schulungsangebote für Mitarbeiter zur fachlichen oder persönlichen Weiterbildung sowie zukunftsfähige Ausbildungsmodelle. Wissenstransfer: Betriebsinterne Weitergabe von Informationen und generationenübergreifende Weitergabe von Know-how.	Arbeitnehmerbelange
Mitarbeitergesundheit/ Arbeitssicherheit	Mitarbeitergesundheit: Bezieht sich auf die allgemeine physische und psychische Gesundheit der Mitarbeiter, beispielsweise hinsichtlich der Prävention von Erkrankungen. Arbeitssicherheit: Gewährleistung eines Arbeitsumfelds, das Mitarbeiter vor Gefahren in Bezug auf die Gesundheit und Sicherheit schützt. Dies betrifft auch die Arbeitsplätze in Bezug auf Ergonomie und Lichtverhältnisse.	Arbeitnehmerbelange
Work-Life Balance/ flexible Arbeitswelten	Maßnahmen zur Vereinbarkeit von Beruf, Freizeit und Familie sowie flexible Arbeitszeit- und Arbeitsortgestaltung.	Arbeitnehmerbelange
Diversität und Chancengleichheit	Chancengleichheit bei beruflicher Weiterentwicklung und Einstellung, Offenheit gegenüber Diversität und Nutzung von Vielfalt im Unternehmen. Betrifft vor allem die Aspekte Herkunft, Alter, Geschlecht, Religion/Kultur, sexuelle Orientierung und Menschen mit Behinderungen.	Arbeitnehmerbelange
Mitarbeiterzufriedenheit	Zufriedene Mitarbeiter stellen einen Erfolgsfaktor eines Unternehmens dar, da eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit das allgemeine Wohlbefinden, die Loyalität gegenüber einem Unternehmen sowie die Motivation und Einsatzbereitschaft steigern kann. Wichtig sind dabei ein wertschätzender Umgang mit Mitarbeitern und offene Kommunikation zur Erkennung von Mitarbeiterbedürfnissen.	Arbeitnehmerbelange

### Zielsetzung und Verantwortlichkeiten

Die IMMOFINANZ will für ihre Mitarbeiter Rahmenbedingungen schaffen, unter denen sie ihre Potenziale, Stärken und Kompetenzen bestmöglich zur Entfaltung bringen können. Wir führen unsere Mitarbeiter vertrauensvoll und respektvoll und legen Wert auf einheitliche Standards im Umgang mit ihnen. Das strategische Personalmanagement und die Weiterentwicklung unserer Unternehmenskultur obliegen dem Bereich People & Culture in enger Abstimmung mit dem Vorstand. Vorstand und Betriebsrat besprechen zumindest quartalsweise die aktuelle Unternehmensentwicklung, darüber hinaus finden auf Wunsch kurzfristig anberaumte Besprechungen zu wichtigen Themen statt.

Bei der Personalentwicklung liegt der Fokus der Ausbildung sowohl auf fachlichen als auch auf sozialen und methodischen Kompetenzen. Ein wichtiges Instrument der Personalführung ist dabei das jährliche Mitarbeitergespräch zwischen Mitarbeitern und ihren Führungskräften. Darin werden klare Zielvereinbarungen und individuelle Fortbildungsaktivitäten definiert. Wie auch in den vorangegangenen Geschäftsjahren wurde 2021 mit 100% der Mitarbeiter ein Mitarbeitergespräch geführt. In diesen Gesprächen wurden auch das Feedback der Mitarbeiter zu mehreren Fragen rund um das persönliche Wohlbefinden, die Weiterentwicklung und die Zusammenarbeit sowie Verbesserungsvorschläge eingeholt.

Emp-Dev, GRI 404-3

## Maßnahmen und Due-Diligence-Prozesse

### Mögliche Risiken

Dem Risiko von negativen Gesundheitsauswirkungen, mangelnder Motivation oder mangelnder Bereitschaft zur Weiterbildung der Mitarbeiter wirkt die IMMOFINANZ durch zielgerichtete Maßnahmen im Bereich Personalentwicklung sowie Gesundheitsmanagement entgegen. Damit werden Wohlbefinden und Gesundheit der Mitarbeiter nachhaltig gestärkt.

GRI 102-15

### IMMOFINANZ Academy

Die IMMOFINANZ Academy fungiert als konzernweite Aus- und Weiterbildungsinstitution. Individuelle Fortbildungspläne in Form von Einzelschulungen und Gruppentrainings nehmen dabei einen hohen Stellenwert ein. Des Weiteren werden interne Schulungen durchgeführt, in denen Experten der IMMOFINANZ referieren. Beispiele dafür sind Workshops zur Markenstrategie sowie die Ausbildungsreihe IMMOFINANZ Real Estate Training. Die Schulungen erfolgten 2021 pandemiebedingt vor allem virtuell.

### Covid-19

Unsere Mitarbeiter waren von der Pandemie auch im zurückliegenden Geschäftsjahr vor allem durch Veränderungen der temporär geänderten Arbeitsbedingungen (Homeoffice, Gesundheits- und Sicherheitskonzepte) betroffen. Unmittelbar mit Beginn der Pandemie haben wir uns an konzernweiten Guidelines für die Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter sowie für die durchgehende Sicherstellung wichtiger Konzernfunktionen orientiert. Zudem wurden umfangreiche Sicherheits- und Hygienemaßnahmen umgesetzt.

So gut wie alle Mitarbeiter waren bereits vor der Pandemie technisch in der Lage, ortsungebunden zu arbeiten. Der Wechsel in das Homeoffice wurde durch Leitfäden und Tutorials unterstützt. Das Onboarding neuer Mitarbeiter wurde überwiegend mithilfe von E-Learning-Videos durchgeführt. Im Zuge der Covid-19-Pandemie nahm die IMMOFINANZ keine staatlichen Beihilfen für Kurzarbeit in Anspruch. Vielmehr kam es zu einer leichten Aufstockung der Belegschaft (siehe unten Mitarbeiterstruktur).

Aufgrund der Pandemie besteht ein erhöhtes Risiko für unsere Mitarbeiter hinsichtlich der Auswirkungen von Covid-19. Dem Gesundheitsrisiko begegneten wir im zurückliegenden Geschäftsjahr sowie unverändert zu Beginn 2022 mit einem umfassenden Konzept zur Vermeidung von Ansteckungen und Erkrankungen. Dieses Konzept beinhaltet die temporäre Umsetzung von Homeoffice, 50:50-Anwesenheitsregelungen und Social-Distancing-Maßnahmen, eine nachvollziehbare Zeit- und Ortserfassung zur Nachverfolgung von Kontaktfällen sowie ein modernes Hygienekonzept.

### Ausbildungsprogramme

Mit dem 2016 gestarteten Lehrlingsprogramm ermöglicht die IMMOFINANZ ambitionierten jungen Menschen einen Ausbildungsweg im Konzern. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Lehrberufen Immobilienkaufmann sowie Finanz- und Rechnungswesensassistent. Zudem wurde das Nachwuchsförderprogramm Young Professional etabliert, das sich an Studierende bzw. Studienabsolventen richtet. Als Rotationsprogramm konzipiert, steht hier die Wissensvermittlung im operativen Geschäftsbereich bzw. in den Finanzabteilungen im Fokus.

Das Leadership-Curriculum ist eine konzernweite Ausbildungsreihe für Führungskräfte. In mehreren Modulen werden den Mitarbeitern verschiedene Inhalte zu Führungsthemen vermittelt. Durch die unternehmensinterne Wissensvermittlung und -weitergabe werden Mitarbeiter als Führungskräfte gefördert. Die IMMOFINANZ bietet damit optimale Entwicklungsmöglichkeiten für Führungskräfte.

### Übergangshilfsprogramme

Es ist vorgesehen, dass für den Fall notwendiger Reorganisationen mit erhöhtem Mitarbeiterabbau Betriebsvereinbarungen abgeschlossen werden. Zuletzt gab es für den Zeitraum November 2017 bis Ende 2020 in Österreich eine Betriebsvereinbarung, um Mitarbeiter bei ihrem Berufsausstieg zu unterstützen. Diese sah u. a. eine freiwillige Abfertigung des Arbeitgebers abhängig von verschiedenen sozialen Faktoren, Fortbildungsmaßnahmen sowie eine Unterstützung bei der Suche nach einem neuen Arbeitsplatz vor.

### Mitarbeitergesundheit, Arbeitssicherheit und Work-Life Balance

Als Immobilienbewirtschafter und -entwickler ist die IMMOFINANZ ein Bürobetrieb und hat daher ein vergleichsweise geringes Risiko für Arbeitsunfälle. Im Fokus des Gesundheitsmanagements stehen daher Gesundheitsvorsorge und die Förderung von Sportangeboten.

Zudem werden flexible und teilflexible Arbeitszeiten sowie Teilzeit-Modelle für Mitarbeiter angeboten. Das inkludiert eine flexible Arbeitszeitregelung. Grundsätzlich liegt der Gleitzeitrahmen zwischen 06:00 und 20:00 Uhr. Eine allgemeine Kernzeit besteht nicht, sodass die Mitarbeiter Beginn und Ende ihrer täglichen Arbeitszeit selbst bestimmen können. Diese Regelungen erlauben es den Mitarbeitern, private Erfordernisse und eine Vollzeitbeschäftigung in Einklang zu bringen, was ihre Zufriedenheit und Leistungsfähigkeit erhöhen soll und die Attraktivität der IMMOFINANZ als Arbeitgeber fördert.

Die IMMOFINANZ unterstützt ihre Mitarbeiter mit diversen Angeboten außerhalb des Arbeitsalltags: Teambuilding und die Förderung der Work-Life-Balance stehen dabei im Vordergrund. Dazu zählen etwa eine sechste Urlaubswoche ab drei Jahren Betriebszugehörigkeit, Sportangebote wie die Teilnahme am Vienna City Marathon oder an anderen Sportveranstaltungen bzw. während der Pandemie Teilnahme auf virtuellem Weg, Coaching-Gutscheine sowie diverse freiwillige soziale Zusatzleistungen.

Um die Gesundheit unserer Mitarbeiter zu fördern, besteht das Angebot einer betrieblichen Gesundheitsvorsorge. Außerdem kooperieren wir mit Medizeinrichtungen. Zu ihren Aufgaben zählen neben Maßnahmen zur Erfüllung aller gesetzlichen Anforderungen z. B. die Durchführung von Impfaktionen, Vorsorge- und Augenuntersuchungen sowie die Beratung zum Thema Gesundheitsvorsorge. Typischen Büroerkrankungen soll so rechtzeitig vorgebeugt werden. Im Geschäftsjahr 2021 verringerte sich die Krankenstandrate auf 1,71%, was auf die erhöhten Sicherheitskonzepte (Distanzregeln usw.) im Zuge der Pandemie zurückgeführt werden könnte.

Einmal jährlich werden in den eigenen Bürostandorten Gesundheits- und Sicherheitsbegehungen durch die Sicherheitsfachkraft, den Betriebsarzt und den Betriebsrat durchgeführt. Dabei werden Arbeitssicherheitsrisiken evaluiert und die Einhaltung der gesetzlichen Arbeitsplatz- und Sicherheitsvorschriften überprüft. Gemeinsam mit dem Head of People & Culture sowie dem Vorstand werden die Ergebnisse der Begehung in einer Sitzung evaluiert und Maßnahmen zur Verbesserung beschlossen. Zusätzlich zur jährlichen Sitzung verfügt die IMMOFINANZ über speziell geschulte Mitarbeiter, die als Sicherheitsvertrauenspersonen etwaige Missstände unmittelbar beheben können. Darüber hinaus werden Mitarbeiter auch als Ersthelfer, Evakuierungs- bzw. Brandschutzbeauftragte geschult.

GRI 403-1-7

## Ergebnisse und Leistungskennzahlen

### Mitarbeiterstruktur

Per 31. Dezember 2021 beschäftigte die IMMOFINANZ 365 Mitarbeiter (31. Dezember 2020: 325). Im Jahresdurchschnitt\* sind dies 349 Mitarbeiter (2020: 317). Insgesamt sind Mitarbeiter aus 18 Nationen für die IMMOFINANZ tätig. Das durchschnittliche Alter beträgt 36,5 Jahre (2020: 37,4 Jahre). Der Frauenanteil wurde gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht und lag am 31. Dezember 2021 bei 61% (31. Dezember 2020: 60%).

GRI 102-7

Gesamtanzahl der Angestellten nach Beschäftigungsverhältnis <sup>1</sup>	2021	2020	Veränderung in %
<b>Vollzeit</b>	<b>317</b>	<b>290</b>	<b>9,3</b>
davon weiblich	181	165	9,7
davon männlich	136	125	8,8
<b>Teilzeit</b>	<b>48</b>	<b>35</b>	<b>37,1</b>
davon weiblich	43	29	48,3
davon männlich	5	6	-16,7

<sup>1</sup> Ohne Karenzen, ohne Vorstand; Berechnung nach absoluten Mitarbeiterzahlen am Ende der Monate/Anzahl der Monate

\* Berechnung nach der Anzahl der absoluten Mitarbeiterzahlen am Ende der Monate/Anzahl der Monate

Die IMMOFINANZ war 2021 in zehn Ländern mit Mitarbeitern vor Ort vertreten. Etwa die Hälfte der Mitarbeiter ist in Österreich beschäftigt, die übrigen in Zentral- und Osteuropa. Mit einem Anteil von 87% war im Jahr 2021 der Großteil unserer Mitarbeiter auf Vollzeitbasis angestellt. Die IMMOFINANZ möchte ihnen Stabilität und Planungssicherheit bieten, daher werden Arbeitsverträge in sehr hohem Ausmaß ohne Befristung abgeschlossen. Im Geschäftsjahr 2021 lag der Anteil der temporär beschäftigten Mitarbeiter gemessen an der Gesamtbelegschaft bei 6%.

Angestellte nach Arbeitsvertrag (permanent/temporär)	2021		2020		Veränderung der Anzahl in %
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	
<b>nach Regionen</b>					
Österreich	166	45,5	158	48,6	5,1
davon permanent	162	47,2	156	48,4	3,8
davon temporär	4	18,2	2	66,7	100,0
Deutschland	16	4,4	13	4,0	23,1
davon permanent	14	4,1	13	4,0	7,7
davon temporär	2	9,1	0	0,0	-
Tschechien	20	5,5	19	5,8	5,3
davon permanent	19	5,5	19	5,9	0,0
davon temporär	1	4,5	0	0,0	-
Serbien	13	3,6	12	3,7	8,3
davon permanent	12	3,5	12	3,7	0,0
davon temporär	1	4,5	0	0,0	-
Kroatien	13	3,6	1	0,3	> +100,0
davon permanent	13	3,8	1	0,3	> +100,0
davon temporär	0	0,0	0	0,0	-
Ungarn	24	6,6	21	6,5	14,3
davon permanent	24	7,0	21	6,5	14,3
davon temporär	0	0,0	0	0,0	-
Polen	45	12,3	43	13,2	4,7
davon permanent	41	12,0	42	13,0	-2,4
davon temporär	4	18,2	1	33,3	> +100,0
Rumänien	42	11,5	41	12,6	2,4
davon permanent	38	11,1	41	12,7	-7,3
davon temporär	4	18,2	0	0,0	-
Slowakei	23	6,3	17	5,2	35,3
davon permanent	17	5,0	17	5,3	0,0
davon temporär	6	27,3	0	0,0	-
Italien	3	0,8	0	0,0	-
davon permanent	3	0,9	0	0,0	-
davon temporär	0	0,0	0	0,0	-
<b>nach Geschlecht</b>					
Permanent	343	-	322	-	6,5
davon weiblich	210	-	193	-	8,8
davon männlich	133	-	129	-	3,1
Temporär	22	-	3	-	> +100,0
davon weiblich	14	-	1	-	> +100,0
davon männlich	8	-	2	-	> +100,0

GRI 102-8

### Sozialer Dialog

Die Dienstverhältnisse unserer Mitarbeiter in Österreich unterliegen zu 100% dem Kollektivvertrag für Angestellte bei Immobilienverwaltern. Für die außertariflichen Mitarbeiter finden landes- und branchenübliche Gehaltsschemata Anwendung. Darüber hinaus hat die IMMOFINANZ mit dem Betriebsrat sozialpartnerschaftlich mehrere Betriebsvereinbarungen abgeschlossen, die eine zusätzliche Besserstellung der Arbeitnehmer zum Ziel haben. Zudem verpflichten wir uns in unserem Unternehmenskodex, die Rechte unserer Mitarbeiter auf Vereinigungsfreiheit zu respektieren. Mit den Arbeitnehmervertretungen wird ein langfristiger konstruktiver Dialog angestrebt und gepflegt.

GRI-Code		2021	2020
GRI 102-41	Prozentsatz der Angestellten, die unter Tarifverträge fallen, in %	45,5	48,6

GRI 102-41

### Schulungswesen

Wie auch in den Vorjahren ermöglichte die IMMOFINANZ ihren Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2021 umfangreiche Aus- und Weiterbildungen. Für die Koordination der kontinuierlichen Personalentwicklung ist die Abteilung People & Culture zuständig. Sie entwickelt auch die Nachfolgeplanung für Schlüsselpositionen in Kernbereichen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden konzernweit rund 5.487 Schulungsstunden absolviert. Dies entspricht 15 Stunden je Mitarbeiter (Headcount, HC). Der größte Teil der Schulungsstunden entfiel dabei mit rund 32% auf Sprachkurse (2020: 41%), gefolgt von externen Trainings und Seminaren. Der Rückgang gegenüber dem Jahr 2020 dürfte auf die Pandemie zurückzuführen sein.

EPRA-/GRI-Code	Anzahl Schulungsstunden	2021		2020		Veränderung Stunden/HC in %
		Gesamt	Je Mitarbeiter	Gesamt	Je Mitarbeiter	
		5.487	15,0	7.566	23,3	-35,4
	<b>Nach Geschlecht</b>					
	Weiblich	3.779	16,9	5.277	27,2	-38,0
	Männlich	1.708	12,1	2.289	17,5	-30,7
	<b>Nach Altersgruppe</b>					
Emp- Training GRI 404-1	< 30 Jahre	1.505	16,5	1.857	30,4	-45,7
	30–50 Jahre	3.761	15,0	5.503	22,2	-32,5
	> 50 Jahre	221	9,6	206	12,9	-25,4
	<b>Nach Angestelltenkategorie</b>					
	Führungskräfte	959	15,5	795	13,7	12,8
	Nicht-Führungskräfte	4.528	14,9	6.771	25,4	-41,2

### Mitarbeitergesundheit und Arbeitssicherheit

EPRA-Code	Arbeitssicherheit Mitarbeiter <sup>1</sup>	2021	2020
H&S-Emp	Anzahl der Arbeitsunfälle <sup>2</sup>	1	0
	Unfallhäufigkeitsrate in % <sup>3</sup>	0,00	0,00
	Ausfallzeiten in Tagen <sup>4</sup>	0	0
	Ausfallrate in % <sup>5</sup>	0,04	0,00
	Krankenstände in Tagen <sup>6</sup>	1.469	593
	Krankenstandrate in % <sup>7</sup>	1,71	1,74
	Arbeitsbedingte Todesfälle	0	0

<sup>1</sup> Eingeschränkte Vergleichbarkeit: Angaben 2020 betreffen lediglich Mitarbeiter in Österreich (51% der gesamten Mitarbeiterzahl), seit 2021 Erhebung und Berichterstattung konzernweit

<sup>2</sup> Leichter Unfall 2021 im Büro, der mit keiner Ausfallzeit verbunden war

<sup>3</sup> Anzahl der Arbeitsunfälle/Summe geleisteter Arbeitsstunden

<sup>4</sup> Anzahl der Krankenstandstage durch Arbeitsunfälle

<sup>5</sup> Anzahl der Krankenstandstage durch Arbeitsunfälle/Summe geleisteter Arbeitsstunden

<sup>6</sup> Anzahl der erkrankungsbedingten Abwesenheitstage (Arbeitsunfälle und Krankheiten)

<sup>7</sup> Anzahl der erkrankungsbedingten Abwesenheitstage/Summe der Arbeitstage

### Attraktiver Arbeitgeber

Die Initiativen im Personalbereich werden anerkannt. So erzielt die IMMOFINANZ auf kununu, der größten Plattform für Arbeitgeberbewertungen in Europa mit rund 5,2 Mio. Bewertungen zu mehr als 1 Mio. Arbeitgebern (Stand März 2022), eine überdurchschnittlich gute Bewertung.

kununu Scores im Vergleich	Wertung	Punkte
<b>IMMOFINANZ</b>	★★★★	<b>4,1</b>
Branchendurchschnitt (Immobilien/Facility Management)	★★★	3,4

Mehr Informationen unter [www.kununu.com/at/immofinanz](http://www.kununu.com/at/immofinanz)

EPRA-/GRI-Code	Mitarbeiterzugänge <sup>1</sup>	2021		2020		Veränderung der Gesamtzahl in %
	Neue Mitarbeiter	Gesamtanzahl	Rate Neuzugänge in %	Gesamtanzahl	Rate Neuzugänge in %	
		92	25,2	49	15,1	87,8
	<b>Nach Geschlecht</b>					
	Weiblich	58	25,9	33	17,0	75,8
	Männlich	34	24,1	16	12,2	112,5
	<b>Nach Altersgruppe</b>					
	< 30 Jahre	46	50,5	19	31,2	142,1
	30–50 Jahre	44	17,5	28	11,3	57,1
	> 50 Jahre	2	8,7	2	12,5	0,0
	<b>Nach Regionen</b>					
Emp-Turnover GRI 401-1 (2016)	Österreich	33	19,9	20	12,7	65,0
	Deutschland	6	37,5	4	30,8	50,0
	Tschechien	5	25,0	3	15,8	66,7
	Ungarn	10	41,7	2	9,5	400,0
	Polen	8	17,8	9	20,9	-11,1
	Rumänien	8	19,0	3	7,3	166,7
	Serbien	4	30,8	5	41,7	-20,0
	Kroatien	12	92,3	0	0,0	-
	Slowakei	5	21,7	3	17,7	66,7
		Italien <sup>2</sup>	1	33,3	0	0,0

<sup>1</sup> Ohne Karenzrückkehrer, Praktikanten, Young Professionals. Die Rate bezieht sich auf den Stand der Mitarbeiter in der jeweiligen Kategorie zum Jahresletzten.

<sup>2</sup> Italien: Mitarbeiterzugang beruht auf interner Entsendung

Im Jahr 2021 kam es zu etwas höheren Abgängen von Mitarbeitern. Dadurch nahm auch die Fluktuationsrate im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 Prozentpunkte zu.

EPRA-/GRI-Code	Mitarbeiterfluktuation	2021		2020		Veränderung der Gesamtzahl in %
	Mitarbeiterabgänge <sup>1</sup>	Gesamtanzahl	Fluktuationsrate in %	Gesamtanzahl	Fluktuationsrate in %	
		59	16,2	45	12,6	31,1
	<b>Nach Geschlecht</b>					
	Weiblich	35	15,6	32	15,0	9,4
	Männlich	24	17,0	13	9,0	84,6
	<b>Nach Altersgruppe</b>					
	< 30 Jahre	19	20,9	10	13,2	90,0
	30–50 Jahre	38	15,1	35	13,2	8,6
	> 50 Jahre	2	8,7	0	0,0	-
	<b>Nach Regionen</b>					
Emp-Turnover GRI 401-1 (2016)	Österreich	24	14,5	15	9,0	60,0
	Deutschland	5	31,3	4	25,0	25,0
	Tschechien	5	25,0	5	22,0	0,0
	Ungarn	5	20,8	3	13,0	66,7
	Polen	12	26,7	5	10,0	140,0
	Rumänien	3	7,1	9	20,0	-66,7
	Serbien	4	30,8	3	20,0	33,3
	Kroatien	0	0,0	0	0,0	-
	Slowakei	1	4,4	1	6,0	0,0

<sup>1</sup> Abgänge ohne Karenz; Fluktuation laut Schlüter-Formel: Abgänge/(Anfangsbestand zum 1. Jänner + Zugänge)

## Diversität und Chancengleichheit

Für die IMMOFINANZ sind Chancengleichheit und Gleichbehandlung ihrer Mitarbeiter ohne Differenzierung etwa nach Geschlecht, Alter oder nationaler bzw. ethnischer Herkunft selbstverständlich. In unserem Unternehmenskodex setzen wir uns dafür ein, überall im Konzern ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das von Offenheit und gegenseitiger Achtung geprägt ist. Die Aspekte der Diversität, insbesondere im Hinblick auf Alter, Geschlecht, nationale bzw. ethnische Herkunft, Religion, sexuelle Ausrichtung, Behinderung, Bildungs- und Berufshintergrund, sind für uns sehr wichtig. Dementsprechend werden die genannten Aspekte bei konkreten Besetzungsentscheidungen oder -vorschlägen neben Kriterien wie Kompetenz, konkreter Bedarf, Erfahrung und Verfügbarkeit besonders gewürdigt und berücksichtigt.

GRI-Code	Elternzeit	2021	2020	Veränderung der Mitarbeiteranzahl in %
GRI 401-3	<b>Gesamtanzahl der Angestellten mit Anspruch auf Elternzeit</b>	<b>344</b>	<b>315</b>	<b>9,2</b>
	davon weiblich	207	194	6,7
	davon männlich	127	121	5,0
	<b>Gesamtanzahl der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben</b>	<b>34</b>	<b>25</b>	<b>36,0</b>
	davon weiblich	33	25	32,0
	davon männlich	1	0	n. a.
	<b>Gesamtzahl der Angestellten, die innerhalb des Berichtszeitraums nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>-35,7</b>
	davon weiblich	8	14	-42,9
	davon männlich	1	n. a. <sup>1</sup>	n. a.
	<b>Gesamtzahl der Angestellten, die nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind und zwölf Monate nach ihrer Rückkehr an den Arbeitsplatz noch beschäftigt waren</b>	<b>23</b>	<b>7</b>	<b>228,6</b>
	davon weiblich	21	7	200,0
	davon männlich	2	n. a. <sup>1</sup>	n. a.
	<b>Rückkehrtrate in %</b>	<b>82</b>	<b>70</b>	<b>17,1</b>
	davon weiblich	80	70	14,3
	davon männlich	100	n. a. <sup>1</sup>	n. a.
	<b>Verbleiberate in %</b>	<b>74</b>	<b>64</b>	<b>15,6</b>
davon weiblich	72	64	12,5	
davon männlich	100	n. a. <sup>1</sup>	n. a.	

<sup>1</sup> Keine Männer haben die Elternzeit in Anspruch genommen.

GRI 401-3

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich der Anteil von Frauen in Führungspositionen von 27,7% auf 33,9% erhöht. Bei den Nicht-Führungspositionen entfallen 67,4% auf Frauen. Nachdem für das Geschäftsjahr 2020 erstmals konzernweit die Gender Pay Ratio berichtet wurde, kam es 2021 zu Analysen und Angleichungen. Der Gender Pay Gap konnte damit sowohl bei Führungskräften als auch bei Nicht-Führungskräften bereits deutlich verbessert werden. Die Kennzahl stellt das Verhältnis der durchschnittlichen Gesamtvergütung der weiblichen Mitarbeiter (pro Angestelltenkategorie) dar. Sie wird regelmäßig analysiert, und es wird an weiteren Angleichungen gearbeitet.

Bei Fragen und möglichen Konflikten steht die Compliance-Verantwortliche des Konzerns als unabhängige Vertrauensperson zur Verfügung. Diskriminierungsfälle wurden im Jahr 2021 nicht bekannt.

GRI 406-1

EPRA-/GRI-Code	Mitarbeiterdiversität	2021		2020		Veränderung der Mitarbeiteranzahl in %
		Anzahl der Mitarbeiter	Anzahl in %	Anzahl der Mitarbeiter	Anzahl in %	
Diversity-Emp GRI 405-1	<b>Mitarbeiter in Leitungsorganen<sup>1</sup></b>					
	<b>Nach Geschlecht</b>					
	Weiblich	0	0,0	0	0,0	-
	Männlich	2	100,0	3	100,0	-33,3
	<b>Nach Altersgruppe</b>					
	< 30 Jahre	0	0,0	0	0,0	-
	30–50 Jahre	1	50,0	1	33,3	0,0
	> 50 Jahre	1	50,0	2	66,7	-50,0
	<b>Führungskräfte<sup>2</sup></b>					
	<b>Nach Geschlecht</b>					
	Weiblich	21	33,9	13	27,7	61,5
	Männlich	41	66,1	34	72,3	20,6
	<b>Nach Altersgruppe</b>					
	< 30 Jahre	1	1,6	1	2,1	0,0
	30–50 Jahre	56	90,3	43	91,5	30,2
	> 50 Jahre	5	8,1	3	6,4	66,7
	<b>Nicht-Führungskräfte<sup>3</sup></b>					
	<b>Nach Geschlecht</b>					
	Weiblich	203	67,4	181	65,1	12,2
	Männlich	98	32,6	97	34,9	1,0
	<b>Nach Altersgruppe</b>					
< 30 Jahre	90	29,9	60	21,6	50,0	
30–50 Jahre	194	64,5	205	73,7	-5,4	
> 50 Jahre	17	5,7	13	4,7	30,8	

<sup>1</sup> Vorstand

<sup>2</sup> Sämtliche Führungskräfte wie Teamleiter, Head-ofs, Country Boards; exklusive Vorstand

<sup>3</sup> Mitarbeiter ohne Führungsaufgaben

EPRA-/GRI-Code	Geschlechterspezifischer Verdienstunterschied	2021		2020	
		Anteil Frauen in %	Vergütungssatz	Anteil Frauen in %	Vergütungssatz
<b>Mitarbeiter nach Kategorien</b>					
Diversity-Pay	Mitarbeiter in Leitungsorganen <sup>1</sup>	0,0	n. a.	0,0	n. a.
GRI 405-2	Führungskräfte <sup>2</sup>	33,9	1,22	27,7	1,36
	Nicht-Führungskräfte <sup>3</sup>	67,4	1,15	65,1	1,33

<sup>1</sup> Vorstand

<sup>2</sup> Sämtliche Führungskräfte wie Teamleiter, Head-ofs, Country Boards; exklusive Vorstand

<sup>3</sup> Mitarbeiter ohne Führungsaufgaben

## Unternehmen

GRI 103-1, 103-2, 103-3

Fokusbereich	Beschreibung	NaDiVeG-Belange
Business Compliance & Ethics	Vorgaben und Prozesse zur Förderung von Integrität, Antikorruption, fairem Wettbewerb (Kartellrecht) sowie Anti-Diskriminierung und Verhinderung von Belästigung am Arbeitsplatz, aber auch im Umgang mit Geschäftspartnern.  Ethics: Haltung und Kultur der Zusammenarbeit im Unternehmen, bestehend aus gemeinsamen Werten, Normen und Einstellungen, die die Handlungen und das Verhalten aller Mitglieder des Unternehmens prägen. Verschriftlicht in Code of Conduct, Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte, Führungsleitlinien und Compliance-Regeln.	Sozialbelange Achtung der Menschenrechte Bekämpfung von Korruption und Bestechung
Datenschutz	Schutz von personenbezogenen Daten der Mitarbeiter sowie Kunden und Geschäftspartnern hinsichtlich unzulässiger Ermittlung, Speicherung und Auswertung von Daten sowie vor deren Weitergabe. Darunter fällt auch der Schutz der Privatsphäre von Mitarbeitern.	Sozialbelange Bekämpfung von Korruption und Bestechung
Nachhaltige Wertsteigerung	Wertsteigerung im Sinn einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung unter der Berücksichtigung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Belangen. Strategische Kernziele des Konzerns sind eine hohe Kundenorientierung sowie Wachstum, langfristige Wertsteigerung und eine nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios.	Sozialbelange
Nachhaltige Lieferkette und Auftragsvergabe	Beachtung von Umwelt- und Sozialaspekten in der Auftragsvergabe, wie z. B. Einhaltung von Umweltstandards oder -gesetzen und von arbeitsrechtlichen bzw. -sicherheitstechnischen Standards, sowie Achtung von Menschenrechten. Verschriftlicht in der Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und künftig im Supplier Code of Conduct	Sozialbelange Bekämpfung von Korruption und Bestechung
Steuerehrlichkeit	Transparente Offenlegung der Steuerstrategie, Compliance mit steuerrechtlichen Vorgaben und kooperative Zusammenarbeit mit Steuerbehörden.	Bekämpfung von Korruption und Bestechung

### Zielsetzung und Verantwortlichkeiten

Für die oben angeführten Bereiche wurden mehrere Konzernrichtlinien und Erklärungen vom Vorstand beschlossen, die für alle Mitarbeiter des Unternehmens und der Gruppengesellschaften gelten und diesen zur Kenntnis gebracht werden:

Der **Unternehmenskodex** dient als Grundlage für alle unternehmerischen Aktivitäten und Entscheidungen innerhalb des Unternehmens und enthält insbesondere Vorgaben für die Achtung der Grundrechte, Integrität und Fairness, ein Diskriminierungsverbot sowie für die Beziehungen zu Wettbewerbern, Kunden und Verbänden. Dieser wurde im Jahr 2021 einer Überarbeitung unterzogen.

Die **Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte** beinhaltet das klare Bekenntnis zu und die Unterstützung von international anerkannten Menschenrechten.

Die **Antikorruptions-Richtlinie** fasst, in Anlehnung an das UN-Übereinkommen gegen Korruption, Verhaltensgrundsätze und Verhaltensanforderungen für den Umgang mit Korruption zusammen.

Die **Compliance-Richtlinie** der IMMOFINANZ umfasst die gesetzlichen Verbote der Nutzung von Insiderinformationen für Insidergeschäfte und die unrechtmäßige Weitergabe von Insiderinformationen. Neben regelmäßigen Schulungen steht die Compliance-Verantwortliche den Mitarbeitern jederzeit für Fragen zur Verfügung. Weitere Details sind dem konsolidierten Corporate-Governance-Bericht im Geschäftsbericht 2021 ab Seite 57 zu entnehmen.

Die **Datenschutz-Richtlinie** regelt verbindlich die datenschutzkonforme Verarbeitung von personenbezogenen Daten und die damit verbundenen Pflichten für alle Mitarbeiter der IMMOFINANZ-Gruppe. **Die IT-Richtlinie** ist die Grundlage für Datensicherheit sowie verantwortungsbewusste Nutzung der informationstechnischen Einrichtungen. Die Richtlinie ist integraler Bestandteil des Dienstvertrags.

### **Achtung der Menschenrechte**

In unserem Tun handeln wir im Einklang mit den Grundsätzen verantwortungsvoller Unternehmensführung. Dazu gehört auch das klare Bekenntnis zu und die Unterstützung von international anerkannten Menschenrechten. Insbesondere bekennen wir uns durch unsere Mitgliedschaft im Global Compact der Vereinten Nationen zu unserer gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung.

Wir haben im zurückliegenden Jahr ein Sorgfaltsprüfungsverfahren eingeführt, um potenzielle und tatsächliche Menschenrechtsprobleme in der gesamten Wertschöpfungskette zu identifizieren und daraus Maßnahmen abzuleiten. Darauf basierend haben wir eine Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte erstellt und auch unseren Unternehmenskodex überarbeitet.

GRI 102-17

## **Maßnahmen und Due-Diligence-Prozesse**

### **Mögliche Risiken**

Geschenkannahmen, Korruption, Bestechung, Diskriminierung und Interessenkonflikte begründen ein Reputationsrisiko und ein Risiko von für die IMMOFINANZ-Gruppe nachteiligen Geschäften. Dem wirken eingangs erwähnte Richtlinien entgegen. Es gibt derzeit keine Hinweise auf systematische Korruptionsrisiken. Mit regelmäßigen Schulungsmaßnahmen werden die Mitarbeiter zusätzlich sensibilisiert.

Der Prozess zur Identifikation tatsächlicher und potenzieller Menschenrechtsverletzungen entlang der Wertschöpfungskette soll künftig regelmäßig durchgeführt werden. Die Gefährdung der Arbeitnehmer durch Menschenrechtsverletzungen ist aufgrund der vorherrschenden gesetzlichen Lage in den Ländern, in denen die IMMOFINANZ aktiv ist, als gering einzustufen. Dem Risiko von Menschenrechtsverstößen in der Lieferkette begegnen wir durch die organisationsinterne **Group-Procurement-Richtlinie**, die die Verfahren und Vorschriften für Beschaffungen der IMMOFINANZ definiert.

Da die IMMOFINANZ eine Vielzahl an Geschäftsbeziehungen unterhält, besteht das Risiko, dass Geschäftsbeziehungen mit Unternehmen bestehen, die geringere ethische Standards anlegen. Dem wirkt die IMMOFINANZ durch die sorgfältige und verantwortungsvolle Auswahl von Geschäftspartnern entgegen. Das Risiko der Verletzung von Menschenrechten wird als gering eingestuft, da unsere Lieferanten fast ausschließlich (> 99%) in Europa liegen.

### **Nachhaltige Wertsteigerung**

Das Geschäftsmodell der IMMOFINANZ ist auf langfristige, nachhaltige Wertschaffung im Einklang mit ökologischen, ökonomischen und sozialen Dimensionen ausgerichtet. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Gewinn- und Verlustrechnung, den FFO, den Personalaufwand sowie die Kennzahlen zu Mitarbeitern, Ökonomie und Gesellschaft.

### **Compliance-Schulungen**

In regelmäßig abgehaltenen Schulungen werden den Mitarbeitern der IMMOFINANZ die Grundsätze der Compliance-Richtlinien nähergebracht. Im zurückliegenden Geschäftsjahr erfolgte eine interaktive E-Learning-Schulung zum Umgang mit Insiderinformationen für Mitarbeiter des Headquartiers. Darüber hinaus wurden – ebenfalls via E-Learning-Tool – alle Mitarbeiter in Compliance Basics geschult. Dabei wurde auch auf das Erkennen von und Verhalten bei möglichen Geldwäschehandlungen behandelt. 2021 wurde mithilfe eines E-Learning-Tools zudem eine konzernweite Antikorruptions-Schulung mit dem Ziel durchgeführt, Verhaltensgrundsätze und Anforderungen anhand praktischer Beispiele zu üben und die Mitarbeiter für potenzielle Interessenkonflikte zu sensibilisieren. Die Schwerpunkte lagen dabei auf der Definition von Korruption, auf dem Umgang mit Amtspersonen und dem privaten Sektor, Geschenken und Zuwendungen sowie Konsulenten und Intermediäre. Wie auch schon 2019 und 2020 wurden im Geschäftsjahr 2021 100% der Mitarbeiter

sowie der Vorstand zum Thema Compliance geschult. Antikorruptions-Schulungen sind für alle Mitarbeiter verpflichtend und werden in einem jährlichen Rhythmus abgehalten.

GRI 205-2, 205-3

### **Datensicherheit und Cybersecurity**

Die IMMOFINANZ hat sich frühzeitig mit den erhöhten Anforderungen für den Schutz personenbezogener Daten im Rahmen der im Mai 2018 in Kraft getretenen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) beschäftigt. Diese bringt nicht nur eine umfangreiche Ausweitung der Pflichten der Verantwortlichen sowie der Rechte der Betroffenen, sondern auch eine massive Verschärfung der Sanktionen von Datenschutzverstößen mit sich. Die Einhaltung der geltenden Datenschutzbestimmungen ist für die IMMOFINANZ-Gruppe daher essenziell bzw. eine gesetzliche Vorgabe.

Die erforderlichen Maßnahmen und Investitionen zur Implementierung der DSGVO wurden von den Bereichen Corporate Legal Affairs und Compliance sowie Recht und IT gemeinsam mit sämtlichen Geschäftsbereichen definiert und implementiert.

Die IT-Richtlinie ist die Grundlage für Datensicherheit sowie verantwortungsbewusste und kostenbewusste Nutzung der informationstechnischen Einrichtungen. Sie regelt darüber hinaus u. a. den Zugang zu IT-Systemen, die Nutzung von IT-Ressourcen und Smartphones, Privatsphäre, Umgang mit schützenswerten Informationen sowie die Vorgehensweise bei IT-Sicherheitsvorfällen.

Die Datenschutz-Richtlinie regelt verbindlich die datenschutzkonforme Verarbeitung von personenbezogenen Daten und die damit verbundenen Pflichten für alle Mitarbeiter der IMMOFINANZ-Gruppe. Weiters ist ein Verzeichnis sämtlicher Verarbeitungstätigkeiten zu führen. Die Einhaltung dieser Richtlinie soll das datenschutzkonforme Verhalten des Unternehmens gewährleisten, insbesondere Betroffenenrechte wahren, Prozesse für den Umgang mit diesen Betroffenenrechten definieren, Datenschutzverletzungen vorbeugen und Geldbußen vermeiden.

Ein Teil der organisatorischen Maßnahmen zum Schutz der Daten und zur Einhaltung des Datenschutzrechts sind verpflichtende Schulungen der Mitarbeiter durch den Datenschutzkoordinator. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde erneut ein interaktives Online-Training zum Thema Datenschutz, IT-Richtlinie und Cybersecurity durchgeführt. Darüber hinaus wurden mehrere Empfehlungen des ISO-27002-Standards hinsichtlich diverser Kontrollmechanismen sowie operative Maßnahmen zur Überwachung und Reaktion auf Datenschutzverletzungen und Cyberangriffe implementiert. Im Fall von umfangreicheren Änderungen bei bestehenden Systemen oder der Einführung neuer Applikationen werden zudem interne sowie externe Überprüfungen durchgeführt. Für das Geschäftsjahr 2021 sind dem Unternehmen keine begründeten Beschwerden, weder von Dritten noch von Aufsichtsbehörden, in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Kundendaten bekannt.

Eine weitreichende Initiative, die der Klassifikation der Daten und einer entsprechenden Risikobewertung dient, wurde in Gang gesetzt. Hier gilt es, unternehmenskritische Daten und Verantwortliche zu identifizieren. Dies geht mit einer detaillierten Systemanalyse einher. Basierend auf den Ergebnissen werden maßgeschneiderte Trainings für die Verantwortlichen und die entsprechenden Endbenutzer definiert und umgesetzt. Zusätzlich werden Maßnahmen definiert und umgesetzt, die die internen Systeme für mögliche zukünftige Cyberangriffe rüsten sollen.

GRI 418-1

### **Steuerehrlichkeit**

Der Managementansatz zur Tax Compliance der IMMOFINANZ basiert auf einer geschäftsorientierten Steuerstrategie mit dem übergeordneten Ziel, die geltenden Steuergesetze in allen unseren Ländern auf transparente Weise zu erfüllen. Diese Strategie wird vom Finanzvorstand überwacht, wesentliche steuerrelevante Geschäftsfällen sind regelmäßig vom Gesamtvorstand zu genehmigen.

Um dieses Ziel zu erreichen, ist die interne Steuerabteilung der IMMOFINANZ in alle geschäftsbezogenen Prozesse integriert. Die Steuerabteilung ist mit erfahrenen Steuerexperten im Headquarter sowie in den lokalen Tochtergesellschaften in unseren Kernländern besetzt. Das Reporting erfolgt direkt an den CFO, bei relevanten Geschäftsentscheidungen ist die Steuerabteilung standardisiert in den Genehmigungsprozess mit einbezogen.

Darüber hinaus wird vierteljährlich die Steuerrisikoberichterstattung im gesamten Konzern erhoben, wobei jedes einzelne Unternehmen hinsichtlich seines Steuerrisikograds kritisch analysiert wird, einschließlich einer fortlaufenden Berichterstattung über alle Steuerprüfungsverfahren und Rechtsstreitigkeiten. Dieser Steuerriksomanagementprozess ist auch in die konzernweite Risikomanagementfunktion eingebettet.

Der Ansatz mit niedrigem Risiko wurde durch eine sehr positive Erfahrung in Steuerprüfungsverfahren des letzten Jahrzehnts bewiesen, in der keine relevanten Feststellungen für Unternehmen der IMMOFINANZ-Gruppe identifiziert wurden.

Neben den lokalen steuerrechtlichen Anforderungen werden von der IMMOFINANZ auch internationale Berichtspflichten sorgfältig befolgt. Beispielsweise wurde ein maßgeschneiderter Berichterstattungsprozess implementiert, um die EU-Richtlinie DAC 6 gemäß dem Mandatory Disclosure Regime (MDR) zu erfüllen. Obwohl für die IMMOFINANZ keine länderspezifische Berichterstattung gilt (da die Hauptkriterien für eine konzernweite Umsatzschwelle von EUR 750 Mio. sowie EUR 50 Mio. pro Unternehmen nicht überschritten werden), gibt es ein konzernweites Verrechnungspreis-Dokumentationsschema, das auf OECD-Standards basiert.

Wie der Liste der Konzernunternehmen zu entnehmen ist, verfügt die IMMOFINANZ über eine mittlerweile nur noch geringe Anzahl an Tochtergesellschaften in Zypern und den Niederlanden. Diese Gesellschaften wurden bei historischen Portfolioankäufen – überwiegend vor dem Jahr 2008 – mit den darunterliegenden Strukturen erworben und hatten nicht den Zweck der Steuerersparnis. Sie werden bis zu ihrer Liquidation lediglich für gesellschaftsrechtliche Zwecke gehalten und haben keine Einkünfte. Im Zuge eines seit 2015 laufenden Programms zur Strukturvereinfachung wurde die Anzahl der zu konsolidierenden Gesellschaften insgesamt bereits deutlich reduziert. Ziel ist es, sämtliche dieser Holdinggesellschaften in Zypern und den Niederlanden abzubauen. Sämtliche Erträge im IMMOFINANZ-Konzern – insbesondere Mieterträge, Veräußerungsgewinne und konzerninterne Finanzierungserträge – werden ausschließlich in Österreich und in den operativen Ländergesellschaften erwirtschaftet und versteuert.

GRI 207-1, 207-2

## Ergebnisse und Leistungskennzahlen

### **Bekämpfung von Korruption und Bestechung**

Die Antikorruptions-Richtlinie der IMMOFINANZ fasst, in Anlehnung an das UN-Übereinkommen gegen Korruption, Verhaltensgrundsätze und Verhaltensanforderungen für den Umgang mit Korruption zusammen. Ziel der Richtlinie ist es, gesetzeskonformes Verhalten von Mitarbeitern, Geschäftspartnern und Kunden zu gewährleisten, der Entstehung von Interessenkonflikten vorzubeugen bzw. die Mitarbeiter für potenzielle Interessenkonflikte zu sensibilisieren, diese vor Straftaten zu schützen sowie einem Reputationsverlust der IMMOFINANZ aufgrund einer unangemessenen Zuwendungspraxis vorzubeugen. Die Richtlinie enthält u. a. Regelungen zur Annahme und Gewährung von Zuwendungen, Spenden und Sponsoring, zum Einsatz von Vermittlern sowie zur Vermeidung von Geldwäsche.

Politische Spenden tätigt die IMMOFINANZ nicht. Im Geschäftsjahr 2021 wurde kein Fall von Korruption bekannt.

GRI 415-1

### **Nachhaltige Lieferkette und Auftragsvergabe**

Die Grundlage für die Auswahl der Geschäftspartner basiert auf der organisationsinternen **Group-Procurement-Richtlinie**, die die Verfahren und Vorschriften für Beschaffungen der IMMOFINANZ definiert. Darin wird in Anlehnung an den Unternehmenskodex auf eine sorgfältige Auswahl der Lieferanten hingewiesen. Ein zentrales Anliegen dabei ist es, Lieferantenrisiken durch Kinder-, Zwangs- oder Pflichtarbeit sowie durch eine mangelnde soziale Bewertung der Lieferanten zu minimieren.

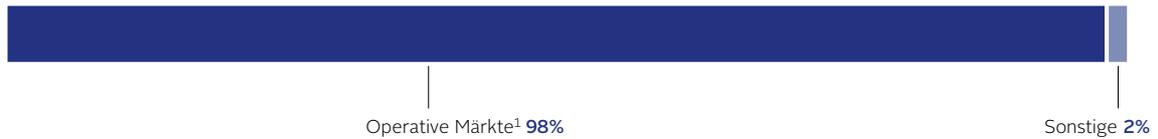
Neben der verantwortungsvollen Auswahl von Lieferanten wird kontinuierlich daran gearbeitet, den Kommunikationsaustausch zwischen der IMMOFINANZ und ihren Geschäftspartnern zu intensivieren. Einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Steuerung unseres Lieferantennetzwerks besteht in der künftigen Implementierung eines Supplier-Relationship-Management-Tools.

### Nachhaltige Beschaffungspolitik

Bei den Beziehungen zu Lieferanten und Geschäftspartnern liegt der Fokus im Sinn der Nachhaltigkeit und Kontinuität auf dem Aufbau langfristiger Geschäftsverbindungen. Als internationaler Konzern arbeitete die IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2021 mit Lieferanten aus 26 Ländern zusammen. Um eine nachhaltige Beschaffung zu gewährleisten und die langfristige sowie partnerschaftliche Beziehung zu unseren Lieferanten zu pflegen, stammen 98% aller Anbieter direkt aus den operativen Märkten der IMMOFINANZ. Die Unterstützung lokaler Lieferanten sowie die Leistung eines Beitrags zur Wertschöpfung unserer operativen Kernmärkte sind somit zentrale Anliegen.

### Lieferanten der IMMOFINANZ

#### Herkunft



<sup>1</sup> Die operativen Märkte Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Rumänien, Ungarn, Polen, Serbien, Kroatien, Slowenien und Italien werden als Significant Locations of Operations definiert.

Die von der IMMOFINANZ beauftragten Lieferanten sind breit diversifiziert und reichen von Bauunternehmen und Hausverwaltungen über Beratungsdienstleister bis hin zu Versicherungen. Im Jahr 2021 bezog die IMMOFINANZ Dienstleistungen und Produkte von insgesamt 3.243 Lieferanten mit einem Einkaufsvolumen von über EUR 180,2 Mio. Davon entfielen 98% auf Lieferanten aus den operativen Märkten. Im Lauf des Jahres 2021 gab es keine wesentlichen Änderungen in der Zusammensetzung der Lieferkette.

GRI 102-9, 102-10, 204-1

## EPRA-Index

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht wurde unter Berücksichtigung der Prinzipien und Kriterien des Rahmenwerks für die Nachhaltigkeitsberichterstattung „EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines – Third Version September 2017“ der European Public Real Estate Association (EPRA) erstellt. Die Beschreibung der Overall Recommendations befindet sich im Abschnitt „Über diesen Bericht“ auf Seite 11.

EPRA-Code		Verweis	Anmerkung
<b>Grüne Gebäude und Umwelt</b>			
Elec-Abs	Total electricity consumption	21–22, 54	
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	21–22	
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	21–22, 54	
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	21–22	
Fuels-Abs	Total fuel consumption	21–22, 54	
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	21–22	
Energy-Int	Building energy intensity	21–22, 54	
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	23–24, 55	Hinsichtlich der Scope-Zuweisung wurden für das Berichtsjahr 2021 alle CO <sub>2</sub> e-Werte dem Unternehmen zugeordnet, da nicht überall Untermeter vorhanden sind. Dadurch kommt es 2021 zu einer Verschiebung der Werte in Scope 3 hin zu Scope 1 (direkte Freisetzung klimaschädlicher Gase im eigenen Unternehmen) bzw. zu Scope 2 (indirekte Freisetzung klimaschädlicher Gase durch Energielieferanten). Die Werte für 2020 wurden entsprechend angepasst.
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	23–24, 55	
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	23–24, 55	
Water-Abs	Total water consumption	25–26, 54	Der Bezug von Wasser erfolgt ausschließlich über kommunale Versorgungsunternehmen.
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	25–26	
Water-Int	Building water intensity	25–26, 54	
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	27	Geringfügige Änderung in der Berechnungsweise des Anteils der zertifizierten Fläche am Bestandsportfolio. Weitere Details befinden sich auf Seite 27
<b>Mieter</b>			
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programmes	31–34	
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	31–32	Derzeit erfolgt keine einheitliche Erfassung der Assessments. Die Berichterstattung befindet sich im Aufbau. Auf Seite 31–32 wird eine textliche Beschreibung vorgenommen.
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	15	Derzeit erfolgt keine einheitliche Erfassung von Non-Compliance-Vorfällen. Die Berichterstattung befindet sich im Aufbau. Auf Seite 15 wird eine textliche Beschreibung vorgenommen.
<b>Mitarbeiter</b>			
Diversity-Emp	Employee gender diversity	43	
Diversity-Pay	Gender pay ratio	43	
Emp-Training	Training and development	40	
Emp-Dev	Employee performance appraisals	38	
Emp-Turnover	Employee turnover and retention	41	
H&S-Emp	Employee health and safety	40	

EPRA-Code		Verweis	Anmerkung
<b>Unternehmen</b>			
Gov-Board	Composition of the highest governance body	Geschäftsbericht 57–61, 65	
Gov-Select	Nominating and selecting the highest governance body	Geschäftsbericht 62–64, 67	
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	Geschäftsbericht 66	

## GRI-Index

Die vorliegende nichtfinanzielle Erklärung wurde unter Berücksichtigung der Prinzipien und Kriterien des international anerkannten Rahmenwerks für die Nachhaltigkeitsberichterstattung der Global Reporting Initiative erstellt. Der vorliegende Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Kernanforderungen erstellt. Dieses Dokument verweist auf die im folgenden Index gelisteten selektiven Angaben der GRI-Standards:

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>GRI 101</b>			
<b>Grundlagen 2016</b>			
<b>GRI 102</b>			
<b>Allgemeine Angaben 2016</b>			
<b>Organisationsprofil</b>			
	GRI 102-1	Name der Organisation	9–10
	GRI 102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	9–10
	GRI 102-3	Hauptsitz der Organisation	Geschäftsbericht 178
	GRI 102-4	Betriebsstätten	12
	GRI 102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	5–8
	GRI 102-6	Belieferte Märkte	31
	GRI 102-7	Größe der Organisation	38
	GRI 102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	38–39
	GRI 102-9	Lieferkette	47–48
	GRI 102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	48
	GRI 102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	Geschäftsbericht 107–113
	GRI 102-12	Externe Initiativen	17–18
	GRI 102-13	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	16
<b>Strategie</b>			
	GRI 102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	9
	GRI 102-15	Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen	20, 31–32, 37
<b>Ethik und Integrität</b>			
	GRI 102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	14
	GRI 102-17	Verfahren zu Beratung und Bedenken in Bezug auf die Ethik	44–45
<b>Unternehmensführung</b>			
	GRI 102-18	Führungsstruktur	Geschäftsbericht 57–67

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>GRI 101</b>			
<b>Grundlagen 2016</b>			
<b>GRI 102</b>			
<b>Allgemeine Angaben 2016</b>			
<b>Einbindung von Stakeholdern</b>			
	GRI 102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	15–16
	GRI 102-41	Tarifverträge	39–40
	GRI 102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	15
	GRI 102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	15–16
	GRI 102-44	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	15
<b>Vorgehensweise bei der Berichterstattung</b>			
	GRI 102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	12
	GRI 102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	16
	GRI 102-47	Liste der wesentlichen Themen	17
	GRI 102-48	Neudarstellung von Informationen	27
			Geringfügige Änderung in der Berechnungsweise des Anteils der zertifizierten Flächen am Bestandsportfolio. Weitere Details finden sich auf Seite 27
	GRI 102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	16
	GRI 102-50	Berichtszeitraum	1. Jänner bis 31. Dezember 2021
	GRI 102-51	Datum des letzten Berichts	12. April 2021
	GRI 102-52	Berichtszyklus	Jährlich
	GRI 102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	Bettina Schragl, investor@immofinanz.com
	GRI 102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	11–12
	GRI 102-55	GRI-Inhaltsindex	50–53
	GRI 102-56	Externe Prüfung	13
			n. a.: Der Bericht wurde keiner externen Prüfung unterzogen.
<b>Grüne Gebäude und Umwelt</b>			
<b>GRI 103: Managementansatz</b>	<b>103-1</b>	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	19
	<b>103-2</b>	Der Managementansatz und seine Bestandteile	19–20
	<b>103-3</b>	Beurteilung des Managementansatzes	21–27
<b>GRI 302: Energie 2016</b>	<b>302-1</b>	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	21–22, 54
	<b>302-3</b>	Energieintensität	21–22
<b>G4 Sector disclosures: construction and real estate</b>	<b>CRE 1</b>	Building energy intensity	21–22
<b>GRI 303: Wasser 2018</b>	<b>303-3</b>	Wasserentnahme	25–26, 54
			Der Bezug von Wasser erfolgt ausschließlich über kommunale Versorgungsunternehmen.
<b>G4 Sector disclosures: construction and real estate</b>	<b>CRE 2</b>	Building water intensity	25–26, 54
<b>GRI 305: Emissionen 2016</b>	<b>305-1</b>	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	23–24, 55
	<b>305-2</b>	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	23–24, 55
	<b>305-3</b>	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	23–24
	<b>305-4</b>	Intensität der THG-Emissionen	55
<b>G4 Sector disclosures: construction and real estate</b>	<b>CRE 3</b>	Greenhouse gas emissions intensity from buildings	23–24, 55
<b>G4 Sector disclosures: construction and real estate</b>	<b>CRE 8</b>	Type and number of sustainability certification, rating and labeling schemes for new construction, management, occupation and redevelopment	27

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>Geschäftsmodell und Innovation</b>			
<b>GRI 103:</b> Managementansatz	<b>103-1</b> Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	28–29	
	<b>103-2</b> Der Managementansatz und seine Bestandteile	28–29	
	<b>103-3</b> Beurteilung des Managementansatzes	30	
<b>Eigener Indikator</b>	<b>Klimaneutralität:</b> Umsetzung der ESG- & Netto-Null-Emissions-Strategie	29	KPI befindet sich im Aufbau. Die ESG-Strategie wird im Jahr 2022 veröffentlicht.
<b>Eigener Indikator</b>	<b>Schaffung von nachhaltigen Wohnungen:</b> gemessen an der Fläche in m <sup>2</sup>	29–30	KPI befindet sich im Aufbau.
<b>Mieter</b>			
<b>GRI 103:</b> Managementansatz	<b>103-1</b> Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	31–32	
	<b>103-2</b> Der Managementansatz und seine Bestandteile	31–32	
	<b>103-3</b> Beurteilung des Managementansatzes	33–34	
<b>GRI 413:</b> Lokale Gemeinschaften 2016	<b>413-1</b> Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	33–34	
<b>GRI 416:</b> Kundengesundheit und -sicherheit 2016	<b>416-1</b> Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	31–32	
<b>Eigener Indikator</b>	Prozentsatz der Gebäude mit Mieterumfrage bzw. Community-Management	34	
<b>Gesellschaft/Stakeholder</b>			
<b>GRI 103:</b> Managementansatz	<b>103-1</b> Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	34–35	
	<b>103-2</b> Der Managementansatz und seine Bestandteile	34–35	
	<b>103-3</b> Beurteilung des Managementansatzes	34–35	
<b>Eigener Indikator</b>	Spendenvolumen	34–35	
<b>Mitarbeiter</b>			
<b>GRI 103:</b> Managementansatz	<b>103-1</b> Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	36–37	
	<b>103-2</b> Der Managementansatz und seine Bestandteile	36–37	
	<b>103-3</b> Beurteilung des Managementansatzes	36–37	
<b>GRI 401:</b> Beschäftigung 2016	<b>401-1</b> Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	41	
	<b>401-3</b> Elternzeit	42	
<b>GRI 403:</b> Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018	<b>403-1 bis 403-7</b> Managementansatz	37–38	
<b>GRI 404:</b> Aus- und Weiterbildung 2016	<b>404-1</b> Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestelltem	37, 40	
	<b>404-3</b> Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	36	
<b>GRI 405:</b> Diversität und Chancengleichheit 2016	<b>405-1</b> Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	43	
	<b>405-2</b> Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	43	
<b>GRI 406:</b> Diskriminierungsfreiheit 2016	<b>406-1</b> Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	42	

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen und Auslassungen
<b>Unternehmen</b>			
<b>GRI 103:</b> Managementansatz	<b>103-1</b> Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	44–47	
	<b>103-2</b> Der Managementansatz und seine Bestandteile	44–47	
	<b>103-3</b> Beurteilung des Managementansatzes	44–47	
<b>GRI 102:</b> Allgemeine Angaben 2016	<b>102-9</b> Lieferkette	47–48	
	<b>102-10</b> Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	47–48	
	<b>102-12</b> Externe Initiativen	17–18	
	<b>102-13</b> Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	16	
<b>GRI 204:</b> Beschaffungspraktiken 2016	<b>204-1</b> Anteil der Ausgaben für lokale Lieferanten	48	
<b>GRI 205:</b> Korruptionsbekämpfung 2016	<b>205-2</b> Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	45	
	<b>205-3</b> Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	44	
<b>GRI 206:</b> Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	<b>206-1</b> Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung		2021 waren keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung anhängig.
<b>GRI 207:</b> Steuern 2019	<b>207-1</b> Steuern	47	Dieser Indikator wurde im Jahr 2020 erstmals berichtet und befindet sich im Aufbau.
	<b>207-2</b> Tax Governance, Kontrolle und Risikomanagement	47	
<b>GRI 415:</b> Politische Einflussnahme 2016	<b>415-1</b> Parteispenden	47	
<b>GRI 418:</b> Schutz der Kundendaten 2016	<b>418-1</b> Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	46	

## Umweltkennzahlen eigener Standorte

Der Eigenverbrauch an Wasser und Energie sowie die Umweltauswirkungen durch den Betrieb der Bürostandorte der IMMOFINANZ machen im Verhältnis zum Gesamtportfolio nur einen geringen Anteil aus. Für das Monitoring der direkten Auswirkungen sowie deren Steuerung werden die Kennzahlen daher gesondert erhoben und ausgewiesen.

Energie			Eigene Bürostandorte		
EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	2021	2020	Veränderung in %
<b>Gesamtenergieverbrauch</b>					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Gesamtenergie Eigenverbrauch <sup>1,2,3</sup>	3.482.504	2.672.449	30,3
<b>Brennstoffe</b>					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Gas	398.232	356.749	11,6
		% aus erneuerbaren Quellen	n. a.	n. a.	
		Abdeckung	4/5	n. a.	
		Anteil Hochrechnungen in %	2,0	n. a.	
	kWh	Benzin	78.343	67.774	15,6
	kWh	Diesel	488.547	476.763	2,5
<b>Strom</b>					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Strom <sup>1,2</sup>	2.035.217	1.237.343	64,5
		% aus erneuerbaren Quellen	0,6	n. a.	
		Abdeckung <sup>2</sup>	10/11	n. a.	
		Anteil Hochrechnungen in %	0,2	n. a.	
<b>Fernwärme/Fernkälte</b>					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Fernwärme <sup>1,3</sup>	469.526	533.820	-12,0
		% aus erneuerbaren Quellen	0,6	n. a.	
		Abdeckung	7/8	n. a.	
		Anteil Hochrechnungen in %	55,4	n. a.	
<b>Energieintensität<sup>4</sup></b>					
Energy-Int GRI 302-5	kWh/m <sup>2</sup>	Energie pro m <sup>2</sup>	276	317	-12,9
		Abdeckung	11/11	09/11	n. a.
		Anteil Hochrechnungen in % <sup>4</sup>	100,0	100,0	n. a.

Wasser				Eigene Bürostandorte		
EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope	2021	2020	Veränderung in %
<b>Wasserverbrauch</b>						
GRI 303-1 (2016) Water-Abs	Liter	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung/ Gesamtfläche	Gesamtfläche	6.800.238	5.078.357	33,9
Water-Int	Liter/ m <sup>2</sup>	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung/ Gesamtfläche	Gesamtfläche	647	602	7,4
		Abdeckung		10/11	09/11	
		Anteil Hochrechnungen in % <sup>3</sup>		100,0	100,0	

<sup>1</sup> Der überwiegende Anteil der Steigerung im Strom- und Fernwärmeverbrauch ist auf eine höhere Abdeckung und die erstmalige Erfassung des Stromverbrauchs von E-Autos zurückzuführen.

<sup>2</sup> Die Abdeckung bei Strom erstreckt sich auf 10 von 11 Gebäuden; das Strom-Gesamtvolume beinhaltet allerdings auch den Stromverbrauch von E-Autos.

<sup>3</sup> Bei der Fernwärme ist der Anteil aus erneuerbaren Quellen im Eigenverbrauch beträchtlich höher als im Gesamtportfolio. Der Grund dafür ist, dass ein Großteil der Fernwärme auf zwei Gebäude in Deutschland entfällt, deren Versorgung zu 100% als erneuerbar gilt.

<sup>4</sup> Bei der Energieintensität sowie beim Anteil Hochrechnungen Energieintensität wurde als Grundmenge der Gesamtenergieverbrauch ohne Treibstoffe (Benzin, Diesel und Strom für E-Autos) herangezogen.

Emissionen				Eigene Bürostandorte		
EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope <sup>2</sup>	2021	2020	Veränderung in %
<b>Gesamtenergieverbrauch<sup>3</sup></b>						
GHG-Dir-Abs GRI 305-1 (2016)	t CO <sub>2</sub> e	Scope 1	Gesamtfläche	264	248	6,5
GHG-Indir-Abs GRI 305-2 (2016)	t CO <sub>2</sub> e	Scope 2 (Standort-basiert)	Gesamtfläche	748	344	117,5
		Scope 2 (Markt-basiert)	Gesamtfläche	338	n. a.	n. a.
		Scope 3	Gesamtfläche		n. a.	
		Scope 1 + 2 (Standort-basiert)	Gesamtfläche	1.012	592	71,0
GHG-Int CRE 3	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	Scope 1 + 2 (Standort-basiert)	Gesamtfläche	79	70	12,6
<i>Abdeckung</i>				<i>11/11</i>	<i>09/11</i>	<i>n. a.</i>

## Taxonomie-Verordnung der Europäischen Union

### Übersicht zur EU-Taxonomie

Mit Inkrafttreten der Verordnung (EU) 2020/852 (EU-Taxonomie)\* am 12. Juli 2020 sind kapitalmarktorientierte Unternehmen, die der nichtfinanziellen Berichtspflicht (in Österreich geregelt durch das NaDiVeG) unterliegen, mit dem Berichtsjahr 2021 verpflichtet, den Anteil ihrer taxonomiefähigen (von der Taxonomie erfassten) und Taxonomie konformen Wirtschaftstätigkeiten offen zu legen.

Die EU-Taxonomie stellt ein Klassifizierungssystem dar, das ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten definiert und mit entsprechenden Grenzwerten hinterlegt. Die Verordnung ist somit ein wichtiges Instrument, um Transparenz bezüglich Nachhaltigkeit zu schaffen und Investitionsströme in Richtung einer Nachhaltigkeitstransformation im Sinne des European Green Deal zu lenken.

Derzeit sind die emissionsstärksten Sektoren und Wirtschaftstätigkeiten durch die EU-Taxonomie abgedeckt, inklusive dem Immobiliensektor. Mit 40% des Energieverbrauchs und 36% der Treibhausgasemissionen\*\* (für die Bau-, Nutzungs-, Renovierungs- und Abrissphasen) spielen Gebäude innerhalb der EU eine Schlüsselrolle bei der Erreichung der Klimaneutralität bis 2050 und weisen großes Potenzial zu Einsparungen von Treibhausgasen auf.

Obwohl die IMMOFINANZ gemäß § 243b UGB nicht von der Pflicht zur Aufstellung eines nichtfinanziellen Berichts umfasst ist, haben wir uns entschieden, eine nichtfinanzielle Erklärung freiwillig aufzustellen und somit auch die Informationen gemäß EU-Taxonomie freiwillig offenzulegen. Wir begrüßen die EU-Taxonomie als wichtiges Steuerungsmittel, um die eigene Netto-Null-Emissions-Strategie und dazugehörige Maßnahmen transparent darzulegen. Es ist zu erwarten, dass mit der Verbesserung der Energieeffizienz des Portfolios und einer damit einhergehend kontinuierlichen Reduktion des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks der prozentuale Anteil grüner Gebäude (gemäß EU-Taxonomie) in den kommenden Jahren steigen wird. Die EU-Taxonomie ermöglicht es der IMMOFINANZ in Zukunft, Umsätze aus nachhaltigen Gebäuden sowie getätigte Investitionen, die zur Erfüllung der Nachhaltigkeitsstrategie führen, in einem standardisierten Rahmenwerk auszuweisen (siehe Seite 19 der nichtfinanziellen Erklärung 2021).

\* Delegierter Rechtsakt C(2021)2800 Annex I zur Verordnung (EU) 2020/852 der Europäischen Kommission, ([https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:d84ec73c-c773-11eb-a925-01aa75ed71a1.0014.02/DOC\\_2&format=PDF](https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:d84ec73c-c773-11eb-a925-01aa75ed71a1.0014.02/DOC_2&format=PDF))

\*\* [https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17\\_de](https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-feb-17_de)

## Für Informationszwecke

Für allgemeine Informationszwecke sind die wichtigsten und wesentlichen Verordnungen im Folgenden aufgeführt:

### **Taxonomie-Verordnung**

Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088.

### **Delegierter Rechtsakt zu den technischen Bewertungskriterien**

Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission vom 4. Juni 2021 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates durch Festlegung der technischen Bewertungskriterien, anhand deren bestimmt wird, unter welchen Bedingungen davon auszugehen ist, dass eine Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz oder zur Anpassung an den Klimawandel leistet, und anhand deren bestimmt wird, ob diese Wirtschaftstätigkeit erhebliche Beeinträchtigungen eines der übrigen Umweltziele vermeidet.

### **Delegierter Rechtsakt zur Darstellung der KPIs**

Delegierte Verordnung (EU) 2021/2178 der Kommission vom 6. Juli 2021 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates durch Festlegung des Inhalts und der Darstellung der Informationen, die von Unternehmen, die unter Artikel 19a oder Artikel 29a der Richtlinie 2013/34/EU fallen, in Bezug auf ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten offenzulegen sind, und durch Festlegung der Methode, anhand deren die Einhaltung dieser Offenlegungspflicht zu gewährleisten ist.

## Regulatorische Anforderungen und Vorgehensweise

Innerhalb der EU-Taxonomie-Verordnung bekennt sich die Europäische Union zu insgesamt sechs Umweltzielen, zu denen ein wesentlicher und ökologisch nachhaltiger Beitrag geleistet werden kann. Dazu gehören:

- Klimaschutz
- Anpassung an den Klimawandel
- Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling
- Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung
- Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme

Zum Zeitpunkt der Berichtslegung ist ausschließlich der Delegierte Rechtsakt zur Bewertung für die ersten beiden Umweltziele (Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel) definiert. Ein weiterer Rechtsakt für die verbliebenen Umweltziele wird für das 2. Quartal 2022 erwartet.

Eine Wirtschaftstätigkeit gilt dann als ökologisch nachhaltig, wenn ein wesentlicher Beitrag zu mindestens einem der Umweltziele geleistet, keines der anderen Umweltziele wesentlich negativ beeinträchtigt ("do no significant harm", DNSH) und die Wirtschaftstätigkeit unter Einhaltung gewisser sozialer Mindestschutzkriterien durchgeführt wird. Ob ein wesentlicher Beitrag zu einem Umweltziel geleistet wird bzw. keine wesentliche Beeinträchtigung der Umweltziele vorliegt, ist anhand der von der EU-Kommission detailliert vorgegebenen technischen Bewertungskriterien zu ermitteln.

Gemäß Art. 8(2) der EU-Taxonomie-Verordnung haben Nicht-Finanzunternehmen in ihrem nichtfinanziellen Bericht folgende Angaben offenzulegen:

- Anteil der Umsatzerlöse mit Produkten und Dienstleistungen, die mit ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind,
- Anteil der Investitions- und Betriebsausgaben im Zusammenhang mit Vermögensgegenständen oder Prozessen, die mit ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind

Gemäß Art. 10(2) des Delegierten Rechtsakts zu Darstellung der KPIs ermöglicht die EU-Kommission, im Erst-anwendungsjahr eine Erleichterung in Anspruch zu nehmen. Berichtende Unternehmen müssen demnach im ersten Jahr nur die Anteile der von der Taxonomie erfassten (taxonomiefähigen) und nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten an Umsatzerlösen, Investitionsausgaben (CapEx) und Betriebsausgaben (OpEx) in Summe offenlegen. Die quantitative Darstellung der finanziellen Leistungsindikatoren beschränkt sich daher im Berichtsjahr 2021 auf die Angabe dieser Anteile. Eine verpflichtende Anwendung der technischen Bewertungskriterien und entsprechende Offenlegung der Taxonomie-Konformität erfolgt erst für das Berichtsjahr 2022.

Die IMMOFINANZ hat in einem mehrstufigen Prozess mit Unterstützung externer Experten die Anwendbarkeit der Wirtschaftstätigkeiten für den Bereich "7. Bau und Immobilien" des Klima Delegierten Rechtsakts im Kontext ihres Geschäftsmodells bewertet und entsprechend eingegrenzt. Ausschlaggebend für die Eingrenzung der Wirtschaftstätigkeiten war eine enge Textauslegung der in der EU-Taxonomie beschriebenen Wirtschaftstätigkeiten und der dazugehörigen Umsatzgenerierung der IMMOFINANZ.

### Taxonomiefähigkeit der IMMOFINANZ

Die Analyse und Bewertung der Wirtschaftstätigkeiten hat ergeben, dass für den Betrachtungszeitraum 2021 die IMMOFINANZ die Wirtschaftstätigkeit "7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden" als taxonomiefähig ausweisen kann. Die Wirtschaftstätigkeit wird im Klima Delegierten Rechtsakts (Annex I) folgendermaßen beschrieben: "Erwerb von Immobilien und Ausübung des Eigentums an diesen Immobilien"\* und entspricht der Kerngeschäftstätigkeit der IMMOFINANZ.

Da die Wirtschaftstätigkeit 7.7. in ihrer Bezeichnung, Beschreibung und der Festlegung der technischen Bewertungskriterien auf die Ausübung von Eigentum an Gebäuden abstellt, werden weder Umsätze, CapEx noch OpEx aus der Vermietung unbebauter Grundstücke unter diese Wirtschaftstätigkeit subsumiert.

Die entsprechenden Leistungskennzahlen wurden entlang den regulatorischen Vorgaben von Annex I des Delegierten Rechtsakts zu Art. 8 erhoben unter Berücksichtigung der erleichterten Berichtspflicht für das Berichtsjahr 2021. Es werden im Folgenden der Anteil der von der Taxonomie erfassten ("taxonomiefähigen") sowie nicht erfassten („nicht taxonomiefähig“) Wirtschaftstätigkeiten und die dazugehörigen Leistungskennzahlen berichtet.

Die IMMOFINANZ nimmt zur Kenntnis, dass die EU-Taxonomie-Verordnung regelmäßigen Änderungen, Klärungen und weiteren Leitlinien unterliegt, darüber hinaus hat sich auch noch kein branchen-spezifischer Best Practice entwickelt. Daher wurde in der Auswertung der Leistungskennzahlen ein konservativer Ansatz gewählt. Umsätze können nach derzeitigem Interpretationsstand im Kontext der IMMOFINANZ dem Umweltziel "Klimaschutz" gemäß Annex I ausgewiesen werden, daher wird eine Mehrfacherfassung gemäß Art. 1.2.2.2 (c) des Annex I des Delegierten Rechtsakts zu Art. 8 ausgeschlossen.

### Ableitung der Leistungskennzahlen

Die Leistungskennzahl **Umsatz** basiert in Einklang mit dem Delegierten Rechtsakt zu Art 8 der EU-Taxonomie auf den konsolidierten Umsatzerlösen der IMMOFINANZ AG (siehe Konzerngewinn- und -verlustrechnung im Konzernabschluss) und betrifft im Wesentlichen Mieterlöse und weiterverrechnete Betriebskosten. Sonstige Erträge, die nicht Teil der Umsatzerlöse sind liegen außerhalb der Definition der Kennzahl Umsatz laut EU-Taxonomie und sind daher nicht in den Nenner zur Berechnung des Anteils an taxonomiefähigen und nicht taxonomiefähigen Umsätzen einbezogen worden.

In Einklang mit der Definition gemäß Delegiertem Rechtsakt zu Art 8 EU-Taxonomie basiert die Berechnung der **Investitionsausgaben (CapEx)** auf den Zugängen zu Immobilienvermögen, Sachanlagen, immateriellen Vermögensgegenständen und Nutzungsrechten (siehe Konzernanhang Zugänge des Immobilienvermögens laut Tabelle 4.1.1 und Zugänge des in Bau befindlichen Immobilienvermögens laut Tabelle 4.2 zuzüglich Zugängen zu sonstigen Sachanlagen und sonstigen immateriellen Vermögenswerten). Des Weiteren werden unter CapEx Investitionen für taxonomiefähige Einzelmaßnahmen zusammengefasst, die zur Verringerung der

\* [https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellard84ec73c-c773-11eb-a925-01aa75ed71a1.0014.02/DOC\\_2&format=PDF](https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellard84ec73c-c773-11eb-a925-01aa75ed71a1.0014.02/DOC_2&format=PDF)

eigenen Treibhausgasemissionen bzw. Verbesserung der Energieeffizienz führen. Dazu gehören beispielsweise Investitionen in Photovoltaikanlagen. Neben solch einmaligen Investitionskosten können punktuell getätigte Zukäufe von Gebäuden zu Schwankungen in der Darstellung der Investitionsausgaben führen.

Als **Betriebsausgaben (OpEx)** im Sinne des Art 8 EU-Taxonomie wurden folgende Aufwandsarten klassifiziert: Instandhaltungsaufwendungen und Ausbaurkosten (siehe Konzernanhang Tabelle 5.1.3.).

### Anteil der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten für Umsatz, CapEx und OpEx

	2021		
	Gesamt in MEUR	Anteil der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten in %	Anteil der nicht-taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten in %
Umsatz	375,1	99,7	0,3
Investitionsausgaben (CapEx)	266,4	81,8	18,2
Betriebsausgaben (OpEx)	21,5	98,7	1,3

Gemäß der Beschreibung der Wirtschaftstätigkeit 7.7., die auf die Ausübung von Eigentum an Gebäuden abstellt, sind im Anteil der nicht taxonomiefähigen Investitionsausgaben neben den Zukäufen von unbebauten Grundstücken in Kroatien (EUR 45,4 Mio.) auch Zugänge zu sonstigen immateriellen Vermögensgegenständen und sonstigen Sachanlagen enthalten.

### Mindestschutz

Im Rahmen der EU-Taxonomie können ab der Offenlegung der Taxonomiekonformität Wirtschaftstätigkeiten nur dann als nachhaltig ausgewiesen werden, wenn neben dem wesentlichen Beitrag zu mindestens einem Umweltziel und der Erfüllung der DNSH-Kriterien aller anderen Umweltziele auch bestimmte soziale Mindeststandards eingehalten werden. Diese Mindestschutzstandards richten sich nach den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen, den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte einschließlich der Erklärung über die grundlegenden Prinzipien und Rechte bei der Arbeit durch die Internationale Arbeitsorganisation (IAO), der acht Kernarbeitsnormen der IAO und der Internationalen Charta der Menschenrechte.

Die IMMOFINANZ hat im Berichtsjahr 2021 die Überarbeitung folgender Schritte gesetzt: Der Unternehmenskodex wurde bezüglich der Menschenrechtsthemen erweitert, die Anforderungen an eine menschenrechtliche Sorgfaltspflicht wurden definiert, und ein Supplier Code of Conduct ist in Fertigstellung. Dabei wurden die Anforderungen der Mindestschutzmaßnahmen in die Überarbeitung mit einbezogen und integriert.



## Impressum

**Fotos und Illustrationen:** IMMOFINANZ AG, Goodstudio

**Konzept und Gestaltung:** Male Huber Friends GmbH und Rosebud,  
inhouse produziert mit firesys GmbH (Seiten 9–58)

## Disclaimer

Wir haben diesen Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Der Bericht enthält Annahmen und Prognosen, die auf Basis aller zum Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden genderspezifische Bezeichnungen nicht berücksichtigt. Der Bericht erscheint in deutscher und englischer Sprache und kann von unserer Website im Bereich Investor Relations heruntergeladen werden. Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der IMMOFINANZ verbunden.

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

## IMMOFINANZ AG

Wienerbergstraße 9  
1100 Wien, Österreich  
T +43 (0)1 880 90  
investor@immofinanz.com  
www.immofinanz.com