

Nichtfinanzieller Bericht

Vorwort

Der verantwortungsvolle Umgang mit unserer Umwelt ist seit vielen Jahren Bestandteil der strategischen und operativen Ausrichtung der S IMMO. Wir verfolgen entschlossen das Ziel einer ressourcenschonenden, emissionsarmen und nutzerfreundlichen Gestaltung der Immobilien. Gleichzeitig nehmen wir nicht nur als Arbeitgeberin eine wichtige Rolle in der Gesellschaft ein, sondern erfüllen mit unseren Immobilien das Grundbedürfnis der Menschen nach Lebens-, Arbeits- und Wohnraum. Unser Anspruch beschränkt sich nicht auf Arbeitsstandards, Diversität und Vergütung innerhalb unseres Unternehmens, sondern erfordert auch gesellschaftliches und lokales Engagement. Der nachhaltige und integre Umgang mit dem uns zur Verfügung gestellten Kapital ist wesentlicher Teil unseres unternehmerischen Selbstverständnisses. Somit sind wir als börsennotierte Gesellschaft zu jedem Zeitpunkt unseren Aktionärinnen und

Aktionären verpflichtet, aber natürlich auch allen anderen Stakeholder:innen gegenüber stets in der Verantwortung.

Wir haben im vergangenen Jahr sowohl strategisch als auch operativ wichtige Weichen gestellt. Wir haben gemeinsam mit der CPI und der Immofinanz eine konzernweite ESG-Strategie definiert. In dieser finden sich 15 Ziele aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance, die wir mit vereinter Kraft vorantreiben werden. Die Reduktion auf diese 15 strategischen Kernziele ermöglicht uns einen klaren Fokus auf wesentliche Themen, von der gruppenweiten Zusammenarbeit erwarten wir uns zielführende Synergien. Die Ziele umfassen die Reduzierung der Treibhausgas-, Wasser- und Energieintensität genauso wie zum Beispiel die Steigerung des Anteils zertifizierter Gebäude, einen Verhaltenskodex für Lieferant:innen und gruppenweit einheitliche Green-Lease-Verträge. Die Strategieanpassung wurde nach Abstimmung mit dem ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats



Radka
Doehring

vom Vorstand beschlossen, alle Ziele mit detaillierter Definition und jeweiliger Terminierung finden Sie auf Seite 6 dieses nichtfinanziellen Berichts.

Operativ lag der Schwerpunkt ebenfalls darauf, gemeinsam mit CPI und Immofinanz Prozesse und Systeme zu harmonisieren und gleichzeitig sicherzustellen, dass dem Handeln auch ein gemeinsames Verständnis zu allen ESG-relevanten Themen zu Grunde liegt. Daneben profitieren wir auch in diesem Bereich von der abgeschlossenen Entwicklung des Data Lake als sogenanntem Single Point of Truth, auf den alle Mitarbeiter:innen Zugriff haben. Das spart wertvolle Zeit bei der Arbeit und Analyse von Daten, aber noch viel wichtiger: Es ermöglicht das zeitnahe Identifizieren von Mustern. Somit können wir auch in der Zukunft liegende Szenarien simulieren und Daten nicht nur rückwirkend interpretieren. Wir lernen aus der Vergangenheit und erstellen datenbasierende Zukunftsprognosen – das verschafft uns hinsichtlich der definierten ESG-Ziele einen gewaltigen Vorteil.

Ich bin zuversichtlich, dass die Schritte, die wir im vergangenen Jahr gesetzt haben, wesentlich dazu beitragen werden, unsere intensiven Bemühungen in allen ESG-Belangen weiter zu stärken. Die im Konzern gebündelten Kräfte, mit denen wir uns der gemeinsamen ESG-Strategie widmen werden, machen mich zuversichtlich nicht nur hinsichtlich der Erreichbarkeit unserer ambitionierten Ziele, sondern auch im Hinblick auf eine fruchtbare und inspirierende Zusammenarbeit auf allen Konzern-ebenen. Nur wenn wir an einem Strang ziehen, wird uns der Weg hin zu einem schonenden Umgang mit unseren Ressourcen, der Umwelt und mit unserer Gesellschaft in ihrer Ganzheit gelingen.

Regulatorik, Prinzipien und Standards

Seit dem Geschäftsjahr 2017 veröffentlicht die S IMMO jährlich einen nichtfinanziellen Bericht. Darin werden Angaben zu Umwelt-, Arbeitnehmer- 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 Angaben und Kennzahlen gemäß der EU-Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852) offengelegt. Darüber hinaus bereitet sich die S IMMO auf die Vorgaben der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD, Richtlinie (EU) 2022/2464) sowie der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) vor und hat dahingehend die nichtfinanziellen Kennzahlentabellen bereits in diesem Bericht teilweise nach aktueller Interpretation angepasst.

Die S IMMO verpflichtet sich zur Einhaltung nationaler, internationaler sowie unternehmenseigener Prinzipien. Die S IMMO be-

kennt sich seit 2007 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex, welcher auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance einsehbar ist. Details zur Umsetzung des Kodex innerhalb der S IMMO befinden sich im Geschäftsbericht ab Seite 21. Außerdem ist die S IMMO von der Teilnahme der CPI am United Nations Global Compact (UNGC) umfasst.

Auf internationaler Ebene setzt das Unternehmen unterschiedliche Rahmenwerke zur Wahrung der Menschenrechte um. Details zum Umgang der S IMMO mit Menschenrechtsthematiken, insbesondere zum Umfang, zu den Inhalten sowie zur organisatorischen und prozessualen Umsetzung, lassen sich dem Kapitel Menschenrechte ab Seite 52 sowie der Organisationsrichtlinie zu Menschenrechten unter www.simmoag.at/nachhaltigkeit/governance entnehmen. Des Weiteren gilt innerhalb der S IMMO ein Verhaltenskodex für alle Organe und Mitarbeiter:innen des Unternehmens, welcher neben Menschenrechtsthematiken auch Compliance-relevante und umweltbezogene Inhalte aufweist. Dieser Kodex, welcher unter www.simmoag.at/nachhaltigkeit/governance öffentlich zugänglich ist, ist für alle Organe und Mitarbeiter:innen verpflichtend, und es erfolgen seit 2022 jährliche Schulungen zu den Inhalten.

Der Vorstand der S IMMO hat die Verpflichtung des Unternehmens zu diesen Prinzipien genehmigt und unterstützt diese vollumfänglich. Zum aktuellen Zeitpunkt gelten diese Rahmenwerke nur für die S IMMO und alle vollkonsolidierten Tochterunternehmen. Eine Ausweitung auf externe Geschäftsbeziehungen soll erarbeitet werden.

Zur Förderung der Transparenz und Vergleichbarkeit von Strategien, Maßnahmen und Ergebnissen im Bereich der Nachhaltigkeit wendet die S IMMO seit Veröffentlichung des Berichts über das Geschäftsjahr 2021 internationale Rahmenwerke für ihre nichtfinanziellen Offenlegungen an. Deshalb veröffentlicht die S IMMO einmal jährlich einen nichtfinanziellen Bericht in Übereinstimmung mit den jeweils aktuell gültigen Standards der Global Reporting Initiative (GRI). Der GRI-Index gibt einen Überblick über die in diesem Bericht angewendeten Standards und die Kapitel, in denen sich die entsprechenden Angaben dazu befinden (ab Seite 57).

Darüber hinaus erfolgen Offenlegungen im Einklang mit den Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) und der EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (EPRA sBPR). Die EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen befinden sich ab Seite 31. Die Anwendung weiterer Standards bei der nichtfinanziellen Berichterstattung wird laufend auf Relevanz und Umsetzbarkeit geprüft.

Berichtsumfang und -grenzen

Das Unternehmen veröffentlicht den nichtfinanziellen Bericht jährlich als Teil des Geschäftsberichts. Der Berichtszeitraum des vorliegenden Berichts ist ident mit jenem der Finanzberichterstattung und erstreckt sich somit von 01.01.2023 bis 31.12.2023. Der Bericht umfasst die Kennzahlen für das Berichtsjahr und wo möglich für das Vorjahr. Wesentliche Ereignisse zwischen dem Bilanzstichtag (31.12.2023) und dem Redaktionsschluss dieses Berichts (25.03.2024) werden im Anhang zum Konzernabschluss in Kapitel 5.7. dargestellt. Der vorliegende Bericht wurde am 25.03.2024 veröffentlicht.

Der vorliegende nichtfinanzielle Bericht wurde nach dem Ansatz der operativen Kontrolle im Sinne der nichtfinanziellen Berichterstattung erstellt. Der Berichtsumfang umfasst die S IMMO und alle Tochtergesellschaften, in denen die S IMMO bestimmenden Einfluss auf operative Entscheidungen nehmen kann. Dies sind wie im Vorjahr alle vollkonsolidierten Unternehmen der S IMMO (siehe ab Seite 125 im Geschäftsbericht).

Die beiden Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott werden durch vollkonsolidierte Tochtergesellschaften in Form von Managementverträgen betrieben. Die S IMMO hat bei zahlreichen operativen Tätigkeiten im Rahmen des Hotelmanagements einen kontrollierenden Einfluss und kann insbesondere im Hinblick auf Umweltfaktoren eine operative Kontrolle ausüben. Die Mitarbeiterführung des Hotelpersonals obliegt aber ausschließlich dem jeweiligen Hotelmanagement und wird nicht von der S IMMO gesteuert. Somit fallen die Mitarbeiter:innen der beiden Hotelgesellschaften nicht unter den Ansatz der operativen Kontrolle und sind daher bei personalbezogenen Kennzahlen im Sinne der nichtfinanziellen Berichterstattung auf Grund dafür nicht gegebener Relevanz nicht berücksichtigt. Eine Ausnahme stellt dabei die Angabe der Gesamtzahl der Mitarbeiter:innen der S IMMO dar, welche auch die Hotelmitarbeiter:innen inkludiert.

Ist im weiteren Verlauf im nichtfinanziellen Bericht von der S IMMO die Rede, so sind grundsätzlich alle vollkonsolidierten Unternehmen und Immobilien der S IMMO sowie die Mitarbeiter:innen in Österreich, Deutschland und Kroatien, nicht aber die Mitarbeiter:innen der beiden Hotels in Wien und Budapest gemeint. Ist bei einer Kennzahl nicht von allen Standorten die Rede, so wird jeweils explizit darauf hingewiesen. Im ersten Quartal des Berichtsjahres wurden die Bürostandorte der S IMMO in Rumänien und Ungarn aufgelöst und die Mitarbeiter:innen weitgehend von lokalen Tochtergesellschaften der CPI übernommen, die gleichzeitig mit der Betreuung der jeweiligen Objekte vor Ort beauftragt wurden. Diese Mitarbeiter:innen sind in den Kennzahlen aliquot für das Jahr 2023 berücksichtigt.

Für immobilienbezogene Kennzahlen wird das gesamte Immobilienportfolio der S IMMO betrachtet. Davon umfasst sind alle vermieteten Bestandsgebäude und die eigenbetriebenen Hotels. Darüber hinaus werden Superädifikate im Bestand, Entwicklungsprojekte und Grundstücke ebenso inkludiert, wie auch unterjährige An- und Verkäufe, beispielsweise bei Energieverbräuchen, monatsgenau berücksichtigt werden. Damit sind sämtliche Immobilien im Vollkonsolidierungskreis lückenlos abgedeckt. Die drei Gebäude, die durch assoziierte bzw. Gemeinschaftsunternehmen gehalten und at equity bilanziert werden und somit nicht Teil des Vollkonsolidierungskreises sind, werden ausschließlich bei der Berechnung der Treibhausgasemissionen in der Kategorie Investitionen berücksichtigt.

Prüfung

Der nichtfinanzielle Bericht wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand zur Prüfung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat den nichtfinanziellen Bericht erhalten, geprüft und erörtert und dabei keinen Anlass für Beanstandungen festgestellt. Im Zuge der Abschlussprüfung wurde die Offenlegung sämtlicher rechtlich erforderlicher Informationen durch den beauftragten Wirtschaftsprüfer Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. geprüft. Der nichtfinanzielle Bericht wurde keiner darüber hinausgehenden, gesonderten externen Prüfung unterzogen.

Das interne Kontrollsystem (IKS) sowie das Risikomanagement der Gesellschaft werden ab Seite 104 im Geschäftsbericht ausführlich erläutert. Die Auswahl des Wirtschaftsprüfers erfolgt durch den Prüfungsausschuss und wird im Bericht des Aufsichtsrats (ab Seite 18 im Geschäftsbericht) 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 2023. Für die Geschäftsjahre 2018 bis 2022 war die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft zum Konzern- und Einzelabschlussprüfer der S IMMO AG bestellt. Die prüfungs- und nicht prüfungsbezogenen Entgelte, die der Wirtschaftsprüfer von der Gesellschaft erhält, werden im Anhang des Geschäftsberichts auf Seite 166 aufgelistet.

ESG-Strategie und Nachhaltigkeitsmanagement

Leitbild

Erfahrungsgemäß erfordert der unternehmensweite Umgang mit den Themen ESG und Nachhaltigkeit zu Beginn vor allem eine intensive Auseinandersetzung mit dem eigenen Selbstverständnis und der Unternehmenskultur. Die S IMMO hat deshalb zu Beginn des Jahres 2022 ihr Leitbild in einem partizipativen Prozess mit ihren Mitarbeiter:innen überarbeitet und geschärft. Die Gesellschaft ist geprägt von schlanken Strukturen und ab-

teilungsübergreifend offener Zusammenarbeit. Sie gestaltet mithilfe ihrer Immobilien aktiv Lebenswelten und agiert dabei besonnen und verantwortungsbewusst. Das Leitbild der S IMMO besteht aus vier zusammengehörigen Elementen: Sinn, Vision, Mission und Werte. Zusammen beschreiben sie die Identität und die Art des Handelns 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

Wesentlichkeitsanalyse

Ausgangsbasis für den vorliegenden nichtfinanziellen Bericht bildet eine 2021 durchgeführte Wesentlichkeitsanalyse, bei der potenzielle Themenbereiche der nachhaltigen Unternehmensführung in Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) und den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) 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.

Im Rahmen zweier Workshops mit dem ressortverantwortlichen Vorstand und Vertreter:innen unterschiedlicher Fachabteilungen (Unternehmenskommunikation und Investor Relations, Projektentwicklung, Portfoliomanagement, Personal, Compliance, Betriebsrat) wurden Stakeholdergruppen identifiziert und eine Gewichtung der Stakeholder:innen nach den Kriterien „Einfluss auf die S IMMO“ und „Interesse an der S IMMO“ vorgenommen. 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 wurden durch das externe Beratungsunternehmen eine Vorauswahl an möglichen Themen zur Befragung durch ein Branchenbenchmarking, eine 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 Auswirkungen. 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. Daraufaufgehend wurde die

Bedeutung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen der Themen im Rahmen eines Workshops und eines Termins mit dem für ESG zuständigen Vorstand spezifiziert.

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
Governance	Nachhaltige Wertsteigerung Korruptionsbekämpfung Digitalisierung Datenschutz

Die S IMMO berichtet in dem vorliegenden nichtfinanziellen Bericht über ihre Aktivitäten und Maßnahmen in Bezug auf die als wesentlich bestimmten Themen. Diese werden in den folgenden Kapiteln Umwelt, Soziales und Governance ausführlich behandelt.

Vor dem Hintergrund einer engeren Zusammenarbeit im Bereich ESG der S IMMO mit CPI und Immofinanz soll die Wesentlichkeitsanalyse 2024 gemeinsam überarbeitet werden.

ESG-Strategie

In der zweiten Jahreshälfte 2022 präsentierte die S IMMO erstmals eine umfassende ESG-Strategie. Im Zuge der Mehrheitsbeteiligungen von CPI und Immofinanz an der S IMMO und der daraus folgenden Konsolidierung kam es im Berichtsjahr zu einer Anpassung und Vereinheitlichung der ESG-Strategie über alle drei Unternehmen hinweg. Diese neue gruppenweite ESG-Strategie bestehend aus 15 Zielen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance wurde gemeinsam erarbeitet und ersetzt die bisherige ESG-Strategie der S IMMO.

Es ist der S IMMO gelungen, insbesondere ihre vorigen Kernziele in die gruppenweite ESG-Strategie einzubringen. Gleichzeitig bedingt die strategische Vereinheitlichung, dass einige der zuvor gesetzten Ziele der S IMMO zugunsten eines nun deutlich stärker fokussierten und verschlankten Ansatzes nicht weiter verfolgt werden. Von dem engeren Fokus und den Synergien einer gruppenweit einheitlichen Strategie erhofft sich das Unternehmen vor allem in besonders relevanten und anspruchsvollen

Bereichen – beispielsweise bei der Verringerung von Energieverbräuchen und Treibhausgasemissionen – eine noch größere Wirkung durch gemeinsam gesetzte Maßnahmen. Dabei sei darauf hingewiesen, dass die Validierung des Reduktionsziels bei der Treibhausgasintensität durch die Science Based Targets Initiative die CPI als gesamte Gruppe berücksichtigt und die S IMMO vollumfänglich davon umfasst ist. Es erfolgt jedoch keine Validierung explizit nur für die S IMMO.

Der Vorstand hat die aktuelle ESG-Strategie im August 2023 beschlossen und verantwortet die Einhaltung der strategischen Vorgaben. Die Verfolgung einzelner Ziele und die Umsetzung von Maßnahmen obliegt themenspezifisch den jeweiligen Fachabteilungen, wobei die Abteilung ESG & Sustainability die Koordination der Umsetzung übernimmt.

Gruppenweite ESG-Strategie und -Ziele

Umwelt

E

Umwelt



- **Reduzierung der Treibhausgasintensität** des Immobilienportfolios, einschließlich Biomasse, **um 32,4 %** bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019 (Ziel wurde im Juli 2022 von der Science Based Target Initiative validiert und stimmt mit dem deutlich unter 2°C Szenario des Pariser Abkommens überein)
- Stromeinkauf aus **100 % erneuerbaren Energiequellen bis Ende 2024**
- **Reduzierung der Energieintensität** des Immobilienportfolios **um 10 %** bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019
- **Reduzierung der Wasserintensität** des Immobilienportfolios **um 10 %** bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019
- Bestmögliche Vermeidung der Deponierung von Abfällen, **Abfallrecyclingquote von 55 %** bis Ende 2025, **Steigerung** der Quote auf **60 % bis zum Jahr 2030**
- Sukzessive **Steigerung des Anteils der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten** auf konsolidierter Gruppenebene

Soziales

S

Soziales



- **Steigerung des Anteils zertifizierter Gebäude** (Access4you, BREEAM, DGNB, EDGE, Green Key, Green Star, HQE, LEED, WELL)
- **Gruppenweit einheitliche Green-Lease-Verträge** für alle neuen gewerblichen Mietverträge und Verlängerungen
- Mindestanteil von **33 % weiblicher Führungskräfte**
- Jährlich mindestens **acht Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter:in**
- **Befragungen zur Mitarbeiterzufriedenheit** alle zwei Jahre

Governance

G

Governance



- Anerkennung des **Verhaltenskodex** durch alle Mitarbeiter:innen
- **Jährliche verpflichtende Mitarbeiterschulung** zum Verhaltenskodex und den zugehörigen Richtlinien
- Jeder neue und verlängerte Liefervertrag unterliegt dem gruppenweiten **Verhaltenskodex für Lieferant:innen**
- Ausrichtung der **Vorstandsvergütung an ESG-Kriterien**

Nachhaltigkeitsmanagement

Um den gestiegenen Anforderungen an das Nachhaltigkeitsmanagement Rechnung zu tragen, ist das Thema in der S IMMO seit dem Jahr 2021 organisatorisch verankert. Der Bereich Digitalisierung/ESG ist als Vorstandsressort etabliert und einem Vorstandsmitglied zugewiesen. Des Weiteren gibt es die Abteilung ESG & Sustainability, bei der Nachhaltigkeitsthemen über alle Fachabteilungen und Tochterunternehmen hinweg zentral zusammenlaufen und koordiniert werden. Diese Abteilung berichtet direkt an den Vorstand und steht mindestens wöchentlich mit diesem im Austausch. Als Kontroll- und Steuerungsinanz fungiert der ESG-Ausschuss im Aufsichtsrat. Dieser überwacht die Tätigkeit der Gesellschaft hinsichtlich ihrer sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung und wird in seinen Sitzungen vom Vorstand und der Abteilung ausführlich über die aktuellen Schwerpunkte und Tätigkeitsfelder unterrichtet.

Im operativen Betrieb arbeitet die Abteilung ESG & Sustainability intensiv mit den anderen Fachabteilungen an der Umsetzung der strategischen ESG-Ziele der S IMMO und verantwortet gleichzeitig die Datenerhebung und -analyse zu relevanten Kennzahlen. Im Dialog mit den Fachabteilungen wird damit unternehmensweit das Bewusstsein und das Verständnis für ESG und Nachhaltigkeit bei allen Mitarbeiter:innen gefördert. Außerdem ist die Abteilung für die Auswahl und Umsetzung internationaler Regularien, Prinzipien und Standards in der nichtfinanziellen Berichterstattung verantwortlich und agiert als Schnittstelle für die Zusammenarbeit mit CPI und Immofinanz bei allen ESG-bezogenen Themen.

Bestehende und potenzielle ESG-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. Dieses wird durch die gleichnamige Funktion innerhalb der S IMMO verantwortet. Eine weitere eigenständige Funktion, welche aktuell durch ein Vorstandsmitglied auch operativ erfüllt wird, ist das Compliance Management, das die Themenbereiche Kapitalmarkt- und Criminal Compliance inklusive der zugehörigen Organisationsrichtlinien, Mitarbeiterschulungen und Beschwerdemechanismen sowie übergreifend den Verhaltenskodex verantwortet.

Um den Umgang von Unternehmen mit unterschiedlichen Nachhaltigkeitsthemen transparent und vergleichbar zu machen, haben sich weltweit Anbieter:innen von ESG-Ratings etabliert, die insbesondere institutionellen Investor:innen eine Orientierungshilfe bei der Einschätzung von Unternehmen und Investitionsentscheidungen bieten können.

Gruppenweit hat man sich zur Anwendung des Sustainalytics ESG Risk Rating und MSCI ESG Rating entschieden. Nachdem die S IMMO zum aktuellen Zeitpunkt nicht mehr zum Kreis der

durch MSCI bewerteten Unternehmen zählt, fokussiert sich das Unternehmen einzig auf das Sustainalytics ESG Risk Rating. Dieses konnte die S IMMO auf Grund umgesetzter Maßnahmen und einer ausgeweiteten Berichterstattung von 15,0 auf 12,2 weiter verbessern. Damit wird sie weiterhin als „Low Risk“ eingestuft und befindet sich im Branchenvergleich unter den Top 20 % sowie unter den Top 5 % aller bewerteten Unternehmen.

Bei den EPRA sBPR Awards 2023 wurde die S IMMO im zweiten Jahr in Folge mit Bronze für ihre nichtfinanzielle Berichterstattung ausgezeichnet. Außerdem profitiert die S IMMO von der engeren Zusammenarbeit mit CPI, da sie nun expliziter Bestandteil des konsolidierten CDP Reportings der CPI ist, bei dem die Gruppe 2023 die Bewertung B erreicht hat.

ESG-Risikomanagement

Seit September 2022 sind ein umfassender ESG-Risikomanagementprozess etabliert und die ESG-Risiken vollständig in die gesamten Risikomanagementprozesse des Unternehmens integriert. Risiken im Zusammenhang mit Umwelt-, sozialen und Governance-Themen werden prozessual und inhaltlich gleichartig behandelt wie alle anderen Risiken. Dabei spielt die Berücksichtigung der doppelten Wesentlichkeit eine wichtige Rolle, denn es werden sowohl Risiken bewertet, die von außen auf das Unternehmen wirken, als auch solche, die durch die Unternehmenstätigkeit von innen auf Umwelt und Stakeholder:innen wirken können.

Details zu den wesentlichen ESG-Risiken sowie Maßnahmen zur Identifikation, Bewertung, Vermeidung und Begrenzung dieser Risiken werden im gesonderten Risikomanagementbericht im Konzernlagebericht ab Seite 104 im Geschäftsbericht beschrieben.

Umwelt

Die Berücksichtigung von Umweltaspekten ist seit vielen Jahren Bestandteil der strategischen und operativen Tätigkeit der S IMMO. Um den verantwortungsvolleren Umgang mit der Umwelt zu formalisieren, wurden konkrete Umweltziele definiert, die unter anderem die Reduktion des Energie- und Wasserverbrauchs sowie die Senkung der Treibhausgasemissionen bis 2030 verfolgen. Diese in der ESG-Strategie verankerten Umweltziele spiegeln auch die Ergebnisse der 2021 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse wider. Dabei wurden unter Einbindung unterschiedlicher Stakeholdergruppen 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 Berichtsjahr hat die S IMMO zusammen mit CPI und Immofinanz ihre ESG-Strategie vereinheitlicht, wodurch es zu Anpassungen an einzelnen Zielen gekommen ist. Dabei wurde auch das Jahr 2019 als gemeinsames Basisjahr der Umweltziele festgelegt. Mehr dazu finden Sie auf Seite 6. Der Vorstand der S IMMO ist für die Einhaltung der in der ESG-Strategie festgehaltenen Vorgaben verantwortlich. Operativ gibt es eine portfolioweite Arbeitsteilung zwischen der S IMMO sowie der CPI und der Immofinanz. So obliegt die Umsetzung von umweltbezogenen Maßnahmen für einen ressourcenschonenden Gebäudebetrieb in Österreich, Deutschland und Kroatien direkt der S IMMO und insbesondere den dortigen Asset- und Property-Management-Teams. Die Immobilien der S IMMO in Rumänien, der Slowakei, Tschechien und Ungarn werden dahingehend primär durch lokale Expert:innen der CPI betreut. Bei den im Berichtsjahr am Wienerberg in Wien angekauften Objekten gibt es eine Zusammenarbeit zwischen S IMMO und Immofinanz.

Bei dieser engen Kooperation kommt nicht nur die gemeinsame ESG-Strategie zum Tragen, sondern auch die im Berichtsjahr weiter vorangetriebene Vereinheitlichung von Prozessen und Systemen zwischen den drei Unternehmen. So wurde 2023 die Environmental Impact Reporting Directive im Namen aller drei Firmen auch durch den Vorstand der S IMMO verabschiedet. Diese regelt die jährlich verpflichtende Messung aller relevanten Umweltkennzahlen einschließlich der dafür notwendigen Datensammlungs- und -validierungsprozesse. Ebenso umfasst ist die jährliche Berichterlegung sowie die Berücksichtigung entspre-

chend relevanter Regulatorik. Zum Einsatz kommt hierbei das zentrale und digitale Umweltdatenmanagementsystem der CPI. Auch für die Umsetzung der Anforderungen an ein gemeinsames modernes Klimarisikomanagement wurde eine gruppenweite Lösung gefunden, die direkt und nahtlos auf die bisherige Arbeit der S IMMO und das von ihr ausgewählte Softwareprogramm aufbaut.

Durch die enge Zusammenarbeit war es der S IMMO möglich, den Umfang der berichteten Umweltkennzahlen nochmals zu erweitern. So können erstmals alle relevanten Scope-3-Kategorien bei den Treibhausgasemissionen berichtet werden. Das erlaubt einen vollständigen Überblick des CO₂-Fußabdrucks des Unternehmens, auch im Vergleich zum nun gruppenweit einheitlichen Basisjahr 2019. Dieser soll durch ein laufendes und objektspezifisches Energiemonitoring, Betriebsoptimierungsmaßnahmen und weitere Maßnahmen wie die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energiequellen und Gebäudemodernisierungen gemäß der Umweltziele sukzessive verkleinert werden. Die firmenübergreifende Kooperation in der Gruppe und die gemeinsame Strategie sollen dabei weiterhin einen entscheidenden Beitrag leisten.

Berichtsumfang der Umweltkennzahlen

Die in diesem Kapitel berichteten Kennzahlen beziehen sich auf den Kreis der vollkonsolidierten Unternehmen der S IMMO (siehe ab Seite 125 im Geschäftsbericht) und folgen dem Ansatz der operativen Kontrolle. At equity bilanzierte Anteile werden ausschließlich bei der Berechnung der Treibhausgasemissionen in der Kategorie Investitionen berücksichtigt.

Das Immobilienportfolio der S IMMO, welches vermietete Bestandsgebäude, eigenbetriebene Hotels, Entwicklungsprojekte und Grundstücke umfasst, bestand per 31.12.2023 aus 244 Immobilien (2022: 364) mit einer Gesamtmietfläche von rund 1,5 Mio. m² (2022: 1,4 Mio. m²). Nach Buchwerten betrachtet bildeten Objekte in Österreich einen Anteil von 22,0 % (2022: 14,5 %) und in Deutschland von 15,7 % (2022: 38,3 %) des Portfolios. Die Immobilien in CEE machten 62,3 % (2022: 47,2 %) aus. Zum 31.12.2023 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten zu 67,2 % aus Bürogebäuden (2022: 56,5 %), zu 19,4 % aus Geschäftsimmobilen (2022: 12,2 %), zu 6,1 % aus Wohnobjekten (2022: 25,2 %) und zu 7,3 % aus Hotels (2022: 6,1 %).

Die immobilienbezogenen Verbrauchs- und Emissionsdaten in diesem Kapitel beziehen sich auf das gesamte Immobilienport-

folio der S IMMO. Unterjährige An- und Verkäufe werden, beispielsweise bei Energieverbräuchen, monatsgenau berücksichtigt. Die drei Gebäude, die durch assoziierte bzw. Gemeinschaftsunternehmen gehalten und at equity bilanziert werden und somit nicht Teil des Vollkonsolidierungskreises sind, werden ausschließlich bei der Berechnung der Treibhausgasemissionen in der Kategorie Investitionen berücksichtigt. Die Bezugsgröße von immobilienbezogenen Umweltkennzahlen ist die Referenzgesamtmietfläche. Dabei wird – neben der Gesamtmietfläche der Objekte, die das gesamte Jahr Teil des Portfolios waren – die Gesamtmietfläche von Gebäuden, welche unterjährig an- oder verkauft wurden, monatsgenau normalisiert, sodass die Fläche anteilig der Anzahl der für den Bericht relevanten Monate entspricht.

Im Rahmen der engeren Zusammenarbeit mit CPI, damit einhergehender Vereinheitlichung von Berechnungsmethoden sowie laufender Qualitätskontrolle kann es zu Änderungen der Vorjahreszahlen kommen.

Am Ende dieses Teilkapitels des nichtfinanziellen Berichts finden Sie Tabellen mit Details zu den EU-Taxonomie-Kennzahlen, den Umweltkennzahlen und den EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen.

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 geschaffen. Dabei sollen Wirtschaftstätigkeiten eines oder mehrere definierte Umweltziele wesentlich unterstützen und keines der anderen negativ beeinträchtigen (Do-No-Significant-Harm-Prinzip, auch DNSH).

Seit dem Berichtsjahr 2021 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. Ab dem Berichtsjahr 2022 erfolgt eine Offenlegung der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten, also nachhaltigen Tätigkeiten gemäß den Umweltzielen und technischen Bewertungskriterien der Taxonomie durch die S IMMO.

Alle Angaben erfolgen auf Basis der derzeitigen Interpretation der Rechtslage und der EU-Taxonomie-FAQ. Auf Grund der weiterhin dynamischen Rechtslage verfolgt die S IMMO einen konservativen Ansatz bei der Deklaration der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten.

Bestimmung der Taxonomiekonformität

Die S IMMO hat die Wirtschaftstätigkeiten „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ (CCM 7.7) und „Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe“ (BIO 2.1) allgemein sowie „Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten“ (CCM 7.3) nur für CapEx als für sie relevant und taxonomiefähig identifiziert, wodurch mögliche Doppelzählungen vermieden werden. BIO 2.1 und CCM 7.3 werden für 2023 erstmalig berichtet und waren im Vorjahr nicht zutreffend.

Die S IMMO verfolgt mit ihren taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten CCM 7.3 und 7.7 das Umweltziel „Klimaschutz“. Somit wird auch in dieser Hinsicht eine Doppelzählung vermieden. Für die Bestimmung der Taxonomiekonformität im Sinne der Wirtschaftstätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ und des wesentlichen Beitrags zum Umweltziel „Klimaschutz“ wurden mehrere Faktoren berücksichtigt, um die Sicherstellung der Anforderungen seitens der EU-Taxonomie und ihrer Kriterien sicherzustellen.

Grundlegend stellt die S IMMO dabei den durch die EU-Taxonomie geforderten Mindestschutz sicher. Dabei werden die Themenbereiche Menschenrechte, Antikorruption, Steuern und fairer Wettbewerb durch Organisationsrichtlinien, Prozesse und Beschwerdemechanismen abgedeckt und die Mitarbeiter:innen jährlich geschult. Des Weiteren kam es im Berichtsjahr zu keiner bekannten Verletzung der Richtlinien oder Gesetze. Mehr Details hierzu finden Sie im Kapitel Governance ab Seite 50. Informationen zum Entgeltgefälle sind auf Seite 48 angeführt, Angaben zur Geschlechtervielfalt der Organe im Geschäftsbericht auf Seite 22. Die S IMMO beteiligt sich nicht an der Herstellung oder dem Verkauf von kontroversen Waffen.

Mit Blick auf die für die Wirtschaftstätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ unter dem Umweltziel „Klimaschutz“ relevanten technischen Bewertungskriterien wurden die Gebäude der S IMMO einzeln auf das Datum des Antrags auf Erteilung einer Baugenehmigung sowie das Vorliegen eines gültigen Energieausweises der Klasse A, nach Möglichkeit bezogen auf den Primärenergiebedarf, überprüft. Sofern ein Energieausweis der Klasse A vorliegt und es sich bei dem Gebäude um ein Nichtwohngebäude handelt, wurde die Nennleistung der HLK-Anlagen (Heizung, Lüftung, Klima, Kälte) erfasst und bei Überschreiten des Schwellenwerts von 290 kW der effiziente Betrieb im Sinne der EU-Taxonomie überprüft. Bei tschechischen Gebäuden wurde auf Grund einer entsprechenden Studie überprüft, ob sie zu den oberen 15 % des nationalen Gebäudebestands in Bezug auf die Energieeffizienz im Betrieb gehören. Wenn ja, ersetzte dies das Erfordernis eines Energieausweises der Klasse A, wobei die restlichen Kriterien ebenfalls erfüllt werden mussten.

Außerdem wurde am Jahresanfang 2023 eine Klimarisikobewertung aller Gebäude im Bestand der S IMMO auf Basis sogenannter repräsentativer Konzentrationspfade (Representative Concentration Pathways, auch RCP) durchgeführt. Die von Wissenschaftler:innen erarbeiteten RCP beschreiben Szenarien bei unterschiedlich starken Anstiegen der Treibhausgaskonzentration in der Atmosphäre und deren verstärkende Wirkung auf den Klimawandel. Die Klimarisikobewertung wurde gemäß der repräsentativen Konzentrationspfade RCP2.6, RCP4.5, RCP6.0 und RCP8.5 durchgeführt, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Mehr Informationen hierzu finden sich im Risikomanagementbericht ab Seite 104 im Geschäftsbericht. Bei Objekten, die erst im Laufe des Jahres 2023 angekauft wurden, wurde bei Bedarf auf die Klimarisikobewertungen von CPI und Immofinanz zurückgegriffen.

Insgesamt hat die S IMMO für das Jahr 2023 17 (2022: 5) Gebäude identifiziert, die aktuell den allgemeinen und spezifischen Kriterien gemäß der Wirtschaftstätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ entsprechen. Dabei handelt es sich um 16 gewerbliche Liegenschaften in Bratislava, Brünn, Bukarest, Hradec Králové, Mladá Boleslav, Prag und Wien sowie ein inzwischen veräußertes Wohngebäude in Leipzig. Diese Gebäude verfügen allesamt über einen Energieausweis der Klasse A oder gehören zu den oberen 15 % des nationalen Gebäudebestands in Bezug auf die Energieeffizienz im Betrieb und der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung wurde vor dem 31.12.2020 gestellt. Sofern HLK-Anlagen mit einer Nennleistung von über 290 kW verbaut sind, werden diese effizient betrieben, wobei bei manchen die Identifikation von Effizienzverlusten und -potenzialen regelmäßig durch die lokalen Techniker:innen und nicht automatisch durch die Gebäudetechnik erfolgt. Die tschechischen Objekte fallen hierbei unter das gemäß ISO 50001 zertifizierte Energiemanagement der CPI.

Der Standort Bukarest ist grundsätzlich von den chronischen physischen Risiken Hitzestress und Wasserstress betroffen. Nach Einschätzung des Unternehmens ist der Gebäudebetrieb in der aktuellen Nutzung selbst dann nicht wesentlich beeinträchtigt, wenn die Wasserverfügbarkeit zwar reduziert, aber nicht dauerhaft stark eingeschränkt ist. Der vorgesehene Brandschutz, beispielsweise durch Sprinkleranlagen, ist auch bei unterbrochener Wasserversorgung sichergestellt. Die direkte Auswirkung des Klimarisikos Hitzestress auf die Gebäude ist deutlich stärker. Jedoch wird die Kühlleistung der in den fünf Bukarester Objekten verbauten HLK-Anlagen für einen absehbaren Temperaturanstieg in den kommenden Jahren als ausreichend betrachtet und durch die Gebäudedokumentation belegt. Ein Gebäude in Brünn weist ein erhöhtes, relevantes Flutrisiko auf. Diesem wird mit einem Maßnahmenpaket bestehend aus einem Notfallplan, der Vorhaltung von Sandsäcken vor Ort und der Beauftragung eines externen Dienstleisters für Hochwasserschutz entgegengewirkt. In Summe bilden somit 17 Ob-

jekte den Umfang der Kennzahlen zur Taxonomiekonformität unter der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7.

Darüber hinaus erfüllt die 2023 erfolgte Investition in die Kältemaschine eines weiteren Gebäudes in Wien die Anforderungen an die Wirtschaftstätigkeit „Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten“ und diese wird somit nur bei den CapEx-Kennzahlen unter CCM 7.3 explizit ausgewiesen. Die Wirtschaftstätigkeit „Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe“ ist aktuell nicht taxonomiekonform, weshalb BIO 2.1 nur als taxonomiefähig ausgewiesen wird.

Bestimmung der EU-Taxonomie-Kennzahlen

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 ihrer Gebäude erzielt, sowie darüber hinaus aus dem Umsatz aus der Hotelbewirtschaftung.

Grundlage der betrachteten Investitionsausgaben (CapEx) nach IFRS 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 den Ankauf von Gebäuden und direkt mit Bestandsgebäuden verbundene Aktivierungen, einschließlich der beiden betriebenen Hotels.

Die relevanten Kategorien für die Ermittlung der taxonomiefähigen Betriebskosten (OpEx) 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 nach IFRS von wesentlicher Bedeutung. Die S IMMO betreibt keine Forschung und Entwicklung. Kurzfristiges Leasing wird nur in äußerst limitiertem Umfang betrieben und somit nicht berücksichtigt. Als taxonomiefähig wird deshalb der mit Bestandsgebäuden verbundene Instandhaltungsaufwand eingestuft.

Umsatz, CapEx und OpEx werden immer dann als taxonomiekonform betrachtet, wenn die taxonomiefähigen Anteile an Umsatz, CapEx und OpEx auf die 17 als taxonomiekonform eingestuft Gebäude entfallen. Keine der taxonomiekonformen Beiträge dienen dem Eigenbedarf. Die taxonomiekonformen Anteile an Umsatz, CapEx und OpEx konnten 2023 im Vorjahresvergleich allesamt gesteigert werden. Die Tabellen mit den EU-Taxonomie-Kennzahlen finden Sie ab Seite 19. Weitere Informationen zu den zu Grunde liegenden finanziellen Kennzahlen entnehmen Sie bitte dem Konzernabschluss im Geschäfts-

bericht (ab Seite 116) sowie den dazugehörigen Anhangangaben (ab Seite 123).

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. Der hohe globale Energieverbrauch trägt wesentlich zur Erderwärmung und somit zum Klimawandel bei. Insbesondere die Nutzung von fossilen Brennstoffen wie Kohle, Erdöl und Gas wirkt sich negativ auf das Klima aus, da diese bei der Verbrennung große Mengen an Treibhausgasen freisetzen. Der damit in Verbindung stehende Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur hat wissenschaftlich erwiesene, negative Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Dazu gehören beispielsweise der Anstieg des Meeresspiegels, die Zunahme von Extremwetterereignissen wie Hitzewellen und Dürren, aber auch Hochwasser durch Niederschlagsereignisse sowie der Verlust der Artenvielfalt und negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.

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. Dahingehend wurde im Rahmen der gruppenweiten ESG-Strategie das Ziel definiert, die Energieintensität der Gebäude bis 2030 um 10 % im Vergleich zu 2019 zu senken. Die lokalen S IMMO Teams und Dienstleister:innen – wozu auch CPI und Immofinanz zählen – sind angewiesen, einen Maßnahmenkatalog zur schnellen Identifikation und zur Umsetzung von Optimierungs- und Einsparungsmaßnahmen in der täglichen Arbeit mit den einzelnen Gebäuden zu berücksichtigen. Darüber hinaus profitiert die S IMMO in der Zusammenarbeit mit der CPI davon, dass die meisten tschechischen Gebäude im S IMMO Portfolio unter das gemäß ISO 50001 zertifizierte Energiemanagement der CPI fallen. Dieses soll 2024 auch auf die slowakischen Objekte ausgeweitet werden und die Hinzunahme weiterer Länder ist in laufender Prüfung.

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 Gebäudetechnik, dem Austausch der Heizzentrale oder einer Optimierung der Dämmung, die Energieeffizienz der Gebäude zu einem gewissen Teil beeinflussen und berücksichtigt diese daher bei Entwicklungsprojekten und der energetischen und baulichen Sanierung von Bestandsobjekten.

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 mieter eigene 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 und Fernwärme, vereinzelt auch Flüssiggas und Wärmepumpen zum Einsatz. Mit Jahresende 2023 wurde noch ein Gebäude mieterseitig mit Heizöl beheizt. Alle anderen Liegenschaften dieser Art wurden erfolgreich auf andere Wärmequellen umgerüstet oder veräußert.

Der vermierterseitige Strombedarf des Immobilienbestands in Österreich und Deutschland wird seit 2020 größtenteils durch eingekauften Strom aus 100 % erneuerbaren Quellen (Solar-energie, Wasser- und Windkraft sowie Biobrennstoffe) gedeckt. Gemeinsam mit der Immofinanz und dem CPI-Tochterunternehmen GSG Berlin wurden im Berichtsjahr Verträge für eine Strombeschaffung ab 2024 für die Objekte am Wienerberg sowie das gesamte deutsche Portfolio der S IMMO abgeschlossen. Dabei wird nicht nur ausschließlich Strom aus 100 % erneuerbaren Quellen bezogen, sondern in beiden Fällen greift die S IMMO erstmals auf Power Purchase Agreements (PPA) zurück, mit denen signifikante Teile der vereinbarten Abnahmemengen gedeckt werden. Bereits im Laufe des Jahres 2021 wurden die Gebäude in Kroatien, Rumänien und der Slowakei auf Einkauf aus rein nachhaltigen Stromquellen umgestellt, 2022 folgten auch ungarische Immobilien.

Im Jahr 2023 kamen 91,2 % (2022: 95,6 %) des durch die S IMMO beschafften Stroms aus 100 % erneuerbaren Quellen. Das ursprüngliche Ziel, mit Ende 2022 den Stromeinkauf portfolioweit auf 100 % erneuerbare Quellen umgestellt zu haben, wurde im Rahmen der gruppenweiten Strategieanpassung auf Ende 2024 vereinheitlicht. Die Gruppe arbeitet daran, auch in Tschechien die Beschaffung dieser Art von Strom umzusetzen, bisher konnte das jedoch nicht erreicht werden. Im Hinblick auf die Akquisitionen der S IMMO in Tschechien ist dieser Umstand bei den Kennzahlen zu berücksichtigen. Auch bei einem Objekt in Österreich ist ein Wechsel zu Strom aus 100 % erneuerbaren Quellen aus vertraglichen Gründen aktuell nicht möglich. Neben der externen Strombeschaffung werden Bestandsimmobilien sukzessive auch mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet, um die Möglichkeit einer gebäudeeigenen und unabhängigen Stromversorgung zu schaffen. Dafür wurden 2023 drei Photovoltaikanlagen in Bratislava mit einer Gesamtleistung von 299 kWp (Kilowatt-Peak) in Betrieb genommen.

Im Berichtsjahr hat die S IMMO ein Pilotprojekt zum Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) für eine automatisierte Optimierung von Energieverbräuchen gestartet. Dabei werden bei einer Wiener Gewerbeimmobilie die einzelnen Anlagen der Gebäudetechnik über eine Software miteinander verknüpft und unter Einsatz von Wetterdaten und weiteren Parametern über einen Algorithmus eigenständig gesteuert. Die S IMMO hofft, Erfahrungen aus diesem Projekt bei weiteren Gebäuden anwenden zu können. Schon im Jahr 2022 wurden im überwiegenden Teil der deutschen Immobilien digitale Verbrauchszähler, sogenannte Smart Meter, eingebaut und an die IT-Infrastruktur angebunden, mit dem Ziel, Energiedaten echtzeitnah erfassen, im Bedarfsfall steuernd eingreifen und infolgedessen Verbräuche optimieren zu können. Sowohl die laufende Umstellung auf erneuerbare

Energiequellen als auch die Digitalisierung der Immobilien tragen zu mehr Ressourcenschonung im Betrieb der Gebäude und in weiterer Folge zu einer Verbesserung der CO₂-Bilanz der S IMMO bei (mehr Details dazu ab Seite 16).

Die für die Berechnung von Kennzahlen notwendigen Energiedaten der Gebäude werden durch die jeweiligen internen und externen Property-Manager:innen gebäudespezifisch erfasst, zentral verwaltet und wenn notwendig unter Verwendung von Umrechnungsfaktoren der lokalen Versorgungsunternehmen für die Auswertung vereinheitlicht. Als innerhalb der Organisation werden jene Verbräuche betrachtet, bei denen eine Beschaffung durch die S IMMO zu Grunde liegt und keine Zuteilung exklusiv auf Mieterbereiche möglich ist. Verbräuche, welche exklusiv den Mieterflächen zugerechnet werden können, werden als außerhalb der Organisation betrachtet, auch wenn eine Beschaffung durch die S IMMO erfolgt. Zusammen mit den Angaben zu den Energieverbräuchen bei einer Beschaffung direkt durch die Mieter:innen stellen die Energiedaten den gesamten Verbrauch außerhalb der Organisation gemäß den Kategorien 3 und 13 des Greenhouse Gas Protocol (siehe Seite 18) dar. Somit wird der Energieverbrauch der Gebäude gänzlich abgedeckt.

Da die Mieter:innen bei eigener Beschaffung nicht zur Offenlegung ihrer Verbräuche verpflichtet sind, basieren die Angaben zu diesen Verbräuchen fast ausschließlich auf Hochrechnungen auf Basis 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), des deutschen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS, heute Bundesministerium für Digitales und Verkehr) sowie der Deutschen Energie-Agentur (dena).

In einigen Fällen lagen auch bei Verbräuchen auf Seiten der S IMMO noch keine genauen Zahlen für das Berichtsjahr vor. Auch diese wurden entsprechend hochgerechnet oder vergleichbare Vorjahreswerte verwendet. 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 kommerzieller 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 innerhalb der Organisation auch die Verbräuche des konzerneigenen Fuhrparks basierend auf dem Treibstoffverbrauch. Energieverbräuche außerhalb der Organisation, welche nicht mit Immobilien im Eigentum der S IMMO verbunden sind, werden als nicht unmittelbar energetisch steuerungsrelevant erachtet und deshalb nicht berechnet. Stattdessen werden hierfür Treibhausgasemissionen erhoben, da in diesem Bereich das Ziel eine Verringerung des CO₂-Fußabdrucks ist. Mehr dazu finden Sie auf Seite 17. Für eine Übersicht der rein auf das Immobilienportfolio der S IMMO bezogenen Energieverbräuche stehen die EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen ab Seite 31 zur Verfügung.

Im Vergleich mit dem Kalenderjahr 2022 konnte im Berichtsjahr über alle Länder hinweg eine merkliche Reduktion der Energieintensitäten pro Nettoeinnahmen verzeichnet werden. Die Intensität mit Bezug auf die Gesamtmietfläche ist auf Portfolioebene konstant geblieben.

Wassermanagement

Die S IMMO ist sich bewusst, dass eine ausreichende Wasserversorgung, sicheres Trinkwasser und der Schutz von Ökosystemen durch angemessene sanitäre Einrichtungen und Anlagen relevante Themen für das Unternehmen 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 ein Großteil der Objekte der S IMMO in Deutschland und Rumänien gemäß der konzerneigenen, wissenschaftsbasierten Klimarisikobewertung auf Basis der repräsentativen Konzentrationspfade in einem Gebiet mit erhöhtem oder hohem Wasserstress liegt und somit dem Risiko eines potenziellen Wassermangels ausgesetzt ist. Sogenannter Wasserstress entsteht, wenn der Wasserverbrauch die verfügbare Wassermenge einer Region übersteigt. Dies betrifft konkret die Immobilien in den Städten Berlin, Bremen, Erfurt, Halle (Saale), Kiel, Leipzig, Potsdam, Rostock und Weimar sowie Bukarest und im Vorjahr auch das inzwischen veräußerte Objekt in Puchheim.

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, die Nutzung von Wasser in Zukunft noch enger zu überwachen und mit ihren Stakeholder:innen abzustimmen. Dahingehend wurde im Rahmen der gruppenweiten ESG-Strategie festgelegt, dass die Wasserintensität bis 2030 insgesamt um 10 % im Vergleich mit 2019 gesenkt werden soll. Ein angedachter Einbau digitaler Hauptwasserzähler und wassersparender Armaturen soll dabei eine zentrale Rolle spielen.

In fast allen ihren Objekten obliegt die Sicherstellung der Gesamtwasserversorgung durch die lokalen Versorgungsunternehmen der S IMMO. Nur in wenigen Objekten erfolgt die Beschaffung von Wasser teilweise oder gänzlich 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 Hausverwaltung und Dienstleister:innen. Dazu zählt auch die Identifikation von Möglichkeiten zur Wassereinsparung und die Umsetzung entsprechender Maßnahmen, wozu die S IMMO eine entsprechende Anweisung an ihre Dienstleister:innen erarbeitet und kommuniziert hat.

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

Die Wasserintensität ist im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr gesunken, sowohl bezogen auf die Nettoeinnahmen als auch auf die Gesamtmietfläche. Dies gilt insbesondere auch für die deutschen und rumänischen Standorte mit hohem Wasserstress.

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 Schritte, um die negativen Auswirkungen auf ein mögliches Minimum zu reduzieren. Mit dem Übergang zur Kreislaufwirtschaft sieht die S IMMO in diesem Bereich generelles Optimierungspotenzial und einen branchenweiten Handlungsbedarf. Das Unternehmen setzt sich deshalb zum Ziel, eingesetzte Baumaterialien zukünftig bei Projektentwicklungen und Vollsanierungen auf Recycling- und Kreislauffähigkeit zu prüfen. 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 Baurahmenverträge vereinbart. Durch genaue Standortanalysen wird bei Ankäufen versucht, Altlasten auszuschließen.

Im Rahmen der gruppenweiten ESG-Strategie wurde neben einer bestmöglichen Vermeidung der Deponierung von Abfällen auch eine Abfallrecyclingquote von 55 % bis Ende 2025 und eine Steigerung dieser Quote auf 60 % bis zum Jahr 2030 als Ziel definiert. Erstmals weist die S IMMO in dem vorliegenden Bericht die dafür relevanten portfolioweiten Abfallströme aus dem Immobilienbetrieb aus. Dabei greift sie auf die Unterstützung der CPI zurück, die in diesem Bereich über mehrjährige Erfahrung verfügt. Da insbesondere für Immobilien in Österreich und Deutschland keine vollständigen Echtdateien vorliegen, wurden bei Datenlücken Hochrechnungen auf Basis vergleichbarer Immobilienbestände und lokaler Abfalldaten innerhalb des Portfolios der CPI verwendet. Zukünftig sollen Abfallmengen und -ströme, ähnlich den Energieverbrauchsdaten, portfolioweit und systemisch gestützt pro Immobilie erfasst und in Folge überwacht werden.

Das Gesamtabfallaufkommen ist 2023 im Vorjahresvergleich leicht gesunken, wobei der Anteil des nicht recycelten Abfalls vor allem auf Grund des Ankaufs ungarischer Objekte gestiegen ist, was auf die lokal sehr geringe Recyclingquote zurückzuführen ist.

In den eigenen Büroräumlichkeiten legt die S IMMO großen Wert auf Abfalltrennung und -vermeidung und setzt neben der Verwendung von umweltschonendem Papier auch auf intelligente Follow-Me-Druckertechnologie mit minimalem Tonerverbrauch.

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 unbebauter 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 geplant. Gänzliche Greenfield-Entwicklungen, also zusätzlicher Flächenverbrauch außerhalb städtischer Zonen, gibt es im Portfolio der S IMMO nicht. Außerdem sollen mögliche Flächenentsiegelungen bei Bestandsobjekten laufend geprüft und wo möglich umgesetzt werden.

Im Rahmen der Grundstücksbevorratung im Berliner Umland verwaltet die S IMMO ca. 240 ha Grundstücksfläche, darunter große 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 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 31.12.2023 umfasste dieser insgesamt 16 Fahrzeuge (2022: 17) an Standorten in Deutschland und Österreich, welche jeweils durch lokale Verantwortliche betreut werden. Die Größe und die Kosten der Fahrzeuge sind auf ihren jeweiligen Einsatzzweck abgestimmt und die Beschaffung unterliegt seit 2022 einer eigenen Organisationsrichtlinie mit Fokus auf Elektromobilität. 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 Pkw 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 zu Gunsten 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 in Wien und Budapest 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 Pkw, Taxis und dem öffentlichen Nahverkehr ist eine genaue Aufzeichnung der Kilometer nicht immer möglich. Deshalb beinhalten die Daten auch Schätzungen basierend auf dem durchschnittlichen Reisemuster der jeweils betroffenen Mitarbeiter:innen, bestehend aus Strecken und Häufigkeit. Die absolvierten Reisekilometer fließen direkt in die Bilanzierung der Treibhausgasemissionen der S IMMO ein.

Im Jahr 2023 konnte die Reisetätigkeit um ca. 20 % im Vergleich zum Vorjahr reduziert werden. 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 notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Für das Jahr 2023 hat die S IMMO im Rahmen einer freiwilligen Umfrage erneut das Pendelverhalten ihrer Mitarbeiter:innen an allen Standorten erfasst und wird diese Praxis im Zwei-Jahres-Rhythmus fortführen. Dabei werden die durchschnittliche Pendeldistanz und das dafür hauptsächlich genutzte Verkehrsmittel erfragt. Die Ergebnisse werden landesspezifisch auf die gesamte Belegschaft hochgerechnet, wobei die Hotelbetriebsgesellschaften gemäß Berichtsansatz exkludiert wurden. Auch diese Daten finden Eingang in die Treibhausgasbilanzierung.

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 öffentlichen 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. Dahingehend hat die S IMMO zusammen mit CPI und Immofinanz in ihrer gruppenweiten ESG-Strategie festgelegt, dass die Intensität ihrer immobilienbezogenen Treibhausgasemissionen bis 2030 um 32,4 % im Vergleich mit 2019 gesenkt werden soll. Dieser Gesamtwert für Scopes 1, 2 und 3 ergibt sich dabei aus einem für die CPI als Ganzes durch die Science Based Target Initiative im Juli 2022 validierten Ziel, welches mit dem deutlich unter 2°C Szenario des Pariser Abkommens übereinstimmt. Die S IMMO ist von diesem Ziel vollumfänglich umfasst, es erfolgt jedoch keine Validierung explizit nur für die S IMMO. Ebenso erfolgt für die CPI auf Gruppenebene eine jährliche Verifikation des berechneten CO₂-Fußabdrucks durch ein externes Unternehmen. Seit dem Berichtsjahr unterliegt die S IMMO zudem zusammen mit CPI und Immofinanz der gruppenweiten LCA Policy. Diese Richtlinie schreibt vor, dass bei Projektentwicklungen und Vollsanierungen mit mehr als 5.000 m² eine Berechnung des Treibhauspotenzials (Global Warming Potential, kurz GWP) erfolgen

muss und bei einer Fläche von mehr als 10.000 m² die Erstellung einer Ökobilanz über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude (ein sogenanntes Life Cycle Assessment, kurz LCA) erforderlich ist.

Im Rahmen der Zielanpassung wurde das Basisjahr harmonisiert und änderte sich für die S IMMO von 2021 auf 2019. Im Berichtsjahr wurde daher ein großes Augenmerk darauf gelegt, auch für das neue Basisjahr entsprechend durchgängig vergleichbare, aussagekräftige und qualitätsgesicherte Daten einzuholen, auch wenn dieses bereits länger zurückliegt.

Im Rahmen der doppelten Wesentlichkeit, also der wechselseitigen Einflüsse von Klima und Unternehmenstätigkeit aufeinander, verfügt die S IMMO einerseits über ein wissenschaftsbasiertes und systemisch gestütztes Klimarisikomanagement mit Bezug auf die Anforderungen seitens der EU-Taxonomie und der Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) (siehe Risikomanagementbericht im Geschäftsbericht ab Seite 109), andererseits wurde die Berechnung der mit ihren Tätigkeiten verbundenen Treibhausgasemissionen nochmals ausgeweitet. Diese beinhaltet nun sämtliche als relevant eingestufte Scope-3-Kategorien. Den grundsätzlichen Berichtsumfang für dieses Carbon Accounting bildet – den Empfehlungen des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) folgend und gemäß dem Ansatz der operativen Kontrolle – der Kreis der vollkonsolidierten Unternehmen der S IMMO (siehe ab Seite 125 im Geschäftsbericht).

Mit Blick auf den Energieverbrauch des Immobilienportfolios bedeutet dies in weiterer Folge, dass nur jene Energie und Kältemittel, welche durch die S IMMO bezogen und nicht direkt Mieter:innen zugerechnet werden können, in die Errechnung der direkten und indirekten Emissionen nach Scope 1 und Scope 2 des GHG Protocol einfließen. Energie- und Kältemittelverbräuche, bei denen eine Beschaffung oder Nutzung direkt und exklusiv durch die Mieter:innen erfolgt, werden als Emissionen gemäß Scope 3 betrachtet, da hier keine operative Kontrolle gemäß Berichtsansatz gegeben ist. Die Errechnung aller Emissionswerte geschieht in CO₂-Äquivalenten und auf Basis der erhobenen Energie- und Wasserverbräuche, Abfallaufkommen und Kältemittelverluste sowie der Reise- und Pendelkilometer und relevanten Ausgaben. Ein aufgeschlüsselter Ausweis anderer Treibhausgase erfolgt angesichts der vorhandenen Datenlagen nicht. Da keine wesentliche Verbrennung von Biomasse erfolgt, werden keine biogenen Treibhausgasemissionen erfasst. Durch die Zusammenarbeit mit CPI und Immofinanz gibt es im vorliegenden Bericht eine wesentliche Änderung bei der

Berechnung der Treibhausgasemissionen im Vergleich zu den Vorjahren. Um gruppenweite Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die bisher durch die S IMMO verwendeten Emissionsfaktoren durch die der CPI ersetzt und alle ausgewiesenen Jahre mittels dieser neuen Emissionsfaktoren berechnet. Zur Verfügung gestellt werden diese durch das University Centre for Energy Efficient Buildings (UCEEB) der Czech Technical University in Prag sowie das Unternehmen CI3, s.r.o. auf Basis renommierter Quellen.

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 durch den Betrieb des Immobilienportfolios und zum anderen durch die Nutzung des konzerneigenen Fuhrparks. Dabei ist entscheidend, dass bei dem Verbrauch von Brennstoffen und Leckagen bei Kältemittelanlagen direkt Treibhausgasemissionen freigesetzt werden. Im Gebäudebetrieb kommen Erdgas, Flüssiggas und Heizöl als fossile Brennstoffquellen sowie unterschiedliche Kältemittel zum Einsatz. Die eigenen Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor nutzen Benzin- und Dieseltreibstoffe.

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 standortbezogen und marktbezogen. Dabei liegen der Berechnung der standortbezogenen Emissionen des Energieverbrauchs die Emissionsfaktoren des jeweiligen gesamten lokalen oder nationalen Energienetzes zu Grunde. Die marktbezogenen 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 standortbezogen als auch marktbezogen errechnet. Die Differenz entspricht aus Sicht der S IMMO einer aktiven Einsparung von Treibhausgasemissionen durch die bewusste Wahl erneuerbarer Stromquellen.

Wo basierend auf Informationen seitens der lokalen Versorgungsunternehmen möglich, wird für die Errechnung der marktbezogenen Emissionen Strom aus 100 % erneuerbaren Quellen als emissionsneutral betrachtet und darüber hinaus für die bezogene Fernwärme ein Emissionsfaktor des Versorgungsunternehmens angewandt. Für alle anderen marktbezogenen Kalkulationen wird, auf Grund fehlender verbindlicher Zusagen seitens der Versorgungsunternehmen, auf die standortbezogenen 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 hat im Rahmen der Vereinheitlichung der ESG-Strategie folgende zehn von insgesamt 15 Kategorien gemäß dem GHG Protocol als relevant eingestuft:

- Kategorie 1 Eingeaufte Güter und Dienstleistungen
- Kategorie 2 Kapitalgüter
- Kategorie 3 Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten
- Kategorie 4 Transport und Verteilung (vorgelagert)
- Kategorie 5 Abfall im Betrieb
- Kategorie 6 Geschäftsreisen
- Kategorie 7 Anfahrt der Arbeitnehmer:innen
- Kategorie 11 Nutzung verkaufter Güter
- Kategorie 13 Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter
- Kategorie 15 Investitionen

Diese Auswahl ist im Vergleich zu den Vorjahren deutlich breiter und bildet nach dem Ermessen des Unternehmens nun sämtliche auf die S IMMO wesentlich zutreffenden Kategorien ab, wobei die S IMMO dabei ebenfalls von dem dafür notwendigen Know-how der CPI profitiert.

Die Angaben zu den Kategorien 1, 2 und 4 basieren auf den mit den Kategorienamen assoziierten Ausgaben des Unternehmens, wobei auf Grund nicht durchgängiger Datenverfügbarkeit CPI-Daten herangezogen und für die S IMMO angepasst hochgerechnet wurden. Die in den Kategorien 3, 11 und 13 berücksichtigten Energiedaten umfassen die Immobilien aller vollkonsolidierten Gesellschaften, wobei diese Kategorien auch den ausschließlich mieterseitigen Energie- und Kältemittelverbrauch abbilden. In Kategorie 5 fallen die Abfallaufkommen der sich im Eigentum der S IMMO befindlichen Liegenschaften. Die Reise- und Pendelaktivitäten der Mitarbeiter:innen sind in den Kategorien 6 und 7 erfasst. Kategorie 15 deckt die Verbräuche der drei at equity bilanzierten Gebäude ab.

Die Berechnungen der Scope-3-Emissionen unterscheiden im Fall von energiebedingten Emissionen zwischen dem standortbezogenen und dem marktbezogenen Ansatz, um im Immobilienbetrieb auch bei einer mieterseitigen Auswahl von erneuerbaren Energiequellen 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 angeführten Emissionsfaktoren errechnet.

Die Treibhausgasintensität konnte 2023 sowohl im Vergleich zum Vorjahr als auch dem Basisjahr 2019 deutlich reduziert werden. Dies gilt sowohl für standort- als auch marktbezogene Treibhausgasemissionen bezogen auf Nettoeinnahmen und Gesamtmietfläche.

EU-Taxonomie-Kennzahlen

Anteil des Umsatzes aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2023

Geschäftsjahr 2023	Jahr		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
	Code (2)	Umsatz (3) EUR Mio.	Umsatzanteil, Jahr 2023 (4) %	Klimaschutz (5) J; N; N/EL	Anpassung an den Klimawandel (6) J; N; N/EL	Wasser (7) J; N; N/EL	Umweltverschmutzung (8) J; N; N/EL	Kreislaufwirtschaft (9) J; N; N/EL	Bio-logische Vielfalt (10) J; N; N/EL
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	43,83	13,03 %	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		43,83	13,03 %	13,03 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Davon ermöglichende Tätigkeiten		0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Davon Übergangstätigkeiten		0	0 %	0 %					
A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform)									
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL
Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe	BIO 2.1	70,02	20,81 %	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	222,50	66,13 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)		292,52	86,94 %	66,13 %	0 %	0 %	0 %	0 %	20,81 %
A. Umsatz taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)		336,35	99,97 %	79,16 %	0 %	0 %	0 %	0 %	20,81 %
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		0,11	0,03 %						
Gesamt (A+B)		336,46	100 %						

	Umsatzanteil/Gesamtumsatz	
	Taxonomiekonform je Ziel	Taxonomiefähig je Ziel
CCM	13,03 %	79,16 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	20,81 %

DNSH-Kriterien

Anpassung an den Klimawandel		Wasser (13) J/N	Umweltverschmutzung (14) J/N	Kreislaufwirtschaft (15) J/N	Biologische Vielfalt (16) J/N	Mindestschutz (17) J/N	Anteil taxonomiekonformer (A.1.) oder taxonomiefähiger (A.2.) Umsatz, Jahr 2022 (18) %	Kategorie „ermöglichte Tätigkeit“ (19) E	Kategorie „Übergangstätigkeit“ (20) T
Klimaschutz (11) J/N	(12) J/N								
J	J	J	J	J	J	J	6,03 %	-	-
J	J	J	J	J	J	J	6,03 %		
J	J	J	J	J	J	J	0 %	E	
J	J	J	J	J	J	J	0 %		T
							0 %		
							72,28 %		
							72,28 %		
							78,31 %		

CapEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2023

Geschäftsjahr 2023	Jahr		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
	Code (2)	CapEx (3) EUR Mio.	CapEx-Anteil, Jahr 2023 (4) %	Klimaschutz (5) J; N; N/EL	Anpassung an den Klimawandel (6) J; N; N/EL	Wasser (7) J; N; N/EL	Umweltverschmutzung (8) J; N; N/EL	Kreislaufwirtschaft (9) J; N; N/EL	Bio-logische Vielfalt (10) J; N; N/EL
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
Installationen, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	CCM 7.3	2,56	0,25 %	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	420,11	41,31 %	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		422,67	41,56 %	41,56 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Davon ermöglichende Tätigkeiten		0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Davon Übergangstätigkeiten		0	0 %	0 %					
A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform)									
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL
Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe	BIO 2.1	0	0 %	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	590,16	58,03 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)		590,16	58,03 %	58,03 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
A. CapEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)		1.012,83	99,59 %	99,59 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		4,12	0,41 %						
Gesamt (A+B)		1.016,96	100 %						
CapEx-Anteil/Gesamt-CapEx									
	Taxonomiekonform je Ziel			Taxonomiefähig je Ziel					
CCM	41,56 %			99,59 %					
CCA	0 %			0 %					
WTR	0 %			0 %					
CE	0 %			0 %					
PPC	0 %			0 %					
BIO	0 %			0 %					

DNSH-Kriterien

Klimaschutz (11) J/N	Anpassung an den Klimawandel		Wasser (13) J/N	Umweltver- schmutzung (14) J/N	Kreislaufwirt- schaft (15) J/N	Biologische Vielfalt (16) J/N	Mindest- schutz (17) J/N	Anteil taxonomie- konformer (A.1.) oder taxonomie- fähiger (A.2.) CapEx, Jahr 2022 (18) %	Kategorie „ermögli- chende Tätigkeit“ (19) E	Kategorie „Über- gangstätig- keit“ (20) T
	(11)	(12) J/N								

	J	J	J	J	J	J	J	0 %	–	–
	J	J	J	J	J	J	J	19,77 %	–	–
	J	J	J	J	J	J	J	19,77 %		
	J	J	J	J	J	J	J	0 %	E	
	J	J	J	J	J	J	J	0 %		T

0 %

78,27 %

78,27 %

98,03 %

OpEx-Anteil von Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2023

Geschäftsjahr 2023	Jahr		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
	Code (2)	OpEx (3) EUR Mio.	OpEx-Anteil, Jahr 2023 (4) %	Klimaschutz (5) J; N; N/EL	Anpassung an den Klimawandel (6) J; N; N/EL	Wasser (7) J; N; N/EL	Umweltverschmutzung (8) J; N; N/EL	Kreislaufwirtschaft (9) J; N; N/EL	Biologische Vielfalt (10) J; N; N/EL
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	0,78	3,82 %	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		0,78	3,82 %	3,82 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Davon ermöglichende Tätigkeiten		0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Davon Übergangstätigkeiten		0	0 %	0 %					
A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform)									
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL
Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe	BIO 2.1	5,76	28,22 %	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	13,69	67,06 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)		19,45	95,28 %	67,06 %	0 %	0 %	0 %	0 %	28,22 %
A. OpEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)		20,24	99,11 %	70,88 %	0 %	0 %	0 %	0 %	28,22 %
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		0,18	0,89 %						
Gesamt (A+B)		20,42	100 %						
OpEx-Anteil/Gesamt-OpEx									
				Taxonomiekonform je Ziel		Taxonomiefähig je Ziel			
CCM			3,82 %			70,88 %			
CCA			0 %			0 %			
WTR			0 %			0 %			
CE			0 %			0 %			
PPC			0 %			0 %			
BIO			0 %			28,22 %			

DNSH-Kriterien

	Anpassung an den Klimaschutz (11) J/N	Klimawandel (12) J/N	Wasser (13) J/N	Umweltver- schmutzung (14) J/N	Kreislauf- wirtschaft (15) J/N	Biologische Vielfalt (16) J/N	Mindest- schutz (17) J/N	Anteil taxonomie- konformer (A.1.) oder taxonomie- fähiger (A.2.) OpEx, Jahr 2022 (18) %	Kategorie „ermögli- chende Tätigkeit“ (19) E	Kategorie „Über- gangstätig- keit“ (20) T
	J	J	J	J	J	J	J	0,21 %	-	-
	J	J	J	J	J	J	J	0,21 %		
	J	J	J	J	J	J	J	0 %	E	
	J	J	J	J	J	J	J	0 %		T
								0 %		
								98,43 %		
								98,43 %		
								98,64 %		

Umweltkennzahlen

Energieverbrauch und Energiemix

Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)	Einheit	Gesamt		Österreich	
		2023	2022	2023	2022
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh	0	0	0	0
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	MWh	484	2.420	29	53
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	49.576	49.873	2.344	2.475
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	MWh	0	0	0	0
(5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen	MWh	29.587	34.115	9.612	7.847
(a) Strom	MWh	3.175	1.603	2	0
(b) Wärme und Kühlung	MWh	26.412	32.512	9.609	7.847
(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)	MWh	79.647	86.408	11.984	10.375
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	61,0	71,2	48,1	59,5
(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen	MWh	1.597	0	0	0
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	1,2	0	0	0
Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3.3 und 3.13)	MWh	61.649	78.925	12.146	12.640
(8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	MWh	0	0	0	0
(9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen	MWh	49.022	34.638	12.827	6.892
(a) Strom	MWh	49.022	34.638	12.827	6.892
(b) Wärme und Kühlung	MWh	0	0	0	0
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	MWh	257	309	114	164
(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)	MWh	49.279	34.947	12.941	7.056
Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	37,8	28,8	51,9	40,5
Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3.3 und 3.13)	MWh	48.087	40.247	4.412	2.303
Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)	MWh	130.523	121.355	24.925	17.431
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation	MWh	240.258	240.527	41.482	32.374
Erzeugung nicht erneuerbarer Energie	MWh	2.165	482	0	0
Erzeugung erneuerbarer Energie	MWh	432	400	289	255

Energieintensität	Einheit	Gesamt		Österreich	
		2023	2022	2023	2022
Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren	MWh/ EUR Mio.	714	923	553	614
Nettoeinnahmen aus Aktivitäten in klimaintensiven Sektoren	EUR Mio.	336,46	260,49	74,96	52,75
Gesamtenergieverbrauch innerhalb der Organisation je Referenzgesamtmietfläche	MWh/m ²	0,098	0,092	0,131	0,114
Gesamtenergieverbrauch außerhalb der Organisation je Referenzgesamtmietfläche	MWh/m ²	0,083	0,090	0,087	0,098
Gesamtenergieverbrauch je Referenzgesamtmietfläche	MWh/m ²	0,181	0,182	0,217	0,212
Referenzgesamtmietfläche	m ²	1.329.019	1.323.643	190.975	152.810

Deutschland		Ungarn		Rumänien		Tschechien		Slowakei		Kroatien	
2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
455	2.367	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
14.223	22.827	20.962	15.455	3.140	2.938	3.403	704	4.527	4.827	978	648
0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0
15.637	22.228	799	2.685	0	374	2.999	499	0	0	541	483
508	695	0	36	0	374	2.665	499	0	0	0	0
15.129	21.533	799	2.649	0	0	334	0	0	0	541	483
30.314	47.422	21.761	18.139	3.140	3.311	6.403	1.203	4.527	4.827	1.519	1.130
94,2	94,8	53,0	63,3	22,0	23,6	80,1	100	91,6	90,5	29,6	24,4
32	0	0	0	0	0	1.565	0	0	0	0	0
0,1	0	0	0	0	0	19,6	0	0	0	0	0
29.806	46.110	2.828	3.442	7.505	9.018	4.577	2.432	1.904	2.052	2.884	3.231
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.861	2.630	19.153	10.394	11.115	10.704	30	0	418	505	3.618	3.513
1.861	2.630	19.153	10.394	11.115	10.704	30	0	418	505	3.618	3.513
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	114	114	30	31	0	0	0	0	0	0
1.861	2.630	19.266	10.508	11.145	10.735	30	0	418	505	3.618	3.513
5,8	5,3	47	36,7	78	76,4	0,4	0	8,5	9,5	70,4	75,7
0	0	16.477	7.810	18.755	21.881	69	0	6.127	5.966	2.247	2.287
32.208	50.052	41.027	28.647	14.285	14.046	7.998	1.203	4.944	5.332	5.137	4.643
62.013	96.163	60.332	39.899	40.545	44.946	12.644	3.635	12.975	13.350	10.267	10.161
221	482	1.944	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	114	114	30	31	0	0	0	0	0	0

Deutschland		Ungarn		Rumänien		Tschechien		Slowakei		Kroatien	
2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
1.268	1.280	570	821	639	830	749	777	837	909	937	972
48,91	75,15	105,77	48,61	63,49	54,15	16,87	4,68	15,50	14,69	10,96	10,45
0,084	0,084	0,122	0,129	0,067	0,071	0,123	0,069	0,055	0,059	0,104	0,092
0,078	0,078	0,057	0,051	0,122	0,157	0,072	0,140	0,089	0,089	0,104	0,110
0,162	0,162	0,179	0,179	0,189	0,228	0,195	0,210	0,144	0,148	0,207	0,202
382.674	593.755	336.439	222.773	214.486	196.753	64.878	17.325	90.000	90.011	49.567	50.215

Wasserverbrauch

Wasserverbrauch	Einheit	Gesamt		Österreich	
		2023	2022	2023	2022
Gesamtwasserverbrauch	m ³	706.236	750.048	103.769	84.881
Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit hohem Wasserstress	m ³	304.177	471.363	0	0
Gesamtvolumen des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers	m ³	0	0	0	0
Gesamtvolumen des gespeicherten Wassers	m ³	0	0	0	0
Anteil des Wasserverbrauchs aus direkter Messung	%	6,8	0	19,3	0

Wasserintensität	Einheit	Gesamt		Österreich	
		2023	2022	2023	2022
Gesamtwasserverbrauch je Nettoeinnahmen	m ³ /EUR Mio.	2.099	2.879	1.384	1.609
Nettoeinnahmen	EUR Mio.	336,46	260,49	74,96	52,75
Gesamtwasserverbrauch je Referenzgesamtmietfläche	m ³ /m ²	0,531	0,567	0,543	0,555
Referenzgesamtmietfläche	m ²	1.329.019	1.323.643	190.975	152.810

Ressourcenabflüsse – Abfälle

Ressourcenabflüsse – Abfälle	Einheit	Gesamt		Österreich	
		2023	2022	2023	2022
Gesamtabfallaufkommen	t	10.843	11.276	1.455	1.304
Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall	t	171	13	89	0
Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall	t	0	0	0	0
Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall	t	10.672	11.263	1.366	1.304
Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall	t	5.073	6.051	1.212	1.209
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	19	22	0	0
Recycling	t	5.054	6.029	1.212	1.209
Sonstige Verwertungsverfahren	t	0	0	0	0
Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall	t	5.599	5.212	154	95
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	1.009	156	95	0
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	987	156	95	0
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	22	0	0	0
Deponierung	t	4.585	5.056	58	95
Sonstige Arten der Beseitigung	t	5	0	1	0
Gesamtaufkommen nicht recycleter Abfall	t	5.770	5.225	243	95
Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen	%	53,2	46,3	16,7	7,3

Deutschland		Ungarn		Rumänien		Tschechien		Slowakei		Kroatien	
2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
214.425	383.234	183.306	95.526	111.450	115.748	37.815	18.267	36.051	35.222	19.421	17.171
192.727	355.615	0	0	111.450	115.748	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	6,1	0	0	0	44,5	0	0	0	0	0

Deutschland		Ungarn		Rumänien		Tschechien		Slowakei		Kroatien	
2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
4.384	5.100	1.733	1.965	1.755	2.138	2.242	3.903	2.326	2.398	1.772	1.643
48,91	75,15	105,77	48,61	63,49	54,15	16,87	4,68	15,50	14,69	10,96	10,45
0,560	0,645	0,545	0,429	0,520	0,588	0,583	1,054	0,401	0,391	0,392	0,342
382.674	593.755	336.439	222.773	214.486	196.753	64.878	17.325	90.000	90.011	49.567	50.215

Deutschland		Ungarn		Rumänien		Tschechien		Slowakei		Kroatien	
2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
2.540	4.055	2.317	1.274	2.813	3.079	267	108	918	913	533	543
0	0	75	13	0	0	7	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.540	4.055	2.243	1.261	2.813	3.079	260	108	918	913	533	543
2.467	3.810	200	93	850	676	94	15	85	80	164	169
0	0	17	22	0	0	1	0	0	0	0	0
2.467	3.810	183	70	850	676	93	15	85	80	164	169
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	246	2.042	1.168	1.963	2.403	166	93	833	833	368	374
0	0	877	156	0	0	37	0	0	0	0	0
0	0	877	156	0	0	15	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	22	0	0	0	0	0
73	246	1.161	1.012	1.963	2.403	128	93	833	833	368	374
0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
73	246	2.117	1.181	1.963	2.403	173	93	833	833	368	374
2,9	6,1	91,4	92,7	69,8	78,1	64,7	86,0	90,8	91,3	69,2	68,9

THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

THG-Emissionen	Einheit	Gesamt		
		2023	2022	Basisjahr 2019
Scope-1-THG-Emissionen				
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	11.554	12.337	11.001
Scope-2-THG-Emissionen				
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	8.525	8.115	13.479
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	8.369	8.806	14.967
Signifikante Scope-3-THG-Emissionen				
Gesamte indirekte Scope-3-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	50.835	58.689	56.154
1. Eingekaufte Güter und Dienstleistungen	t CO ₂ e	2.008	2.115	2.130
2. Kapitalgüter	t CO ₂ e	8.511	8.511	8.511
3. Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten	t CO ₂ e	34.065	40.944	41.058
4. Transport und Verteilung (vorgelagert)	t CO ₂ e	618	618	618
5. Abfall im Betrieb	t CO ₂ e	3.403	4.062	1.302
6. Geschäftsreisen	t CO ₂ e	74	77	77
7. Anfahrt der Arbeitnehmer:innen	t CO ₂ e	63	103	103
8. Angemietete oder geleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	–	–	–
9. Transport (nachgelagert)	t CO ₂ e	–	–	–
10. Verarbeitung verkaufter Güter	t CO ₂ e	–	–	–
11. Nutzung verkaufter Güter	t CO ₂ e	35	61	45
12. Entsorgung verkaufter Güter an deren Lebenszyklusende	t CO ₂ e	–	–	–
13. Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	1.355	1.456	1.569
14. Franchise	t CO ₂ e	–	–	–
15. Investitionen	t CO ₂ e	703	742	742
Anteil der Emissionen berechnet aus Primärdaten	%	n/a	n/a	n/a
THG-Emissionen insgesamt				
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen)	t CO₂ e	59.326	67.005	74.969
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen)	t CO₂ e	70.758	79.833	82.121

THG-Intensität

THG-Intensität	Einheit	Gesamt		
		2023	2022	Basisjahr 2019
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ e/EUR Mio.	176	257	356
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ e/EUR Mio.	210	306	390
Nettoeinnahmen	EUR Mio.	336,46	260,49	210,43
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Referenzgesamtmietfläche	t CO ₂ e/m ²	0,045	0,051	0,076
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Referenzgesamtmietfläche	t CO ₂ e/m ²	0,053	0,060	0,084
Referenzgesamtmietfläche	m ²	1.329.019	1.323.643	983.246

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen

Die nachstehenden Kennzahlen orientieren sich an den EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (SBPR) und beschränken sich dabei auf den Bereich Umwelt. Berichtsumfang und -grenzen 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 Berichtsum-

fangs. Die Like-for-like-Vergleiche (Lfl) inkludieren alle Gebäude, die sich in den letzten zwei Berichtsjahren im S IMMO Portfolio befunden haben. Für die Berechnung von Intensitätsquotienten wurde die Kenngröße Gesamtmietfläche herangezogen. Da sich der Berechnungsansatz der EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen innerhalb der CPI Gruppe leicht von dem der restlichen Umweltkennzahlen in diesem Bericht unterscheidet, kann es zu Abweichungen einzelner Kennzahlen kommen.

					Österreich		
EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt) – Auswirkung je Segment					Absolut	Like-for-like	
Auswirkung	EPRA-Code	Einheit	Indikator		2023	2023	% YOY
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL		Strom	Gebäudebetrieb	26.455	17.043	-5,2
				Anteil des Stroms aus erneuerbaren Quellen (%)	64,8	48,0	-5,3
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh/Jahr	Fernwärme und -kühlung	Gebäudebetrieb	11.755	7.723	-11,1
				Anteil von Fernwärme und -kühlung aus erneuerbaren Quellen (%)	0	0	
	Fuels-Abs, Fuels-LfL		Brennstoffe	Gebäudebetrieb	3.067	2.687	-0,1
				Anteil von Brennstoffen aus erneuerbaren Quellen (%)	0	0	
Energy-Int	kWh/(m ² /Jahr)	Intensität	Ganzes Gebäude	200	200	-6,4	
Treibhausgasemissionen	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	t CO ₂ e/Jahr	Direkt	Brennstoffe und Kältemittel	686	638	26,7
	GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL		Indirekt	Elec; DH&C; Erzeugung, Übertr. und Vert.; Wasser; Abfall; Nachfüllung Kältemittel	3.922	3.004	-17,8
	GHG-Int	t CO ₂ e/(m ² /Jahr)	Intensität	Direkt und indirekt	0,027	0,027	-12,3
Wasser	Water-Abs, Water-LfL	m ³ /Jahr		Gebäudebetrieb	103.769	69.874	0,7
				Anteil des aus anderen Quellen bezogenen Wassers (%)	0	0	
	Water-Int	m ³ /(m ² /Jahr)	Intensität	Ganzes Gebäude	0,510	0,510	0,8
Abfall	Waste-Abs, Waste-LfL	t/Jahr		Gebäudebetrieb	1.455	1.145	
				Anteil des Abfalls, der nicht deponiert wird (%)	89,9	95,3	
Zertifizierungen	Cert-Tot			Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	4	0	
				Anteil an der Gesamtmietfläche des Portfolios (%)	34,4	0	

	Deutschland			Ungarn			Rumänien		
	Absolut	Like-for-like		Absolut	Like-for-like		Absolut	Like-for-like	
	2023	2023	% YOY	2023	2023	% YOY	2023	2023	% YOY
	26.601	21.821	-0,8	37.133	21.452	39,4	29.900	26.135	-17,9
	7,0	7,0	-2,7	96,3	100		100	100	5,1
	16.422	14.710	-4,0	1.359	1.359	-76,6	0	0	
	0	0		0	0		0	0	
	21.211	13.761	-7,0	24.243	16.540	17,3	11.816	10.516	-5,8
	0	0		0	0		0	0	
	167	167	-3,6	188	202	13,2	194	214	-14,8
	2.978	2.162	-16,5	5.066	3.406	9,3	638	638	-2,1
	25.954	21.260	0,7	3.711	2.050	-36,8	3.944	3.320	-30,6
	0,078	0,078	-1,2	0,026	0,028	-12,8	0,021	0,023	-27,2
	214.425	158.994	-4,7	184.326	124.497	46,7	111.450	88.004	-13,2
	0	0		0,6	0		0	0	
	0,527	0,527	-4,7	0,557	0,638	49,1	0,520	0,513	-13,2
	2.540	1.991		2.321	1.662	50,0	2.813	2.330	-10,0
	97,1	97,1		46,6	43,2	152,8	30,2	32,7	44,4
	0	0		16	8	-11,1	6	5	
	0	0		80,5	71,7	-13,1	92,6	90,7	

					Tschechien		
EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen (Umwelt) – Auswirkung je Segment					Absolut	Like-for-like	
Auswirkung	EPRA-Code	Einheit	Indikator		2023	2023	% YOY
Energie	Elec-Abs, Elec-LfL		Strom	Gebäudebetrieb	7.824	1.937	0,7
				Anteil des Stroms aus erneuerbaren Quellen (%)	1,3	0,0	
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh/Jahr	Fernwärme und -kühlung	Gebäudebetrieb	474	82	
				Anteil von Fernwärme und -kühlung aus erneuerbaren Quellen (%)	0	0	
	Fuels-Abs, Fuels-LfL		Brennstoffe	Gebäudebetrieb	4.823	1.951	2,7
				Anteil von Brennstoffen aus erneuerbaren Quellen (%)	0	0	
Energy-Int	kWh/(m ² /Jahr)	Intensität	Ganzes Gebäude	229	229	3,8	
Treibhausgasemissionen	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	t CO ₂ e/Jahr	Direkt	Brennstoffe und Kältemittel	942	202	-3,1
	GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL		Indirekt	Elec; DH&C; Erzeugung, Übertr. und Vert.; Wasser; Abfall; Nachfüllung Kältemittel	6.566	2.011	14,7
	GHG-Int	t CO ₂ e/(m ² /Jahr)	Intensität	Direkt und indirekt	0,128	0,128	12,8
Wasser	Water-Abs, Water-LfL	m ³ /Jahr		Gebäudebetrieb	37.815	19.713	7,9
				Anteil des aus anderen Quellen bezogenen Wassers (%)	0	0	
	Water-Int	m ³ /(m ² /Jahr)	Intensität	Ganzes Gebäude	1,138	1,138	7,9
Abfall	Waste-Abs, Waste-LfL	t/Jahr		Gebäudebetrieb	267	108	
				Anteil des Abfalls, der nicht deponiert wird (%)	49,2	14,0	
Zertifizierungen	Cert-Tot			Anzahl der zertifizierten Liegenschaften	6	0	
				Anteil an der Gesamtmietfläche des Portfolios (%)	51,9	0	

	Slowakei			Kroatien			Gesamt		
	Absolut	Like-for-like		Absolut	Like-for-like		Absolut	Like-for-like	
	2023	2023	% YOY	2023	2023	% YOY	2023	2023	% YOY
	6.016	6.016	-6,6	5.865	5.044	4,3	139.795	99.447	-1,0
	95,4	95,4	1,4	100	100		68,9	68,5	2,2
	0	0		1.957	1.511	-3,2	31.967	25.385	-19,1
	0	0		0	0		0	0	
	5.928	5.928	-5,3	2.714	2.714	9,5	73.801	54.097	1,3
	0	0		0	0		0	0	
	133	133	-5,9	222	222	4,2	182	187	-3,1
	1.026	1.026	-12,9	199	199	38,2	11.534	8.270	-1,4
	1.084	1.084	-9,6	1.249	1.081	-12,1	46.430	33.811	-8,6
	0,023	0,023	-11,2	0,031	0,031	-7,0	0,041	0,044	-7,0
	36.051	36.051	2,4	19.421	16.731	14,1	707.256	513.864	4,7
	0	0		0	0		0,1	0	
	0,401	0,401	2,4	0,402	0,402	13,8	0,527	0,538	5,1
	918	918	0,6	533	450		10.847	8.603	3,6
	9,2	9,2	5,6	30,9	31,1		56,1	55,1	13,5
	0	0		2	2	100	34	15	
	0	0		82,8	100	59,7	41,2	35,3	-2,0

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

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. Das fördert den Teamgeist und stärkt das Miteinander. 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.

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 in spezifischen Fragestellungen zu unterstützen.

Wie bereits im Kapitel ESG-Strategie und Nachhaltigkeitsmanagement erläutert, wurden die ESG-Ziele der S IMMO im Jahr 2023 mit jenen der Immofinanz und der CPI konsolidiert und zu einer gruppenweiten ESG-Strategie vereinheitlicht. Dieser Prozess führte auch zu einer Verdichtung der Ziele und Maßnahmen im Bereich Soziales.

Berichtsumfang der sozialen Kennzahlen

Die S IMMO hat ihren Berichtsumfang im Bereich der Mitarbeiterdaten nicht geändert, bei Kennzahlen zum Stichtag 31.12.2023 kam es aber im Vergleich zum Vorjahr zu größeren Veränderungen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass es Anfang des Jahres 2023 gelungen ist, in Ungarn und Rumänien die Kräfte in den jeweiligen Tochtergesellschaften der CPI zu bündeln, die nunmehr Services für Objekte der S IMMO in Budapest und Bukarest erbringen. Die Mitarbeiter:innen der S IMMO Hungary und der S IMMO Romania wurden im Zuge dieses Prozesses im Laufe des ersten Quartals nahezu vollständig von den jeweiligen CPI Tochtergesellschaften übernommen. Daraus resultierte, dass zum Quartalsende keine Mitarbeiter:innen mehr in diesen S IMMO Tochtergesellschaften beschäftigt waren. Mitarbeiter:innen, die unterjährig innerhalb des Konzerns gewechselt sind, werden im vorliegenden nichtfinanziellen Bericht anteilig berücksichtigt. Um Doppelzählungen auf konsolidierter Konzernebene zu vermeiden, werden sie bei allen vergütungsbezogenen Daten ausschließlich in jener Gesellschaft erfasst, in der sie zuletzt beschäftigt waren.

Ist im weiteren Verlauf von der S IMMO die Rede, so sind alle Mitarbeiter:innen in Österreich, Deutschland und Kroatien inkludiert. Im Gegensatz zum Vorjahr werden Vorstände nicht in den Mitarbeiterzahlen berücksichtigt, wodurch es zu Änderungen der Vorjahreszahlen kommt. Die Mitarbeiter:innen der beiden eigenbetriebenen Hotels – Vienna Marriott und Budapest Marriott – werden in den sozialen Kennzahlen nicht berücksichtigt (Details dazu sind im Abschnitt Berichtsumfang und -grenzen dieses nichtfinanziellen Berichts erläutert). Ist bei einer Kennzahl nicht von allen zuvor genannten Standorten die Rede, so wird jeweils explizit darauf hingewiesen.

Am Ende dieses Teilkapitels des nichtfinanziellen Berichts finden Sie Tabellen mit Details zu den sozialen Kennzahlen.

Mitarbeiter:innen

Die S IMMO beschäftigte im Jahr 2023 Mitarbeiter:innen in Österreich, Deutschland und Kroatien sowie bis zum 1. Quartal 2023 in Ungarn und Rumänien. Die lokalen Teams steuern auch die Geschäftstätigkeiten in der Slowakei, Tschechien und Bulgarien. Die Personalverantwortung und die Einhaltung sämtlicher landesspezifischer und arbeitsrechtlicher Vorgaben obliegt jeweils den Tochtergesellschaften. 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 länderübergrei-

fende einheitliche Standards und Prozesse mit Bezug auf Personalthemen implementiert wurden. Die S IMMO legt Wert auf kurze Wege und einen möglichst direkten Austausch zwischen Mitarbeiter:innen und ihren Führungskräften.

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, exklusive Vorstand, ruhendem Personal und Praktikant:innen – 100 Personen (2022: 136). Inklusive der Mitarbeiter:innen für den Hotelbetrieb und exklusive Vorstand, ruhendem Personal und Praktikant:innen beläuft sich die Anzahl der Mitarbeiter:innen im Jahresdurchschnitt auf 611 Personen (2022: 583).

Diversität, Chancengleichheit und Inklusion

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. Menschen mit unterschiedlichem Hintergrund und unterschiedlichen Perspektiven fördern Kreativität und Innovation und tragen dazu bei, Belästigung, Diskriminierung und Vorurteile zu reduzieren und den sozialen Zusammenhalt zu fördern.

Ein Mangel an Diversität kann negative Auswirkungen auf das Unternehmen und seine Geschäftsbeziehungen haben. Das Fehlen von Mitarbeiter:innen mit verschiedenen kulturellen Hintergründen oder Sprachkenntnissen kann beispielsweise die Zusammenarbeit mit Geschäftspartner:innen in anderen Ländern erschweren. Darüber hinaus können Unternehmen ohne ausreichende Diversität anfälliger für Diskriminierung sein und sich Mitarbeiter:innen unterschiedlicher Gruppen nicht geschätzt oder im schlimmsten Fall nicht wohl oder sicher fühlen.

Die S IMMO verpflichtet sich in ihrem Verhaltenskodex zu einem diskriminierungsfreien Arbeitsumfeld, das von gegenseitigem Vertrauen geprägt ist und in dem jede:r mit Würde und Respekt behandelt und geschätzt wird. Alle Menschen sind gleich und genießen daher gleiche Rechte und gleichen Schutz. Jegliche Diskriminierung auf Grundlage von ethnischer Herkunft oder Nationalität, Sprache, sozialer Herkunft, Alter, Geschlecht, Geschlechtsidentität, sexueller Orientierung, Religion, politischer oder sonstiger Weltanschauung, geistigen oder körperlichen Fähigkeiten oder sonstigem Stand ist bei der S IMMO verboten. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund bekennt sich die S IMMO zur Achtung, zum Schutz und zur Förderung der internationalen Menschenrechte. Details dazu finden Sie ab Seite 52.

Die Mitarbeiter:innen wurden im vierten Quartal 2023 im Rahmen einer jährlichen Schulung auf die Inhalte des geltenden Verhaltenskodex hingewiesen und unter anderem darauf aufmerksam gemacht, dass Diskriminierungsvorfälle an definierte

Anlaufstellen im Unternehmen oder anonym über das etablierte digitale Whistleblower-System gemeldet werden können.

2023 wurden keine Diskriminierungsvorfälle auf Grund von ethnischer Herkunft oder Nationalität, Sprache, sozialer Herkunft, Alter, Geschlecht, Geschlechtsidentität, sexueller Orientierung, Religion, politischer oder sonstiger Weltanschauung, geistigen oder körperlichen Fähigkeiten oder sonstigem Stand gemäß den Definitionen der den Verhaltenskodex zu Grunde liegenden internationalen Rahmenwerke gemeldet (2022: 0).

In Österreich und Deutschland haben Mitarbeiter:innen die Möglichkeit, außer „männlich“ und „weiblich“ auch andere Geschlechter im Rahmen der Personalverwaltung anzugeben. Im Berichtsjahr haben keine Mitarbeiter:innen davon Gebrauch gemacht, weshalb bei der Darstellung der Mitarbeiterdaten nur die Kategorien „männlich“ und „weiblich“ angegeben werden. In Kroatien besteht aktuell keine rechtliche Grundlage, Geschlechtsoptionen, die weder dem weiblichen noch dem männlichen Geschlecht zugeordnet sind, anzugeben.

Frauenanteil

Das Unternehmen hat sich zum Ziel gesetzt, den Frauenanteil in Führungspositionen kontinuierlich zu steigern, und bekennt sich ausdrücklich zur Förderung von Frauen. Zum 31.12.2023 lag der Anteil der Mitarbeiterinnen in der gesamten Belegschaft bei 50,0 % (2022: 53,8 %). Der Frauenanteil betrug über alle Führungskräfte hinweg 34,8 %, womit das gruppenweite Ziel eines Frauenanteils von 33,0 % bei Führungskräften erreicht wurde. Aufgeschlüsselt nach Mitarbeiterkategorien waren 50,0 % der Mitarbeiter:innen im Top-Management und 31,6 % der Mitarbeiter:innen im mittleren Management und im Management auf Einstiegsebene weiblich.

Die S IMMO hat die Definition ihrer Mitarbeiterkategorien mit der CPI und der Immofinanz harmonisiert, was zu einer detaillierteren Darstellung der Geschlechterverteilung beiträgt. Diese erfolgt nun in folgenden Kategorien:

- Top-Management: Nicht-Vorstandsmitglieder auf C-Level, Ländermanager:innen
- Mittleres Management: Abteilungsleiter:innen
- Management auf Einstiegsebene: Teamleiter:innen, Stabsstellenleiter:innen
- Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion: Alle anderen Mitarbeiter:innen

Die gezielte Ansprache bestehender Mitarbeiterinnen bei offenen Stellen und die Unterstützung beim Wechsel in die Führungsrolle durch individuelle Weiterbildung sollen weiterhin unterstützt werden. Im Berichtsjahr konnten am Standort Wien drei freigewordene Führungspositionen durch bestehende Mitarbeiterinnen besetzt werden, die zuvor keine Führungsverantwortung hatten. Die S IMMO setzt sich das interne Ziel eines

50%igen Frauenanteils in Führungspositionen und der gesamten Belegschaft.

Vereinbarkeit von Beruf und Familie

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, Homeoffice sowie die Möglichkeit für individuelle Arbeits- bzw. Teilzeitmodelle, auch im Zusammenhang mit Ausbildungen, zu bieten. Am Standort Wien haben Mitarbeiter:innen mit All-In-Verträgen seit April 2023 die Möglichkeit, geleistete Überstunden im Rahmen eines Gleitzeitkontos abzubauen. Somit können arbeitsintensivere Phasen mit Freizeit kompensiert werden und die Mitarbeiter:innen gewinnen an Flexibilität – ein wichtiger Schritt hin zu einer gesunden Work-Life-Balance. Des Weiteren werden Väterkarenz oder Sabbaticals 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 31.12.2023 waren 20,0 % der Mitarbeiter:innen in Teilzeit beschäftigt (2022: 18,5 %), davon 65,0 % Frauen (2022: 75,0 %. Korrektur der Angabe aus dem Jahr 2022). Zum Jahresende 2023 hatten 100 Mitarbeiter:innen Anspruch auf Elternzeit, davon 50 Frauen und 50 Männer (2022: 127, davon 67 Frauen und 60 Männer). 3 Mitarbeiter:innen befanden sich zum Stichtag 31.12.2023 in Karenz, allesamt Frauen (2022: 5 Frauen). Im Berichtsjahr 2023 endete die Elternzeit für 6 Mitarbeiter:innen (5 Frauen und 1 Mann), Alle 6 Personen sind nach Beendigung der Elternzeit wieder an den Arbeitsplatz zurückgekehrt (2022: 1 Mann), allerdings waren 3 Mitarbeiterinnen zu diesem Zeitpunkt aus Gründen der Organisationsoptimierung bereits in die Immofinanz überführt worden. Die Rückkehrtrate beträgt somit 100 %, bzw. 50 % bei einer Betrachtungsweise, die auf die S IMMO AG beschränkt ist (Zwei Frauen und ein Mann).

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 manchmal auch die Familien eingeladen werden, eine Weihnachtsfeier, Teamausflüge oder die gemeinsame Teilnahme an Events wie dem Business Run in Wien.

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.

Arbeitnehmerrechte

Das Unternehmen beschäftigt seine Mitarbeiter:innen ausschließlich in Ländern der Europäischen Union und 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 auf Basis geltender rechtlicher Ansprüche (wie zum Beispiel Teilzeitarbeit, Mutterschutz, regelmäßiger bezahlter Urlaub, krankheitsbedingte Abwesenheit und bezahlte Elternzeit) sind für das Unternehmen selbstverständlich.

Am Standort Wien gibt es einen Betriebsrat, der unternehmensintern die Interessen der Arbeitnehmer:innen gegenüber dem Vorstand vertritt und für Mitarbeiter:innen eine wichtige Anlaufstelle für arbeitsrechtliche Fragen darstellt. Der Betriebsrat besteht aus drei Mitgliedern (zwei Frauen und ein Mann). Der Betriebsrat ist unter anderem dazu befugt, Betriebsvereinbarungen abzuschließen, und wird bei Kündigungen und Entlassungen eingebunden. Im Jahr 2023 wurden im Rahmen einer gemeinsam mit der Immofinanz vereinbarten Optimierung der Organisationsstruktur Mitarbeiter:innen der Finanzierungsabteilung vollständig in die Immofinanz überführt. Neben Personal- und Rechtsabteilung war auch der Betriebsrat in den Prozess eingebunden, um potenzielle negative Auswirkungen auf die Mitarbeiter:innen frühzeitig zu thematisieren und einen reibungslosen Übergang zu ermöglichen.

Der Vorstand pflegt eine offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat in Wien und führt einen konstruktiven und kooperativen Dialog, um einen fairen Interessenausgleich sicherzustellen. Ein professioneller Umgang mit den Arbeitnehmervertreter:innen, der keine Bevorzugung oder Benachteiligung zulässt, ist selbstverständlicher Teil der Unternehmenskultur. Darüber hinaus waren im Berichtsjahr zwei Mitglieder (eine Frau und ein Mann) in den Aufsichtsrat sowie ein Mitglied jeweils in den ESG- und Prüfungsausschuss entsandt worden, wodurch Arbeitnehmerinteressen auch in diesen Gremien verstärkt vertreten worden sind.

Gesundheit und Sicherheit

In Bezug auf die Mitarbeitergesundheit und Arbeitssicherheit setzt die S IMMO vor allem auf Präventionsmaßnahmen und stellt ihren Mitarbeiter:innen im Rahmen der betrieblichen Gesundheitsvorsorge unterschiedliche Vorsorgeangebote zur Verfügung. Am Standort Wien werden beispielsweise eine jährliche Gesundenuntersuchung, ein Melanom-Screening und saisonale Impfaktionen angeboten. Hierzu erkundigt sich die S IMMO stets nach aktuellen und neuen Möglichkeiten, die im Rahmen der betrieblichen Vorsorge umsetzbar sind.

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

Die Standorte aller S IMMO Tochterunternehmen sind barrierearm, zudem wird bei allen Neubauten auf Barrierefreiheit geachtet. Insgesamt waren zum 31.12.2023 6 Personen (2022: 5) mit nicht nur vorübergehender körperlicher, geistiger oder psychischer Funktionsbeeinträchtigung oder Beeinträchtigung der Sinnesfunktionen angestellt. Das entspricht 6,0 % der Belegschaft (2022: 3,8 %).

Das Unternehmen schätzt das Unfall- und Verletzungsrisiko für die Mitarbeiter:innen der S IMMO auf Grund ihrer primären Tätigkeiten in Büros als vergleichsweise gering ein. 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. In diesem Zusammenhang wurde allen Mitarbeiter:innen im vierten Quartal 2023 ein Online-Seminar zur Burnout-Prävention angeboten.

Die S IMMO hat im Berichtsjahr kumulierte Krankenstandsdaten für alle Standorte erhoben. Im Durchschnitt waren die Mitarbeiter:innen an allen Standorten 9,6 Tage (gezählt ab dem ersten Tag) im Krankenstand (2022: 9,8). Darüber hinaus befanden sich im Jahr 2023 5 Mitarbeiter:innen im Langzeitkrankenstand (2022: 3). 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. Bei der Berechnung der durchschnittlichen Krankenstandstage wurden Langzeitkrankenstände bis zu diesem

Zeitpunkt berücksichtigt, um die Aussagekraft dieser Kennzahl nicht zu verfälschen.

Die S IMMO verzeichnete im Jahr 2023 keine arbeitsbedingten Verletzungen (2022: 0). Im Jahr 2023 gab es eine arbeitsbedingte Erkrankung (2022: 0), keine Arbeitsunfälle (2022: 2 – Korrektur der Angabe aus dem Jahr 2022) und es kam zu keinen Todesfällen (2022: 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.

Sowohl das Management als auch das Team der S IMMO sind mit den gesetzten Maßnahmen in Bezug auf Gesundheit und Arbeitssicherheit sehr zufrieden und werden die bestehenden Maßnahmen daher im Einklang mit der ESG-Strategie fortführen.

Vergütung, Weiterbildung und Mitarbeiterbindung

Viele S IMMO Mitarbeiter:innen verfügen über qualitative 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.

Vor diesem Hintergrund setzt die S IMMO aktiv Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung. Eine Grundvoraussetzung ist die angemessene Entlohnung aller Mitarbeiter:innen. Außerdem werden selbstverständlich in allen Ländern, in denen die S IMMO Mitarbeiter:innen beschäftigt, sämtliche rechtliche Vorschriften und Auflagen gewissenhaft erfüllt. Um bestmöglich auf individuelle Bedürfnisse, aber auch auf lokale Gesetzgebungen eingehen

zu können, wird das Personalmanagement in den jeweiligen Töchtern vor Ort umgesetzt.

Vergütung

Die S IMMO legt großen Wert auf eine faire, branchenübliche und wettbewerbsfähige Vergütung ihrer Mitarbeiter:innen, um unternehmensinternes Know-how langfristig zu halten, aber auch um von potenziellen Bewerber:innen als attraktive Arbeitgeberin wahrgenommen zu werden. Bei den Gehältern wird auf eine strikte Gleichbehandlung der Geschlechter geachtet. Allen Mitarbeiter:innen wird eine faire Grundvergütung geboten.

Die Vergütung erfolgt dabei abhängig von der Position und der beruflichen Erfahrung und setzt sich aus dem Grundgehalt sowie häufig auch aus positionsabhängigen variablen Vergütungsbestandteilen zusammen. Anlassbezogen kommt es zu Sonderzahlungen wie beispielsweise Erfolgs-, Projekt- oder in den letzten beiden Jahren Teuerungsprämien. Die Parameter für die variablen Vergütungsbestandteile werden im Zuge jährlicher Mitarbeitergespräche festgelegt. Die Zielerreichung ist Voraussetzung für die Jahresprämie. Um eine jahresübergreifende Vergleichbarkeit sicherzustellen, werden in den Tabellen am Ende des Kapitels nur die Grundgehälter und variablen Vergütungsbestandteile inkludiert, Sonderzahlungen werden genauso wenig berücksichtigt wie etwaige Sonderzahlungen im Falle eines Austritts (zum Beispiel Resturlaub).

Im Folgenden wird auf die Vergütung der Mitarbeiter:innen in Österreich und Deutschland eingegangen. Für Kroatien erfolgt keine Offenlegung der Informationen, da auf Grund der geringen Mitarbeiteranzahl Rückschlüsse auf Einzelpersonen möglich wären. Mitarbeiter:innen der S IMMO AG, die im Laufe des Geschäftsjahres 2023 konzernintern zu der CPI oder der Immofinanz gewechselt sind, sind in der jeweiligen Berichtslegung dieser Gesellschaften inkludiert.

Für das Berichtsjahr 2023 wurde erstmalig der sogenannte Gender Pay Gap gruppenweit erhoben. Dieser bildet das Verhältnis der durchschnittlichen Gesamtvergütung weiblicher Mitarbeiterinnen zu männlichen Mitarbeitern ab. Der Gender Pay Gap beläuft sich auf 1,42. Im mittleren Management liegt er bei 1,17 und unter Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion bei 1,24. Auf Grund der geringen Mitarbeiteranzahl werden keine Informationen zu Mitarbeiter:innen im Top-Management und im Management auf Einstiegsstufe ausgewiesen.

Die Analyse des Gender Pay Gaps zeigt, dass vorhandene Einkommensunterschiede zwischen Männern und Frauen teilweise von strukturellen Faktoren beeinflusst werden. So stehen beispielsweise am Standort Wien häufiger jüngere Frauen in Einstiegspositionen älteren Männern mit längerer Dienstzugehörigkeit gegenüber. Die S IMMO wird den Gender Pay Gap zukünftig jährlich analysieren und arbeitet an der schrittweisen Reduktion des Verdienstunterschieds.

Um die Mitarbeiter:innen angesichts der gestiegenen Inflation im Berichtsjahr zu unterstützen, wurden die Grundgehälter der Mitarbeiter:innen an die Inflation angepasst.

Aus- und Weiterbildung

Die S IMMO hat die Weiterbildung ihrer Mitarbeiter:innen als wesentliches Thema identifiziert und unterstützt diese bei Aus- und Weiterbildungen. Fehlende Weiterbildungsmaßnahmen oder eine nicht ausreichende Unterstützung derselben kann negative Auswirkungen auf die Mitarbeiterzufriedenheit und in Folge auf die Produktivität und die Fluktuation haben oder auch dazu führen, dass Mitarbeiter:innen nicht über die erforderlichen Fähigkeiten und Kenntnisse verfügen, um sich neuen Herausforderungen in ihren Fachbereichen zu stellen. Im Zuge der ESG-Strategie setzt sich das Unternehmen zum Ziel, dass alle Mitarbeiter:innen jährlich mindestens acht Weiterbildungsstunden absolvieren. Im Jahr 2023 nahmen die Mitarbeiter:innen Aus- und Weiterbildungen im Umfang von durchschnittlich 10,1 Stunden in Anspruch.

Vor diesem Hintergrund liegt der Fokus vor allem auf der Erweiterung von branchenspezifischem Know-how, beispielsweise durch Seminare aus den Bereichen Immobilienmanagement oder ESG. Das Unternehmen unterstützt aber auch die Inanspruchnahme von Coachings und Sprachkursen. Die vereinbarten Weiterbildungen werden über externe Institutionen und Dienstleister:innen erbracht. In diesem Zusammenhang wurden 2023 interne Weiterbildungsmaßnahmen ausgedehnt, mit dem Ziel, das intern vorhandene Know-how verstärkt zu nutzen und die digitalen Kompetenzen der Mitarbeiter:innen zu stärken. Die im Vorjahr eingeführte digitale Lernplattform wurde insbesondere um verpflichtende Schulungen in den Bereichen Compliance und IT erweitert.

Im Berichtsjahr wurden in der Hausverwaltungsfirma Maior Domus in Deutschland im Jahresdurchschnitt 3 Lehrlinge ausgebildet (2022: 3). Den Lehrlingen wird der Besuch einer privaten Berufsschule ermöglicht, um sie durch eine anspruchsvolle Ausbildung bestmöglich auf das Berufsleben vorzubereiten. Sie durchlaufen im Rahmen ihrer dreijährigen 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.

Mitarbeiterbindung

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 eigenen 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.

Neben der laufenden Kommunikation zwischen Mitarbeiter:innen und Führungskräften geben insbesondere die jährlichen Mitarbeitergespräche die Möglichkeit, die Anliegen und Bedürfnisse der Mitarbeiter:innen zu thematisieren. 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. Im Berichtsjahr wurde mit 71,0 % der Mitarbeiter:innen ein Mitarbeitergespräch geführt (2022: 86,9 %). Nach Geschlechtern betrachtet haben 72,0 % der weiblichen Mitarbeiter:innen und 70,0 % der männlichen Mitarbeiter ein solches Gespräch geführt (2022: 81,4 % der Frauen und 93,3 % der Männer). Nach Mitarbeiterkategorie betrachtet haben 50,0 % der Mitarbeiter:innen im Top-Management (2022: 50,0 %), 52,6 % der Mitarbeiter:innen im mittleren Management und im Management auf Einstiegsebene (2022: 100 %) sowie 76,6 % der Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion (2022: 87,1 %) eine Beurteilung ihrer Leistungen erhalten. Die Anzahl der Gespräche ist infolge der gestiegenen Mitarbeiterfluktuation, auf die im Folgenden näher eingegangen wird, gesunken.

Im Berichtsjahr 2023 verließen 51 Mitarbeiter:innen die S IMMO bzw. ihre Tochtergesellschaften (2022: 19). Darunter fallen alle Mitarbeiter:innen der S IMMO Hungary und der S IMMO Romania (insgesamt 16 Mitarbeiter:innen), die allerdings im Rahmen eines umfangreichen Synergieprozesses nahezu vollständig von den jeweiligen lokalen CPI Tochtergesellschaften übernommen wurden. Darüber hinaus wurde am Standort Wien gemeinsam mit der Immofinanz eine Optimierung der Organisationsstruktur vereinbart, im Zuge derer die Mitarbeiter:innen der Finanzierungsabteilung vollständig in die Immofinanz überführt wurden. Somit sind all diese Personen zwar nicht mehr bei der S IMMO, aber weiterhin innerhalb der CPI Gruppe beschäftigt. Exklusive der Übertritte innerhalb der Gruppe beläuft sich die Fluktuation auf 31,0 %. Über alle Standorte gerechnet verzeichnet das Unternehmen eine stabile Dienstzugehörigkeit von durchschnittlich 8,0 Jahren (2022: 7,1 Jahre).

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 auf Augenhöhe und ist stets um einen respektvollen Dialog und die Erfüllung von Mieterbedürfnissen bemüht. Ein positives Verhältnis zwischen der S IMMO

und ihren Mieter:innen ist unerlässlich für den geschäftlichen Erfolg und die Reputation des Unternehmens.

Mieterkommunikation

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. Auch den aktuellen Herausforderungen im Zusammenhang mit steigender Inflation und Zinsniveau begegnet die S IMMO mit einem laufenden, konstruktiven Austausch mit allen Mieter:innen. 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. In diesem Zusammenhang profitiert die Gesellschaft davon, im Großteil ihrer Märkte von Teams vor Ort oder anderenfalls von kompetenten und oft langjährigen Dienstleister:innen vertreten zu werden, die nicht nur mit den lokalen Begebenheiten bestens vertraut sind, sondern in ihrer täglichen Arbeit auch ein vertrauensvolles und partnerschaftliches Verhältnis zu allen Stakeholder:innen aufbauen können.

Im Zusammenhang mit ihrer ESG-Strategie und den darin verankerten Zielen arbeitet die S IMMO an der Einführung von gruppenweit einheitlichen Green-Lease-Verträgen bei neuen gewerblichen Mietverträgen und Verlängerungen. Dabei handelt es sich um Mietverträge, die Eigentümerin und Mieter:innen zu einer gemeinsamen, möglichst ressourcenschonenden Bewirtschaftung und Nutzung der Objekte veranlassen soll. Darin enthalten sind beispielsweise Regelungen zum sparsamen Umgang mit Energie, Wasser und Abfall sowie einem dahingehenden Datenaustausch. Zum aktuellen Zeitpunkt ist der Abschluss dieser Art von Mietverträgen für die Mieter:innen der S IMMO eine freiwillige Option. Mit Ende 2023 wurden bereits in ersten Objekten in Budapest und Wien solche Green-Lease-Verträge abgeschlossen, der Abdeckungsgrad über das gesamte Portfolio soll über die kommenden Jahre sukzessive gesteigert werden.

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. Eine schlechte Beziehung zu den Mieter:innen kann sich potenziell negativ auf Mietvertragslaufzeiten, Leerstandsquote und Mieterlöse und somit unmittelbar auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO auswirken. Darüber hinaus besteht ein Reputationsrisiko, das zukünftige Vermietungen zusätzlich erschweren könnte.

Die lokalen Asset- und Portfoliomanagement-Teams vor Ort, die die Immobilien bestens kennen und Kontakte zu Interessent:innen und Mieter:innen pflegen, tragen wesentlich zum positiven

Verhältnis zu den Mieter:innen bei. Mit der Maior Domus verfügt die S IMMO darüber hinaus über eine eigene Hausverwaltungsgesellschaft, die sich um Mieterbelange innerhalb des deutschen Immobilienportfolios kümmert. Auch an den anderen Standorten werden die Mieter:innen und Objekte von eigenen Teams, größtenteils mit der Unterstützung von externen Expert:innen und Dienstleister:innen, betreut.

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. Die Mieterzufriedenheit lässt sich in der täglichen Arbeit und durch Kriterien wie Mietdauer, Verlängerung von bestehenden Mietverträgen und Erfolgen in der Nachvermietung gut einschätzen. Die für 2023 geplanten Mieterzufriedenheitsumfragen wurden zu Gunsten anderer Ziele und Maßnahmen vorerst verschoben und werden 2024 hinsichtlich einer Umsetzung erneut evaluiert.

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 2012 mit der schrittweisen Zertifizierung ihrer Immobilien anhand weltweit anerkannter Zertifizierungsrahmenwerke für Gebäude mit umweltbewussten und sozialen Eigenschaften – sogenannte Green Buildings. Inzwischen werden alle Eigenentwicklungsprojekte der S IMMO gemäß diesen Standards geplant und umgesetzt. Ebenso werden Ankäufe von Immobilien hinsichtlich einer Zertifizierung oder Zertifizierbarkeit evaluiert. Im Rahmen der gruppenweiten ESG-Strategie hat sich die S IMMO zum Ziel gesetzt, den Anteil nach Access4you, BREEAM, DGNB, EDGE, Green Key, Green Star, HQE, LEED und WELL zertifizierter Gebäude weiter zu steigern, nachdem man das Vorjahresziel von 40 % bei Gewerbeimmobilien deutlich übertroffen hatte.

Zum 31.12.2023 umfasste das nach BREEAM, LEED und WELL zertifizierte Immobilienportfolio der S IMMO insgesamt 34 Objekte (2022: 23) mit einer Gesamtmietfläche von 726.414 m² (2022: 496.375 m²) an den Standorten Brunn, Budapest, Bukarest, Hradec Králové, Prag, Wien und Zagreb. Dies entspricht 49,2 % (2022: 34,8 %) der Gesamtmietfläche des gesamten Portfolios und einer Steigerung von 46,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Ebenso bedeutet dies, dass zum Stichtag insgesamt 53,8 % der Gesamtmietfläche der Gewerbeimmobilien im Bestand nach Green-Building-Standards zertifiziert waren (2022: 45,4 %). Diese weitere Steigerung konnte dadurch erzielt werden, dass viele der im Berichtsjahr angekauften Gebäude über Green-Building-Zertifizierungen verfügen und zeitgleich

nicht zertifizierte Objekte veräußert wurden. Der Anteil an zertifizierten Immobilien soll auch weiterhin durch Ankäufe, Entwicklungen und Modernisierungen gesteigert werden.

Die Erlöse der beiden von der S IMMO 2021 respektive 2022 begebenen Green Bonds, welche nach einer teilweisen Zurückzahlung infolge eines Kontrollwechselereignisses im Juni 2022 insgesamt EUR 95,5 Mio. betragen, flossen gänzlich in die (Re-)Finanzierung von Akquisitionen von Green-Building-zertifizierten Objekten und wurden zum Stichtag 31.12.2022 vollständig allokiert. Im Juli 2023 hat die S IMMO einen dritten Green Bond in Höhe von EUR 75 Mio. begeben.

Kommunikation mit Stakeholder:innen

Die S IMMO ist darauf bedacht, das Verhältnis zu ihren Stakeholder:innen zu pflegen und den persönlichen Austausch zu gewährleisten. Die ordentliche Hauptversammlung wurde im Mai 2023 als Präsenzveranstaltung umgesetzt. Darüber hinaus wurden 2023 viele Einzelgespräche mit Investor:innen – zum Teil in virtueller Form – durchgeführt, und der Vorstand und das Investor Relations-Team nahmen an einigen Roadshows teil. Die S IMMO war außerdem als Impulsgeberin bei mehreren ESG-Veranstaltungen eingeladen und konnte somit aktiv zum Diskurs zu mehr Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche beitragen.

Kommunikation mit Stakeholder:innen

Der laufende Austausch mit den unterschiedlichen Stakeholdergruppen ist der S IMMO ein wichtiges Anliegen. Regelmäßige Kommunikation ermöglicht es, die Bedürfnisse und Anliegen, aber auch Feedback und Beschwerden der Stakeholder:innen – egal ob das Aktionär:innen, Mieter:innen, Mitarbeiter:innen oder andere Interessengruppen sind – zu kennen und sich frühzeitig daran zu orientieren. Das wirkt sich positiv auf wesentliche Kenngrößen wie zum Beispiel Aktienkurs, Fluktuation oder Vermietungsgrad aus und kann dazu beitragen, potenziell negative Auswirkungen für oder durch die S IMMO zu identifizieren.

Die S IMMO verantwortet in ihrem laufenden Geschäft mitunter auch negative Auswirkungen auf einzelne Stakeholder:innen. Während das Unternehmen darum bemüht ist, diese etwaigen Auswirkungen auf ein Minimum zu beschränken, stellt es gleichzeitig sicher, dass der Austausch mit seinen Dialoggruppen stets die Möglichkeit birgt, Beschwerden und kritische Anliegen zu deponieren. Die Vielzahl an Stakeholder:innen, die Diversität ihrer potenziellen Anliegen sowie die Tatsache, dass zumeist bereits ein direkter Kontakt zu einer Fachabteilung besteht, hat die S IMMO zu der Entscheidung veranlasst, für die Entgegennahmen von Beschwerden auf die bereits etablierten Kanäle und Kontakte zu setzen.

So können Anliegen von Stakeholder:innen persönlich, telefonisch und schriftlich bei den Mitarbeiter:innen der S IMMO ein-

gebracht werden, die diese Anliegen abhängig vom konkreten Anlassfall und Schweregrad selbst bearbeiten oder an die zuständige interne Stelle weiterleiten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Unternehmen als Ganzes zu kontaktieren, insbesondere über die öffentliche Telefonnummer sowie die E-Mail-Adresse office@simmoag.at. Die Bearbeitung erfolgt unter Einhaltung etwaig zutreffender gesetzlicher Fristen und kann in der am jeweiligen Unternehmensstandort gängigen Landessprache sowie auf Englisch erfolgen. Kritische Anliegen, die potenziell negative Auswirkungen auf die Organisation oder Stakeholder:innen haben, werden dem Vorstand gemeldet und gegebenenfalls auch an den Aufsichtsrat kommuniziert. Des Weiteren stehen bei Compliance- und anderen schwerwiegenden Vorwürfen das Compliance Management sowie das digitale und anonyme Whistleblower-System auf der Website der S IMMO allen Stakeholder:innen zur Verfügung.

Die Teams in den Märkten der Gesellschaft 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 sind die Basis für erfolgreiche Zusammenarbeit. In diesem Zusammenhang ist es für die S IMMO wichtig, die Bedürfnisse aller Beteiligten zu kennen, ihre Meinung ernst zu nehmen und – im Anlassfall – auch auf Beschwerden umgehend und umfassend zu reagieren.

Die Kommunikation mit den einzelnen Stakeholdergruppen erfolgt durch die entsprechenden Fachabteilungen bzw. durch die lokalen Teams. Im Zuge einer 2021 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse wurden untenstehende Stakeholdergruppen identifiziert, deren Einfluss auf das und Interesse am Unternehmen besonders groß ist. Die Details zum Prozess der Identifizierung der relevanten Stakeholder sind ab Seite 4 ausführlich erläutert.

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

Eine konstruktive und auf Transparenz basierende Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist wesentlich für eine stringente Unternehmensstrategie. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat im Rahmen seiner Sitzungen ausführlich zu allen relevanten Geschäftsbereichen. Darüber hinaus wird der Aufsichtsrat auch kurzfristig und, soweit es möglich ist, unmittelbar über alle Entwicklungen in Kenntnis gesetzt, die entscheidend für die Unternehmensführung sind.

Die Mitarbeiter:innen werden über bereits etablierte Kanäle über laufende Entwicklungen informiert. In konkreten Anlassfällen wendete sich der Vorstand zeitnah an das Team, um zu informieren und die jeweils aktuelle Situation einzuordnen. Darüber hinaus besteht stets das Angebot eines persönlichen Gesprächs mit den Vorstandsmitgliedern. Der Betriebsrat hat als Interessensvertretung der Mitarbeiter:innen am Standort Wien die Möglichkeit, Mitarbeiteranliegen gegenüber dem Vorstand, aber auch dem Aufsichtsrat zu vertreten.

Um die höchstmögliche Mieterzufriedenheit sicherzustellen, steht die S IMMO in laufendem Austausch mit ihren Mieter:innen und Makler:innen und bietet durch ihre lokalen Teams kompetente Ansprechpartner:innen vor Ort. Diese bemühen sich um Lösungen, die individuell auf die Bedürfnisse der Mieter:innen abgestimmt sind. Durch den engen Kontakt und den regelmäßigen Austausch werden die Erwartungen an das Unternehmen sowie die Mieterzufriedenheit gesichert bzw. laufend verbessert. Mehr dazu im Abschnitt Mieterzufriedenheit.

Kernaktionär:innen, institutionelle Anleger:innen und Kleinanleger:innen ist das Unternehmen gleichermaßen verpflichtet. Die S IMMO pflegt den direkten Dialog zum Kapitalmarkt im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung, Investorenkonferenzen und persönlicher Gespräche. Genauso gehört der regelmäßige Austausch mit Dienstleister:innen, kreditgebenden Banken, Analysehäusern, Makler:innen etc. zum täglichen Geschäft. Die S IMMO legt in allen ihren Geschäftsbeziehungen großen Wert auf Transparenz und Kommunikation auf Augenhöhe.

Kooperationen und Mitgliedschaften

Die S IMMO nutzt Kooperationen und Mitgliedschaften, um ihrer gesellschaftlichen Verantwortung im Bereich Nachhaltigkeit auf Branchen- und Wirtschaftsebene gerecht zu werden und den Austausch zwischen Unternehmen und Organisationen zu fördern. Als langjähriges 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 für einen aktiven Wissenstransfer für mehr Nachhaltigkeit ein. Diese Kooperationen werden auch im Jahr 2024 fortgeführt. Außerdem sprachen der Vorstand sowie die Abteilung ESG & Sustainability als Impulsgeber bei mehreren ESG-Veranstaltungen über die Erfahrungen der S IMMO im Umgang mit Nachhaltigkeits Herausforderungen und trugen somit zum Informationsaustausch innerhalb der Branche und darüber hinaus bei.

Gesellschaftliches und lokales Engagement

Die S IMMO verfolgt ihr Anliegen, über das Kerngeschäft hinaus Verantwortung zu übernehmen, indem sie in den Ländern, in denen sie tätig ist, karitative Projekte unterstützt. Dabei setzt die S IMMO auf langfristige Partnerschaften, um möglichst nachhaltig zur Entwicklung und Veränderung beizutragen. So wurde

2023 nicht nur die langjährige Partnerschaft mit der Caritas Socialis, insbesondere durch die Unterstützung des Hospizes, fortgeführt. Auch verschiedene Projekte der Caritas in Österreich, Ungarn, Rumänien und Bulgarien, die es sich unter dem Leitgedanken „Obdach geben“ zur Aufgabe machen, jungen Menschen eine Zukunftsperspektive und Menschen in Not ein Zuhause zu geben, wurden wieder unterstützt.

Weiters wird in Ungarn das Gemeindezentrum „Unser Haus“ unterstützt, das sozial benachteiligte Kinder und Jugendliche der Roma-Minderheit betreut, die gehäuft von Armut und Arbeitslosigkeit betroffen sind. Auch ein Familienkinderheim in Stremț (Rumänien), vier Hoffnungshäuser in Alba Iulia (Rumänien) für Kinder und Jugendliche sowie eine Einrichtung im bulgarischen Dorf Pokrovan, das seit Langem von starker Abwanderung betroffen ist, wodurch viele Einwohner:innen in Einsamkeit und auch Armut leben, werden unterstützt.

Im Rahmen ihrer traditionellen Weihnachtsaktion unterstützte die S IMMO im Jahr 2023 neunerimmo, ein gemeinnütziges Tochterunternehmen der Wiener Sozialorganisation neunerhaus, das es obdachlosen und armutsgefährdeten Menschen durch Vermitt-

lung leistbaren Wohnraums und Beratung ermöglicht, ein selbstbestimmtes und menschenwürdiges Leben zu führen.

Auch 2023 war die S IMMO im Kunstbereich aktiv, indem sie dem Wiener Kunstsupermarkt, der sich auch dieses Mal großer Beliebtheit erfreute, zum 17. Mal Räumlichkeiten in der Mariahilfer Straße 103 zur Verfügung stellte. Von Oktober 2023 bis März 2024 wurden erneut zahlreiche Originale und Unikate sowohl junger unbekannter als auch international renommierter Künstler:innen ausgestellt und zu moderaten Preisen verkauft. Der Kunstsupermarkt bietet im Vergleich zum traditionellen Kunsthandel eine Alternative des niederschweligen Zugangs für alle Interessierten. Darüber hinaus wurde auch das Dom Museum Wien unterstützt.

Ebenso unterstützte die S IMMO erneut die Internationale Sommerakademie der mdw – Universität für Musik und darstellende Kunst Wien – durch die Bereitstellung der Wiener Klassik Preise sowie die Green.Building.Solutions Summer University des OeAD, die sich mit dem Thema nachhaltigeres Bauen auseinandersetzte, mit einem Stipendium.

Soziale Kennzahlen

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Geschlecht¹

	2023	2022	Veränderung in %
Gesamtzahl der Beschäftigten	100	130	-23,1
davon weiblich	50	70	-28,6
davon männlich	50	60	-16,7
davon andere	0	0	0,0
davon keine Angabe	0	0	0,0

¹ Headcounts zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Land¹

	2023	2022	Veränderung in %
Gesamtzahl der Beschäftigten	100	130	-23,1
davon Österreich	39	46	-15,2
davon Deutschland	60	66	-9,1
davon Kroatien	1	2	-50,0
davon weitere Länder	0	16	-100,0

¹ Headcounts zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Vertragsart und Geschlecht^{1, 2}

	2023			2022			Veränderung gesamt in %
	Gesamt	Weiblich	Männlich	Gesamt	Weiblich	Männlich	
Gesamtzahl der Beschäftigten	100	50	50	130	70	60	-23,1
Aufschlüsselung nach Vertragsart							
davon permanent	95	48	47	129	69	60	-26,4
davon temporär	5	2	3	1	1	0	400,0
Aufschlüsselung nach Beschäftigungsart							
davon nicht garantierte Stunden	0	0	0	0	0	0	0,0
davon Vollzeit	80	37	43	106	52	54	-24,5
davon Teilzeit ³	20	13	7	24	18	6	-16,7

¹ Headcounts zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

² Im Berichtsjahr haben keine Mitarbeiter:innen von der Option Gebrauch gemacht, ihr Geschlecht als „andere“ oder „nicht berichtet“ anzugeben, daher werden bei der Darstellung der Mitarbeiterdaten nur die Kategorien „weiblich“ und „männlich“ angegeben.

³ Die Geschlechterverteilung unter Teilzeitmitarbeiter:innen im Jahr 2022 wurde infolge eines internen Berechnungsfehlers korrigiert und weicht somit von den Angaben im Geschäftsbericht 2022 ab.

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Vertragsart und Land^{1, 2}

	2023				2022					Veränderung gesamt in %
	Gesamt	Öster- reich	Deutsch- land	Kroatien	Gesamt	Öster- reich	Deutsch- land	Kroatien	Weitere Länder	
Gesamtzahl der Beschäftigten	100	39	60	1	130	46	66	2	16	-23,1
Aufschlüsselung nach Vertragsart										
davon permanent	95	39	55	1	129	46	66	2	15	-26,4
davon temporär	5	0	5	0	1	0	0	0	1	400,0
Aufschlüsselung nach Beschäftigungsart										
davon nicht garantierte Stunden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0
davon Vollzeit	80	34	45	1	106	36	55	2	13	-24,5
davon Teilzeit	20	5	15	0	24	10	11	0	3	-16,7

¹ Headcounts zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

² Zum 31.12.2023 hatte die S IMMO Mitarbeiter:innen in Österreich, Deutschland und Kroatien.

Neue Mitarbeiter:innen und Mitarbeiterfluktuation¹

	2023				2022			
	Neue Mitarbeiter:innen	Rate für Neueinstellungen in %	Abgänge	Fluktuationsrate in % ³	Neue Mitarbeiter:innen	Rate für Neueinstellungen in %	Abgänge	Fluktuationsrate in % ³
Gesamtzahl	15	15,0	51	31,0	22	16,2	19	14,0
Aufschlüsselung nach Geschlecht								
davon weiblich	9	60,0	32	54,8	11	50,0	6	31,6
davon männlich	6	40,0	19	45,2	11	50,0	13	68,4
Aufschlüsselung nach Altersgruppen								
davon unter 30 Jahre alt	10	66,7	7	19,4	7	31,8	4	21,1
davon 30-50 Jahre alt	4	26,7	30	48,4	9	40,9	8	42,1
davon über 50 Jahre alt	1	6,7	14	32,3	6	27,3	7	36,8
Aufschlüsselung nach Land²								
davon Österreich	9	60,0	22	51,6	8	36,4	3	15,8
davon Deutschland	6	40,0	12	38,7	11	50,0	15	79,0
davon Kroatien	0	0,0	1	3,2	0	0,0	0	0,0
davon weitere Länder	0	0,0	16	6,5	3	13,6	1	5,3

¹ Headcounts zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

² Zum 31.12.2023 hatte die S IMMO Mitarbeiter:innen in Österreich, Deutschland und Kroatien.

³ Die Fluktuationsrate wird nach der Formel der Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände (BDA) berechnet und unterscheidet nicht nach freiwilligen und unfreiwilligen Abgängen (Abgänge/durchschnittlicher Personalbestand der Periode). Mitarbeiter:innen, die im Jahr 2023 zur Immofinanz bzw. zur CPI gewechselt sind, werden bei der Berechnung der Fluktuationsrate nicht berücksichtigt.

Tarifvertragliche Deckung und sozialer Dialog

Abdeckungsrate	Abdeckung durch Tarifverhandlungen		Sozialer Dialog
	Beschäftigte – EWR (für Länder mit über 50 Beschäftigten, die über 10 % der Gesamtbeschäftigung ausmachen)	Beschäftigte – Nicht-EWR (Schätzung für Regionen mit über 50 Beschäftigten, die über 10 % der Gesamtbeschäftigung ausmachen)	Vertretung am Arbeitsplatz (nur EWR) (für Länder mit über 50 Beschäftigten, die über 10 % der Gesamtbeschäftigung repräsentieren)
0-19 %	Deutschland, Kroatien		Deutschland, Kroatien
20-39 %			
40-59 %			
60-79 %			
80-100 %	Österreich		Österreich

Mitarbeiterdiversität¹

	2023		2022		Veränderung der Gesamtanzahl in %
	Anzahl der Personen	Anzahl in %	Anzahl der Personen	Anzahl in %	
Vorstand	2	100,0	2	100,0	0,0
Nach Geschlecht					
davon weiblich	1	50,0	0	0,0	n/a
davon männlich	1	50,0	2	100,0	-50,0
Nach Altersgruppe					
davon unter 30 Jahre alt	0	0,0	0	0,0	0,0
davon 30-50 Jahre alt	0	0,0	0	0,0	0,0
davon über 50 Jahre alt	2	100,0	2	100,0	0,0
Top-Management	4	4,0	6	4,6	-0,6
Nach Geschlecht					
davon weiblich	2	50,0	3	50,0	-33,3
davon männlich	2	50,0	3	50,0	-33,3
Nach Altersgruppe					
davon unter 30 Jahre alt	0	0,0	0	0,0	0,0
davon 30-50 Jahre alt	2	50,0	3	50,0	-33,3
davon über 50 Jahre alt	2	50,0	3	50,0	-33,3
Mittleres Management und Management auf Einstiegsebene	19	19,0	8	6,2	12,8
Nach Geschlecht					
davon weiblich	6	31,6	3	33,3	100,0
davon männlich	13	68,4	5	66,7	116,7
Nach Altersgruppe					
davon unter 30 Jahre alt	1	5,3	0	0,0	n/a
davon 30-50 Jahre alt	11	57,9	4	55,6	120,0
davon über 50 Jahre alt	7	36,8	4	44,4	75,0
Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion	77	77,0	116	89,2	-12,2
Nach Geschlecht					
davon weiblich	42	54,6	64	55,2	-34,4
davon männlich	35	45,5	52	44,8	-32,7
Nach Altersgruppe					
davon unter 30 Jahre alt	16	20,8	15	12,9	6,7
davon 30-50 Jahre alt	33	42,9	63	54,3	-47,6
davon über 50 Jahre alt	28	36,4	38	32,8	-26,3

¹ Headcounts zum 31.12. ohne ruhende Mitarbeiter:innen

Kennzahlen zur Ausbildung und Kompetenzentwicklung

	2023		2022		Veränderung Gesamtstunden/ HC in %
	Stunden gesamt	je Mitarbeiter:in	Stunden gesamt	je Mitarbeiter:in	
Anzahl Schulungsstunden¹	1.005,5	10,1	n/a	n/a	n/a
Nach Geschlecht					
davon weiblich	522,0	10,4	n/a	n/a	n/a
davon männlich	483,5	9,7	n/a	n/a	n/a
Nach Altersgruppe					
davon unter 30 Jahre alt	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
davon 30-50 Jahre alt	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
davon über 50 Jahre alt	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Nach Angestelltenkategorie					
davon Top-Management	13,0	3,3	n/a	n/a	n/a
davon mittleres Management	214,5	15,3	n/a	n/a	n/a
davon Management auf Einstiegsebene	33,8	6,8	n/a	n/a	n/a
davon Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion	744,3	9,7	n/a	n/a	n/a

¹ Schulungsstunden beziehen sich auf die Anzahl der Stunden, die von den zum 31.12. aktiven Mitarbeiter:innen absolviert wurden.

Gesundheitsmanagement

Gesundheit und Sicherheit¹	2023
Prozentsatz aller Beschäftigten, für die das Gesundheits- und Sicherheitsmanagementsystem auf der Grundlage gesetzlicher Vorschriften und/oder anerkannter Normen oder Leitlinien gilt, in %	100
Anzahl der arbeitsbedingten Unfälle	0
Anzahl der Fälle von arbeitsbedingten Erkrankungen	1
Anzahl der Fälle von arbeitsbedingten Verletzungen	0
Anzahl der Arbeitsunfälle mit schwerwiegenden Folgen (ohne tödliche Unfälle)	0
Zahl der Todesfälle infolge von arbeitsbedingten Verletzungen und arbeitsbedingten Erkrankungen	0
Anzahl der Ausfalltage aufgrund von Arbeitsunfällen, arbeitsbedingten Erkrankungen und Todesfällen aufgrund von Krankheiten	165
Zahl der meldepflichtigen arbeitsbedingten Erkrankungen, vorbehaltlich rechtlicher Einschränkungen bei der Datenerhebung	0
Berechnungsrate der arbeitsbedingten Verletzungen ²	0

¹ Die Zahlen beziehen sich nur auf Beschäftigte, da die Zahl der Nicht-Beschäftigten unerheblich ist.

² Zur Berechnung der Quote der arbeitsbedingten Verletzungen teilt das Unternehmen die jeweilige Anzahl der Fälle durch die Anzahl der von den eigenen Mitarbeiter:innen geleisteten Arbeitsstunden und multipliziert sie mit 1.000.000. Diese Quoten stellen somit die Anzahl der jeweiligen Fälle pro eine Million Arbeitsstunden dar. Eine Quote auf der Grundlage von 1.000.000 geleisteten Arbeitsstunden gibt die Zahl der arbeitsbedingten Verletzungen pro 500 Vollzeitbeschäftigte in einem Zeitraum von einem Jahr an. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wird eine Quote auf der Grundlage von 1.000.000 Arbeitsstunden auch für Unternehmen mit weniger als 500 Beschäftigten verwendet.

Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

Elternzeit	2023	2022	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Angestellten mit Anspruch auf Elternzeit	100	127	-21,3
davon weiblich	50	67	-25,4
davon männlich	50	60	-16,7
Gesamtanzahl der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben	3	5	-40,0
davon weiblich	3	5	-40,0
davon männlich	0	0	0,0
Anteil der Angestellten mit Anspruch auf Elternzeit an der Gesamtanzahl der Mitarbeiter:innen %	100,0	97,7	2,3
davon weiblich	50,0	51,5	-1,5
davon männlich	50,0	47,7	2,3
Anteil der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben, an der Gesamtanzahl der Mitarbeiter:innen %	3,0	3,8	-0,8
davon weiblich	100,0	100,0	0,0
davon männlich	0,0	0,0	0,0
Gesamtzahl der Angestellten, die innerhalb des Berichtszeitraums nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind	3	1	200,0
davon weiblich	2	0	n/a
davon männlich	1	1	0,0
Gesamtzahl der Angestellten, die nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind und zwölf Monate nach ihrer Rückkehr an den Arbeitsplatz noch beschäftigt waren	0	2	-100,0
davon weiblich	0	2	-100,0
davon männlich	0	0	0,0
Rückkehrrate in %	50,0	100,0	-50,0
davon weiblich	66,7	0,0	n/a
davon männlich	33,3	100,0	-66,7
Verbleiberate in %	0,0	100,0	-100,0
davon weiblich	0,0	100,0	-100,0
davon männlich	0,0	0,0	0,0

Geschlechtsspezifischer Verdienstunterschied und Vergütungsquote

	2023	2022
Geschlechterspezifischer Verdienstunterschied	1,42	n/a
Aufschlüsselung nach Mitarbeiterkategorie		
davon Top-Management ¹	n/a	n/a
davon mittleres Management	1,17	n/a
davon Management auf Einstiegsebene ¹	n/a	n/a
davon Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion	1,24	n/a
Jährliche Gesamtvergütungsquote²	18,38	n/a

¹ Auf Grund der geringen Mitarbeiteranzahl erfolgt keine Offenlegung.

² Jahresvergütung der höchstbezahlten Person des Unternehmens (Vorstandsmitglied) geteilt durch den Median der jährlichen Gesamtvergütung der Mitarbeiter:innen (ohne die höchstbezahlte Person)

Mitarbeiterstruktur¹

	2023	2022	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Angestellten nach Beschäftigungsverhältnis	100	130	-23,08
Vollzeit			
davon weiblich	37	52	-28,9
davon männlich	43	54	-20,4
Teilzeit			
davon weiblich	13	17	-23,5
davon männlich	7	7	0,0

¹ Headcounts zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

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 Geschäftspartner:innen. In Ergänzung zu dem folgenden Kapitel stehen der Corporate-Governance-Bericht (ab Seite 21 im Geschäftsbericht) sowie der Verhaltenskodex, die Organisationsrichtlinie für Menschenrechte, die Organisationsrichtlinie für Emittenten-Compliance und die Organisationsrichtlinie zur Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption auf der Konzernwebsite (www.simmoag.at/nachhaltigkeit/governance) für weiterführende Informationen zur Verfügung.

In diesem Kapitel werden die Themen Digitalisierung und nachhaltige Wertsteigerung behandelt, die im Zuge der 2021 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse als wesentlich identifiziert wurden.

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Die S IMMO verfolgt seit mittlerweile 35 Jahren eine umsichtige und bewährte Geschäftspolitik. Ein zentraler Aspekt der Unternehmensstrategie ist die nachhaltige Wertsteigerung im Interesse der Aktionär:innen. Die Geschäftstätigkeit des Unternehmens ist nicht auf kurzfristige Gewinne ausgerichtet, sondern verfolgt eine ausgewogene und beständige Entwicklung, die sowohl den finanziellen Erfolg als auch die sozialen und ökologischen Auswirkungen berücksichtigt. Details zum Geschäftsmodell werden im Kapitel Grundlagen des Konzerns ab Seite 92 im Geschäftsbericht erläutert.

Durch seine Geschäftstätigkeit trägt das Unternehmen zur lokalen Wertschöpfung bei, indem es durch die Zurverfügungstellung von bedarfsgerechten Immobilien die wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklung fördert und so Arbeitsplätze sichert bzw. schafft. Aus den erwirtschafteten Einnahmen werden wiederum Steuern an die Länder, in denen das Unternehmen aktiv tätig ist, abgeführt.

Die gewinnorientierte Ausrichtung von Unternehmen kann jedoch auch negative Auswirkungen für Mensch und Umwelt haben. Zu den wesentlichsten gehören dabei negative Auswirkungen auf Arbeitnehmer:innen und die Belastung von Klima und Umwelt. Wie in den weiteren Kapiteln dieses nichtfinanziellen Berichts erläutert wird, setzt sich das Unternehmen zum Ziel,

seine negativen Auswirkungen fortlaufend zu identifizieren und zu minimieren.

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 (Abweichungen von den C-Regeln werden ebenfalls im Corporate-Governance-Bericht angeführt). Des Weiteren ist die S IMMO auch von der Teilnahme der CPI am United Nations Global Compact (UNGC) umfasst.

Aktionär:innen

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.

Details zur Aktionärsstruktur sowie zu den Investor-Relations-Aktivitäten der Gesellschaft finden sich im Kapitel 2 „S IMMO am Kapitalmarkt“ sowie unter www.simmoag.at/aktie.

Vorstand

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 Zusammenarbeit 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 mit einer Mehrheit von 75,58 % 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 jährlich ein Vergütungsbericht vorgelegt, der spätestens drei Wochen vor der jeweiligen ordentlichen Hauptversammlung auf der Website der Gesellschaft (www.simmoag.at/hauptversammlung) veröffentlicht wird. Der Vergütungsbericht ist von der Hauptversammlung zu beschließen, die Ergebnisse der Abstimmung werden nach der Hauptversammlung auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht.

Der Vergütungsbericht stellt die Grundzüge der Vergütungspolitik für den Vorstand und den Aufsichtsrat der S IMMO AG im abgelaufenen Geschäftsjahr dar. Überdies werden die Vergütungen, die den aktuellen und ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats im Berichtsjahr gewährt wurden, individuell offengelegt. Genauso veröffentlicht wird das Durchschnittsgehalt aller Beschäftigten sowie der prozentuelle Anstieg im Jahresvergleich und im Vergleich zu den Vorstandsgehältern.

Im Einklang mit ihrer ESG-Strategie hat es sich die S IMMO zum Ziel gesetzt, den Anteil der an ESG-Kriterien geknüpften variablen Vorstandsvergütung zu steigern. Im Jahr 2022 wurde dieser Anteil bereits von 10 % auf aktuell 20 % angehoben, bis 2025 soll er bei mindestens 25 % liegen.

Aufsichtsrat

Die Struktur, Zusammensetzung und Aufgabenverteilung des Aufsichtsrats sowie das Diversitätskonzept der Gesellschaft werden im Bericht des Aufsichtsrats (siehe ab Seite 18 im Geschäftsbericht) sowie im Corporate-Governance-Bericht (siehe ab Seite 21 im Geschäftsbericht) detailliert dargestellt. Seit 2021 verfügt der Aufsichtsrat über einen eigenen ESG-Ausschuss, der sich vorrangig mit der Strategie und den Zielsetzungen bezüglich der Nachhaltigkeitskriterien auseinandersetzt. Damit korrespondierend wurde im gleichen Jahr 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, Finanzen, Kapitalmarkt und Recht. Bei der Suche nach neuen Aufsichtsratsmitgliedern orientiert sich der Aufsichtsrat entsprechend an den zur Verstärkung des Gremiums erforderlichen Kompetenzen, wobei bei der Auswahl jeweils auf das Nichtvorliegen von Interessenkonflikten und auf die Anzahl bestehender Aufsichtsratsmandate geachtet wird.

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 Corporate-Governance-Bericht im Geschäftsbericht ab Seite 22 offengelegt. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen, somit auch zu Mitgliedern des Aufsichtsrats, benötigen eine Zustimmung des Aufsichtsrats und werden auf Seite 177 im Geschäftsbericht 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).

Die S IMMO führt regelmäßig interne Evaluationen zur Aufsichtsratsarbeit – insbesondere zur Zusammensetzung und Tätigkeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse sowie hinsichtlich der Zusammenarbeit mit dem Vorstand – durch. Die letzte Selbstevaluierung wurde 2022 durchgeführt. Da sich der aktuelle Aufsichtsrat erst Ende Jänner 2024 konstituiert hat, ist eine Evaluierung im Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2025 angedacht.

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. Darüber hinaus hat sie 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 Interessenskonflikte 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. Kritische Anliegen wie zum Beispiel Beschwerden oder Prozesse, die potenziell negative Auswirkungen auf die Organisation oder Stakeholder:innen haben, müssen dem Vorstand gemeldet und gegebenenfalls auch an den Aufsichtsrat kommuniziert werden.

Im Jahr 2023 gab es weder Compliance-Verstöße noch Hinweise auf Korruption oder Fälle, in denen es zu disziplinären Maßnahmen, gerichtlichen Verfahren oder zu einer Beendigung eines Arbeitsverhältnisses gekommen ist. Es wurden auch keine kritischen Anliegen gemeldet. 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 konzernweit gültigen Verhaltenskodex, welcher alle Organe und Mitarbeiter:innen zu einem Verhalten nach den ethischen Standards des Unternehmens verpflichtet. Mit Verweis auf die entsprechenden Organisationsrichtlinien regelt dieser übergeordnet die Verhinderung von Korruption, die Sicherstellung der Emittenten-Compliance und Wahrung der Menschenrechte sowie die Berücksichtigung von Umweltbelangen. 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 Management der S IMMO zu berichten oder eine entsprechende anonyme Meldung über das auf der Website der Gesell-

schaft öffentlich zugängliche, digitale Hinweisgebersystem (Whistleblower-System) abzugeben. Die gemeldeten Vorfälle werden vertraulich behandelt und den meldenden Personen Anonymität zugesichert.

In Einklang mit den Zielen der ESG-Strategie der S IMMO wurden im Geschäftsjahr 2023 verpflichtende Schulungen zu allen relevanten Compliance-Themen im Rahmen von Online-Kursen abgehalten. Dabei wurden die Mitarbeiter:innen unter anderem mit den Inhalten und dem Anwendungsbereich des konzernweit gültigen Verhaltenskodex, zugehörigen Richtlinien und den vorhandenen Verstoßmeldungs- und Whistleblowing-Mechanismen vertraut gemacht. Außerdem war eine explizite Anerkennung des Verhaltenskodex erforderlich. Diese Schulungen wurden 2022 eingeführt und werden auch in Zukunft jährlich fortgeführt werden, um die permanente Verankerung der wesentlichen Grundsätze im Bewusstsein und Handeln aller Mitarbeiter:innen zu fördern.

Menschenrechte

Die S IMMO ist sich bewusst, dass sie durch ihre Unternehmens-tätigkeit unmittelbar und mittelbar in Berührung mit Menschenrechtsthematiken kommt. Durch eine im Jahr 2022 eingeführte Organisationsrichtlinie wurden einheitliche prozessuale Abläufe im Bereich des Menschenrechtsmanagements etabliert und relevante Menschenrechtsthematiken in das aktive Risikomanagement der S IMMO integriert.

Die S IMMO bekennt sich zur Achtung, zum Schutz und zur Förderung der internationalen Menschenrechte im Rahmen all ihrer Tätigkeiten und toleriert keine Form der Diskriminierung. Dies beinhaltet einerseits die Vermeidung von und den Umgang mit Menschenrechtsbeeinträchtigungen, welche durch eigene Geschäftstätigkeiten entstehen, und andererseits die Bemühung, negative Auswirkungen auf die Menschenrechte, welche im Zuge unmittelbarer Geschäftsbeziehungen entstehen, zu verhüten oder zu mindern. Die S IMMO hat sich verpflichtet, ein Arbeitsumfeld zu wahren, das von gegenseitigem Vertrauen geprägt ist, in dem Vielfalt und Inklusion geschätzt werden und in dem alle mit Würde und Respekt behandelt werden. Die S IMMO hält Gesetze und Regelungen zur Wahrung der Menschenrechte, faire Arbeitsbedingungen und andere arbeitsrechtliche Bestimmungen ein und bezieht sich dabei explizit auf

- die Internationale Menschenrechtscharta, inklusive der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, dem Sozialpakt und dem Zivilpakt,
- die Grundprinzipien und Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO),
- die UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte und
- die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen

als Rahmenwerke für die Definition ihrer öffentlich verfügbaren Organisationsrichtlinie für Menschenrechte, welche den konzernweiten Umgang mit Menschenrechtsthematiken regelt. Diese beinhaltet auch die organisatorische und operative Verankerung der Menschenrechte, die vorhandenen Beschwerde-mechanismen sowie die Vorgehensweisen zur Wirksamkeitskontrolle und Offenlegung.

Die Mitarbeiter:innen und Mitglieder der Organe der S IMMO sind durch den Verhaltenskodex dazu verpflichtet, die Grundsätze dieser Organisationsrichtlinie und die darin angeführten Rechte und Prinzipien im täglichen Handeln zu beachten. Des Weiteren erwartet die S IMMO von ihren konzernexternen Dienstleister:innen und Lieferant:innen, unabhängig von ihrer Größe, die Beachtung der Inhalte dieser Richtlinie. Eine Verpflichtung dieser externen Geschäftspartner:innen besteht zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht, soll jedoch erarbeitet werden.

Die Umsetzung der Menschenrechte fällt nicht in allen Fällen in den aktiven Wirkungsbereich des Unternehmens, da die meisten Voraussetzungen auf staatlicher Ebene geschaffen und erhalten werden müssen. Die S IMMO hat deshalb Menschenrechtsthematiken identifiziert, welche sie mit Bezug auf ihre Geschäftstätigkeiten und Lieferketten als besonders relevant einstuft und aktiv adressiert. Nachstehend wird eine Auswahl dieser Themen gemäß dem Anwendungsbereich der S IMMO angeführt und aus Sicht des Unternehmens kurz definiert. Die gesamte Übersicht finden Sie in der dazugehörigen Organisationsrichtlinie auf www.simmoag.at/nachhaltigkeit/governance.

Die S IMMO verpflichtet sich zur Gleichbehandlung und verbietet jegliche Diskriminierung auf Grundlage von ethnischer Herkunft oder Nationalität, Sprache, sozialer Herkunft, Alter, Geschlecht, Geschlechtsidentität, sexueller Orientierung, Religion, politischer oder sonstiger Weltanschauung, geistigen oder körperlichen Fähigkeiten oder sonstigem Stand. Ebenfalls verboten ist jegliche Art der sexuellen Belästigung, Hass und Kriegspropaganda. Die S IMMO wahrt die Rechte ethnischer, religiöser und sprachlicher Minderheiten und erkennt die Gedanken-, Gewissens- und Religionsfreiheit jedes Menschen an.

Ebenso erkennt die S IMMO das Recht auf gerechte und günstige Arbeitsbedingungen und soziale Sicherheit an und verpflichtet sich, allen ihren Mitarbeiter:innen faire und existenzsichernde Gehälter bzw. Löhne zu zahlen und das Recht auf sowie die Ergebnisse von Tarifverhandlungen vollständig zu respektieren. Das Unternehmen bekennt sich zur Vereinigungsfreiheit und stellt sicher, dass die Interessen seiner Mitarbeiter:innen durch den von ihnen frei gewählten Betriebsrat vertreten werden. Ein professioneller Umgang mit den Arbeitnehmervertreter:innen, der keine Bevorzugung oder Benachteiligung zulässt, ist Teil der Unternehmenskultur. Das Unternehmen pflegt eine offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat und führt einen konstruktiven und kooperativen

Dialog, um einen fairen Interessenausgleich zu verfolgen. Zum 31.12.2023 hat nur der Standort in Wien einen Betriebsrat.

Das Unternehmen untersagt jede Form der Ausbeutung und verbietet explizit Sklaverei, Folter, Zwangs- und Pflichtarbeit sowie Kinderarbeit. Die Missachtung von Bestimmungen zur Arbeitssicherheit oder von Arbeitnehmerrechten ist unzulässig. Es besteht ein Recht auf körperliche und geistige Gesundheit und Mütter genießen während einer angemessenen Zeit vor und nach der Geburt besonderen Schutz. Jede Person hat das Recht, bei einer Verletzung der Menschenrechte Beschwerde einzulegen, und die Mitarbeiter:innen sind angehalten, Beschwerden und Verdachtsmeldungen hinsichtlich tatsächlicher und potenzieller Menschenrechtsbeeinträchtigungen über die dafür etablierten Beschwerdemechanismen zu melden.

Der Vorstand der S IMMO hat diese Organisationsrichtlinie beschlossen und unterstützt diese. Die operative Umsetzung und kontinuierliche Gewährleistung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht obliegt dem Compliance Management der S IMMO, einer konzernübergreifenden Funktion, die aktuell von einem der Vorstandsmitglieder erfüllt wird. Darin umfasst sind sowohl die laufende Identifikation und Bewertung tatsächlicher und potenzieller Menschenrechtsbeeinträchtigungen gemäß dem Vorsorgeprinzip als auch die Einleitung und Nachverfolgung von Verhütungs-, Milderungs- und Wiedergutmachungsmaßnahmen im Einflussbereich des Unternehmens, gegebenenfalls in Abstimmung mit dem restlichen Vorstand und sofern dies im Einflussvermögen des Unternehmens liegt. Um konkrete Sachverhalte bestmöglich zu erfassen und zu adressieren, erfolgt bei Bedarf eine enge Abstimmung des Compliance Managements mit den Konzernfachbereichen oder lokalen Geschäftsführungen der S IMMO Niederlassungen.

Zentrale Anlaufstelle für alle Beschwerden und Verdachtsmeldungen hinsichtlich tatsächlicher und potenzieller Menschenrechtsbeeinträchtigungen ist das Compliance Management der S IMMO. Des Weiteren kann in erster Instanz auch das lokale Management in den Niederlassungen kontaktiert werden. Eine anonyme Meldung kann außerdem über das digitale Whistleblower-System des Konzerns abgegeben werden. Alle drei Kanäle stehen unternehmensinternen und -externen Personen gleichermaßen stets offen. Sämtliche gemeldete Vorfälle laufen beim Compliance Management ein und werden vertraulich und unter Zusicherung der Wahrung der Anonymität behandelt. Bei Bestätigung werden mögliche Gegenmaßnahmen identifiziert. Dabei erfolgt die Einbindung mindestens eines weiteren Vorstandsmitglieds.

Sollte es zeitgleich zu mehreren Menschenrechtsbeeinträchtigungen kommen, werden solche mit schwerwiegenden und zeitkritischen Auswirkungen priorisiert. Diese Beschwerdemechanismen verfolgen das Ziel, die Ansprüche im Hinblick auf Legitimität, Zugänglichkeit, Berechenbarkeit, Ausgewogenheit, Transparenz

und menschenrechtliche Kompatibilität zu jeder Zeit zu erfüllen. Die Art der Maßnahmen ist dabei gänzlich einzelfallbezogen und wird nach geltendem Recht individuell und, sofern möglich, im Dialog mit den betroffenen Parteien festgelegt.

Das Compliance Management der S IMMO dokumentiert laufend die identifizierten tatsächlichen und potenziellen Menschenrechtsbeeinträchtigungen, erhaltene Beschwerden und durchgeführte Maßnahmen. Dies beinhaltet auch Maßnahmen zur aktiven Förderung der Menschenrechte abseits von Beschwerden und Verdachtsmeldungen sowie die generelle Weiterentwicklung dieser Organisationsrichtlinie. Diese Informationen, insbesondere die Anzahl der erhaltenen und der bestätigten Beschwerden sowie die durchgeführten Maßnahmen, werden jährlich anonymisiert veröffentlicht. Ebenso werden die Fälle nach dem Vertraulichkeitsprinzip intern als Lernbeispiel aufbereitet, um die Wiederholung ähnlicher Fälle bestmöglich zu vermeiden.

Im Berichtsjahr hat die S IMMO keine Beschwerden oder Verdachtsmeldungen erhalten, und es kam in den S IMMO Niederlassungen zu keiner bekannten Verletzung von Menschenrechten.

Seit 2022 erfolgen jährliche Schulungen der Mitarbeiter:innen zu den Inhalten und der Umsetzung der Organisationsrichtlinie für Menschenrechte sowie des digitalen Whistleblower-Systems, welches eine zentrale Rolle bei der anonymen Meldung von Menschenrechtsbeeinträchtigungen spielt.

Vorbeugung von Bestechung 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, vom Vorstand beschlossene 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. Die operative Umsetzung der Maßnahmen obliegt der Funktion Compliance Management, welche aktuell durch ein Vorstandsmitglied erfüllt wird. 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. Das Unternehmen hat im Rahmen der konzernweiten Risikobewertung die Risiken im Bereich Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption überprüft und generell als gering eingestuft.

Im vierten Quartal 2023 wurde wie im Vorjahr ein Online-Kurs zum Thema Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption abgehalten, im Zuge dessen auf die geltenden Antikorruptionsrichtlinien hingewiesen und erläutert wurde, wie Mitarbeiter:innen Korruption erkennen und verhindern können. Am Kurs haben 76 Mitarbeiter:innen teilgenommen, das entspricht einer Teilnahmequote von 87,4 %. Insgesamt haben 1 Mitarbeiter im Top-Management (Teilnahmequote 50,0 %), 11 Mitarbeiter:innen im mittleren Management (Teilnahmequote 78,6 %), 5 Mitarbeiter:innen im Management auf Einstiegsebene (Teilnahmequote 100,0 %) und 59 Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion (Teilnahmequote 89,4 %) den Kurs absolviert. Nach Land betrachtet verteilt sich die Anzahl der Teilnehmer:innen auf 31 Mitarbeiter:innen in Österreich (Teilnahmequote 91,2 %) und 45 Mitarbeiter:innen in Deutschland (Teilnahmequote 86,5 %). In Kroatien gab es keine Teilnehmer:innen (Teilnahmequote 0 %). Außerdem haben zwei Vorstandsmitglieder (Teilnahmequote 100 %) und drei Aufsichtsratsmitglieder (Teilnahmequote 50 %) an dieser Schulung teilgenommen.

Darüber hinaus ist die konzernweit gültige Organisationsrichtlinie für Emittenten-Compliance 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. Auch zu diesem Themenkreis wurden die Mitarbeiter:innen im Rahmen eines Online-Kurses und einer Hybrid-Veranstaltung geschult. Im Berichtsjahr wurden keine Fälle von Korruption oder Verstößen gegen die Emittenten-Compliance gemeldet.

Steuern und fairer Wettbewerb

Der Managementansatz zur Steuer-Compliance in der S IMMO basiert auf einer kaufmännisch orientierten Steuerstrategie mit dem übergeordneten Ziel, die geltenden Steuergesetze in allen Ländern transparent einzuhalten. Diese Strategie wird vom Vorstand überwacht und wesentliche steuerrelevante Geschäftsvorfälle müssen von diesem genehmigt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die interne Steuerabteilung der S IMMO in die geschäftsrelevanten Prozesse eingebunden. Die Steuerabteilung ist mit erfahrenen Steuerexpert:innen im Headquarter besetzt und zieht bei Bedarf externe Steuerexpert:innen hinzu. Das Reporting erfolgt direkt an den Vorstand und die Steuerabteilung ist standardisiert in den Genehmigungsprozess für relevante Geschäftsentscheidungen eingebunden.

Der Steuer-Compliance-Prozess beinhaltet ein Vier-Augen-Prinzip, da externe Berater:innen in die Erstellung der Steuererklärungen eingebunden werden. Darüber hinaus wird die Berichterstattung über Steuerrisiken konzernweit gesammelt und

jedes Unternehmen hinsichtlich seines Steuerrisikos kritisch analysiert, einschließlich der laufenden Berichterstattung über alle Steuerprüfungsverfahren und Rechtsstreitigkeiten. Der Erfolg dieses risikoarmen Ansatzes hat sich bei allen bisherigen Steuerprüfungen gezeigt, bei denen keine wesentlichen Feststellungen gemacht wurden.

Neben den lokalen steuerrechtlichen Anforderungen beachtet die S IMMO auch sorgfältig die internationalen Berichtsanforderungen. Beispielsweise werden die Anforderungen der EU-Richtlinie DAC 6 regelmäßig überwacht. Da die CPI Property Group S.A. im Jahr 2022 sowohl an der IMMOFINANZ AG als auch an der S IMMO AG eine Mehrheitsbeteiligung erwarb, wurde erstmals die für das Country-by-Country-Reporting (CbCR) relevante Umsatzschwelle von EUR 750 Mio. überschritten. Dementsprechend unterliegen die S IMMO und ihre Konzerngesellschaften ab 2022 den CbCR-Anforderungen und erfüllen diese vollständig. Darüber hinaus wird jährlich eine Verrechnungspreisdokumentation nach den OECD-Grundsätzen erstellt.

Sämtliche Einkünfte in der S IMMO Gruppe – insbesondere Mieterträge, Veräußerungsgewinne und konzerninterne Finanzierungserträge – werden ausschließlich in Österreich und in den operativen Ländergesellschaften erwirtschaftet und versteuert.

Die S IMMO fällt unter die Group Competition Law Compliance Policy der CPI und alle Mitarbeiter:innen der S IMMO wurden im Jahr 2023 im Rahmen einer Online-Schulung mit den Inhalten und Grundlagen des fairen Wettbewerbs vertraut gemacht. Gleichzeitig kam es im abgelaufenen Jahr zu keinem Verstoß gegen das Wettbewerbsrecht.

Digitalisierung, Datenschutz und IT-Sicherheit

Die S IMMO beschäftigt sich intensiv mit den Chancen und Herausforderungen der Digitalisierung im Hinblick auf die Tätigkeiten und Abläufe des Unternehmens. Das Thema Digitalisierung ist strukturell im IT-Ressort des Vorstands verankert. Ziel ist es, das Unternehmen mittelfristig von einer prozessgesteuerten in eine datengesteuerte Organisation weiterzuentwickeln. Dabei werden neben dem Vorstand und internen Expert:innen auch externe Beratungsunternehmen und IT-Dienstleister:innen miteinbezogen. Zu Beginn dieser Entwicklung standen vor allem IT-Governance- und IT-Sicherheitsthemen sowie Kollaborationsprozesse im Fokus der Weiterentwicklung. Im Berichtsjahr 2023 wurden umfangreichere Projekte in den Bereichen Daten- und Dokumentenmanagement sowie automatisierte Reporting-Routinen umgesetzt, letzteres vor allem vor dem Hintergrund eines schnelleren und einheitlichen Datenaustauschs mit CPI und Immofinanz. Dazu wurde ein sogenannter Data Lake aufgesetzt und mit bestehenden Softwarelösungen und eigenen Dashboards verknüpft, um innerhalb der S IMMO Gruppe eine systemübergreifend harmonische Datenlandschaft zu schaffen und daraus Informationen für die Berichterlegung, aber auch die strategische Entscheidungsfindung generieren zu können.

Die Digitalisierung ermöglicht die Optimierung und Automatisierung von Arbeitsprozessen und Abläufen sowie die Stärkung der Kompetenzen der Mitarbeiter:innen. Diese Maßnahmen sollen zu erhöhter Produktivität und Effizienz führen sowie Synergien bei der Zusammenarbeit mit CPI und Immofinanz stärken. Die Digitalisierungsinitiative soll darüber hinaus zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit beitragen und die Flexibilität von Unternehmen und Mitarbeiter:innen in einer sich wandelnden Wirtschafts- und Arbeitswelt erhöhen. Das Unternehmen ist sich bewusst, dass sich die erhöhte Flexibilität aber auch negativ auf die Balance zwischen Berufs- und Privatleben auswirken könnte.

Die S IMMO sieht in den Maßnahmen zur Digitalisierung auch Potenzial zur Reduktion von Treibhausgasemissionen im Zuge von Reisetätigkeiten. Virtuelle Meetings tragen dazu bei, Kosten und Emissionen durch verringerte Reisetätigkeiten einzusparen. Diese Meetings erfordern keine Anschaffung weiteren IT-Equipments in nennenswertem Ausmaß, sodass die S IMMO in diesem Zusammenhang nicht wesentlich negativ zu Elektroschrott oder erhöhtem Energieverbrauch beiträgt. Bei Neuanschaffungen von Firmenhandys, Notebooks und anderen Geräten wird auf qualitativ hochwertige Produkte mit hoher Nutzungsdauer Wert gelegt. Altgeräte, die noch verwendet werden können, werden an ein externes Unternehmen übergeben, welches diese aufbereitet und zu erschwinglichen Preisen an private Nutzer:innen verkauft. Auf diese Weise wird der Produktlebenszyklus der IT-Geräte verlängert.

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.

Das Thema Datenschutz ist strukturell im Rechtsressort des Vorstands verankert. Operativ kümmert sich eine damit beauftragte Person im Austausch mit den Abteilungen Recht, IT und Unternehmenskommunikation & Investor Relations um die Erarbeitung und Umsetzung interner Datenschutzrichtlinien sowie die Aktualisierung des Verarbeitungsverzeichnisses, in dem Datenflüsse von personenbezogenen Daten dokumentiert werden. Diese Person ist die zentrale Anlaufstelle für Mitarbeiter:innen und andere Stakeholder:innen bei datenschutzrechtlichen Angelegenheiten. Darüber hinaus werden Entscheidungen der Datenschutzbehörde (DSB) und andere relevante Entwicklungen durch sie beobachtet und im Bedarfsfall externe Rechtsexpert:innen zu Rate gezogen. Im Anlassfall wird auch der Betriebsrat der S IMMO AG miteinbezogen, um sicherzustellen, dass die Interessen und Rechte der Mitarbeiter:innen gewahrt

werden. Im Rahmen der umfangreichen Digitalisierungsaktivitäten gibt es außerdem eine Betriebsvereinbarung, die die Zugriffsbegrenzung auf personenbezogene Daten der Mitarbeiter:innen regelt. Wie im Vorjahr wurden auch 2023 die Mitarbeiter:innen im Rahmen verpflichtender Onlinekurse im Hinblick auf die IT- und Datenschutzanweisungen des Unternehmens sowie Themen der Cyber- und Datensicherheit geschult. Im Geschäftsjahr 2023 gab es keine Beschwerden bezüglich der Verletzung der DSGVO durch die S IMMO.

Um den Schutz persönlicher und betrieblicher Daten und Prozesse zu gewährleisten, sind auch eine entsprechend sichere IT-Infrastruktur sowie der Schutz vor Cyberkriminalität von wesentlicher Bedeutung. Die IT-Abteilung der S IMMO verantwortet die Bereitstellung modernster IT-Infrastruktur und berichtet dabei direkt an den Vorstand. Außerdem wird sie durch renommierte IT-Dienstleistungsunternehmen unterstützt. Die S IMMO setzt auf eine Vielzahl an Maßnahmen und Lösungen, um die Verletzung der Vertraulichkeit, Verfügbarkeit oder Integrität von Unternehmensdaten durch missbräuchliche Veröffentlichungen, Verschlüsselungen oder Verluste zu verhindern. Beispielsweise verfügt die S IMMO über ein zentrales Benutzer- und Log-Management und setzt rund um die Uhr ein intelligentes Cyberabwehrprogramm und Programme zur automatisierten Erkennung von Datensicherheitsrisiken ein. Des Weiteren werden Festplatten, Datenträger und mobile Geräte verschlüsselt und Server in einem ausfallsicheren Rechenzentrum eines externen Dienstleisters gehostet. Es kommt stets aktuelle Hardware zum Einsatz, und Betriebssysteme und Software erfahren regelmäßige Updates. Die IT- und Datenschutzanweisungen des Unternehmens werden ständig weiterentwickelt und umfassen auch das Thema Datensicherheit.

Im Jahr 2022 wurde ein Penetrationstest durch einen externen Dienstleister durchgeführt, welcher 2024 wiederholt werden soll, nachdem es im Berichtsjahr zu einigen Umstellungen in der IT-Infrastruktur kam. Im Zuge dieses Tests werden Angriffe auf das System simuliert, um Schwachstellen und Sicherheitslücken zu identifizieren und die Systemsicherheit zu bewerten. Aus den Testergebnissen wurden konkrete Maßnahmen zur Erhöhung der Widerstandsfähigkeit der IT-Systeme abgeleitet und umgesetzt. Darüber hinaus wurden zusätzliche Sicherheitsupdates an den IT-Systemen durchgeführt. 2023 wurden keine Cyberangriffe auf die IT-Infrastruktur der S IMMO verzeichnet. Im Übrigen wurden keine Leaks oder der Diebstahl bzw. Verlust von persönlichen Daten gemeldet.

Lieferkettenmanagement

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 mit renommierten und anerkannten Partner:innen, welcher ein entsprechender Auswahlprozess vorgeht. 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 von Immobilien ist das Thema der Lieferkette im Bereich der Bautätigkeiten wesentlich komplexer. Durch die Strukturen in der Bauindustrie und die Involvierung zahlreicher Unternehmen und Zuliefer:innen ist die Kontrolle der Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards erschwert. Negative Auswirkungen können potenziell insbesondere durch Transporte, Flächenbedarf und die Entsorgung problematischer Stoffe sowie durch arbeits- und sozialrechtliche Verstöße entstehen.

Bautätigkeiten stellen in der Geschäftstätigkeit der S IMMO aktuell eine untergeordnete Rolle dar. Trotzdem ist das Unternehmen 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, im Rahmen der gemeinsamen ESG-Strategie zusammen mit CPI und Immofinanz einen Verhaltenskodex für Lieferant:innen zu erstellen, der geforderte Sozial- und Umweltstandards definieren und Bestandteil neuer Verträge sein soll. Die S IMMO erkennt hierin eine weitere Chance, zu einer umwelt- und sozialverträglicheren Immobilienbranche beizutragen.

Im Berichtszeitraum kam es zu einer wesentlichen Änderung in den Lieferketten. In Rumänien, der Slowakei und Ungarn haben lokale Tochterunternehmen der CPI die Asset- und teilweise auch Property-Management-Leistungen für die dortigen Immobilien der S IMMO übernommen und dabei Tochterunternehmen der S IMMO und externe Dienstleister:innen abgelöst. Bei den im Berichtsjahr angekauften Objekten in Tschechien ist die CPI ebenfalls mit solchen Aufgaben betraut, während die am Wienerberg in Wien akquirierten Liegenschaften im Betrieb durch die Immofinanz betreut werden. In allen Fällen soll die lokale Expertise und Vertrautheit der handelnden Personen mit den Objekten im Rahmen einer engeren Zusammenarbeit in der Gruppe das Heben von Synergien und eine schlanke Organisation ermöglichen.

GRI-Index

Die S IMMO AG hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 berichtet. In diesem Bericht wurde GRI 1: Grundlagen 2021 angewendet.

GRI-Standard Erklärung

Seite/Kommentar/Auslassung

GRI 2: Allgemeine Angaben 2021

1. Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken

2-1	Organisationsprofil	a. S IMMO AG b. Aktiengesellschaft. In Beteiligungsmeldungen gemäß §§ 130 bis 134 BörseG 2018 vom 21.11.2022 und vom 28.12.2022 wurde der Gesellschaft mitgeteilt, dass Herr Radovan Vitek über die von diesem kontrollierten Gesellschaften CPI Property Group S.A. und IMMOFINANZ AG insgesamt 88,37 % der Aktien an der S IMMO AG (50 % plus 1 Aktie an der S IMMO AG werden direkt von IMMOFINANZ AG gehalten) zurechenbar sind. c. Wienerbergstraße 9/7. Stock, 1100 Wien, Österreich d. Die Gesellschaft ist in Österreich, Deutschland und CEE (Ungarn, Tschechien, Slowakei, Bulgarien bis zum 30.06.2023, Kroatien und Rumänien) tätig.
2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	siehe Geschäftsbericht, Seite 125-130 (Konzernabschluss)
2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	Seite 3 (Nichtfinanzieller Bericht) c. Kontakt bei Fragen zum Bericht: sustainability@simmoag.at
2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	Seite 2-3, 8-9, 12-14, 16-17, 35, 38 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-5	Externe Prüfung	Seite 3 (Nichtfinanzieller Bericht)

2. Tätigkeiten und Mitarbeiter:innen

2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	siehe Geschäftsbericht, Seite 92-94 (Konzernlagebericht) siehe Geschäftsbericht, Seite 123 (Anhang zum Konzernabschluss) Seite 56 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-7	Angestellte	Seite 35-36, 43-44 (Nichtfinanzieller Bericht) c. Zur Erhebung der Mitarbeiterdaten werden Excel-Vorlagen an die zuständigen Ansprechpartner:innen der Tochterunternehmen gesendet. Die retournierten Daten werden zentral gesammelt, auf Plausibilität geprüft und für den Bericht konsolidiert.
2-8	Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind	a. Im Geschäftsjahr 2023 gab es zwei Arbeitnehmer:innen, die keine Angestellten sind. Dabei handelt es sich um einen Interim-Manager Leitung Finanzen mit einem Beratervertrag in Deutschland und um eine Vollzeit-Karenzvertretung im Controlling in Österreich. b. Zur Erhebung der Mitarbeiterdaten werden Excel-Vorlagen an die zuständigen Ansprechpartner:innen der Tochterunternehmen gesendet. Die retournierten Daten werden zentral gesammelt, auf Plausibilität geprüft und für den Bericht konsolidiert. Die Angaben zu Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind, beziehen sich auf die Beschäftigtenzahl zum Stichtag 31.12. c. Es gab keine erheblichen Schwankungen.

3. Unternehmensführung

2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	siehe Geschäftsbericht, Seite 17 (Organe) siehe Geschäftsbericht, Seite 18-20 (Bericht des Aufsichtsrats) siehe Geschäftsbericht, Seite 21-24 (Corporate-Governance-Bericht) Seite 51 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	siehe Geschäftsbericht, Seite 22-24 (Corporate-Governance-Bericht) Seite 51 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-11	Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	Im Berichtsjahr 2023 war Karin Rest Vorsitzende des Aufsichtsrats. Sie hatte darüber hinaus keine Managementpositionen bei der S IMMO AG inne.
2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	siehe Geschäftsbericht, Seite 23 (Corporate-Governance-Bericht) Seite 3 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	siehe Geschäftsbericht, Seite 23 (Corporate-Governance-Bericht)

GRI-Standard	Erklärung	Seite/Kommentar/Auslassung
2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Seite 3 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-15	Interessenkonflikte	siehe Geschäftsbericht, Seite 22 (Corporate-Governance-Bericht) Seite 51-52 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	Seite 41-42, 52 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	Es wurden keine Maßnahmen ergriffen.
2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Seite 51 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-19	Vergütungspolitik	Informationen zur Vergütungspolitik finden Sie in den Unterlagen zur Hauptversammlung 2020. Der aktuelle Vergütungsbericht wird gemeinsam mit den restlichen verpflichtenden Unterlagen spätestens 21 Tage vor der ordentlichen Hauptversammlung auf www.simmoag.at/hauptversammlung veröffentlicht.
2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	Informationen zur Vergütungspolitik finden Sie in den Unterlagen zur Hauptversammlung 2020. Der aktuelle Vergütungsbericht wird gemeinsam mit den restlichen verpflichtenden Unterlagen spätestens 21 Tage vor der ordentlichen Hauptversammlung auf www.simmoag.at/hauptversammlung veröffentlicht.
2-21	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	a. Seite 48 (Nichtfinanzieller Bericht) b. Informationen nicht verfügbar. Die S IMMO AG erhebt und berichtet 2023 erstmalig die detaillierten Vergütungsdaten ihrer Mitarbeiter:innen, weshalb kein Vorjahresvergleich möglich ist.
4. Strategie, Richtlinien und Praktiken		
2-22	Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	Seite 1-2, 5-6 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-23	Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Seite 2, 8, 52-54 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-24	Einbeziehung politischer Verpflichtungen	Seite 2 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-25	Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	Seite 41-42, 52-54 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-26	Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	Seite 41-42, 53-54 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	siehe Geschäftsbericht, Seite 176-177 (Konzernabschluss)
2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	Seite 42 (Nichtfinanzieller Bericht)
5. Einbindung von Stakeholder:innen		
2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholder:innen	Seite 41-42 (Nichtfinanzieller Bericht)
2-30	Tarifverträge	Kollektivverträge gelten für alle Mitarbeiter:innen in Österreich (39,0 % der gesamten Mitarbeiter:innen). In den anderen Ländern werden die Arbeits- und Beschäftigungsbedingungen auf Grundlage individueller Arbeitsverträge definiert.
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
Erläuterung der wesentlichen Themen		
3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	Seite 4-5 (Nichtfinanzieller Bericht)
3-2	Liste der wesentlichen Themen	Seite 5 (Nichtfinanzieller Bericht)
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 5, 7, 52-54 (Nichtfinanzieller Bericht) siehe Geschäftsbericht, Seite 109-112 (Risikomanagementbericht)
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016		
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	siehe Geschäftsbericht, Seite 116-122 (Konzernabschluss)
Umwelt		
Wesentliche Themen: Anpassung an den Klimawandel, Energieverbrauch und Ressourcennutzung; erneuerbare Energiequellen; nachhaltiger Gebäudebetrieb; Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 8, 11-18 (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 302: Energie 2016		
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Seite 11-13, 25-26 (Nichtfinanzieller Bericht)
302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	Seite 11-13, 25-26 (Nichtfinanzieller Bericht)
302-3	Energieintensität	Seite 25-26 (Nichtfinanzieller Bericht)

GRI-Standard	Erklärung	Seite/Kommentar/Auslassung
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018		
303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	Seite 13, 27-28 (Nichtfinanzieller Bericht)
303-2	Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung	Seite 13 (Nichtfinanzieller Bericht)
303-5	Wasserverbrauch	Seite 13, 27-28 (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 305: Emissionen 2016		
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Seite 17, 29 (Nichtfinanzieller Bericht)
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Seite 17, 29 (Nichtfinanzieller Bericht)
305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Seite 17-18, 29 (Nichtfinanzieller Bericht)
305-4	Intensität der Treibhausgasemissionen	Seite 30 (Nichtfinanzieller Bericht)
Wesentliches Thema: Nachhaltige Mobilität		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 15-16 (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 302: Energie 2016		
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Seite 13, 25-26 (Nichtfinanzieller Bericht)
302-3	Energieintensität	Seite 25-26 (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 305: Emissionen 2016		
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Seite 17, 29 (Nichtfinanzieller Bericht)
305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Seite 17-18, 29 (Nichtfinanzieller Bericht)
305-4	Intensität der Treibhausgasemissionen	Seite 30 (Nichtfinanzieller Bericht)
Soziales		
Wesentliches Thema: Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitgeberattraktivität		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 35, 38-40 (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 401: Beschäftigung 2016		
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	Seite 40, 45 (Nichtfinanzieller Bericht)
401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmer:innen oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	Betriebliche Leistungen stehen allen Mitarbeiter:innen gleichermaßen zur Verfügung.
401-3	Elternzeit	Seite 37, 48 (Nichtfinanzieller Bericht)
Wesentliches Thema: Weiterbildung		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 39 (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016		
404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	Seite 47 (Nichtfinanzieller Bericht)
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	Seite 39 (Nichtfinanzieller Bericht) b. 2023 gab es in der S IMMO kein strukturell verankertes Programm zur Begleitung von Mitarbeiter:innen in den bevorstehenden Ruhestand bzw. dem Ende ihres Angestelltenverhältnisses.
404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	Seite 40 (Nichtfinanzieller Bericht)
Wesentliches Thema: Diversität und Chancengleichheit		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 36-37 (Nichtfinanzieller Bericht)

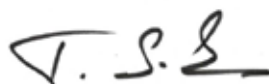
GRI-Standard	Erklärung	Seite/Kommentar/Auslassung
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016		
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	siehe Geschäftsbericht, Seite 22 (Corporate-Governance-Bericht) Seite 46 (Nichtfinanzieller Bericht)
405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	Seite 39, 48 (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016		
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	Seite 36 (Nichtfinanzieller Bericht)
Wesentliches Thema: Mieterzufriedenheit		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 40-41 (Nichtfinanzieller Bericht)
Governance		
Wesentliches Thema: Nachhaltige Wertsteigerung		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 50 (Nichtfinanzieller Bericht)
Wesentliches Thema: Korruptionsbekämpfung		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 54 (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016		
205-1	Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden	Im Rahmen des Risikomanagements wurden die Kategorien „Bestechung, Vorteilsannahme, Korruption seitens der Mitarbeiter:innen“ und „Criminal Non-Compliance (Fraud-Thematik seitens der Organe)“ mit „Low“ eingestuft und es wurde keine Notwendigkeit zur Maßnahmensetzung festgestellt. Seite 54 (Nichtfinanzieller Bericht) a. Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden über die Antikorruptionsrichtlinien und -verfahren in Kenntnis gesetzt. c. Es wurden keine Geschäftspartner:innen über Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung in Kenntnis gesetzt. d. 3 Mitglieder des Aufsichtsrats (50 %) haben an einer Schulung zur Korruptionsbekämpfung teilgenommen.
205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	
205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	Seite 54 (Nichtfinanzieller Bericht)
Wesentliches Thema: Digitalisierung		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 55-56 (Nichtfinanzieller Bericht)
Wesentliches Thema: Datenschutz		
GRI 3: Wesentliche Themen 2021		
3-3	Management von wesentlichen Themen	Seite 56 (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016		
418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Kundendaten und den Verlust von Kundendaten	Seite 56 (Nichtfinanzieller Bericht)

Wien, am 25.03.2024

Der Vorstand



Radka Doehring



Tomáš Salajka