

Konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung für das Geschäftsjahr 2019

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ umfasst die Bewirtschaftung und Entwicklung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien in ausgewählten Ländern Zentral- und Osteuropas. Per 31. Dezember 2019 umfasst das Portfolio 213 Immobilien mit einem Portfoliowert von EUR 5,1 Mrd. Im Bürobereich konzentriert sich das Unternehmen mit seiner internationalen Marke myhive und weiteren Bürogebäuden – etwa für Einzelmietler – ausschließlich auf die Hauptstädte der Kernländer sowie die größten Bürostandorte in Deutschland. Auf das Büroportfolio entfallen 63,8% des Portfoliowerts bzw. 53,3% der Bestandsmieteinnahmen per Ende des Geschäftsjahrs 2019. 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 33,6% des Portfoliowerts bzw. 46,0% der Bestandsmieteinnahmen. Ziel ist der kontinuierliche Ausbau eines qualitativ hochwertigen und ertragsstarken gewerblichen Immobilienportfolios. Weitere Details dazu sind im Kapitel „Portfoliobericht“ angeführt.

Über diesen Bericht

Die IMMOFINANZ ist seit dem Geschäftsjahr 2019 aufgrund § 267a Abs. 1 UGB nicht mehr zur Aufstellung einer konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung/eines konsolidierten nichtfinanziellen Berichts gemäß § 267a UGB verpflichtet. Als Unternehmen von öffentlichem Interesse erstellt die IMMOFINANZ dennoch freiwillig eine nichtfinanzielle Erklärung nach § 267a UGB.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

In der folgenden Tabelle findet sich eine Übersicht, die bezeichnet, 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 (Seite 93).

IMMOFINANZ				
Wesentliche nichtfinanzielle Leistungsindikatoren, einschließlich Informationen über folgende Belange ¹	Wesentliche Themen für die IMMOFINANZ	Verweis	EPRA-Code	GRI-Code
Umweltbelange	Verantwortung gegenüber der Umwelt	96–101, 113	Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuels-Abs, Energy-Int, GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int, Water-Abs, Water-Int, Cert-Tot	302-1, 302-2, CRE1, 305-1, 305-2, 305-3, CRE3, 303-1, CRE2, CRE8
Arbeitnehmerbelange	Verantwortung gegenüber Mitarbeitern	104–108	Diversity-Emp, Emp-Training, Emp-Dev, Emp-Turnover	102-41, 401-1, 403-2, 404-1, 404-3, 405-1
Sozialbelange ²	Verantwortung gegenüber Mietern und Kunden	102–104	Comty-Eng, H&S-Asset, H&S-Comp	413-1, 416-2
Achtung der Menschenrechte ²	Verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken	108–110		204-1, 406-1
Bekämpfung von Korruption und Bestechung ²	Verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken	109–111	Gov-Board, Gov-Select, Gov-Col	205-2, 205-3, 206-1, 418-1, 415-1

¹ Lageberichterstattung nach § 267 Abs. 2 UGB/Freiwillige nichtfinanzielle Erklärung nach § 267a UGB

² Erfordernis nach § 267a UGB

Berichtsgrenzen & Abdeckung

Dieser Bericht umfasst die IMMOFINANZ AG sowie sämtliche konsolidierte Tochtergesellschaften (siehe Kapitel 8 im Konzernabschluss). Per 31. Dezember 2019 umfasst das Portfolio 213 Immobilien, für die NFI-Berichterstattung wurden 170 Objekte herangezogen, da für diese Objekte ein Monitoring-System etabliert ist. Die Immobilien werden nach dem Financial-Control-Prinzip in die Berichterstattung einbezogen.

Berichterstattungsstandards

Die berichteten Kennzahlen orientieren sich an den EPRA (European Public Real Estate Association) Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines (2017), die ausgewählten Indikatoren werden auf Seite 111 des nichtfinanziellen Berichts in einem Index aufgelistet. Zusätzlich wurde der Bericht unter Berücksichtigung des Rahmenwerks für die Nachhaltigkeitsberichterstattung GRI-Standards der Global Reporting Initiative erstellt. Es wird die GRI-Berichterstattungsoption „Angabe über die selektive Anwendung der GRI Standards“ angewendet, die GRI-Standards werden daher nur selektiv für ausgewählte Angaben angewendet. Die ausgewählten Indikatoren sind im GRI-Index (Seite 112) zu finden.

Leistungsindikatoren

Umweltkennzahlen – Portfolio

Die Darstellung wird für das Portfolio nach Assetklassen (Büro und Einzelhandel) vorgenommen. Die Kennzahlen umfassen im Bürobereich 68 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 1,2 Mio. m² sowie im Einzelhandelsbereich 102 Objekte mit einer Fläche von rund 980.000 m² (davon 85 STOP SHOPS und zehn VIVO!). Aufgrund unterschiedlicher Datenverfügbarkeit kann derzeit eine vollständige Darstellung der Verbrauchskennzahlen nicht erfolgen. Daher werden die Anzahl der einbezogenen Gebäude sowie die Abdeckungsrate der vermieteten Fläche in den jeweiligen Kennzahlentabellen angegeben. Die Verbrauchsdaten für Energie und Wasser beruhen auf den Abrechnungen der Versorgungsunternehmen. Da die Daten teils nicht zum Stichtag 31. Dezember verfügbar waren, wurde bei den Energiekennzahlen für 2019 in einigen Fällen mit Schätzungen auf Basis von Vorjahreswerten gearbeitet. Der Anteil der geschätzten Werte wird in den jeweiligen Tabellen angegeben.

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 diese Daten besteht. Um die Vergleichbarkeit der Daten herzustellen, werden die Verbrauchswerte als Intensitätswerte dargestellt. Dafür wird im Bericht die vermietete Fläche verwendet, da diese einen einheitlichen Indikator für unterschiedliche Nutzungsarten der Gebäude darstellt.

Umweltkennzahlen – eigene Bürogebäude

Zusätzlich werden die Kennzahlen für den Betrieb der eigenen Bürogebäude der IMMOFINANZ gesondert angegeben. Zu einem Großteil stehen die Geschäftsgebäude im Eigentum der IMMOFINANZ und werden zusammen mit den Mietern genutzt. Derzeit werden die Eigenverbräuche der IMMOFINANZ nicht gesondert erhoben, daher beruhen die Daten auf Hochrechnungen auf Basis der Mieterverbräuche. Gebäude, die extern angemietet werden, können derzeit nicht in die Darstellung einbezogen werden, da es keinen Zugriff auf die Verbrauchsdaten gibt. An dem Ausbau des Monitorings wird derzeit gearbeitet. Die Eigenverbräuche werden gesondert auf ab Seite 113 ausgewiesen. Als Basis für die Darstellung der Intensitätswerte wird die Summe der von der IMMOFINANZ genutzten Büroflächen verwendet.

CO₂-Fußabdruck

Die Berechnung des CO₂-Fußabdrucks basiert auf dem GHG-Protocol-Corporate-Standard. Die Emissionen werden als CO₂-Äquivalente angegeben. Die Emissionen aus der Verbrennung von Erdgas werden unter Verwendung der nationalen Emissionsfaktoren berechnet. Die Emissionen für Strom basieren auf der Verwendung des jeweiligen Country-Mix bzw. – sofern verfügbar – des Supplier-Mix. Für Fernwärme werden regionale Angaben des Versorgers, bei Nichtverfügbarkeit ein Durchschnittswert, herangezogen. Für den Fuhrpark werden die aktuellen Emissionsfaktoren des Umweltbundesamts aus Österreich herangezogen.

Mitarbeiterkennzahlen

Alle Kennzahlen im Abschnitt Mitarbeiter werden auf Basis von Headcounts (HC) aller vollkonsolidierten Unternehmen zum 31. Dezember (ohne Vorstand, Karenzen, Studenten, 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.

Externe Prüfung

Der Bericht wurde keiner externen Prüfung unterzogen.

Nachhaltigkeit bei IMMOFINANZ

Unser Nachhaltigkeitsverständnis

Die IMMOFINANZ ist einer der führenden Gewerbeimmobilien-Spezialisten in Zentral- und Osteuropa und ein aktiver Portfoliomanager für mehr als 210 Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Aus der Größe dieses Portfolios ergibt sich für uns eine Verantwortung in wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Hinsicht gegenüber unseren Stakeholdern sowie der Umwelt und der Gesellschaft.

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.

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, Konstruktion und den Betrieb unserer Immobilien integriert, um den Bedürfnissen unserer Stakeholder gerecht zu werden sowie die Umweltauswirkungen durch die Geschäftstätigkeit zu minimieren. Durch den Einsatz von umweltfreundlichen Technologien und der systematischen Verbesserung der Energieeffizienz des Portfolios streben wir eine Reduktion des CO₂-Fußabdrucks unseres Bestandsportfolios an.

Die Grundsäule unseres Handelns sind unsere Mitarbeiter. Wir setzen uns dafür ein, allerorts im Konzern ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das von Offenheit und gegenseitiger Achtung geprägt ist. Verantwortlich für die strategische Ausrichtung und die nachhaltige Unternehmensentwicklung der IMMOFINANZ ist der Vorstand. Der Aufsichtsrat begleitet und berät den Vorstand. Künftig ist geplant, die Zuständigkeit für Nachhaltigkeitsagenden stärker im Management zu verankern.

Die strategischen Schwerpunkte des Nachhaltigkeitsmanagements basieren auf der 2017 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse (siehe dazu Seiten 95–96). 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 bzw. an den Vorstand und überwachen die Zielerreichung. Darüber hinaus erfolgt auf Ebene der Bereichsverantwortlichen ein regelmäßiger Austausch zu relevanten Informationen, Themen und Daten. Der Bereich Corporate Communications & Investor Relations ist dafür zuständig, die relevanten Informationen an die Aktionäre bzw. die Öffentlichkeit zu kommunizieren. Auch die Erstellung des nichtfinanziellen Berichts wird von dieser Abteilung verantwortet.

Ein strategisches Ziel für die kommenden Jahre ist die Weiterentwicklung unseres Nachhaltigkeitsmanagements. Der Fokus für 2020 wird aufbauend auf dem weiteren Ausbau des Monitorings der Verbrauchsdaten unseres Portfolios auf der weiteren Umsetzung bereits begonnener Maßnahmen liegen. Darüber hinaus beschäftigt sich eine eigene Projektgruppe mit der Ausarbeitung einer Strategie zur Klimaneutralität der IMMOFINANZ.

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 ein.

Unsere wesentlichen Stakeholder sind 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.

Mit unseren Mietern halten wir regelmäßig Kontakt, führen jährliche Befragungen durch und beziehen die Anliegen und Wünsche der Mieter in die Weiterentwicklung unseres Angebots mit ein. Der kontinuierliche Dialog mit unseren Mitarbeitern umfasst Befragungen, jährliche Mitarbeitergespräche, diverse Workshops, eine lebendige Intranet-Plattform sowie eine gelebte Open-Door-Policy im Konzern. Immobilienkäufer und -verkäufer erwarten von uns zügige Entscheidungsprozesse sowie ein verlässliches und umsichtiges Agieren.

Wir begegnen beiden Gruppen als integrierter Partner. Unsere Aktionäre, Investoren, Analysten, Ratingagenturen sowie finanzierenden Banken informieren wir transparent und umfassend und stehen mit ihnen in einem offenen und konstruktiven Dialog. Wir betreiben eine 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 der kommunalen Ebene, ist ein wichtiger Partner bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen und Projektentwicklungen. Hier pflegen wir mit allen Beteiligten einen professionellen Austausch und versuchen, die Anliegen der Bevölkerung bzw. die jeweilige städtische Gesamtentwicklung zu berücksichtigen.

Mitgliedschaften in Verbänden – Unterstützung externer Initiativen

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

Wir sind u. a. Mitglied bei: Aktienforum, Austrian Council of Shopping Centers, Austrian Proptech Initiative, Cercle Investor Relations Austria, EPRA European Public Real Estate, Handelsverband Retail Association Austria, Industriellenvereinigung, Institut für interne Revision, LBA Leitbetriebe GmbH, Österreichisches Controller Institut, Polish Council of Shopping Centers, PRVA – Public Relations Verband Austria, RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors sowie aktuell bei der Vereinigung österreichischer Projektentwickler.

Wesentlichkeitsanalyse

Die Festlegung der Schwerpunkte für das Nachhaltigkeitsmanagement, das Monitoring der Leistungskennzahlen und der Inhalte der Berichterstattung basiert auf einer im Jahr 2017 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse, welche auch für 2019 ihre Gültigkeit behält. Die Themenfelder decken sich auch mit den branchenspezifischen EPRA-Empfehlungen für die Immobilienbranche.

Identifikation und Überprüfung wesentlicher Themen

Die Vorauswahl potenziell wesentlicher Themen für die IMMOFINANZ ist durch die Analyse von Umfragen unter Mietern und Mitarbeitern sowie Kriterien, die im Fokus von Investoren und Dienstleistern im ESG-Bereich (Environmental Social Governance) stehen, entstanden. Mit berücksichtigt wurden auch Themengebiete, die regelmäßig von diversen Ratingagenturen abgefragt werden.

Analyse und Priorisierung

In einem internen Workshop mit den Führungskräften und Mitarbeitern der Unternehmensbereiche Asset Management Office und Retail, Projektentwicklung, Group Procurement, IT, Human Resources, Controlling, Konsolidierung, Corporate Legal Affairs & Compliance, Research sowie Corporate Communications & Investor Relations wurden auf Basis der Vorauswahl potenziell wesentlicher Themen eine Analyse und Priorisierung vorgenommen. Zunächst wurden die Auswirkungen der Produkte und Dienstleistungen der IMMOFINANZ auf Umwelt und Gesellschaft erhoben und bewertet. Dabei wurde sowohl die Bedeutung für das Unternehmen als auch für dessen interne und externe Stakeholder (Aktionäre, Mieter, Mitarbeiter, Lieferanten und Geschäftspartner) berücksichtigt.

Die Auflistung der wesentlichen Themen umfasste Energieeffizienz und Ressourcenschonung bei Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen sowie damit verbundene Einsparungen, nachhaltige Investitionen in die Qualität des Bestandsportfolios, Zertifizierungen im Nachhaltigkeitsbereich, Mieterzufriedenheit und damit die Erreichung bzw. Sicherstellung eines hohen Vermietungsgrads, Personalentwicklung und Mitarbeiterzufriedenheit, Diversität bei den Mitarbeitern, verantwortungsbewusste Beschaffungspolitik sowie Compliance und Anti-Korruption.

Danach wurden die als wesentlich festgelegten Themen den vier Bereichen Umwelt, Mieter/Kunden, Mitarbeiter und Verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken zugeordnet, welche die Struktur für den vorliegenden nichtfinanziellen Bericht bilden.

Validierung

Die Ergebnisse des Workshops wurden von der Geschäftsleitung validiert.

Implementierung

Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse fließen in die Weiterentwicklung von Konzepten und Maßnahmen zu den wesentlichen Themen ein und setzen die Schwerpunkte für das Nachhaltigkeitsmonitoring und -reporting.

Im Einzelnen wurden folgende Bereiche definiert

Umwelt

Die IMMOFINANZ achtet 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 ein nachhaltiges Energiemanagement und die Ausarbeitung einer Strategie zur Klimaneutralität zählen zu den wesentlichen Themen in diesem Bereich.

Kunden/Mieter

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 wesentliche Themen.

Mitarbeiter

Die Kompetenz und das Engagement der Mitarbeiter der IMMOFINANZ sind wichtige Voraussetzungen für den langfristigen Unternehmenserfolg. Mit zahlreichen Aktivitäten im Personalbereich wird ein Umfeld geschaffen, in dem sich Talente optimal entfalten können und die Zusammenarbeit auf allen Ebenen gefördert wird.

Verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken

Die Geschäftspraktiken, denen die IMMOFINANZ verpflichtet ist, basieren auf Integrität, Ehrlichkeit, Fairness, Transparenz und Verantwortlichkeit. Sie bilden die Grundlage für sämtliche Aktivitäten in den Bereichen Compliance und Korruptionsbekämpfung, nachhaltige Beschaffungspolitik sowie Menschenrechte.

Auf die einzelnen Bereiche, die zugrundeliegenden Ziele und Maßnahmen sowie mögliche Risiken wird nachfolgend eingegangen.

Verantwortung gegenüber der Umwelt

Die Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Portfolios erfolgen mit Rücksicht auf die Umwelt. 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.

Ziele sind eine konsequente Senkung des Energieverbrauchs sowie eine Erhöhung der Energieeffizienz im Bestandsportfolio und damit verbundene Einsparungen. Bevor mit neuen Aktivitäten oder Projekten begonnen wird, werden Umweltwirkungen abgeschätzt und die Ergebnisse dieser Abschätzung in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Des Weiteren soll eine schrittweise Ausweitung der Nachhaltigkeitszertifizierungen für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien erfolgen. Die Zertifizierungen reduzieren Umweltrisiken und dienen der Verbesserung einer umweltfreundlicheren Flächennutzung sowie der Erhöhung der Effizienz.

Mögliche Risiken für Umwelt und Gesellschaft

Gebäude sind ein Verursacher von Treibhausgas-Emissionen. Die IMMOFINANZ setzt daher umfassende und kontinuierliche Maßnahmen zur Sicherung und Steigerung der Energieeffizienz in Bestandsobjekten. Bei Projektentwicklungen ist die Energieeffizienz bereits in der Planungsphase ein wichtiges Thema. 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.

Nachhaltiges Energiemanagement

Energieeffizienz hängt nicht nur vom Gebäude selbst ab. Vielmehr ist der Energieverbrauch in den von der IMMOFINANZ verwalteten Immobilien stark vom Mieterverhalten abhängig und liegt daher zu einem großen Teil in der Verantwortung des Mieters. Hier unterstützt die IMMOFINANZ u. a. durch Kommunikationsmaßnahmen ein effizientes Verhalten.

Im Sinne der laufenden Optimierung der Energieeffizienz wurde 2017 ein Energie-Auditing eingeführt. In regelmäßigen Abständen werden dabei alle Bestandsimmobilien auf ihren Energieverbrauch hin überprüft und Maßnahmen daraus abgeleitet. Nach 33 Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2017 sowie zehn Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2018 wurden 2019 planmäßig 15 Gebäude in Deutschland, Slowenien, Ungarn und der Slowakei mit einer vermietbaren Fläche von rund 181.000 m² auditiert. In weiterer Folge wurden sowohl bauliche als auch gebäudetechnische Optimierungen implementiert und durch energetische Analysen unterstützt. Ziel für das Geschäftsjahr 2020 ist es, mindestens 15 weitere Bestandsgebäude diesem Energieaudit zu unterziehen.

In Zusammenarbeit mit den Property und Facility Managern werden dabei regelmäßig Möglichkeiten für Energiesparmaßnahmen erarbeitet. Beispiele dafür sind etwa die Umrüstung auf LED-Beleuchtung und der Austausch von Kühlanlagen. Sämtliche Facility Manager sind angehalten, Energieoptimierungs-Maßnahmen zu setzen. Dies basiert auf standardisierten Verträgen, die regelmäßiges Energie-Management und -Controlling vorsehen. Mit dem Ziel, den Ressourcenverbrauch fortlaufend zu senken bei Verbesserung der Gebäudequalität durch Energieeinsparungs-Maßnahmen und vernünftiger Verwendung natürlicher Ressourcen.

Durch die Vergrößerung des Portfolios hat sich der Gesamtenergieverbrauch im Vergleich zum Vorjahr um 1,7% gesteigert. Der Energieverbrauch pro Quadratmeter vermieteter Fläche konnte im Vergleich zum Vorjahr jedoch um 10% reduziert werden, was vor allem auf deutliche Einsparungen im Bürobereich zurückzuführen ist. Der Gesamtenergieverbrauch 2019 setzt sich aus 64% Strom, 18% Fernwärme und 19% Erdgas zusammen. Für Details zum Energieverbrauch siehe auch die Tabelle auf den Seiten 98–99.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde zudem erstmals eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach eines STOP SHOP Retail Parks in Österreich installiert. Weitere Testpiloten im Ausland sind geplant, darunter bei einem STOP SHOP in Bratislava, um eine flächendeckende Installation von PV-Anlagen vorzubereiten. Die IMMOFINANZ prüft darüber hinaus ständig weitere Möglichkeiten zur Energiereduktion sowie die Nutzung alternativer, CO₂-armer Energiequellen.

BEISPIEL

Mit der Photovoltaik-Anlage im STOP SHOP Stockerau (Österreich) werden ungenutzte Dachflächen für einen nachhaltigen Energiegewinn genutzt. Auf einer Dachfläche von ca. 4.000 m² wurden 1.008 Photovoltaik-Module angebracht. Die Anlage wurde in der zweiten Jahreshälfte 2019 in Betrieb genommen und liefert eine alternative Energiequelle. Auf dem Dach des Fachmarktzentrums wird nun eine Spitzenleistung von bis zu 400.000 kWh Elektrizität pro Jahr produziert. Das entspricht dem jährlichen Energieverbrauch von 115 Haushalten. Die IMMOFINANZ möchte damit den Anteil erneuerbarer Energien erhöhen und speist überschüssige Energie in das Wiener Netz ein, um den Strom der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen. Durch die nachhaltig gewonnene Sonnenenergie können bis zu 155 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden – das ist der CO₂-Ausstoß von ca. 1,2 Millionen mit dem Auto zurückgelegten Kilometern. Weitere Nutzungsmöglichkeiten werden bereits evaluiert. Mit diesem Projekt wird das Potenzial flacher Dachflächen positiv genutzt und ein Beitrag zur CO₂-Bilanz geleistet.



CO₂-Fußabdruck

Der Immobiliensektor trägt vor allem durch den Energieverbrauch beim Bau und beim Betrieb der Immobilien zur Entstehung von Treibhausgasen bei. Gleichzeitig verändern sich durch den Klimawandel auch die Anforderungen an Ausstattung und Bauweise von Immobilien. Bei der Errichtung von Gebäuden muss heute darauf geachtet werden, dass sie die Auswirkungen der Erderwärmung bewältigen können, dabei aber die eigenen CO₂-Emissionen minimieren.

Für das gesamte Bestandsportfolio in Österreich (sowohl Büro als auch Einzelhandel) ist bereits vertraglich sichergestellt, dass ausschließlich Ökostrom (100% Wasserkraft und Ökoenergie) bezogen wird. Verglichen mit dem durchschnittlichen österreichischen Strom-Mix, werden dadurch in Österreich jährlich mehr als 2.000 Tonnen CO₂-Ausstoß verhindert.

Auf den Seiten 98–99 ist der CO₂-Fußabdruck für das Portfolio ersichtlich. Die Berechnung der CO₂-Emissionen erfolgt auf Basis des an die Mieter über Zähler weiterverrechneten Energieverbrauchs. Daher werden die Emissionen den indirekten (Scope 3) Emissionen zugerechnet. Dabei zeigt sich, dass durch das wachsende Portfolio insgesamt 7,1% mehr CO₂e im Vergleich zum Vorjahr produziert wurde. Bei der Betrachtung der CO₂e-Emissionen pro Quadratmeter konnte jedoch eine Reduktion von 5,2% erzielt werden.

Nachhaltiges Energiemanagement

EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope
Gesamtenergieverbrauch			
GRI 302-2 (2016)	kWh	Energie	Gesamte vom Vermieter beschaffte Energie
		<i>Abdeckungsrate vermietete Fläche (%)</i>	
Stromverbrauch			
Elec-Abs	kWh	Strom	Gesamter vom Vermieter beschaffter Strom
		<i>Abdeckungsrate vermietete Fläche (%)</i>	
		<i>Gebäudeanzahl</i>	
		<i>Anteil Hochrechnungen (%)</i>	
Elec-Lfl	kWh	Strom	Gesamter vom Vermieter beschaffter Strom
		<i>Abdeckungsrate vermietete Fläche (%)</i>	
		<i>Gebäudeanzahl</i>	
		<i>Anteil Hochrechnungen (%)</i>	
Fernwärme/Fernkälte			
DH&C-Abs	kWh	Fernwärme	Gesamte vom Vermieter beschaffte Fernwärme
		<i>Abdeckungsrate vermietete Fläche (%)</i>	
		<i>Gebäudeanzahl</i>	
		<i>Anteil Hochrechnungen (%)</i>	
DH&C-Lfl	kWh	Fernwärme	Gesamte vom Vermieter beschaffte Fernwärme
		<i>Abdeckungsrate vermietete Fläche (%)</i>	
		<i>Gebäudeanzahl</i>	
		<i>Anteil Hochrechnungen (%)</i>	
Brennstoffe			
Fuels-Abs	kWh	Erdgas	Gesamtes vom Vermieter beschafftes Erdgas
		<i>Abdeckungsrate vermietete Fläche (%)</i>	
		<i>Gebäudeanzahl</i>	
		<i>Anteil Hochrechnungen (%)</i>	
Fuels-Lfl	kWh	Erdgas	Gesamtes vom Vermieter beschafftes Erdgas
		<i>Abdeckungsrate vermietete Fläche (%)</i>	
		<i>Gebäudeanzahl</i>	
		<i>Anteil Hochrechnungen (%)</i>	
Energieintensität			
Energy-Int CRE1	kWh/m ²	Energie pro Quadratmeter vermietete Fläche	Gesamte vom Vermieter beschaffte Energie
		<i>Vermietete Fläche (m²)</i>	

CO₂-Fußabdruck

EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope
Treibhausgasemissionen			
GHG-Indir-Abs GRI 305-3 (2016)	tCO ₂ e	Scope-3-Emissionen	Gesamte vom Vermieter beschaffte Energie
GHG-Int CRE3	kg CO ₂ e/m ²	Scope-3-Emissionen pro Quadratmeter vermietete Fläche	Gesamte vom Vermieter beschaffte Energie
		<i>Vermietete Fläche (m²)</i>	

Gesamtverbrauch Portfolio			Büro			Einzelhandel		
2019	2018	Veränderung	2019	2018	Veränderung	2019	2018	Veränderung
371.682.239	365.407.379	1,7%	291.693.270	284.460.805	2,5%	79.988.969	80.946.574	-1,2%
67,6%	65,9%		97,8%	93,3%		31,7%	33,8%	
236.248.060	228.682.736	3,3%	173.439.970	164.316.559	5,6%	62.808.090	64.366.177	-2,4%
67,6%	65,9%		97,8%	93,3%		31,7%	33,8%	
99/170	90/156		66/68	58/64		33/102	32/92	
14,5%	3,4%		14,2%	5,1%		15,2%	0,5%	
194.871.625	204.995.444	-4,9%	135.439.823	143.185.878	-5,4%	59.431.802	61.809.566	-3,8%
67,6%			98,8			36,1%		
76/128			45/46			31/82		
11,4%	3,9%		15,6%	6,3%		15,6%	0,5%	
66.080.442	64.884.799	1,8%	62.077.504	61.040.088	1,7%	4.002.938	3.844.711	4,1%
67,6%	65,9%		97,8%	93,3%		31,7%	33,8%	
99/170	90/156		66/68	58/64		33/102	32/92	
26,1%	1,7%		27,8%	0,8%		18,8%	5,2%	
52.886.456	53.943.326	-2,0%	48.883.518	50.098.615	-2,4%	4.002.938	3.844.711	4,1%
67,6%			98,8%			36,1%		
76/128			45/46			31/82		
27,1%	2,1%		18,8%	1,0%		18,8%	5,2%	
69.353.737	71.839.844	-3,5%	56.175.796	59.104.158	-5,0%	13.177.941	12.735.686	3,5%
67,6%	65,9%		97,8%	93,3%		31,7%	33,8%	
99/170	90/156		66/68	58/64		33/102	32/92	
14,6%	11,1%		10,6%	9,9%		20,4%	12,5%	
57.629.511	60.604.079	-4,9%	44.451.570	47.868.393	-7,1%	13.177.941	12.735.686	3,5%
67,6%			98,8%			36,1%		
76/128			45/46			31/82		
11,8%	6,5%		20,4%	9,1%		20,4%	3,8%	
256	284	-10,0%	255	291	-12,3%	258	264	-2,0%
1.452.580	1.284.880		1.142.957	977.893		309.623	306.988	

Gesamtverbrauch Portfolio			Büro			Einzelhandel		
2019	2018	Veränderung	2019	2018	Veränderung	2019	2018	Veränderung
111.033	103.646	7,1%	87.437	80.098	9,2%	23.596	23.549	0,2%
76	81	-5,2%	77	82	-6,6%	76	77	-0,7%
1.452.580	1.284.880		1.142.957	977.893		309.623	306.988	

Wasserverbrauch

EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope
Wasserverbrauch			
GRI 303-1 (2016) Water-Abs	Liter	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung	Gesamtes vom Vermieter beschafftes Wasser
		<i>Abdeckungsrate vermietete Fläche</i>	
		<i>Gebäudeanzahl</i>	
		<i>Anteil Hochrechnungen (%)</i>	
Water-Lfl	Liter	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung	Gesamtes vom Vermieter beschafftes Wasser
		<i>Abdeckungsrate</i>	
		<i>Gebäudeanzahl</i>	
		<i>Anteil Hochrechnungen (%)</i>	
Wasserintensität			
CRE2 Water-Int	Liter/m ²	Liter pro Quadratmeter vermietete Fläche	Gesamtes vom Vermieter beschafftes Wasser
		<i>Vermietete Fläche (m²)</i>	

Nachhaltigkeitszertifizierungen

EPRA-Code		LEED		BREEAM	
		2019	2018	2019	2018
Cert-Tot CRE8	Anzahl der zertifizierten Gebäude	9	7	19	13
	Zertifizierte Fläche (m ²)	143.923	96.237	450.277	341.716
	Anteil der zertifizierten Fläche am Bestandsportfolio ¹	7,0%	5,2%	22,0%	18,6%

¹ Die hier angeführte zertifizierte Gesamtfläche beinhaltet im Gegensatz zum Portfoliobericht ebenfalls alle Flächen des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens.

Wasserverbrauch

Der Wasserverbrauch innerhalb der Gebäude ist stark vom Mieterverhalten abhängig und kann nur zu einem geringen Teil von der IMMOFINANZ beeinflusst werden. Mit Property und Facility Managern wurden jedoch Maßnahmen ausgearbeitet, um die Verbrauchsmengen zu verringern. Beispielsweise wurde die Nachrüstung von Waschbecken mit Spar-Perlatoren umgesetzt, welche die Durchflussmenge an Wasser verringern.

Der Gesamtwasserverbrauch erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Vergrößerung des Portfolios um 2,1%. Der Verbrauch pro Quadratmeter vermieteter Fläche konnte jedoch um 10% reduziert werden. Für Details siehe Seiten 100–101.

Mobilität

Die IMMOFINANZ kommt dem stetig steigenden Wunsch der Mieter nach nachhaltigen Mobilitätsangeboten nach. Dies inkludiert etwa die Einrichtung von E-Ladestationen und allwettertauglichen Fahrradabstellmöglichkeiten an sämtlichen myhive-Bürostandorten. Darüber hinaus erfolgen standortbezogene Kooperationen mit Anbietern von Carsharing, Scootern, E-Bikes und E-Scootern. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde u. a. am Bürostandort myhive am Wienerberg in Wien, an dem mehr als 3.400 Beschäftigte arbeiten, eine Mobilitätsumfrage unter den Mietern durchgeführt, um darauf basierend die Mobilitätsangebote weiter zu optimieren.

Nachhaltigkeitszertifizierungen

Für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien im Bereich Büro und VIVO! Einkaufszentren ist eine Zertifizierung nach Umweltstandards vorgesehen. Dabei kommt für Bürogebäude eine Zertifizierung nach BREEAM sowie LEED und für Shopping Center vorrangig eine Zertifizierung nach BREEAM zur Anwendung.

BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) ist die führende und am weitesten verbreitete Zertifizierungsmethode für Gebäude. Es gibt höchstmögliche Standards für ein nachhaltiges Design vor und wurde de facto zum Gradmesser für die Beschreibung des Umwelteinflusses eines Gebäudes. Im Geschäftsjahr 2019 erhielten mehrere Büroimmobilien eine BREEAM- oder LEED-Zertifizierung, darunter FLOAT in Düsseldorf sowie myhive Crown Point, myhive Crown Tower und myhive Park Postepu in Warschau.

Gesamtverbrauch Portfolio			Büro			Einzelhandel		
2019	2018	Veränderung	2019	2018	Veränderung	2019	2018	Veränderung
699.082.226	684.862.823	2,1%	544.549.786	520.395.703	4,6%	154.532.440	164.467.120	-6,0%
67,6%	65,9%		97,8%	93,3%		31,7%	33,8%	
99/170	90/156		66/68	58/64		33/102	32/92	
27,5%	5,4%		31,9%	6,9%		20,1%	2,9%	
639815107	626233763	2,2%	492.922.577	476.167.643	3,5%	146.892.530	150.066.120	-2,1%
67,6%			98,8%			36,1%		
76/128			45/46			31/82		
24,1%	7,5%		18,6%	10,5%		18,6%	3,1%	
481	535	-10,0%	476	532	-10,5%	499	544	-8,2%
1.452.580	1.280.484	13,4%	1.142.957	977.893	16,9%	309.623	302.591	2,3%

Greenbuilding		Gesamte zertifizierte Gebäude		Veränderung
2019	2018	2019	2018	
0	1	28	21	33,3%
0	34.022	594.200	471.975	25,9%
0,0%	1,8%	29,0%	25,7%	3,3%

Insgesamt belaufen sich die zertifizierten Flächen per Ende 2019 auf rund 594.200 m² bzw. 29,0% der Gesamtfläche des Bestandsportfolios (nach 472.000 m² bzw. 26,0% per Ende Dezember 2018). Das entspricht einer Steigerung im Vergleich zum Vorjahr von drei Prozent. Per Jahresende 2019 sind zudem weitere acht Immobilien mit einer Fläche von 220.000 m² im Zertifizierungsprozess oder in Vorbereitung dafür. Per Jahresende 2019 sind im Bürobereich damit knapp 68% der vermietbaren Fläche zertifiziert oder in der Vorbereitung für die Zertifizierung.

Zusammenfassung und Ausblick

Das Portfolio der IMMOFINANZ wurde in den zurückliegenden Jahren einem Optimierungs- und Konzentrationsprozess unterzogen. So erfolgte die Fokussierung auf zwei Assetklassen und drei Marken sowie die Abgabe von nicht länger strategiekonformen Immobilien. Im nächsten Schritt wurde 2017 mit dem Aufbau eines konzernweiten, standardisierten Erhebungsprozesses für Energieverbrauchszahlen begonnen.

Ziel ist es, darauf aufbauend den Ressourcenverbrauch bei gleichbleibender oder verbesserter Qualität der Nutzung der Gebäude mittels Energiesparmaßnahmen kontinuierlich zu senken und damit Einsparungen zu erzielen und den CO₂-Fußabdruck des Portfolios zu reduzieren. Seit Beginn des Geschäftsjahres 2020 beschäftigt sich zudem eine eigene Projektgruppe mit Maßnahmen, das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ langfristig klimaneutral zu gestalten.

Des Weiteren wird am Ausbau der mit Nachhaltigkeitszertifizierungen versehenen Bestandsflächen gearbeitet. Die Einhaltung von Standards bei Projektentwicklungen und Refurbishments wird durch die Development-Prozess-Richtlinie sichergestellt. Die Richtlinie ist konzernweit gültig und regelt sämtliche Aktivitäten, die mit den Bauvorhaben in Zusammenhang stehen.

Verantwortung gegenüber Mietern und Kunden

Die Zufriedenheit der IMMOFINANZ-Mieter ist ein wichtiger Faktor für einen hohen Vermietungsgrad und eine hohe Mieterbindung. Dies wiederum gewährleistet eine möglichst effiziente Bewirtschaftung der Immobilien. Ein wichtiger strategischer Fokus liegt daher auf der Mieterbindung durch eine hohe Kundenzufriedenheit und auf der Gewinnung neuer Mieter. Die dazu im Unternehmen verankerte Asset-Management-Prozess-Richtlinie reguliert sämtliche Prozesse hinsichtlich Vermietungsaktivität, angefangen vom ersten Kontakt mit dem Mieter bis hin zur laufenden Mieterbetreuung.

Mögliche Risiken

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.

Markenpolitik und Investitionen in die Qualität

Das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ ist gemäß einer klar definierten Markenpolitik strukturiert: myhive verkörpert das Büro der Zukunft, STOP SHOPS sind Retail Parks und VIVO! vollwertige Einkaufszentren. Diese Marken sind ein Qualitätsversprechen an die Mieter und schaffen für diese Sicherheit und Vertrauen. Ein hoher Standardisierungsgrad durch umfangreiche Kriterienkataloge für Gestaltung, Ausstattung und Design begünstigt zudem eine nachhaltige Beschaffungspolitik.

Die myhive-Büros punkten mit Wohlfühlatmosphäre in den Allgemeinflächen, zahlreichen Serviceleistungen, 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 der Organisation von Sportaktivitäten (siehe auch detaillierte Darstellung im Markenteil).

Der Vernetzung der Mieter untereinander wird dabei ein besonders hoher Stellenwert eingeräumt. Eigene Community Manager kümmern sich um den Austausch der Mieter untereinander, erkennen Kooperationsmöglichkeiten, vermitteln entsprechende Kontakte und organisieren Events (u. a. im Sportbereich). Zudem wurde länderübergreifend eine maßgeschneiderte myhive-offices-App eingeführt. Diese 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.

BEISPIEL

Am Standort myhive am Wienerberg fanden im Jahr 2019 insgesamt neun „200minutes“ Afterwork Events mit insgesamt mehr als 2.800 Gästen statt. Themen waren u. a. Fasching, Fastenzeit, Frühlingsbeginn, eine Retro-Party, ein Sommerspecial, ein Oktoberfest, eine Halloweenparty und ein abschließendes Weihnachtsfest. Auch erwies sich die myhive-Community als sehr sportlich: Das zeigen elf Sportveranstaltungen und 335 Medaillen. Egal ob Indoor bei Badminton, Fußball, Bowling und Eisstockschießen oder Outdoor bei Beachvolleyball, Fußball, Golfen und Rodeln – Spaß und Action waren immer garantiert. Bei den insgesamt neun Expert Breakfasts wurden u. a. Themen wie Cyber Security sowie Success-Strategien behandelt und bildeten das Rahmenprogramm für Diskussionen und Networking.

Um den Vermietungsgrad und die Kundenzufriedenheit langfristig auf hohem Niveau zu halten, tätigt die IMMOFINANZ regelmäßig gezielte Investitionen in die Qualität ihrer Immobilien.

Im Bereich der Einkaufszentren VIVO! Cluj und VIVO! Bratislava erfolgten 2019 umfangreichere Modernisierungen. Am Standort VIVO! Bratislava konnten mit dem Umbau 15.000 m² vermietbare Fläche eines ehemaligen Supermarkts modernisiert und für diese Flächen ein attraktiver Mix verschiedener Einzelhändler gewonnen werden. Die Neupositionierung des Einkaufszentrums umfasste die Umgestaltung zahlreicher Außen- und Innenbereiche, darunter die Fassade und das Lichtkonzept, verbesserte Parkmöglichkeiten, Ruhe-zonen, die Installation zusätzlicher Rolltreppen sowie die Einführung eines neuen kulinarischen Konzepts – den

sogenannten „VIVO! Market“, der das gastronomische Angebot des Einkaufszentrums erweitert. Im VIVO! Cluj umfassten die Modernisierungsarbeiten rund 22.000 m² und inkludierten die Einmietung neuer Ankermieter, wie Peek & Cloppenburg, sowie ein verbessertes Freizeit- und Entertainmentangebot. Die jeweiligen standortspezifischen Aufwertungen erfolgen in enger Abstimmung mit unseren Mietern und berücksichtigen auch etwaige Besonderheiten der lokalen Einkaufsgewohnheiten.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde zudem an einer Weiterentwicklung der Marke myhive gearbeitet, mit der den Mietern mehr Flexibilität geboten werden kann und ein nachhaltigerer sowie ressourcenschonender Ausbau von Mietflächen möglich ist. Mithilfe modularer Büro-Layouts und standardisierter Ausstattung können Mietflächen auch für kürzere Laufzeiten angeboten werden und machen Umbauten bei Mieterwechsel nicht mehr notwendig. Dafür wurde ein eigenes myhive-Bürodesign mit Trennwandsystemen und hochwertigen, funktionellen Möbeln konzipiert. Darüber hinaus werden sämtliche Flächen auch voll serviciert angeboten, also inklusive Infrastruktur, IT-Wartung bis zur Reinigung und Pflanzenpflege. Das erweiterte myhive-Konzept wird ab dem Geschäftsjahr 2020 schrittweise auf myhive-Standorte ausgerollt.

Evaluierung der Kundenzufriedenheit

Zur Evaluierung der Kundenzufriedenheit finden 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 und Erweiterung der Büromarke myhive flossen ebenfalls Anregungen und Wünsche aus diesen Mieterbefragungen ein. Die Mieterbefragung 2019 wurde in sämtlichen Büromärkten der IMMOFINANZ durchgeführt. Der Fokus lag dabei auf der Bewertung der Kundenorientierung, der Einschätzung des Images der IMMOFINANZ und der Zufriedenheit mit dem Wissen der Mitarbeiter hinsichtlich der Bedürfnisse unserer Mieter. Im letzten Punkt zeigte sich die größte Verbesserung im Vergleich zur 2017 durchgeführten Umfrage.

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. Zum anderen befragen wir in regelmäßigen Abständen alle unsere Mieter, wobei die im Spätherbst 2019 durchgeführte Umfrage ebenfalls den Schwerpunkt auf Kundenorientierung, der Einschätzung des Images der IMMOFINANZ und der Zufriedenheit mit dem Wissen der Mitarbeiter hinsichtlich der Bedürfnisse unserer Mieter legte. Im Jahr 2019 umfassten die Umfragen im Büro- und Einzelhandelsbereich 680 Büromieter sowie 1.700 Einzelhandelsmieter und 320 IMMOFINANZ-Mitarbeiter und sollen in den Folgejahren fortgeführt werden.

Im Einzelhandelsbereich werden zudem in regelmäßigen Abständen Befragungen der Besucher der Einkaufszentren und Retail Parks durchgeführt. Die Schwerpunkte liegen dabei auf dem Einzugsgebiet, auf demografischen Daten, Kaufverhalten und der Markenbekanntheit der jeweiligen Immobilie, der Zufriedenheit mit dem Angebot und Branchenmix sowie auf Anregungen und Verbesserungsvorschlägen. Diese Ergebnisse sowie die Rückschlüsse aus Frequenzzählungen in den Einzelhandelsimmobilien werden mit den Mietern geteilt und daraus Optimierungen für den Branchenmix, die Anordnung der Mieter und weitere frequenzsteigernde Maßnahmen abgeleitet.

Kundenorientierung

Um die Kundenorientierung der gesamten Organisation weiter zu erhöhen, wurde im Geschäftsjahr 2018 eine interne Initiative namens „Triple 90“ ausgerufen. Die Mitarbeiter konnten sich dabei konzernweit für Innovationsgruppen bewerben, die in weiterer Folge Vorschläge für eine Verbesserung der Kundenorientierung ausarbeiteten. Ende 2018 wurden die besten Konzepte ausgezeichnet, die im Geschäftsjahr 2019 schrittweise umgesetzt wurden. Darunter befindet sich ein regelmäßiger Newsletter an Mieter, in dem Fortschritte und Entwicklungen der einzelnen IMMOFINANZ-Immobilienmarken kommuniziert werden oder ein internes Quiz, um bei den Mitarbeitern das Wissen über das Portfolio und die Kunden zu erhöhen.

Gebäudesicherheit

Die Gebäude der IMMOFINANZ müssen den individuellen Bedürfnissen der Mieter und deren Kunden entsprechen. Dabei muss deren Sicherheit und Gesundheit gewährleistet werden. Die Immobilien werden nach den geltenden rechtlichen Vorschriften erbaut und betrieben sowie im Bedarfsfall an neue gesetzliche Anforderungen angepasst. Vorschriften an die Gebäudesicherheit können beispielsweise Brandschutzmaßnahmen und Notausgänge betreffen.

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, welche für die Behebung der Mängel zuständig sind.

H&S-Asset; H&S-Comp; GRI 416-2

Zusammenfassung und Ausblick

Neben den geschilderten Maßnahmen, die eine Integration weiterer Objekte in die myhive-Marke sowie Re-furbishments im Bereich VIVO! umfassen, ist eine Verstärkung der Kundenorientierung unter anderem durch Digitalisierungsmaßnahmen geplant. Dies inkludiert die Entwicklung einer mobilen Applikation zur Digitalisierung des Buchungsprozesses im Bereich für das weiterentwickelte myhive-Bürokonzept.

Verantwortung gegenüber Mitarbeitern

Die Kompetenz und das Engagement der Mitarbeiter der IMMOFINANZ sind wichtige Voraussetzungen für den langfristigen Unternehmenserfolg. Mit zahlreichen Aktivitäten im Personalbereich wird ein Umfeld geschaffen, in dem sich Talente optimal entfalten können und die Zusammenarbeit auf allen Ebenen gefördert wird. Arbeitgeberattraktivität sowie Mitarbeiterbindung und -weiterentwicklung stehen dabei im Vordergrund. Durch untenstehende Maßnahmen werden Qualifikations- und Kompetenzrisiken adressiert und minimiert.

Mögliche Risiken

Dem Risiko von negativen Gesundheitsauswirkungen, mangelnder Motivation oder Weiterbildung der Mitarbeiter wirkt die IMMOFINANZ durch zielgerichtete Maßnahmen im Bereich Personalentwicklung sowie Gesundheitsmanagement entgegen.

Mitarbeiterstruktur

Per 31. Dezember 2019 beschäftigte die IMMOFINANZ 311 Mitarbeiter (31. Dezember 2018: 333). Im Jahresdurchschnitt* 2019 sind das 306 beschäftigte Mitarbeiter (2018: 345). Insgesamt sind Mitarbeiter aus 20 Nationen für die IMMOFINANZ tätig. Das durchschnittliche Alter beträgt 37,3 Jahre (2018: 36,6 Jahre). Der Frauenanteil lag am 31. Dezember 2019, unverändert zum Vorjahr, bei 59%.

Gesamtanzahl der Angestellten nach Beschäftigungsverhältnis	2019	2018	Veränderung
Vollzeit	277	302	-8,3%
davon weiblich	154	167	-7,8%
davon männlich	123	135	-8,9%
Teilzeit	34	31	9,7%
davon weiblich	28	28	0,0%
davon männlich	6	3	100,0%

Die IMMOFINANZ war 2019 in neun Ländern mit Mitarbeitern vor Ort vertreten. Etwa die Hälfte der Mitarbeiter haben ihren Hauptsitz in Österreich, die weiteren Mitarbeiter sind in Zentral- und Osteuropa tätig. Der Großteil (2019: 89%) unserer Mitarbeiter sind auf Vollzeitbasis angestellt. Die IMMOFINANZ möchte ihren Mitarbeitern Stabilität und Planungssicherheit bieten, daher werden Arbeitsverträge fast ausschließlich ohne Befristung ausgestellt. Im aktuellen Geschäftsjahr lag der Anteil der temporär beschäftigten Mitarbeiter bei weniger als 1% gemessen an der Gesamtbelegschaft.

Mitarbeiter nach Region	2019		2018		Veränderung der Anzahl
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
Österreich	158	50,8%	163	48,9%	-3,1%
Rumänien	41	13,2%	34	10,2%	20,6%
Polen	38	12,2%	38	11,4%	0,0%
Ungarn	21	6,8%	28	8,4%	-25,0%
Tschechien	18	5,8%	24	7,2%	-25,0%
Deutschland	13	4,2%	19	5,7%	-31,6%
Slowakei	13	4,2%	21	6,3%	-38,1%
Weitere Länder ¹	9	2,9%	6	1,8%	50,0%

¹ Standorte mit weniger als 10 Mitarbeitern (Kroatien, Serbien)

* Ohne Karenzen, ohne Vorstand; Berechnung nach der Anzahl der absoluten Mitarbeiterzahlen am Ende der Monate/Anzahl der Monate.

Sozialer Dialog

Die Dienstverhältnisse der Mitarbeiter in Österreich unterliegen zu 100% dem Kollektivvertrag der Angestellten bei Immobilienverwaltern. Für die außertariflichen Mitarbeiter finden landes- und branchenübliche Gehaltsschemata Anwendung. Darüber hinaus hat das Unternehmen mit dem Betriebsrat sozialpartner-schaftlich mehrere Betriebsvereinbarungen abgeschlossen, die eine zusätzliche Besserstellung der Arbeit-nnehmer zum Ziel haben. Zudem verpflichtet sich das Unternehmen im Unternehmenskodex, die Rechte der Mitarbeiter auf Vereinigungsfreiheit zu respektieren. Mit den Arbeitnehmervertretungen wird ein langfristig konstruktiver Dialog angestrebt.

GRI-Code		2019	2018
GRI 102-41	Prozentsatz der Angestellten, die unter Tarifverträge fallen	50,8%	48,9%

In der IMMOFINANZ wird auf einheitliche Standards beim Umgang mit Mitarbeitern Wert gelegt. Vorstand und Betriebsrat besprechen mindestens quartalsweise die aktuelle Unternehmensentwicklung, darüber hinaus finden auf Wunsch kurzfristig anberaumte Besprechungen zu wichtigen Themen statt.

Kontinuierliche Personalentwicklung

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 Mitarbeiter-gespräch zwischen Mitarbeitern und ihren Führungskräften. Darin werden klare Zielvereinbarungen und individuelle Fortbildungsaktivitäten fixiert. Wie auch in den vorangegangenen Geschäftsjahren, wurde 2019 mit 100% der Mitarbeiter ein Mitarbeitergespräch geführt. In diesem wurden auch das Feedback der Mitarbei-ter zu mehreren Fragen rund um das persönliche Wohlbefinden, die Weiterentwicklung und die Zusammen-arbeit sowie Verbesserungsvorschläge eingeholt.

Emp-Dev; GRI 404-3

Schulungswesen

Wie auch in den Vorjahren ermöglichte die IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2019 ihren Mitarbeitern zahlreiche Aus- und Weiterbildungen. Für die Koordination der kontinuierlichen Personalentwicklung ist die Abteilung Human Resources eingerichtet. Diese entwickelt eine Nachfolgeplanung in Schlüsselpositionen von Kernbe-reichen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden konzernweit rund 9.453 Schulungsstunden absolviert, das entspricht 30,4 Stunden je Mitarbeiter (HC). Der größte Teil der Schulungsstunden entfällt dabei mit rund 39% auf Sprachkurse (2018: 46%), gefolgt von externen Trainings und Seminaren. Die Anzahl der Schulungsstunden pro Mitarbeiter war 2018 vor allem aufgrund einer stärkeren Nachfrage nach Sprachkursen erhöht.

Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten

EPRA-/ GRI-Code	Anzahl Schulungsstunden	2019		2018		Veränderung Stunden/HC
		gesamt	je Mitarbeiter	gesamt	je Mitarbeiter	
		9.453	30,4	11.427	34,3	-11,4%
	nach Geschlecht					
	Weiblich	6.776	37,2	8.090	41,5	-10,3%
	Männlich	2.677	20,8	3.337	24,2	-14,2%
	nach Altersgruppe					
Emp- Training GRI 404-1	<30 Jahre	2.073	34,0	2.908	38,8	-12,3%
	30–50 Jahre	7.142	30,4	8.282	34,5	-11,9%
	>50 Jahre	238	15,9	237	13,2	20,5%
	nach Angestelltenkategorie					
	Führungskraft	1.479	31,5	1.389	29,5	6,6%
	Nicht Führungskraft	7.974	30,2	10.038	35,1	-13,9%

IMMOFINANZ Academy

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

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. Im Geschäftsjahr 2017 wurde zusätzlich das Nachwuchsförderprogramm Young Professional etabliert, das sich an Studierende bzw. Studienabsolventen richtet und das 2019 erfolgreich fortgeführt wurde. Als Rotationsprogramm konzipiert, steht hier die Wissensvermittlung im operativen Geschäftsbereich bzw. in den Finanzabteilungen im Fokus.

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

Gesundheitsmanagement 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, die Mitarbeiter können Beginn und Ende ihrer täglichen Arbeitszeit selbst bestimmen. Diese Regelungen erlauben den Mitarbeitern, private Erfordernisse und eine Vollbeschäftigung gut in Einklang zu bringen, was ihre Zufriedenheit und Leistungsfähigkeit erhöhen soll und die Attraktivität der IMMOFINANZ als Arbeitgeberin fördert.

Die IMMOFINANZ unterstützt ihre Mitarbeiter mit diversen Angeboten außerhalb des Arbeitsalltags: Team-building und die Förderung der Work-Life-Balance stehen dabei im Vordergrund. Dazu zählen etwa die sechste Urlaubswoche ab drei Jahren Betriebszugehörigkeit, Sportangebote wie die Teilnahme am Vienna City Marathon oder am Business Run, Coaching-Gutscheine sowie diverse freiwillige soziale Zusatzleistungen.

Um die Gesundheit unserer Mitarbeiter zu unterstützen, gibt es eine Betriebsärztin, die regelmäßig im Haus ist. Zu ihren Aufgaben zählen neben den gesetzlichen Anforderungen die Durchführung von z. B. Impfaktionen, Vorsorge- und Augenuntersuchungen sowie die Beratung zum Thema Gesundheitsvorsorge. Typischen Büroerkrankungen soll so rechtzeitig vorgebeugt werden. Im Geschäftsjahr 2019 verringerte sich auch die Krankenstandsrate leicht auf 2,29%.

Einmal jährlich werden in den eigenen Bürostandorten Gesundheits- und Sicherheitsbegehungen durch die Sicherheitsfachkraft, die Betriebsärztin und den Betriebsrat durchgeführt. Dabei werden Arbeitssicherheitsrisiken evaluiert und die Einhaltung der gesetzlichen Arbeitsplatz- und Sicherheitsvorschriften überprüft. Gemeinsam mit dem HR-Management 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, welche als Sicherheitsvertrauenspersonen etwaige Missstände ad hoc aufgreifen können.

GRI-Code	Arbeitssicherheit Mitarbeiter ¹	2019	2018
H&S-Emp GRI 403-2 (2016)	Anzahl der Arbeitsunfälle	1	2
	Unfallhäufigkeitsrate (in %) ²	<0,01%	<0,01%
	Ausfallzeiten in Tagen ³	3	1
	Ausfallrate (in %) ⁴	0,01%	<0,01%
	Krankenstände in Tagen ⁵	795	1.022
	Krankenstandsrate (in %) ⁶	2,29%	2,85%
	Arbeitsbedingte Todesfälle	0	0

¹ Bezogen auf Mitarbeiter in Österreich (51% der gesamten MA-Zahl). Ab dem Jahr 2020 ist geplant, die Daten zur Arbeitssicherheit der Mitarbeiter konzernweit zu erheben.

² Anzahl der Arbeitsunfälle/Summe geleisteter Arbeitsstunden

³ Anzahl der Krankenstandstage durch Arbeitsunfälle

⁴ Anzahl der Krankenstandstage durch Arbeitsunfälle/Summe geleisteter Arbeitsstunden

⁵ Anzahl der erkrankungsbedingten Abwesenheitstage (Arbeitsunfälle und Krankheiten)

⁶ Anzahl der erkrankungsbedingten Abwesenheitstage/Summe der Arbeitstage

Attraktiver Arbeitgeber

Die Initiativen im Personalbereich werden anerkannt: So erzielt die IMMOFINANZ auf kununu, das ist die größte Arbeitgeber-Bewertungsplattform in Europa mit rund 4,0 Mio. Bewertungen zu mehr als 930.000 Unternehmen (Stand: Februar 2020), eine überdurchschnittlich gute Bewertung, die sich auf Sicht der zurückliegenden Jahre zudem stetig verbesserte.

KUNUNU Scores im Vergleich	Stand: Februar 2020			Stand: Februar 2019		
	Wertung	Punkte	Bewertungen	Wertung	Punkte	Bewertungen
IMMOFINANZ	★★★★	4,19	197	★★★★	4,16	166
Branchendurchschnitt (Immobilien/Facility Management)	★★★	3,35	39.311	★★★	3,33	29.727
kununu-Durchschnitt	★★★	3,39	3.985.000	★★★	3,36	3.187.000

Mehr Informationen unter www.kununu.com/at/immofinanz.

In der Studie „BEST RECRUITERS 2018/19“ (durchgeführt von BEST RECRUITERS | CAREER Verlag, Wien) erreichte die IMMOFINANZ den 2. Platz im Segment Immobilienwirtschaft und wurde mit dem bronzenen BEST-RECRUITERS-Siegel ausgezeichnet. Analysiert wurden hier die Faktoren „Online-Recruiting-Präsenz“, „Online-Stellenanzeigen“ und „BewerberInnenumgang“. Hervorgestrichen wurde dabei u. a., dass der Bewerbungsprozess rasch und effizient abgewickelt wird.

EPRA-/ GRI-Code	Mitarbeiterzugänge ¹	2019		2018		Veränderung der Gesamtzahl
	Neue Mitarbeiter	Gesamtanzahl	Rate Neuzugänge	Gesamtanzahl	Rate Neuzugänge	
		60	19,3%	68	20,4%	-11,8%
	nach Geschlecht					
	Weiblich	33	18,1%	41	21,0%	-19,5%
	Männlich	27	20,9%	27	20,0%	0,0%
	nach Altersgruppe					
	<30 Jahre	23	37,7%	33	44,0%	-30,3%
	30–50 Jahre	37	15,7%	34	14,0%	8,8%
	>50 Jahre	0	0,0%	1	6,0%	-100,0%
	nach Regionen					
Emp- Turnover GRI 401-1 (2016)	Österreich	30	19,0%	30	18,0%	0,0%
	Deutschland	5	38,5%	4	21,0%	25,0%
	Tschechien	4	22,2%	4	17,0%	0,0%
	Ungarn	2	9,5%	4	14,0%	-50,0%
	Polen	3	7,9%	6	16,0%	-50,0%
	Rumänien	13	31,7%	15	44,0%	-13,3%
	Serbien	2	25,0%	0	0,0%	100,0%
	Russland	0	0,0%	1	17,0%	-100,0%
	Kroatien	1	100,0%	0	0,0%	100,0%
	Slowakei	0	0,0%	4	19,0%	-100,0%

¹ Ohne Karenzrückkehr, Praktikanten, Studenten, Young Professionals. Die Rate berechnet sich im Verhältnis zum Stand der Mitarbeiter in der jeweiligen Kategorie zum Jahresletzten.

Die IMMOFINANZ zählt zudem zu den „Top 1 Prozent“ der Arbeitgeber in Österreich. Das hat die unabhängige Studie „Leading Employers“ in einer umfassenden Analyse festgestellt und die IMMOFINANZ als „Leading Employer 2019“ ausgezeichnet. Untersucht wurden dabei mehr als 40.000 Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen und Regionen hinsichtlich Arbeitgeberattraktivität. Die Untersuchung basierte auf der Auswertung öffentlich zugänglicher Daten unter Berücksichtigung u. a. folgender Kriterien: Mitarbeiterangebote, Mitarbeiterzufriedenheit, CSR, Talentkommunikation und Image. Statt auf einzelne Ansätze zu fokussieren, geht es hier um die ganzheitliche Betrachtung von Arbeitgeberqualitäten.

Im Jahr 2019 konnten deutlich weniger Abgänge der Mitarbeiter verzeichnet werden und dadurch die Fluktuationsrate im Vergleich zum Vorjahr um vier Prozentpunkte gesenkt werden.

EPRA-/ GRI-Code	Mitarbeiterfluktuation Mitarbeiterabgänge ¹	2019		2018		Veränderung der Gesamtzahl
		Gesamtanzahl	Fluktuations- rate	Gesamtanzahl	Fluktuations- rate	
		64	17,0%	93	21,0%	-31,2%
	nach Geschlecht					
	Weiblich	36	16,0%	40	16,0%	-10,0%
	Männlich	28	18,0%	53	27,0%	-47,2%
	nach Altersgruppe					
	<30 Jahre	21	22,0%	16	17,0%	31,3%
	30–50 Jahre	43	16,0%	67	21,0%	-35,8%
	>50 Jahre	0	0,0%	10	36,0%	-100,0%

¹ Abgänge ohne Karenz; Fluktuation lt. Schlüter Formel: Abgänge/(Anfangsbestand zum 1. Jänner + Zugänge)

Diversität

Für die IMMOFINANZ sind die Chancengleichheit und Gleichbehandlung ihrer Mitarbeiter ohne Differenzierung etwa nach Geschlecht, Alter oder nationaler/ethnischer Herkunft selbstverständlich. Im Unternehmenskodex setzen wir uns dafür ein, allorts im Konzern ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das durch Offenheit und gegenseitige Achtung geprägt ist. Die HR-Abteilung erachtet die Aspekte der Diversität, insbesondere im Hinblick auf Alter, Geschlecht, nationale/ethnische Herkunft, Religion, Bildungs- und Berufshintergrund für 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.

Bei Fragen und möglichen Konflikten steht die Compliance-Verantwortliche des Konzerns als unabhängige Vertrauensperson zur Verfügung. Diskriminierungsfälle wurden im Jahr 2019 nicht bekannt. GRI 406-1

EPRA-/ GRI-Code	Mitarbeiterdiversität	2019		2018		Veränderung der Mitarbei- teranzahl
		Anzahl der Mitarbeiter	Anteil	Anzahl der Mitarbeiter	Anteil	
	Mitarbeiter in Leitungsorganen¹					
	nach Geschlecht					
	Weiblich	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
	Männlich	3	100,0%	3	100%	0,0%
	nach Altersgruppe					
	<30 Jahre	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
	30–50 Jahre	2	66,7%	2	66,7%	0,0%
	>50 Jahre	1	33,3%	1	33,3%	0,0%
	Führungskräfte²					
	nach Geschlecht					
	Weiblich	16	34,0%	17	36,2%	-5,9%
	Männlich	31	66,0%	30	63,8%	3,3%
	nach Altersgruppe					
	<30 Jahre	0	0,0%	0	0,0%	0,0%
	30–50 Jahre	44	93,6%	43	91,5%	2,3%
	>50 Jahre	3	6,4%	4	8,5%	-25,0%
	Nicht-Führungskräfte³					
	nach Geschlecht					
	Weiblich	166	62,9%	178	62,2%	-6,7%
	Männlich	98	37,1%	108	37,8%	-9,3%
	nach Altersgruppe					
	<30 Jahre	61	23,1%	75	26,2%	-18,7%
	30–50 Jahre	191	72,3%	197	68,9%	-3,0%
	>50 Jahre	12	4,5%	14	4,9%	-14,3%

¹ Vorstand

² Sämtliche Führungskräfte, wie Teamleiter, Head-ofs, Country Boards; exkl. Vorstand

³ Mitarbeiter ohne Führungsaufgaben

Verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken

Die Geschäftspraktiken, denen die IMMOFINANZ verpflichtet ist, basieren auf Integrität, Ehrlichkeit, Fairness, Transparenz und Verantwortlichkeit. Gegenseitiges Vertrauen als Grundverständnis bietet dabei die Basis für die gemeinsame konstruktive Zusammenarbeit im Unternehmen und mit Geschäftspartnern. Darauf basieren sämtliche Aktivitäten in den Bereichen Compliance und Korruptionsbekämpfung, nachhaltige Beschaffungspolitik sowie Menschenrechte.

Für diese Bereiche wurden mehrere Konzernrichtlinien vom Vorstand beschlossen, die für alle Mitarbeiter des Unternehmens und der Gruppengesellschaften gelten:

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.

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

Die **Compliance-Richtlinie** umfasst die gesetzlichen Verbote der Nutzung von Insiderinformationen durch Insidergeschäfte und die unrechtmäßige Weitergabe von Insiderinformationen. Im Geschäftsjahr 2017 wurde zudem ein E-Learning-Tool für die Schulung der Kapitalmarkt-Compliance eingeführt. Darüber hinaus steht die Compliance-Verantwortliche den Mitarbeitern bei Fragen jederzeit zur Verfügung. Weitere Details sind dem Konsolidierten Corporate-Governance-Bericht (ab Seite 41) zu entnehmen.

Mögliche Risiken

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

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.

Compliance-Schulungen

In regelmäßig abgehaltenen Schulungen werden den IMMOFINANZ-Mitarbeitern die Grundsätze der Compliance-Richtlinien nähergebracht. Im zurückliegenden Geschäftsjahr erfolgte eine interaktive E-Learning-Schulung zum „Umgang mit Insiderinformationen“. Dabei wurden einzelne Fallbeispiele dargestellt und anschließend abgefragt. 2019 wurde zudem in Form eines E-Learning-Tools eine konzernweite Antikorruptions-Schulung durchgeführt mit dem Ziel, Verhaltensgrundsätze und Anforderungen anhand praktischer Beispiele zu üben und die Mitarbeiter für potenzielle Interessenkonflikte zu sensibilisieren. Wie auch schon 2018 wurden im Geschäftsjahr 2019 100% der Mitarbeiter sowie der Vorstand zum Thema Compliance geschult. Antikorruptions-Schulung sind für alle Mitarbeiter verpflichtend und werden in einem jährlichen Rhythmus abgehalten.

GRI 205-2

Nachhaltige Beschaffungspolitik

Bei den Beziehungen zu Lieferanten und Geschäftspartnern liegt der Fokus im Sinne der Nachhaltigkeit und Kontinuität auf dem Aufbau langfristiger Geschäftsverbindungen. Als internationaler Konzern hat die IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2019 mit Lieferanten aus 28 Ländern zusammengearbeitet. Um eine nachhaltige Beschaffung zu gewährleisten und die langfristige sowie partnerschaftliche Beziehung zu unseren Lieferanten zu pflegen, stammen 95% aller Anbieter direkt aus den operativen Märkten der IMMOFINANZ. Die Unterstützung lokaler Lieferanten sowie die Leistung eines Beitrages zur Wertschöpfung unserer operativen Kernmärkte sind somit zentrale Anliegen.

Lieferanten der IMMOFINANZ

Herkunft



¹ Die operativen Märkte Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Rumänien, Ungarn, Polen und Serbien werden als Significant Locations of Operations definiert.

GRI 204-1

Die Grundlage für die Auswahl der Geschäftspartner basiert auf der organisationsinternen Group **Procurement-Richtlinie**, welche die Verfahren und Vorschriften für Beschaffungen der IMMOFINANZ definiert. Darin wird in Anlehnung an den Unternehmenskodex auf eine sorgfältige und verantwortungsbewusste Auswahl der Lieferanten hingewiesen. Ein zentrales Anliegen dabei ist, Lieferanten-Risiken aus Kinder-, Zwangs- oder Pflichtarbeit sowie aus einer mangelnden sozialen 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. Das mittelfristige Ziel ist hierbei die Implementierung eines Supplier-Relationship-Management-Tools (SRM). Die Ausgangsbasis für diese interaktive Plattform wird das neu geplante Enterprise-Resource-Planning-System (ERP) bilden.

Achtung der Menschenrechte

Die IMMOFINANZ legt großen Wert auf die Achtung und Einhaltung der Menschenrechte. Die Würde des Einzelnen genießt höchsten Stellenwert. Neben der Einhaltung der nationalen (verfassungs-)gesetzlichen Vorgaben sind für die IMMOFINANZ die Einhaltung der Konventionen der International Labour Organization (ILO) zur Vereinigungsfreiheit, Abschaffung von Zwangsarbeit und Kinderarbeit sowie zu Diskriminierungen wichtig. Der Verstoß gegen Menschenrechte sowie insbesondere Zwangs- und Kinderarbeit werden strikt abgelehnt, und die Einhaltung dieser ethischen Standards wird von Geschäftspartnern der IMMOFINANZ erwartet. Auf Seite 108 wird das Thema Diversität und Diskriminierung behandelt.

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, ein gesetzeskonformes Verhalten von Mitarbeitern, Geschäftspartnern und Kunden zu gewährleisten, der Entstehung von Interessenkonflikten vorzubeugen bzw. die Mitarbeiter für potenzielle Interessenkonflikte zu sensibilisieren und 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, Einsatz von Vermittlern sowie zur Vermeidung von Geldwäsche. Politische Spenden tätigt die IMMOFINANZ nicht. Im aktuellen Geschäftsjahr wurde kein Fall von Korruption bekannt.

GRI 205-3; GRI 415-1

Datensicherheit

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. Sie bringt nicht nur eine umfangreiche Ausweitung der Pflichten der Verantwortlichen und der Rechte der Betroffenen, sondern auch eine massive Verschärfung der Sanktionen von Datenschutzverstößen mit sich. Die Einhaltung der geltenden Datenschutzbestimmungen ist daher für die IMMOFINANZ Gruppe essenziell bzw. eine gesetzliche Vorgabe.

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

Eine **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 ein datenschutzrechtskonformes 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 ein interaktives Online-Training zum Thema Cyber Security in Zusammenarbeit mit Kaspersky Labs durchgeführt. Das Training umfasste mehrere Module, etwa Grundlagen der Cyber-Sicherheit sowie Passwörter und Konten und wurde von allen Mitarbeitern absolviert. Darüber hinaus wurden mehrere Empfehlungen des ISO-27002-Standards hinsichtlich diverser Kontrollmechanismen sowie operative Maßnahmen zur Überwachung und Reaktion auf Datenverletzungen 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 2018 und 2019 sind dem Unternehmen keine begründeten Beschwerden, weder von Dritten noch von Aufsichtsbehörden, in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Kundendaten bekannt.

GRI 418-1

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 Kapitel „Über diesen Bericht“ auf Seite 92.

EPRA-Code		Verweis	Anmerkung
Verantwortung gegenüber der Umwelt			
Elec-Abs	Total electricity consumption	98–99	
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	98–99	
Fuels-Abs	Total fuel consumption	98–99	
Energy-Int	Building energy intensity	98–99, 113	
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	113	Der ausgewiesene Energieverbrauch wird Mietern weiterverrechnet, daher werden die Emissionen Scope 3 zugerechnet.
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	98–99	
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	98–99	
Water-Abs	Total water consumption	100–101	Der Bezug von Wasser erfolgt ausschließlich über kommunale Versorgungsunternehmen.
Water-Int	Building water intensity	100–101	
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	100–101	
Verantwortung gegenüber Mietern und Kunden			
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programmes	103	Die IMMOFINANZ führt regelmäßig Mieterbefragungen (siehe Seite 103) durch. Die Berichterstattung befindet sich im Aufbau.
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	103–104	Derzeit wird keine einheitliche Erfassung der Assessments vorgenommen, die Berichterstattung befindet sich im Aufbau. Auf Seite 103–104 wird eine textliche Beschreibung vorgenommen.
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	103–104	Derzeit wird keine einheitliche Erfassung von Vorfällen von Non-Compliance vorgenommen, die Berichterstattung befindet sich im Aufbau. Auf Seite 103–104 wird eine textliche Beschreibung vorgenommen.
Verantwortung gegenüber Mitarbeitern			
Diversity-Emp	Employee gender diversity	108	
Emp-Training	Training and development	105	
Emp-Dev	Employee performance appraisals	105	
Emp-Turnover	Employee turnover and retention	107, 108	
Verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken			
Gov-Board	Composition of the highest governance body	41–45	
Gov-Select	Nominating and selecting the highest governance body	45–46	
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	48–49	

GRI-Index

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht wurde unter Berücksichtigung der Prinzipien und Kriterien des international anerkannten Rahmenwerks für die Nachhaltigkeitsberichterstattung GRI-Standards der Global Reporting Initiative erstellt. Es wird die GRI-Berichterstattungsoption „Angabe über die selektive Anwendung der GRI-Standards“ angewendet, die GRI-Standards werden daher nur selektiv für ausgewählte Angaben angewendet. Dieses Dokument verweist auf die im folgenden Index gelisteten selektiven Angaben der GRI-Standards:

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Anmerkungen & Auslassungen
GRI 101: Grundlagen 2016			
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016			
102-41	Tarifverträge	105	
Verantwortung gegenüber der Umwelt			
GRI 302: Energie 2016	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	113	
	302-2 Energieverbrauch außerhalb der Organisation	98–99	
	302-3 Energieintensität	113	
G4 Sector Disclosures: Construction and Real estate	CRE1 Building energy intensity	98–99	
GRI 305: Emissionen 2016	305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	113	
	305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	113	
	305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	98–99	
	305-4 Intensität der THG-Emissionen	113	
G4 Sector Disclosures: Construction and Real estate	CRE3 Greenhouse Gas Emissions Intensity from Buildings	98–99	
GRI 303: Wasser 2016	303-1 Wasserentnahme nach Quelle	100–101, 113	Der Bezug von Wasser erfolgt ausschließlich über kommunale Versorgungsunternehmen.
	CRE2 Building Water Intensity	100–101	
G4 Sector Disclosures: Construction and Real estate	CRE8 Type and Number of sustainability Certification, Rating and Labeling Schemes for new Construction, Management, Occupation and Redevelopment	100–101	
Verantwortung gegenüber Mietern und Kunden			
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016	413-1 Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	103	Die Daten sind derzeit nicht verfügbar, die Berichterstattung befindet sich im Aufbau. Es erfolgt eine textliche Beschreibung der Mieterumfragen auf Seite 103.
GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016	416-2 Verstöße im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit	103–104	Die Daten sind derzeit nicht verfügbar, die Berichterstattung befindet sich im Aufbau. Es erfolgt eine textliche Beschreibung auf Seite 103–104.
Verantwortung gegenüber Mitarbeitern			
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	107, 108	
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2016	403-2 Arbeitsbedingte Verletzungen	106	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1 Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	105	
	404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	105	
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1 Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	108	
GRI 406: Diskriminierungsfreiheit 2016	406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	108	
Verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken			
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016	205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	109	
	205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	110	
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016	204-1 Anteil der Ausgaben für lokale Lieferanten	110	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung		2019 sind keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung anhängig.
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	110–111	
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016	415-1 Parteispenden	110	

Umweltkennzahlen eigene 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	2019	2018	Veränderung
Gesamtenergieverbrauch					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Gesamtenergie Eigenverbrauch	2.745.749	2.926.313	-6,2%
Brennstoffe					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Gas	354.466	381.578	-7,1%
		Benzin	80.366	79.741	0,8%
		Diesel	487.737	614.445	-20,6%
Strom					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Strom	1.275.341	1.301.140	-2,0%
Fernwärme/Fernkälte					
GRI 302-1 (2016)	kWh	Fernwärme	547.840	549.408	0,3%
Energieintensität					
GRI 302-3 (2016)	kWh/m ²	Gesamtenergie/Gesamtfläche	339	319	6,3%
		Abdeckungsrate	88,0%	75,1%	
		Gebäudeanzahl	8/11	7/11	
		Anteil Hochrechnungen (%)	100,0%	100,0%	

Wasser				Eigene Bürostandorte		
EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope	2019	2018	Veränderung
Wasserverbrauch						
GRI 303-1 (2016)	Liter	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung	Eigenverbrauch Wasser	4.423.953	4.419.571	0,1%
	Liter/m ²	Wasser aus kommunaler Wasserversorgung/Gesamtfläche	Eigenverbrauch Wasser	547	482	13,4%
		Abdeckungsrate		90,7%	90,4%	
		Gebäudeanzahl		8/11	7/11	
		Anteil Hochrechnungen (%)		100,0%	100,0%	

Emissionen				Eigene Bürostandorte		
EPRA-/GRI-Code	Einheit	Indikator	Scope	2019	2018	Veränderung
Gesamtenergieverbrauch						
GRI 305-1 (2016)	tCO ₂ e	Scope 1	Gesamtenergie Eigenverbrauch	253	298	-15,1%
GRI 305-2 (2016)	tCO ₂ e	Scope 2	Gesamtenergie Eigenverbrauch	380	381	0,2%
			Gesamtenergie Eigenverbrauch	633	678	-6,7%
GRI 305-4 (2016)	kgCO ₂ e/m ²	Scope 1+2/Gesamtfläche	Gesamtenergie Eigenverbrauch	78	74	5,7%
			Abdeckungsrate	90,7%	90,4%	
			Gebäudeanzahl	8/11	7/11	