

Risikobericht

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

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

Grundsätze des integrierten Risikomanagements

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

Auf Basis der bereits eingesetzten Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind für die IMMOFINANZ derzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung waren die Risikosituation für das Unternehmen und das gesamte Marktumfeld im Geschäftsjahr 2022 durch das herausfordernde makroökonomische Umfeld geprägt. Auf die wesentlichen Risikokategorien wird am Ende des Risikoberichts genauer eingegangen.

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

Überwachung und Kontrolle des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem wird von zwei Instanzen überwacht und kontrolliert: Zum einen bewertet die Interne Revision die Effektivität des Risikomanagements und trägt zu dessen Verbesserung bei. Zum anderen beurteilt der Abschlussprüfer gemäß C-Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (Fassung Jänner 2023) die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und berichtet dem Vorstand darüber.

Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

Die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, hat von Dezember 2022 bis Jänner 2023 die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems der IMMOFINANZ beurteilt. Dabei wurden die Gestaltung (Design) sowie die Umsetzung (Implementation) der vom Unternehmen eingerichteten Maßnahmen und organisatorischen Vorkehrungen, nicht aber deren Anwendung im Sinn der operativen Wirksamkeit (Operating Effectiveness) beurteilt. Die Beurteilung von Deloitte ergab, dass das von der IMMOFINANZ eingerichtete Risikomanagement zum 31. Dezember 2022 – gemessen am übergreifenden Rahmenwerk für ein unternehmensweites Risikomanagement nach COSO – funktionsfähig ist.

* Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – Enterprise Risk Management; [coso.org](https://www.coso.org)

Struktur des Risikomanagements

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



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

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

Auf Ebene der Länder wird das Risikomanagement von den jeweiligen gruppenübergreifenden Landesorganisationen wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter und Länderverantwortlichen ihre Risikolage an den Vorstand. Akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet.

Risikomanagementprozess



Wesentliche Risikokategorien

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

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

Merkmale des Internen Kontrollsystems

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

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

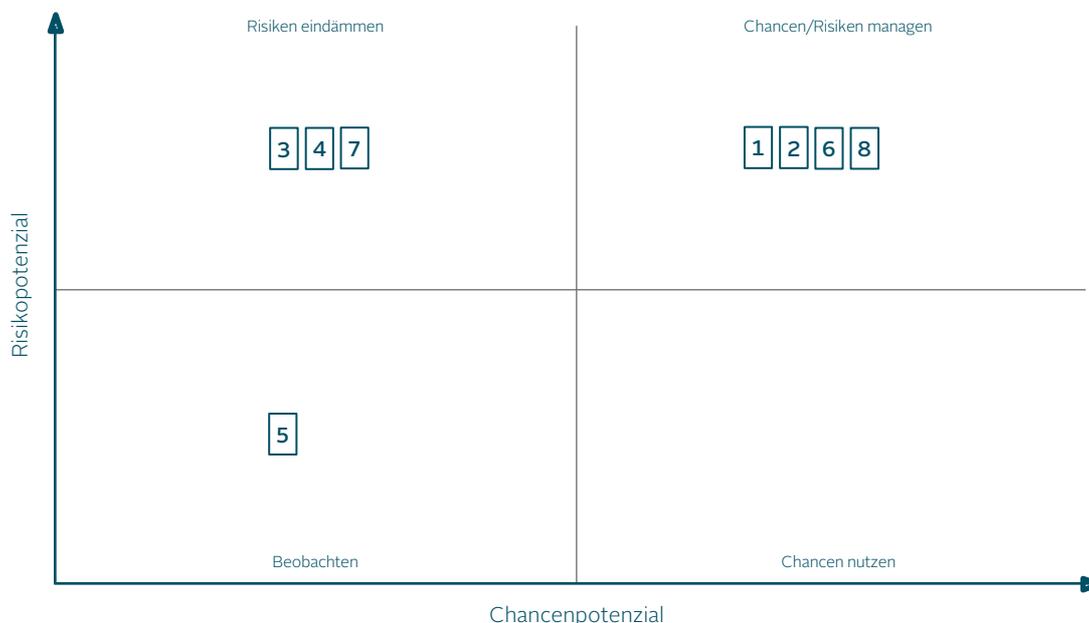
Überwachung durch die Interne Revision

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

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

Chancen- und Risikolage im Geschäftsjahr 2022

Übersicht über die Chancen und Risiken zum 31. Dezember 2022



Risiken durch den Klimawandel (1)

Immobilien sind in der Bauphase und im Betrieb besonders energieintensiv. Die durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine ab Ende Februar 2022 stark gestiegenen Energiepreise belasteten das Ergebnis der IMMOFINANZ daher deutlich. Diese Entwicklung zeigt allerdings auch die Chancen und Effizienzsteigerungen auf, die durch energieeffizientere Gebäude erreicht werden können. Der Energieeffizienz von Gebäuden kommt – gemeinsam mit der Energiegewinnung – auch im Rahmen der EU-Taxonomie eine zentrale Bedeutung zu. Aus diesem Grund sind die Installation von Photovoltaikanlagen auf Immobilien sowie der Einkauf und die Erzeugung grüner Energie integrale Bestandteile der ESG-Strategie der IMMOFINANZ.

Im Bereich der Klimarisiken zeigen die Klimamodelle einen stärker werdenden Temperaturanstieg für die Kernmärkte der IMMOFINANZ. Gleichzeitig erhöht sich die Wahrscheinlichkeit längerer Trockenperioden. Beide Entwicklungen werden im Rahmen von Gebäudesanierungen berücksichtigt und fließen in die Development-Betrachtung mit ein. Küstennahe Immobilien in Polen und Kroatien, dabei handelt es sich um wenige Retail-Park-Objekte, sind Risiken eines steigenden Meeresspiegels ausgesetzt. Im Bereich der Elementarrisiken erwarten die Modelle einen Anstieg der Waldbrandgefahr aufgrund längerer Trockenphasen. Dieses derzeit im Mittelmeerraum zu beobachtende Phänomen wird sich in den kommenden Jahren weiter nach Norden ausbreiten. Der Risikominderung wird durch bauliche Maßnahmen Rechnung getragen, auch liegt ein Fokus auf der Gestaltung und Vergrößerung von Grünflächen. Darüber hinaus sind sämtliche Immobilien der IMMOFINANZ gegen Elementarschäden versichert.

Chancen sieht die IMMOFINANZ auch im Bereich der Biodiversität. Wasserintensive Rasenflächen werden in Zukunft durch die Biodiversität fördernde Formen der Bepflanzung ersetzt. Neben Wasser- und Energieeinsparungen sind diese Flächen auch mit weniger Pflegeaufwand verbunden, was zu geringeren Betriebskosten führen könnte.

Risiken aus politischen, gesellschaftlichen und gesetzlichen Vorgaben (2)

Am 22. Juni 2022 stimmt das Europäische Parlament für die Aufnahme des gewerblichen Immobilienbereichs in den europäischen Zertifikatehandel (EU ETS). Dieses Votum des EU-Parlaments benötigt zwar noch die Abstimmung mit den Mitgliedsstaaten, wird künftig aber signifikante Auswirkungen auf den Immobilienbereich haben. Um den damit erforderlichen Zukauf von CO₂-Zertifikaten für zukünftig emittierte CO₂-Äquivalente niedrig zu halten, legte die IMMOFINANZ ihren Fokus auf gesteigerte Energieeffizienz und einen bestmöglichen Beitrag zur Reduktion von Treibhausgasemissionen. Diese Dekarbonisierungsstrategie soll zügig umgesetzt werden und ist in der im Jahr 2022 beschlossenen Netto-Null-Emissionsstrategie verschriftlicht. Durch die Umsetzung der Netto-Null-Emissionsstrategie sollen steigende Kosten aus der CO₂-Bepreisung und daraus entstehende nachteilige Auswirkungen weitestgehend vermieden werden. Darüber hinaus sieht die IMMOFINANZ hier die Chance, zusätzliches Wertsteigerungspotenzial des Bestandsportfolios zu schaffen.

Makroökonomische Rahmenbedingungen (3)

Die bereits ab Ende 2021 steigende Inflation wurde durch den russischen Einmarsch in der Ukraine und den damit verbundenen Energiepreisanstieg deutlich angetrieben. Die Europäische Zentralbank reagierte darauf mit einem Ende der Niedrigzinspolitik und erhöht seither schrittweise den Leitzins. Die Folge dieser Entwicklungen sind deutlich gedämpfte Wachstumserwartungen – wobei Experten aus heutiger Sicht ein vollständiges Abgleiten in eine Rezession für 2023 nicht erwarten – sowie veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Für die IMMOFINANZ spiegelt sich dies etwa in deutlich gestiegenen Energiekosten sowie mittelfristig steigenden Refinanzierungskosten wider. Auf der Vermietungsseite waren im Bürobereich bereits auf Sicht der letzten Quartale in manchen Märkten steigende Leerstände zu beobachten. Dieser Trend dürfte sich fortsetzen. Für die Immobilienbranche bedeuten steigende Zinsen erwartbare Rückgänge der Neubauleistung und der Marktpreise. Im Hinblick auf die Asset-Allokation haben Immobilien im aktuellen Umfeld steigender Zinsen ihre Alternativlosigkeit für Investoren verloren. Damit ist auch ein Rückgang der Transaktionsvolumina zu erwarten.

Rechtstreitigkeiten (4)

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

Beteiligungen (5)

Mit Aktienkaufverträgen vom April 2018 erwarb die IMMOFINANZ AG 19.499.437 Inhaberaktien der S IMMO AG und stockte ihre Beteiligung an der S IMMO im Dezember 2022 zusätzlich um 17.305.012 Aktien auf 50% plus eine Aktie auf. Damit konsolidierte die IMMOFINANZ die S IMMO zum Bilanzstichtag voll, nachdem sie zuvor als Equity-Beteiligung bilanziert worden war. Als international tätiger Immobilieninvestor, Bestandshalter und Projektentwickler ist die S IMMO in ihrer Geschäftstätigkeit den gleichen allgemeinen sowie branchenspezifischen Risiken wie die IMMOFINANZ ausgesetzt. Risiken aus der operativen Tätigkeit der S IMMO werden zukünftig den jeweiligen Risikokategorien zugeordnet. Als Beteiligungsrisiko verbleibt nur das Beteiligungsrisiko im engeren Sinn. Zum Bilanzstichtag waren keine Beteiligungsrisiken im engeren Sinn bekannt. Für Informationen zu den Risiken der S IMMO verweisen wir auf den Geschäftsbericht der S IMMO.

Bewertungsrisiken (6)

Lieferkettenprobleme und die stark gestiegenen Energiepreise führten im abgelaufenen Geschäftsjahr zu den höchsten Inflationsraten seit 50 Jahren. Notenbanken reagierten darauf weltweit mit Zinserhöhungen. Diese führen zu einer gesteigerten Attraktivität von alternativen Investmentmöglichkeiten und damit auch zu einer höheren Renditeerwartung für Investitionen in Immobilien. In den kommenden Quartalen ist daher von einem zunehmenden Abwertungsdruck auf Immobilien auszugehen.

Darüber hinaus nimmt die Bedeutung von ESG-Aspekten in der Immobilienbewertung zu. Bauliche Maßnahmen, um die Folgen des Klimawandels zu mitigieren, und nachhaltige Investitionen finden im Rahmen der Immobilienbewertung Berücksichtigung. Die IMMOFINANZ wird ihre Objekte an den Klimawandel anpassen, wofür Maßnahmen wie thermische Sanierungen, die Digitalisierung der Haustechnik und zahlreiche andere Schritte gesetzt werden. Aus Sicht der Risikobewertung wird damit Vermietungsrisiken wie Nachfrage- oder Mietrückgang vorgebeugt und Wertverlusten des Bestandsportfolios entgegengewirkt. Im Rahmen ihrer nachhaltigen Portfoliostrategie möchte die IMMOFINANZ für Objekte mit hohen ESG-Standards Aufwertungspotenzial schaffen. Darüber hinaus werden in den kommenden Jahren entsprechende Immobilien auch eine noch bessere Vermietungsperformance erzielen können.

Das Neubewertungsergebnis im Gesamtjahr beläuft sich somit auf EUR -105,7 Mio.

IT-Risiken (7)

Die IMMOFINANZ verfolgt das Ziel, ihre Unternehmensabläufe bis hin zum Kunden zu digitalisieren. Im abgelaufenen Jahr kam es aufgrund der Änderung der Mehrheitsverhältnisse bei der IMMOFINANZ zu einer strategischen Neuausrichtung im Bereich Digitalisierung. Derzeit wird gruppenweit an einheitlichen Lösungen gearbeitet. Risiken im Zusammenhang mit diesen Projekten sollen durch professionelles Projektmanagement weitestgehend vermieden werden.

Im Geschäftsjahr 2022 waren die Themen Datenschutz und Cyber Security weiterhin Schwerpunkte im Rahmen der Risikobetrachtung. Die IMMOFINANZ setzt im Bereich der IT-Systeme umfangreiche Vorkehrungen und legt auch einen besonderen Fokus auf Schulungen und Trainings ihrer Mitarbeiter. Ergänzend dazu werden prozessseitige Optimierungen durchgeführt, um ein höchstmögliches Maß an Sicherheit gewährleisten zu können. Auf Basis der bereits etablierten Prozesse kann von einem geringen Risiko für die unternehmenskritischen Prozesse ausgegangen werden.

Portfoliorisiken (8)

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios der IMMOFINANZ war leicht rückläufig und lag per 31. Dezember 2022 mit 94,3% (31. Dezember 2021: 95,1%) auf hohem Niveau. Die Einzelhandelsimmobilien waren mit 98,8% (31. Dezember 2021: 98,7%) so gut wie voll vermietet. Im Bürobereich kam es 2022 zu einem leichten Rückgang des Vermietungsgrads auf 88,1% (31. Dezember 2021: 90,6%).

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 126,6 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 460,8 Mio.). Die offenen Baukosten für diese Projektentwicklungen betragen Ende 2022 EUR 47,6 Mio. (31. Dezember 2021: EUR 216,2 Mio.). Pipelineprojekte inklusive Immobilienvorräte wiesen zum 31. Dezember 2022 einen Buchwert von EUR 159,3 Mio. auf (31. Dezember 2021: EUR 180,3 Mio.).