

NICHTFINANZIELLER BERICHT

Seit dem Geschäftsjahr 2017 veröffentlicht die S IMMO jährlich einen nichtfinanziellen Bericht. Darin werden Angaben zu Umwelt-, Arbeitnehmer:innen- und Sozialbelangen für die von der S IMMO als wesentlich definierten Themen sowie zur Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung gemacht. Dabei setzt die S IMMO die gesetzlichen Vorgaben des § 267a Unternehmensgesetzbuch (UGB) im Sinne des Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes (NaDiVeG) vollinhaltlich um. Außerdem werden beginnend mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr Angaben gemäß der EU-Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852) offengelegt.

Zur Förderung der Transparenz und Vergleichbarkeit von Strategien, Maßnahmen und Ergebnissen werden im vorliegenden nichtfinanziellen Bericht erstmals internationale Rahmenwerke angewendet. Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option „Kern“ erstellt. Der GRI-Inhaltsindex gibt einen Überblick über die angewendeten Standards und die Kapitel, in denen sich die entsprechenden Angaben dazu befinden (ab Seite 35).

Außerdem wurde auf Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), des Greenhouse Gas Protocols (GHG Protocol) und der EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (EPRA sBPR) eingegangen. Die EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen befinden sich ab Seite 39.

Berichtsumfang und -grenzen

Der vorliegende nichtfinanzielle Bericht umfasst die S IMMO und alle ihre konsolidierten Tochtergesellschaften und berichtet somit gemäß dem Grundsatz der finanziellen Kontrolle. Wenn somit im Weiteren von S IMMO die Rede ist, sind damit die S IMMO und all ihre Tochtergesellschaften gemeint. Eine Auflistung der Gesellschaften befindet sich im Geschäftsbericht ab Seite 109. Erstmals wurden für diesen Bericht auch die Daten und Kennzahlen der beiden unter Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel berücksichtigt. Ein aktiver Eingriff in das operative Geschäft ist im Rahmen der bestehenden Managementverträge mit der Hotelkette weiterhin nicht möglich.

Trotz aller Bemühungen, eine umfassende und vollständige Berichtslegung sicherzustellen, gibt es nicht in allen Bereichen eine vollständige Datenbasis. So musste bei den mitarbeiterbezogenen Daten mitunter auf die Daten aus den Marriott Hotels verzichtet werden. Wenn dies der Fall ist, wird explizit darauf hingewiesen.

Immobilien, die unterjährig erworben oder verkauft wurden, sowie Anlagen im Bau werden bei der Berechnung von Kennzahlen auf Grund einer nicht durchgängig einheitlichen Datenlage und für eine bessere Vergleichbarkeit nicht berücksichtigt. Diese machen jedoch nur einen sehr geringen Anteil des Portfolios aus. Die weiteren Details zum Datenumfang werden im Kapitel Umwelt ausführlich dargelegt.

Das Unternehmen veröffentlicht den nichtfinanziellen Bericht jährlich als Teil des Geschäftsberichts. Der Berichtszeitraum des vorliegenden Berichts ist das abgeschlossene Kalenderjahr und erstreckt sich somit von 01.01.2021 bis 31.12.2021. Wesentliche Ereignisse zwischen dem Bilanzstichtag (31.12.2021) und dem Redaktionsschluss dieses Berichts (14.04.2022) werden in Kapitel 5.7. dargestellt. Der vorliegende Bericht wurde am 28.04.2022 veröffentlicht.

Prüfung

Im Zuge der Abschlussprüfung wurde durch den beauftragten Wirtschaftsprüfer, KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, geprüft, ob sämtliche rechtlich notwendigen Informationen offengelegt wurden. Darüber hinaus wurde der nichtfinanzielle Bericht keiner externen Prüfung unterzogen. Der nichtfinanzielle Bericht wurde dem ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats sowie dem gesamten Aufsichtsrat durch den Vorstand zur Prüfung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat den nichtfinanziellen Bericht erhalten, geprüft und erörtert und dabei keinen Anlass für Beanstandungen festgestellt.

Nachhaltigkeitsmanagement

Um den gestiegenen Anforderungen des Nachhaltigkeitsmanagements Rechnung zu tragen, wurde das Thema in der S IMMO im vergangenen Jahr zunehmend organisatorisch verankert. Im Frühjahr 2021 wurde im Zuge der Neuaufstellung des Vorstands der Bereich Digitalisierung/ESG in die Ressortverteilung des Vorstands inkludiert. Im Herbst wurde mit der Stabstelle Sustainability Management eine zentrale Position geschaffen, bei der Nachhaltigkeitsthemen aller Abteilungen und Tochterunternehmen zentral zusammenlaufen. Im Berichtsjahr lag ein wesentlicher Schwerpunkt auf der Erhebung des Ist-Zustands und der Standardisierung und Verbesserung der Datenerhebung und -analyse – insbesondere im Bereich der Verbrauchsdaten. Auch auf Ebene des Aufsichtsrats gewinnt das Thema Nachhaltigkeit konstant an Bedeutung. Ebenfalls im Herbst 2021 hat der Aufsichtsrat aus seiner Mitte einen ESG-Ausschuss gebildet, der die Überprüfung und Überwachung der Strategie hinsichtlich der sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung der Gesellschaft innehat.

Potenzielle Risiken, die im Rahmen der Geschäftstätigkeit der S IMMO auftreten und Auswirkungen auf unterschiedliche Nachhaltigkeitsbelange haben könnten, sind in das übergreifende Risikomanagement des Konzerns eingebettet, welches im Verantwortungsbereich des Vorstands liegt und durch die Abteilung Risk Management betreut wird. Im Vorfeld zu diesem nichtfinanziellen Bericht wurden die Risiken in den Bereichen Umwelt, Klima, Soziales und Governance systematisch identifiziert und bewertet. Die identifizierten Risiken und der Umgang mit ihnen werden im Geschäftsbericht ab Seite 88 beschrieben.

Kooperationen und Mitgliedschaften

Die S IMMO nutzt Mitgliedschaften und Kooperationen, um ihrer gesellschaftlichen Verantwortung im Bereich Nachhaltigkeit auf Branchen- und Wirtschaftsebene gerecht zu werden und den Austausch zwischen Unternehmen und Organisationen zu fördern. Als Mitglied des Austrian Business Council for Sustainable Development (respACT), der European Public Real Estate Association (EPRA) und der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) setzt sich die Gesellschaft aktiv für nachhaltige Entwicklung und einen dahingehenden Wissenstransfer ein. Im Jahr 2021 lag der Fokus dabei auf dem Konnex zwischen Nachhaltigkeit und Digitalisierung und der Vorbereitung eines Übergangs in die Kreislaufwirtschaft in der Immobilienbranche. Diese Kooperationen werden auch im Jahr 2022 fortgeführt.

Wesentlichkeitsanalyse

Ausgangsbasis für den vorliegenden nichtfinanziellen Bericht bildet eine im Berichtsjahr durchgeführte Wesentlichkeitsanalyse, bei der potenzielle Themenbereiche der nachhaltigen Unternehmensführung in Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) und den GRI-Standards mit internen und externen Expert:innen untersucht und bewertet wurden. Dabei ging es sowohl um die Auswirkungen auf Mensch und Umwelt als auch um die Bedeutung für zentrale Stakeholder:innen wie Aktionär:innen, Mieter:innen, Mitarbeiter:innen sowie Geschäftspartner:innen und andere Dialoggruppen. Die Wesentlichkeitsanalyse wurde mit Unterstützung des Beratungsunternehmens Deloitte durchgeführt.

In einem ersten Schritt wurden im Rahmen zweier Workshops mit dem CIO und Vertreter:innen unterschiedlicher Fachabteilungen (Unternehmenskommunikation und Investor Relations, Projektentwicklung, Portfoliomanagement, Personal, Compliance, Betriebsrat) Stakeholdergruppen identifiziert und eine Gewichtung der Stakeholder:innen nach den Kriterien „Einfluss auf die“ und „Interesse an der“ S IMMO auf einer Skala von 1 bis 10 festgelegt. Als Ergebnis wurden folgende Stakeholdergruppen als relevant identifiziert:

- Aufsichtsrat
- Vorstand
- lokale Geschäftsführer:innen
- Mitarbeiter:innen
- Betriebsrat
- Mieter:innen und Makler:innen
- Kernaktionär:innen
- Institutionelle Anleger:innen
- Kleinanleger:innen
- Banken und Analyst:innen

Auf Grund der geringen Bautätigkeiten wurden Stakeholdergruppen wie Generalunternehmer:innen und Lieferant:innen als nicht wesentlich eingestuft.

Anschließend wurden in einem mehrstufigen Prozess Themen für die Stakeholderbefragung ermittelt. In einem ersten Schritt wurde durch das externe Beratungsunternehmen eine Vorauswahl an möglichen Themen zur Befragung durch ein Branchenbenchmarking, Analyse von Berichterstattungsstandards, aktuelle Trends sowie eine Analyse der aktuellen und bevorstehenden gesetzlichen Rahmenbedingungen zur nichtfinanziellen Berichterstattung getroffen. Diese Themen wurden im Rahmen eines Workshops mit Deloitte verifiziert und eventuell bestehende Lücken hinterfragt.

Die identifizierten Themen wurden auf zwei Ebenen bewertet: ihr Einfluss auf Entscheidungen der Stakeholder:innen sowie ihre potenziellen ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswir-

kungen. Anschließend wurden Stakeholdervertreter:innen über eine Online-Umfrage (Zeitraum: Juli bis September 2021) und in Einzelinterviews befragt. Ziel dieser Befragungen war es, einerseits eine Einschätzung über die Auswirkungen ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte auf die S IMMO vorzunehmen und andererseits den Einfluss dieser Aspekte auf Stakeholderentscheidungen abzuschätzen. Darauf folgend wurde die Bedeutung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen der Themen im Rahmen eines Workshops und eines Termins mit dem ESG-zuständigen Vorstand spezifiziert.

Die als wesentlich identifizierten Themen lassen sich folgenden Bereichen zuordnen:

- Umwelt
- Soziales
- Governance
- Übergeordnete Themen

Die wesentlichen Themen für die S IMMO sind somit jene 14 Aspekte, die die größten Auswirkungen auf Gesellschaft und Umwelt haben bzw. am wichtigsten für die Stakeholder:innen sind und als am bedeutendsten für die Geschäftstätigkeit der S IMMO eingestuft wurden.

Wesentliches Thema

Umwelt	Anpassung an den Klimawandel Energieverbrauch und Ressourcennutzung Erneuerbare Energiequellen Nachhaltiger Gebäudebetrieb Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung Nachhaltige Mobilität
Soziales	Diversität und Chancengleichheit Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitgeberattraktivität Weiterbildung Mieterzufriedenheit Datenschutz
Governance	Korruptionsbekämpfung
Übergeordnete Themen	Digitalisierung Nachhaltige Wertsteigerung

Die S IMMO berichtet in dem vorliegenden nichtfinanziellen Bericht über ihre Aktivitäten und Maßnahmen in Bezug auf die als wesentlich bestimmten Themen. Der überwiegende Teil der wesentlichen Themen wird in den folgenden Kapiteln Umwelt, Soziales und Governance ausführlich behandelt. Zwei der wesentlichen Themen, Digitalisierung und nachhaltige Wertsteigerung, sind als übergeordnete Themen zu betrachten, die eng mit der nachhaltigen Entwicklung der S IMMO verbunden sind.

Digitalisierung

Die S IMMO beschäftigt sich intensiv mit den Chancen und Herausforderungen der Digitalisierung. Um ihrer zunehmenden Bedeutung Rechnung zu tragen, wurde im Geschäftsjahr 2021 das Thema Digitalisierung in die Ressortverteilung des Vorstands integriert und mit der Bestellung von Herwig Teufelsdorfer zum CIO ein erfahrener Experte ins Gremium geholt. Um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu bleiben, hat die S IMMO im abgelaufenen Geschäftsjahr eine umfassende Digitalisierungsinitiative gestartet. Ziel ist es, die Effizienz interner Prozesse zu steigern, die digitalen Kompetenzen der Mitarbeiter:innen zu stärken und das Unternehmen mittelfristig von einer prozessgesteuerten in eine datengesteuerte Organisation weiterzuentwickeln. Gemeinsam mit einem externen Beratungsunterneh-

men und in enger Abstimmung mit den internen Expert:innen werden unterschiedliche Workstreams bearbeitet. Dabei reicht das Spektrum von Governance- und Security-Themen bis hin zu Kollaborationsprozessen und Reporting-Routinen. Ein eigener Workstream widmet sich dem Thema ESG, wobei hier vor allem die portfolioweite einheitliche Datenerhebung und -verarbeitung im Zentrum steht.

Nachhaltige Wertsteigerung

Die S IMMO verfolgt seit bald 35 Jahren eine umsichtige und bewährte Geschäftspolitik. Details dazu sowie eine Darstellung des Geschäftsmodells werden im Geschäftsbericht ab Seite 76 erläutert. Im Zuge der zunehmenden Verankerung der Nachhaltigkeit in allen Geschäftsbereichen hat die S IMMO darüber hinaus ein Leitbild formuliert, das nicht nur die grundlegenden Werte der Gesellschaft definiert, sondern auch die Vision und den Sinn festhält.

Leitbild der S IMMO

Leitbild der S IMMO

Sinn	Investitionen in Werte mit Zukunft: Mensch und Immobilie
Vision	Wir gestalten wertvolle Lebenswelten für heute und morgen.
Mission	Wir nutzen unsere Erfahrung, Leidenschaft und lokales Know-how, um mit vorausschauenden Entscheidungen aus individuellen Immobilien ein stets zukunftsfähiges und leistungsstarkes Portfolio zu formen.
Werte	Qualität: Mieterzufriedenheit und beständige Wertsteigerung dank höchster Standards Tradition: Verurzelt in einer erfolgreichen Geschichte und auch in Zukunft eine stabile Größe am Markt Verantwortung: Handeln mit Weitblick zum Wohl unserer Stakeholder:innen und unserer Umwelt Zusammenarbeit: Als Team und auf Augenhöhe mit allen Stakeholder:innen gemeinsam zum Erfolg

Weitere grundlegende Eckpfeiler der Unternehmenskultur sind im Verhaltenskodex und der Menschenrechtspolitik der S IMMO geregelt (beides verfügbar unter www.simmoag.at/nachhaltigkeit).

Ein zentraler Fokus der Unternehmensstrategie ist die nachhaltige Wertsteigerung im Interesse der Aktionär:innen. Zu diesem Zweck kombiniert die Gesellschaft stabile Immobilienmärkte wie Österreich und Deutschland, in denen vor allem in den letzten Jahren starke Wertsteigerungen zu beobachten waren, mit höher rentierlichen Wachstumsmärkten in der CEE-Region. Diese Diversifizierung dient zusätzlich der Risikostreuung und -minimierung, ein Umstand, von dem das Unternehmen auch in den letzten beiden Jahren in Bezug auf die COVID-19-Krise profitiert hat.

Seit 2011 verfolgt die S IMMO darüber hinaus eine nachhaltige Dividendenstrategie, mit dem Ziel, ihre Aktionär:innen am Unternehmenserfolg zu beteiligen. Die Ausschüttungshöhe konnte dabei kontinuierlich gesteigert werden, auch im Krisenjahr 2020 kam es zu einer Auszahlung auf Basis eines sehr erfolgreichen operativen Ergebnisses im Jahr 2019.

Bei all ihren Tätigkeiten verliert die S IMMO dabei nie ihre Verantwortung gegenüber den Menschen und der Umwelt aus dem Blick und achtet im Umgang mit ihren Stakeholdergruppen auf einen wertschätzenden und respektvollen Austausch. Details zur Mieterzufriedenheit, zu den Mitarbeiter:innen sowie zur Aktionärspolitik der Gesellschaft werden in den nachfolgenden Kapiteln angeführt.

Umwelt

Der verantwortungsvolle Umgang mit der Umwelt ist seit vielen Jahren Bestandteil der strategischen und operativen Tätigkeit der S IMMO. Dies beschränkt sich nicht nur auf die Einhaltung aller gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Auflagen, sondern spiegelt sich auch in der Verankerung im Unternehmensleitbild und dem Ergebnis der im Berichtsjahr durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse wider. Dabei wurden folgende umweltbezogene Themen als wesentlich identifiziert:

- Anpassung an den Klimawandel
- Energieverbrauch und Ressourcennutzung
- Erneuerbare Energiequellen
- Nachhaltiger Gebäudebetrieb
- Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung
- Nachhaltige Mobilität

Im Hinblick auf den voranschreitenden Klimawandel ist es unverzichtbar geworden, die wechselseitigen Auswirkungen von Umweltveränderungen und Unternehmenstätigkeiten aufeinander zu verstehen und zu berücksichtigen. Die S IMMO bindet deshalb Umweltaspekte aktiv in ihre wirtschaftlichen Entscheidungen ein und hat darüber hinaus ihr Risikomanagement in Anlehnung an die Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) um Klimarisiken erweitert. Weitere Details dazu finden Sie im Geschäftsbericht ab Seite 88.

Die organisatorische Verankerung des Nachhaltigkeitsmanagements im Aufsichtsrat, Vorstand und einer eigenen operativen Stabsstelle im Laufe des Jahres 2021 unterstreicht den ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz der S IMMO und ermöglicht es ihr, unter anderem die wesentlichen Umweltthemen zentral zu steuern. So stand das abgelaufene Jahr vor allem im Zeichen einer umfassenden Optimierung der IT-systemisch gestützten Datenerfassung und -analyse, im Bereich der Energie- und Wasserverbrauchsdaten des Immobilienportfolios und der Fuhrparkdaten. Die damit einhergehende Erhöhung der Datenqualität soll es dem Unternehmen ermöglichen, den Verbrauch von Energie und Ressourcen in Zukunft gezielt zu steuern und zu optimieren. Insbesondere im Bereich der Immobilien ist durch ein laufendes und objektspezifisches Monitoring eine Evaluierung der gesetzten Optimierungsmaßnahmen möglich. Gemeinsam mit weiteren Maßnahmen wie der Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energiequellen und Gebäudemodernisierungen soll der ökologische Fußabdruck der S IMMO sukzessive verkleinert werden.

Die Steigerung der Nachhaltigkeitsperformance ist dabei ein erklärtes und zugleich gelebtes Unternehmensziel, zu dem die S IMMO Mitarbeiter:innen einen wesentlichen Beitrag leisten. Um das Bewusstsein der Mitarbeiter:innen der S IMMO für Umweltthemen und Klimawandel zu sensibilisieren, werden diese laufend über die Umsetzung konkreter Maßnahmen informiert und aktiv in Prozesse eingebunden. Darüber hinaus werden auch Mieter:innen sowie Geschäftspartner:innen – soweit es im Einflussbereich des Unternehmens liegt – in Umweltaktivitäten einbezogen. Die S IMMO konzentriert sich aktuell darauf, die Datenerhebung und -analyse zu optimieren, um damit zuverlässige und zeitnahe Aussagen über den Ist-Stand treffen zu können. Auf Basis dieser Informationen sollen zukünftig auch konkrete Ziele gesetzt werden.

Berichtsumfang der Umweltkennzahlen

Die in diesem Kapitel berichteten Kennzahlen beziehen sich grundsätzlich auf den Kreis der vollkonsolidierten Unternehmen der S IMMO (siehe Geschäftsbericht ab Seite 109) und folgen dem Ansatz der finanziellen Kontrolle. Anteile, welche at equity bilanziert werden, fließen nicht in die Berechnung ein.

Das Immobilienportfolio der S IMMO, welches vermietete Bestandsgebäude, eigenbetriebene Hotels, Potenzialprojekte und Grundstücke umfasst, bestand per 31.12.2021 aus 375 Immobilien (2020: 358). Die Gesamtnutzfläche beträgt rund 1,4 Mio. m² (2020: 1,3 Mio. m²) und die Hauptnutzfläche ca. 1,1 Mio. m² (2020: 1,1 Mio. m²). Nach Buchwerten betrachtet, bildeten Objekte in Österreich einen Anteil von 17,3 % (2020: 18,5 %) und in Deutschland von 48,2 % (2020: 49,3 %) des Portfolios. Die Immobilien in CEE machten 34,5 % (2020: 32,2 %) aus. Zum 31.12.2021 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten zu 45,4 % aus Bürogebäuden (2020: 43,1 %), zu 14,6 % aus Geschäftsimmobilen (2020: 17,9 %), zu 32,7 % aus Wohnobjekten (2020: 30,2 %) und zu 7,3 % aus Hotels (2020: 8,8 %).

Die immobilienbezogenen Verbrauchs- und Emissionsdaten in diesem Kapitel beziehen sich nur auf Gebäude, die sich jeweils das gesamte betrachtete Kalenderjahr im Portfolio der S IMMO befunden haben. Die dazu im Vergleich sehr geringe Anzahl der unterjährigen An- und Verkäufe sowie als Superädifikat betrachtete Bestandsgebäude, Entwicklungsprojekte und Grundstücke fließen auf Grund einer nicht durchgängig einheitlichen Datenlage und im Sinne einer besseren Vergleichbarkeit nicht mit ein. Ebenso nicht inkludiert sind jene drei Gebäude, die durch assoziierte bzw. Gemeinschaftsunternehmen gehalten und at equity bilanziert werden. Somit werden für das Berichtsjahr 2021

insgesamt 328 Gebäude und für 2020 in Summe 317 Gebäude betrachtet, worunter auch die beiden eigenbetriebenen Hotels in Budapest und Wien fallen.

Immobilienzertifizierungen

Als Immobilienunternehmen liegt einer der größten Hebel der S IMMO, um einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Wirtschaft und Gesellschaft zu leisten, darin, Bau, Betrieb und Modernisierung ihrer Liegenschaften so ressourcenschonend, emissionsarm und nutzerfreundlich wie möglich zu gestalten. Daher begann die Gruppe 2014 mit der schrittweisen Zertifizierung von Bestandsimmobilien anhand weltweit anerkannter Zertifizierungsrahmenwerke für Gebäude mit geringen Emissionen – sogenannte Green Buildings. Inzwischen werden alle Eigenentwicklungsprojekte gemäß diesen Standards geplant und umgesetzt, ebenso werden Ankäufe von Immobilien dahingehend evaluiert.

Zum 31.12.2021 umfasste das nach BREEAM, LEED und WELL zertifizierte Immobilienportfolio der S IMMO insgesamt 11 Objekte (2020: 7) mit einer Hauptnutzfläche von 241.580 m² (2020: 178.839 m²). Dies entspricht 21,4 % (2020: 16,6 %) der Hauptnutzfläche des gesamten Portfolios und einer Steigerung von 35,1 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Darstellung zertifizierter Objekte wurde in diesem Bericht angepasst. Im Vorjahresbericht wurde die Gesamtfläche einschließlich unterirdischer Parkflächen berichtet, diese Daten wurden durch die Hauptnutzfläche ersetzt. Darüber hinaus ist das mit BREEAM Excellent zertifizierte Einsteinova Business Center nicht mehr inkludiert, da dieses als at equity bilanziertes Objekt nicht Teil des Vollkonsolidierungskreises ist. Diese beiden Anpassungen wurden vor dem Hintergrund einer Vereinheitlichung der nichtfinanziellen Berichterstattung unter Erstanwendung der GRI-Standards vorgenommen.

Zertifizierte Objekte per 31.12.

Objekt	Land	Nutzung	Zertifizierung	Zertifizierte Hauptnutzfläche in m ²	
				2021	2020
10000 Zagreb, Miramarska cesta 23 (Eurocenter)	Kroatien	Büro	BREEAM Very Good	8.229	8.229
10000 Zagreb, Radnička cesta 80 (Zagrebtower)	Kroatien	Büro	BREEAM Excellent	25.303	25.307
010735 Bukarest, Calea Griviței 82-98 (The Mark)	Rumänien	Büro	BREEAM Excellent	25.395	25.395
040055 Bukarest, Calea Văcărești 391 (Sun Offices)	Rumänien	Büro	BREEAM Good	9.639	9.644
040055 Bukarest, Calea Văcărești 391 (Sun Plaza)	Rumänien	Geschäft	BREEAM Pass	79.674	79.698
061102 Bukarest, Bulevardul Iuliu Maniu 6N (Campus 6.2)	Rumänien	Büro	LEED Platinum	19.835	Ankauf 2021
061102 Bukarest, Bulevardul Iuliu Maniu 6P (Campus 6.3)	Rumänien	Büro	LEED Platinum und WELL Core Gold	17.629	Ankauf 2021
1065 Budapest, Nagymező utca 44. (Pódium)	Ungarn	Büro	BREEAM Very Good	5.749	Zertifizierung 2021
1117 Budapest, Garda utca 2. (BudaPart Gate)	Ungarn	Büro	LEED Gold	19.562	Ankauf 2021
1134 Budapest, Váci út 35. (River Estates)	Ungarn	Büro	BREEAM Very Good	20.245	20.245
1138 Budapest, Váci út 182. (Blue Cube)	Ungarn	Büro	BREEAM Excellent	10.320	10.320
Summe				241.580	178.839

Die Erlöse des ersten von der S IMMO begebenen Green Bonds im Jänner 2021 in Höhe von EUR 150 Mio. flossen gänzlich in die (Re-)Finanzierung von Akquisitionen bzw. Entwicklungen von Green-Building-zertifizierten Objekten und leisten somit einen direkten Beitrag zu einer ökologisch und sozial nachhaltigeren Immobilienwirtschaft.

Für das Jahr 2022 sind die Modernisierung und Zertifizierung weiterer Bestandsgebäude sowie der Ankauf und die Entwicklung von entsprechend zertifizierten Objekten geplant.

Umsetzung der EU-Taxonomie

Mit der EU-Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852) hat die Europäische Union ein einheitliches Regelwerk zur Klassifizierung von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten präsentiert, welches für das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 erstmalig Anwendung findet. Dementsprechend ist die S IMMO dazu verpflichtet, die gemäß Verordnung als taxonomiefähig eingestuften Wirtschaftstätigkeiten in Form ihrer jeweiligen Anteile an Umsatz, Investitionsausgaben (CapEx) und Betriebskosten (OpEx) auszuweisen. Taxonomiefähigkeit bedeutet in diesem Fall, dass eine Wirtschaftstätigkeit in den delegierten

Rechtsakten der EU-Taxonomie definiert wurde und somit zum Einflussbereich der Verordnung zählt. Eine Offenlegung der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten, also nachhaltigen Tätigkeiten gemäß den technischen Bewertungskriterien der Taxonomie, war für das abgelaufene Geschäftsjahr noch nicht erforderlich.

Alle Angaben erfolgen auf Basis der derzeitigen Interpretation der Rechtslage, wobei sich aus noch nicht hinreichend definierten Rechtsbegriffen Auslegungsunsicherheiten ergeben. Auf Grund der sich aktuell noch fortlaufend verändernden Rechtslage verfolgt die S IMMO einen konservativen Ansatz bei der Deklaration der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten.

Umsatz

Für die Bestimmung des taxonomiefähigen Umsatzanteils wurde die Wirtschaftstätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ als wesentlich und taxonomiefähig identifiziert. Der taxonomiefähige Umsatz, ausgehend von den Gesamtnettoumsatzerlösen gemäß Konzernabschluss nach IFRS, setzt sich aus den Miet- und Betriebskosteneinnahmen zusammen, welche die S IMMO im Rahmen der Vermietung und Verpachtung ihrer Immobilien erzielt.

Investitionsausgaben (CapEx)

Grundlage der betrachteten Investitionsausgaben sind alle Zugänge an Immobilien, immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen (vor Abschreibungen, Neubewertungen und Wertminderungen), inklusive solcher aus Unternehmenszusammenschlüssen. In Bezug auf die Taxonomiefähigkeit betrifft dies bei der S IMMO im Berichtsjahr den Ankauf von Gebäuden im Sinne der Wirtschaftstätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“, direkt mit derartigen Immobilienbeständen verbundene Aktivierungen, Investitionen in den Fuhrpark sowie sonstige taxonomiefähige Investitionen ins Sachanlagevermögen.

Betriebskosten (OpEx)

Die relevanten Kategorien für die Ermittlung der taxonomiefähigen Betriebskosten bestehen aus direkten, nicht kapitalisierten Kosten aus Forschung und Entwicklung, Gebäudesanierungsmaßnahmen, kurzfristigem Leasing, Wartung und Reparaturen sowie allen anderen direkten Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens. Für die S IMMO sind dabei lediglich Instandhaltungskosten in Bezug auf ihr Immobilienportfolio im Rahmen der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ von wesentlicher Bedeutung. Die S IMMO betreibt keine Forschung und Entwicklung. Kurzfristiges Leasing wird nur in äußerst limitiertem Umfang betrieben und somit nicht berücksichtigt.

EU-Taxonomie-Kennzahlen 2021

EU-Taxonomie-Kennzahl	Taxonomiefähig		Nicht taxonomiefähig		Summe
	Absolut (TEUR)	Anteil (%)	Absolut (TEUR)	Anteil (%)	TEUR
Umsatz	165.328	84	31.528	16	196.856
Investitionsausgaben (CapEx)	192.784	94,6	11.073	5,4	203.857
Betriebskosten (OpEx)	17.034	99,4	99	0,6	17.133

Ressourcennutzung

Die S IMMO ist davon überzeugt, dass ihre geschäftlichen Aktivitäten mit umweltbewusstem Verhalten vereinbar sind. Deshalb legt das Unternehmen großen Wert darauf, mit den eingesetzten Ressourcen und Rohstoffen sparsam und sorgsam umzugehen. Darunter fallen einerseits Energieträger und Wasser vornehmlich im Betrieb der Gebäude, andererseits aber auch Rohmaterialien sowie die lokale Landnutzung und Biodiversität. Darüber hinaus stellen das Abfallmanagement und das Angebot nachhaltiger Mobilitätslösungen Themen dar, mit denen sich die S IMMO im Rahmen ihrer Tätigkeiten aktiv auseinandersetzt.

Energiemanagement

Der Bau und Betrieb von Immobilien sind von Natur aus sehr energieintensiv – dies gilt auch für das Portfolio der S IMMO. Das Unternehmen ist bestrebt, sowohl für bestehende Objekte als auch bei Projektentwicklungen Lösungen zu finden, um den Energieverbrauch und somit auch die Betriebskosten für seine Mieter:innen so gering wie möglich zu halten. Der tatsächliche Energieverbrauch – bestehend aus Heizwärmebedarf und Stromverbrauch – in den von der S IMMO verwalteten Gebäuden ist fast ausschließlich vom Mieterverhalten abhängig und liegt daher zum größten Teil außerhalb des direkten Kontrollbereichs des Unternehmens. Jedoch kann die S IMMO durch bauliche Maßnahmen im Rahmen von Instandhaltungen und Modernisierungen, wie beispielsweise der Erneuerung der Haustechnik, dem Austausch der Heizzentrale oder einer Optimierung der Dämmung, die Energieeffizienz der Gebäude zu einem gewissen Teil beeinflussen und wendet daher bei Entwicklungs-

projekten und bei der energetischen und baulichen Sanierung von Bestandsobjekten grundsätzlich höchste Standards an.

Bei der Betrachtung des Energiemanagements ist generell zu beachten, dass die S IMMO nicht in allen Fällen über den Bezug von Energiequellen entscheiden kann. Grundsätzlich obliegt ihr als Vermieterin der Einkauf von Energieträgern zur Erfüllung des jeweiligen Heizwärmebedarfs des gesamten Gebäudes mit anschließender Weiterverrechnung an die Mieter:innen. Jedoch gibt es einige Ausnahmen, insbesondere in Deutschland im Falle von Gasetagenheizungen, in denen die Mieter:innen selbst ihre Heizträger beziehen und in Folge der S IMMO gegenüber keine Auskunft über den Verbrauch geben müssen. Die S IMMO bemüht sich daher, zumindest indirekt durch die Erhöhung der Energieeffizienz der Gebäude zu niedrigeren Energiebedarfen ihrer Mieter:innen beizutragen.

Ebenso ist in fast allen österreichischen und deutschen Immobilien der Fall gegeben, dass die S IMMO nur den Strom für die Allgemeinflächen des Objekts einkauft. Die mieterexklusiven Flächen werden über mietereneigene Verträge versorgt. Auch hier besteht keine Auskunftspflicht gegenüber der S IMMO als Vermieterin. In CEE ist die S IMMO – abgesehen von wenigen Ausnahmefällen – die einzige Vertragspartnerin der örtlichen Versorgungsunternehmen und somit für den gesamten Energieeinkauf verantwortlich.

Die S IMMO achtet beim Abschluss von Versorgungsverträgen neben dem Energiemix vor dem Hintergrund der Umlegung der Kosten auf die Mieter:innen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung stets auch auf relevante Kosten- und Wettbewerbsfaktoren, um die Marktkonformität zu wahren.

Für die Deckung des Heizwärmebedarfs kommen in den Objekten der S IMMO Erdgas, Fernwärme und Flüssiggas zum Ein-

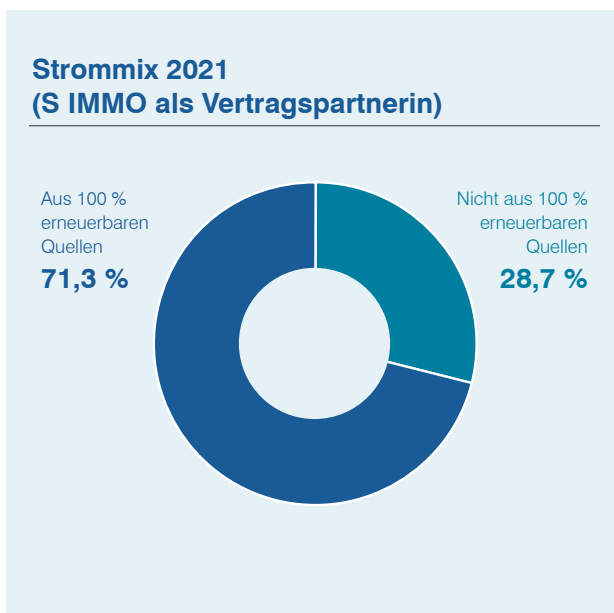
satz. In Einzelfällen erfolgt noch eine Beheizung mit Heizöl. Im Zuge zukünftiger Gebäudemodernisierungen wird Heizöl als Wärmequelle durch Alternativen ersetzt werden.

Der vermierterseitige Strombedarf des gesamten Immobilienbestands in Österreich und Deutschland wird seit 2020 durch eingekauften Strom aus 100 % erneuerbaren Quellen (Solarenergie, Wasser- und Windkraft sowie Biobrennstoffe) gedeckt. Im Laufe des Jahres 2021 wurden auch die Gebäude in Kroatien, Rumänien und der Slowakei auf rein nachhaltige Stromquellen umgestellt. Mit Beginn des Jahres 2022 wird zudem der Strom-einkauf in Ungarn mit der Ausnahme eines kürzlich neu angekauften Objekts auf Ökostrom wechseln. Die S IMMO steht somit kurz vor der Erfüllung des Ziels, mit Ende 2022 den Strom-einkauf portfolioweit auf 100 % erneuerbare Quellen umgestellt zu haben. Zusätzlich werden Bestandsimmobilien sukzessive mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet, um die Möglichkeit einer gebäudeeigenen und unabhängigen Stromversorgung zu schaffen. Erste Projekte in Österreich und Ungarn sind bereits in Umsetzung.

Ein weiteres Projekt, das der Zielsetzung einer verbesserten Energiebilanz zugutekommt, ist die Einführung eines Umweltdatenmanagementsystems. Im Dezember 2021 wurde mit dem Ankauf einer Softwarelösung die Grundlage für eine digitale Plattform für die portfolioweite Verwaltung von Verbrauchsdaten geschaffen. Vor dem Hintergrund, dass diese Daten von unterschiedlichen Dienstleister:innen aus mehreren Ländern geliefert werden, dient dieses System dazu, die Qualität von Umweltdaten kontinuierlich zu steigern und zu vereinheitlichen sowie Abweichungen und fehlerhafte Daten schneller zu erkennen. Parallel dazu ermöglicht es eine Vergleichbarkeit der Immobilien hinsichtlich ihrer ökologischen Performance und erlaubt die Identifikation von Handlungs- und Optimierungsbedarfen. Somit können gezielt Maßnahmen für einen laufend verbesserten Energieverbrauch der Gebäude gesetzt werden.

Außerdem sollen im Jahr 2022 digitale Verbrauchszähler, sogenannte Smart Meter, in Österreich und Deutschland eingesetzt und an die IT-Infrastruktur angebunden werden, mit dem Ziel Energiedaten echtzeitnahe zu erfassen, im Bedarfsfall steuernd eingreifen und infolgedessen Verbräuche optimieren zu können. Sowohl die laufende Umstellung auf erneuerbare Energiequellen als auch die Digitalisierung der Datenerfassung und -analyse tragen zu mehr Nachhaltigkeit im Betrieb der Gebäude und in weiterer Folge zu einer Verbesserung der CO₂-Bilanz der S IMMO bei (mehr Details dazu ab Seite 14).

Im Rahmen der Anpassung des Umweltdatenmanagements kam es zu Veränderungen im Umfang und bei den Berechnungsmethoden der Energiedaten. Diese werden durch die jeweiligen Property Manager:innen gebäudespezifisch erfasst, zentral verwaltet und wenn notwendig unter Verwendung von Umrechnungsfaktoren der lokalen Versorgungsunternehmen



für die Auswertung vereinheitlicht. Neu hinzugekommen sind die genaue Aufschlüsselung nach Energiequelle sowie die Berücksichtigung des Stromverbrauchs über die Allgemeinflächen hinaus. Zusammen mit den ebenfalls erstmals inkludierten Angaben zu den Energieverbräuchen bei einer Beschaffung direkt durch die Mieter:innen gemäß Kategorie 13 des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol, siehe Seite 14) stellen die Energiedaten nun den gesamten Verbrauch der Gebäude dar.

Da die Mieter:innen bei eigener Beschaffung nicht zur Offenlegung ihrer Verbräuche verpflichtet sind, basieren die Angaben zu diesen Verbräuchen fast ausschließlich auf Hochrechnungen mittels tatsächlicher Verbräuche vergleichbarer Gebäude im eigenen Portfolio sowie branchenüblicher Benchmarks auf Gebäudeebene. Diese auf Art und Größe des Objekts angepassten Benchmarks stammen primär aus Publikationen des deutschen Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie des deutschen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS, heute Bundesministerium für Digitales und Verkehr). In Einzelfällen lagen auch bei Verbräuchen auf Seiten der S IMMO noch keine genauen Zahlen vor. Auch diese wurden entsprechend hochgerechnet. Da sich die durch die S IMMO selbst genutzten Büroflächen allesamt in

Objekten des eigenen Portfolios befinden, wurde von einem zusätzlichen Ausweis dieser bereits inkludierten Verbräuche abgesehen. Es erfolgt weder ein wesentlicher Verbrauch von Brennstoffen aus erneuerbaren Quellen noch ein Verkauf von Energie. Etwaige Kühlenergie- und Dampfverbräuche sind in den Daten zu Strom und Fernwärme enthalten und werden nicht separat erfasst.

Darüber hinaus beinhalten die Energiedaten erstmalig auch die Verbräuche des konzerneigenen Fuhrparks basierend auf Laufleistung, dem Verbrauch laut Herstellerangaben sowie Umrechnungsfaktoren des Umweltbundesamts (Republik Österreich). Energieverbräuche außerhalb der Organisation, welche mit Geschäftsreisen und dem Pendeln der Mitarbeiter:innen verbunden sind, werden als nicht unmittelbar steuerungsrelevant erachtet und deshalb nicht berechnet. Stattdessen werden hierfür die Kilometer und Treibhausgasemissionen erhoben, da das Ziel eine Verringerung des CO₂-Fußabdrucks ist. Mehr dazu finden Sie auf Seite 14. Für eine Übersicht der rein auf das Immobilienportfolio der S IMMO bezogenen Energieverbräuche stehen die EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen ab Seite 39 zur Verfügung.

Energieverbrauch

Energieverbrauchsindikator	Abgrenzung	Einheit	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
			2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Brennstoffverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen	MWh	2.299	1.957	29.552	27.422	39.164	32.281	71.015	61.660
	davon Benzinverbrauch	MWh	3	0	55	48	0	0	58	48
	davon Dieselverbrauch	MWh	37	35	7	8	0	0	44	43
	davon Erdgasverbrauch	MWh	2.259	1.922	26.240	24.307	39.164	32.281	67.663	58.509
	davon Flüssiggasverbrauch	MWh	0	0	283	93	0	0	283	93
	davon Heizölverbrauch	MWh	0	0	2.967	2.967	0	0	2.967	2.967
	Stromverbrauch	MWh	6.764	6.237	2.928	2.948	54.291	47.353	63.983	56.538
	davon aus 100 % erneuerbaren Quellen	MWh	6.764	6.237	2.928	2.948	35.920	31	45.612	9.217
	Wärmeenergieverbrauch (Fernwärme)	MWh	9.177	8.179	24.008	20.768	2.669	2.320	35.854	31.266
	Gesamtenergieverbrauch	MWh	18.239	16.374	56.489	51.138	96.125	81.953	170.853	149.465
Energieverbrauch außerhalb der Organisation	Energieverbrauch von für Downstream-Aktivitäten gemieteten Vermögensgegenständen (Kategorie 13 des GHG Protocol)	MWh	12.653	12.561	48.041	46.560	1.506	1.547	62.200	60.669
Energieintensität	Energieintensitätsquotient (Gesamtenergieverbrauch innerhalb der Organisation)	kWh/m ²	133	119	102	94	263	241	162	146
	Hauptnutzfläche	m ²	137.063	137.060	553.916	543.431	365.811	340.632	1.056.790	1.021.123

Im Vergleich mit dem Kalenderjahr 2020 ist im Berichtsjahr fast durchgängig ein Anstieg der Energieverbräuche und -intensitäten zu verzeichnen, was auf die Lockerungsschritte im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie und somit auf eine intensivere Nutzung – insbesondere der Gewerbeimmobilien – zurückzuführen ist. In CEE konnte der Anteil des Stroms aus 100 % erneuerbaren Quellen signifikant vergrößert werden.

Wassermanagement

Die Bereitstellung von sauberem Wasser ist für die S IMMO eine Selbstverständlichkeit. Das Unternehmen ist der Ansicht, dass nachhaltige Wasservorräte, sicheres Trinkwasser und der Schutz von Ökosystemen durch angemessene sanitäre Einrichtungen und Anlagen Grundbedürfnisse sind. Die Gesellschaft stellt über ihr gesamtes Immobilienportfolio hinweg, sowohl im Rahmen der Immobilienentwicklung als auch der Immobilienverwaltung, die Versorgung der Mitarbeiter:innen und Mieter:innen mit sauberem Wasser sicher. Die Wasserversorgung und

Wasserrückführung der Immobilien erfolgt dabei über Anschlüsse an die kommunalen Wassernetze und obliegt somit den lokalen Vorschriften sowie Maßgaben innerhalb der Europäischen Union. Dabei liegt das Augenmerk auf einem verhältnismäßigen und sparsamen Umgang mit der Ressource Wasser, insbesondere da Objekte der S IMMO in Nord- und Mitteldeutschland sowie Rumänien gemäß dem Aqueduct Water Risk Atlas in einem Gebiet mit hohem Wasserstress liegen. Dies betrifft konkret die Städte Berlin, Bremen, Erfurt, Halle (Saale), Leipzig, Potsdam und Weimar sowie Bukarest. Im Rahmen des Immobilienbetriebs kommt es zu keiner wesentlichen Wassernutzung oder Wasserspeicherung industriellen Ausmaßes und somit auch zu keinen prozesswasserbedingten Auswirkungen. Dennoch ist die S IMMO bestrebt, in Zukunft die Nutzung von Wasser noch enger zu überwachen und mit ihren Stakeholder:innen abzustimmen, insbesondere in Regionen mit erhöhtem Wasserstress, und evaluiert deshalb mögliche Maßnahmen.

In fast allen ihren Objekten obliegt die Sicherstellung der Gesamtwasserversorgung durch die lokalen Versorgungsunternehmen der S IMMO. Nur in sieben Objekten erfolgt die Be-

schaffung von Wasser direkt durch die Mieter:innen auf Basis eigener Verträge, wobei keine Auskunftspflicht gegenüber der S IMMO besteht. Die Daten für den Wasserverbrauch der Immobilien werden parallel zu den Energiedaten auf Gebäudeebene erfasst, durch die Hausverwaltungen übermittelt, zentral konsolidiert und auf Portfolioebene ausgewertet. Das Erkennen von und die Reaktion auf Unregelmäßigkeiten, welche auf einen erhöhten Verbrauch, beispielsweise auf Grund einer Leckage, zurückzuführen sind, liegen in der Verantwortung der jeweils lokalen Verwaltung der Objekte.

Im Sinne einer durchgängigen Vergleichbarkeit wurden erstmals auch die Wasserverbräuche der sieben Objekte, in denen die Beschaffung durch die Mieter:innen erfolgt, inkludiert. Da genaue Daten in diesen Fällen auf Grund der nicht gegebenen Mitteilungspflicht seitens der Mieter:innen nicht immer vorliegen, wurden diese anhand der tatsächlichen Verbräuche vergleichbarer Objekte im Portfolio und abgestimmt auf die jeweilige Objektgröße hochgerechnet. In den wenigen Fällen, in denen bei Verbräuchen auf Seiten der S IMMO noch keine genauen Zahlen vorlagen, erfolgte ebenfalls eine solche Hochrechnung.

Wasserverbrauch

Wasser- verbrauchs- indikator	Abgrenzung	Einheit	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
			2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Wasser- verbrauch	Gesamtwasser- verbrauch	m ³	73.150	63.759	366.849	377.619	205.348	172.447	645.347	613.825
	davon aus Gebieten mit Wasser- stress	m ³	0	0	304.408	313.053	85.241	70.749	389.649	383.802
Wasser- intensität	Wasserintensitäts- quotient	l/m ²	534	465	662	695	561	506	611	601
	Hauptnutz- fläche	m ²	137.063	137.060	553.916	543.431	365.811	340.632	1.056.790	1.021.123

Der Gesamtwasserverbrauch ist im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr angestiegen, da COVID-19-bedingte Einschränkungen teilweise gelockert oder aufgehoben wurden, was eine stärkere Nutzung der Objekte zur Folge hatte. Dennoch sind sowohl der Wasserverbrauch als auch dessen Intensität im Hinblick auf das Deutschland-Portfolio gesunken.

Rohmaterialien und Abfallmanagement

Während der Errichtungs- und Betriebsphasen von Immobilien werden über einen langen Zeitraum Ressourcen gebunden und Abfälle unterschiedlicher Art produziert. Die S IMMO ist sich hierbei ihrer zentralen Rolle und Verantwortung bewusst und setzt aktiv Schritte, um die negativen Auswirkungen auf ein

mögliches Minimum zu reduzieren. Im Rahmen der eigenen Vorgabe, Entwicklungsprojekte stets nach den höchsten Standards anerkannter Gebäudezertifizierung umzusetzen, setzt die S IMMO auf den Einsatz ökologischer Baustoffe und damit die Förderung des nachhaltigeren Bauens. Auch bei Instandhaltungen und Sanierungen von Objekten werden Baumaterialien wo möglich durch umweltverträgliche Alternativen ersetzt. Neben der Reduktion der Lärm- und Staubbelastung für Anrainer:innen stehen darüber hinaus ein effektives Baustellenabfallmanagement, die sichere Handhabung von gefährlichen Stoffen sowie kurze Transportwege im Vordergrund. Gegebenenfalls wird die fachgerechte Entsorgung von Abfällen und Altlasten über Bau- rahmenverträge vereinbart. Durch genaue Standortanalysen

wird bei Ankäufen versucht, Altlasten auszuschließen. Behördliche Vorgaben werden in jedem Fall streng eingehalten. Mit dem Übergang zur Kreislaufwirtschaft sieht die S IMMO in diesem Bereich weiteres Optimierungspotenzial und einen branchenweiten Handlungsbedarf.

Die S IMMO arbeitet zudem daran, ähnlich den Energieverbrauchsdaten, eine portfolioweite und systemisch gestützte Erfassung des Abfallaufkommens im Betrieb der Immobilien aufzubauen. Dabei sollen sowohl Art und Menge der Abfälle als auch deren Behandlung und Wiederverwertbarkeit erfasst und in Folge überwacht werden. Auf Grund der starken lokalen Unterschiede über das Portfolio hinweg und nicht vollständig vorliegender Informationen durch die kommunalen Einrichtungen ist zum aktuellen Zeitpunkt noch keine gesamtheitliche Darstellung des Abfallmanagements möglich.

In den eigenen Büroräumlichkeiten legt die S IMMO großen Wert auf Abfallvermeidung und setzt deshalb neben der Verwendung von umweltschonendem Papier seit dem Berichtsjahr auch auf intelligente Follow-Me-Druckertechnologie mit minimalem Tonerverbrauch. Auf Grund einer unterjährigen Technologieumstellung sind keine lückenlosen Daten zum Papierverbrauch verfügbar. Darüber hinaus schätzt das Unternehmen die Bedeutung des Papierverbrauchs im Hinblick auf seine Geschäftstätigkeit und das portfolioweite Abfallaufkommen als gering ein, weshalb darauf hier nicht näher eingegangen wird.

Biodiversität und Landnutzung

Mit Blick auf den Klimawandel und den Verlust der Artenvielfalt beschäftigt sich die S IMMO mit den Themen Biodiversität und Landnutzung. Die Begrünung von Freiflächen, Gebäudefassaden und Dachflächen dient im städtischen Raum der Schaffung eines angenehmeren Mikroklimas und verringert dabei Hitze und Lärm im Inneren sowie im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes. Auf Grund der zentralen Lagen der Objekte und der sehr engen Bebauung der Grundstücke verfügen die Immobilien der S IMMO nur in geringem Ausmaß über Flächen, die sich für eine Begrünung eignen. Eine Ausweitung von Begrünungsprojekten ist unter der Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit angedacht, wobei dabei auch die gesteigerte Attraktivität für die Nutzer:innen der Gebäude eine wichtige Rolle spielt. Bei den aktuell geplanten Entwicklungsprojekten in Bratislava und Budapest wurden von Beginn an ausgiebige Grünflächen um und an den Gebäuden bedacht.

In Zeiten voranschreitender Bodenversiegelung im Zuge immer dichter Bebauung gewinnen Immobilienentwicklungen auf bereits versiegelten Flächen, sogenannte Brownfield-Entwicklungen, an Bedeutung. Im Gegensatz dazu stehen Greenfield-Entwicklungen, bei denen es durch Bebauung bisher gänzlich un bebauter Flächen zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens kommt. Die Bodenversiegelung führt dazu, dass Regenwasser nicht mehr versickern kann, was wiederum die

Gefahr von Hochwasser erhöht. Darüber hinaus verstärken diese Flächen den Temperaturanstieg im Sommer, da sich versiegelte Bodenflächen stärker aufheizen als bepflanzte.

Alle laufenden Gebäudeentwicklungen der S IMMO liegen in urbaner Lage in CEE-Hauptstädten und befinden sich größtenteils auf bereits zuvor bebauten Grundstücken, wodurch das Unternehmen zu keiner wesentlichen zusätzlichen Bodenversiegelung beiträgt. Die einzige Ausnahme zu diesen Brownfield-Entwicklungen bildet ein Projekt auf einer innerstädtischen Wiesenfläche in Bratislava. Um die negativen Auswirkungen zu verringern, wird das Objekt mit einer teilbegrünten Fassade und einer umfangreichen Dachbegrünung ausgestattet. Gänzliche Greenfield-Entwicklungen, also zusätzlicher Flächenverbrauch außerhalb städtischer Zonen, gibt es im Portfolio der S IMMO nicht.

Im Rahmen der Grundstücksbevorratung im Berliner Umland verwaltet die S IMMO ca. 200 ha Wald- und Wiesenflächen. Teilweise befinden sich diese Flächen in Natur- und Wasserschutzgebieten des Landes Brandenburg. Alle Gebiete werden gemäß den geltenden Vorschriften und im Einklang mit der Natur entsprechend bewirtschaftet. Es werden keine Immobilienobjekte auf diesen Flächen entwickelt oder betrieben. Die Bevorratung von Grundstücken ist eine langfristige Investition, die bei einer etwaigen alternativen Zonierung und durch die damit verbundene Erwirkung eines rechtskräftigen Bebauungsplans eine spätere Bebauung ermöglichen könnte. Die S IMMO plant keine eigenständige Bebauung auf diesen Flächen.

Mobilität

Neben der Entwicklung und dem Betrieb von Gebäuden spielt auch das Thema nachhaltige Mobilität für die S IMMO in mehrerlei Hinsicht eine wesentliche Rolle, da die durch Reisen verursachten Treibhausgasemissionen ebenfalls direkte Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimawandel haben. Hierbei liegen zum einen der konzerneigene Fuhrpark sowie nationale und internationale Dienstreisen im unmittelbaren Einflusskreis des Unternehmens, zum anderen können das Pendel- und Reiseverhalten von Mitarbeiter:innen, Mieter:innen und weiteren Nutzer:innen der Immobilien positiv beeinflusst und somit negative Umweltauswirkungen minimiert werden.

Der Fuhrpark der S IMMO besteht aus Dienstwagen und Poolfahrzeugen. Zum 31.12.2021 umfasste dieser insgesamt 17 Fahrzeuge (2020: 17) an Standorten in Deutschland und Österreich, welche jeweils durch lokale Verantwortliche betreut werden. An den Standorten in den CEE-Ländern werden keine eigenen Autos gehalten. Die Größe und die Kosten der Fahrzeuge sind auf ihren jeweiligen Einsatzzweck abgestimmt. Unter den letzten Anschaffungen befindet sich neben Hybridfahrzeugen auch ein reines Elektrofahrzeug. Insbesondere die Verteilung des deutschen Immobilienportfolios auf mehrere, teils weit voneinander entfernte Städte erfordert ein Ausmaß an Flexibilität,

welche nach Einschätzung des Unternehmens am besten durch eine eigene Unternehmensflotte gewährleistet werden kann. Für die Zurücklegung kurzer Dienstwege wurden zusätzlich mehrere Dienstfahräder angeschafft. Die Fuhrparkverwaltung erfolgt unter anderem über eine Verwaltungssoftware und Handyapplikationen.

Zusätzlich zu den eigenen Fahrzeugen fallen an allen Standorten unterschiedliche Arten von Dienstreisen an. Die lokale Vor-Ort-Betreuung der Immobilien erfordert eine Vielzahl kurzer Reisen, die vornehmlich mit öffentlichen Verkehrsmitteln und teilweise mit privaten PKWs durchgeführt werden. Der Standort Wien nimmt dabei eine Sonderrolle ein, da von hier aus auch die Bestands- und Entwicklungsobjekte in den CEE-Ländern abgedeckt werden und somit das Flugzeug ein häufig genutztes Reisemittel darstellt. Die Reisepolitik des Unternehmens hält die

Mitarbeiter:innen explizit dazu an, auf nicht zwingend notwendige Reisen zugunsten von Online-Terminen zu verzichten und wo möglich Bahnverbindungen zu nutzen. Bei Flügen werden prinzipiell nur Reisen in Economy-Klasse gebucht, eine Ausnahme stellen interkontinentale Flüge dar. Auch bei den Hotelbetriebsgesellschaften kommt es durch die Teilnahme an Roadshows zu einer höheren internationalen Reisetätigkeit mit dem Flugzeug.

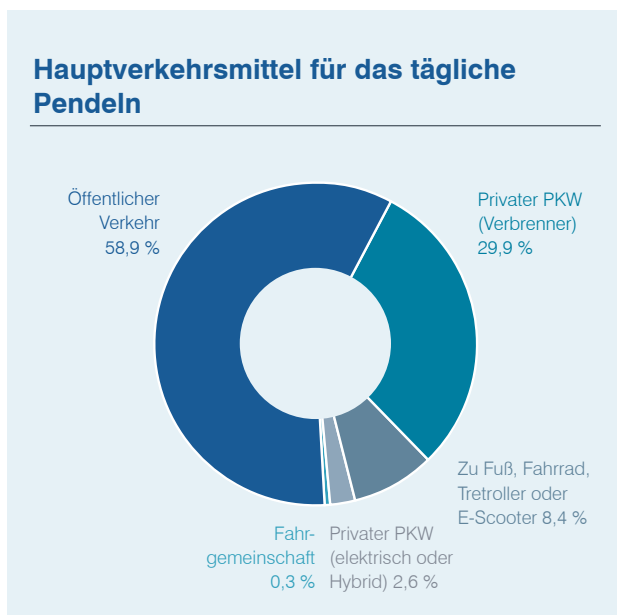
Die Erfassung der Reisekilometer erfolgt dezentral durch die einzelnen Standorte der S IMMO. Insbesondere bei Fahrten mit privaten PKWs, Taxis und dem öffentlichen Nahverkehr ist eine genaue Aufzeichnung der Kilometer nicht immer möglich. Die Angaben beinhalten deshalb auch Schätzungen basierend auf dem durchschnittlichen Reismuster der jeweils betroffenen Mitarbeiter:innen, bestehend aus Strecken und Häufigkeit.

Reisekilometer

Verkehrsmittel	Einheit	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Firmenwagen	km	79.000	65.000	140.706	131.802	0	0	219.706	196.802
Privater PKW	km	7.613	8.254	7.399	2.292	26.654	15.995	41.666	26.541
Mietwagen und Taxi	km	5.067	4.253	346	251	26.788	24.088	32.201	28.592
Öffentlicher Verkehr (Bus, Straßenbahn, U-Bahn, Zug)	km	30.325	10.504	27.283	22.733	17.525	9.315	75.133	42.552
Flugzeug	km	182.690	160.000	4.220	7.260	40.626	8.923	227.536	176.183
Summe		304.695	248.011	179.954	164.338	111.593	58.321	596.242	470.670

Nachdem im Jahr 2020 die Reisetätigkeiten auf Grund der pandemiebedingten Einschränkungmaßnahmen deutlich reduziert worden waren, stiegen diese im Berichtsjahr wieder an. Sie

liegen dennoch deutlich unter dem Vorkrisenniveau, wobei öffentliche Verkehrsmittel den größten relativen Zuwachs aufweisen.



Die S IMMO wird auch in den kommenden Jahren – so es die aktuellen Projekte zulassen – versuchen, zunehmend treibstoffärmere und öffentliche Transportmittel zu verwenden und die Reisetätigkeiten mittels moderner Kommunikationsmittel auf das Notwendigste zu beschränken.

Im Jahr 2021 hat die S IMMO erstmals im Rahmen einer freiwilligen Umfrage das Pendelverhalten ihrer Mitarbeiter:innen inklusive der Hotels an allen Standorten erfasst. Dabei wurden die durchschnittliche Pendeldistanz und das dafür hauptsächlich genutzte Verkehrsmittel erfragt. Die Ergebnisse wurden standortspezifisch auf die gesamte Belegschaft hochgerechnet. Auf Grund unterschiedlicher lokaler Gegebenheiten und Anfahrtswege kommen in einer konzernweiten Betrachtung eine Reihe unterschiedlicher Verkehrsmittel zum Einsatz. Das Unternehmen ist bestrebt, auch beim Pendeln seiner Mitarbeiter:innen die Nutzung umweltverträglicher Optionen aktiv zu fördern. Die zentrale Lage der Standorte mit gut ausgebauten lokalen öffent-

lichen Verkehrsnetzen, Rad- und Fußwegen ist dabei ein wichtiger Faktor. Die Kostenerstattung von Vorteils- und Jahreskarten für öffentliche Verkehrsmittel sowie die Bildung von Fahrgemeinschaften sind weitere bereits gesetzte Maßnahmen. Zusätzlich reduziert die Nutzung des Homeoffice-Angebots die von den Mitarbeiter:innen zurückgelegten Arbeitswege.

Die fußläufige Anbindung an das lokale Netzwerk der öffentlichen Verkehrsmittel ist auch für die Mieter:innen und Nutzer:innen von Immobilien ein ansprechender Vorteil und hilft, die Auswirkungen auf die Umwelt im Betrieb zu minimieren. Die S IMMO legt bei Entwicklungen und Ankäufen daher besonderen Wert auf die vorhandene Infrastruktur. Fahrradabstellplätze und Duschen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge komplettieren die Anreize für eine nachhaltigere Mobilität bei Mieter:innen und Besucher:innen und werden bei Neuentwicklungen und Modernisierungen von Objekten von Anfang an berücksichtigt.

Treibhausgasemissionen

Die Anstrengungen der S IMMO, ihren eigenen Energiebedarf und den ihrer Mieter:innen zu reduzieren und nach Möglichkeit mit erneuerbaren Energiequellen zu decken, dient nicht nur der Steigerung der Energieeffizienz, sondern verfolgt auch das Ziel der Verkleinerung des mit der Unternehmenstätigkeit verbundenen Treibhausgasfußabdrucks. Der fortschreitende Klimawandel stellt Wirtschaft und Gesellschaft vor neue Herausforderungen und verlangt von Unternehmen, ihrer Verantwortung in dieser Hinsicht gerecht zu werden. Dabei spielen nicht nur die Auswirkungen des Klimawandels auf das Unternehmen und sein Umgang hiermit eine Rolle, sondern auch die Beeinflussung des Klimawandels durch das Unternehmen.

Im Rahmen dieser doppelten Wesentlichkeit, also der wechselseitigen Einflüsse von Klima und Unternehmertätigkeit aufeinander, hat die S IMMO einerseits ihr Risikomanagement in Anlehnung an die Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) um wesentliche Klimarisiken ergänzt (siehe Geschäftsbericht ab Seite 88) und andererseits die Berechnung der mit ihren Tätigkeiten verbundenen Treibhausgasemissionen erheblich erweitert. Diese Erweiterung betrifft unter anderem die Ausweitung der zu Grunde liegenden Verbrauchsdatenerfassung sowie die zusätzliche Berechnung von indirekten Emissionen. Den grundsätzlichen Berichtsumfang für dieses Carbon Accounting bildet, folgend den Empfehlungen des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) und gemäß dem Ansatz der finanziellen Kontrolle, der Kreis der vollkonsolidierten Unternehmen der S IMMO (siehe Geschäftsbericht ab Seite 109).

Mit Blick auf den Energieverbrauch des Immobilienportfolios bedeutet dies in weiterer Folge, dass nur die durch die S IMMO bezogene Energie in die Errechnung der direkten und indirekten Emissionen nach Scope 1 und Scope 2 des GHG Protocol ein-

fließt. Energieverbräuche, bei denen eine Beschaffung direkt durch die Mieter:innen erfolgt, werden als Emissionen gemäß Scope 3 betrachtet, da hier keine finanzielle Kontrolle über die Vertragsmodalitäten der Energiebeschaffung gegeben ist.

Die Errechnung aller Emissionswerte geschieht in CO₂-Äquivalenten und auf Basis der erhobenen Energieverbräuche (siehe Seite 10) sowie der Reise- und Pendelkilometer (siehe Seite 13). Im Fall der eigenen Fahrzeuge, für welche keine Emissionsfaktoren ausgedrückt in CO₂-Äquivalenten verfügbar sind, wurde auf einen reinen CO₂-Emissionsfaktor zurückgegriffen. Ein aufgeschlüsselter Ausweis anderer Treibhausgase erfolgt angesichts der vorhandenen Datenlagen nicht. Da keine wesentliche Verbrennung von Biomasse erfolgt, werden keine biogenen Treibhausgasemissionen erfasst. Diffuse Emissionen, welche beispielsweise beim Betrieb von Klima- und Kühlanlagen auftreten können, werden auf Grund nicht vorhandener Daten nicht ausgewiesen. Auf Grund der substanziellen Umstellungen und Erweiterungen im Bereich der Erfassung von Verbräuchen und Emissionen im Berichtsjahr sowie der schrittweisen Rückkehr zu einem Normalbetrieb der Immobilien nach den COVID-19-bedingten Einschränkungen des Vorjahres hat sich die S IMMO entschieden, das Jahr 2021 als Basisjahr und somit Ausgangspunkt für die zukünftige strategische Reduktion ihrer Treibhausgasemissionen auszuwählen.

Die IT-gestützte und zentrale Überwachung der Verbräuche, welche auch mit den entsprechenden Emissionsfaktoren verknüpft wird, spielt dabei ebenso eine wesentliche Rolle wie die zuvor beschriebene Nutzung erneuerbarer Energiequellen und infrastrukturelle Modernisierungen. Aus Transparenzgründen wurden auch für das Kalenderjahr 2020 die Treibhausgasemissionen nach der neuen Methodik berechnet.

Direkte und indirekte energiebedingte Emissionen (Scope 1 und Scope 2)

Die direkten Treibhausgasemissionen der S IMMO nach Scope 1 des GHG Protocol entstehen zum einen im Betrieb des Immobilienportfolios und zum anderen durch die Nutzung des konzerneigenen Fuhrparks. Dabei ist entscheidend, dass bei dem Verbrauch von Brennstoffen direkt Treibhausgasemissionen freigesetzt werden. Im Gebäudebetrieb kommen Erdgas, Flüssiggas und Heizöl als fossile Brennstoffquellen zum Einsatz, die eigenen Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor nutzen Benzin- und Dieseltreibstoffe. Für die Berechnung der Emissionen kommen im Fall der Immobilien verbrauchsartenbezogene Emissionsfaktoren des Landesamts für Umwelt (Land Brandenburg) und des Umweltbundesamts (Republik Österreich) zum Einsatz, wo möglich unter Berücksichtigung regionaler Unterschiede innerhalb des Portfolios. Fuhrparkbezogene Emissionsdaten nutzen motorenspezifische Emissionsfaktoren gemäß Fahrzeugschein und Herstellerangaben.

Die Versorgung der Immobilien mit Strom und Fernwärme ist im Fall der S IMMO der Treiber der indirekten energiebedingten Emissionen, bei denen Energie extern bezogen wird und im Zuge dessen Emissionen entstehen. Zusätzlich werden die eigenen Elektro- und Hybridfahrzeuge mit Strom versorgt. Das GHG Protocol unterscheidet diese Scope-2-Treibhausgasemissionen in standortbasiert und marktbasierend. Dabei liegen der Berechnung der standortbasierten Emissionen des Energieverbrauchs die Emissionsfaktoren des jeweiligen gesamten lokalen oder nationalen Energienetzes zu Grunde. Die marktbasierenden Emissionen berücksichtigen dahingegen vertragliche Übereinkommen zwischen Unternehmen und Versorgungsunternehmen und damit auch spezifische Emissionsfaktoren, welche seitens der Versorgungsunternehmen den Nutzer:innen zugesichert werden. Da die S IMMO beim Stromeinkauf großen Wert auf einen Ursprung aus erneuerbaren Quellen legt und dies als einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung eines nachhaltigen Energienetzes ansieht, werden die Emissionen aus Strom- und Fernwärmeverbrauch sowohl standortbasiert als auch marktbasierend errechnet. Die Differenz entspricht aus Sicht der S IMMO einer aktiven Einsparung von Treibhausgasemissionen durch die bewusste Wahl erneuerbarer Stromquellen.

Die Berechnung der standortbasierten Scope-2-Emissionen geschieht mithilfe von länderspezifischen Emissionsfaktoren, welche von ecoinvent (Version 3.8), der Internationalen Energieagentur (IEA) und dem Umweltbundesamt (Republik Österreich) zur Verfügung gestellt werden. Für die Errechnung der marktbasierenden Emissionen wird Strom aus 100 % erneuerbaren Quellen als emissionsneutral betrachtet. Darüber hinaus wird für die bezogene Fernwärme der Wiener Immobilien ein Emissionsfaktor des lokalen Versorgungsunternehmens Wien Energie angewandt. Für alle anderen marktbasierenden Kalkulationen wird, auf Grund fehlender verbindlicher Zusagen seitens der Versorgungsunternehmen, auf die standortbasierten länderspezifischen Emissionsfaktoren zurückgegriffen.

Sonstige indirekte Emissionen (Scope 3)

Für die Berechnung der sonstigen indirekten Treibhausgasemissionen, der Scope-3-Emissionen, werden die vor- und nachgelagerten Lieferketten eines Unternehmens auf Relevanz für die eigene Emissionsbilanz geprüft. Die S IMMO erhebt erstmalig diese Art von Emissionen und hat folgende drei von insgesamt 15 Kategorien gemäß dem GHG Protocol als relevant eingestuft:

- Kategorie 6 Geschäftsreisen
- Kategorie 7 Pendeln der Angestellten
- Kategorie 13 für Downstream-Aktivitäten gemietete Vermögensgegenstände

Diese Auswahl liegt darin begründet, dass der Energieverbrauch der Immobilien, welchem Versorgungsverträge zwischen Mieter:innen und Versorgungsunternehmen zu Grunde liegen, unmittelbar mit dem Betrieb der Gebäude und damit der Kerntätigkeit der S IMMO als Bestandhalterin verbunden ist. Die daraus resultierenden Emissionen der Kategorie 13 sind somit wesentlicher Bestandteil der Klimabilanz der S IMMO, auch wenn sie nur bedingt Einfluss auf das Verbraucherverhalten der Mieter:innen nehmen kann. Direkter ist der Einfluss des Unternehmens auf die Häufigkeit und Art der Geschäftsreisen sowie durch Anreize auch auf die Wahl des Verkehrsmittels beim Pendeln ihrer Mitarbeiter:innen, weshalb auch die Kategorien 6 und 7 ausgewählt wurden. Eine zukünftige Aufnahme weiterer Kategorien in die Treibhausgasbilanz wird laufend evaluiert, allerdings stehen hierfür aktuell noch nicht durchgängig alle notwendigen Daten zur Verfügung.

Die Berechnungen der Scope-3-Emissionen folgen im Fall von energiebedingten Emissionen dem Prinzip der marktbasierenden Kalkulation, um im Immobilienbetrieb auch bei einer mieterseitigen Auswahl von erneuerbaren Stromquellen die positiven Auswirkungen entsprechend aufzeigen zu können und somit den gesellschaftsweiten Übergang zu grüner Energie weiter zu incentivieren. Die immobilienbezogenen Scope-3-Emissionen wurden folglich anhand der unter Scope 1 und Scope 2 (marktbasierend) angeführten Emissionsfaktoren errechnet. Emissionen verbunden mit Geschäftsreisen und Pendeln wurden anhand von Emissionsfaktoren des Department for Environment, Food and Rural Affairs (Vereinigtes Königreich) ermittelt.

Treibhausgasemissionen

Emissions-indikator	Abgrenzung	Einheit	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
			2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Direkte THG-Emissionen	t CO ₂ e	462	394	6.173	5.736	7.833	6.456	14.468	12.586
Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Standortbasierte indirekte energiebedingte THG-Emissionen	t CO ₂ e	2.623	2.379	3.403	3.082	15.210	13.349	21.237	18.810
	Marktbasierte indirekte energiebedingte THG-Emissionen	t CO ₂ e	202	180	2.427	2.100	5.144	13.349	7.773	15.628
Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Sonstige indirekte THG-Emissionen	t CO ₂ e	2.161	2.033	14.110	13.592	445	302	16.716	15.927
	davon Kategorie 6 Geschäftsreisen	t CO ₂ e	31	27	3	2	16	9	51	38
	davon Kategorie 7 Pendeln der Angestellten	t CO ₂ e	122	nicht erhoben	77	nicht erhoben	140	nicht erhoben	339	nicht erhoben
	davon Kategorie 13 für Downstream-Aktivitäten gemietete Vermögensgegenstände	t CO ₂ e	2.008	2.006	14.030	13.590	289	293	16.326	15.889
Intensität der THG-Emissionen	Intensitätsquotient der THG-Emissionen (Scope 1 und Scope 2, standortbasiert)	kg CO ₂ e/m ²	23	20	17	16	63	58	34	31
	Intensitätsquotient der THG-Emissionen (Scope 1 und Scope 2, marktbasierend)	kg CO ₂ e/m ²	5	4	16	14	35	58	21	28
	Hauptnutzfläche	m ²	137.063	137.060	553.916	543.431	365.811	340.642	1.056.790	1.021.123

Die stärkere Nutzung der Gebäude und vermehrten Reisetätigkeiten im Zuge der Lockerungen von Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie führten im Jahr 2021 zu einem höheren Energieverbrauch und in Folge zu einem generellen Anstieg der Treibhausgasemissionen und ihrer Intensitäten. Zusätzlich erhöhen die erstmals erfassten Emissionen im

Zusammenhang mit dem Pendeln der Mitarbeiter:innen die Werte für das Berichtsjahr. Durch einen weitreichenden Einkauf von Strom aus 100 % erneuerbaren Quellen für das CEE-Portfolio konnten unter einer marktbasierenden Betrachtung die Scope 2-Emissionen im Gesamtbild erheblich gesenkt werden.

Soziales

Die S IMMO ist nicht nur Arbeitgeberin, sondern erfüllt mit ihren Immobilien das Grundbedürfnis der Menschen nach Lebens-, Arbeits- und Wohnraum. Daraus ergeben sich eine besondere Nähe zur und Verantwortung gegenüber der Gesellschaft. Diese Verantwortung spiegelt sich auch in jenen Themen wider, die Stakeholder:innen im Zuge der im Jahr 2021 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse als wesentlich definiert haben.

Folgende wesentliche Themen werden im Rahmen dieses Kapitels erläutert:

- Diversität und Chancengleichheit
- Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitgeberattraktivität
- Weiterbildung
- Mieterzufriedenheit
- Datenschutz

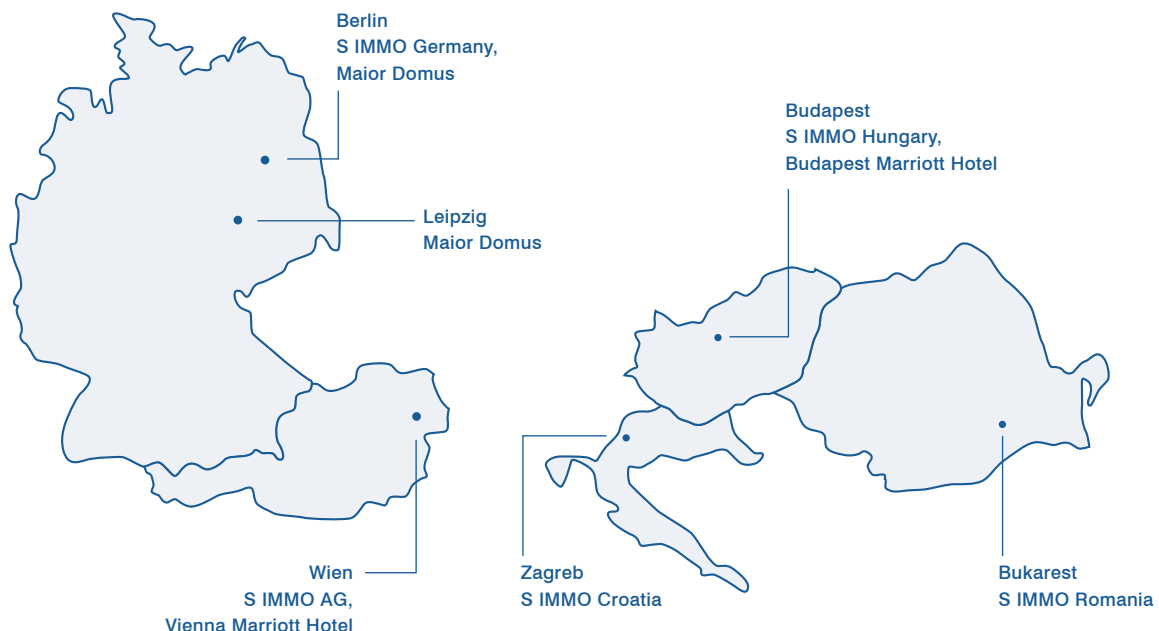
Die ersten drei Themen befassen sich mit den Mitarbeiter:innen und somit dem Herzstück der S IMMO. Zufriedene und kompetente Mitarbeiter:innen sind ein unerlässlicher Bestandteil des Erfolgs jedes Unternehmens. Respekt, Vertrauen und gegenseitige Wertschätzung sind die Grundpfeiler des Miteinanders in der S IMMO. Qualifizierte Mitarbeiter:innen sind für die S IMMO

das wichtigste Kapital. Es ist der S IMMO ein besonderes Anliegen, dem Team ein motivierendes Arbeitsumfeld, aber auch persönliche Entfaltungsmöglichkeiten und die Vereinbarkeit von Familie und Karriere zu bieten. Die S IMMO steht für eine offene Unternehmenskultur, in der die Zusammenarbeit sowie die Zufriedenheit und Gesundheit aller Mitarbeiter:innen auf allen Ebenen gefördert wird.

Es ist der Anspruch der S IMMO, die besten Köpfe zu gewinnen, um mit ihnen gemeinsam jeden Tag aufs Neue die Zukunft des Unternehmens aktiv zu gestalten. In dem Wissen, dass dafür Voraussetzungen notwendig sind, die Vereinbarkeit zwischen Familie und Karriere ermöglichen, ist die S IMMO stets bemüht ein Umfeld zu schaffen, in dem die Mitarbeiter:innen beide Aspekte miteinander in Einklang bringen können. Das erzeugt Motivation, fördert den Teamgeist und stärkt das Miteinander.

Um diese Ziele zu erreichen, ist ein wirksames Personalmanagement unerlässlich, welches durch die Tochterunternehmen an den einzelnen Standorten lokal wahrgenommen wird. Dies ermöglicht es den lokalen Geschäftsführer:innen, auf die Bedürfnisse und Herausforderungen der lokalen Teams einzugehen und diese zu unterstützen.

Standorte der S IMMO



Die S IMMO hat im Zuge der Erweiterung ihrer Berichtslegung ihren Berichtsumfang im Bereich der Mitarbeiterdaten ausgeweitet. Diese umfasst erstmalig die Mitarbeiter:innen der Marriott Hotels in Wien und Budapest. Ist im weiteren Verlauf von der S IMMO die Rede, so sind alle Mitarbeiter:innen in Österreich, Deutschland, Ungarn, Kroatien und Rumänien sowie erstmalig die Mitarbeiter:innen der Hotels in Wien und Budapest inkludiert. Ist bei einer Kennzahl nicht von allen Standorten die Rede, so wird jeweils explizit darauf hingewiesen.

Auf Grund der vorgenannten Änderungen, Überarbeitung der Erhebungs- und Auswertungsmethoden sowie interner Prozesse kommt es zu Abweichungen zu den im Vorjahr berichteten Daten. Um eine Vergleichbarkeit der Kennzahlen zu gewährleisten, werden daher auch die Werte aus dem Jahr 2020 nach den neuen Methoden inklusive der Hotelmitarbeiter:innen dargestellt.

Mitarbeiter:innen

Die S IMMO beschäftigt Mitarbeiter:innen in fünf Ländern (Österreich, Deutschland, Ungarn, Kroatien und Rumänien). Diese lokalen Teams steuern auch die Geschäftstätigkeiten in der Slowakei, Tschechien und Bulgarien. Die Personalverantwortung und die Einhaltung sämtlicher landesspezifischer und arbeits-

rechtlicher Vorgaben obliegt den Töchtern. Darüber hinaus variieren die Teamgröße und -struktur sowie der Fokus der Geschäftstätigkeit teils stark zwischen den Tochtergesellschaften, weswegen bisher von Seiten der S IMMO nicht durchgehend länderübergreifende einheitliche Standards und Prozesse implementiert wurden. Die S IMMO legt Wert auf kurze Wege und einen möglichst direkten Austausch zwischen Mitarbeiter:innen und ihren Führungskräften. Individuell durchgeführte, jährliche Mitarbeitergespräche sind dabei ebenso Standard wie Veranstaltungen, die das Teamgefüge stärken.

Die Mitarbeiter:innen der S IMMO repräsentieren das umfassende Know-how der Gesellschaft und tragen in wesentlichem Maße zum Erfolg des Unternehmens bei. Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt – auf Basis Headcount, inklusive der Mitarbeiter:innen für den Hotelbetrieb und exklusive ruhendem Personal und Praktikanten – 543 (2020: 597) Personen. Ohne Mitarbeiter:innen der Hotels beläuft sich die Anzahl auf 133 (2020: 130) Personen.

Die beiden Hotels – Vienna Marriott und Budapest Marriott – werden in Form von Managementverträgen betrieben. Die Mitarbeiterführung des Hotelpersonals obliegt dementsprechend dem jeweiligen Hotelmanagement und wird nicht von der S IMMO gesteuert.

Übersicht der Mitarbeiter:innen zum 31.12.

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Anzahl der Mitarbeiter:innen (Headcount)	264	257	70	74	227	197	561	528
Durchschnittsalter in Jahren	38,3	38,1	42,6	43,0	38,7	39,6	39,0	39,4
Frauen gesamt	109	112	34	36	114	102	257	250
Männer gesamt	155	145	36	38	113	95	304	278
Anzahl der Mitarbeiter:innen unter 30 Jahre*	4	2	11	12	69	44	84	58
Frauen*	2	2	6	7	40	31	48	40
Männer*	2	0	5	5	29	13	36	18
Anzahl der Mitarbeiter:innen 30–50 Jahre*	28	29	34	37	114	117	176	183
Frauen*	16	17	20	21	61	63	97	101
Männer*	12	12	14	16	53	54	79	82
Anzahl der Mitarbeiter:innen über 50 Jahre*	14	11	25	25	44	36	83	72
Frauen*	5	4	8	8	20	15	33	27
Männer*	9	7	17	17	24	21	50	45

Übersicht der Mitarbeiter:innen zum 31.12.

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Frauen gesamt in %	50,0	54,8	48,6	48,6	50,2	51,8	45,8	47,3
Männer gesamt in %	50,0	45,2	51,4	51,4	49,8	48,2	54,2	52,7
Anzahl der Mitarbeiter:innen unter 30 Jahre in %*	8,7	4,8	15,7	16,2	30,4	22,3	15,0	11,0
Frauen in %*	4,3	4,8	54,5	58,3	58,0	70,5	57,1	69,0
Männer in %*	4,3	0,0	45,5	41,7	42,0	29,5	42,9	31,0
Anzahl der Mitarbeiter:innen 30–50 Jahre in %*	60,9	69,0	48,6	50,0	50,2	59,4	31,4	34,7
Frauen in %*	34,8	40,5	58,8	56,8	53,5	53,8	55,1	55,2
Männer in %*	26,1	28,6	41,2	43,2	46,5	46,2	44,9	44,8
Anzahl der Mitarbeiter:innen über 50 Jahre in %*	30,4	26,2	35,7	33,8	19,4	18,3	14,8	13,6
Frauen in %*	10,9	9,5	32,0	32,0	45,5	41,7	39,8	37,5
Männer in %*	19,6	16,7	68,0	68,0	54,5	58,3	60,2	62,5

* Bei den Angaben zur Altersstruktur sind in der Spalte Österreich nur Daten der S IMMO AG in Wien inkludiert, Daten des Vienna Marriott Hotels liegen nicht vollständig vor.

Mitarbeiter:innen nach Vertragsart zum 31.12.

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Anzahl der Mitarbeiter:innen mit unbefristetem Vertrag	244	238	70	74	37	25	351	337
Frauen*	23	23	33	36	22	15	78	74
Männer*	20	17	37	38	15	10	72	65
Anzahl der Mitarbeiter:innen mit befristetem Vertrag	20	19	0	0	190	172	210	191
Frauen	5	6	0	0	92	87	97	93
Männer	15	11	0	0	98	85	113	96
Gesamt	264	257	70	74	227	197	561	528

* Bei den Angaben zur Geschlechterverteilung unter den Mitarbeiter:innen mit unbefristetem Vertrag sind in der Spalte Österreich nur Daten der S IMMO AG in Wien inkludiert, Daten des Vienna Marriott Hotels liegen nicht vollständig vor.

Mitarbeiter:innen nach Angestelltenverhältnis zum 31.12.

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Anzahl der Mitarbeiter:innen in Vollzeit	231	226	56	58	215	182	502	466
Frauen	82	83	27	35	106	93	215	211
Männer	149	143	29	23	109	89	287	255
Anzahl der Mitarbeiter:innen in Teilzeit	33	31	14	16	12	15	59	62
Frauen	27	28	7	8	8	9	42	45
Männer	6	3	7	8	4	6	17	17
Gesamt	264	257	70	74	227	197	561	528

Diversität, Chancengleichheit und Mitarbeiterbindung

Vielfalt, Chancengleichheit und Integration sind entscheidende Wettbewerbsvorteile und grundlegendes Selbstverständnis der S IMMO. Als international tätige Gruppe beschäftigt sie Menschen aus unterschiedlichen Ländern. Eine Vielfalt an Sprachen und Kulturen sieht die Gruppe als besonders wertvolle Ressource. Die S IMMO verpflichtet sich, ein diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld zu schaffen, das von gegenseitigem Vertrauen geprägt ist und in dem jede:r mit Würde und Respekt behandelt wird. Jedes Teammitglied wird geschätzt, unabhängig von Geschlecht, Alter, körperlichen oder geistigen Einschränkungen, Familienstand, sexueller Orientierung, Hautfarbe, religiöser oder politischer Einstellung, ethnischem oder sozialem Hintergrund und Nationalität.

Weder im Berichtsjahr 2021 noch im Vorjahr wurden Diskriminierungsvorfälle auf Grund von Herkunft, Hautfarbe, Geschlecht, Religion, politischer Meinung, nationaler oder sozialer Herkunft gemeldet.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter:innen lag im Berichtsjahr bei 39,0 Jahren (2020: 39,4 Jahre).

Das Unternehmen hat sich zum Ziel gesetzt, den Frauenanteil in Führungspositionen kontinuierlich zu steigern, und bekennt sich ausdrücklich zur Förderung von Frauen. Zum 31.12.2021 lag der Anteil der Mitarbeiterinnen bei 45,8 % (2020: 47,3 %). Exklusive der Mitarbeiter:innen der beiden Hotels liegt der Anteil weiblicher Arbeitskräfte bei der S IMMO und ihren Tochterunternehmen bei 52,6 % (2020: 53,1 %).

Unter Führungskräften versteht die S IMMO zum einen Mitarbeiter:innen am Standort Wien mit Personalverantwortung (exklusive Vorstand) sowie die Geschäftsführer:innen in den Tochterunternehmen. In den Hotels werden ebenfalls nur die Geschäftsführer:innen als Führungskräfte gezählt. Zum 31.12.2021 lag der Frauenanteil bei Führungskräften bei 34,5 % (2020: 32,1 %). Exklusive der Hotels liegt der Anteil bei 42,9 % (2020: 38,5 %).

Geschlechterverteilung in % zum 31.12.

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Führungskräfte								
Frauen	35,3	35,3	50,0	50,0	30,0	22,2	34,5	32,1
Männer	64,7	64,7	50,0	50,0	70,0	77,8	65,5	67,9
unter 30 Jahre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
30–50 Jahre	58,8	52,9	50,0	50,0	60,0	66,7	58,6	57,1
über 50 Jahre	41,2	47,1	50,0	50,0	40,0	33,3	41,4	42,9
Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion								
Frauen*	58,8	64,5	48,5	48,6	52,4	55,2	52,2	54,5
Männer*	41,2	35,5	51,5	51,4	47,6	44,8	47,8	45,5
unter 30 Jahre*	8,8	6,5	16,2	16,7	34,8	26,7	27,3	21,6
30–50 Jahre*	64,7	74,2	50,0	50,0	47,6	53,3	50,2	54,9
über 50 Jahre*	26,5	19,4	33,8	33,3	17,6	20,0	22,5	23,5

* Bei den Angaben zu Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion sind in der Spalte Österreich nur Daten der S IMMO AG in Wien inkludiert, Daten des Vienna Marriott Hotels liegen nicht vollständig vor.

Bei der Zusammensetzung des Vorstands und der Aufsichtsratsmitglieder wird im Interesse der Gesellschaft auf das Vorhandensein größtmöglicher fachlicher Kompetenzen sowie internationaler Erfahrung Wert gelegt. Zudem achtet das Unternehmen bewusst auf eine vielseitige Zusammensetzung im Hinblick auf berufliche Qualifikation und Ausbildungshintergrund, unabhängig vom Geschlecht. Im Berichtsjahr waren keine Frauen im Vorstand der S IMMO AG vertreten. Im Zuge der Nachbesetzung des CEOs bzw. bei der Mandatierung eines dritten Vorstands im ersten Quartal 2021 wurde dieser Umstand

bedacht und der involvierte Berater explizit aufgefordert, Kandidatinnen zu berücksichtigen. Trotz eines gewissenhaften Prozesses ist es bedauerlicherweise nicht gelungen, den Frauenanteil im Vorstand der Gesellschaft zu erhöhen. Das Unternehmen bekennt sich weiterhin klar zu dem Ziel, mittelfristig Frauen in den Vorstand der Gesellschaft zu mandatieren. Den gesetzlichen Anforderungen einer 30 %igen Frauenquote folgend, müssen drei Mitglieder des Aufsichtsrats weiblich sein. Diese Anforderungen erfüllte die S IMMO zum 31.12.2021.

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands zum 31.12.

	Aufsichtsrat		Vorstand	
	2021	2020	2021	2020
nach Geschlecht				
Frauen	3	2	0	0
Männer	8	2	3	2
nach Altersgruppe				
unter 30 Jahre	0	0	0	0
30–50 Jahre	5	2	0	0
über 50 Jahre	6	2	3	2
Gesamt	11	4	3	2

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands zum 31.12.

	Aufsichtsrat		Vorstand	
	2021	2020	2021	2020
nach Geschlecht in %				
Frauen	27,3	50,0	0,0	0,0
Männer	72,7	50,0	100,0	100,0
nach Altersgruppe in %				
unter 30 Jahre	0,0	0,0	0,0	0,0
30–50 Jahre	45,5	50,0	0,0	0,0
über 50 Jahre	54,5	50,0	100,0	100,0

Die Standorte aller S IMMO Tochterunternehmen sind barrierefrei, zudem wird bei allen Neubauten auf die Barrierefreiheit Rücksicht genommen. Insgesamt waren zum 31.12.2021 12 Personen (2020: 11) mit nicht nur vorübergehender körperlicher, geistiger oder psychischer Funktionsbeeinträchtigung oder Beeinträchtigung der Sinnesfunktionen angestellt.

Die S IMMO ist davon überzeugt, dass ein ausgeglichenes Verhältnis von Berufsleben und Freizeit ein wesentlicher Schlüssel für höhere Motivation, stärkeres Engagement und bessere Leistung ihrer Mitarbeiter:innen ist. Darüber hinaus leistet die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben einen wesentlichen Beitrag zur Chancengleichheit im Unternehmen. So ist die S IMMO bemüht, allen ihren Mitarbeiter:innen flexible Arbeitszeiten, Home-

office sowie die Möglichkeit für individuelle Arbeits- bzw. Teilzeitmodelle, auch im Zusammenhang mit Ausbildungen, zu bieten. Väterkarenz oder Sabbaticals werden ebenso unterstützt wie verschiedene Modelle zum vereinfachten Wiedereinstieg nach einer Karenz. Diese Optionen werden von den S IMMO Mitarbeiter:innen positiv wahr- und sehr gut angenommen.

Zum Stichtag 31.12.2021 waren 10,5 % der Mitarbeiter:innen in Teilzeit beschäftigt (2020: 11,7 %), davon 71,2 % Frauen (2020: 72,6 %). 31 Mitarbeiter:innen befanden sich zum Stichtag 31.12.2021 in Karenz bzw. in Mutterschutz (2020: 35). Im Berichtsjahr 2021 sind 10 Mitarbeiter:innen aus der Karenz bzw. aus der Elternzeit zurückgekehrt, davon 9 Frauen und 1 Mann.

Elternzeit zum 31.12.

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Anzahl der Mitarbeiter:innen in Mutterschutz/Karenz	12	10	2	3	17	22	31	35
Frauen	12	10	1	3	17	22	30	35
Männer	0	0	1	0	0	0	1	0
Anzahl der Mitarbeiter:innen, die aus der Karenz zurückgekehrt sind	3	2	4	0	3	1	10	3
Frauen	3	2	3	0	3	1	9	3
Männer	0	0	1	0	0	0	1	0

Für die S IMMO ist es besonders wichtig, auch die Familien ihrer Teammitglieder bei verschiedenen Events miteinzubeziehen. Kinder freuen sich, wenn sie die Arbeitsplätze ihrer Eltern kennenlernen, Ehepartner:innen sowie Familienangehörige gewinnen Verständnis für das Unternehmensmodell und der Austausch der Familien untereinander stärkt den Teamgeist und

fördert die Identifikation mit dem Unternehmen. Um das Miteinander kontinuierlich zu fördern, gibt es diverse Veranstaltungen. In Österreich sind das beispielsweise ein jährliches Sommerfest, zu dem auch die Familien eingeladen werden, eine Weihnachtsfeier, Teamausflüge oder die gemeinsame Teilnahme an Events wie dem Business Run in Wien. Im Berichtsjahr konnten

diese Veranstaltungen und Aktivitäten auf Grund der COVID-19-Pandemie nur eingeschränkt durchgeführt werden. Die S IMMO geht jedoch davon aus, dass es 2022 wieder Möglichkeiten für gemeinsame Events geben wird.

Die Zufriedenheit und das Wohlbefinden des Teams ist wesentliches Kapital der S IMMO und wird auch in Zukunft mit größter Sorgfalt sichergestellt werden. Die persönlichen Stärken und Potenziale aller Beschäftigten bestmöglich zu nutzen, liegt nicht nur im ureigenen Interesse des Unternehmens, sondern stärkt nachhaltig Motivation und Identifikation aller Mitarbeiter:innen. Die S IMMO ist bestrebt eine attraktive Arbeitgeberin zu bleiben und auch weiterhin den Bedürfnissen der Mitarbeiter:innen gerecht zu werden. Die S IMMO pflegt unternehmensweit eine „Offene-Tür-Politik“ und ist stets bemüht, alle möglichen Konflikte rasch und unbürokratisch mit einem für alle Seiten zufriedenstellenden Ergebnis zu lösen.

Über alle Standorte (exklusive Daten aus dem Vienna Marriott Hotel) gerechnet liegt die Dienstzugehörigkeit im Schnitt bei 7,4 Jahren (2020: 8,3 Jahre). Die S IMMO wertet die Betriebszugehörigkeit als positives Zeichen dafür, dass das Unternehmen von seinen Mitarbeiter:innen als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen wird.

Exklusive der beiden Hotels liegt die Fluktuation in den S IMMO Niederlassungen bei 14,6 % (2020: 11,0 %). Die beiden Hotelbetriebe hatten auf Grund des durch diverse Lockdowns extrem volatilen Personalbedarfs eine sehr hohe Fluktuation, die gesamte Fluktuationsrate für das Berichtsjahr über alle Standorte gerechnet lag bei 67,0 % (2020: 64,4 %).

Eintritte 01.01.–31.12.*

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
nach Geschlecht								
Frauen	2	1	7	10	49	15	58	26
Männer	5	0	6	4	37	14	48	18
nach Altersgruppe								
unter 30 Jahre	2	1	5	5	62	16	69	22
30–50 Jahre	1	0	4	7	19	13	24	20
über 50 Jahre	4	0	4	2	5	0	13	2
Gesamt	7	1	13	14	86	29	106	44
nach Geschlecht in %								
Frauen	28,6	100,0	53,8	71,4	57,0	51,7	54,7	59,1
Männer	71,4	0,0	46,2	28,6	43,0	48,3	45,3	40,9
nach Altersgruppe in %								
unter 30 Jahre	28,6	100,0	38,5	35,7	72,1	55,2	65,1	50,0
30–50 Jahre	14,3	0,0	30,8	50,0	22,1	44,8	22,6	45,5
über 50 Jahre	57,1	0,0	30,8	14,3	5,8	0,0	12,3	4,5

* Daten des Vienna Marriott Hotels liegen nicht vor

Austritte und Fluktuation 01.01.–31.12.

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Austritte								
nach Geschlecht								
Frauen	42	40	9	3	139	165	190	208
Männer	34	34	8	8	132	134	174	176
nach Altersgruppe								
unter 30 Jahre	37	44	5	1	98	95	140	140
30–50 Jahre	27	22	7	5	127	155	161	182
über 50 Jahre	12	8	5	5	46	49	63	62
Gesamt	76	74	17	11	271	299	364	384
Fluktuation in %								
nach Geschlecht								
Frauen	16,0	14,2	12,1	4,1	67,3	68,0	35,0	34,9
Männer	13,0	12,1	10,7	10,9	63,9	55,2	32,0	29,5
nach Altersgruppe								
unter 30 Jahre	14,1	15,7	6,7	1,4	47,4	39,2	25,8	23,5
30–50 Jahre	10,3	7,8	9,4	6,8	61,5	63,9	29,6	30,5
über 50 Jahre	4,6	2,8	6,7	6,8	22,3	20,2	11,6	10,4
Gesamt	29,0	26,4	22,8	15,0	131,2	123,2	67,0	64,4

* Die Fluktuation wird nach der Formel der Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände (BDA) berechnet und unterscheidet nicht nach freiwilligen und unfreiwilligen Abgängen (Abgänge/durchschnittlicher Personalbestand der Periode).

Arbeitsstandards und Arbeitnehmerschutz

Gesunde Mitarbeiter:innen sind die Grundlage eines erfolgreichen Unternehmens. Aus diesem Grund sind der Erhalt und die Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter:innen für die S IMMO ein wichtiges Anliegen. Die S IMMO verpflichtet sich, all ihren Mitarbeiter:innen ein sicheres und gesundes Arbeitsumfeld zu bieten und zum Schutz von Mitarbeiter:innen, Mieter:innen sowie Besucher:innen Maßnahmen der Unfallprävention zu setzen.

Das Unternehmen beschäftigt seine Mitarbeiter:innen ausschließlich in Ländern der Europäischen Union und hält in Bezug auf Gehälter und Arbeitszeiten alle gesetzlichen Verpflichtungen ein. Das Unternehmen verpflichtet sich, allen seinen Mitarbeiter:innen faire und existenzsichernde Gehälter bzw. Löhne zu zahlen und die Ergebnisse von Tarifverhandlungen vollständig zu respektieren. Faire Arbeitsbedingungen und Sozialleistungen (Teilzeitarbeit, Mutterschutz, regelmäßiger bezahlter Urlaub und krankheitsbedingte Abwesenheit, bezahlte Elternzeit etc.) sind für das Unternehmen selbstverständlich.

Am Standort Wien wurde im Jänner 2021 mit dem Betriebsrat eine unternehmensinterne Interessensvertretung der Arbeitnehmer:innen gewählt. Der Betriebsrat besteht aus drei Mitgliedern

(eine Frau und zwei Männer) sowie drei Ersatzmitgliedern (drei Frauen). Der Betriebsrat ist unter anderem dazu befugt, Betriebsvereinbarungen abzuschließen, und wird bei Kündigungen und Entlassungen eingebunden. Darüber hinaus sind alle drei Mitglieder in den Aufsichtsrat entsandt worden, wodurch Arbeitnehmerinteressen auch in diesem Gremium verstärkt vertreten werden.

Die Wahl des Betriebsrats wurde vom Vorstand begrüßt und unterstützt. Der Vorstand pflegt eine offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat in Wien und führt einen konstruktiven und kooperativen Dialog, um einen fairen Interessenausgleich zu sicherzustellen. Ein professioneller Umgang mit den Arbeitnehmervertreter:innen, der keine Bevorzugung oder Benachteiligung zulässt, ist Teil der Unternehmenskultur.

Darüber hinaus setzt die S IMMO vor allem auf Präventionsmaßnahmen und stellt ihren Mitarbeiter:innen im Rahmen der betrieblichen Gesundheitsvorsorge unterschiedliche Präventionsangebote zur Verfügung. Am Standort Wien werden beispielsweise eine jährliche Vorsorgeuntersuchung und saisonale Impfaktionen angeboten. Hierzu erkundigt sich die S IMMO stets nach aktuellen und neuen Möglichkeiten, die im Rahmen der betrieblichen Vorsorge umsetzbar sind. Wie bereits im Vor-

jahr stand auch 2021 ein Betriebsarzt den Mitarbeiter:innen in Wien regelmäßig für Fragen rund um COVID-19 zur Verfügung. Details zu den getroffenen COVID-19-Präventionsmaßnahmen werden untenstehend erläutert.

Um die Arbeitssicherheit zu gewährleisten, hält die S IMMO die lokalen Arbeitnehmerschutzgesetze ein. Diese umfassen insbesondere Maßnahmen im Bereich der Ersten Hilfe und des Brandschutzes. Am Standort Wien gibt es eine Sicherheitsvertrauensperson sowie mehrere Ersthelfer:innen.

Das Unternehmen schätzt das Unfall- und Verletzungsrisiko für die Mitarbeiter:innen der S IMMO Standorte auf Grund ihrer primären Tätigkeiten in Büros als vergleichsweise gering ein, das Risiko der Mitarbeiter:innen der Hotels ist tätigkeitsbedingt etwas höher. Die Erhaltung und Förderung der Gesundheit sowie die Vermeidung von Arbeitsunfällen und berufsbezogenen Erkrankungen ist ein klares Ziel des Unternehmens. Die Gesellschaft sieht in Krankenstandstagen jedoch nur eine bedingt geeignete Kennzahl, um das Wohl und die Gesundheit der Mitarbeiter:innen zu beurteilen. Sie hält ihre Mitarbeiter:innen dazu an, Krankheiten und Verletzungen auszukurieren und dementsprechend erst nach vollständiger Genesung wieder an den Arbeitsplatz zurückzukehren. Darüber hinaus ist es dem Unternehmen ein Anliegen, dass Mitarbeiter:innen eine ausgewogene Balance zwischen Berufs- und Privatleben halten können – nicht zuletzt, um etwaige psychische Belastungen ausgleichen zu können.

Die S IMMO hat im Berichtsjahr kumulierte Krankenstandsdaten für alle Standorte (inklusive der Hotels) erhoben. Im Durchschnitt waren die Mitarbeiter:innen an allen Standorten 6,7 Tage (gezählt ab dem ersten Tag) im Krankenstand (2020: 9,9). Darüber hinaus befanden sich im Jahr 2021 21 Mitarbeiter:innen im Langzeitkrankenstand. Die Definition eines Langzeitkrankenstands ist länderspezifisch. Als Langzeitkrankenstand zählt das Unternehmen einen Krankenstand ab jenem Tag, ab dem nicht mehr das Unternehmen, sondern der Staat für die Lohnfortzahlung aufkommt.

Hinsichtlich der Mitarbeitergesundheit war auch im Berichtsjahr 2021 das Thema COVID-19 bestimmend. Die bereits etablierten Regelungen rund um Homeoffice und Arbeitsplatzsicherheit haben sich auch im Geschäftsjahr 2021 bewährt. Eine umfangreiche IT-Infrastruktur macht Teleworking ohne inhaltliche oder technische Einschränkungen möglich, der Betrieb der S IMMO war zu jedem Zeitpunkt gewährleistet. Die Geschäftsführer:innen der S IMMO Tochtergesellschaften waren in regelmäßigem Austausch mit dem Vorstand und einer eigens eingerichteten COVID-19-Arbeitsgruppe in Wien, um zeitnahe auf Entwicklungen reagieren zu können. An allen Standorten der S IMMO wurden die staatlichen Impfangebote von den Mitarbeiter:innen sehr gut angenommen.

Am Standort Wien wurden höchste Sicherheitsstandards eingeführt und ein engmaschiges Testsystem etabliert. Im Frühjahr 2021 wurde den Mitarbeiter:innen die Möglichkeit einer betrieblichen Impfung verschafft, weshalb die Durchimpfungsrate bereits zum Anfang der Sommermonate bei über 90 % lag. Die Arbeitsgruppe COVID beobachtet laufend die aktuelle Rechtslage und passt die geltenden Vorschriften in den Büroräumlichkeiten entsprechend an. So konnte auch die Einhaltung der ab Herbst geltenden 3G-Regel am Arbeitsplatz rasch sichergestellt werden.

Neben allen gültigen Regeln und Bestimmungen war es der S IMMO dabei stets wichtig, auf die individuellen Bedürfnisse, Herausforderungen und gegebenenfalls auch Risiken der Mitarbeiter:innen flexibel reagieren zu können. Die Pandemie nur als Gesundheitskrise wahrzunehmen, greift zu kurz – es gilt auch psychische Auswirkungen und individuelle Sondersituationen zu berücksichtigen und das Wohlbefinden des Teams weit über Sicherheitsanliegen hinaus zu gewährleisten.

Sowohl das Management als auch das Team der S IMMO sind mit den gesetzten Maßnahmen in Bezug auf Gesundheit und Arbeitssicherheit sehr zufrieden. Das Unternehmen wird die bestehenden Maßnahmen daher fortführen.

Die S IMMO verzeichnete im Jahr 2021 20 arbeitsbedingte Verletzungen (2020: 9). Diese betrafen allesamt Mitarbeiter:innen der beiden Hotels. Im Jahr 2021 kam es zu keinen Todesfällen (2020: 0).

Neben der Sicherheit der eigenen Mitarbeiter:innen ist der S IMMO auch die Sicherheit auf ihren Baustellen ein großes Anliegen. Die von der S IMMO beauftragten Dienstleister:innen und Partnerunternehmen sorgen unter Berücksichtigung lokaler gesetzlicher Bestimmungen für den Schutz aller am Bau beteiligten Personen. Deshalb setzt die S IMMO bei der Auswahl der Partnerfirmen auf hohe Qualitätsstandards und Unternehmen, die ihrerseits unter anderem großen Wert auf Arbeitssicherheit und Arbeitnehmerschutz legen. So arbeitet die S IMMO beispielsweise in Deutschland mit Partnerfirmen zusammen, die im Bereich Energie-, Umwelt- und Qualitätsmanagement ISO-zertifiziert sind. Keine von der S IMMO beschäftigten Personen sind vorrangig auf Baustellen tätig. Bei der Auswahl der Dienstleister:innen wird die S IMMO auch in Zukunft mit höchster Sorgfalt und Fokus auf maximale Sicherheitsstandards vorgehen.

Vergütung und Weiterbildung

Die S IMMO legt Wert auf eine angemessene Entlohnung ihrer Mitarbeiter:innen. In allen Ländern, in denen die S IMMO Mitarbeiter:innen beschäftigt, werden sämtliche rechtliche Vorschriften und Auflagen gewissenhaft erfüllt. In Österreich unterliegen die Arbeitnehmer:innen einem Kollektivvertrag. Die Vergütung der Mitarbeiter:innen ist marktüblich und beinhaltet neben einem Fixgehalt – abhängig von der Position – häufig auch leistungsbezogene variable Vergütungsbestandteile (Details siehe Vergütungsbericht, der gemeinsam mit den restlichen verpflichtenden Unterlagen spätestens 21 Tage vor der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft auf der Website veröffentlicht wird). Dabei liegt der Grundsatz der Chancengleichheit der Vergütungspolitik ebenso zu Grunde wie der Personalentwicklung.

Die S IMMO Mitarbeiter:innen verfügen großteils über qualitativ hochwertige Ausbildungen und jahrelange Berufserfahrung, das spiegelt sich auch in den Statistiken zu den Altersgruppen und in der Dienstzugehörigkeit wider. Das Unternehmen kann somit auf ein großes Know-how zurückgreifen. Das Gewinnen und Halten qualifizierter und motivierter Mitarbeiter:innen ist ein wesentlicher Beitrag zum Unternehmenserfolg. Ein Abgang solcher Mitarbeiter:innen hat negative Folgen für das Unternehmen. Neben Verlust von Know-how kann ein Abgang negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit haben, wenn sich dadurch beispielsweise Projekte verzögern. Darüber hinaus binden die Nachbesetzung und die Einarbeitung neuer Mitarbeiter:innen Ressourcen.

Um bestmöglich auf individuelle Bedürfnisse, aber auch auf lokale Gesetzgebungen eingehen zu können, wird das Personalmanagement in den jeweiligen Töchtern vor Ort umgesetzt. Die gezielte Unterstützung der fachlichen und persönlichen Aus- und Weiterbildung von Mitarbeiter:innen ist der S IMMO ein wichtiges Anliegen. Ein wesentliches Instrument zur Identifikation von Aus- und Weiterbildungspotenzial sind Mitarbeitergespräche zwischen Arbeitnehmer:innen und ihren direkten Vorgesetzten. Ziele der Gespräche sind neben Zielvereinbarungen unter anderem die Möglichkeit des gegenseitigen Feedback-Gebens, die Verbesserung der Qualität der Zusammenarbeit, die effiziente und zielgerichtete Förderung der Mitarbeiter:innen für die derzeitige und zukünftige Aufgabenerfüllung sowie die Verbesserung der Unternehmenskultur und des Kommunikationsklimas.

Bei Aus- und Weiterbildungen liegt der Fokus vor allem auf der Erweiterung von branchenspezifischem Know-how, beispielsweise durch immobilienbezogene Master-Lehrgänge. Das Unternehmen unterstützt aber auch die Inanspruchnahme von Coachings und Sprachkursen. Die vereinbarten Weiterbildungen werden über externe Institutionen und Dienstleister:innen erbracht.

Im Geschäftsjahr 2021 gab es in der S IMMO keine strukturell verankerten Maßnahmen und Programme zur Aus- und Weiterbildung von Mitarbeiter:innen oder zur Begleitung von Mitarbeiter:innen in den bevorstehenden Ruhestand bzw. dem Ende ihres Angestelltenverhältnisses.

In den kommenden Jahren sollen interne Weiterbildungsmaßnahmen ausgedehnt werden, um auch das intern vorhandene Know-how verstärkt zu nutzen. Im Zuge einer umfassend angelegten Digitalisierungsoffensive in der Unternehmensgruppe soll das Wissensmanagement auch durch eine digitale Lernplattform gestützt werden. Diese soll vor allem digitale Kompetenzen der Mitarbeiter:innen stärken. Darüber hinaus ist der Einsatz von E-Learning-Angeboten zu internen Fortbildungen in Themen wie z. B. Datenschutz und Compliance geplant.

Im Berichtsjahr wurden in der S IMMO Gruppe im Jahresdurchschnitt 56 Lehrlinge ausgebildet (2020: 40). 53 davon wurden in den beiden Marriott Hotels ausgebildet. Die S IMMO selbst bildet – mit Ausnahme der Hausverwaltungsfirma Maior Domus in Deutschland – keine Lehrlinge aus. Dort befinden sich im Jahresdurchschnitt 2,5 Auszubildende (2020: 2,5). Sie durchlaufen im Rahmen ihrer 3-jährigen Ausbildung alle Abteilungen der Hausverwaltung und verantworten ab dem zweiten Lehrjahr auch eigenständig die Betreuung von Objekten, wobei sie von sogenannten Pat:innen unterstützt werden. Die Lehrlingsausbildung ist wesentlicher Bestandteil der Personalpolitik der Maior Domus und eine wertvolle Investition in die Zukunft.

Für die Aus- und Weiterbildung von Mitarbeiter:innen gibt es keine vollständige gruppenweite Datenerfassung. In Österreich wurden EUR 30.000 (EUR 652 pro Mitarbeiter:in) aufgewendet. Die S IMMO Germany investierte EUR 1.200 (EUR 62 pro Mitarbeiter:in), die Maior Domus EUR 13.324 (EUR 242 pro Mitarbeiter:in) in die Fortbildung der Mitarbeiter:innen. Von den Standorten in Budapest, Bukarest und Zagreb wurden keine Daten eingemeldet. An einer standortübergreifenden, einheitlichen Erhebung wird aktuell gearbeitet.

Mieter:innen

Für die S IMMO als Immobiliengesellschaft spielen Mieter:innen eine zentrale Rolle. Immobilien werden für Menschen gestaltet und sollen ihnen Lebens- und Arbeitsraum bieten. Die S IMMO begegnet ihren Mieter:innen als Partner:innen auf Augenhöhe und ist stets um einen respektvollen Dialog bemüht. Ein positives Verhältnis zwischen der S IMMO und ihren Mieter:innen ist unerlässlich für den geschäftlichen Erfolg und die Reputation des Unternehmens.

Ein gutes, offenes und ehrliches Verhältnis zu ihren Mieter:innen ist der S IMMO seit jeher ein großes Anliegen. Gerade zu Beginn der COVID-19-Pandemie gab es viele offene Fragen und der laufende Austausch mit den Mieter:innen war entscheidend, um gemeinsam rasche und individuell geeignete Lösungen zu finden. Unter Berücksichtigung der jeweils nationalen Gesetzeslage gilt für die S IMMO stets der kooperative Ansatz – nur so kann am Ende ein für beide Seiten tragbares Ergebnis erzielt werden. Gleichzeitig hat das vergangene Jahr gezeigt, dass die Erholung in den stark betroffenen Branchen oft rascher und umfangreicher eingesetzt hat, als man das zunächst erwartet hatte.

Mieterzufriedenheit

Für die S IMMO ist es wesentlich, langjährige, zufriedene Mieter:innen in ihren Immobilien zu wissen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Gesellschaft nicht nur um stetige, respektvolle Kommunikation auf Augenhöhe bedacht, sondern vor allem auch darum, ein engmaschiges Betreuungsnetz für ihre Mieter:innen zu bieten. Dazu tragen vor allem die lokalen Teams vor Ort bei, die die Immobilien bestens kennen und Kontakte zu Interessent:innen und Mieter:innen pflegen.

Mit der Maior Domus verfügt die S IMMO über eine eigene Hausverwaltungsgesellschaft, die sich um Immobilien und Mieter:innen aus dem eigenen Wohnportfolio in Deutschland kümmert. Die S IMMO Hungary betreut die Mieter:innen und Objekte in Budapest. An den anderen Standorten werden die zum Teil sehr kleinen Teams von externen Dienstleister:innen unterstützt.

Dieser Zugang ermöglicht der S IMMO rasches und flexibles Reagieren und Agieren in sämtlichen Situationen. Das Unternehmen sieht in einem regelmäßigen Austausch und im direkten Kontakt mit seinen Mieter:innen die Basis für vertrauensvolle und langjährige Partnerschaften und einen entscheidenden Erfolgsfaktor.

Qualität, Sicherheit und Verbraucherschutz

Alle Immobilien der S IMMO zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsqualität aus. Laufende Überprüfungen, Instandhaltungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen der einzelnen Objekte zur Wahrung der Gesundheit und Sicherheit der Mieter:innen sind fester Bestandteil der täglichen Arbeit der Gesellschaft. Bei allen Sanierungen von Bestandsimmobilien sowie der Eigenentwicklung von Projekten geht es der Gesellschaft stets um höchstmögliche Mieterzufriedenheit bei gleichzeitiger Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit im Einklang mit Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit.

Stakeholder:innen und Gesellschaft

Die S IMMO ist darauf bedacht, das Verhältnis zu ihren Stakeholder:innen zu pflegen und den persönlichen Austausch zu gewährleisten. Dieser musste 2021 erneut pandemiebedingt durch virtuelle Alternativen ersetzt werden. Davon waren insbesondere unsere Aktionär:innen betroffen. Die außerordentliche Hauptversammlung im Juni 2021 sowie die ordentliche Hauptversammlung im Oktober 2021 mussten aus Sicherheitsgründen erneut virtuell stattfinden. Daher hat die S IMMO im Vorfeld der außerordentlichen Hauptversammlung die „Fragestunde“ ins Leben gerufen, bei der Bruno Ettenauer, CEO der S IMMO, Privataktionär:innen Rede und Antwort steht. Das Format hat großen Anklang gefunden und wurde auch bei den Quartalsveröffentlichungen fortgesetzt. Außerdem wurden 2021 viele Einzelgespräche mit Investor:innen in virtueller Form durchgeführt und der Vorstand und das IR-Team nahmen an zahlreichen virtuellen und einigen wenigen physischen Roadshows teil.

Stakeholder:innen-Beziehungen

Der laufende Austausch mit den unterschiedlichen Stakeholdergruppen ist der S IMMO ein wichtiges Anliegen. Die Teams der Tochterunternehmen in Österreich, Deutschland, Ungarn, Rumänien und Kroatien sind mit den lokalen Gegebenheiten vertraut und pflegen zum Teil langjährige Kontakte mit den relevanten Stakeholder:innen. Ein respektvoller Umgang und Kommunikation auf Augenhöhe mit allen Dialoggruppen ist die Basis für erfolgreiche Zusammenarbeit. Die Kommunikation mit den einzelnen Stakeholdergruppen erfolgt durch die entsprechenden Fachabteilungen bzw. durch die lokalen Teams. Im Zuge einer 2021 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse wurden jene Stakeholdergruppen identifiziert, deren Einfluss auf das und Interesse am Unternehmen besonders groß ist (siehe Seite 2).

Die S IMMO hinterfragt regelmäßig, wie sie ihre Kommunikation an die Bedürfnisse ihrer Stakeholdergruppen anpassen kann. Im Berichtsjahr erkannte das Unternehmen den erhöhten Informationsbedarf der S IMMO Aktionär:innen hinsichtlich des Übernahmeangebots der IMMOFINANZ und der damit in Zusammenhang stehenden außerordentlichen Hauptversammlung. In der in diesem Zuge eingeführten Aktionärsfragestunde können Anleger:innen ihre Fragen telefonisch direkt an CEO Bruno Ettenauer richten und sich mit ihm zu aktuellen Entwicklungen im Unternehmen und am Markt austauschen. Die Aktionärsfragestunden fanden im Berichtsjahr zeitnah nach der Veröffentlichung von Quartalszahlen statt und sollen auch im Folgejahr fortgeführt werden.

Auch die Mitarbeiter:innen werden über bereits etablierte Kanäle über laufende Entwicklungen informiert. In konkreten Anlässen wendete sich der Vorstand zeitnah über virtuelle Meetings an das Team, um zu informieren und die jeweils aktuelle Situation einzuordnen. Darüber hinaus besteht stets das Angebot eines persönlichen Gesprächs mit den einzelnen Vorstandsmitgliedern.

Um die höchstmögliche Mieterzufriedenheit sicherzustellen, steht die S IMMO in laufendem Austausch mit ihren Mieter:innen und bietet durch ihre lokalen Teams kompetente Ansprechpartner:innen vor Ort. Diese bemühen sich um Lösungen, die individuell auf die Bedürfnisse unserer Mieter:innen abgestimmt sind – mehr dazu im Abschnitt Mieterzufriedenheit.

Im Berichtsjahr gab es auf Grund wirtschaftlicher Unsicherheiten im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie auch in dieser Gruppe einen weiterhin höheren Bedarf zum Austausch. Die S IMMO ist stets darum bemüht, im engen Austausch individuelle und für beide Seiten tragbare Lösungen zu finden.

Menschenrechte

Die S IMMO ist sich bewusst, dass die Aktivitäten von Unternehmen Einfluss auf Menschenrechte haben können. Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit hat die S IMMO folgende möglichen Risiken mit Auswirkungen auf die Menschenrechte identifiziert und bearbeitet diese aktiv: Schutz von Minderjährigen, Verbot von Kinderarbeit, Verbot von Zwangsarbeit, Schutz von Frauenrechten und Schutz von Minderheiten, Recht auf Chancengleichheit und Gleichbehandlung, Verbot von Diskriminierung, Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz, Recht auf faire Bezahlung und verantwortungsvollen Umgang mit Mitarbeiter:innen.

Die S IMMO bekennt sich zur Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte (AEMR), der Internationalen Charta der Menschenrechte, den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte sowie zur Einhaltung der grundlegenden Prinzipien und Rechte bei der Arbeit und den acht Kernkonventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) und den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen. In Bezug auf seine Mitarbeiter:innen hält sich das Unternehmen an gesetzliche Vorgaben, unterstützt Arbeitnehmerrechte, bekennt sich zur Vereinigungsfreiheit und stellt sicher, dass die Interessen seiner Mitarbeiter:innen gegebenenfalls durch einen von den Mitarbeiter:innen gewählten Betriebsrat vertreten werden. Zum 31.12.2021 hat nur der Standort in Wien einen Betriebsrat gegründet.

Konkret verpflichtet sich die S IMMO zur Gleichbehandlung hinsichtlich des Geschlechts gemäß der Richtlinie 76/207/EWG vom 09.02.1976 und dem Übereinkommen zur Beseitigung jeder Form von Diskriminierung gegenüber Frauen (CEDAW) von 1979. Darüber hinaus verpflichtet sich die S IMMO zur Förderung und zum Schutz der Rechte von Minderheiten, wie sie in der Minderheitenerklärung der Vereinten Nationen von 1992 festgelegt sind. Die S IMMO fühlt sich darüber hinaus der UN-Kinderrechtskonvention verpflichtet und ist daher in keiner Weise an der illegalen Beschäftigung oder Ausbeutung von Kindern zu Arbeitszwecken beteiligt und billigt diese auch nicht.

Alle Mitarbeiter:innen sind in der Verantwortung, zu einem Arbeitsumfeld beizutragen, das frei von sexueller Belästigung ist, inakzeptablem Verhalten Einhalt zu gebieten und entsprechende Vorfälle zu melden. Das Management sieht sich in der Pflicht, gleiche Chancen zu ermöglichen, bei Verstößen gegen diese Vorgaben aktiv zu werden und Disziplinarmaßnahmen zu ergreifen.

Des Weiteren erkennt die S IMMO das Recht auf sauberes Wasser als ein grundlegendes Menschenrecht an. Das Unternehmen vertritt die Ansicht, dass nachhaltige Wasservorräte, sicheres Trinkwasser und der Schutz von Ökosystemen und Gemeinschaften durch angemessene sanitäre Einrichtungen und Anlagen Grundbedürfnisse sind. Die Gesellschaft stellt über ihr gesamtes Immobilienportfolio hinweg, sowohl im Rahmen der Immobilienentwicklung als auch der Immobilienverwaltung, die Versorgung der Mitarbeiter:innen und Mieter:innen mit sauberem Wasser sicher.

Das Unternehmen ermutigt Mitarbeiter:innen, die einen Verstoß gegen die Menschenrechtspolitik vermuten, Meldung zu erstatten, und sichert Vertraulichkeit zu. Zentrale Anlaufstelle ist in solchen Fällen der Compliance-Beauftragte der S IMMO, der gegebenenfalls Kontakt mit dem Management aufnimmt und einen Ausschuss zur Klärung des Falls einberuft. Darüber hinaus wurde eine Whistleblowing-Plattform eingeführt, die eine anonyme Meldung ermöglicht.

Im Berichtsjahr kam es in keiner der S IMMO Niederlassungen zur Verletzung von Menschenrechten.

Privatsphäre und Datenschutz

Der Respekt der Privatsphäre und die Einhaltung des Datenschutzes sind für die S IMMO und ihre Stakeholder:innen wesentlich. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Schutz persönlicher Daten von Mitarbeiter:innen, Mieter:innen und Geschäftspartner:innen zu. Der Diebstahl und der Verlust personenbezogener Daten können negative Auswirkungen auf das Unternehmen haben und die Vertrauensbasis zwischen ihm und den Stakeholdergruppen nachhaltig beeinflussen.

Auch der vorübergehende oder dauerhafte Zugriff auf Unternehmensdaten durch Dritte oder der Verlust von Daten kann zum Stillstand im Unternehmen führen und sich darüber hinaus negativ auf die Reputation des Unternehmens auswirken.

Um diesen Risiken zu begegnen, wurde vor Inkrafttreten der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) im Jahr 2018 eine interne Arbeitsgruppe mit Mitarbeiter:innen unterschiedlicher Abteilungen gebildet, darunter Recht, IT und Unternehmenskommunikation & Investor Relations.

Die Arbeitsgruppe kümmert sich um die Erarbeitung und Umsetzung interner Datenschutzrichtlinien sowie die Aktualisierung des Verarbeitungsverzeichnisses, in dem Datenflüsse von personenbezogenen Daten dokumentiert werden. Die Arbeitsgruppe ist eine wichtige interne Anlaufstelle für Mitarbeiter:innen bei datenschutzrechtlichen Angelegenheiten. Seit seiner Wahl im Jänner 2021 wird auch der Betriebsrat der S IMMO AG gegeb-

nenfalls miteinbezogen, um sicherzustellen, dass die Interessen und Rechte der Mitarbeiter:innen gewahrt werden. Darüber hinaus beobachten die Mitglieder Entscheidungen der Datenschutzbehörde (DSB) und aktuelle Entwicklungen und ziehen im Bedarfsfall externe Rechtsexpert:innen zu Rate.

Im Geschäftsjahr 2021 gab es keine Beschwerden bezüglich der Verletzung der DSGVO durch die S IMMO.

Um den Schutz persönlicher wie auch betrieblicher Daten zu gewährleisten, sind auch eine entsprechend sichere IT-Infrastruktur sowie der Schutz vor Cyberkriminalität von wesentlicher Bedeutung. Die S IMMO setzt dabei auf modernste IT-Infrastruktur, dazu gehören unter anderem der Einsatz aktueller Hardware sowie regelmäßige Updates von Betriebssystemen und Software. Die IT-Abteilung der S IMMO wird dabei von einem renommierten und langjährigen IT-Dienstleistungsunternehmen unterstützt. Um Gefahren durch Cyberangriffe frühzeitig zu identifizieren, setzt das Unternehmen unter anderem eine selbstlernende Technologie ein, die Auffälligkeiten im System erkennt.

Durch die unverzügliche Meldung über den Verlust von Firmen-Notebooks und Firmenhandys werden umgehend schadensbegrenzende Maßnahmen eingeleitet. Eine dieser Maßnahmen stellt z.B. das sogenannte Remote Wiping dar, das Löschen von Daten aus der Ferne, das somit Dritten den Datenzugriff verwehrt. Eine in diesem Zusammenhang weitere wichtige Sicherheitsmaßnahme ist das zielgerichtete Benutzermanagement, um das Schadensausmaß im Falle eines Cyberangriffs so gering wie möglich zu halten. Das zielgerichtete Zuweisen von Rollen und Berechtigungen an Benutzer:innen stellt beispielsweise sicher, dass diese nur auf für sie notwendige Dokumente zugreifen können. Details zu weiteren IT-Sicherheitsmaßnahmen werden im Geschäftsbericht ab Seite 96 erläutert.

2021 wurden keine Cyberangriffe auf die IT-Infrastruktur der S IMMO verzeichnet. Darüber hinaus wurden keine Leaks oder der Diebstahl bzw. Verlust von persönlichen Daten gemeldet.

Gesellschaftliches und lokales Engagement

Der S IMMO ist es ein Anliegen, über ihr Kerngeschäft hinaus Verantwortung zu übernehmen und in jenen Ländern, in denen sie tätig ist, karitative Projekte zu unterstützen. Dazu zählen unter dem Leitgedanken „Obdach geben“ unter anderem verschiedene Projekte der Caritas in Österreich, Ungarn, Rumänien und Bulgarien, deren Ziel es ist, Menschen in Not ein Zuhause und jungen Menschen eine Zukunftsperspektive zu geben.

So werden zum Beispiel in Alba Iulia (Rumänien) vier Hoffnungshäuser für Kinder und Jugendliche ohne Eltern unterstützt, ein Familienkinderheim in Stremț (Rumänien) sowie eine

Einrichtung im bulgarischen Dorf Pokrovan, das seit Jahren stark von Abwanderung betroffen ist, weshalb viele der Bewohner:innen in Armut und Einsamkeit leben. In Ungarn sind Angehörige der Roma-Minderheit häufig von Armut und Arbeitslosigkeit betroffen. Hier unterstützt die S IMMO das Gemeindezentrum „Unser Haus“, das sozial benachteiligte Kinder und Jugendliche betreut. Um nachhaltige Entwicklungen und Veränderungen zu fördern, setzt die S IMMO in ihrem Engagement stets auf langfristige Partnerschaften in Ländern, in denen sie tätig ist.

Ebenso ist es der S IMMO ein großes Anliegen, ihre Mitarbeiter:innen aktiv in soziale Projekte einzubinden. In den vergangenen Jahren engagierte sich das österreichische S IMMO Team mehrmals im Rahmen von Corporate-Volunteering-Projekten in Einrichtungen der Caritas. 2019 bereiteten Freiwillige frisch gekochte, warme Mahlzeiten für bedürftige Menschen in der Zweiten Gruft im 18. Wiener Gemeindebezirk zu. In den vergangenen beiden Jahren waren derartige Aktivitäten auf Grund der pandemiebedingten Einschränkungen leider nicht möglich.

Dafür beteiligten sich die S IMMO Mitarbeiter:innen an der traditionellen Weihnachtsspendenaktion: Das Unternehmen hat sich dieses Mal für einen anderen Weg entschieden und den Fokus noch stärker auf das Miteinander gelegt. Daher hat die S IMMO ihre Mitarbeiter:innen eingeladen, Organisationen und Projekte vorzuschlagen, die ihnen selbst am Herzen liegen und die finanzielle Unterstützung benötigen. So hat sich eine bunte Sammlung ergeben und die S IMMO hat mit ihrer Weihnachtsspendenaktion 2021 nicht nur eine Initiative, sondern unterschiedliche Hilfsaktionen unterstützt. Darunter waren der Verein TrauerZeit, Zentrum für trauernde Kinder und Familien Berlin Brandenburg e.V., neunerimmo, Amnesty International Austria, ein Kinderhilfsprojekt in Ungarn und eine Jugendnotschlafstelle sowie die Demenz- und Angehörigenbetreuung der Caritas.

Auch im Kunstbereich ist die S IMMO aktiv. 2021 stellte sie dem Wiener Kunstsupermarkt – eine der größten Veranstaltungen zeitgenössischer Kunst in Österreich – bereits zum 15. Mal ihre Räumlichkeiten in der Mariahilfer Straße 103 zur Verfügung. Vier Monate lang werden auf über 250 m² Originalwerke von internationalen Künstler:innen ausgestellt mit dem Ziel, Kunst niederschwellig und zu moderaten Preisen an Interessierte zu vermitteln. Der Kunstsupermarkt war in der Saison 2021 erneut von den pandemiebedingten Schließungen betroffen, weshalb die Veranstaltung verlängert wurde und statt bis 19.02.2022 bis einschließlich 26.03.2022 besucht werden konnte und sich wie bereits in den Jahren zuvor sehr großer Beliebtheit erfreute.

Darüber hinaus unterstützte die S IMMO die Internationale Sommerakademie der mdw – Universität für Musik und darstellende Kunst Wien und stellte den Wiener Klassik Preis zur Verfügung.

Neben der Unterstützung karitativer Zwecke bemüht sich die S IMMO um die gezielte Förderung des Branchennachwuchses im akademischen Bereich. Im Rahmen der bestehenden Kooperation mit der Donau-Universität Krems ermöglichte das Unternehmen Studierenden des Masterlehrgangs Real Estate Management in den letzten Jahren, ein praxisnahes Auslandsmodul bei der S IMMO Germany in Berlin zu absolvieren. Nach einer pandemiebedingten Online-Phase im Jahr 2020 fand das Modul 2021 wieder vor Ort statt.

Governance

Als börsennotierte Gesellschaft ist die S IMMO zu jedem Zeitpunkt ihren Aktionär:innen verpflichtet. Der nachhaltige und integre Umgang mit dem zur Verfügung gestellten Kapital ist wesentlicher Teil des unternehmerischen Selbstverständnisses der Gesellschaft. Die Wahrnehmung dieser Verantwortung erfolgt nicht nur durch das eigene Team, sondern auch im Rahmen der Kooperation mit unseren Geschäftspartner:innen.

Zusätzlich zu dem folgenden Kapitel stehen der Corporate-Governance-Bericht (siehe Geschäftsbericht ab Seite 26) sowie die Konzernrichtlinie für Emittenten-Compliance in der S IMMO, die Richtlinie zur Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption, der Verhaltenskodex und die Menschenrechtspolitik auf der Konzernwebsite (www.simmoag.at/nachhaltigkeit) für weiterführende Informationen zur Verfügung.

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Die S IMMO setzt neben einer auf Fairness und Gleichberechtigung ausgelegten Unternehmenskultur auch auf klare Richtlinien sowie unternehmensweite Standards und verfolgt eine transparente Informations- und Schulungspolitik, um alle Beteiligten für Governance-relevante Themen zu sensibilisieren. Die S IMMO bekennt sich zudem seit 2007 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex (siehe hierzu das Kapitel Corporate-Governance-Bericht), der Grundsätze zur Transparenz und einer guten Unternehmensführung beinhaltet. Der Vorstand hat die Unternehmensführung entsprechend den Grundsätzen des Österreichischen Corporate Governance Kodex ausgerichtet und erklärt gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Beachtung und Einhaltung der C-Regeln des Kodex (die Abweichungen von den C-Regeln werden ebenfalls im Corporate-Governance-Bericht angeführt).

Aktionärsstruktur, -demokratie und -rechte

Die Rechte und Pflichten der Aktionär:innen ergeben sich zum einen aus dem Aktiengesetz (AktG) und zum anderen aus der Satzung der S IMMO (www.simmoag.at/corporate-governance). Zu den wesentlichen Rechten gehören das Recht auf Gewinnbeteiligung und das Teilnahme-, Stimm- und Auskunftsrecht auf der Hauptversammlung. Ab klar definierten Beteiligungshöhen stehen Aktionär:innen darüber hinausgehende Rechte wie zum Beispiel das Recht auf eine Ergänzung der Tagesordnung zu. Alle Rechte der Aktionär:innen werden jährlich im Rahmen der Einberufung der Hauptversammlung auf der Website veröffentlicht.

Die Satzung der S IMMO sieht in § 3 Abs. 3 im Interesse von Minderheitsaktionär:innen ein Höchststimmrecht vor. Demnach ist das Stimmrecht aller Aktionär:innen in der Hauptversammlung auf 15 % der ausgegebenen Aktien beschränkt. Weitere Details dazu finden Sie im Geschäftsbericht ab Seite 26.

Details zur Aktionärsstruktur sowie zu den IR-Aktivitäten der Gesellschaft finden sich im Kapitel S IMMO am Kapitalmarkt sowie unter www.simmoag.at/aktie.

Managementstruktur und -vergütung

Gemäß österreichischem Aktiengesetz leitet der Vorstand der S IMMO die Gesellschaft in eigener Verantwortung und unter Berücksichtigung der Interessen aller Stakeholder:innen. Der Vorstand leitet das operative Management, das wiederum für die unterschiedlichen Geschäftsbereiche und Funktionen verantwortlich ist. Hierbei stehen ein konstanter, offener Informationsaustausch und kurze Entscheidungswege im Vordergrund. Der Aufsichtsrat verantwortet die Bestellung des Vorstands und achtet insbesondere auf Marktexpertise, Erfahrung, relevante Kompetenzen und einen entsprechenden Track Record. Bei der Zusammensetzung des Vorstands steht im Vordergrund, ein breites Kompetenzspektrum abzudecken und zeitgleich eine kollegiale, zielgerichtete Kooperation sicherzustellen.

Die S IMMO bekennt sich zu einer marktkonformen und leistungsorientierten Vergütung ihrer Vorstandsmitglieder, die es der Gesellschaft ermöglichen soll, qualifizierte Führungskräfte anzuziehen und an das Unternehmen zu binden. Der Aufsichtsrat der S IMMO hat im Frühjahr 2020 die Grundsätze für die Vergütung der Mitglieder des Vorstands (Vergütungspolitik) gemäß § 78a Aktiengesetz (AktG) aufgestellt. Diese Vergütungspolitik wurde der 31. ordentlichen Hauptversammlung der S IMMO im Oktober 2020 vorgelegt (www.simmoag.at/hauptversammlung) und von dieser beschlossen.

Durch die Vergütungspolitik wird sichergestellt, dass die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands in einem angemessenen Verhältnis zur Lage der Gesellschaft sowie zur üblichen Vergütung stehen, langfristige Verhaltensanreize zur nachhaltigen Unternehmensentwicklung gesetzt und die Geschäftsstrategie und die langfristige Entwicklung der Gesellschaft gefördert werden. Ziel ist es, eine nachhaltige, wertschaffende und wachstumsorientierte Unternehmensentwicklung durch Herstellung eines Interessengleichklangs zwischen Gesellschaft, Aktionär:innen und Vorstandsmitgliedern zu schaffen. Basierend auf dieser Vergütungspolitik wird der Hauptversammlung nun jähr-

lich ein Vergütungsbericht vorgelegt, der spätestens drei Wochen vor der jeweiligen ordentlichen Hauptversammlung auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht wird.

Diversität, Struktur und Unabhängigkeit des Aufsichtsrats

Die Struktur, Zusammensetzung und Aufgabenverteilung des Aufsichtsrats sowie das Diversitätskonzept der Gesellschaft werden im Bericht des Aufsichtsrats (siehe Geschäftsbericht ab Seite 23) sowie im Corporate-Governance-Bericht (siehe Geschäftsbericht ab Seite 26) detailliert dargestellt. Der Aufsichtsrat hat 2021 aus seiner Mitte einen ESG-Ausschuss gegründet, der sich vorrangig mit der Strategie und den Zielsetzungen bezüglich Nachhaltigkeitskriterien auseinandersetzt. Damit korrespondierend wurde auch ein Vorstandsmitglied explizit mit dem ESG-Ressort betraut.

Der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit deckt jene Branchenerfahrung und Kompetenz ab, die für eine wirksame Wahrnehmung aller Aufsichtspflichten erforderlich ist: internationale Immobilienbranche, Einzelhandel, Kapitalmarkt, Banken, Versicherungen und Recht. Bei der Suche nach neuen Aufsichtsratsmitgliedern orientiert sich der Nominierungs- und Vergütungsausschuss entsprechend an den zur Verstärkung des Gremiums erforderlichen Kompetenzen, wobei bei der Auswahl jeweils auf das Nichtvorliegen von Interessenskonflikten und auf die Anzahl bestehender Aufsichtsratsmandate geachtet wird. Alle Mitglieder des Nominierungs- und Vergütungsausschusses haben sich für unabhängig erklärt.

Die Wahl in den Aufsichtsrat obliegt der jährlichen ordentlichen Hauptversammlung. Gemäß der Satzung der S IMMO haben keine Aktionär:innen das Anrecht, einen Aufsichtsrat zu nominieren. Die Lebensläufe und Erklärungen gemäß § 87 Abs. 2 AktG werden zeitgerecht vor der Hauptversammlung auf der Website der Emittentin veröffentlicht. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ist auch der Betriebsrat berechtigt, Aufsichtsratsmitglieder aus seiner Mitte zu entsenden.

Die Bestelldauer aller Aufsichtsratsmitglieder wird auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht (www.simmoag.at/management), die Anzahl an Mitgliedern, die sich für unabhängig erklärt haben, wird im Geschäftsbericht ab Seite 26 offengelegt. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen, somit auch zu Mitgliedern des Aufsichtsrats, benötigen eine Zustimmung des Aufsichtsrats und werden auf Seite 153 des Geschäftsberichts veröffentlicht. Transaktionen, die der Vorstand, Mitglieder des Aufsichtsrats oder ihnen nahestehende Personen im Zusammenhang mit Wertpapieren der S IMMO durchführen, werden als Directors' Dealings gemeldet und auf der Website der S IMMO veröffentlicht (www.simmoag.at/corporate-governance).

Compliance

Die Einhaltung von international gültigen Regeln, der faire Umgang mit Stakeholder:innen sowie eine transparente Kommunikation mit allen Dialoggruppen gehören zu den wesentlichen Grundpfeilern der Unternehmenskultur der S IMMO. Als börsennotiertes Unternehmen unterliegt die S IMMO den österreichischen und europäischen kapitalmarktrechtlichen Bestimmungen. Darauf basierend fühlt sich das Unternehmen aber nicht nur den Gesetzen verpflichtet, sondern hat darüber hinaus einen Verhaltenskodex sowie verbindliche Richtlinien etabliert, die konzernweit die Verhaltensgrundsätze für die Geschäftstätigkeit regeln.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats haben ihre Beschlüsse frei von Eigeninteressen und Interessen bestimmender Aktionär:innen, sachkundig und unter Beachtung aller relevanten Rechtsvorschriften zu fassen. Etwaige Interessenkonflikte sind unverzüglich offenzulegen, darüber hinaus müssen Organfunktionen – auch von leitenden Angestellten – in anderen Gesellschaften vom Vorstand bzw. vom Aufsichtsrat genehmigt werden. Es gilt zudem das gesetzliche Wettbewerbsverbot.

Im Jahr 2021 gab es weder Compliance-Verstöße noch Hinweise auf Korruption oder Fälle, in denen es zu disziplinarischen Maßnahmen, gerichtlichen Verfahren oder zu einer Beendigung eines Arbeitsverhältnisses gekommen ist. Ebenso mussten keine Lieferantenverträge auf Grund von Verstößen gegen Compliance-Richtlinien aufgelöst werden. Die S IMMO hatte im Berichtsjahr keine Strafzahlungen im Zusammenhang mit Korruptionsfällen oder dem Wettbewerbsrecht zu leisten.

Verhaltenskodex und Whistleblowing

Die S IMMO verfügt über einen unternehmensübergreifenden Verhaltenskodex, welcher alle Organe und Mitarbeiter:innen zu einem Verhalten nach höchsten ethischen Standards verpflichtet und die Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption sicherstellen soll. In diesem Verhaltenskodex hat sich die S IMMO darüber hinaus dazu verpflichtet, weder politische Beiträge oder Spenden an politische Parteien zu leisten noch politisches Lobbying zu betreiben.

Sollten Mitarbeiter:innen Kenntnis von einem nachweislichen oder möglichen Verstoß gegen den Verhaltenskodex erlangen, haben diese darüber unverzüglich entweder dem Compliance Officer der S IMMO zu berichten oder eine entsprechende anonyme Meldung über das auf der Website der Gesellschaft öffentlich zugängliche, digitale Hinweisgebersystem (Whistleblower-System) abzugeben. Die gemeldeten Vorfälle werden vertraulich behandelt und den meldenden Personen Anonymität zugesichert. Zu den Inhalten des Verhaltenskodex und den Whistleblowing-Mechanismen sollen jährliche Schulungen stattfinden.

Vorbeugung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption

Die S IMMO verfolgt eine Nulltoleranzstrategie in Sachen Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption. Unter Korruption wird gewöhnlich das Ausnutzen einer Position zum eigenen persönlichen Vorteil – häufig zu Lasten Dritter – gesehen. Kennzeichnend ist der Missbrauch einer öffentlichen oder vergleichbaren wirtschaftlichen Funktion. Neben einem finanziellen Schaden trägt Korruption in hohem Maße zum Vertrauensverlust bei Kund:innen und Lieferant:innen bei und gefährdet die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens und somit letztlich Arbeitsplätze. Eine verbindliche interne Richtlinie regelt die strukturellen und prozessualen Maßnahmen zur Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption und ist zusätzlich darauf ausgerichtet, die Sensibilisierung der Mitarbeiter:innen zu fördern und Bewusstsein für die Folgen von Korruption und die Möglichkeiten ihrer Bekämpfung zu schaffen. Darüber hinaus ist die finanzielle Unterstützung von Lobbyismus und politischen Parteien darin strikt untersagt und wurde bzw. wird durch die S IMMO in keiner Form praktiziert. Allen Mitarbeiter:innen stehen bei Anfragen und Verdachtsfällen zuständige Ansprechpersonen innerhalb der S IMMO zur Verfügung. Auch das lokale Management kann als Anlaufstelle für Meldungen von Compliance-Verstößen genutzt werden. Außerdem sollen verpflichtend jährliche Schulungen zur Umsetzung der Richtlinie abgehalten werden. Im Jahr 2021 haben in diesem Kontext keine Schulungen stattgefunden.

Zum Zweck der Verhinderung von Marktmissbrauch und missbräuchlicher Verwendung von Insiderinformationen ist in der S IMMO eine Konzernrichtlinie für Emittenten-Compliance etabliert und konzernweit gültig. Sie ist für alle Mitarbeiter:innen verbindlich und regelt den Umgang mit Insiderinformationen sowie die Kapitalmarkt-Compliance-Organisation und klärt über die Rechtsfolgen von Missbrauch von Insiderinformationen auf.

Alle aktuellen Compliance-Maßnahmen werden in Zukunft weitergeführt. Für die Mitarbeiter:innen bedeutet dies insbesondere die Teilnahme an verpflichtenden Schulungen zu Verhaltenskodex und Whistleblowing, den Inhalten der Antikorruptionsrichtlinie sowie der Richtlinie zur Emittenten-Compliance. Die permanente Verankerung der wesentlichen Grundsätze im Bewusstsein und Handeln aller Mitarbeiter:innen ist dabei erklärtes Ziel des Unternehmens. Im Berichtsjahr wurden keine Fälle von Korruption gemeldet.

Lieferkette

Die von der S IMMO beauftragten Lieferant:innen sind breit diversifiziert und reichen von Bauunternehmen und Hausverwaltungen über Beratungsdienstleister:innen bis hin zu Versicherungen und Banken. Die Gesellschaft legt großen Wert auf eine sorgfältige und verantwortungsbewusste Auswahl ihrer Geschäftspartner:innen und achtet dabei vor allem darauf, Risiken im Hinblick auf Kinder-, Zwangs- oder Pflichtarbeit sowie durch andere soziale Versäumnisse oder Missstände zu reduzieren. Die Zusammenarbeit erfolgt regelmäßig mit renommierten und anerkannten Partner:innen, welcher ein entsprechender Auswahlprozess vorangeht. Die Geschäftsbeziehungen fußen auf klaren vertraglichen Rahmenbedingungen und Regelungen, wobei die Einhaltung der hohen gesetzlichen Standards und Bestimmungen innerhalb der Europäischen Union dabei das Mindestmaß darstellt. Neben der verantwortungsvollen Auswahl von Lieferant:innen kommt auch dem konstanten Informationsaustausch mit allen Dienstleister:innen eine wesentliche Funktion in der Prävention von Lieferkettenrisiken zu.

Im Vergleich zu An- und Verkauf sowie der Vermietung ist das Thema der Lieferkette im Bereich der Bautätigkeiten wesentlich komplexer. Durch die Strukturen in der Baubranche und die Involvierung zahlreicher Unternehmen und Zuliefer:innen ist die Kontrolle der Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards erschwert. Negative Auswirkungen gibt es insbesondere durch Transporte, Flächenbedarf und die Entsorgung problematischer Stoffe.

Bautätigkeiten stellen in der Geschäftstätigkeit der S IMMO aktuell eine untergeordnete Rolle dar, trotzdem ist das Unternehmen sehr darum bemüht, etwaige Risiken aktiv zu reduzieren. Zu diesem Zweck setzt die S IMMO auch bei Entwicklungs- und Bauprojekten auf renommierte und langjährige Geschäftspartner:innen. Das Unternehmen beabsichtigt, einen Verhaltenskodex für Geschäftspartner:innen zu erstellen, der geforderte Sozial- und Umweltstandards definieren und Bestandteil neuer Verträge sein soll. Die S IMMO erkennt hierin die Chance, zu einer umwelt- und sozialverträglicheren Immobilienbranche beizutragen.

Im Berichtszeitraum kam es zu keinen wesentlichen Änderungen in der Lieferkette.

Steuerstrategie

Alle Immobilienbesitz-, Management- und Holding-Gesellschaften der S IMMO haben ihren Sitz innerhalb der Europäischen Union und befinden sich ausschließlich in den Ländern, in welchen die S IMMO ihre primären Wirtschaftstätigkeiten erbringt. Somit stellt sich das Unternehmen vollumfänglich den jeweils lokal relevanten Steuergegebenheiten und kann einen hohen Grad der steuerlichen Transparenz vorweisen.

Audits

Das interne Kontrollsystem (IKS) sowie das Risikomanagement der Gesellschaft werden im Geschäftsbericht ab Seite 88 ausführlich erläutert. Die Auswahl des Wirtschaftsprüfers erfolgt durch den Prüfungsausschuss und wird im Bericht des Aufsichtsrats (siehe Geschäftsbericht ab Seite 23) dargestellt. Die S IMMO hat keine internen, über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden Rotationsintervalle für die Wirtschaftsprüfung festgelegt. Der letzte Wechsel des Konzern- und Einzelabschlussprüfers der S IMMO AG erfolgte für das Geschäftsjahr 2018. Für die Geschäftsjahre 2013 bis 2017 war die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH zum Konzern- und Einzelabschlussprüfer der S IMMO AG bestellt.

Die prüfungs- und nicht prüfungsbezogenen Entgelte, die der Wirtschaftsprüfer von der Gesellschaft erhält, werden auf Seite 144 des Geschäftsberichts aufgelistet.

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standard	Erklärung	Seite/Erklärung/Auslassung
GRI 102: Allgemeine Angaben (2016)		
Organisationsprofil		
102-1	Name der Organisation	S IMMO AG
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	siehe Geschäftsbericht Seite 76 (Konzernlagebericht)
102-3	Hauptsitz der Organisation	Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Österreich
102-4	Betriebsstätten	siehe Geschäftsbericht Seite 76 (Konzernlagebericht)
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	siehe Geschäftsbericht Seite 76 (Konzernlagebericht)
102-6	Belieferte Märkte	siehe Geschäftsbericht Seite 76 (Konzernlagebericht)
102-7	Größe der Organisation	siehe Geschäftsbericht Seite 16 (Kennzahlen) siehe Geschäftsbericht Seite 76 f. (Konzernlagebericht) siehe Geschäftsbericht Seite 102 (Konzernabschluss) siehe Geschäftsbericht Seite 109 ff. (Konzernabschluss) siehe Geschäftsbericht Seite 26 (Corporate-Governance-Bericht)
102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeiter:innen	Seite 19 f. (Nichtfinanzieller Bericht) 102-8 d: Es wird kein wesentlicher Teil der Tätigkeiten der Organisation von Mitarbeiter:innen ausgeführt, die keine Angestellten sind. In den beiden Hotels werden zur Abdeckung von Spitzenzeiten saisonal Leiharbeitskräfte beschäftigt. 102-8 f: Zur Erhebung der Mitarbeiterdaten werden Excel-Vorlagen an die zuständigen Ansprechpartner:innen der Tochterunternehmen sowie an die beiden Hotels gesendet. Die retournierten Daten werden zentral gesammelt, auf Plausibilität geprüft und für den Bericht konsolidiert.
102-9	Lieferkette	Seite 33 (Nichtfinanzieller Bericht)
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	Im Geschäftsjahr 2021 gab es keine wesentlichen Änderungen in der Lieferkette. Änderungen in der Organisation siehe Seite 76 ff. (Konzernlagebericht).
102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	Seite 2 (Nichtfinanzieller Bericht) siehe Geschäftsbericht Seite 88 ff. (Risikomanagementbericht)
102-12	Externe Initiativen	Seite 2 (Nichtfinanzieller Bericht)
102-13	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	Seite 2 (Nichtfinanzieller Bericht)
Strategie		
102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	siehe Geschäftsbericht Seite 18 (Brief des Vorstands)
Ethik und Integrität		
102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	Seite 31 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
Unternehmensführung		
102-18	Führungsstruktur	siehe Geschäftsbericht Seite 26 f. (Corporate-Governance-Bericht) Seite 2 (Nichtfinanzieller Bericht)
Einbindung von Stakeholder:innen		
102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	Seite 2 (Nichtfinanzieller Bericht)
102-41	Tarifverträge	Für das Berichtsjahr liegen keine vollständigen Informationen vor. An einer gruppenweiten Erfassung wird gearbeitet.
102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder:innen	Seite 2 (Nichtfinanzieller Bericht)
102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholder:innen	Seite 27 f. (Nichtfinanzieller Bericht)
102-44	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	Seite 2 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 27 f. (Nichtfinanzieller Bericht)

GRI-Standard	Erklärung	Seite/Erklärung/Auslassung
Praxis der Berichterstattung		
102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	siehe Geschäftsbericht Seite 109 ff. (Konzernabschluss)
102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	Seite 1 (Nichtfinanzieller Bericht)
102-47	Liste der wesentlichen Themen	Seite 3 (Nichtfinanzieller Bericht)
102-48	Neudarstellung von Informationen	Seite 5 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 7 ff. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 17 f. (Nichtfinanzieller Bericht)
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	Seite 1 (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 2 f. (Nichtfinanzieller Bericht)
102-50	Berichtszeitraum	01.01.2021–31.12.2021
102-51	Datum des letzten Berichts	Geschäftsbericht 2021, veröffentlicht am 28.04.2022
102-52	Berichtszyklus	Jährlich
102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	sustainability@simmoag.at
102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	Der Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards Option „Kern“ erstellt.
102-55	GRI-Inhaltsindex	Seite 35 ff.
102-56	Externe Prüfung	Seite 1 (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung (2016)		
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	siehe Geschäftsbericht Seite 100 ff. (Konzernabschluss)
Umwelt		
GRI 103: Managementansatz (2016)		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	Seite 1 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 5 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	Seite 1 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 5 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
103-3	Beurteilung des Managementansatzes	Seite 1 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 5 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 302: Energie (2016)		
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Seite 7 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	Seite 7 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
302-3	Energieintensität	Seite 10 (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 303: Wasser und Abwasser (2018)		
303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	Seite 10 f. (Nichtfinanzieller Bericht)
303-2	Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung	Seite 10 f. (Nichtfinanzieller Bericht)
303-5	Wasserverbrauch	Seite 11 (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 305: Emissionen (2016)		
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Seite 14 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Seite 14 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Seite 14 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
305-4	Intensität der THG-Emissionen	Seite 16 (Nichtfinanzieller Bericht)

GRI-Standard	Erklärung	Seite/Erklärung/Auslassung
Soziales		
GRI 103: Managementansatz (2016)		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	Seite 1 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 17 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	Seite 1 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 17 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
103-3	Beurteilung des Managementansatzes	Seite 1 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 17 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 401: Beschäftigung (2016)		
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	Seite 23 f. (Nichtfinanzieller Bericht)
		Seite 22 (Nichtfinanzieller Bericht) 401-3 a: Grundsätzlich sind alle Mitarbeiter:innen dazu berechtigt, gemäß lokaler Gesetzgebungen Elternkarenz in Anspruch zu nehmen. 401-3 d: Für das Berichtsjahr liegen keine vollständigen Informationen vor. An einer gruppenweiten Erfassung wird gearbeitet. 401-3 e: Für das Berichtsjahr liegen keine vollständigen Informationen vor. An einer gruppenweiten Erfassung wird gearbeitet.
401-3	Elternzeit	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung (2016)		
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	Seite 26 (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit (2016)		
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	Seite 21 (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 406: Nichtdiskriminierung (2016)		
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	Seite 20 (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 418: Schutz der Kundendaten (2016)		
418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	Seite 29 (Nichtfinanzieller Bericht)
Governance		
GRI 103: Managementansatz (2016)		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	Seite 1 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 31 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	Seite 1 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 31 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
103-3	Beurteilung des Managementansatzes	Seite 1 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 31 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 205: Korruptionsbekämpfung (2016)		
205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	Im Berichtszeitraum wurden keine Korruptionfälle gemeldet.
Digitalisierung		
GRI 103: Managementansatz (2016)		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	Seite 3 (Nichtfinanzieller Bericht)
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	Seite 3 (Nichtfinanzieller Bericht)
103-3	Beurteilung des Managementansatzes	Seite 3 (Nichtfinanzieller Bericht)

Nachhaltige Wertsteigerung

GRI 103: Managementansatz (2016)

103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	Seite 3 (Nichtfinanzieller Bericht)
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	Seite 3 (Nichtfinanzieller Bericht)
103-3	Beurteilung des Managementansatzes	Seite 3 (Nichtfinanzieller Bericht)

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen des Immobilienportfolios

Die nachstehenden Kennzahlen orientieren sich an den EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) und beschränken sich dabei auf den Bereich Umwelt. Berichtsumfang, -grenzen und Berechnungsmethodiken sind dem Kapitel Umwelt des nichtfinanziellen Berichts zu entnehmen. Alle Angaben beziehen sich ausschließlich auf das Immobilienportfolio der S IMMO und umfassen 100 % der Gebäude innerhalb des Berichtsumfangs. Der Konzernfuhrpark sowie Pendel- und Reise-

tätigkeiten sind exkludiert. Die Like-for-like-Vergleiche (LfL) inkludieren alle 315 Gebäude, die sich in den letzten zwei ganzen Berichtsjahren im S IMMO Portfolio befunden haben. Für die Berechnung von Intensitätsquotienten wurde die Kenngröße Hauptnutzfläche herangezogen. Daten über das Abfallmanagement (Waste-Abs und Waste-LfL) liegen für das Portfolio nicht in Gänze vor und sind deshalb nicht enthalten.

EPRA Umwelt-Indikator	Abkürzung	Abgrenzung	Einheit	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
				2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Stromverbrauch	Elec-Abs	Gesamtverbrauch	MWh	17.043	16.522	36.844	35.790	54.493	47.616	108.380	99.928
		davon durch S IMMO beschafft	MWh	6.764	6.237	2.928	2.948	54.291	47.353	63.983	56.538
		Anteil erneuerbare Quellen, durch S IMMO beschafft	%	100	100	100	100	66,2	0,1	71,3	16,3
Stromverbrauch LfL	Elec-LfL	Gesamtverbrauch	MWh	17.043	16.522	35.142	34.952	51.014	47.616	103.200	99.090
		davon durch S IMMO beschafft	MWh	6.764	6.237	2.853	2.663	50.813	47.353	60.430	56.253
Energieverbrauch aus Fernwärme und -kühlung	DH&C-Abs	Gesamtverbrauch	MWh	10.885	9.790	25.303	22.062	2.669	2.320	38.857	34.172
		davon durch S IMMO beschafft	MWh	9.177	8.179	24.008	20.768	2.669	2.320	35.854	31.266
		Anteil erneuerbare Quellen, durch S IMMO beschafft	%	0	0	0	0	0	0	0	0
Energieverbrauch aus Fernwärme und -kühlung LfL	DH&C-LfL	Gesamtverbrauch	MWh	10.885	9.790	24.345	22.062	2.669	2.320	37.889	34.172
		davon durch S IMMO beschafft	MWh	9.177	8.179	23.051	20.768	2.669	2.320	34.897	31.266
Energieverbrauch aus Brennstoffen	Fuels-Abs	Gesamtverbrauch	MWh	2.923	2.587	42.322	39.792	40.469	33.565	85.714	75.943
		davon durch S IMMO beschafft	MWh	2.259	1.922	29.490	27.367	39.164	32.281	70.913	61.570
		Anteil erneuerbare Quellen, durch S IMMO beschafft	%	0	0	0	0	0	0	0	0
Energieverbrauch aus Brennstoffen LfL	Fuels-LfL	Gesamtverbrauch	MWh	2.923	2.587	41.124	39.029	37.616	33.565	81.663	75.180
		davon durch S IMMO beschafft	MWh	2.259	1.922	28.700	26.604	36.311	32.281	67.270	60.807
Energieintensität	Energy-Int	Gesamtverbrauch	kWh/m ²	225	211	189	180	267	245	220	206
		davon durch S IMMO beschafft	kWh/m ²	133	119	102	94	263	241	162	146

EPRA Umwelt-Indikator	Abkürzung	Abgrenzung	Einheit	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
				2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	GHG-Dir-Abs	Durch S IMMO beschafft	t CO ₂ e	452	384	6.156	5.721	7.833	6.456	14.441	12.562
Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	GHG-Indir-Abs	Standortbasiert, durch S IMMO beschafft	t CO ₂ e	2.623	2.379	3.403	3.082	15.210	13.349	21.237	18.810
		Marktbasiert, durch S IMMO beschafft	t CO ₂ e	202	180	2.427	2.100	5.144	13.349	7.773	15.628
Intensität der THG-Emissionen (Scope 1 und Scope 2)	GHG-Int	Standortbasiert, durch S IMMO beschafft	kg CO ₂ e/m ²	22	20	17	16	63	58	34	31
		Marktbasiert, durch S IMMO beschafft	kg CO ₂ e/m ²	5	4	15	14	35	58	21	28
Wasserverbrauch	Water-Abs	Gesamtverbrauch	m ³	73.150	63.759	366.849	377.619	205.348	172.447	645.346	613.825
Wasserverbrauch LfL	Water-LfL	Gesamtverbrauch	m ³	73.150	63.759	354.767	371.269	195.862	172.447	623.779	607.475
Intensität des Wasserverbrauchs	Water-Int	Gesamtverbrauch	l/m ²	534	465	662	695	561	506	611	601
Anzahl der zertifizierten Liegenschaften per 31.12.	Cert-Tot	Anzahl der zertifizierten Liegenschaften		0	0	0	0	11	7	11	7
		Anteil zertifizierte Hauptnutzfläche	%	0	0	0	0	57,1	48,9	21,4	16,6

Wien, am 14.04.2022

Der Vorstand

Bruno Ettenauer Herwig Teufelsdorfer Friedrich Wachernig