

Risikobericht

Die IMMOFINANZ Group 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 2023 durch das herausfordernde politische und 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, Reportingsystemen und aus dem von der Internen Revision geprüften Internen Kontrollsystem.

Überwachung und Kontrolle des Risikomanagementsystems

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

Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

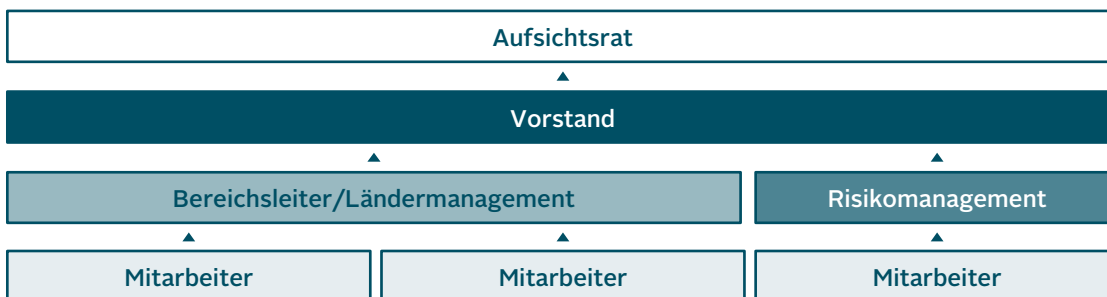
Die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., Wien, hat von Dezember 2023 bis Februar 2024 die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems der IMMOFINANZ beurteilt. Dabei wurden die Gestaltung (Design) sowie die Umsetzung (Implementation) der vom Unternehmen eingerichteten Maßnahmen und organisatorischen Vorkehrungen, nicht aber deren Anwendung im Sinn der operativen Wirksamkeit (Operating Effectiveness), beurteilt. Die Beurteilung von Ernst & Young ergab, dass das von der IMMOFINANZ eingerichtete Risikomanagement zum 31. Dezember 2023 – gemessen am übergreifenden Rahmenwerk für ein unternehmensweites Risikomanagement nach COSO – funktionsfähig ist.

Struktur des Risikomanagements

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

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

Verantwortungen und Berichtswege



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 vom jeweiligen gruppenübergreifenden Landesorganisation 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 definierte ein breites Spektrum an Maßnahmen, 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 aus 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 Risikovorsorge 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 integrierte, präventive und detektive Kontrollen sowie der Automatisierung wesentlicher Kontrollen über Software-Systemeinstellungen.

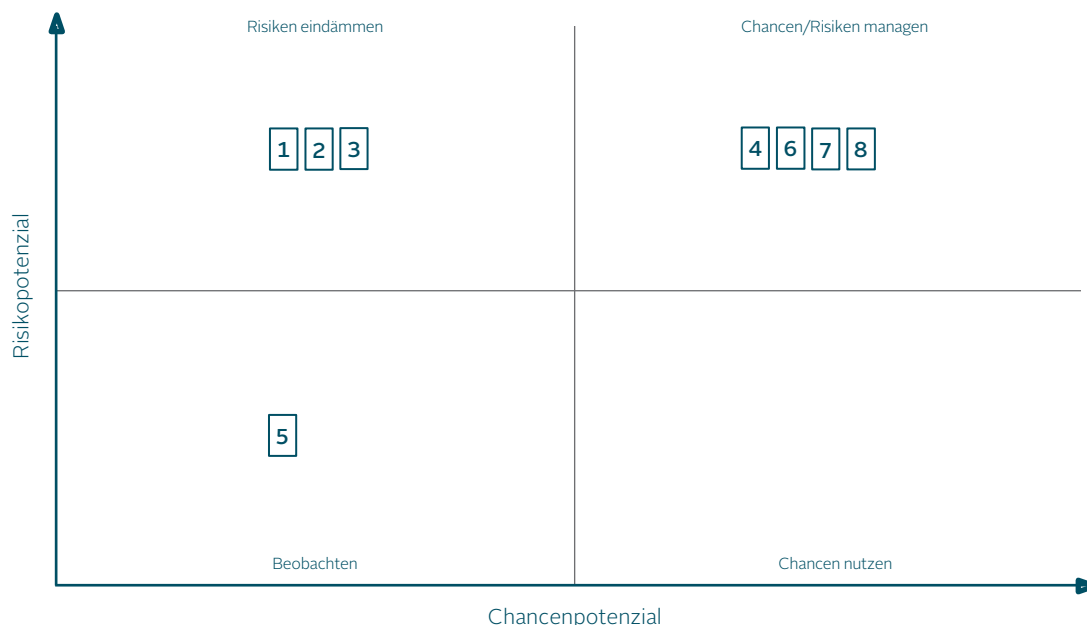
Überwachung durch die Interne Revision

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 2023

Übersicht über die Chancen und Risiken zum 31. Dezember 2023



Makroökonomische Rahmenbedingungen (1)

Das Jahr 2023 war durch die Zunahme von politischen Spannung weltweit geprägt, von denen manche in bewaffnete Auseinandersetzungen mündeten. Diese bewaffneten Auseinandersetzungen belasteten die Rohstoffmärkte oder beeinträchtigten die internationalen Handels- und Logistikrouten, was sich negativ auf die bereits schwächelnde Weltwirtschaft auswirkte. Aktuell stellt die Ausweitung oder Zunahme dieser Konflikte das größte Gefahrenpotenzial dar. Zwar ist die IMMOFINANZ Group nicht unmittelbar davon betroffen, doch sind Auswirkungen auf die Finanz- und Transaktionsmärkte oder die Mietnachfrage nicht auszuschließen. Die IMMOFINANZ Group beobachtet die Entwicklungen genau und versucht sich gegenüber damit verbundene Risiken bestmöglich abzusichern. Teilaspekte dieser Risiken werden in weiterer Folge detaillierter erläutert.

Finanzmarktrisiken (2)

Der Krieg in der Ukraine führte 2022 zu einem sprunghaften Anstieg der Inflation. Die Europäische Zentralbank aber auch Notenbanken außerhalb des Euroraums reagierten 2023 mit einer raschen und deutlichen

Anhebungen der Leitzinsen, was die Immobilienbranche aktuell stark belastet. Einerseits stiegen die Zinskosten für die Unternehmen deutlich. Die IMMOFINANZ Group setzt in diesem Zusammenhang ihre Hedging-Strategie fort. Die Hedging-Quote der Finanzverbindlichkeiten zum Jahresende betrug 95,1% (31. Dezember 2022: 87,0%). Andererseits wurde die Fremdkapitalaufnahme für Unternehmen deutlich erschwert. Die Folge daraus waren europaweite Insolvenzen von Immobilienunternehmen. Auswirkungen zeitigten die veränderten Rahmenbedingungen auf den Kapitalmärkten auch im Bereich Asset Allokation. Darauf wird im folgenden Punkt detaillierter eingegangen.

Liquiditätsrisiko des Immobilienmarkts (3)

Die letzten Jahre waren durch eine Niedrigzinspolitik gekennzeichnet. Negativzinsen führten dazu, dass in Ermangelung von alternativen Veranlagungsmöglichkeiten sehr viel Kapital in Immobilien investiert wurde. Diese gesteigerte Nachfrage stützte die Bauwirtschaft und resultierte in hohen Neubauleistungen. Oft überstieg die Nachfrage nach Immobilien in guten Lagen das Angebot bei weitem. Die stark gestiegenen Leitzinsen führten zu veränderten Rahmenbedingungen auf den Finanzmärkten. Investoren bietet sich nun wieder ein großes Spektrum von Veranlagungsmöglichkeiten. Selbst Staatsanleihen wurden dank gestiegener Zinsen für institutionelle Investoren wieder interessant. Folglich ist derzeit ein starker Rückgang von Kaufinteressenten für Immobilien zu beobachten. Die IMMOFINANZ Group fuhr ihre Immobilienentwicklung frühzeitig zurück und nahm keine spekulativen Neubauprojekte in Angriff. Die derzeitige Expansion der Fachmarktmarke STOP SHOP in Kroatien wird plangemäß fortgesetzt. Die fertiggestellten Fachmarktzentren sind bei Eröffnung vollvermietet und das Risiko aus Sicht der IMMOFINANZ Group daher überschaubar. Vom Rückgang der Transaktionsvolumina ist die IMMOFINANZ Group nur mehr zu einem geringen Teil betroffen. Ihr Verkaufsprogramm wurde bereits im Juni 2022 bekanntgegeben und in Angriff genommen. Einschließlich S IMMO veräußerte die IMMOFINANZ Group 2023 Immobilien im Wert von insgesamt rund EUR 751 Mio. Das Programm umfasste insbesondere den Verkauf von Büro- und Wohnimmobilien in Deutschland und einer Büroimmobilie in Kroatien durch die S IMMO sowie des Bürogebäudes Bureau am Belvedere in Wien, eines Grundstücks in Rumänien und einer Liegenschaft in der Türkei durch die IMMOFINANZ. Darüber hinaus veräußerte die IMMOFINANZ sechs Büroimmobilien und einen Hotel-Tower mit einer Bruttomietfläche von insgesamt rund 130.000 m² an die S IMMO. Alle diese Maßnahmen sind Teil der fokussierten Portfoliostrategie, auf deren Basis die IMMOFINANZ gemeinsam mit der S IMMO Synergien erschließen und die Effizienz steigern will.

Risiken durch den Klimawandel (4)

Der Immobilienbereich ist für rund ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Entsprechend groß sind die Bemühungen, diesen Anteil auf Basis neuer Regularien zu senken. Die IMMOFINANZ Group unternahm in den letzten Jahren bereits Anstrengungen, um die Treibhausgasemissionen ihres Portfolios zu reduzieren. In den nächsten Jahren wird das Unternehmen ihren Fokus verstärkt auf Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz legen. Der Energieeffizienz von Gebäuden kommt – gemeinsam mit der Energiegewinnung – auch im Rahmen der EU-Taxonomie eine zentrale Bedeutung zu. Aus diesem Grund verfolgte die IMMOFINANZ Group konsequent die Installation von Photovoltaikanlagen, was auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden soll. Dieser wichtige Beitrag zur Dekarbonisierung ist einer der integralen Bestandteile der ESG-Strategie der IMMOFINANZ Group.

Im Bereich Klimarisiken zeigen Klimamodelle einen stärker werdenden Temperaturanstieg in den Kernmärkten der IMMOFINANZ Group. Gleichzeitig erhöht sich die Wahrscheinlichkeit längerer Trockenperioden. Beide Entwicklungen werden im Rahmen von Gebäudesanierungen berücksichtigt und fließen in die Projektentwicklungsbetrachtung mit ein. Küstennahe Immobilien in Polen und Kroatien – dabei handelt es sich um wenige Retail Parks, sind Risiken eines steigenden Meeresspiegels ausgesetzt. Im Bereich Elementarrisiken erwarten die Modelle einen Anstieg der Waldbrandgefahr aufgrund länger andauernder Trockenheit. 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 Group gegen Elementarschäden versichert.

Chancen sieht die IMMOFINANZ Group unter anderem im Bereich Biodiversität. Wasserintensive Rasenflächen werden in Zukunft durch Arten der Bepflanzung ersetzt, die die Biodiversität fördern. Neben positiven Effekten durch einen geringeren Wasser- und Energieverbrauch erfordern diese Flächen auch weniger Pflegeaufwand, sodass die Betriebskosten der Gebäude in Zukunft leicht sinken könnten.

Rechtstreitigkeiten (5)

Wie auch in den vergangenen Jahren führt die IMMOFINANZ Group Verfahren über Restitutionsforderungen gegenüber den Standorten der Marke VIVO! in Cluj und Constanța. Im Verfahren um das VIVO! Cluj wurde der IMMOFINANZ Group in einem letztinstanzlichen Urteil der Besitztitel für das Grundstück aberkannt. Für das Shopping Center selbst wurde das Eigentum bisher jedoch von allen Instanzen der IMMOFINANZ zugesprochen. Im Streitverfahren um das VIVO! Constanța gab es Zeugenladungen.

Bewertungsrisiken (6)

Die Inflationsraten des Jahres 2023 waren die höchsten seit den frühen 1970ziger Jahren. Die Zentral- und Notenbanken in den Kernländern der IMMOFINANZ Group reagierten auf die Teuerung mit der Anhebung ihrer Leitzinsen. Die gestiegenen Zinssätze wiederum erhöhten die Attraktivität von alternativen Investmentmöglichkeiten und steigerten die Renditeerwartung für Investitionen in Immobilien. Im Jahresverlauf stiegen daher die Renditen in nahezu allen Teilmärkten. Diese gestiegenen Renditeerwartungen schlagen sich in geringeren Marktwerten nieder und führen damit zu einem Wertberichtigungsbedarf.

Betrachtet man die erfolgreichen Transaktionen des Jahres 2023, wird eine starke Zunahme der Nachfrage nach EU-taxonomiekonformen Immobilien bzw. solchen mit starkem Fokus auf ESG-Aspekte erkennbar. Die IMMOFINANZ Group arbeitet daran, ihren Immobilienbestand auf einen taxonomiekonformen Standard zu bringen. Notwendige technische Maßnahmen reichen von der Errichtung von Photovoltaikanlagen über thermische Sanierungen bis zur Digitalisierung der Haustechnik. 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 Group für Objekte mit hohen ESG-Standards Aufwertungspotenzial schaffen. Darüber hinaus dürften entsprechende Immobilien in den kommenden Jahren eine noch bessere Vermietungsperformance erzielen können.

Das Neubewertungsergebnis im Gesamtjahr beläuft sich somit auf EUR -376,8 Mio.

IT-Risiken (7)

Die Digitalisierung nimmt auch im Immobilienbereich zu. Geschäftsprozesse zu beschleunigen und transparenter zu gestalten, ist notwendig, um den steigenden Reporting-Erfordernissen gerecht werden zu können. In diesem Zusammenhang arbeitet die IMMOFINANZ Group derzeit an einem Upgrade ihres ERP-Systems. Darüber hinaus ist es notwendig, die Immobilien „smarter“ zu machen. Elektronische Steuerungen helfen dabei, Energie einzusparen, Emissionen zu verringern und Betriebskosten zu senken. Jedoch ist die Digitalisierung von Bestandsgebäuden mit zusätzlichem Aufwand verbunden, der seinerseits entsprechende Ressourcen erfordert.

Die IMMOFINANZ Group setzt im Rahmen des Schutzes ihrer IT-Systeme auf umfangreiche Vorkehrungen und legt einen besonderen Fokus auf Schulungen und Trainings ihrer Mitarbeiter. Ergänzend dazu werden prozessseitige Optimierungen durchgeführt, um ein höchstmögliches Maß an Sicherheit zu gewährleisten. Auf Basis der bereits etablierten Prozesse kann von einem geringen Risiko für die unternehmenskritischen Prozesse ausgegangen werden.

Portfoliorisiken (8)

Der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios lag per 31. Dezember 2023 bei 92,2% (31. Dezember 2022: 92,9%). Die Einzelhandelsimmobilien waren mit 98,7% (31. Dezember 2022: 98,8%) so gut wie voll vermietet. Im Bürobereich blieb der Vermietungsgrad stabil bei 88,4% (31. Dezember 2022: 88,1%).

Die von der IMMOFINANZ Group derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 61,5 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 126,6 Mio.). Die offenen Baukosten für diese Projektentwicklungen betragen Ende 2023 EUR 56,2 Mio. (31. Dezember 2022: EUR 47,6 Mio.). Pipelineprojekte inklusive Immobilienvorräte wiesen zum 31. Dezember 2023 einen Buchwert von EUR 195,8 Mio. auf (31. Dezember 2022: EUR 229,2 Mio.).