

Nichtfinanzielle Erklärung

Allgemeine Informationen

ESRS 2 Allgemeine Angaben

Grundlagen für die Erstellung

BP-1 – Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitsklärungen

(BP-1_01, BP-1_02)

Konsolidierungskreis und Portfolio

Diese nichtfinanzielle Erklärung wurde auf konsolidierter Basis erstellt. Sie umfasst die S IMMO AG und alle konsolidierten Tochtergesellschaften (siehe Abschnitt 2.2.4. des Konzernabschlusses des Geschäftsberichts 2025). Die nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen werden als Teil der Wertschöpfungskette des Unternehmens betrachtet. Das Portfolio des Unternehmens umfasste zum 31.12.2025 104 Bestandsimmobilien.

Die nichtfinanziellen Daten beziehen sich auf das gesamte Immobilienportfolio der Gruppe (in Österreich, Deutschland, Tschechien, Rumänien, Ungarn und der Slowakei), d. h. Daten für Standorte, die von der Gruppe betrieben und an Dritte vermietet werden.

(BP-1_04)

Die nichtfinanzielle Erklärung umfasst die Auswirkungen und Risiken sowie deren Management, die sich wie unten beschrieben auch auf die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette der Gruppe beziehen. Die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette der S IMMO wurde bei der Identifizierung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt. Eine detaillierte Beschreibung der berücksichtigten Wertschöpfungskette findet sich in Abschnitt SBM-1 dieses Kapitels.

BP-2 – Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen

(BP-2_01)

Alle Zeitangaben, entsprechen den in ESRS 1 Abschnitt 6.4 festgelegten Zeithorizonten: kurzfristig bezieht sich auf das Berichtsjahr, mittelfristig umfasst den Zeitraum vom Ende des Berichtsjahres bis zu fünf Jahren, und langfristig bezieht sich auf Zeiträume von mehr als fünf Jahren.

(BP-2_03, BP-2_04, BP-2_05, BP-2_06, BP-2_07, BP-2_08, BP-2_09)

Die S IMMO strebt nach maximaler Genauigkeit. Daher werden in den meisten Fällen einschließlich der Daten der Wertschöpfungskette, wie z. B. beim Energie- und Wasserverbrauch der

Mieter:innen, Ist-Daten für die ausgewiesenen Kennzahlen verwendet. Schätzungen werden nur in den Fällen verwendet, in denen die Ist-Daten bis zum Ende des Erhebungszeitraums nicht verfügbar sind. Einzelheiten finden sich in den Abschnitten über die Kennzahlen in E1-5, E1-6, E3 und E5.

(BP-2_10, BP-2_11, BR-2_12)

Es gab keine wesentlichen Änderungen bei der Erstellung oder Darstellung der Nachhaltigkeitsinformationen im Vergleich zum vorherigen Berichtszeitraum gemäß ESRS 1, Abschnitt 7.4, mit Ausnahme einer Umgliederung innerhalb der Scope-3-Emissionen, einer Änderung der Emissionsfaktoren in Scope 2 sowie einer Anpassung der Methodik im Bereich Wasser.

- Scope 2: Die Emissionsfaktoren haben sich im Vergleich zum vorherigen Berichtsjahr geändert. Daher sind Veränderungen bei den Scope-2-Emissionen zu erwarten.
- Scope 3: Emissionen von Mietern, die zuvor unter Scope 3.03 ausgewiesen wurden, wurden im aktuellen Berichtszeitraum in Scope 3.13 umgegliedert. Diese Umgliederung erfolgte zur Angleichung an das GHG-Protokoll und hat keinen Einfluss auf die Gesamtmenge der berichteten Scope-3-Emissionen.
- ESRS E3 – Wasser-Methodik: Die Kennzahlen für die gesamte in die Umwelt eingeleitete Wassermenge, die gesamte Nutzung von kommunalem Wasser (innerhalb und außerhalb der Organisation) sowie die gesamte Wasserentnahme durch Förderung (innerhalb und außerhalb der Organisation) wurden im Vorjahr nicht berichtet und sind in diesem Berichtsjahr erstmals enthalten. Daher können keine Vergleichszahlen für 2024 angegeben werden.

Sofern nicht anders angegeben, wurden die KPIs von keiner externen Partei außer den beauftragten Assurance-Dienstleister:innen validiert.

(BP-2_13 bis 15)

Bei der Erstellung und Darstellung der Informationen in der nichtfinanziellen Erklärung 2024 wurden keine wesentlichen Fehldarstellungen festgestellt.

(BP-2_16)

Die nichtfinanzielle Erklärung wurde gemäß den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) erstellt. Basierend auf der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung geltenden Gesetzgebung in Österreich gilt sie als freiwillig. Die nichtfinanzielle Erklärung unterliegt einem Zusicherungsvermerk zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit durch Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Damit wird gleichzeitig die Verpflichtung zur Erstellung einer nichtfinanziellen Erklärung im Lagebericht (§ 267a im UGB) erfüllt und gemäß der EU-Richtlinie 2014/95/EU über die Offenlegung nichtfinanzieller Informationen (NFI-Richtlinie) und deren Umsetzung im österreichischen Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) werden die erforderlichen Informationen für die „Nichtfinanzielle Erklärung“ abgedeckt und als Teil des Konzernlageberichts im Geschäftsbericht 2025 erstellt und veröffentlicht. Darüber hinaus werden die Offenlegungspflichten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 zur Identifizierung nachhaltiger Finanzströme (EU-Taxonomie-Verordnung) einschließlich der damit verbundenen delegierten Rechtsakte in diesem Bericht behandelt. Änderungen in der Berichterstattung im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum werden in den entsprechenden Abschnitten dieser Erklärung offengelegt.

(BP-2_20)

In Bezug auf die folgenden Datenpunkte wird auf den Konzernabschluss 2025 verwiesen:

- GOV-5 (siehe Risikobericht)
- SMB1 (siehe Portfoliobericht)
- EU-Taxonomie-Umsatz (siehe GuV)
- EU-Taxonomie-CapEx (siehe Anlagenspiegel)

Governance

GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

(GOV-1_01-03 GOV-1_04,G1,GOV-1_01, G1.GOV-1_02)

Die duale Führungsstruktur der S IMMO AG besteht aus einem Vorstand und einem Aufsichtsrat. Diese Organe sind sowohl in ihrer Zusammensetzung als auch in ihren Funktionen streng voneinander getrennt und nehmen daher die ihnen zugewiesenen Aufgaben unabhängig voneinander wahr. Der Vorstand ist für die strategische Ausrichtung der S IMMO und die Leistungen der Gruppe in Bezug auf Nachhaltigkeit verantwortlich. Der Aufsichtsrat unterstützt und berät den Vorstand.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 bestand der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt wurden (Kapitalvertreter:innen). Der Vorstand bestand aus zwei Mitgliedern.

Kompetenzen der Leitungs- und Aufsichtsorgane

- Zum 31.12.2025 besteht der Vorstand aus Pavel Měchura und Vít Urbanec. Der Aufsichtsrat besteht aus Martin Matula, Vladislav Jirka und Matej Csenky.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands sind Expert:innen auf ihrem jeweiligen Gebiet und stellen sicher, dass fundierte Entscheidungen in Übereinstimmung mit regionalen

Marktrends, rechtlichen Rahmenbedingungen und Investitionsmöglichkeiten getroffen werden.

Martin Matula ist sowohl Vorsitzender des Aufsichtsrats als auch Vorsitzender des ESG-Ausschusses, während Matej Csenky Mitglied des ESG-Ausschusses ist. Beide verfügen über spezialisiertes Fachwissen im Bereich Nachhaltigkeit. Durch ihre beruflichen Tätigkeiten sind sie stets über relevante Themen und Entwicklungen auf dem neuesten Stand und zeigen ein starkes Engagement für kontinuierliche Weiterbildung, indem sie ihr Wissen in diesem Bereich aktiv erweitern

Vorstands- und Aufsichtsratsdiversität

(GOV-1_05, GOV-1_07)

Das Diversitätsbekenntnis der Gruppe spiegelt sich in den folgenden Punkten in Bezug auf die Leitungsorgane ohne Betriebsrat wider:

- Geschlechtervielfalt: 0 % (2024:16,7 %)Frauenanteil in den Leitungsgremien
- Altersvielfalt: Aufsichtsratsmitglieder mit einem Durchschnittsalter von 45,2 Jahren (2024: 43,7 Jahre) und Vorstandsmitglieder mit einem Durchschnittsalter von 52,2 Jahren (2024: 53,3 Jahren).
- Internationale Vertretung: 100 % der Vorstandsmitglieder verfügen über internationale Erfahrung. Diese ist zum Vorjahr unverändert.

Die Mitarbeiter:innen werden durch gewählte Betriebsräte vertreten, welcher 2021 eingerichtet wurden. Die Betriebsräte stehen in regelmäßigem Kontakt mit der Geschäftsleitung, sammeln Feedback von den Mitarbeiter:innen und treffen gemäß österreichischem Arbeitsrecht verbindliche Vereinbarungen mit dem Unternehmen.

Der Aufsichtsrat erklärt vor seiner Wahl seine Unabhängigkeit. Der Aufsichtsrat ist vollständig unabhängig, da keine Vertreter:innen des Betriebsrats unter den Mitgliedern sind. Für die Mitglieder des Vorstands gibt es kein vergleichbares Verfahren. Weitere Informationen können dem Corporate Governance Bericht entnommen werden.

(GOV-1_08, GOV-1_09)

Die Ausschüsse des Aufsichtsrats unterstützen den Aufsichtsrat, indem sie Aufgaben vorbereiten und Empfehlungen an den Gesamtaufsichtsrat abgeben. Der Gesamtaufsichtsrat entscheidet in allen Angelegenheiten. Die Mitglieder der Aufsichtsratsausschüsse werden vom Aufsichtsrat aus seiner Mitte bestellt. Die wesentlichen Aufgaben und Pflichten der einzelnen Ausschüsse sind in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat der S IMMO AG festgelegt. Details zu den Ausschüssen finden sich im Bericht des Aufsichtsrats. Im Geschäftsjahr 2025 hat der gesamte Aufsichtsrat die Aufgaben des ESG-Ausschusses wahrgenommen.

Die Verantwortung für die Überwachung der IROs ist in den Ausschüssen des Aufsichtsrats verankert. Die ESG-Integration in den Ausschüssen des Aufsichtsrats ist wie unten dargestellt strukturiert:

Organ	Zuständigkeiten in Bezug auf ESG gemäß der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat	Wesentliche Themen im Jahr 2025
Prüfungsausschuss (3 Mitglieder)	<ul style="list-style-type: none"> Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Arbeit der Abschlussprüfer:innen Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagements sowie des Prüfungs- und Konzernprüfungsprozesses 	<ul style="list-style-type: none"> Vierteljährliche Überprüfung des Risikomanagementberichts Überprüfung und Genehmigung des doppelten Wesentlichkeitsanalyseprozesses und des Ergebnisses für die Berichterstattung 2025 Überprüfung der Ergebnisse des Prozesses der eingeschränkten Prüfungssicherheit zum Jahresende für die nichtfinanzielle Erklärung Überprüfung und Genehmigung des Jahresabschlusses, Konzernabschlusses bzw. Jahresfinanzberichts
Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss) (3 Mitglieder)	<ul style="list-style-type: none"> Aushandeln von Verträgen mit Mitgliedern des Vorstands Festlegung der Vergütungspolitik für den Vorstand und den Aufsichtsrat 	<ul style="list-style-type: none"> Beurteilung der erforderlichen Kompetenzen in den Verwaltungsorganen im Hinblick auf Stellenbesetzungen Jährliche Überprüfung und Genehmigung, um sicherzustellen, dass die festgelegten Ziele zur Unternehmensstrategie, zum langfristigen Interesse und zur Nachhaltigkeit beitragen
ESG-Ausschuss (2 Mitglieder)	<ul style="list-style-type: none"> Fragen der Nachhaltigkeit sowie der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Verantwortung Festlegung der ESG-Strategie Umgang mit regulatorischen Anforderungen und ESG-bezogenen Risiken 	<ul style="list-style-type: none"> Bewertung der Unternehmensstrategie und -ausrichtung, bei der Umwelt-, Nachhaltigkeits-, Sozial- und Governance-Themen (ESG) ein integraler Bestandteil sind

Die Rolle des Managements bei der Kontrolle, Steuerung und Überwachung der IROs

(GOV-1_10, GOV-1_11, GOV-1_12)

Auf Senior-Management-Ebene verantwortet der Head of ESG die Nachhaltigkeitsfunktion und wird dabei vom ESG-Ausschuss beaufsichtigt. Der Head of ESG ist für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategien, die Leistungsüberwachung und die Einhaltung der regulatorischen Anforderungen verantwortlich.

Darüber hinaus wurde auf Ebene der Geschäftsleitung ein ESG-Komitee eingerichtet, um das Management einzelner Nachhaltigkeitsthemen und -initiativen zu verbessern und die Überwachung nachhaltigkeitsbezogener IROs zu unterstützen. Dieser Ausschuss setzt sich aus Expert:innen verschiedener Bereiche zusammen, darunter Asset Management, Development, Einkauf, Compliance, Risikomanagement, Country Management, Investor Relations & Unternehmenskommunikation und Finance.

Die ESG-Abteilung ist für die gruppenweite Koordination und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie der S IMMO verantwortlich und hat den Vorsitz des funktionsübergreifenden ESG-Komitees inne.

Die Abteilungsleiter:innen berichten Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen an den Head of ESG. Dieser berichtet vierteljährlich an den Vorstand und halbjährlich an den Aufsichtsrat.

(GOV-1_13)

Um eine bereichsübergreifende Abstimmung zu gewährleisten, müssen Nachhaltigkeitskontrollen und -verfahren in allen wichtigen Abteilungen verankert werden:

- Unternehmensführung und Strategie – Ausrichtung von Nachhaltigkeitszielen an der Unternehmensmission und der Risikobereitschaft
- Finanz- und Risikomanagement – Integration von ESG-Risiken in Investitionsentscheidungen, nachhaltigkeitsbezogene Finanzierungen und Berichterstattung
- Geschäftstätigkeit & Lieferkette – Implementierung von ESG-Kriterien in Beschaffungsentscheidungen
- Personal (HR) – Management des Mitarbeiterwohls, der Diversität und der Schulungsprogramme für Nachhaltigkeit
- IT & Datenmanagement – Verbesserung der ESG-Datenerfassung.

(GOV-1_14)

Der ESG-Ausschuss empfiehlt Zielsetzungsmethoden und stellt sicher, dass diese mit Branchenstandards und regulatorischen Anforderungen übereinstimmen. Die Strategie wird dann vom Aufsichtsrat genehmigt. Im vergangenen Geschäftsjahr nahm jedoch der gesamte Aufsichtsrat die Aufgaben des ESG-Ausschusses wahr. Der Vorstand integriert die Ziele in den Geschäftsbetrieb und die Leistungsindikatoren des Unternehmens.

Die Ziele sind in den strategischen Planungsprozess der Organisation eingebettet, um die Unternehmensleistung und das Risikomanagement zu fördern. Bei der Festlegung der wesentlichen Nachhaltigkeitsziele werden die Beiträge der wichtigsten

Stakeholder:innen, darunter Investor:innen, Mitarbeiter:innen und Aufsichtsbehörden, berücksichtigt.

Die vorgeschlagenen Ziele durchlaufen einen mehrstufigen Prüfungsprozess, in dem sie auf ihre Durchführbarkeit, ihre Auswirkungen und ihre Übereinstimmung mit den Unternehmenszielen bewertet werden, bevor sie vom Vorstand endgültig genehmigt werden.

Die Organisation gewährleistet eine systematische Nachverfolgung der Fortschritte bei der Erreichung der Nachhaltigkeitsziele durch die folgenden Mechanismen:

- Performance-Dashboards und KPIs: Regelmäßige Leistungsbewertungen anhand von Leistungsindikatoren (KPIs) zur Messung der Fortschritte im Vergleich zu vordefinierten Zielen.
- Interne und externe Berichterstattung: Regelmäßige Nachhaltigkeitsberichte schaffen Transparenz über Erfolge, Herausforderungen und Anpassungen der Ziele.

Abhilfemaßnahmen und kontinuierliche Verbesserung:

- Regelmäßige Überprüfungen: Die Ziele werden jährlich überprüft, um ihre Relevanz und Wirksamkeit sowie den potenziellen Anpassungsbedarf zu bewerten.
- Anpassungen im Risikomanagement: Wenn der Fortschritt von den Erwartungen abweicht, werden Korrekturmaßnahmen durchgeführt, um die Strategien an die sich entwickelnden Geschäftsbedingungen anzupassen.
- Anreize und Leistungsanpassung: Die Vergütung und die Anreize des Vorstands sind an das Erreichen von Nachhaltigkeitszielen geknüpft, um Engagement und Verantwortlichkeit zu fördern.

(GOV-1_15, GOV-1_16, GOV-1_17)

Der Aufsichtsrat bewertet regelmäßig die Kompetenzen, Kenntnisse und Erfahrungen der einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands, einschließlich der Frage, ob sie gemeinsam über einschlägiges Fachwissen im Bereich der Nachhaltigkeit verfügen oder in der Lage sind, dieses zu nutzen. Er ist zu dem Schluss gekommen, dass jedes einzelne Mitglied der Gremien über Fähigkeiten verfügt, die für die wesentlichen IROs sowie für die Branche im Allgemeinen, den geografischen Standort der Geschäftstätigkeit und die Art der Zielverbraucher:innen und -endnutzer:innen relevant sind. Die letzte Selbstevaluierung wurde im Februar 2025 durchgeführt.

G1- GOV-1 – Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

(G1.GOV-1_01, G1.GOV-1_02)

Umfassende Informationen zu den Verantwortlichkeiten der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane sowie zu deren Zugang zu den erforderlichen Fachkenntnissen und Kompetenzen in Nachhaltigkeitsfragen finden Sie in Abschnitt ESRS 2 G1 dieser Erklärung.

GOV-2 – Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen

(GOV-2_01, GOV-2_02, GOV-2_03)

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse werden regelmäßig über Nachhaltigkeitsthemen informiert und bei Entscheidungen konsultiert. Die Berichtslinien für Informationen über wesentliche IRO sind unter den Zuständigkeiten des Managements aufgeführt (siehe Abschnitt ESRS 2 GOV1 dieser Erklärung).

Der Bericht über das Risikomanagement, einschließlich nachhaltigkeitsbezogener IROs, wird dem Prüfungsausschuss mindestens viermal im Jahr vorgelegt und von diesem erörtert. Die für die S IMMO relevanten Wirkungs- und Risikokategorien orientieren sich an der Wertschöpfungskette des Unternehmens und umfassen nachhaltigkeitsbezogene Auswirkungen, Chancen und Risiken.

Die S IMMO hat ein breites Spektrum an Maßnahmen definiert, um Auswirkungen und Risiken zu begegnen und ihnen entgegenzuwirken. Diese Maßnahmen sind integraler Bestandteil aller Unternehmensprozesse und bilden somit die Grundlage für die Reduktion negativer Auswirkungen oder Risiken und den Beitrag zu positiven Auswirkungen oder Chancen.

Erfüllung der Sorgfaltspflicht

Die Due-Diligence-Prüfung im Bereich der Nachhaltigkeit stellt sicher, dass Organisationen die vom Unternehmen gesetzten Umwelt-, Sozial- und Governance-Ziele (ESG) einhalten. Dieser Prozess umfasst die Bewertung, Identifizierung, Vermeidung, Minderung und Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken und -auswirkungen im Geschäftsbetrieb und in den Lieferketten.

Die Wirksamkeit von Konzepten, Maßnahmen, Zielen und Kennzahlen zum Management der IROs:

- Festlegung von wichtigen Leistungsindikatoren (KPIs) für die Nachhaltigkeitsperformance
- Regelmäßige Überwachung der Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele des Unternehmens und der gesetzlichen Vorschriften
- Regelmäßige Durchführung von Nachhaltigkeitsprüfungen und Bewertungen durch Dritte

Die quantifizierten Risiken, die mit einer bestimmten Transaktion verbunden sind, dienen auch als Grundlage für die Entscheidungsfindung. Die Opportunitätskosten einer möglichen Transaktion werden dem Vorstand und dem Aufsichtsrat mitgeteilt, zusammen mit einer Empfehlung, die im Einklang mit der Unternehmensstrategie steht. Da Nachhaltigkeitsaspekte bereits Teil der Unternehmensstrategie sind, wird durch ein Handeln im Einklang mit der Strategie auch die Nachhaltigkeit sichergestellt.

Einzelheiten zu den wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen, auf die der Vorstand die Aufsichtsratsausschüsse im Jahr 2025 aufmerksam gemacht hat, finden Sie in Tabelle GOV 1_09.

GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

(GOV-3_01, GOV-3_02, GOV-3_03, GOV-3_04, GOV-3_05, GOV-3_06)

Die Vergütungspolitik gemäß § 78a AktG für den Vorstand der S IMMO AG ist darauf ausgerichtet, eine langfristige und nachhaltige Entwicklung des Unternehmens zu fördern. Vor diesem Hintergrund sind Nachhaltigkeitsziele in der Vergütungspolitik für den Vorstand verankert.

In Übereinstimmung mit der neu aktualisierten Vergütungspolitik können ESG-Ziele aus der Nachhaltigkeitsstrategie der S IMMO AG abgeleitet werden. Sie berücksichtigen projektbezogene Ziele (wie Projektfortschritt oder erfolgreiche Vermietung), strategische Ziele (wie Akquisitionen oder Desinvestitionen) sowie nicht-finanzielle Ziele. Die ESG-Ziele werden jährlich vom Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss) für jedes Geschäftsjahr festgelegt.

Diese Vergütungspolitik wird vom Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten des Aufsichtsrats erstellt und dem gesamten Aufsichtsrat zur Genehmigung vorgelegt. Die Vergütungspolitik wird auf Grundlage eines Vergleichs mit anderen börsennotierten Unternehmen unter Berücksichtigung der Geschäftsstrategie und der Komplexität des Unternehmens festgelegt.

Die variable Vergütung basiert auf quantitativen und qualitativen (individuellen) Zielen, die im langfristigen Interesse des Unternehmens und seiner Aktionär:innen liegen. Neue Zielwerte für die variable Vergütung, einschließlich ihrer Gewichtung und der individuellen Ziele, werden jährlich zu Beginn jedes Geschäftsjahres vom Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss) festgelegt, wobei die Ziele entsprechend der Budget- und Mittelfristplanung sowie der Unternehmensstrategie festgelegt werden.

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten bewertet regelmäßig die Vergütungspolitik, um sicherzustellen, dass sie mit der Geschäftsstrategie und den Interessen der Stakeholder:innen im Einklang steht. Das Unternehmen verpflichtet sich außerdem, die Ergebnisse der Abstimmung auf der Hauptversammlung über die vorgelegte Vergütungspolitik zu beachten. Eine überarbeitete Vergütungspolitik muss spätestens 2028 der Hauptversammlung vorgelegt werden.

Weitere Details zur Vergütung des Vorstands entnehmen Sie bitte der Vergütungspolitik 2024 und dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2025 der S IMMO AG, die auf der Website des Unternehmens veröffentlicht sind.

E1-GOV-3 – Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

Derzeit sind klimabezogene Erwägungen noch nicht in die Vergütung unserer Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane integriert, könnten jedoch künftig individuell auf projektbezogene oder strategische Ziele einbezogen werden.

GOV-4 – Erklärung zur Sorgfaltspflicht

(GOV-4_01)

Die folgende Tabelle zeigt die Abschnitte, die Angaben zur aktuellen Leistung der Nachhaltigkeitssorgfaltspflicht enthalten:

Kernelemente der Sorgfaltspflicht	Absätze in der Nachhaltigkeitserklärung
a) Verankerung der Sorgfaltspflicht in Governance, Strategie und Geschäftsmodell	<ul style="list-style-type: none"> • GOV-2: Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen; • GOV-3: Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme; und • SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihre Wechselwirkung mit Strategie und Geschäftsmodell
b) Einbindung der betroffenen Interessengruppen in alle wichtigen Schritte der Due-Diligence-Prüfung	<ul style="list-style-type: none"> • GOV-2: Informationen für die Leitungsorgane und von ihnen behandelte Nachhaltigkeitsfragen; • SBM-2: Interessen und Ansichten der Stakeholder:innen; • IRO-1: Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen • MDR-P: Überblick über die Konzepte; und • Thematische ESRS: Darstellung der verschiedenen Phasen und Zwecke der Einbeziehung von Stakeholder:innen während des gesamten Due-Diligence-Prozesses
c) Identifizierung und Bewertung negativer Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • IRO-1: Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen; und • SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihre Wechselwirkung mit Strategie und Geschäftsmodell
d) Ergreifung von Maßnahmen zur Beseitigung dieser nachteiligen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • ESRS 2 MDR-A; und • E1-1 – Transition Plan für den Klimawandel • E3-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen • E5-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft • Themenbezogene ESRS: Berücksichtigung des Spektrums der Maßnahmen, einschließlich der Übergangspläne, mit denen die Auswirkungen angegangen werden sollen
e) Verfolgung der Wirksamkeit dieser Bemühungen und Kommunikation	<ul style="list-style-type: none"> • ESRS 2 MDR-M; und • ESRS 2 MDR-T; und • E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel • E3-3 – Ziele im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen • E5-3 – Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

GOV-5 – Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

(GOV-5_01, GOV-5_02, GOV-5_03)

Nach der Einführung internationaler Standards wie dem Carbon Disclosure Project (CDP) und der EU-Taxonomie hat die S IMMO AG das interne Kontrollsystem weiter ausgebaut und entwickelt, um den gesamten Prozess der Nachhaltigkeitsberichterstattung abzudecken.

Das Kontrollsystem der Nachhaltigkeitsberichterstattung des Unternehmens folgt einem ähnlichen Ansatz wie das Kontrollsystem für die Finanzberichterstattung.

Im Jahr 2024 hat die S IMMO AG eine Prozessbeschreibung für die Nachhaltigkeitsberichterstattung erstellt, die den gesamten Prozess von den Ergebnissen der Wesentlichkeitsanalyse bis zum finalen Nachhaltigkeitsbericht abdeckt. Der derzeitige Prozess der Nachhaltigkeitsberichterstattung ist auf die Minimierung von operativen Risiken ausgerichtet, wobei ein besonderer Schwerpunkt auf der Sicherstellung einer hohen Datenqualität liegt. Der Prozess umfasst interne Kontrollen für die fortlaufende und angemessene Bewertung von Risiken im Zusammenhang mit der Integrität, Genauigkeit und Vollständigkeit von Daten und dem Zeitpunkt der Verfügbarkeit von Informationen.

Dies erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Datenverantwortlichen (Immobilien- und Facility-Manager, People & Culture usw.) sowie mit externen Prüfer:innen.

Im Allgemeinen werden Risiken im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsdaten und -berichterstattung von Fall zu Fall und je nach Wesentlichkeit durch Gespräche mit den Dateneigentümer:innen und dem Vorstand bzw. dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats behandelt.

Um das mit der Datenerhebung verbundene Risiko zu mindern, arbeitet das ESG-Team mit internen und externen Expert:innen zusammen, um das operative Wissen zu erweitern und die Datenerhebungs- und Kontrollsysteme zu verbessern.

Bei nachgelagerten Informationen aus der Wertschöpfungskette (z. B. Immobilien-/Mietdaten) steht das Unternehmen im Dialog mit Dienstleister:innen (Energie- oder Wasserversorger:innen für Immobilien), um ein gemeinsames Verständnis für den Datenbedarf und die Datenqualität zu gewährleisten.

Da die Verfügbarkeit von Immobiliendaten auch mit dem Portfoliomanagement des Unternehmens zusammenhängt, fungiert das ESG-Team als zentrale Anlaufstelle zur Verbesserung der Datenverfügbarkeit und -qualität.

(GOV-5_04, GOV-5_05)

Maßnahmen zur Risikobewertung und -minderung werden im Zusammenhang mit der regelmäßigen internen und externen Berichterstattung durchgeführt. Die Audits/Überprüfungen werden sowohl von internen als auch von externen Prüfer:innen durchgeführt. Die externe Prüfung der Nachhaltigkeitserklärung erfolgt durch den Wirtschaftsprüfer im Einklang mit dem Prozess der Finanzberichterstattung. Die Ergebnisse des Verfahrens zur eingeschränkten Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung, einschließlich möglicher Beobachtungen oder festgestellter Risiken, werden dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats im Zusammenhang mit den Halbjahres- und Jahresberichten mitgeteilt.

Die Interne Revision führt unabhängige und regelmäßige Prüfungen des Internen Kontrollsystems, der betrieblichen Abläufe und der Geschäftsvorfälle durch. Die Ergebnisse der Prüfungen werden regelmäßig an den Vorstand der S IMMO und zweimal jährlich an den Aufsichtsrat berichtet.

Weitere Einzelheiten sind im Risikomanagementteil des Geschäftsberichts enthalten.

Strategie

SBM-1 – Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

(SBM-1_01, SBM-1_02)

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern und beschäftigt sich mit langfristigen Immobilien-Investitionen in Form von An- und Verkauf von Immobilien, Projektentwicklung, Vermietung, Asset Management, Revitalisierung und Sanierung von Gebäuden und dem Betrieb von Hotels. Die Gesellschaft ist in Österreich, Deutschland und CEE (Ungarn, Tschechien, Slowakei und Rumänien) tätig und besitzt Immobilien in jedem der oben genannten Länder. Das Portfolio setzt sich aus Bürogebäuden, Geschäftsobjekten, Hotels und einem geringen Anteil von Wohnimmobilien zusammen.

Die S IMMO konzentriert sich auf ihr Kerngeschäft als wachstumsorientierte Immobilieneigentümerin und auf die kontinuierliche Optimierung ihres Portfolios. In den vergangenen Jahren haben Vorstand und Aufsichtsrat die Portfoliostrategie immer wieder an die wirtschaftliche Situation, die erzielbaren Immobilienrenditen und die Marktwerte angepasst. Der Schwerpunkt lag dabei auf dem Verkauf renditeschwacher Immobilien. Einige Transaktionen stehen noch aus und werden voraussichtlich bis zum Ende des ersten Halbjahres 2026 abgeschlossen sein. Die Erlöse aus den Verkäufen schaffen die Basis für zukünftiges Wachstum und Ertrag.

Das Immobilienportfolio der Gruppe

Das Immobilienportfolio der S IMMO Gruppe bestand per 31.12.2025 aus 104 Immobilien (31.12.2024: 157) mit einem Buchwert von EUR 3.153,2 Mio. (31.12.2024: EUR 3.418,2 Mio.). Nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten bestand das Portfolio per 31.12.2025 zu 67,40 % aus Bürogebäuden (31.12.2024: 65,0 %), zu 28,9 % aus Geschäftsimmobiliën (31.12.2024: 26,1 %) und zu 3,7 % aus sonstigen Immobilien. Die Objekte befinden sich in der Europäischen Union und haben eine Gesamtmietfläche (vermietbare Nutzflächen exklusive Parkflächen) von rund 1,1 Mio. m² (31.12.2024: 1,3 Mio. m²). Die hohe Qualität des Portfolios und des Asset Managements spiegelt sich in einem guten Vermietungsgrad und in der Rendite wider. Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios lag bei 91,0 % (31.12.2024: 92,2 %). Die Berechnung des Vermietungsgrads umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften im engeren Sinn (d.h. ohne Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial und ohne Hotels im Eigenbetrieb).

(SBM-1_03-04)

Zum 31.12.2025 beschäftigte die Gruppe 295 Mitarbeiter:innen (2024: 643) ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen, einschließlich der Mitarbeiter:innen für den Hotelbetrieb. Die deutliche Veränderung der Mitarbeiterzahl gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf den Verkauf eines Hotels in Budapest zurückzuführen. Die geografische Aufteilung ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Eine detaillierte Beschreibung der Arbeitskräfte des Unternehmens findet sich in Abschnitt S1 dieser Erklärung.

Gesamtanzahl der Arbeitnehmer:innen nach Land¹

	2025	2024
Gesamtzahl der Beschäftigten	295	643
davon Österreich	287	301
davon Deutschland	8	47
davon Ungarn	0	294
davon Kroatien	0	1

¹ Anzahl der Beschäftigten zum 31.12. ohne Vorstand und ruhende Mitarbeiter:innen

(SBM-1_06, SBM-1_07)

Die Einnahmen der S IMMO werden durch Aktivitäten im Immobilienbereich erzielt: Die Mieteinnahmen beliefen sich auf EUR 227,3 Mio. (2024: EUR 223,7 Mio.), der Betrieb eigener Hotels auf EUR 65,3 Mio (2024: EUR 76,5 Mio.) und die Erträge aus dem Verkauf eigener Immobilien beliefen sich auf EUR 354,8 Mio. (2024: EUR 155,8 Mio.).

(SBM-1_08)

Bei der doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurden keine weiteren wesentlichen ESRS-Sektoren ermittelt.

(SBM-1_21 bis SBM-1_23)

Die S IMMO hat gemeinsam mit CPI Europe und der CPI Property Group eine gruppenweite Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, die für alle Produkte, Dienstleistungen und Kunden gilt, unabhängig von ihrem geografischen Standort. Die relevanten Stakeholder:innen werden bei der gesamten Strategie berücksichtigt. Alle wichtigen Produkte, Dienstleistungen und Kund:innen sowie unsere Kernmärkte sind Teil unserer Wertschöpfungskette, wie in Kapitel SBM-1 beschrieben. Sie werden alle mit der gleichen Bedeutung behandelt.

Wesentliches Thema	Unterthema	Auswirkung Wesentlichkeit	Beschreibung der Wesentlichkeit der Auswirkung	Finanzielle Risiken/Chancen
Klimawandel	Anpassung an den Klimawandel	Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb von Gebäuden	<p>Der Betrieb der Gebäude trägt maßgeblich durch den Verbrauch fossiler Ressourcen zu den Treibhausgasemissionen bei:</p> <p>Der Betrieb von Gebäuden verursacht eine Vielzahl von Emissionen, von Lärm bis hin zu Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen). Treibhausgase tragen zur Wärmespeicherung in der Atmosphäre bei und verändern das Klima der Erde erheblich. Gebäudeemissionen entstehen durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe für die Wärmeerzeugung, den Einsatz von Kältemitteln für die Kühlung und den Umgang mit Abfall.</p> <p>Negativ/tatsächlich</p>	Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe Marktreputation und Vertrauen der Anleger:innen Strafzahlungen CO ₂ -Bepreisung
	Energie	Energieverbrauch	<p>Energieverbrauch</p> <p>Der Bausektor, der sowohl den Bau als auch den Betrieb umfasst, ist für etwa 40 % des weltweiten Energieverbrauchs und 37 % der Kohlendioxidemissionen verantwortlich. Der Stromverbrauch für den Gebäudebetrieb macht fast 55 % des gesamten weltweiten Stromverbrauchs aus.</p> <p>Energie wird aus natürlichen Ressourcen gewonnen, die jedoch begrenzt sind. Folglich führt der Energieverbrauch zu einer erheblichen Beanspruchung dieser begrenzten natürlichen Ressourcen.</p> <p>Negativ/tatsächlich</p>	Risiko der unsachgemäßen Bewertung und Umsetzung von Anpassungs- und Umsetzungsmaßnahmen
Wasser und Meeresressourcen	Wasser	Wasserentnahme	<p>Wasserentnahme</p> <p>Der Gebäudebetrieb verbraucht täglich eine beträchtliche Menge an Wasser durch Wasserverbrauchsgeräte, Gebäudeausrüstung und Bewässerung.</p> <p>Wasser ist eine der wichtigsten Ressourcen und Wasserstress als Ungleichgewicht zwischen Wasserbedarf und -verfügbarkeit ist unser häufigstes Klimarisiko. Auf der Grundlage unserer Klimarisikobewertung befinden sich etwa 10 % unserer Anlagen an Standorten mit hohem Wasserstress, hauptsächlich in Rumänien, aber auch eine sehr geringe Anzahl von Anlagen in anderen Ländern wie Ungarn und Großbritannien.</p> <p>Negativ/tatsächlich</p>	
Kreislaufwirtschaft	Abfall	Abfälle	<p>Abfälle</p> <p>Beim Betrieb von Gebäuden fällt täglich eine beträchtliche Menge an Abfall an. Eine schlechte Abfallbewirtschaftung (auf Mülldeponien) kann zu Luftverschmutzung sowie Wasser- und Bodenverunreinigung führen.</p> <p>Abfall trägt auch zu den gesamten Treibhausgasemissionen eines Gebäudes bei. Für unser Gebäudeportfolio ist Abfall für etwa 5 % der gesamten THG-Emissionen pro Jahr verantwortlich.</p> <p>Negativ/aktuell</p>	

Beschreibung der finanziellen Wesentlichkeit	Zeithorizont	Ausrichtung	Unser Ziel
<p>Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe Eine unzureichende Übergangsgeschwindigkeit führt zu Wertminderungen auf Grund der mangelnden Wettbewerbsfähigkeit und bedeutet hohe Kosten aufgrund der begrenzten fossilen Brennstoffressourcen.</p> <p>Marktreputation und Vertrauen der Anleger:innen Das Erreichen von Zielen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen verbessert den Ruf eines Unternehmens. Investor:innen legen zunehmend Wert auf nachhaltige Praktiken, und Unternehmen, die ihre Klimaziele erreichen, sind attraktiver. Die Nichteinhaltung von Emissionsreduktionszielen könnte sich negativ auf die Immobilienbewertung und -attraktivität auswirken.</p> <p>Strafzahlungen Die Nichteinhaltung des Ziels zur Verringerung der Treibhausgasemissionen kann zu finanziellen Sanktionen und erhöhten Kosten führen.</p> <p>Mechanismus zur CO₂-Bepreisung Der CO₂-Steuermechanismus wird 2027 in Kraft treten, und das EU-ETS gilt für den Immobiliensektor. Die CO₂-Steuer gilt für Scope-1- und Scope-2-Emissionen.</p>	Mittelfristig	<p>Vorgelagert</p> <p>Eigene Geschäftstätigkeit</p> <p>Nachgelagert</p>	32,4 % Reduzierung der Treibhausgasintensität des Immobilienportfolios einschließlich Bioenergie, bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019
<p>Risiko der unsachgemäßen Bewertung und Umsetzung von Anpassungs- und Umsetzungsmaßnahmen Ein potenzielles Risiko besteht in der Möglichkeit einer fehlerhaften Bewertung auf lokaler Ebene, die zu einem unzureichend ausgearbeiteten Anpassungsplan für die Zukunft führt. Ein weiteres Risiko besteht in einer unzureichend schnellen Umsetzung des Anpassungsplans. Beide Risiken führen zu unnötigen Kosten für das Unternehmen.</p>	Mittelfristig	<p>Eigene Geschäftstätigkeit</p> <p>Nachgelagert</p>	<p>Reduzierung der Energieintensität des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019</p> <p>Zunehmende Angleichung der Wirtschaftstätigkeiten an die EU-Taxonomie auf konsolidierter Konzernebene im Laufe der Zeit</p>
	Mittelfristig	<p>Eigene Geschäftstätigkeit</p> <p>Nachgelagert</p>	Verringerung der Wasserintensität des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019
	Kurz- bis mittelfristig	<p>Eigene Geschäftstätigkeit</p> <p>Nachgelagert</p>	Vermeidung der Deponierung von Abfällen, wo immer möglich, eine Recyclingquote von 55 % bis Ende 2025 sowie 60 % bis Ende 2030.

Wesentliches Thema	Unterthema	Auswirkung Wesentlichkeit	Beschreibung der Wesentlichkeit der Auswirkung	Finanzielle Risiken/Chancen
Arbeitskräfte des Unternehmens	Arbeitsbedingungen (Sichere Beschäftigung, Gesundheit und Sicherheit)	Erhöhte Produktivität	<p>Erhöhte Produktivität und geringere Fluktuation Mitarbeiter:innen, die sich an ihrem Arbeitsplatz sicher fühlen, sind eher produktiv und konzentriert. Sie können sich ihren Aufgaben widmen, ohne durch die Unsicherheit ihres Arbeitsplatzes abgelenkt zu werden, und sind weniger geneigt, das Unternehmen zu verlassen.</p> <p>Psychische Gesundheitsprobleme Unsichere Arbeitsplätze können zu chronischem Stress, Angstzuständen und Depressionen führen.</p> <p>Gesundheit und Sicherheit Ohne angemessene Gesundheits- und Sicherheitsmaßnahmen ist die Wahrscheinlichkeit höher, dass Mitarbeiter:innen Unfälle erleiden, die zu Verletzungen führen können. Dies beeinträchtigt nicht nur ihr Wohlbefinden, sondern führt auch zu Arbeitsausfällen. Wirksame Gesundheits- und Sicherheitsprotokolle verringern das Risiko von Arbeitsunfällen erheblich, was im Immobiliensektor besonders wichtig ist.</p> <p>Negativ/potenziell</p>	
		Geringere Fluktuation		
		Psychische Gesundheit		
		Ungleichheit zwischen den Geschlechtern		
Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle (Gleichstellung der Geschlechter und gleicher Lohn für gleiche Arbeit)	Ungleichheit zwischen den Geschlechtern	<p>Ungleichheit zwischen den Geschlechtern Ein geringer Frauenanteil im Topmanagement, ein erhebliches geschlechtsspezifisches Lohngefälle und die Förderung von Diskriminierung bei der Einstellung und Beförderung können zu Verstößen gegen die Gleichstellung der Geschlechter führen und die Fähigkeit der Arbeitnehmer:innen beeinträchtigen, frei von jeglicher Form der Diskriminierung (auf Grund des Geschlechts, der Rasse, der ethnischen Zugehörigkeit, des Alters usw.) zu leben sowie gleichberechtigten und umfassenden Zugang zur Justiz zu erhalten. Die Ungleichheit der Geschlechter kann ein feindseliges Arbeitsumfeld schaffen, das die Teamarbeit und den Austausch von Ideen behindert.</p> <p>Negativ/potenziell</p>		
Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle (Weiterbildung und Kompetenzentwicklung)	Verminderte Mitarbeiterleistung und Produktivität	<p>Verminderte Mitarbeiterleistung und Produktivität und begrenzte berufliche Entwicklung Der mangelnde Zugang zu angemessenen Weiterbildungs- und Entwicklungsmöglichkeiten, einschließlich der Erfüllung des ESG-Ziels von mindestens acht Stunden Weiterbildung pro Jahr, kann die Fähigkeit der Mitarbeiter:innen einschränken, ihre Qualifikationen zu verbessern und in ihren Funktionen leistungsfähig zu bleiben. Dies kann zu einem Rückgang des Selbstvertrauens, einer Verlangsamung des beruflichen Aufstiegs und einer geringeren Arbeitszufriedenheit führen. Eine unzureichende Unterstützung der beruflichen Entwicklung kann Stress und Unsicherheit hervorrufen und das Risiko von Burn-out oder Fluktuation unter den Mitarbeiter:innen erhöhen.</p> <p>Negativ/potenziell</p>		
Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle (Vielfalt)	Geringere Arbeitszufriedenheit und Engagement	<p>Geringere Arbeitszufriedenheit Ein Arbeitsplatz, an dem Vielfalt nicht respektiert wird oder homophobes oder anderweitig diskriminierendes Verhalten auftritt, kann erhebliche negative Auswirkungen auf die Mitarbeiter:innen haben. Unzureichende Vielfalt und mangelnde Gleichbehandlung können dazu führen, dass sich Mitarbeiter:innen ausgeschlossen und unterbewertet fühlen, was ihr Zugehörigkeitsgefühl und ihr Engagement mindert. Dies kann zu eingeschränkten Karrieremöglichkeiten, verminderter Arbeitszufriedenheit und höherem Stresslevel führen. Mitarbeiter:innen können auch Diskriminierungsrisiken und einen Mangel an psychologischer Sicherheit erleben, was sich negativ auf ihr Wohlbefinden und ihre Motivation auswirken kann. Mit der Zeit können diese Faktoren die Frustration und die Wahrscheinlichkeit einer freiwilligen Fluktuation erhöhen.</p> <p>Negativ/potenziell</p>		

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

Beschreibung der finanziellen Wesentlichkeit	Zeithorizont	Ausrichtung	Unser Ziel
	Mittelfristig	Eigene Geschäftstätigkeit	Zweijährliche Umfragen zur Mitarbeiterzufriedenheit Verhaltenskodexes für alle Mitarbeiter:innen
	Mittelfristig	Eigene Geschäftstätigkeit	Anteil von mindestens 33 % an weiblichen Führungskräften
	Mittelfristig	Eigene Geschäftstätigkeit	Absolvierung von mindestens acht Stunden Schulung pro Mitarbeiter:in pro Jahr Verpflichtende jährliche Mitarbeiterschulung zum Verhaltenskodex und den damit verbundenen Richtlinien
	Mittelfristig	Eigene Geschäftstätigkeit	Anteil von mindestens 33 % an weiblichen Führungskräften

Wesentliches Thema	Unterthema	Auswirkung Wesentlichkeit	Beschreibung der Wesentlichkeit der Auswirkung	Finanzielle Risiken/Chancen
Unternehmensführung	Unternehmenskultur	Vergiftetes Arbeitsumfeld Unethische Unternehmenskultur	Vergiftetes Arbeitsumfeld Eine Unternehmenskultur, die ungesunden Wettbewerb, Diskriminierung oder Belästigung toleriert oder fördert, kann zu einem toxischen Arbeitsumfeld führen, das die Arbeitsmoral der Mitarbeiter:innen beeinträchtigt und die Fluktuationsrate erhöht. Unethische Entscheidungsfindung Wenn die vorherrschende Kultur dem Gewinn Vorrang vor der Ethik einräumt, kann dies zu Entscheidungen führen, die Kund:innen, der Umwelt oder anderen Interessengruppen schaden. Negativ/potenziell	Reputations- und Finanzrisiko
	Schutz von Hinweisgeber:innen (Whistleblower:innen)	Verbesserte Transparenz und Rechenschaftspflicht Vergeltungsmaßnahmen gegen Hinweisgeber:innen	Verbesserte Transparenz Die Ermutigung der Mitarbeiter:innen, unethische oder illegale Aktivitäten ohne Angst vor Vergeltungsmaßnahmen zu melden, fördert eine Kultur der Offenheit und Integrität. Sie fördert ethische Praktiken bei Lieferant:innen und Partner:innen und stellt sicher, dass die gesamte Wertschöpfungskette hohe Verhaltensstandards einhält. Vergeltungsmaßnahmen gegen Hinweisgeber:innen Wenn Mitarbeiter:innen oder andere Personen, die Bedenken über unethische oder illegale Aktivitäten innerhalb des Unternehmens äußern, mit Vergeltungsmaßnahmen konfrontiert werden, verletzt dies ihre Rechte und schafft eine Kultur der Angst, die Transparenz und Verantwortlichkeit behindert. Negativ/tatsächlich	
	Korruption und Bestechung			

Alle identifizierten wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen werden unter SBM-3 in dieser Erklärung offengelegt.

(SBM-1_25 bis SBM-1_28)

Wir haben unsere vorgelagerte Wertschöpfungskette skizziert, indem wir die notwendigen Inputs für die effektive Durchführung unserer Kerngeschäftsaktivitäten als Ausgangspunkt für unsere doppelte Wesentlichkeitsanalyse identifiziert haben. Wir konzentrieren uns auf die wichtigsten Aktivitäten, Beiträge und Hauptlieferant:innen und berücksichtigten dabei lokale Unterschiede. Ausgehend von unserem Kerngeschäft haben wir unser Hauptprodukt identifiziert: Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien. In der Folge haben wir die Vertriebskanäle für unsere Produkte aufgebaut und unsere Mieter:innen als Kunden anerkannt. Wir nutzen den internen Vertrieb, unsere eigenen Websites sowie externe Immobilienmakler:innen für die Vermietung unserer Flächen. Der Verkauf und Erwerb von Immobilien wird über externe Makler:innen abgewickelt.

Unser Büroportfolio bietet Mietflächen für alle Bedürfnisse, jedes Unternehmen vom Start-up bis zum internationalen Großkonzern sind für uns potenzielle Mieter:innen. Im Einzelhandelsportfolio konzentrieren wir uns auf einen für Fachmarktzentren und Einkaufszentren geeigneten Mietermix. Endnutzer:innen sind unsere Mieter:innen und deren Mitarbeiter:innen sowie die Besucher:innen unserer Einzelhandelsobjekte und Hotelgäste.

Unsere nachgelagerte Wertschöpfungskette endet mit der End-of-Life-Behandlung unserer Produkte. Unsere vorgelagerte Wertschöpfungskette wurde in Stufe 1 und 2 unterteilt. Für Stufe 1 haben wir finanzielle Ressourcen, Wissen und Personalressourcen, Infrastruktur, Beratung, Betrieb und Ressourcen für den Gebäudebetrieb als entscheidend für unser Geschäftsmodell identifiziert. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der nachstehenden Grafik zur Wertschöpfungskette (siehe nach den SBM-Offenlegungen).

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

Beschreibung der finanziellen Wesentlichkeit

Zeithorizont

Ausrichtung

Unser Ziel

Mittelfristig

Eigene
Geschäftstätig-
keit

Verpflichtende jährliche Mitarbeiter-
schulung zum Verhaltenskodex und
den damit verbundenen Richtlinien

Mittelfristig

Vorgelagert

Eigene
Geschäftstätig-
keit

Nachgelagert

Verpflichtende jährliche Mitarbeiter-
schulung zum Verhaltenskodex und
den damit verbundenen Richtlinien

Kurzfristig

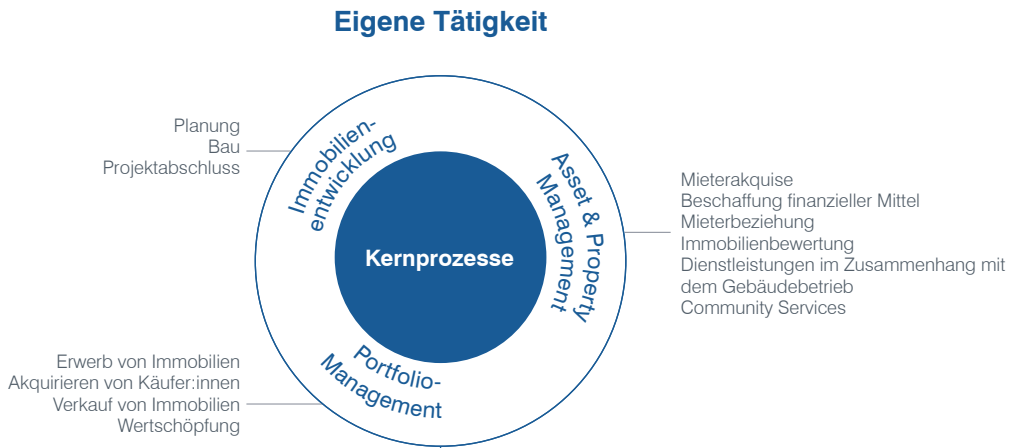
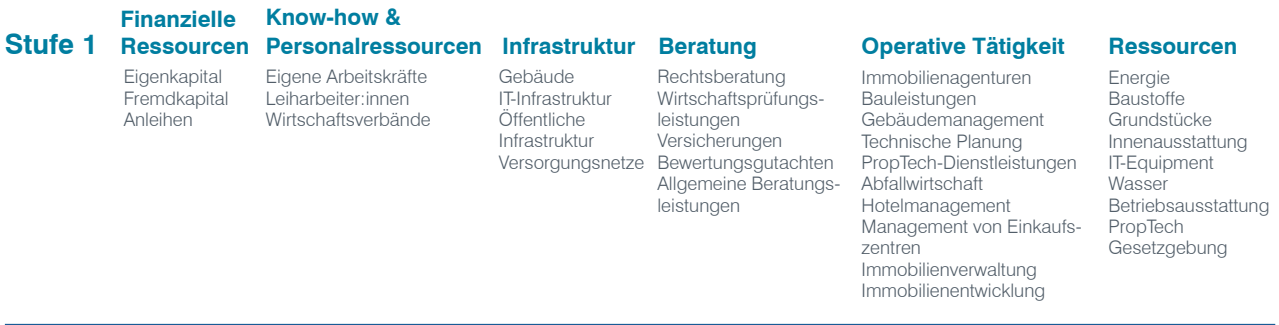
Eigene
Geschäftstätig-
keit

Verpflichtende jährliche Mitarbeiter-
schulung zum Verhaltenskodex und
den damit verbundenen Richtlinien

Reputations- und Finanzrisiko

Vorfälle wie Betrug oder Unfälle können zu unmittelbaren finanziellen Verlusten führen. Vorfälle können unseren Ruf schädigen und zu einem Verlust des Kundenvertrauens und potenzieller Geschäfte führen. Dies kann zu einem Rückgang von Umsatz und Marktanteil führen.

Immobilien-Wertschöpfungskette der S IMMO Gruppe



Ergebnisse



SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

(SBM-2_01 bis SBM-1_12)

Die S IMMO hat – gemeinsam mit der CPI Property Group und der CPI Europe – wichtige Gruppen betroffener Stakeholder:innen und Nutzer:innen der nichtfinanziellen Erklärung identifiziert, die für das Unternehmen relevant sind. Mit einem breiten Spektrum von Stakeholder:innen (darunter Mieter:innen, Mitarbeiter:innen, Investor:innen und Mitglieder lokaler Gemeinschaften) steht die Gruppe in einem kontinuierlichen und regelmäßigen Dialog.

Die Einbindung von Stakeholder:innen unterstützt uns bei der Identifizierung bestehender oder aufkommender Auswirkungen oder Risiken im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse. Ihre Erkenntnisse liefern wertvolle Beiträge zu unseren ESG-Programmen und helfen uns, unsere Konzepte, Ziele und Entscheidungen so zu gestalten, dass wir unsere ESG-Verpflichtungen und KPIs erfüllen.

Die folgende Tabelle zeigt priorisierte Stakeholdergruppen und wie wir mit ihnen zusammenarbeiten:

Stakeholder:innen	Erwartung der Stakeholder:innen	Kanäle zur Einbindung der Stakeholder:innen
Mieter:innen	Ausgezeichnete Produkte und Dienstleistungen	Täglicher Betrieb
Investor:innen	Solides Geschäftsmodell, Strategien und Ziele	Präsentationen, Website, Unternehmensnachrichten
Mitarbeiter:innen	Angemessene Arbeitsbedingungen, Aus- und Weiterbildung, Diversität, Gleichstellung	Mitarbeiterinteraktionen, Umfragen, Hotline
Behörden und Regierungen	Einhaltung der Vorschriften	Branchenverbände, Zusammenarbeit mit den Behörden
Lieferant:innen und Geschäftspartner:innen	Faire Geschäftspraktiken und Behandlung	Vertragsmanagement
Gemeinden	Verantwortung für die Umwelt und die Gesellschaft	Zusammenarbeit mit örtlichen Vereinen, Veranstaltungen

Für die doppelte Wesentlichkeitsanalyse haben wir eine repräsentative Stichprobe unserer Stakeholder:innen ausgewählt und eine Umfrage durchgeführt, um wesentliche Nachhaltigkeitsauswirkungen, Risiken und Chancen zu ermitteln und zu validieren.

Gemeinsam mit der CPI Europe führte die S IMMO im Jahr 2024 eine Online-Umfrage durch, um das Feedback der Stakeholder:innen zu ihren wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen einzuholen, und erhielt 171 anonyme Antworten. Zu den wichtigsten Themen, die von den Stakeholder:innen genannt wurden, gehörten betroffene Gemeinden, Lieferkette, Biodiversität, Compliance, Digitalisierung und Unternehmensführung. Nach der Auswertung wurden Compliance und Corporate Governance als wesentliche Themen für die ESG-Strategie der Gruppe eingestuft. Andere Themen wurden vom ESG-Ausschuss geprüft, der jedoch keine zusätzlichen wesentlichen Themen für 2025 identifizierte. Die Gruppe setzt sich weiterhin für eine kontinuierliche Einbindung ihrer Stakeholder:innen ein.

S1- SBM-2 – Interessen und Standpunkte der Interessenträger

(S1.SBM-2_01)

S IMMO betrachtet seine eigenen Arbeitskräfte als eine wichtige Gruppe betroffener Interessenträger und berücksichtigt deren Interessen, Ansichten und Rechte, einschließlich der Achtung der Menschenrechte, in seiner Strategie und seinem Geschäftsmodell. S IMMO hat einen Corporate Code of Conduct (Verhaltenskodex) für Unternehmen erstellt, der Grundsätze in Bezug auf ethisches Verhalten, Gleichbehandlung und Achtung der Menschenrechte definiert, und ist Teilnehmer am Global Compact der Vereinten Nationen. Die Perspektiven der Mitarbeiter:innen werden im Rahmen strukturierter jährlicher Mitarbeitergespräche und regelmäßiger unternehmensweiter Mitarbeiterzufriedenheitsumfragen ermittelt. Die Ergebnisse und Rückmeldungen aus diesen Prozessen werden analysiert und als Grundlage für die Ermittlung und Umsetzung geeigneter Maßnahmen herangezogen. Darüber hinaus steht den Mitarbeiter:innen eine Whistleblowing-Hotline zur Verfügung, über die sie Bedenken oder potenzielle Verstöße vertraulich melden können, was den Schutz der Arbeitnehmerrechte und die Einhaltung geltender Standards unterstützt. Des Weiteren hat S IMMO einen Sorgfaltspflichtprozess im Bereich Menschenrechte eingeführt, um potenzielle Menschenrechtsrisiken im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und zu beheben.

SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

(SBM-3_01, SBM-3_02)

Wesentliches Thema	IRO	Zeithorizont	t/p	Ausrichtung
E1 Klimawandel				
(1) Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb von Gebäuden	(-) I	K/M/L	t	eA/VW/NW
(2) Energieverbrauch	(-) I	M/L	t	eA/NW
(3) Steigende Kosten für fossile Brennstoffe	R	L		VW
(4) Mechanismus zur CO ₂ -Bepreisung – Gebäude sollen ab 2027 in das EU-Emissionshandels-system integriert werden	R	L		VW
(5) Die Nichteinhaltung von ESG-Zielen führt zu einem Vertrauensverlust bei den Anleger:innen	R	M/L		NW
(6) Unzureichende Anpassungslösungen	R	L		eA
E3 Wasser- und Meeresressourcen				
(7) Wasserentnahme	(-) I	K/M/L	t	eA
E5 Kreislaufwirtschaft				
(8) Abfallerzeugung	(-) I	K/M/L	p	eA/NW
S1 Eigene Arbeitskräfte				
(9) Reduzierte Produktivität und geringere Fluktuation	(-) I	K/M/L	p	eA
(10) Psychische Gesundheit	(-) I	K/M/L	p	eA
(11) Erhöhtes Risiko von Unfällen und Verletzungen	(-) I	K/M/L	p	eA
(12) Ungleichheit der Geschlechter	(-) I	K/M/L	t	eA
(13) Verminderte Leistung und Produktivität der Mitarbeiter:innen	(-) I	S/M	t	eA
(14) Geringere Arbeitszufriedenheit und geringeres Engagement	(-) I	K/M/L	t	eA
G1 Unternehmensführung				
(15) Grundlage für unethisches Verhalten (Korruption und Bestechung)	(-) I	K/M/L	p	eA/VW/NW
(16) Verbesserte Transparenz und Rechenschaftspflicht Vergeltungsmaßnahmen gegen Hinweisgeber:innen (Whistleblower:innen)	(-) I	K/M/L	p	eA/VW/NW
(17) Unzureichende Verfahren und Schulungsmaßnahmen	R	L		eA

I ... Interesse, R ... Risiko, C ... Chance, + ... positiv, - ... negativ, t ... tatsächlich, p ... potenziell, eA ... eigene Aktivitäten, VW ... vorgelagerte Wertschöpfungskette, NW ... nachgelagerte Wertschöpfungskette, K...kurzfristig, M...mittelfristig, L... langfristig

(SBM-3_03 bis SBM-3_10)

Die Gruppe analysiert sowohl das interne als auch das externe Umfeld genau und bewertet die damit verbundenen Auswirkungen, Risiken und Chancen ihrer Geschäftstätigkeit als auch entlang der Wertschöpfungskette. Im Rahmen dieses Prozesses führte die Gruppe im Jahr 2025 eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse für alle ihre Aktivitäten und Regionen durch, um die Auswirkungen der Aktivitäten der Gruppe auf die Umwelt und die Gesellschaft zu bewerten und potenzielle Nachhaltigkeitsrisiken zu ermitteln. Im Rahmen dieses Prozesses hat die Gruppe 17 Nachhaltigkeitsaspekte als wesentlich eingestuft, auf die die Gruppe im Rahmen ihrer Geschäftsstrategie reagiert.

Die derzeitigen finanziellen Auswirkungen der wesentlichen Risiken und Chancen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe sind nicht wesentlich, und es gibt keine wesentlichen Risiken und Chancen, bei denen ein erhebliches Risiko

besteht, dass die Buchwerte der im Jahresabschluss der Gruppe ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten innerhalb des nächsten Berichtszeitraums wesentlich angepasst werden.

Da unsere wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) eng mit unserem Kerngeschäft und unserem Wachstumspotenzial verbunden sind, sind unsere Initiativen zur Verbesserung der Chancen und zur Minderung der damit verbundenen Risiken in unseren oben beschriebenen etablierten Corporate-Governance-Ansatz integriert. Die Widerstandsfähigkeit der Strategie und des Geschäftsmodells der Gruppe wurde vom internen Risikomanager bewertet und im Rahmen der Risiko- und Chancenbewertung der Gruppe berücksichtigt.

Ein Update der Wesentlichkeitsanalyse wurde im Jahr 2025 durchgeführt. Im Vergleich zur vorherigen Bewertung wurden

keine wesentlichen Änderungen festgestellt. Aufgrund des Rückgangs der Hotelinvestitionen im abgelaufenen Geschäftsjahr ergeben sich hinsichtlich der Wesentlichkeit ebenfalls keine Änderungen.

Es wurden keine Auswirkungen, Risiken oder Chancen festgestellt, die über die Offenlegungspflichten des ESRS hinausgehen und zusätzliche unternehmensspezifische Angaben erfordern würden.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

Angaben zum Verfahren für die Wesentlichkeitsanalyse

IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

(IRO-1_01 bis IRO-1_14)

Es wurde eine Analyse durchgeführt, um die tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) im Zusammenhang mit Umwelt-, Sozial- und Governance-Angelegenheiten (ESG) innerhalb unserer Geschäftstätigkeit und in unseren vor- und nachgelagerten Wertschöpfungsketten zu ermitteln. Zunächst bewerteten wir die IROs auf einer detaillierten Unterthemenebene in Übereinstimmung mit ESRS 1 AR16. Anschließend haben wir ESG-bezogene IROs aus der bestehenden Risikomanagement-Dokumentation der S IMMO in unserer Verfahren aufgenommen. Zur Erweiterung unserer Bewertung und um alle möglichen Auswirkungen, Risiken und Chancen zu identifizieren, haben wir die wesentlichen Themen berücksichtigt, die in den vorangegangenen Wesentlichkeitsanalysen von der S IMMO im Jahr 2021 in Übereinstimmung mit den GRI-Universal-Standards ermittelt wurden. Diese Analyse führte zu einer umfassenden Liste von Auswirkungen, Risiken und Chancen, die anschließend von der internen, abteilungsübergreifenden Projektgruppe im Hinblick auf ihre Auswirkungen und finanzielle Wesentlichkeit unter Berücksichtigung spezifischer betroffener Aktivitäten, Stakeholder:innen, Segmente und betroffene Regionen bewertet wurden. Darüber hinaus wurden bei der Bewertung die Position – vorgelagert, eigene Tätigkeit, nachgelagert – und der Zeithorizont – kurzfristig, mittelfristig, langfristig – berücksichtigt. Dabei wurden die gleichen Zeithorizonte gemäß der Definition in den ESRS zugrunde gelegt. Die Risiken wurden als Folge von Auswirkungen oder Abhängigkeiten identifiziert.

Um die Bewertung der IROs zu validieren, wurden Stakeholder:innen einbezogen und externe Expert:innen konsultiert, um sicherzustellen, dass die Perspektiven der betroffenen Parteien und das Fachwissen berücksichtigt wurden. Nachhaltigkeitsbezogene Risiken wurden im Rahmen des konzernweiten Risikomanagements mithilfe von Bewertungsinstrumenten und Punktesystemen gegenüber anderen Risikoarten priorisiert. Der Bewertungsprozess wurde durch einen strukturierten internen

Entscheidungsprozess und interne Kontrollen überwacht, um Konsistenz und Compliance sicherzustellen. Die Ergebnisse der Bewertung fließen in das gesamte Risikomanagementsystem des Unternehmens ein und dienen als Grundlage für das allgemeine Risikoprofil und strategische Entscheidungen. Im Rahmen der Bewertung wurden keine wesentlichen Chancen ermittelt.

Negative Auswirkungen werden anhand ihrer relativen Schwere und Wahrscheinlichkeit bewertet. Die Schwere der negativen Auswirkungen basiert auf ihrem Ausmaß, ihrer Tragweite und ihrer Unabänderlichkeit. Die positiven Auswirkungen werden nach ihrem relativen Ausmaß, ihrer Tragweite und ihrer Wahrscheinlichkeit bewertet. Jede Auswirkung wurde einzeln betrachtet, da die Kriterien für den Schweregrad bei den verschiedenen Kategorien von Auswirkungen unterschiedlich angewendet werden. Der Schweregrad einer tatsächlichen oder potenziellen negativen Auswirkung wird aus der Perspektive der betroffenen Menschen oder der Umwelt bewertet.

Die Wesentlichkeit von Risiken und Chancen wird auf der Grundlage einer Kombination aus der Eintrittswahrscheinlichkeit und dem potenziellen Ausmaß der finanziellen Effekte bewertet. Für die Auswirkungen wurden die folgenden Kriterien/Schwellenwerte verwendet, um die Wesentlichkeit zu bestimmen, wobei der Umfang der Auswirkungen, das Ausmaß der Auswirkungen und die Unabänderlichkeit bei potenziellen Auswirkungen auf der Grundlage der EFRAG-Leitlinien berücksichtigt wurden:

≥ 4	Kritisch	Wesentlich
>3–4	Erheblich	Wesentlich
>2,5–3	Wichtig	Wesentlich
2–2,5	Informativ	Nicht wesentlich
< 2	Minimal	Nicht wesentlich

Für Risiken und Chancen wurden auf der Grundlage von Gesprächen mit dem Risikomanager der Gruppe die folgenden Kriterien/Schwellenwerte verwendet, um wesentliche Risiken und Chancen zu bestimmen:

≥ 2,5	Bedeutend	Wesentlich
< 2,5	Normal	Nicht wesentlich

Die doppelte Wesentlichkeitsbewertung wurde 2024 gemäß ESRS 1 erstellt und im laufenden Jahr aktualisiert, was zu keinen wesentlichen Änderungen führte.

E1 IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Managementansatz

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

- (1) Durch Gebäude verursachte Treibhausgasemissionen
- (2) Energieverbrauch
- (3) Gestiegene Kosten für fossile Brennstoffe
- (4) Mechanismus zur Bepreisung von Kohlenstoff
- (5) Nichteinhaltung von ESG-Zielen führt zu einem Vertrauensverlust bei Investor:innen
- (6) Unzureichende Anpassungslösungen

(E1.IRO-1_01-16)

Der Prozess zur Identifizierung und Bewertung klimabezogener Auswirkungen, Risiken und Chancen ist in ESRS 2 beschrieben, insbesondere im Abschnitt über die doppelte Wesentlichkeitsanalyse. Dabei wurden sowohl physische als auch übergangsbedingte klimabezogene Auswirkungen, Risiken und Chancen berücksichtigt. Die identifizierten wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen sind in der Wesentlichkeits- und Zieletabelle von ESRS 2, SBM-1, detailliert aufgeführt.

Die Gruppe hat die in ESRS 2 definierten kurz-, mittel- und langfristigen klimabedingten Gefahren ermittelt und bewertet, ob ihre Vermögenswerte und Geschäftsaktivitäten diesen Gefahren ausgesetzt sein könnten. Dabei wurden sowohl chronische als auch akute klimabedingte Gefahren berücksichtigt. Für das gesamte Portfolio der Gruppe haben wir eine Analyse durchgeführt, deren Ergebnisse für jedes einzelne Gebäude vorliegen.

Die Gruppe hat die folgenden physischen Klimarisiken identifiziert, die als nicht wesentlich eingestuft wurden:

Die Wirksamkeit von Konzepten, Maßnahmen, Zielen und Kennzahlen zum Management der IROs:

- Risiko von Betriebsstörungen aufgrund extremer Wetterereignisse: Extreme Wetterereignisse führen zu Schäden an Gebäuden und beeinträchtigen deren Funktionalität. Beide Faktoren können erhebliche Kosten verursachen. Laut der Klimarisikobewertung wurden Überschwemmungen als Hauptrisiken identifiziert. Unter den akuten und extremen bewerteten Risiken sind Überschwemmungen aufgrund der Nähe bestimmter Standorte zu Flüssen am häufigsten. Unsere Bewertung zeigt, dass sich zehn unserer Vermögenswerte in Gebieten mit hohem Hochwasserrisiko befinden. Dies entspricht einem Vermögenswert von EUR 201,3 Mio (basierend auf dem Wert des Immobilienportfolios im Jahr 2024), wobei sich der Großteil davon in Tschechien, Österreich und Serbien befindet. Acht Gebäude mit Schwerpunkt in Slowenien, Kroatien und Italien sind dem Risiko von starken Niederschlägen

ausgesetzt. Der Vermögenswert entspricht EUR 149,1 Mio. Zwei weitere Gebäude in Tschechien und der Slowakei sind starken Schneefällen ausgesetzt. Diese haben einen Wert von EUR 17,3 Mio. Ein Gebäude in Kroatien ist einem hohen Risiko für Hagel ausgesetzt, mit einem Wert von EUR 16,6 Mio., und ein Gebäude in Tschechien ist von Erdbeben bedroht. Dieses hat einen Wert von EUR 2,7 Mio.

- Betriebskosten und Anpassungsmaßnahmen aufgrund chronischer Wetterbedingungen: Durch unnötig hohe Betriebskosten und einen erheblichen Wertverlust der Immobilien können dem Unternehmen finanzielle Verluste entstehen. Laut der Klimarisikobewertung wurden Wasserstress und Hitzestress als die größten Risiken identifiziert. Die Bewertung zeigt, dass 19 unserer Gebäude in Rumänien in Gebieten mit einem hohen Hitzestressrisiko liegen, was einem Portfoliowert von EUR 789,4 Mio. entspricht. Darüber hinaus wurden weitere Risiken im Zusammenhang mit chronischen Wetterbedingungen bewertet, wobei ein besonderer Schwerpunkt auf Wasserstress lag. 24 Gebäude in Rumänien und Italien, die als stark wasserstressgefährdet identifiziert wurden, entsprechen einem Portfoliowert von EUR 969,0 Mio.

In den Analyseszenarien wurden die folgenden repräsentativen Prognosepfade (RCPs) verwendet.

- RCP 2.6: Ein strenges Klimaschutzszenario, das darauf abzielt, die globale Erwärmung möglichst unter 2 °C zu halten.
- RCP 4.5: Ein mittleres Szenario, das wahrscheinlich zu einer globalen Erwärmung um 3,0 °C führen wird.
- RCP 6.0: Die Temperaturprognosen gemäß RCP 6.0 gehen von einer anhaltenden globalen Erwärmung aus, die bis 2100 zu einem Anstieg der globalen Temperatur um etwa 3–4 °C führen wird.
- RCP 8.5: In diesem Szenario, das oft als Hochemissions- oder „Business-as-usual“-Szenario bezeichnet wird, wird bis 2100 ein Temperaturanstieg von etwa 4,3 °C im Vergleich zu den vorindustriellen Temperaturen erwartet.

Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass es Unsicherheiten und Debatten über die Annahmen und Ergebnisse dieses Szenarios gibt. Die Auswirkungen dieser Szenarien werden pro Jahrzehnt für alle Geschäftsbereiche bewertet.

Die Gruppe hat ihren Weg für die jeweiligen RCPs festgelegt:

- RCP 2.6: Verbesserung der Betriebseffizienz; energieeffiziente Investitionen; neue Entwicklungen, die der EU-Taxonomie und der Verordnung über Netto-Null-Energiegebäude entsprechen; Diversifizierung der Energiequellen; Reduzierung der Wasserintensität des Immobilienportfolios.
- RCP 4.5: Umstellung der Stromversorgung von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Quellen; Diversifizierung der

Energiequellen (Stromerzeugung vor Ort sowohl aus nicht erneuerbaren als auch aus erneuerbaren Quellen); Zusammenarbeit mit den Kund:innen, Information und Zusammenarbeit mit ihnen im Hinblick auf die Reduzierung der CO₂-Emissionen; umfassende Einbeziehung unserer Lieferkette in unsere Umweltstrategie.

- RCP 6.0: Diversifizierung der Energiequellen durch Stromerzeugung vor Ort mithilfe erneuerbarer Energiequellen; Verbesserung der Zusammenarbeit mit Partner:innen in der gesamten Wertschöpfungskette – sowohl vor- als auch nachgelagert – zur gemeinsamen Reduzierung von Treibhausgasemissionen.
- RCP 8.0: Identifizierung von Schwerpunktstandorten, auf die wir uns in den nächsten Phasen konzentrieren werden, und Bewertung unserer Gebäude, ob sie direkt und/oder indirekt Auswirkungen verursachen können; Anpassungsmaßnahmen in unseren Gebäuden im Portfolio (Maßnahmen umfassen die Bereiche Wasser, Klima und Biodiversität); keine Kapital- oder Betriebsausgaben im Zusammenhang mit Aktivitäten, die zur vermehrten Nutzung fossiler Brennstoffe beitragen.

Die ermittelten Szenarien sowie der grüne Investitionsbedarf werden bei den finanziellen Bewertungen im Rahmen der Risikobewertungen und -berechnungen berücksichtigt.

Die folgenden klimabezogenen Übergangsrisiken und -chancen in den Geschäftsbereichen der Gruppe und entlang der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette wurden berücksichtigt:

- Aktuelle und sich neu abzeichnende Regulierungen: Klimabezogene Übergangsrisiken und -chancen in den Geschäftsbereichen der Gruppe sowie entlang der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette wurden berücksichtigt und werden im Folgenden beschrieben.
- Technologie: S IMMO befasst sich kontinuierlich mit Gebäudetechnologien, die darauf abzielen, die Umweltauswirkungen zu minimieren. Die Bewertung neuer Technologien ist Teil des Entscheidungsprozesses der Gruppe bei Sanierungen und Entwicklungen.
- Markt: Investor:innen konzentrieren sich zunehmend auf Investitionen in den Klimaschutz. Im Jahr 2022 entwickelte CPIPG einen Rahmen für nachhaltige Finanzierungen, der sowohl einen Rahmen für Anleihen mit Nachhaltigkeitsbezug als auch einen Rahmen für „Green Bonds“ umfasst. Im Zuge dieses Rahmens hat sich die Gruppe verpflichtet, die Erlöse aus „Green Bonds“ zur Finanzierung oder Refinanzierung bestehender oder zukünftiger Projekte zu verwenden, die die Umweltauswirkungen des Immobilienportfolios der CPIPG minimieren und zu den Zielen der Gruppe zur Reduzierung der Klimaauswirkungen beitragen. Die Gruppe ist sich bewusst, dass das Management von Umweltrisiken direkte Auswirkungen auf den Wert ihres Portfolios haben kann.

- Reputation: Die Gruppe ist der Ansicht, dass die geleisteten Umweltmaßnahmen für den Ruf der Gruppe auf dem Markt von großer Bedeutung sind. CPIPG ist einer der größten europäischen Emittenten von grünen Anleihen und nachhaltigkeitsgebundenen Anleihen, was unseren Fokus auf ESG-Themen und unser langfristiges Engagement für die ESG-Berichterstattung unterstreicht.

Diese Faktoren wurden bei der doppelten Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt, bei der die folgenden Risiken als wesentlich identifiziert wurden und in der Tabelle „Wesentlichkeiten und Ziele“ von ESRS 2, SBM1 aufgeführt sind:

- Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe
- Mechanismen zur CO₂-Bepreisung
- Marktreputation und Anlegervertrauen
- Finanzielle Sanktionen
- Risiko einer unsachgemäßen Anpassungsbewertung und -umsetzung

E2 IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen

(E2.IRO-1_01 bis 03)

S IMMO hat seine Vermögenswerte, Geschäftsaktivitäten und Wertschöpfungskette überprüft, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung zu identifizieren. Die Bewertung kam zu dem Schluss, dass diese Auswirkungen unerheblich sind, da die Gruppe nicht an Produktionsprozessen beteiligt ist und ihre Immobilienentwicklungsaktivitäten begrenzt sind. Bei den Betriebsabläufen werden keine gefährlichen Stoffe verwendet oder freigesetzt, und die verbleibenden Tankstellen werden veräußert. Auf Grund des geringen Risikos dieser Aktivitäten wurden Konsultationen mit den betroffenen Gemeinden nicht für notwendig erachtet. Die Methoden und Annahmen basierten auf internen Betriebsaufzeichnungen und der Einhaltung nationaler Vorschriften.

E3 IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

(E3.IRO-1_01 bis 02)

Managementansatz

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

(7) Wasserentnahme im Immobilienportfolio von S IMMO

(E3.IRO-1_02)

Die S IMMO hat ihre Vermögenswerte und Geschäftsaktivitäten bewertet, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen zu ermitteln. Die Bewertung konzentrierte sich auf das Gebäudeportfolio der Gruppe und berücksichtigte Wassereintragsmengen, Nutzungsmuster und Abhängigkeiten. Da der Großteil der Wasserversorgung von S IMMO aus kommunalen Systemen stammt, wurde das Thema durch die doppelte Wesentlichkeitsbewertung als wesentlich identifiziert. Im Rahmen des DMA-Prozesses wurden relevante Stakeholder:innen einbezogen und ihre Beiträge in der Bewertung berücksichtigt. Die Methoden und Annahmen für die Überprüfung basierten auf internen Wasserverbrauchsdaten, der Einhaltung nationaler Vorschriften und früheren Wesentlichkeitsbewertungen.

E4 IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen

(E4.IRO-1_01 bis 08, AR09)

Im Rahmen der in IRO-1 beschriebenen doppelten Wesentlichkeitsprüfung hat die S IMMO ihre Vermögenswerte, Geschäftsaktivitäten und Wertschöpfungskette überprüft, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen, Risiken, Abhängigkeiten und Chancen im Zusammenhang mit der biologischen Vielfalt zu identifizieren. Das Thema wurde als unwesentlich eingestuft, da die Gruppe nicht an Produktionsprozessen beteiligt ist und ihre Immobilienentwicklungsaktivitäten begrenzt sind. Es wurde eine Pilotbewertung der Standorte im Portfolio durchgeführt, um potenzielle Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Gebiete und wichtige Biodiversitätsgebiete (KBAs) anhand öffentlich zugänglicher Daten der Europäischen Umweltagentur zu bewerten. Die vorrangigen Immobilien befinden sich hauptsächlich in Tschechien, Budapest und Wien. Die Bewertung ergab keine physischen, transitiven oder systemischen Risiken. Aufgrund des begrenzten Umfangs und der Unwesentlichkeit der identifizierten Auswirkungen wurden Konsultationen mit den betroffenen Gemeinden nicht für notwendig erachtet. Die Methoden und Annahmen basierten auf internen Betriebsaufzeichnungen, der Einhaltung nationaler Vorschriften und öffentlich zugänglichen Umweltdaten.

E5 IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

(E5.IRO-1_01, E5.IRO-1_02)

Managementansatz

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

(8) Abfallerzeugung

Der tägliche Betrieb von Gebäuden erzeugt eine erhebliche Abfallmenge. Deshalb nimmt die S IMMO eine umfassende Bewertung des Abfallaufkommens innerhalb ihres Portfolios vor. Dieser Prozess umfasst die Sammlung von Daten zur Abfallproduktion, einschließlich Mengen, Entsorgungsmethoden und der Arten von Analysen, die mit diesen Daten durchgeführt werden, um Muster zu erkennen und Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren. Im Zuge der Identifizierung von Verbesserungsbereichen wurden im gesamten Portfolio Abfallbewertungen durchgeführt, bei denen uns reale Daten als Richtwert für das Segment zur Verfügung stehen. Eine Bewertung der potenziellen Risiken, die mit verschiedenen Abfallarten verbunden sind, wurde in eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse einbezogen, bei der potenzielle Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsrisiken berücksichtigt wurden. Unzulängliche Abfallbewirtschaftungspraktiken, insbesondere in Deponien, können zu Luftverschmutzung sowie Wasser und Bodenverunreinigung führen. Diese Risiken können durch proaktive Abfallbewirtschaftung, höhere Recyclingquoten und vor allem die Vermeidung des Abfallaufkommens gemindert werden. Als Gruppen haben wir die vorherrschende Herausforderung in der Reduzierung von gemischten Abfällen identifiziert und unsere Ziele in diesem Bereich entsprechend festgelegt.

G1 IRO-1 – Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der IROs

Die S IMMO hat ihre Geschäftstätigkeit und ihr Governance-Rahmenwerk überprüft, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Unternehmensführung zu identifizieren. Die Bewertung wurde vom ESG-Projektteam in Zusammenarbeit mit den Compliance-Beauftragten und dem Leiter der Internen Revision durchgeführt und basierte auf einer Analyse der konzernweiten Richtlinien, internen Leitlinien und relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen. Die Überprüfung umfasste die gesamte S IMMO und beinhaltete Gespräche und Umfragen mit relevanten internen Stakeholder:innen. Zu den relevanten Kriterien, die bei der Bewertung herangezogen wurden, gehörten Standort, Geschäftstätigkeit, Branche und Transaktionsstruktur sowie die Übereinstimmung mit internationalen und nationalen Governance-Standards, wie dem Österreichischen Corporate Governance Kodex, der EU-Whistleblower-Richtlinie, dem UK Bribery Act 2019, dem Foreign Corrupt Practices Act, der künftigen EU-Antikorruptionsgesetzgebung und den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen.

Die folgenden Auswirkungen und Risiken wurden im Zusammenhang mit der Unternehmensführung ermittelt:

Managementansatz

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen

(9) Eine fehlende Unternehmenskultur bildet die Grundlage für unethisches Verhalten und kann zu Korruption und Bestechung führen.

(10) Vergeltungsmaßnahmen gegen Whistleblower:innen können sich auf die Menschen und die Unternehmensführung auswirken, indem sie das Vertrauen in das Whistleblowing-System untergraben und dazu führen, dass Fehlverhalten nicht aufgedeckt werden kann und das Recht auf Privatsphäre, Arbeitsrechte und Gesetze verletzt wird.

(11) Die Nichteinhaltung von Gesetzen zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption sowie von ethischen Standards kann zu Disziplinarmaßnahmen und Freiheitsstrafen für Mitarbeiter:innen und Führungskräften führen und die Mitarbeiterzufriedenheit und die Legitimität des Managements beeinträchtigen, was sich negativ auf die Unternehmenskultur auswirkt.

IRO-2 – In ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitsklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten Liste der Datenpunkte in übergreifenden und themenspezifischen Standards, die sich aus anderen Rechtsvorschriften ableiten (ESRS 2 Anhang B)

(IRO-2_01)

Angabepflicht	Datenpunkt		SFDR Referenz Indikatornummer	Säule 3 Referenz	Benchmark-Verordnungsreferenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Relevanz
ESRS 2 GOV-1	21 (d)	Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen	13 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich
ESRS 2 GOV-1	21 (e)	Prozentsatz der unabhängigen Aufsichtsratsmitglieder			(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich
ESRS 2 GOV-4	30	Erklärung zur Sorgfaltspflicht	10 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS 2 SBM-1	40 (d) i	Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen	4 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1	Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Tabelle 1 und Tabelle 2	(EU) 2020/1816, Anhang II		Nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-1	40 (d) ii	Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Herstellung von Chemikalien	9 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1		(EU) 2020/1818, Artikel 12(1) (EU) 2020/1816, Anhang II		Nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-1	40 (d) iii	Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen	14 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1		(EU) 2020/1818, Artikel 12(1) (EU) 2020/1816, Anhang II		Nicht wesentlich
ESRS 2 SBM-1	40 (d) iv	Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Anbau und der Erzeugung von Tabak			(EU) 2020/1818, Artikel 12(1) (EU) 2020/1816, Anhang II		Nicht wesentlich
ESRS E1-1	14	Übergangsplan zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2050				Regulation (EU) 2021/1119, Artikel 2(1)	Wesentlich
ESRS E1-1	16 (g)	Unternehmen, die von den Pariser Referenzwerten ausgeschlossen sind		Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Vorlage 1	(EU) 2020/1818, Artikel 12.1 (d) bis (g) und Artikel 12.2		Wesentlich

Angabepflicht	Datenpunkt		SFDR Referenz Indikatornummer	Säule 3 Referenz	Benchmark-Verordnungsreferenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Relevanz
ESRS E1-4	34	Ziele für die Reduzierung der Treibhausgasemissionen	4 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1	Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Vorlage 3	(EU) 2020/1818, Artikel 6		Wesentlich
ESRS E1-5	38	Energieverbrauch aus fossilen Quellen, aufgeschlüsselt nach Quellen (neben anderen Wirkungsbereichen)	5 Tabelle Nr. 1				Wesentlich
ESRS E1-5	37	Energieverbrauch und Energiemix	3 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS E1-5	40 bis 43	Energieintensität in Verbindung mit Aktivitäten in Sektoren mit hohen Klimaauswirkungen	5 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS E1-6	44	Brutto-THG-Emissionen nach Scope 1, 2 und Gesamt	6 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1	Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Vorlage 1	(EU) 2020/1818, Artikel 5(1), 6 und 8(1)		Wesentlich
ESRS E1-6	53 bis 55	Intensität der Brutto-THG-Emissionen	3 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1	Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Vorlage 3	(EU) 2020/1818, Artikel 8(1)		Wesentlich
ESRS E1-7	56	Entnahme von Treibhausgasen und CO2-Zertifikate				Regulation (EU) 2021/1119, Artikel 2(1)	Nicht wesentlich
ESRS E1-9	66	Exposition des Referenzportfolios gegenüber klimabedingten physischen Risiken			(EU) 2020/1816, Anhang II (EU) 2020/1816, Anhang II		Nicht wesentlich
ESRS E1-9	66 (a)	Aufschlüsselung der Geldbeträge nach akuten und chronischen körperlichen Risiken		Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Absätze 46 und 47; Vorlage 5			Nicht wesentlich
ESRS E1-9	66 (c)	Ort, an dem sich erhebliche Vermögenswerte mit wesentlichem physischem Risiko befinden					Nicht wesentlich
ESRS E1-9	67 (c)	Aufschlüsselung des Buchwerts der Immobilien nach Energieeffizienzklassen		Artikel 449a Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Komm. Impl. Reg. (EU) 2022/2453 Absatz 34; Vorlage 2			Wesentlich
ESRS E1-9	69	Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen			(EU) 2020/1818, Anhang II		Wesentlich
ESRS E2-4	32	Menge jedes in Anhang II der E-PRTR-Verordnung (Europäisches Schadstofffreisetzung- und -verbringungsregister) aufgeführten Schadstoffs, der in Luft, Wasser und Boden emittiert wird	8 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1 2 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1 4 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1 1 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Nicht wesentlich

Angabepflicht	Datenpunkt		SFDR Referenz Indikatornummer	Säule 3 Referenz	Benchmark-Verordnungsreferenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Relevanz
ESRS E3-1	9	Wasser- und Meeresressourcen	7 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS E3-4	28 (c)	Gesamtvolumen des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers	6.2 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS E3-4	29	Gesamtwasserverbrauch in m³ pro Nettoerlös im Eigenbetrieb	6.1 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS 2 SBM3 – E4	16 (a) i	Sensible Gebiete für die biologische Vielfalt	7 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS 2 SBM3 – E4	16 (b)	Auswirkungen auf die Gebiete	10 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS 2 SBM3 – E4	16 (c)	Bedrohte Arten	14 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS E4-2	24 (b)	Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Landnutzung und Landwirtschaft	11 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS E4-2	24 (c)	Nachhaltige Verfahren oder Konzepte im Bereich Ozeane/Meere	12 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS E4-2	24 (d)	Konzepte für die Bekämpfung der Entwaldung	15 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS E5-5	37 (d)	Nicht recycelte Abfälle	13 Tabelle Nr. 2 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS E5-5	39	Gefährliche Abfälle und radioaktive Abfälle	9 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS 2 SBM3 – S1	14 (f)	Risiko von Zwangsarbeit	13 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS 2 SBM3 – S1	14 (g)	Risiko von Kinderarbeit	12 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-1	20	Menschenrechtspolitische Verpflichtungen	9 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-1	21	Sorgfaltspflichten in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) 1 bis 8 behandelt werden	9 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich
ESRS S1-1	22	Verfahren und Maßnahmen zur Verhinderung des Menschenhandels	11 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S1-1	23	Konzepte oder Managementsystem für die Verhütung von Arbeitsunfälle	1 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-3	32 (c)	Mechanismen zur Bearbeitung von Beschwerden und Reklamationen	5 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-14	88 (b) and (c)	Zahl der Todesopfer sowie Zahl und Quote der Arbeitsunfälle	2 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich
ESRS S1-14	88 (e)	Anzahl der Ausfalltage auf Grund von Verletzungen, Unfällen, Todesfällen oder Krankheiten	3 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich

Angabepflicht	Datenpunkt		SFDR Referenz Indikatornummer	Säule 3 Referenz	Benchmark-Verordnungsreferenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Relevanz
ESRS S1-16	97 (a)	Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Lohngefälle	12 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich
ESRS S1-16	97 (b)	Übermäßiges Verhältnis von CEO-Gehältern	8 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-17	103 (a)	Vorfälle von Diskriminierung	10 Tabelle 1 in Anhang 1				Wesentlich
ESRS S1-17	104 (a)	Nichteinhaltung der UNGPs zu Wirtschaft und Menschenrechten und der OECD-Leitsätze	14 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II (EU) 2020/1818, Artikel 12 (1)		Wesentlich
ESRS 2 SBM3 – S2	11 (b)	Erhebliches Risiko von Kinderarbeit oder Zwangsarbeit in der Wertschöpfungskette	12 und 13 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S2-1	17	Menschenrechtspolitische Verpflichtungen	9 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S2-1	18	Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette	11 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S2-1	19	Nichteinhaltung der UNGP-Grundsätze zu Wirtschaft und Menschenrechten und der OECD-Leitlinien	10 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II (EU) 2020/1818, Artikel 12 (1)		Nicht wesentlich
ESRS S2-1	19	Sorgfaltspflichten in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) 1 bis 8 behandelt werden			(EU) 2020/1816, Anhang II		Nicht wesentlich
ESRS S2-4	36	Menschenrechtsfragen und Vorfälle im Zusammenhang mit der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette	14 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S3-1	16	Menschenrechtspolitische Verpflichtungen	9 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S3-1	17	Nichteinhaltung der UNGPs zu Wirtschaft und Menschenrechten, der ILO-Grundsätze oder der OECD-Leitlinien	11 Tabelle 1 in Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II (EU) 2020/1818, Artikel 12 (1)		Nicht wesentlich
ESRS S3-4	36	Menschenrechtsfragen und Vorfälle	10 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S4-1	16	Konzepte im Zusammenhang mit Verbraucher:innen und Endnutzer:innen	9 und 11 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS S4-1	17	Nichtbeachtung der UNGPs zu Wirtschaft und Menschenrechten und der OECD-Leitlinien	10 Tabelle Nr. 1 in Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II (EU) 2020/1818, Artikel 12 (1)		Nicht wesentlich
ESRS S4-4	35	Menschenrechtsfragen und Vorfälle	14 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS G1-1	10 (b)	Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption	15 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Nicht wesentlich
ESRS G1-1	10 (d)	Schutz von Whistleblower:innen	6 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Nicht wesentlich

Angabepflicht	Datenpunkt		SFDR Referenz Indikatornummer	Säule 3 Referenz	Benchmark-Verordnungsreferenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Relevanz
ESRS G1-4	24 (a)	Geldbußen für Verstöße gegen die Gesetze zur Korruptions- und Bestechungsbekämpfung	17 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1		(EU) 2020/1816, Anhang II		Wesentlich
ESRS G1-4	24 (b)	Standards zur Korruptions- und Bestechungsbekämpfung	16 Tabelle Nr. 3 in Anhang 1				Wesentlich

(IRO-2_02)

Im Folgenden sind die Angabepflichten zusammen mit den entsprechenden Seitenzahlen aufgeführt, die bei der Erstellung dieses Nachhaltigkeitsberichts gemäß den Ergebnissen der doppelten Wesentlichkeitsprüfung berücksichtigt wurden.

Allgemeine Informationen		Seitenverweis im Jahresbericht
ESRS 2	ESRS 2 Allgemeine Angaben	
BP-1	Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärungen	99
BP-2	Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen	99
GOV-1	Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	100
GOV-1 G1	Unternehmensführung	102
GOV-2	Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen	102
GOV-3	Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	103
GOV-3 E1	Klimawandel	103
GOV-4	Erklärung zur Sorgfaltspflicht	103
GOV-5	Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung	104
SBM-1	Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette	104
SBM-2	Interessen und Standpunkte der Interessenträger	113
SBM-2 S1	Arbeitskräfte des Unternehmens	113
SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	114
IRO-1	Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	115
IRO-1 E1	Klimawandel	116
IRO-1 E2	Umweltverschmutzung	117
IRO-1 E3	Wasser- und Meeresressourcen	117
IRO-1 E4	Biologische Vielfalt und Ökosysteme	118
IRO-1 E5	Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	118
IRO-1 G1	Unternehmensführung	118
IRO-2	In ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten	119

Umweltinformationen		
Angabepflicht gemäß Artikel 8 der Taxonomieverordnung 2020/852		128
ESRS E1	Klimawandel	
E1-1	Übergangsplan zur Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050	139
SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	141
E1-2	Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	141
E1-3	Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten	142
E1-4	Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	145
E1-5	Energieverbrauch und Energiemix	148
E1-6	THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	150
E1-9	Erwartete finanzielle Auswirkungen wesentlicher physischer Risiken und Übergangsrisiken sowie potenzielle klimabezogene Chancen	156
ESRS E3	Wasser- und Meeresressourcen	
E3-1	Konzepte im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	158
E3-2	Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	158
E3-3	Ziele im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	158
E3-4	Wasserverbrauch	159
ESRS E5	Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	
E5-1	Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	162
E5-2	Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	163
E5-3	Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	163
E5-5	Ressourcenabflüsse	164
Soziale Informationen		
ESRS S1	Arbeitskräfte des Unternehmens	
SBM-3	Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	166
S1-1	Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens	166
S1-2	Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertreter:innen in Bezug auf Auswirkungen	168
S1-3	Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können	168
S1-4	Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	169
S1-5	Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	171
S1-6	Merkmale der Arbeitnehmer:innen des Unternehmens	172
S1-7	Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens	174
S1-9	Diversitätskennzahlen	174
S1-13	Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung	175
S1-14	Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit	176
S1-16	Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)	176
S1-17	Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten	177
Governance-Informationen		
ESRS G1	Unternehmensführung	
G1-1	Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung	178
G1-3	Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung	179
G1-4	Korruptions- und Bestechungsfälle	180

MDR-P – Konzepte für den Umgang mit wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten

Intern unterscheidet die S IMMO zwischen Richtlinien und Leitlinien. Während sich Richtlinien an externe Stakeholder:innen richten, richten sich Leitlinien an die Mitarbeiter:innen der S IMMO. Um vollständige Informationen im Sinne der CSRD zu gewährleisten, werden im Folgenden beide Formen von Anweisungen gleichermaßen behandelt. Alle Richtlinien oder Leitlinien innerhalb der S IMMO müssen vom Vorstand als höchstem verantwortlichen Organ genehmigt werden.

Die S IMMO hat folgende Richtlinien und Leitlinien erlassen:

Richtlinie	Beschreibung der wichtigsten Inhalte	Geltungsbereich der Richtlinie	Verantwortlich für die Umsetzung	International anerkannte Instrumente	Verfügbarkeit	IRO abgedeckt
Richtlinie –Antikorruption, Bestechungskämpfung und Bekämpfung von Betrug	<ul style="list-style-type: none"> Gewährleistet rechtskonformes Verhalten von Mitarbeiter:innen, Geschäftspartner:innen, Vertreter:innen und Kund:innen Gewährleistet die Einhaltung der geltenden Gesetze in Bezug auf Korruptionsbekämpfung, Bestechungskämpfung und Betrugsbekämpfung durch die Gruppe, um Interessenkonflikte zu vermeiden Sensibilisiert Vertreter:innen für potenzielle Interessenkonflikte und schützt sie so vor Straftaten Verhindert Rufschädigung der Gruppe durch unlautere Praktiken 	Gruppe („Gruppe“ bezeichnet CPI Europe AG und ihre Tochtergesellschaften, einschließlich S IMMO AG und die Gruppe der S IMMO AG)	Vorstand der CPI Europe AG vertreten durch den Compliance Officer	UN-Konvention gegen Korruption	Unternehmenswebsite und Intranet des Unternehmens	(15), (16), (17)
Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Betrug	<ul style="list-style-type: none"> Gewährleistet die Einhaltung der geltenden Gesetze in Bezug auf Geldwäsche und Terrorfinanzierung Stellt sicher, dass die Vertreter:innen die Bedeutung der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorfinanzierung sowie ihre damit verbundenen Verantwortlichkeiten verstehen 	Gruppe („Gruppe“ bezeichnet CPI Europe AG und ihre Tochtergesellschaften, einschließlich S IMMO AG und die Gruppe der S IMMO AG)	Vorstand der CPI Europe AG vertreten durch den Compliance Officer	EU-Richtlinie zur Verhinderung der Nutzung des Finanzsystems zum Zwecke der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung	Unternehmenswebsite und Intranet des Unternehmens	(15), (16), (17)
Code of Business Ethics and Conduct	<ul style="list-style-type: none"> Schafft die Grundlage für alle geschäftlichen Aktivitäten und Entscheidungen des Unternehmens und verpflichtet sich, geltende Gesetze, Branchenstandards und bewährte Verfahren einzuhalten Grundlage für moralisch, ethisch und rechtlich korrektes Verhalten aller Mitarbeiter:innen, Vertreter:innen, die im Namen der Gruppe handeln, sowie aller Mitglieder der Unternehmensorgane und des Managements der Gruppe 	Gruppe („Gruppe“ bezeichnet CPI Europe AG und ihre Tochtergesellschaften, einschließlich S IMMO AG und die Gruppe der S IMMO AG)	Vorstand der CPI Europe AG vertreten durch den Compliance Officer	<ul style="list-style-type: none"> Die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen (UN) UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte UN-Konvention über die Rechte des Kindes UN-Konvention zur Beseitigung jeder Form von Diskriminierung der Frau Die grundlegenden Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) Die Leitsätze für multinationale Unternehmen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) Die zehn Grundsätze des Global Compact der Vereinten Nationen (UNGC) 	Unternehmenswebsite und Intranet des Unternehmens	alle

Richtlinie	Beschreibung der wichtigsten Inhalte	Geltungsbereich der Richtlinie	Verantwortlich für die Umsetzung	International anerkannte Instrumente	Verfügbarkeit	IRO abgedeckt
Organisationsrichtlinie Emittenten-Compliance	Stellt sicher, dass die gesetzlichen Verpflichtungen von S IMMO eingehalten werden, verhindert die verbotene Nutzung oder Offenlegung von Insider-Informationen und gewährleistet die Einhaltung der Veröffentlichungspflichten für Insiderinformationen (Ad-hoc-Meldungen)	S IMMO AG	Vorstand der S IMMO AG vertreten durch den Compliance Officer	<ul style="list-style-type: none"> • EU-Verordnung über Marktmissbrauch • Österreichisches Börsengesetz 2018 	Intranet des Unternehmens	(15), (16), (17)
CPIPG GHG Recalculation Policy	Legt die Regeln für die Neuberechnung des Treibhausgasinventars fest Diese Regeln werden auf Grundlage der SBTi-Anforderungen festgelegt und beinhalten strukturelle, methodische und andere Änderungen.	Gruppe (alle Mitgliedsunternehmen von CPIPG)		SBTi-Anforderungen		(1), (5)
Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen	Enthält Leitprinzipien für den Umgang mit Kandidat:innen und Vertreter:innen der Gruppe sowie zu bestimmten anderen Themen, die für das Humankapital relevant sind	Gruppe („Gruppe“ bezeichnet CPI Europe AG und ihre Tochtergesellschaften)	Vorstand der CPI Europe AG, der durch seine Personalleiter:innen innerhalb der Gruppe handelt	Übereinkommen und Empfehlungen der Internationalen Arbeitsorganisation	Intranet des Unternehmens	(9), (10), (11), (12), (13), (14)
Group LCA Policy	Zeigt, wie die Umstellung der Geschäftstätigkeit auf CO ₂ -Neutralität erreicht werden kann	Gruppe (alle Mitgliedsunternehmen von CPIPG)	Vorstände aller beteiligten Organisationen von CPIPG	2015 Pariser Abkommen im Rahmen der Klimakonvention der Vereinten Nationen	Intranet des Unternehmens	(1), (5)
Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung	<ul style="list-style-type: none"> • Fördert einen nachhaltigen Ansatz der Gruppe in Bezug auf Immobilienentwicklung und -verwaltung; • Gibt einen Plan für den Beitrag der Gruppe zum Umweltschutz, zur Verbesserung der Energieeffizienz sowie zur Entwicklung der Gemeinden vor 	Gruppe („Gruppe“ bezeichnet CPI Europe AG und ihre Tochtergesellschaften)	Vorstand der CPI Europe AG, der über den ESG-Ausschuss der Gruppe handelt	<ul style="list-style-type: none"> • 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung, die von den Vereinten Nationen definiert wurden • 2015 Pariser Abkommen im Rahmen der Klimakonvention der Vereinten Nationen 	Intranet des Unternehmens	(1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8)
Guideline on Education and Further Training	Regelt die Rahmenbedingungen für interne und externe Aus- und Weiterbildungen sowie die Erstattung von Weiterbildungskosten	Gruppe (alle Mitarbeiter:innen von CPI Europe und ihren Tochtergesellschaften)	Vorstand der CPI Europe AG		Intranet des Unternehmens	(9), (13)
Organisationsrichtlinie Menschenrechte	Formuliert die Verpflichtung zum Schutz der Menschenrechte, beschreibt die Organisation und die Verantwortlichkeiten und dokumentiert den Prozess der Sorgfaltspflicht für Menschenrechte	S IMMO AG	Vorstand S IMMO AG	<ul style="list-style-type: none"> • Die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen (UN) • UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte • UN-Konvention über die Rechte des Kindes • UN-Konvention zur Beseitigung jeder Form von Diskriminierung der Frau • Übereinkommen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) • Leitsätze für multinationale Unternehmen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) 	Unternehmenswebsite	(9), (10), (11), (12), (13), (14)

Richtlinie	Beschreibung der wichtigsten Inhalte	Geltungsbereich der Richtlinie	Verantwortlich für die Umsetzung	International anerkannte Instrumente	Verfügbarkeit	IRO abgedeckt
Risk Management Strategie	Stellt die Grundlage des Risikomanagements dar und beschreibt die Mindestanforderungen in Bezug auf die Einrichtung der Organisationsstruktur und der Prozessstruktur im Risikomanagement	Gruppe	Vorstand der CPI Europe AG	<ul style="list-style-type: none"> • Österreichischer Corporate Governance Kodex (ÖCGK) • Integriertes Rahmenwerk von COSO ERM 	Intranet des Unternehmens	alle
Transition Plan ESG	Zeigt, wie die Umstellung von Geschäftsbetrieben auf CO ₂ -Neutralität erreicht werden kann	Gruppe (alle von der Gruppe kontrollierten Unternehmen)	Vorstand der CPI Europe AG	Pariser Abkommen von 2015 im Rahmen der Klimakonvention der Vereinten Nationen	Intranet des Unternehmens	(1), (2), (3), (4), (5), (6), (7), (8)
Hinweisgebersystem – Whistleblowing Richtlinie	Legt die Kommunikationskanäle und verbindlichen Vorschriften für den Empfang, die Einreichung, die Bewertung und die Bearbeitung von Whistleblowing-Berichten innerhalb von CPI Europe fest.	Gruppe	Vorstand der CPI Europe AG vertreten durch den Compliance Officer	Datenschutz-Grundverordnung	Unternehmenswebsite und Intranet des Unternehmens	(15), (16), (17)

Umweltinformationen

Angaben nach Artikel 8 der Verordnung 2020/852 (Taxonomieverordnung)

Vorgehensweise bei der Berichterstattung

S IMMO ist verpflichtet, wirtschaftliche Aktivitäten gemäß der EU-Taxonomieverordnung (EU) 2020/852 zu klassifizieren und den damit verbundenen Umsatz sowie die Investitionsausgaben (CapEx) und Betriebsausgaben (OpEx) offenzulegen. Die EU-Taxonomie unterstützt den Europäischen Green Deal und das Ziel der Klimaneutralität bis 2050, indem sie ein standardisiertes Klassifizierungssystem für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten bereitstellt.

Die Offenlegungen gemäß der EU-Taxonomieverordnung basieren auf den derzeit geltenden Vorschriften und den dazugehörigen FAQs der Europäischen Kommission.

Eine Wirtschaftstätigkeit gilt als taxonomiefähig, wenn die Unternehmensaktivitäten den Beschreibungen mindestens einer Tätigkeit innerhalb eines der definierten Umweltziele entsprechen.

Eine wirtschaftliche Tätigkeit gilt gemäß der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig (taxonomiekonform), wenn sie:

- einen wesentlichen Beitrag (SC) zu mindestens einem der sechs Umweltziele leistet,
- keinem der anderen Umweltziele erheblich schadet (DNSH) und
- die Mindestanforderungen erfüllt.

Um als taxonomiekonform zu gelten, erfordert die Taxonomie eine kumulative Erfüllung der Kriterien für einen wesentlichen Beitrag, DNSH und Mindestschutzmaßnahmen.

Gemäß Artikel 9 der Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852 sind die sechs Umweltziele:

- Klimaschutz (climate change mitigation, CCM)
- Anpassung an den Klimawandel (climate change adaptation, CCA)
- Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen (WTR)
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft (circular economy, CE)
- Vermeidung und Kontrolle von Umweltverschmutzung (pollution prevention and control, PPC)
- Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme (BIO)

Für das Geschäftsjahr 2025 hat die S IMMO von der in Artikel 4 Absatz 3 des Commission Delegated Regulation (EU) 2026/73 vorgesehenen Option Gebrauch gemacht und diesen Bericht gemäß dem bis zum 31.12.2025 geltenden Delegierten Rechtsakt zur Offenlegung erstellt, ohne die durch den Omnibus-Delegierten Rechtsakt eingeführten Änderungen anzuwenden.

Im Geschäftsjahr 2025 gab es für die S IMMO keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die EU-Taxonomie-Verordnung.

Taxonomiefähigkeit der S IMMO Gruppe

Die Bewertung der Taxonomiefähigkeit für 2025 basierte auf den Beschreibungen der wirtschaftlichen Aktivitäten, die im delegierten Rechtsakt zum Klimaschutz (EU) 2021/2139 und im delegierten Rechtsakt zum Umweltschutz (EU) 2023/2485 dargelegt sind, einschließlich der ergänzenden delegierten Rechtsakte ((EU) 2022/1214 und (EU) 2023/2486) sowie eine Reihe von FAQs der Europäischen Kommission. Ein internes Expertenteam führte eine detaillierte Analyse durch, um zu ermitteln, welche wirtschaftlichen Aktivitäten im Rahmen der EU-Taxonomie fähig sind. Das Projektteam bestand aus Spezialist:innen verschiedener interner Funktionen, darunter Finanzen, Asset-Management-Entwicklung und ESG.

Die Analyse führte zu den folgenden taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten für das Geschäftsjahr 2025.

Klimaschutz (CCM) / 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden

Die Umsätze aus dem Hotelbetrieb der S IMMO werden im Konzernabschluss der S IMMO Gruppe unter „Erträge aus selbstgenutzten Immobilien“ ausgewiesen.

Die Kernaktivitäten der Gruppe – Asset & Property Management, Immobilienentwicklung und Portfoliomanagement – sind eindeutig mit dem „Erwerb von Gebäuden und der Ausübung des Eigentums an diesen Gebäuden“ verbunden, wie diese Aktivität in der Taxonomiegesetzgebung beschrieben wird. Weitere Einzelheiten finden Sie in der Beschreibung unseres Geschäftsmodells unter ESRS 2, SBM 1-25. Alle Umsätze, Investitions- und Betriebsausgaben im Zusammenhang mit Gebäuden werden unter dieser Wirtschaftstätigkeit ausgewiesen.

Da die Beschreibung der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 und die Definition der technischen Screening-Kriterien auf der Ausübung des Eigentums an Grundstücken basieren, werden weder Umsatz, Investitionsausgaben (CapEx) noch Betriebsausgaben (OpEx) im Zusammenhang mit unbebauten Grundstücken unter diese Wirtschaftstätigkeit subsumiert. Zugänge zu sonstigen immateriellen Vermögenswerten und sonstigen Sachanlagen werden ebenfalls als nicht taxonomiefähig eingestuft, da sie keine Ausgaben im Zusammenhang mit Gebäuden darstellen.

Da es sich bei der Wirtschaftstätigkeit „CCM 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ nicht um eine ermöglichende Tätigkeit gemäß Artikel 16 der Verordnung (EU) 2020/852 handelt, können keine Umsätze im Rahmen des Umweltziels „Anpassung an den Klimawandel“ als taxonomiefähig oder taxonomiekonform gemeldet werden. Darüber hinaus wurden bisher keine Anpassungslösungen für signifikante physische Klimarisiken umgesetzt, weshalb derzeit keine Investitionsausgaben (CapEx) oder Betriebsausgaben (OpEx) unter dem oben genannten Umweltziel ausgewiesen werden können. Daher wird der gesamte taxonomiekonforme Umsatz, CapEx und OpEx anhand der technischen Screening-Kriterien auf einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ überprüft.

Biodiversität (BIO) 2.1 Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe

Seit 2023, als diese Wirtschaftstätigkeit mittels der Delegierten Verordnung 2023/2486 eingeführt wurde, hat die S IMMO in ihren Taxonomieangaben den taxonomiefähigen Anteil des Umsatzes, der Investitionsausgaben und der Betriebsausgaben, die durch den Hotelbetrieb im Rahmen dieser Wirtschaftstätigkeit entstehen, offengelegt. Die Erträge aus dem Hotelbetrieb der S IMMO werden im Konzernabschluss unter „Erträge aus selbstgenutzten Immobilien“ ausgewiesen. Daher werden auf Konzernebene keine Angaben unter „BIO 2.1 Hotels, Ferienunterkünfte, Campingplätze und ähnliche Beherbergungsbetriebe“ gemacht.

Taxonomiekonformität der S IMMO Gruppe

Im Rahmen der Taxonomiekonformität muss jede Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag zu mindestens einem Umweltziel leisten. Gleichzeitig müssen die Do No Significant Harm (DNSH)-Kriterien sowie die sozialen Mindestschutzanforderungen kumulativ erfüllt werden. Nur wenn alle diese Anforderungen erfüllt sind, kann die jeweilige Tätigkeit als taxonomiekonform bewertet werden.

Wirtschaftstätigkeit „CCM 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“

Leistung eines wesentlichen Beitrags zum Klimaschutz (SC)

Bei der Überprüfung von Gebäuden auf einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ wurde gemäß den technischen Bewertungskriterien danach unterschieden, ob der Antrag auf Baugenehmigung für das jeweilige Gebäude vor dem 31.12.2020 gestellt wurde.

1. Bei Gebäuden, für die vor dem 31.12.2020 ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt wurde, wurde in einem ersten Schritt geprüft, ob der Energieausweis des Gebäudes eine Energieeffizienzklasse ausweist. Um die Anforderungen zu erfüllen, muss der Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes mindestens die Energieeffizienzklasse A aufweisen. Diese Bewertungsmethode wurde in allen für die S IMMO Gruppe relevanten Ländern mit Ausnahme von Deutschland angewandt. Darüber hinaus haben wir die folgenden alternativen Ansätze verwendet:

Für Deutschland haben wir das technische Kriterium verwendet, das für Gebäude gilt, die nach dem 31.12.2020 gebaut werden. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes wurde mit dem national festgelegten Schwellenwert für Niedrigstenergiegebäude verglichen, der um mindestens 10 % unterschritten werden musste.

Für Tschechien wurden alternative Screening-Kriterien verwendet: Ein Gebäude wurde bewertet, wenn es in Bezug auf den Primärenergiebedarf zu den besten 15 % des lokalen oder nationalen Gebäudebestands gehört. Wir haben die Schwellenwerte angewandt, die in einer von der Česká spořitelna 2024 in Auftrag gegebenen und vom tschechischen Green Building Council empfohlenen Studie von CEVRE Consultants ermittelt wurden. Diese Studie stuft Bürogebäude der Energieeffizienzklassen A, B und C (bis zu einem Primärenergiebedarf von 260 kWh/m²), Gebäude für Beherbergung und Gastronomie der Energieeffizienzklassen A, B und C (bis zu einem Primärenergiebedarf von 375 kWh/m²) sowie Einzelhandelsgebäude der Energieklassen A, B und C (bis zu einem Primärenergiebedarf von 545 kWh/m²) als die besten 15 % des nationalen Gebäudebestands ein.

Für Österreich wurde die Methodik des Austrian Green Building Council zum Nachweis der Klasse A auf ausgewählte Gebäude angewandt. Da in Österreich die PEB-Klassenschwelle auf einer Wohnnutzung mit einer definierten Raumhöhe basiert, wurde in Zusammenarbeit mit KPMG, PWC und Deloitte Österreich eine alternative Methode mit angepassten Raumhöhen entwickelt.

Nichtwohngebäude mit mehr als 5.000 m² Nutzfläche wurden auf das Vorhandensein von Heizungsanlagen, Anlagen zur kombinierten Raumheizung und Lüftung, Klimaanlage oder Anlagen zur kombinierten Klimatisierung und Lüftung mit mehr als 290 kW Leistung untersucht. Wo dieses Kriterium zutrifft, wurde anschließend geprüft, ob diese Anlagen effizient betrieben werden und über ein kontinuierliches Überwachungssystem verfügen. Als Nachweise dienten technische Dokumentationen der Gebäudemangementsysteme, Property-/Facility-Management-Verträge mit entsprechenden Verpflichtungen des Betreibers und erstmals auch Zertifikate nach ISO 50001. Die im Laufe des Jahres 2025 erlangten Zertifikate führen zu einer signifikanten Erhöhung des Anteils des taxonomiekonformen Umsatzes und der taxonomiekonformen Investitions- und Betriebsausgaben.

2. Für Gebäude, für die der Bauantrag nach dem 31.12.2020 eingereicht wurde, muss geprüft werden, ob der Primärenergiebedarf des jeweiligen Gebäudes mindestens 10 % unter dem nationalen Schwellenwert für Niedrigstenergiegebäude liegt. Darüber hinaus muss festgestellt werden, ob die Nutzfläche des Gebäudes 5.000 m² übersteigt. Ist dies der Fall, müssen neben dem Kriterium des effizienten Betriebs auch die Luftdichtheit der Gebäudehülle und die thermische Integrität nach Fertigstellung sowie das Treibhauspotenzial über den gesamten Lebenszyklus betrachtet für jede Phase des Lebenszyklus nachgewiesen werden. Im Laufe des Jahres 2025 wurden die erforderlichen Tests durchgeführt und die Dokumentation für ausgewählte Gebäude erstellt, sodass erstmals die Taxonomiekonformität für Gebäude nachgewiesen werden kann, deren Baugenehmigungsantrag nach 2020 eingereicht wurde.

Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung (DNSH)

In Übereinstimmung mit den Anforderungen der Wirtschaftstätigkeit „CCM 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ führt die S IMMO Gruppe eine Bewertung von Klimarisiken und -vulnerabilitäten auf Standortebene durch, um erhebliche Beeinträchtigungen des Umweltziels „Anpassung an den Klimawandel“ zu vermeiden. Dabei wurde bisher ein Modell mit verschiedenen Zeithorizonten zwischen 2040 und 2100 unter Zugrundelegung der RCP-Szenarien 2.6, 4.5, 6.0 und 8.5 verwendet. Eine detaillierte Beschreibung der Klimarisikobewertung findet sich in Abschnitt E1 dieses Berichts. Soweit erforderlich, wurden entsprechende Anpassungspläne erstellt.

Sozialer Mindestschutz (MS)

Die Mindestschutzkriterien bilden den letzten Schritt im Prozess zur Bewertung der Taxonomiekonformität. Diese stellt sicher, dass wirtschaftliche Aktivitäten nur dann als ökologisch nachhaltig eingestuft werden können, wenn sie weder mit negativen Auswirkungen auf die Menschenrechte (einschließlich der Arbeitnehmerrechte) noch mit korrupten Praktiken, Verstößen gegen Steuergesetze oder wettbewerbswidrigem Verhalten in Verbindung stehen.

Die Mindestschutzkriterien verweisen auf die folgenden Rahmenwerke, die in Artikel 18 der EU-Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt sind:

- Die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen (OECD MNE Guidelines)
- Die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte (UNGPs), einschließlich der Grundsätze und Rechte, die in den acht grundlegenden Übereinkommen der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit festgelegt sind
- Die Internationale Charta der Menschenrechte

Für die vier genannten Kernthemen hat CPI Europe im Rahmen seines Risikomanagements gemäß der EU-Taxonomie-Verordnung angemessene Sorgfaltspflichten eingeführt. Im Berichtsjahr wurden keine Verstöße in Bezug auf diese vier Kernthemen festgestellt.

Die Mindestschutzkriterien sind aktivitätsübergreifend definiert und werden einheitlich für die gesamte CPI Europe angewendet.

Leistungskennzahlen der EU-Taxonomie

Die Leistungskennzahlen auf einen Blick

Umsatz

Der Anteil der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten am Gesamtumsatz wurde berechnet als der Teil des Nettoumsatzes, der aus Produkten und Dienstleistungen im Zusammenhang mit taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten stammt (Zähler), geteilt durch den Nettoumsatz (Nenner), jeweils für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025. Dieser Ansatz bleibt unverändert seit dem Jahr der ersten Berichterstattung nach Art. 8 der Taxonomieverordnung.

In Übereinstimmung mit dem Delegierten Rechtsakt zu Art. 8 der EU-Taxonomieverordnung basiert die Umsatzkennzahl auf dem konsolidierten Umsatz der S IMMO (siehe konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung im Konzernabschluss des Geschäftsberichts 2025) und bezieht sich in erster Linie auf die Mieteinnahmen und weiterverrechnete Betriebskosten. Der Zähler der Umsatzkennzahl basiert auf dem taxonomiekonformen Anteil der Wirtschaftstätigkeit „7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ mit Bezug auf einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ und teil sich in folgende Positionen auf:

Der Anteil des nach der EU-Taxonomie konformen Umsatzes ging von 27,7 % im Jahr 2024 auf 24,5 % zurück, was auf Verkäufe von taxonomiekonformen Gebäuden zurückzuführen ist.

Es besteht kein Risiko der Doppelzählung innerhalb der Umsatz-KPIs, da wir hier nur die Tätigkeit CCM 7.7 als konform ausweisen.

Investitionsausgaben (CapEx)

Der Leistungsindikator Investitionsausgaben (CapEx) ist definiert als der Anteil der taxonomiefähigen oder taxonomiekonformen Investitionsausgaben (Zähler) dividiert durch die Gesamtinvestitionsausgaben der S IMMO (Nenner). Dieser Ansatz bleibt seit dem Jahr der ersten Berichterstattung gemäß Art. 8 der Taxonomieverordnung unverändert.

Der Nenner umfasst die Zugänge an Immobilienvermögen, im Bau befindlichen Immobilien, selbstgenutzten Immobilien, sonstigen Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten für das Geschäftsjahr 2025 vor Abschreibungen und Neubewertungen. Im Geschäftsjahr 2025 gab es keine Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen, die im Nenner hätten berücksichtigt werden können. Unsere Gesamtinvestitionen entsprechen im Wesentlichen der Summe der Zugänge einschließlich der Veränderungen des Konsolidierungskreises gemäß Anlagenspiegel (siehe Abschnitt 3.1.1. des Konzernabschlusses des Geschäftsberichts 2025). Differenzen ergeben sich aus der Einbeziehung von Zugängen zu selbstgenutzten Immobilien, sonstigen Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten in den Nenner der Kennzahl CapEx, die im Anhang nicht gesondert ausgewiesen werden. Der Zähler umfasst Investitionsausgaben für Vermögenswerte oder Prozesse, die mit taxonomiekonformen Anteilen an der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 verbunden sind. Hier berücksichtigt die S IMMO Investitionsausgaben, die für die Aufrechterhaltung und Durchführung der Wirtschaftstätigkeit wesentlich sind. Das Zuordnungsprinzip ist dabei die Generierung von externen Umsätzen durch die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“. Folglich werden im Zähler des Leistungsindikators alle Investitionen in taxonomiefähige Immobilien berücksichtigt.

Der Anteil der taxonomiekonformen CapEx betrug im Jahr 2025 5,9 % (2024: 0,7 %)

Eine Doppelzählung wurde dadurch vermieden, dass alle Investitionsausgaben für taxonomiekonforme Gebäude unter der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 ausgewiesen werden.

Im Jahr 2025 enthält der Zähler des KPI für konforme CapEx keine Investitionsausgaben im Zusammenhang mit einem CapEx-Plan (wie in der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 der Kommission, Absatz 1.1.2.2, definiert).

Betriebsausgaben (OpEx)

Der Leistungsindikator Betriebsausgaben (OpEx) ist definiert als der Anteil der taxonomiefähigen oder taxonomiekonformen Betriebsausgaben (Zähler) geteilt durch die gesamten Betriebsausgaben (Nenner). Dieser Ansatz bleibt seit dem Jahr der ersten Berichterstattung gemäß Art. 8 der Taxonomieverordnung unverändert. Die Gliederung der Betriebsausgaben lässt sich analog zu den Kategorien der Investitionsausgaben ableiten.

Die gesamten Betriebsaufwendungen umfassen nicht aktivierte Kosten, die sich auf Gebäudesanierungsmaßnahmen, Instandhaltung und Instandsetzung beziehen, sowie sonstige direkte Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Bewirtschaftung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, der im Bau befindlichen Immobilien und der selbstgenutzten Immobilien.

Der Anstieg des Anteils der taxonomiekonformen OpEx auf 20,5 % (2024: 10,3 %) ist auf erhöhte Aufwendungen für Instandhaltungen zurückzuführen.

Es besteht kein Risiko der Doppelzählung innerhalb der OpEx-KPIs, da wir nur die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 als konform für OpEx ausweisen.

Meldebogen: Anteil des Umsatzes aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2025

Geschäftsjahr 2025	Jahr		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
	Code	Umsatz TEUR	Umsatz- Anteil, Jahr 2025 %	Klima- schutz J; N; N/EL	Anpassung an den Klima- wandel J; N; N/EL	Wasser J; N; N/EL	Umwelt- verschmut- zung YJ N; N/EL	Kreislauf- wirtschaft J; N; N/EL	Bio- diversität J; N; N/EL
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	89 951,12	24,5 %	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Umsatz ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		89 951,12	24,5 %	24,5 %	-	-	-	-	-
davon ermöglichende Tätigkeiten		0,0	-	-	%	%	%	%	%
davon Übergangstätigkeiten		0,0	-	-					
A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeit (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	65 300,80	17,8%	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	211 584,58	57,6%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)		276 885,38	75,4 %	57,6 %	-	-	-	-	17,8 %
A. Umsatz taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)		366 836,50	99,95 %	82,2 %	-	-	-	-	17,8 %
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		192,00	0,05 %						
Gesamt		367 028,50	100,00 %						

Die Erläuterungen zu den Fußnoten finden Sie nach dem Meldebogen zum OpEx-Anteil.

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

DNSH-Kriterien (Do No Significant Harm)

	Anpassung an den Klimaschutz		Wasser	Umweltverschmutzung	Kreislaufwirtschaft	Biodiversität	Mindestschutz	Anteil des taxonomiekonformen (A.1.) oder -fähigen (A.2.) Umsatzes, Jahr 2024	Kategorie „ermöglichte Tätigkeit“	Kategorie „Übergangstätigkeit“
	J/N	J/N								
	J	J	J	J	J	J	J	13,03 %	-	-
	J	J	J	J	J	J	J	13,03 %		
	J	J	J	J	J	J	J	%	E	
	J	J	J	J	J	J	J	%		T
								20,81 %		
								66,13 %		
								86,94 %		
								99,97 %		

Meldebogen: CapEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind - Offenlegung für das Jahr 2025

Geschäftsjahr 2025	Jahr		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
	Code	CapEx	CapEx-Anteil, Jahr 2025	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Umweltverschmutzung	Kreislaufwirtschaft	Biodiversität
		TEUR	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	2.966,47	5,9 %	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		2.966,47	5,9 %	5,9 %	-	0	0	0	0
davon ermöglichende Tätigkeiten		0,0	%	%	%	%	%	%	%
davon Übergangstätigkeiten		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	3.281,54	6,5 %	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	40.091,50	79,6 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)		43.373,04	86,1 %	79,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	6,5%
A. CapEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)		46.339,50	92,0 %	92,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0%
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		4.037,10	8,0 %						
Gesamt (A+B)		50.376,60	100,0 %						

Die Erläuterungen zu den Fußnoten finden sich nach dem Meldebogen zum OpEx-Anteil.

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

DNSH-Kriterien (Do No Significant Harm)

	DNSH-Kriterien (Do No Significant Harm)							Anteil taxonomie- konformer (A.1.) oder -fähiger (A.2.) CapEx, Jahr 2024	Kategorie „ermögli- chende Tätigkeit“	Kategorie „Über- gangstätig- keit“
	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Umweltver- schmutzung	Kreislauf- wirtschaft	Biodiversität	Mindest- schutz			
	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N			
	J	J	J	J	J	J	J	41,31 %		
	J	J	J	J	J	J	J	41,56 %		
	J	J	J	J	J	J	J	%	E	
	J	J	J	J	J	J	J	%		T
								0,00 %		
								58,03 %		
								58,03 %		
								99,59 %		

OpEx-Anteil von Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2025

Geschäftsjahr 2025	Jahr		Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						
	Code	OpEx	OpEx-Anteil, Jahr 2025	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Umweltverschmutzung	Kreislaufwirtschaft	Biodiversität
Wirtschaftstätigkeiten		TEUR	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL
A. Taxonomiefähige Tätigkeiten									
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)									
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	3.178,07	20,5 %	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1)		3.178,07	20,5 %	20,5 %	-	0	0	0	0
davon ermöglichende Tätigkeiten		0,0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
davon Übergangstätigkeiten		0,0	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 Beherbergungsbetrieb	BIO 2.1	3.317,67	21,4 %	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	8.870,35	57,1 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL
OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonform) (A.2)		12.188,02	78,5 %	57,1%	0 %	0 %	0 %	0 %	21,4%
A. OpEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1 + A.2)		15.366,09	99,0 %	77,6%	0 %	0 %	0 %	0 %	21,4%
B. Nicht taxonomiefähige Tätigkeiten									
OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten (B)		161,00	1,0 %						
Gesamt (A+B)		15.527,09	100 %						

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

DNSh-Kriterien (Do No Significant Harm)

	DNSh-Kriterien (Do No Significant Harm)						Mindestschutz	Anteil taxonomiekonformer (A.1.) oder -fähiger (A.2.) OpEx im Jahr 2024	Kategorie „ermöglichte Tätigkeit“	Kategorie „Übergangstätigkeit“
	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel	Wasser	Umweltverschmutzung	Kreislaufwirtschaft	Biodiversität				

	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
	J	J	J	J	J	J	J	3,82 %	-	-
	J	J	J	J	J	J	J	3,82 %		
	J	J	J	J	J	J	J	%	E	
	J	J	J	J	J	J	J	%		T

								28,22 %		
								67,06 %		
								95,28 %		
								99,11 %		

2025	Anteil am Umsatz/Gesamtumsatz	
	Taxonomie-Konformität je Ziel in %	Taxonomie-Fähigkeit je Ziel in %
CCM	24,5	82,2
CCA	0,0	0,0
WTR	0,0	0,0
CE	0,0	0,0
PPC	0,0	0,0
BIO	0,0	17,8

2025	Anteil der CapEx/Gesamt-CapEx	
	Taxonomie-Konformität je Ziel in %	Taxonomie-Fähigkeit je Ziel in %
CCM	5,9	85,5
CCA	0,0	0,0
WTR	0,0	0,0
CE	0,0	0,0
PPC	0,0	0,0
BIO	0,0	6,5

2025	Anteil der OpEx/Gesamt-OpEx	
	Taxonomie-Konformität je Ziel in %	Taxonomie-Fähigkeit je Ziel in %
CCM	20,5	77,6
CCA	0,0	0,0
WTR	0,0	0,0
CE	0,0	0,0
PPC	0,0	0,0
BIO	0,0	21,4%

Tätigkeiten im Zusammenhang mit Kernenergie und fossilem Gas

Reihe	Kernenergiebezogene Tätigkeiten	
1.	Das Unternehmen führt Forschung, Entwicklung, Demonstration und Einsatz innovativer Stromerzeugungsanlagen, die Energie aus nuklearen Prozessen mit minimalen Abfällen aus dem Brennstoffkreislauf erzeugen, durch, finanziert sie oder ist an ihnen beteiligt.	NEIN
2.	Das Unternehmen führt den Bau und den sicheren Betrieb neuer kerntechnischer Anlagen zur Erzeugung von Elektrizität oder Prozesswärme, auch für die Fernwärmeversorgung oder für industrielle Prozesse wie die Wasserstoffherzeugung, sowie deren sicherheitstechnische Nachrüstung unter Einsatz der besten verfügbaren Technologien durch, finanziert sie oder ist an ihnen beteiligt.	NEIN
3.	Das Unternehmen führt den sicheren Betrieb bestehender kerntechnischer Anlagen zur Erzeugung von Elektrizität oder Prozesswärme, auch für die Fernwärmeversorgung oder für industrielle Prozesse wie die Wasserstoffherzeugung aus Kernenergie, durch, finanziert ihn oder ist für den sicheren Betrieb dieser Anlagen sowie für deren sicherheitstechnische Nachrüstung verantwortlich.	NEIN
Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilem Gas		
4.	Das Unternehmen führt den Bau oder den Betrieb von Stromerzeugungsanlagen durch, finanziert ihn oder ist an ihm beteiligt, die Elektrizität unter Verwendung fossiler gasförmiger Brennstoffe erzeugen.	NEIN
5.	Das Unternehmen führt den Bau, die Sanierung und den Betrieb von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kälte-Kopplung und Stromerzeugung mit fossilen gasförmigen Brennstoffen durch, finanziert diese oder ist ihnen gegenüber exponiert.	NEIN
6.	Das Unternehmen führt den Bau, die Sanierung und den Betrieb von Wärmeerzeugungsanlagen, die Wärme/Kälte mit fossilen gasförmigen Brennstoffen erzeugen, durch, finanziert sie oder ist an ihnen beteiligt.	NEIN

ESRS E1 Klimawandel

Der Klimawandel bezieht sich auf langfristige Veränderungen der Temperatur- und Wettermuster. Während einige dieser Veränderungen auf natürliche Weise auf Grund von Schwankungen der Sonnenaktivität oder bedeutenden Vulkanausbrüchen auftreten können, wird der Klimawandel seit dem 19. Jahrhundert hauptsächlich durch den Menschen verursacht, vor allem durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe wie Kohle, Öl und Erdgas. Zu den wichtigsten Treibhausgasen, die zum Klimawandel beitragen, gehören Kohlendioxid und Methan. Diese Gase werden durch Aktivitäten wie das Verbrennen von Benzin für den Transport und die Verwendung von Kohle zu Heizzwecken freigesetzt. Zu den Hauptquellen von Methanemissionen gehören Methoden in der Landwirtschaft und Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Öl- und Gasförderung. Die bedeutendsten Sektoren, die für Treibhausgasemissionen verantwortlich sind, sind Energieerzeugung, Industrie, Transport, Gebäude, Landwirtschaft und Landnutzung.

Der Betrieb von Gebäuden als wichtiger Bereich der Geschäftstätigkeit der Gruppe verursacht eine Vielzahl von Emissionen, die von Lärm bis zu Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) reichen. Die Treibhausgasemissionen der Gebäude stammen aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe zur Wärmeerzeugung, der Verwendung von Gasen für die Kühlung und Klimatisierung von Gebäuden sowie aus der Abfallentsorgung.

Treibhausgase spielen eine entscheidende Rolle bei der Speicherung von Wärme in der Atmosphäre und führen zu erheblichen Veränderungen des Erdklimas. Diese Veränderungen wirken sich erheblich auf Einzelpersonen und die gesamte Bevölkerung aus und führen zu Problemen wie Wasserknappheit, erhöhtem Hochwasserrisiko und Dürren, die sich alle wiederum auf die Ernährungssicherheit auswirken. Dies unterstreicht die wichtige Verbindung zwischen der Eindämmung des Klimawandels, der Anpassung an den Klimawandel, den Wasserressourcen (behandelt in ESRS E3) und der Biodiversität.

E1-1 – Übergangsplan für den Klimaschutz

(E1-1-01 bis E1-1-02)

Im Jahr 2024 entwickelte S IMMO unter der Leitung von CPI Europe einen umfassenden Übergangsplan für den Klimaschutz, der zu einem integralen Bestandteil unserer Geschäftstätigkeit geworden ist. Unser Engagement für die Entwicklung eines Übergangsplans für den Klimaschutz ist darauf zurückzuführen, dass wir uns an die sich weiterentwickelnden Vorschriften halten, klimabedingte Risiken mindern und neue Marktchancen nutzen müssen. Diese strategische Initiative ist für den langfristigen Erfolg und die Nachhaltigkeit von CPI Europe im Immobiliensektor von entscheidender Bedeutung.

Der Übergangsplan von CPI Europe legt die zukünftigen Schritte fest, die notwendig sind, damit CPI Europe und S IMMO bis 2050 die Treibhausgasemissionen auf null senken können. Darüber hinaus steht der Plan im Einklang mit dem 1,5-Grad-Ziel des Pariser Klimapfahls und dem im Europäischen Green Deal festgelegten Rechtsrahmen der EU. Die Analyse und die anschließende Darstellung der Emissionsquellen basierten auf der Logik des Greenhouse Gas Protocol. Der Übergangsplan inklusive des Basisjahres 2019 von CPI Europe bezieht sich auf die gesamte Gruppe. Daher gelten die prozentualen Dekarbonisierungsziele gleichermaßen für S IMMO.

Die Mengen der Treibhausgasemissionen basieren auf einer Studie, die von der NUS Consulting Group UK für das Geschäftsjahr 2019 durchgeführt wurde. Sie spiegelt eine eingehende Analyse der Treibhausgasemissionen von CPI Europe wider und dient als Grundlage für weitere Überlegungen. Obwohl CPI Europe auf Grund gruppeninterner Transaktionen mit der CPI Property Group in den Jahren 2022 und 2023 einen erheblichen Größenanstieg verzeichnete, bleiben die auf der NUS-Studie basierenden Maßnahmen und Wege weiterhin gültig. Die Pläne zur Emissionsreduzierung werden als prozentuale Reduzierung im Vergleich zum Basisjahr 2019 festgelegt.

Im Rahmen dieses Übergangsplans wurden detaillierte Maßnahmen definiert, die in den nächsten Jahren in die Unternehmensstrategie einfließen werden. Einige dieser Maßnahmen werden bereits umgesetzt. In Bezug auf fossile Brennstoffe wurde ein Ersatz der bestehenden Gasheizsysteme durch klimafreundliche Alternativen festgelegt.

Zur Bestimmung der Ziele wurden die Dekarbonisierungspfade des CRREM-Projekts herangezogen. Diese sind auf das Ziel der Europäischen Union für 2050 abgestimmt. Für die einzelnen Emissionsquellen wurden Maßnahmen zur Reduzierung dieser Emissionen definiert. Bei der Bestimmung der quantitativen Reduzierung wurde auf das technisch Machbare für CPI Europe und auf die Dekarbonisierungsziele der Science Based Target initiative (SBTi) Bezug genommen.

[\(E1-1-03 und E1-1-04\)](#)

Als eine der Schlüsselmaßnahmen zur Reduzierung der Emissionen aus Scope 1 wurde die Verbesserung von Gebäudekomponenten identifiziert. Dies erfolgt hauptsächlich im Rahmen des regelmäßigen Austauschs der Gebäudekomponenten. Hauptbereiche sind der Austausch von Gasheizungen durch vorzugsweise Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaik und die Verbesserung von HLK-Anlagen. In Bezug auf die Emissionen von Scope 2 wurde ein erheblicher Teil der erforderlichen Maßnahmen bereits umgesetzt. Die Beschaffung von Ökostrom und der Abschluss von PPAs sind die wichtigsten Maßnahmen. Der größte Teil der Emissionen in der S IMMO entfällt auf brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten im Scope 3, die auf den Energieverbrauch der Mieter:innen zurückzuführen sind. Um diese Emissionen zu reduzieren, wurde ein mehrstufiger Plan zur Digitalisierung der Gebäude umgesetzt und die Mieter:innen der S IMMO dabei unterstützt, ihren Energieverbrauch zu senken und ihre Rentabilität zu steigern.

[\(E1-1_05 bis E1-1_06\)](#)

Auf der Grundlage der aktuellen Maßnahmen und Kostenschätzungen wird der Investitionsbedarf (CapEx) für die Umsetzung des Übergangsplans für den Klimaschutz auf EUR 255,5 Mio. bis EUR 424,0 Mio. geschätzt. Der Großteil dieses Finanzierungsbedarfs ist bereits durch Instandhaltungsmaßnahmen in den kommenden Jahren abgedeckt.

Die für die Umsetzung dieser Schlüsselmaßnahmen erforderlichen Ausgaben (sowohl Betriebs- als auch Investitionsausgaben) hängen hauptsächlich von der Technologie ab. Technologie ist entscheidend für den Umstieg auf erneuerbare Energien, für Energieeffizienz, aber auch für neue Entwicklungen. Daher werden erhebliche Investitionsausgaben erforderlich sein (Umstellung auf kohlenstoffarme Emissionstechnologie, thermische Verbesserungen der Gebäude). Ein weiterer bedeutender Ausgabenposten (hauptsächlich Betriebsausgaben) ist mit der Umstellung von fossilen Brennstoffen und nicht erneuerbarem Strom auf erneuerbare Quellen verbunden.

Im Bereich der Scope-1-Emissionen machen die Maßnahmen zum Austausch bestehender Gasheizungen, thermische Gebäudesanierungen und effizientere HLK-Anlagen einen Betrag zwischen EUR 219,9 Mio. und EUR 348,8 Mio. aus. Die Kosten für die Umsetzung von Maßnahmen in Scope 2, die durch den weiteren Ausbau von Photovoltaikanlagen erreicht werden sollen, werden auf EUR 31,0 Mio. bis 67,1 Mio. geschätzt. Für Digitalisierungsmaßnahmen im Bereich der Scope-3-Maßnahmen sind im ersten Schritt Kosten von EUR 4,6 bis 8,2 Mio. vorgesehen.

[\(E1-1_07\)](#)

Auf Grund der hohen Unsicherheit bei den Berechnungsmethoden und mangelnder Rahmenbedingungen oder Richtlinien wurden die genauen gebundenen Treibhausgasemissionen der wichtigsten Vermögenswerte nicht berechnet.

Die Gebäude sind für eine Nutzungsdauer von mindestens 50 Jahren ausgelegt, aber in Wirklichkeit ist ihre Lebensdauer viel länger, und während dieser Lebensdauer sorgt das technologische System für ein gewisses Maß an Emissionen durch ihre kontinuierliche Weiterentwicklung und Nutzung.

Es wurden bereits Ziele zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen festgelegt, die auf der Installation kohlenstoffarmer oder kohlenstofffreier Technologien und der Nutzung erneuerbarer Energiequellen basieren. Diese Maßnahmen können die Treibhausgasemissionen reduzieren, da Projekte, die keine Treibhausgasemissionen verursachen, keine kohlenstoffgebundenen Treibhausgasemissionen aufweisen.

[\(E1-1_08\)](#)

Eines der Ziele der CPI Property Group ist es, die Taxonomiekonformität der Wirtschaftstätigkeiten auf konsolidierter Gruppenebene im Laufe der Zeit zu erhöhen.

Weitere Einzelheiten finden Sie im Kapitel „Taxonomie“ dieser Erklärung.

[\(E1-1_12\)](#)

Der Übergangsplan für den Klimaschutz der Gruppe legt verschiedene Ziele und Konzepte fest, die darauf abzielen, die Emissionen im Einklang mit dem 1,5-Grad-Ziel des Pariser Abkommens zu reduzieren. Unser Hauptaugenmerk wird im Jahr 2025 und bis in die 2030er-Jahre darauf liegen, die Emissionen direkt zu reduzieren, anstatt sich auf Ausgleichsmaßnahmen zu verlassen.

[\(E1-1_13\)](#)

Der Übergangsplan für den Klimaschutz wird von klimabedingten Risiken und Chancen beeinflusst. In Anbetracht der individuellen Grenzen und Möglichkeiten unseres Unternehmens haben wir unsere Nachhaltigkeitsziele so gestaltet, dass sie sowohl ehrgeizig als auch erreichbar sind. Dieses Engagement erstreckt sich über unsere gesamte Wertschöpfungskette und basiert auf einer umfassenden doppelten Wesentlichkeitsanalyse. Dieser Prozess identifiziert und priorisiert die ESG-Themen, die für unsere Stakeholder:innen und potenzielle geschäftliche Auswirkungen am relevantesten sind, und richtet unsere Strategie an den Erwartungen der Stakeholder:innen und den umfassenderen gesellschaftlichen Zielen aus. Mit diesem Ansatz wollen wir einen dauerhaften Mehrwert für unsere Stakeholder:innen schaffen und zu einer nachhaltigen Zukunft beitragen.

Die im Übergangsplan definierten Maßnahmen wurden als strategische Ziele in den Budgetierungsprozess des Unternehmens für die kommenden Jahre aufgenommen. Das Unternehmen investiert jedes Jahr erhebliche Summen in die Instandhaltung seines Gebäudebestands. Der bestehende Investitionsbedarf (CapEx) kann zu einem großen Teil durch diese jährlichen Budgetmittel gedeckt werden. Darüber hinaus ist die Umsetzung der meisten strategischen Ziele mit dem jeweils erforderlichen Austausch von Gebäudekomponenten geplant.

(E1-1_14)

Der Übergangsplan für den Klimaschutz wurde vom ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats von CPI Europe genehmigt.

(E1-1_15)

Der Übergangsplan wurde im Jahr 2025 genehmigt und während des laufenden Berichtszeitraums neu bewertet.

Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

(E1.SBM-3_01 bis 07)

S IMMO hat eine umfassende Bewertung der physischen Klimarisiken für alle Immobilien durchgeführt, sowohl auf Portfolioebene als auch auf Einzelgebäudebasis. Wir bewerten das Klimarisiko mit einem externen ESG-Software-Tool der Firma Climcycle, das speziell für diese Art von Bewertung entwickelt und validiert wurde.

Das Modul „Physische Klimarisiken“ der Plattform bewertet potenzielle Risiken durch die Analyse einer Reihe von Klimaszenarien unter Verwendung hochauflösender Prognosen und Daten aus validierten Quellen wie Copernicus und ISIMIP. Die Prognosen des Klimarisikomodells werden unter Verwendung von Open-Access-Datenquellen erstellt, wie im Gesetzestext der EU-Taxonomie empfohlen. Dazu gehören Dienste wie Copernicus, das die neuesten Erkenntnisse einsetzt. Derzeit kann das Tool 18 physische Risiken identifizieren, sowohl akute als auch chronische. Die Daten sind in unterschiedlichen Detailstufen zugänglich. Darüber hinaus umfasst jedes Risiko bis zu vier RCP-Szenarien mit Prognosen bis zum Jahr 2100.

Bei Aktivitäten mit einer prognostizierten Dauer von weniger als einem Jahrzehnt wird die Bewertung anhand von Klimaprognosen im am besten geeigneten Mindestmaßstab durchgeführt. Bei allen übrigen Aktivitäten wird die Bewertung mit der feinsten verfügbaren Auflösung durchgeführt, wobei modernste Klimaprognosen über das gesamte Spektrum zukünftiger Szenarien hinweg verwendet werden, die mit der erwarteten Lebensdauer der Aktivität übereinstimmen.

Dieses Modul identifiziert und bewertet systematisch physische Klimarisiken und bietet wertvolle Erkenntnisse für die Entwicklung wirksamer Konzepte zur Reduzierung und Anpassung. Darüber hinaus ist dieses Tool so konzipiert, dass es den EU-Taxonomie-Vorschriften entspricht und Risiken auf der Grundlage von RCP-Szenarien (Representative Concentration Pathway) bewertet, wodurch die Basis für langfristige Investitionsentscheidungen geschaffen wird.

Für das gesamte Portfolio der Gruppe haben wir eine zweistufige Analyse durchgeführt, die zu zwei Ergebnissen geführt hat. Der erste Datensatz ist eine aggregierte Bewertung für das gesamte Unternehmen für die Jahre 2030 und 2050 auf der Grundlage der Anforderungen der ESRS-Verordnung (EU) 2021/1019, in der hervorgehoben wird, welche Risiken in unserem Portfolio häufig als hoch eingestuft werden. Die identifizierten Hauptrisiken waren Wasserstress, Hitzestress und Überschwemmungen von Flüssen. Der zweite Datensatz enthält eine individuelle Bewertung für jedes Gebäude. Im Rahmen der individuellen Bewertung für jedes Objekt mit hohen Risiken werden mögliche Anpassungslösungen aufgeführt, die zur Risikominderung umgesetzt werden können. Diese Anpassungslösungen werden für jedes einzelne Objekt separat bewertet. Die Anpassungslösungen müssen innerhalb der nächsten fünf Jahre umgesetzt werden, um die Kriterien der EU-Taxonomie zu erfüllen.

Im Rahmen der Klimarisikoanalyse wurden physische Risiken als auch Übergangsriskien identifiziert. Alle festgestellten Risiken wurden bereits gemindert, sodass kein signifikantes Risiko mehr besteht. Auf Grundlage der Klimarisikoanalyse kann die Widerstandsfähigkeit sowohl des Geschäftsmodells als auch des Portfolios bestätigt werden. Weitere Informationen zur Klimarisikobewertung finden Sie in diesem Bericht im Abschnitt ESRS E1-IRO-1 Angabepflicht.

E1-2 – Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

E1-2 – Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

Konzepte (E1-2)	Code of Business Ethics and Conduct
	Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung
	Group LCA Policy
	CPIPG GHG Recalculation Policy
	Risk-Management-Strategie
Transition Plan ESG	

Weitere Informationen finden Sie unter ESRS 2 MDR-P.

E1-3 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakzepten

(E1-3_01)

Die folgenden Maßnahmen und Schritte, die Teil des Übergangsplans sind, werden durchgeführt, um die Auswirkungen des Klimawandels abzuschwächen. Alle Maßnahmen sind im Berichtsjahr 2025 aktuell und noch nicht abgeschlossen.

- Austausch von Kältemitteln durch Kältemittel mit niedrigem Treibhauspotenzial

- Umstellung der Heizung auf Wärmepumpen
Um die Auswirkungen der Treibhausgasemissionen durch stationäre Verbrennung zu verringern, wurden zwei Maßnahmen ermittelt. Erstens erfordert der technologische Wandel im Gebäudebetrieb den Austausch der vorhandenen Gasheizungen gegen Wärmepumpen. Ein solcher Austausch erfordert jedoch auch die Umsetzung anderer Baumaßnahmen, wie z. B. die Änderung des Durchmessers der Heizungsrohre. Daher könnten auch Zwischenlösungen wie die Umstellung auf eine erneuerbare Energiequelle wie Biomasse, Holz oder Pellets sinnvoll sein. Um jedoch die langfristigen Emissionsziele der EBPD zu erreichen, müssen Wärmepumpen installiert werden.

- Thermische Verbesserung der Gebäude
Zukünftige Gebäude müssen deutlich höhere Standards in Bezug auf Energieeffizienz erfüllen. Dies erfordert eine vollständige Sanierung bestehender Gebäude. Eine Wärmedämmung trägt wesentlich zu einem geringeren Energiebedarf und damit zu einem geringeren Heizbedarf bei, was wiederum einem geringeren Erdgasverbrauch entspricht.

- Umstellung auf Elektrofahrzeuge, die mit CO₂-freiem Strom betrieben werden
Die Automobilindustrie bietet inzwischen eine Vielzahl von batteriebetriebenen Elektrofahrzeugen an, die in Kombination mit emissionsarmem Strom die Treibhausgasemissionen des Individualverkehrs erheblich reduzieren. Daher wird ein schneller Umstieg auf eine vollständig elektrifizierte Fahrzeugflotte vorgeschlagen. Dies ermöglicht eine erhebliche Reduzierung der damit verbundenen Treibhausgasemissionen und einen schnellen Erfolg für den Plan zur Emissionsreduzierung.

- Umstellung auf CO₂-freie Heizquellen durch Versorgungsunternehmen
Wir verlassen uns auf die Bemühungen der Fernwärmeversorger, die Treibhausgasemissionen aus der Fernwärme zu reduzieren. Diese Versorger unterliegen den gleichen Vorschriften und müssen daher ebenfalls die Klimaziele erfüllen. Wir sind davon überzeugt, dass Fernwärme eine sinnvolle Energiequelle für städtische Gebiete ist, insbesondere wenn sie klimaneutral erzeugt wird.

- Grünstrombezug durch PPA
Aufgrund der Preisverzerrungen am Strommarkt unter anderem durch den Krieg in der Ukraine und der Auslegung möglicher Regulierungen hat sich die S IMMO für den Strombezug über PPAs entschieden. In Österreich wurde bereits ein PPA mit einem Kleinwasserkraftwerk zur Ergänzung der Eigenproduktion abgeschlossen. Neben dem Bezug von Grünstrom bietet das PPA auch Planungssicherheit in Bezug auf die Kostenentwicklung.

- Kauf von CO₂-freiem Strom/Grünstrom vom Spot-Markt.
Aus strategischer Sicht ist es nicht das Ziel der S IMMO, Strom für den Markt zu produzieren. Daher wird immer eine Restmenge am Markt zugekauft werden müssen. CPI Europe hat sich und der S IMMO zum Ziel gesetzt, ab Ende 2024 nur noch Ökostrom zu beziehen. Eine Kompensation durch CO₂-Zertifikate oder Herkunftsnachweise ist nicht mehr zulässig.

- Ausbau von PV-Anlagen auf S IMMO Gebäuden
Die NUS-Studie untersuchte auch das Potenzial für die Stromerzeugung durch PV-Anlagen auf Immobilien. Anhand der verfügbaren Dachflächen wurde ermittelt, dass auf Gruppenebene eine potenzielle Stromerzeugung von bis zu 130 GWh möglich ist. Der Gesamtstromverbrauch wurde zu diesem Zeitpunkt auf 236,2 GWh ermittelt, was bedeutet, dass rund 55 % des Stromverbrauchs auf Gruppenebene durch selbst erzeugten Ökostrom gedeckt werden können.

- Grüne Beschaffungspolitik
Um die Emissionen von gekauften Waren und Dienstleistungen zu reduzieren, ist eine Änderung der Beschaffungspolitik erforderlich. Beschaffungsentscheidungen sollten auf Nachhaltigkeitskriterien basieren und nicht auf dem günstigsten Angebot. Der gesamte Lebenszyklus der beschafften Waren oder Dienstleistungen sollte unabhängig von der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden.

- Folgende weitere Maßnahmen sollten umgesetzt werden, um Emissionen zu reduzieren
 - Gekaufte Rohstoffe sollen aus Quellen mit geringen Treibhausgasemissionen stammen.
 - Einkäufe bei Lieferant:innen, die sich zur Reduzierung der CO₂-Emissionen/ zu Netto-Null-Zielen verpflichtet haben.
 - Bevorzugung lokaler Lieferant:innen, um die mit dem Kauf von Waren und Dienstleistungen verbundenen CO₂-Emissionen in den Lieferketten zu reduzieren.
 - Kauf von Waren und Dienstleistungen, die über ein Nachhaltigkeitszertifikat verfügen.
 - Berücksichtigung der Möglichkeit, Waren reparieren zu lassen. Reparaturen führen zu geringeren Treibhausgasemissionen als Neukäufe.

- **Grüne Immobilienentwicklung**
Insbesondere im Bereich der Immobilienentwicklung besteht nicht nur die Notwendigkeit, Prozesse emissionsfrei zu gestalten, sondern auch die Produkte neu zu konzipieren. Dies ergibt sich auch vor dem Hintergrund gestiegener Anforderungen an die Emissionen und die Energieeffizienz von Gebäuden.
- **Folgende Schritte werden zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen in Betracht gezogen**
 - Umsetzung der Richtlinie zur Lebenszyklusanalyse (LCA) für den Bau und Betrieb aller neuen Gewerbeimmobilien.
 - Bei der Auswahl und Planung ist auf Materialien mit geringen CO₂-Emissionen zu achten. Beim Bau neuer Gebäude werden die höchsten verfügbaren Standards für CO₂-arme Bauweise eingehalten.
 - Beim Kauf neuer Gebäude oder der Renovierung bestehender Immobilien sind die höchsten verfügbaren Energieeffizienzstandards anzustreben.
 - Bei der Beschaffung von Maschinen, technischer Ausrüstung und Fahrzeugen müssen die höchsten verfügbaren EU-/nationalen Energieeffizienzstandards eingehalten werden.
 - Beim Kauf von Ausrüstung/Gebäuden sollten die Lebenszykluskosten/CO₂-Emissionen/der Energieverbrauch im Vordergrund stehen, um sicherzustellen, dass die Beschaffung die effizienteste Option ist (auch wenn die Anschaffungskosten höher sind).
- **Zusammenarbeit mit Mieter:innen zur Verbrauchsreduzierung durch verbrauchsabhängige Abrechnung**
Um den Großteil der Emissionen einzusparen, ist ein mehrjähriger Maßnahmenplan erforderlich. Die einzelnen Schritte werden im Folgenden vorgestellt:
 - Erfassung der tatsächlichen Verbrauchsdaten auf Mieterebene. Der erste Schritt besteht darin, den tatsächlichen Verbrauch von Betriebsmitteln zu erfassen. Dies geschieht mittels digitaler Erfassung (Smart Meter).
 - Umstellung der Betriebskostenumlage von m²-Schlüsseln auf verbrauchsabhängige Berechnung. Das bedeutet, dass die wirtschaftlichen Kosten der Verursachung auch den Mieter:innen in Rechnung gestellt werden.
 - Aktive Kommunikation der Verbrauchsdaten an die Mieter:innen. Ziel ist es, ein Bewusstsein für den tatsächlichen Verbrauch zu schaffen. Mit relativ geringem Aufwand kann auch ein Benachrichtigungssystem für Betriebsfehler in der Haustechnik integriert werden. Der Vorteil für die S IMMO: Sinkende Betriebskosten bedeuten geringere Zuschüsse der Vermieter:innen oder Potenzial für Mieterhöhungen.
 - Mieter:innen in sanierten Gebäuden sollen einen nahezu emissionsfreien Betrieb der Gebäude erreichen, entsprechend den Anforderungen der EBPD.
- **Reduzierung des logistischen Aufwands, lokale Beschaffung**
Folgende Maßnahmen zur Reduzierung der damit verbundenen Treibhausgasemissionen wurden ermittelt:
 - Sicherstellung, dass alle erforderlichen Transport- und Vertriebsdienstleistungen von Lieferant:innen mit einem Fuhrpark mit geringen/keinen CO₂-Emissionen bezogen werden.
 - Bevorzugung von Lieferant:innen, die Biokraftstoffe oder kohlenstoffarme Kraftstoffe in ihrem Kraftstoffmix für Transport- und Vertriebsdienstleistungen verwenden.
 - Priorisierung von Vertriebsaktivitäten, bei denen vor Ort erneuerbare Elektrizität für die Lagerung gekaufter Waren in Lagern, Vertriebszentren und Einzelhandelsgeschäften genutzt wird, oder Beschaffung der erforderlichen Stromversorgung aus 100 % erneuerbaren zertifizierten Energiequellen.
 - Strategische Standortwahl für neue Gebäude in der Nähe von Großkunden und Verbrauchszentren.
 - Reduzierung der Treibhausgasintensität (tCO₂e/km) durch Verbesserung der Effizienz von Transportnetzen, Erhöhung der Hin- und Rückfahrten, der Ladekapazität und der Auslastungsfaktoren.
- **Abfallreduzierung und Steigerung von Recycling/Kreislaufwirtschaft**
Zu den möglichen Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen gehören:
 - Reduzierung der Abfallmenge durch die Einführung spezieller Abfallentsorgungsprogramme/Schulungen für Mitarbeiter:innen, um die Wiederverwendungs- und Recyclingquoten in allen Gebäuden zu erhöhen.
 - Verbesserte Recycling- und Wiederverwendungsmaßnahmen in gewerblichen Gebäuden, um die Menge des auf Deponien entsorgten Abfalls zu reduzieren.
 - Durchführung von Abfallprüfungen im gesamten gewerblichen Portfolio, um Abfallströme zu optimieren, die Kontamination von Materialien zu reduzieren und Verbesserungen bei den Recyclingquoten/Deponien zu erzielen.
 - Bei der Beschaffung sicherstellen, dass Abfallentsorgungsunternehmen eine „deponiefreie“-Option anbieten, um die mit der Deponierung verbundenen Treibhausgasemissionen zu reduzieren.
 - Registrierung von Gewerbeflächen bei Anbieter:innen von Wiederverwendungstools/-software, damit überschüssige/nicht benötigte Produkte von lokalen Organisationen wiederverwendet werden können, wodurch die Notwendigkeit von Recycling/Entsorgung entfällt.

- Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel
Zur Reduzierung der mit Geschäftsreisen verbundenen Emissionen sind folgende Maßnahmen denkbar:
 - Reduzierung des Bedarfs an Geschäftsreisen im gesamten Unternehmen (z. B. Förderung von Videokonferenzen und webbasierten Besprechungen als Alternative zu persönlichen Besprechungen, wo dies wirtschaftlich machbar ist)
 - Einführung einer aktualisierten Beschaffungsrichtlinie, die von allen Anbietern:innen von Geschäftsreisen verlangt, ein verifiziertes Netto-Null-Ziel nachzuweisen.
 - Einführung einer unternehmensweiten Richtlinie, um die Installation und Verfügbarkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge auf dem Firmengelände sicherzustellen.
 - Förderung und Schaffung von Anreizen für emissionsärmere Reisemöglichkeiten (z. B. Zug statt Flugzeug), Einführung von Richtlinien zur Förderung von Anreizen für aktive Mobilität und öffentliche Verkehrsmittel für kürzere Fahrten zu Kundenterminen.
 - Bereitstellung von Optionen für aktive Mobilität/CO₂-freie Optionen für Mitarbeiter:innen zur Erledigung ihrer täglichen Aufgaben, die Reisen innerhalb der Region erfordern, z. B. Bereitstellung von Fahrrädern für Mitarbeiter:innen, um zu Besprechungen/Geschäftsterminen innerhalb der Region zu fahren.

 - Arbeitsweg der Mitarbeiter:innen
Sicherstellen, dass beim Kauf neuer Gewerbeimmobilien nachhaltige Reisemöglichkeiten für Mitarbeiter:innen berücksichtigt werden, um die Pendelstrecken zu verkürzen, z. B. indem gefordert wird, dass sich die erworbenen Immobilien in der Nähe von Stadtzentren und öffentlichen Verkehrsmitteln befinden, um die durchschnittliche tägliche Pendelstrecke für Mitarbeiter:innen zu begrenzen.
 - Optimierung der Nutzung aktiver/CO₂-freier Reisemöglichkeiten durch Mitarbeiter:innen und Vermeidung der Nutzung von Privatfahrzeugen für den täglichen Pendelverkehr, z. B. durch die Einführung von Parkrichtlinien und -gebühren im gesamten gewerblichen Portfolio, um CO₂-freie Reisemöglichkeiten attraktiver zu machen.
 - Anreize und Unterstützung für unternehmensgeführte Programme zur verstärkten Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel bieten, z. B. Programme zur Förderung des Radfahrens zur Arbeit, „Jobticket“.
 - Evaluierung der Durchführbarkeit von Richtlinien und Initiativen für die Arbeit im Homeoffice (sofern wirtschaftlich machbar) und verstärkte Bereitstellung von Kommunikations- und Homeoffice-Tools, um den täglichen Arbeitsweg der Mitarbeiter:innen zu reduzieren.

 - Bereitstellung einer CO₂-freien/-armen Verkehrsinfrastruktur für Mitarbeiter:innen im gesamten Mobilitätsbereich (z. B. Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Fahrradabstellplätze).
 - Einführung von Unternehmensrichtlinien und -programmen zur Reduzierung von Autofahrten zur Arbeit mit nur einer Person an Bord, z. B. durch die Förderung von Fahrgemeinschaften.
-
- Fokus auf grüne Investitionen
Als Maßnahmen zur Emissionsreduzierung in der Kategorie „Investitionen“ wurden folgende Punkte berücksichtigt:
 - Einführung von Richtlinien, um sicherzustellen, dass kommerzielle Investitionen nur in Unternehmen getätigt werden, deren Dekarbonisierungsziele mit dem Netto-Null-Ziel der CPI Europe bis 2050 übereinstimmen.
 - Alle Unternehmen, in die die S IMMO investiert, müssen regelmäßig ihre Scope-1- und Scope-2-Emissionen melden, um eine jährliche/kontinuierliche Dekarbonisierung nachzuweisen.
 - Zukünftige Investitionen zielen auf Unternehmen ab, die den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft direkt unterstützen und fördern.
 - Proaktives Engagement mit allen Unternehmen, um die Ausrichtung und Überprüfung mit der SBTi sicherzustellen.

(E1-3_03, E1-3_04)

Dekarbonisierungsmaßnahme

Scope	Dekarbonisierungsmaßnahme	Einheit	Basisjahr					
			2019	Ziel 2030	Ziel 2035	Ziel 2040	Ziel 2045	Ziel 2050
1.1	Austausch von Kältemitteln durch Kältemittel mit niedrigem Treibhauspotenzial	t CO ₂ e	5.709	-1.019	13.615	6.490	1.710	345
1.2	Umstellung der Heizung auf Wärmepumpen	t CO ₂ e	3.211	-1.156	-3.164	-4.880	5.294	5.570
1.2	Thermische Verbesserung der Gebäude	t CO ₂ e	227	-1.734	-1.220	-1.272	-1.284	-1.284
1.3	Umstellung auf BEVs, die mit CO ₂ -freiem Strom betrieben werden			-227	-1.830	-1.907	-1.927	-1.927
2.1	Umstellung auf CO ₂ -freie Heizquelle durch Dienstleister	t CO ₂ e	6.254	-3.127	-227	-227	-227	-227
2.2	Eigene Stromerzeugung durch PV-Anlagen	t CO ₂ e	42.499	-3.000	-3.909	-4.534	-6.254	-6.254
2.2	Bezug von Ökostrom durch PPA	t CO ₂ e		-250	-12.000	-16.000	-16.000	-16.000
2.2	Bezug von CO ₂ -freiem Strom vom Markt	t CO ₂ e		-39.024	-1.000	-2.500	-7.500	-10.000
3.1	Umweltfreundliche Beschaffung	t CO ₂ e	9.086	-7.269	-29.274	-23.774	-18.999	-16.499
3.2	Umweltfreundliche Entwicklung	t CO ₂ e	24.208	-19.366	-8.632	-8.995	-9.086	-9.086
3.3	Zusammenarbeit mit Mieter:innen zur Verbrauchsreduzierung durch verbrauchsabhängige Abrechnung	t CO ₂ e	205.076	-167.616	-200.974	-204.256	-205.076	-205.076
3.3	Reduzierung des logistischen Aufwands, lokale Beschaffung	t CO ₂ e	16.532	-14.879	-15.705	-16.367	-16.532	-16.532
3.4	Umstellung auf grüne Energie	t CO ₂ e	28	-14	-25	-25	-28	-28
3.5	Steigerung des Recyclings/Kreislaufwirtschaft	t CO ₂ e	1.697	-255	-891	-1.145	-1.209	-1.209
3.5	Abfallreduzierung	t CO ₂ e		-85	-297	-382	-403	-403
3.6	Umstellung auf grüne Transportmittel	t CO ₂ e	281	-267	-267	-267	-281	-281
3.7	Jobticket, Fahrräder, ...	t CO ₂ e	1.020	-714	-1.010	-1.020	-1.020	-1.020
3.15	Schwerpunkt auf grüne Investitionen	t CO ₂ e	6.122	-6.122	-6.122	-6.122	-6.122	-6.122

(E1-3_05-08)

Die Erneuerung von Gebäudesystemen erfolgt im Rahmen des regulären Instandhaltungsprogramms. Dementsprechend wird der Austausch voll funktionsfähiger Anlagen zurückgestellt, und die Finanzierung dieser Maßnahmen wird weitgehend aus dem jährlichen Instandhaltungsbudget bestritten. Für größere Maßnahmen können zusätzliche finanzielle Mittel erforderlich sein, die das Unternehmen durch seine Finanzierungstätigkeiten beschafft. Detaillierte Informationen zu den damit verbundenen Investitionen gemäß dem Delegierten Rechtsakt zur Offenlegung der EU-Taxonomieverordnung finden Sie im Kapitel „Taxonomie“ dieser Erklärung.

Kennzahlen und Ziele**E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel****E1-4 – Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel**

Ziele

Reduzierung der Treibhausgasintensität von Scope 1 und Scope 2 pro m² des Immobilienportfolios, einschließlich Bioenergie, um 46,2 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019

Reduzierung der THG-Emissionen um 76,34 % von Scope 1 und 3 pro MWh verkaufter Strommenge

Reduzierung der Treibhausgasintensität ausgewählter Kategorien von Scope 3 pro m² des Immobilienportfolios um 27,5 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019

Reduzierung der Energieintensität des Immobilienportfolios um 10 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019

(E1-4_01)

Auf Gruppenebene wurden folgende Ziele festgelegt:

Die Gruppe gab ihre aktualisierte Verpflichtung zur Reduzierung folgender Emissionen bekannt: Reduzierung der Treibhausgasintensität von Scope 1 und Scope 2 pro m² des Immobilienportfolios um 46,2 %, inklusive Bioenergie, bis zum Jahr 2030 ge-

genüber dem Basisjahr 2019; Reduzierung der THG-Emissionen um 76,34 % von Scope 1 und 3 pro MWh verkaufter Strommenge; Reduzierung der Treibhausgasintensität ausgewählter Kategorien von Scope 3 pro m² des Immobilienportfolios um 27,5 % des Immobilienportfolios bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019.

(E1-4_02 bis 17)

Erwartete Reduzierung der Treibhausgasemissionen von S IMMO

THG-Emissionen	Einheit	Retrospektive			Meilensteine und Zieljahre			Jährliches % Ziel/Basisjahr
		Basisjahr 2019	2024	2025	%	2025	2030	
Scope-1-THG-Emissionen								
Scope-1-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	9.147	17.686	11 512,45	-34,91	8.494	5.011	0,6
Scope-2-THG-Emissionen								
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	51.585	20.911	22 286,18	6,58	n.a.	n.a.	n.a.
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	48.753	22.615	1.854	-91,80	9.237	3.352	-7,4%
Signifikante Scope-3-THG-Emissionen								
Gesamte indirekte Scope-3-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	264.049	216.864	110 035,07	-49,26	255.775	47.464	-7,5

Die CO₂-Emissionen werden gemäß dem GHG-Protokoll nach dem Prinzip der operativen Kontrolle für Scope-1- und Scope-2-Kategorien berechnet. Die gemeldeten CO₂-Emissionen stellen Bruttoemissionen dar. Die CO₂-Äquivalente für alle Treibhausgase aus dem Kyoto-Protokoll (CO₂, CH₄, N₂O, HFKW, PFC, SF₆ und NF₃) wurden in der Berechnung berücksichtigt. Die Treibhausgasemissionen der Kategorie 3 umfassen alle Kategorien mit Ausnahme von 3.8, 3.9, 3.10, 3.12 und 3.14. Die nicht berücksichtigten Bereiche wurden als nicht wesentlich für die S IMMO eingestuft. Die Werte für das Basisjahr 2019 wurden aus den tatsächlichen Emissionen von CPI Europe auf der Grundlage der NUS-Studie abgeleitet.

(E1-4_18)

Im Jahr 2023 wurde die Berichterstattung über Treibhausgase innerhalb der CPI Property Group, einschließlich CPI Europe und S IMMO, harmonisiert. Seitdem wird die Berechnung aller Umweltkennzahlen von der CPI Property Group durchgeführt.

Seit 2018 arbeitet die CPI Property Group eng mit dem University Centre for Energy Efficient Buildings (UCEEB) der Tschechischen Technischen Universität in Prag (CTU) zusammen. UCEEB ist ein technischer Unterstützer und Berater der Gruppe und unterstützt die Gruppe bei der Festlegung und Quantifizierung der Umweltziele der Gruppe im Rahmen der langfristigen Strategie der Gruppe. Im Berichtszeitraum 2024 übernahm UCEEB die Datenkontrolle.

Die CPI Property Group hat ein Environmental Impact Reporting Tool (ERT) für die Datenerfassung und deren Eingabe in die Datenbank entwickelt und kontinuierlich verbessert. Ziel der CPI Property Group ist es, die Detailgenauigkeit, Richtigkeit und Qualität unserer Umweltleistungsberichte sicherzustellen. Das ERT ermöglicht die Konsolidierung aller umweltrelevanten Verbraucherdaten in der gesamten Gruppe und in allen ihren Segmenten, trotz der Vielfalt unseres Portfolios.

Das ERT ist so konzipiert, dass es mithilfe eines unabhängigen Dritten, der CI3-Organisation, in Übereinstimmung mit dem GHG-Protokoll berichtet. Seit 2020 haben wir den Umfang der Erfassung, Überwachung und Berichterstattung der Treibhausgasemissionen der Gruppe erweitert, und alle relevanten Kategorien des Scope 3 werden nun gemessen und offengelegt. Unsere Berichterstattung ist also mit dem GHG-Protokoll abgestimmt.

Datenbanklösungen wie das ERT-Tool ermöglichen die Überwachung der Umweltleistung der Gruppe durch größere Robustheit, Umfang (Aktivität und Geografie), Effizienz und Automatisierung. Zum Zweck der Auswertung wird Power BI eingesetzt, da sie die Leistung auf mehreren Ebenen (Standort, Segment, Region und Gruppe) regelmäßig verfolgen und analysieren, die Ergebnisse anhand von Zielen bewerten kann und dadurch geeignete Korrekturmaßnahmen gesetzt werden können. Power BI wurde auch für die Entwicklung von Kennzahlentabellen und Leistungsindikatoren gemäß den aktuellen Richtlinien der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) verwendet.

Die Treibhausgasberichterstattung der CPI Property Group (einschließlich S IMMO) wurde von CI2 als konform mit dem GHG Protocol Corporate Standard verifiziert. Seit 2019 arbeitet die Gruppe mit CI2 und seit 2021 mit dem Schwesterunternehmen CI3 zusammen. Das Unternehmen CI3 konzentriert sich auf Fragen im Zusammenhang mit dem CO₂-Fußabdruck, dessen Berichterstattung, Überprüfung und Festlegung von Zielen. CI3 ist ein regionaler Partner für die CDP-Berichterstattung. Im Rahmen des Überprüfungsprozesses beriet CI3 hinsichtlich der Kompatibilität mit dem GHG Protocol Corporate Standard und der Kompatibilität mit den CDP-Berichtsstandards.

CI2 fungiert als Drittpartei und überwacht, überprüft und validiert unabhängig die THG-Offenlegungen und die angewandte Methodik der Gruppe. Als Ergebnis dieser Zusammenarbeit wurde der THG-Fußabdruck der CPI Property Group (einschließlich S IMMO) verifiziert, gemäß den im GHG-Protokoll festgelegten Verfahren bestätigt und mit dem CI2-Konformitätszertifikat ausgezeichnet. Es wurden Empfehlungen und Leitfäden erstellt, die in die nachfolgende Umweltberichterstattung einfließen werden.

(E1-4_20, E1-4_21)

Die S IMMO stellt sicher, dass das Basisjahr 2019 repräsentativ ist, indem sie es durch eine standardisierte Berechnungsmethode anpasst, die Portfolioänderungen berücksichtigt. Diese Methode beinhaltet auch die kontinuierliche Überwachung aller strukturellen Änderungen, um zu beurteilen, ob weitere Anpassungen des Basisjahres erforderlich sind.

Dies ermöglicht eine kontinuierliche Verfolgung des ursprünglichen Ziels unter Berücksichtigung von Portfolio- und Strukturänderungen. Dieser Prozess stellt sicher, dass die Fortschritte bei der Erreichung der Treibhausgasreduktionsziele konsistent bleiben und für reale Veränderungen innerhalb der Unternehmensaktivitäten und externe Einflüsse repräsentativ sind.

(E1-4_22)

Das Ziel zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen von S IMMO wurde auf wissenschaftlicher Grundlage entwickelt und steht im Einklang mit den Klimazielen des Pariser Abkommens, den globalen Temperaturanstieg gegenüber dem vorindustriellen Niveau auf 1,5 °C zu begrenzen.

Im Übergangsplan für den Klimaschutz der S IMMO werden verschiedene Ziele und Konzepte festgelegt, die darauf abzielen, die Emissionen im Einklang mit dem 1,5 °C-Ziel des Pariser Abkommens aus Klimaschutzperspektive zu reduzieren:

- Ziel 1: Reduzierung der Treibhausgasintensität von Scope 1 und Scope 2 pro m² des Immobilienportfolios, einschließlich Bioenergie, um 46,2 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019
- Ziel 2: Reduzierung der THG-Emissionen um 76,34 % von Scope 1 und 3 pro MWh verkaufter Strommenge
- Ziel 3: Reduzierung der Treibhausgasintensität ausgewählter Kategorien von Scope 3 pro m² um 27,5 % bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019

Eine detaillierte Beschreibung unserer Dekarbonisierungsmaßnahmen finden Sie in Abschnitt E1-1 dieser Erklärung.

(E1-4_24)

Klimarisikoanalyse

Basierend auf den vier Säulen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) und in Übereinstimmung mit den Anforderungen der EU-Taxonomie-Verordnung hat die S IMMO Klimarisikoanalysen gemäß E1.IRO-1_01-16 durchgeführt.

E1-5 – Energieverbrauch und Energiemix

(E1-5_01 bis E1-5_23)

Energieverbrauch und Energiemix (innerhalb der Organisation)	Einheit	Basisjahr 2019	Gesamt		Österreich	
			2025	2024	2025	2024
(1) Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh		0,00	0,00	0,00	
(2) Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölerzeugnissen	MWh	2.111,67	63,68	354,29	0,00	0,00
(3) Brennstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	46.312,29	47.538,032	51.469,65	1.246,15	2.455,23
(4) Brennstoffverbrauch aus sonstigen fossilen Quellen	MWh		0,00	0,00	0,00	
(5) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus fossilen Quellen	MWh	53.540,50	23.941,57	41.914,1	17.021,34	14.293,74
(a) Strom	MWh	25.441,54	2.355,40	13.415,12	2.290,27	35,67
(b) Wärme und Kühlung	MWh	28.098,96	21.586,17	28.498,97	14.731,07	14.258,07
(6) Gesamtverbrauch fossiler Energie (Summe der Zeilen 1 bis 5)	MWh	101.964,46	71.543,28	93.738,03	18.267,48	16.748,97
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	91,2	53,9	62	51,70	43,60
(7) Verbrauch aus nuklearen Quellen	MWh		3,24	6.023,45	0,00	0,00
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%		0,0	4	0,00	
Gesamtenergieverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3.8, 3.13 and 3.14)	MWh	92.506,45	45.543,11	78.755,69	11.624,38	9.886,74
(8) Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Quellen, einschließlich Biomasse (auch Industrie- und Siedlungsabfällen biologischen Ursprungs, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen usw.)	MWh		0,00		0,00	
(9) Verbrauch aus erworbenem oder erhaltenem Strom, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen	MWh	9.835,58	60.651,43	50.511,02	16.894,85	21.459,72
(a) Strom	MWh	9.835,58	60.651,43	50.511,02	16.894,85	21.459,72
(b) Wärme und Kühlung	MWh		0,00		0,00	
(10) Verbrauch selbst erzeugter erneuerbarer Energie, bei der es sich nicht um Brennstoffe handelt	MWh	31,00	549,06	876,29	137,2	250,74
(11) Gesamtverbrauch erneuerbarer Energie (Summe der Zeilen 8 bis 10)	MWh	9.866,58	61.200,482	51.387,31	17.032,05	21.709,74
Anteil des Verbrauchs aus erneuerbaren Quellen am Gesamtenergieverbrauch	%	8,8	46,1	34	48,30	56,40
Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen außerhalb der Organisation (Scope 3.8, 3.13 and 3.14)	MWh	1.385,82	69.257,857	53.537,84	9.155,64	7.629,37
Gesamtenergieverbrauch (Summe der Zeilen 6, 7 und 11)	MWh	111.831,04	132.747,01	151.148,79	35.299,53	38.458,71
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation	MWh	205.723,31	247.547,97	283.442,32	56.079,55	55.704,56
Erzeugung nicht erneuerbarer Energie	MWh	402,23	0,00	0,00	0,00	0,00
Erzeugung erneuerbarer Energie	MWh	121,64	590,73	976,19	178,87	349,91

Energieintensität	Einheit		Gesamt		Österreich	
			2025	2024	2025	2024
Gesamtenergieverbrauch aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren je Nettoeinnahmen aus Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren	MWh/ EUR m	977,63	674,46	696,11	301,27	596,20
Nettoeinnahmen aus Aktivitäten in klimaintensiven Sektoren	EUR m	210,43	367,03	407,18	186,14	93,43
Gesamtenergieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation je Referenzgesamtmietfläche	MWh/m ²	0,22	0,23	0,19	0,30	0,22
Referenzgesamtmietfläche	m ²	947.547,53	1.093.515,93	1.464.202,45	186.143,45	248.833,21

Angewandte Methodik**Grenzen der Berichterstattung – Verbrauch von Versorgungsleistungen durch Vermieter:innen und Mieter:innen**

Die Daten für den Wasser- und Energieverbrauch werden entweder direkt von den Wasser- und Energieversorgern oder von

den Zählern oder von den Mieter:innen erhoben, sofern diese in direkter Beziehung zu den zuvor genannten Versorgern stehen. Wenn die Daten von den Mieter:innen nicht zur Verfügung gestellt wurden, wurden sie auf der Grundlage gebäudespezifischer Vergleichswerte geschätzt. Der Energie- und Wasserverbrauch wird aufgeteilt in den Verbrauch innerhalb der Organisa-

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

	Deutschland		Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	n.a.
	0,00	329,84	9,42	9,57	41,16	4,94	13,10	9,94	0,00	0,00	n.a.	0,00
	603,63	7.877,85	19.344,68	19.798,65	21.292,74	13.102,01	18,49	3.191,97	5.032,35	4.392,00	n.a.	651,93
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	n.a.	0,00
	614,06	10.286,14	2.848,33	2.060,83	3.457,84	12.889,96	0,00	0,00	0,00	155,51	n.a.	2.227,92
	65,14	1.286,72	0,00	0,00	0,00	9.920,56	0,00	0,00	0,00	155,51	n.a.	2.016,66
	548,92	8.999,42	2.848,33	2.060,83	3.457,84	2.969,39	0,00	0,00	0,00	0,00	n.a.	211,26
	1.217,69	18.493,83	22.202,43	21.869,06	24.791,74	25.996,9		3.201,91	5.032,35	4.547,51	n.a.	2.879,85
	99,7	99,8	54,6	52,7	50,8	77,1	3,70	29,4	84,40	87,8	n.a.	100
	3,24	29,74	0,00	0,00	0,00	5.758,48	0,00	0,00	0,00	235,22	n.a.	0,00
	0,30	0,2	0,00	0,00	0,00	17,1	0,00	0,00	0,00	4,5	n.a.	0,00
	1.528,22	15.867,98	4.048,05	3.338,34	14.647,70	31.212,69	12.831,65	9.533,08	863,12	6.336,41	n.a.	2.850,71
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	n.a.	0,00
	0,00	0,9	18.154,00	19.339,45	23.931,99	1.962,1	798,46	7.668,50	872,12	80,36	n.a.	0,00
	0,00	0,9	18.154,00	19.339,45	23.931,99	1.962,1	798,46	7.668,50	872,12	80,36	n.a.	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	n.a.	0,00
	0,00	0,00	282,71	278,22	41,68		29,65	29,4	57,82	318,66	n.a.	0,00
	0,00	0,9	18.436,71	19.617,67	23.973,67	1.962,1	828,11	7.697,89	929,94	399,02	n.a.	0,00
	0,00	0,00	45,4	47,3	49,2	5,8	96,30	70,9	15,60	7,7	n.a.	0,00
	0,00	0,00	14.574,92	15.831,50	17.283,72	2.902,15	20.181,30	26.709,05	8.062,29	465,77	n.a.	
	1.220,93	18.524,47	40.639,14	41.486,72	48.765,41	33.717,48	859,70	10.899,80	5.962,29	5.181,75	n.a.	2.879,85
	2.749,15	34.392,45	59.262,10	60.655,36	80.696,83	67.832,33	33.872,65	47.141,93	14.887,70	11.983,92	n.a.	5.730,56
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	n.a.	0,00
	0,00	0,00	282,71	278,22	41,68	0,00	29,65	29,4	57,82	318,66	n.a.	0,00
	Deutschland		Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	4.477,44	1.314,39	610,37	556,82	901,57	733,14	535,87	716,52	919,96	782,55	n.a.	1.152,10
	0,61	26,17	97,09	108,93	89,51	92,52	63,21	65,79	16,18	15,31	n.a.	4,97
	4,22	0,16	0,20	0,18	0,24	0,22	0,17	0,22	0,17	0,1	n.a.	0,22
	650,86	214.448,79	289.113,11	341.894,4	332.781,18	304.615,27	194.831,09	213.013,28	89.996,24	114.975,23	n.a.	26.422,27

tion (einschließlich des Verbrauchs im Zusammenhang mit dem eigenen Betrieb) und den Verbrauch außerhalb der Organisation (einschließlich des Verbrauchs im Zusammenhang mit unserer nachgelagerten Wertschöpfungskette, d. h. dem Verbrauch der Mieter:innen).

Energieverbrauch

Unser Ziel war es, für alle Verbrauchsarten (Kraftstoff, Strom, Fernwärme, Wasser) und den erzeugten Abfall tatsächliche Daten für den Zwölfmonatszeitraum zu verwenden. Zu diesem Zweck wurden automatisch übertragene Daten (Smart Metering), ausgelesene Daten und Daten aus Rechnungen von Versorgungsunternehmen verwendet. Wenn keine vollständigen Daten verfügbar waren, wurde der Verbrauch anhand entsprechender Annahmen zum Gebäudetyp und zur vermietbaren Fläche geschätzt. Wenn keine Daten für das gesamte Jahr 2025 verfügbar waren, wurden Daten aus dem Jahr 2024 verwendet. Der Energieverbrauch von Gebäuden, die im Laufe des Jahres erworben oder verkauft wurden, wurde für die vollen Monate berücksichtigt, in denen diese Gebäude Teil des Portfolios waren.

Normalisierung

Für die Intensitätsindikatoren (Energieintensität, Wasserintensität, CO₂-Intensität) wurde die Gesamtfläche der Gebäude als Referenzgröße verwendet. Zusätzlich zur Gesamtmietfläche der Immobilien, die während des gesamten Jahres Teil des Portfo-

lios waren, wurde die Gesamtmietfläche der Immobilien, die während des Jahres gekauft oder verkauft wurden, auf monatlicher Basis normalisiert, sodass die Fläche anteilig der Anzahl der für den Bericht relevanten Monate entspricht. Die berechnete Intensität enthält den Verbrauch, der wie oben beschrieben ermittelt wurde.

E1-6 – THG-Bruttoemissionen: Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

(E1-6_01 bis E1-6_04, E1-6_07, E1-6_09 bis E1-6_13, E1-6_33 bis E1-6_34)

Im Jahr 2025 verzeichnen wir einen leichten Abstieg unserer Treibhausgasemissionen (marktbasierend) 5,64 % im Vergleich zum Basisjahr 2019. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr in Tschechien kein Ökostrom bezogen wurde. Mit dem Bezug von Ökostrom im kommenden Jahr wird eine deutliche Reduzierung der Treibhausgasemissionen erwartet.

THG-Emissionen	Einheit	Basisjahr 2019	Gesamt			Österreich		Deutschland	
			2024	2025	%	2025	2024	2025	2024
Scope-1-THG-Emissionen									
Brutto Scope-1-THG-Emissionen	t CO ₂ e	11.001,12	11.694,21	11 512,45	-1,6	435,34	763,69	122,59	1.673,55
Scope-2-THG-Emissionen									
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	13.478,83	12.321,26	22 286,18	82,2	2.901,20	928,71	123,8	711,28
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen	t CO ₂ e	14.966,54	12.982,05	1 854,63	-85,7	385,87	600,42	144,28	1.532,46
Signifikante Scope-3-THG-Emissionen (marktbezogen)									
Gesamte Brutto-Scope-3-THG-Emissionen nach standortbasiertem Ansatz				110 035,07		25.895,12		8.127,95	
Gesamte Brutto-Scope-3-THG-Emissionen nach marktbasierem Ansatz	t CO ₂ e	56.153,80	59.440,92	64 217,07	8,0	12.226,90	2.129,14	8.030,66	13.056,1
1. Eingekaufte Güter und Dienstleistungen	t CO ₂ e	2.129,54	3.980,25	2 914,11	-26,8	317,16	319,21	1,25	169,77
2. Kapitalgüter	t CO ₂ e	8.510,73	1.997,30	8 340,92	317,6	1.697,45	153,49	0,00	78,17
3. Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten	t CO ₂ e	41.057,64	46.432,71	7 043,23	-84,8	1.380,91	1.090,62	59,44	12.372,63
4. Transport und Verteilung (vorgelagert)	t CO ₂ e	617,88	145,8	605,5	315,3	123,2	11,1	0,00	5,70
5. Abfall im Betrieb	t CO ₂ e	1.302,07	3.697,42	2 765,68	-25,2	113,87	85,2	4,46	75,79
6. Geschäftsreisen	t CO ₂ e	76,91	65,18	49,33	-24,3	46,23	54,47	1,08	3,41
7. Anfahrt der Arbeitnehmer:innen	t CO ₂ e	103,31	487,64	383,71	-21,3	235,36	277,3	11,28	35,71
8. Angemietete oder geleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	–	842,62	0,00	-100,0	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Transport (nachgelagert)	t CO ₂ e	–	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
10. Verarbeitung verkaufter Güter	t CO ₂ e	–	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
11. Nutzung verkaufter Güter	t CO ₂ e	44,68	2,1	17 477,82	832177,2	4.992,87	2,1	4.298,21	
12. Entsorgung verkaufter Güter an deren Lebenszyklusende	t CO ₂ e	–	n.a.	7 767,11		2.636,30	n.a.	2.498,99	n.a.

Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
3.983,44	4.375,71	4 788,49	n.a.	636,54	659,7	1.546,05	925,21	n.a.	132,35
			n.a.					n.a.	
5.680,16	133,90	13 182,85	9.466,82	0,00	0,00	239,06	118,93	n.a.	871,61
458,03	133,90	866,44	9.452,36	0,00	0,00	0,00	139,71	n.a.	1.123,20
								n.a.	
31.227,22		28 370,53		8.370,19		1.213,12		n.a.	
20.535,71	6.052,59	13 840,48	27.351,38	8.370,19	5.958,75	1.213,12	3.431,73	n.a.	1.1461,25
1.057,69	1.943,03	966,47	941,14	566,46	599,84	5,08	6,72	n.a.	0,54
4.167,73	670,58	94,21	450,95	2.381,52	644,10	0,00		n.a.	0,00
2.063,64	2.725,98	2 563,92	23.368,56	563,87	3.282,27	411,46	2.278,97	n.a.	1.313,69
302,60	49,00	6,8	33,00	172,90	47,00	0,00		n.a.	0,00
685,94	487,43	255,63	926,24	1.206,24	1.385,54	499,55	595,56	n.a.	141,66
2,02	2,57	0,00		0,00		0,00		n.a.	4,73
137,07	174,00	0,00		0,00		0,00		n.a.	0,63
0,00	0,00	0,00	842,62	0,00	0,00	0,00	0,00	n.a.	0,00
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
8.186,74		0,00		0,00				n.a.	
2.631,82	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.		n.a.	n.a.	n.a.

THG-Emissionen	Einheit	Basisjahr 2019	Gesamt			Österreich		Deutschland	
			2024	2025	%	2025	2024	2025	2024
13. Vermietete oder verleaste Wirtschaftsgüter	t CO ₂ e	1.568,92	1.239,43	16 869,60	1261,1	683,51	135,61	1.155,96	314,95
14. Franchise	t CO ₂ e	–	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00
15. Investitionen	t CO ₂ e	742,11	550,47	0,00	-100,0	0,00	0,00	0,00	0,00
Anteil der Emissionen berechnet aus Primärdaten	%	n/a	73,1	88,0	20,4	93,3	62,7	8,6	1,00
THG-Emissionen insgesamt									
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen)	t CO₂e	74.968,64	74.504,02	143 833,70	93,1	23.165,37	4.388,07	8.374,33	6.957,27
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen)	t CO₂e	82.121,459	84.117,18	77 584,15	-7,8	13.048,11	3.493,25	8.297,53	16.262,11

THG-Intensität	Einheit	Basisjahr 2019	Gesamt			Österreich		Deutschland	
			2024	2025	%	2025	2024	2025	2024
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ eq/ EUR m	356,3	183,00	391,9	114,1	325,6	46,9	13639,0	256,9
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Nettoeinnahmen	t CO ₂ eq/ EUR m	390,3	206,60	211,4	2,3	145,3	37,4	13513,9	621,5
Nettoeinnahmen	EUR m	210,4	407,20	367,03	-9,9	89,78	93,5	0,61	26,2
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) je Referenzgesamtmietfläche	t CO ₂ eq/ m ²	0,076	0,051	0,132	157,9	0,157	0,018	12,867	0,032
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) je Referenzgesamtmietfläche	t CO ₂ eq/ m ²	0,084	0,057	0,071	24,5	0,070	0,014	12,749	0,076
Referenzgesamtmietfläche	m ²	983.245,9	1.464.202,4	1.093.515,93	-25,3	186.143,45	248.833,2	650,86	214.448,8

Angewandte Methodik

Datenquellen

Die Berechnung des CO₂-Fußabdrucks basiert auf dem GHG Protocol Corporate Standard. Emissionen werden in CO₂-Äquivalenten (CO₂e) angegeben. Die CO₂e-Werte für Strom und Fernwärme basieren auf Informationen der Energieversorgern und öffentlich zugänglichen Quellen, einschließlich der europäischen Daten der Association of Issuing Bodies (AIB) sowie der staatlichen Umrechnungsfaktoren des britischen Department for Energy Security (DEFRA). Daten für Scope 3 wurden mit den Emissionsfaktoren aus der ADEME-Datenbank berechnet.

Normalisierung

Nähere Informationen finden Sie in den Erläuterungen zu E1-5.

(E1-6_14)

Falls erforderlich, wurden die Angaben zu Umweltdaten für das Jahr 2024 auf der Grundlage aktualisierter Informationen überarbeitet, um Korrektheit und Konsistenz zu gewährleisten:

- Änderung des Verbrauchs oder der Bruttogeschossfläche einiger Vermögenswerte auf Grund aktualisierter Informationen.
- Die Treibhausgasemissionsfaktoren wurden für 2023 gemäß den neuesten Informationen aktualisiert.
- Standortbasierte THG- Emissionen werden unter Verwendung standortbasierter Emissionsfaktoren für erneuerbaren Strom überarbeitet.

Um eine akkuratere Berichterstattung zu ermöglichen, wurde 2025 gemäß den SBTi-Anforderungen eine neue Berechnungsmethode angewendet, um die tatsächlichen Emissionen aus verkauften Gebäuden zu ermitteln. Ebenfalls gemäß den SBTi-Anforderungen wurden die aktualisierten Grenzen (Energiehändler:innen und Mieterflächen) für die Berechnung herangezogen. Dies führte im Jahr 2025 im Vergleich zu 2024 zu deutlichen Veränderungen der Treibhausgaswerten.

Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
1.300,48	0,00	9 953,42	1161,7	3.479,20	0,00	297,04	0,00	n.a.	0,00
0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	n.a.	0,00
0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	550,47	n.a.	0,00
97,70	95,30	90,0	-6,1	100	99,40	93,30	92,30	n.a.	0,20
40.890,81	10.443,5	46 341,88	17,1	9.006,74	6.618,45	5.208,16	4.191,76	n.a.	2.315,19
24.977,18	10.562,2	19 495,42	-51,2	9.006,74	6.618,45	2.759,17	4.496,65	n.a.	

Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
421,2	95,9	517,7	427,9	233,5	321,8	465,5	273,7	n.a.	465,5
257,3	97,1	217,8	432	142,5	170,5	546,2	293,6	n.a.	546,2
97,092	108,9	89,5	92,5	63,211	16,2	5,0	15,3	n.a.	5,0
0,141	0,031	0,139	0,13	0,076	0,058	0,088	0,036	n.a.	0,088
0,086	0,031	0,059	0,131	0,046	0,031	0,103	0,039	n.a.	0,103
289.113,11	341.894,4	332.781,18	304.615,3	194.831,09	213.013,28	89.996,24	114.975,23	n.a.	26.422,27

Aufgrund der unterschiedlichen Berechnungen der Kategorie Scope 3 war es außerdem wichtig, die Treibhausgasemissionen neu zu berechnen:

- 3.03 – Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten
- 3.08 – Upstream-Leasingobjekte
- 3.11 – Verwendung verkaufter Produkte
- 3.12 – Entsorgung verkaufter Produkte am Ende ihrer Lebensdauer
- 3.13 – Downstream-Leasingobjekte

(E1-6_15)

Im Jahr 2025 wurde der Umfang des Portfolios, das der Erfassung, Überwachung und Berichterstattung von Umweltdaten unterliegt, wie folgt erweitert:

Entwicklungen sind bis zum ersten vollen Kalendermonat nach Inbetriebnahme eines Gebäudes vom Berichtsumfang ausgeschlossen. Die Anlage wird nach dem zweiten vollen Kalenderjahr in Betrieb für eine vergleichbare Analyse herangezogen.

Als größere Renovierung gilt jede Veränderung, die mehr als 50 % der gesamten Gebäudefläche betrifft oder die Umsiedlung von mehr als 50 % der regulären Gebäudenutzer:innen erfordert. Bei einer größeren Renovierung werden die absoluten Verbrauchswerte einbezogen, während bei Intensitätsberechnungen die GLA-Werte proportional reduziert werden, um den tatsächlichen Zeitraum des Vollbetriebs im Jahr widerzuspiegeln. Außerdem sind in den ESRS-Tabellen Angaben zum Kraftstoffverbrauch von Firmenwagen, Geschäftsreisen, dem Arbeitsweg von Mitarbeiter:innen und unserem proportionalen Anteil an den Emissionen von Kapitalbeteiligungen für Treibhausgase enthalten.

Im Jahr 2023 wurden die internen Wiederverkäufe von Gebäuden in unsere Berichterstattungsverfahren aufgenommen, um die Emissionen einzelnen Unternehmen genau zuzuordnen. Für die Berichterstattung in den Jahren 2024 und 2025 setzen wir dieses Verfahren der „internen Wiederverkäufe“ fort.

Die Definitionen in der Berichterstattung der Gruppe unterscheiden sich zwischen den Segmenten wie folgt:

- Die Segmente Retail, Büro und Wohnen werden auf der Grundlage der Bruttomietfläche („GLA“) gemeldet.
- Hotels werden auf der Grundlage der Fläche gemeldet, die an Hotelbetreiber:innen vermietet ist.

Die Referenz-Brutto-Mietfläche wird für die abschließenden Berechnungen der Indikatoren verwendet und umfasst nicht nur die GLA der Immobilien, die das ganze Jahr über Teil des Portfolios waren, sondern auch die GLA der im Laufe des Jahres erworbenen/verkauften Gebäude, normalisiert auf Monatsbasis.

Die S IMMO veröffentlicht jedes Kalenderjahr Umweltkennzahlen, einschließlich aller bis zum 28.02.2025 verfügbaren Daten. Bestimmte Informationen für das Jahr 2025 waren in diesem Zeitraum nicht verfügbar. Diese Informationen stammen aus dem Umweltbericht 2024 der Gruppe. Die Daten werden in den nachfolgenden Berichten aktualisiert, sobald sie verfügbar sind.

(E1-6_16)

Die Gruppe verwendet den operativen Ansatz zur Berechnung der Treibhausgasemissionen.

(E1-6_18, E1-6_21, E1-6_23)

Im Berichtsjahr hat die S IMMO AG gemeinsam mit CPI Europe den Roll-out von Photovoltaikanlagen im Portfolio weiter ausgebaut. Durch die Nutzung geeigneter Dachflächen wird die Eigenstromproduktion erhöht, CO₂-Emissionen reduziert und ein Beitrag zu den ESG-Zielen geleistet.

(E1-6_25)

Die Informationen zu den Primärdaten werden für den Verbrauch sowie für andere Berechnungen gesammelt. Basierend auf diesen Informationen beträgt der Prozentsatz an Primärdaten der gesamten Treibhausgasemissionen 11,91 %.

Der Anteil der Schätzungen, aufgeschlüsselt nach Geltungsbereichen, beträgt:

- Scope 1: 2,88 %
- Scope 2: 9,83 %
- Scope 3: 13,54 %

(E1-6_26)

Folgende Scope-3-THG-Emissionskategorien wurden ausgeschlossen, da sie alle für das Geschäft der S IMMO (Immobilien) nicht relevant sind:

- 3.09. Nachgelagerter Transport und Distribution
- 3.10. Verarbeitung verkaufter Produkte
- 3.12. End-of-Life-Treatment verkaufter Produkte

Kategorie 3.14 Franchises ist ebenfalls nicht relevant. Alle Emissionen aus unseren Gebäuden, die sich im Besitz des berichtenden Unternehmens befinden (das als Vermieter:in fungiert) und im Berichtsjahr an andere Unternehmen vermietet wurden (die nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten sind), sind bereits in Kategorie 3.13 enthalten.

(E1-6_27)

Unsere THG-Inventarisierung umfasst die folgenden Scope-3-Kategorien: 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.11, 3.13, 3.14 und 3.15.

(E1-6_29)

Scope 1 wird auf der Grundlage der operativen Kontrolle berichtet. Im Rahmen des Ansatzes der operativen Kontrolle berücksichtigt die S IMMO 100 % der Treibhausgasemissionen aus dem Betrieb, über den sie oder eine ihrer Tochtergesellschaften die operative Kontrolle hat.

Scope 2 umfasst indirekte Treibhausgasemissionen aus bezogener Energie sowie aus von der Organisation bezogener Wärme oder Dampf (indirekte Treibhausgasemissionen aus Energie); diese werden hier ausgewiesen.

Scope 3:

3.01 Wir berücksichtigen die wichtigsten gekauften Waren und Dienstleistungen (in Bezug auf Volumen, Kosten, Auswirkungen auf Treibhausgase usw.). Die Methode zur Berechnung der Treibhausgase ist ausgabenbasiert – die Emissionen für Waren und Dienstleistungen werden geschätzt, indem Daten über den wirtschaftlichen Wert der gekauften Waren und Dienstleistungen erhoben und mit relevanten sekundären Emissionsfaktoren (z. B. Branchendurchschnitt) multipliziert werden (z. B. durchschnittliche Emissionen pro Geldwert der Waren). Es ist möglich, lieferantenspezifische Daten aus dem Treibhausgasinventar auf Produktebene der Hauptlieferant:innen zu kombinieren.

3.02 Die wichtigsten gekauften Investitionsgüter sind inkludiert (z. B. Um- und Ausbauten von Mietflächen, kleinere Renovierungen usw.). Alle vorgelagerten Emissionen der gekauften Investitionsgüter sind inkludiert („cradle-to-gate“). Die Methode zur Berechnung der Treibhausgase ist dieselbe wie für Kategorie 3.1 – ausgabenbasierte Methode und lieferantenspezifische Methode.

3.03 Diese Kategorie umfasst Emissionen, die mit der Produktion von Brennstoffen und Energie verbunden sind, die vom berichtenden Unternehmen im Berichtsjahr eingekauft und verbraucht wurden und die nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten sind. Im Vorjahr wurden emissionsbezogene Werte im Zusammenhang mit Mietern unter dieser Kategorie ausgewiesen. Im laufenden Jahr werden diese Emissionen unter Kategorie 3.13 eingeordnet, da alle vom Konzern genutzten Zwischenhändler oder Energiehändler außerhalb des Konzerns angesiedelt sind.

Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:

- Lieferantenspezifische Methode, bei der Daten von Kraftstoff- und Energieanbietern zu vorgelagerten Emissionen (Gewinnung, Produktion und Transport), Übertragungs- und Verteilungsverlusten und der Erzeugung von Strom, der vom berichtenden Unternehmen verbraucht wird, erhoben werden.
- Durchschnittsdatenmethode, bei der die Emissionen anhand sekundärer Emissionsfaktoren (z. B. Branchendurchschnitt) für vorgelagerte Emissionen pro Verbrauchseinheit (z. B. kg CO₂e/kWh) geschätzt werden.

3.04 Emissionen aus dem vorgelagerten Transport und der Verteilung durch Dritte im Zusammenhang mit den Ausstattungsarbeiten in den eigenen oder kontrollierten Betrieben des berichtenden Unternehmens im Berichtsjahr.

3.05 Emissionen aus der Entsorgung und Behandlung von Abfällen durch Dritte, die in den eigenen oder kontrollierten Betrieben des berichtenden Unternehmens im Berichtsjahr entstanden sind. Diese Kategorie umfasst Emissionen aus der Entsorgung von sowohl festem Abfall als auch Abwasser. Die Abfallbehandlung in Einrichtungen, die dem berichtenden Unternehmen gehören oder von diesem kontrolliert werden, wird in Scope 1 und Scope 2 erfasst.

Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:

- Es wird eine abfallartspezifische Methode verwendet, bei der Emissionsfaktoren für bestimmte Abfallarten und Abfallbehandlungsmethoden verwendet werden. Die Abfallberichterstattung hat sich in den letzten Jahren an unseren Standorten verbessert.

3.06 Diese Kategorie umfasst Emissionen aus dem Transport von Mitarbeiter:innen für geschäftliche Aktivitäten in Fahrzeugen, die Dritten gehören oder von Dritten betrieben werden, wie Flugzeuge, Züge, Busse und private Personenkraftwagen. Emissionen (Kühlmittel, Öle, Wartung usw.) von geleasteten Fahrzeugen, die vom berichtenden Unternehmen (S IMMO Fuhrpark) betrieben werden und nicht in Scope 1 enthalten sind, werden in der Kategorie 3.6 ausgewiesen. Geschäftsreisen mit Privatfahrzeugen werden in der Kategorie 3.6 ausgewiesen. Emissionen von der Quelle bis zum Tank (WTT) aus dem Kraftstoffverbrauch werden unter Scope 3.3 ausgewiesen.

Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:

- Kraftstoffbasierte Methode, bei der die Menge des während der Geschäftsreisen verbrauchten Kraftstoffs ermittelt und der entsprechende Emissionsfaktor für diesen Kraftstoff angewendet wird.
- Distanzbasierte Methode, bei der die Entfernung und die Art der Geschäftsreisen ermittelt und dann der entsprechende Emissionsfaktor für die verwendete Art der Reise angewendet wird. S IMMO verwendet die kraftstoffbasierte Methode für ihre Fahrzeugflotte. Für Privatfahrzeuge der Mitarbeiter:innen, die für Geschäftsreisen genutzt werden oder bei denen keine Informationen für den Kraftstoffverbrauch vorliegen, wird die entfernungs-basierte Methode angewendet.
- Zu den Pendleremissionen zählen Emissionen, die durch den Fahrweg von Mitarbeiter:innen vom Wohnort zur Arbeit entstehen. Diese Emissionen können durch verschiedene Verkehrsmittel verursacht werden, darunter Autofahrten, Busfahrten, Bahnfahrten, Flugreisen sowie andere Verkehrsmittel wie U-Bahn, Fahrrad oder zu Fuß.
- Zur Berechnung der Pendleremissionen wird ein entfernungs-basiertes Verfahren angewendet. Daten zu den Pendlergewohnheiten der Mitarbeiter:innen (z. B. zurückgelegte Entfernung und genutztes Verkehrsmittel) werden mittels einer Fragebogenumfrage erhoben, die an alle Mitarbeiter:innen verteilt wird. Die erhobenen Daten werden anschließend unter Anwendung der entsprechenden Emissionsfaktoren für die jeweiligen Verkehrsmittel in Emissionen umgerechnet.

3.08 Kategorie 3.8 umfasst Scope-1- und Scope-2-Emissionen aus dem Betrieb von Vermögenswerten, die vom berichtenden Unternehmen im Berichtsjahr geleast wurden und nicht bereits in den Scope-1- oder Scope-2-Beständen des berichtenden Unternehmens enthalten sind.

Methode zur Berechnung der Treibhausgasemissionen:

Anlagenspezifische Methode, bei der anlagenspezifische (z. B. standortspezifische) Daten zum Brennstoff- und Energieverbrauch sowie zu Prozess- und diffusen Emissionen oder Scope-1- und Scope-2-Emissionsdaten von einzelnen geleasten Anlagen erfasst werden. Diese Daten werden von einem Umweltberichterstattungstool der CPI Property Group bereitgestellt. Es handelt sich um geleaste Fahrzeuge und geleaste Immobilien, bei denen S IMMO als Leasingnehmer auftritt.

3.11 Dies umfasst den Verkauf von erneuerbarem Strom aus der PV-Anlage an das Stromnetz. Die berichteten Werte basieren auf der zum Zeitpunkt der Einreichung im Jahr 2023 gültigen Methodik der SBTi. Sie berücksichtigen daher nicht die sektorspezifische SBTi-Methodik, die im Juni 2025 veröffentlicht wurde und eine Berichterstattung unter Scope 3, Kategorie 11 nur für Gebäude vorsieht, die vom Projektentwickler oder vom Ersteigentümer verkauft wurden.

3.13 Diese Kategorie umfasst Scope-1- und Scope-2-Emissionen aus dem Betrieb von Vermögenswerten, die sich im Besitz von CIPiPG (als Leasinggeber:in) befinden und im Berichtsjahr an andere Unternehmen vermietet wurden und nicht bereits in den Scope-1- oder Scope-2-Bestandsaufnahmen des berichtenden Unternehmens enthalten sind. Dies umfasst die Emissionen aus dem Verbrauch aller unserer Mieter.

3.15 In dieser Kategorie werden die anteiligen Scope 1 und Scope 2 Emissionen aus Eigenkapitalbeteiligungen berichtet.

(E1-6_32)

Die Berechnung des Immobilienportfoliowerts erfolgte gemäß IFRS in Übereinstimmung mit dem konsolidierten Jahresabschluss. Der Immobilienportfoliowert basiert auf den konsolidierten Daten der Gruppe und beinhaltet die Anwendung der Fair-Value-Methode.

E1-9 – Erwartete finanzielle Effekte wesentlicher physischer Risiken und Übergangsrisiken sowie potenzielle klimabezogene Chancen

(E1-9_14 to E1-9_23)

In der doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurden die wesentlichen Übergangsrisiken identifiziert und mit unseren Vermögenswerten verknüpft. Folgende Übergangsrisiken bestehen:

- Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe
- Mechanismen zur CO₂-Bepreisung
- Marktreputation und Anlegervertrauen
- Finanzielle Sanktionen
- Risiko der Anpassung, Bewertung und Umsetzung

In Übereinstimmung mit diesen Risiken wurden alle Gebäude mit einem signifikanten Brennstoffverbrauch (definiert als Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 5.000 m², einem Gasverbrauch von mehr als 600 MWh im Jahr 2025 und einer Brennstoffintensität von mehr als 50 kWh/m²) sowie Gebäude mit mindestens einer roten Flagge in der Klimarisikoanalyse (CRA) als wesentliche Übergangsrisiken eingestuft (siehe ESRS2 E1-IRO1 in dieser Erklärung).

Der Fair Value der Gebäude mit wesentlichem Übergangsrisiko vor Berücksichtigung von Klimaschutzmaßnahmen beträgt EUR 1.584 Mio., was 45,58 % der Vermögenswerte auf Basis der GLA entspricht. Klimaschutzmaßnahmen werden bei allen Gebäuden berücksichtigt, da der Übergangsplan für den Klimaschutz von CPI Europe das gesamte Portfolio abdeckt.

(E1-9_17)

Buchwert der Gebäude nach Energieeffizienzklasse gemäß den Energieausweisen.

Primärenergieeffizienzklasse	2025 Fair Value EUR Mio.	2024 Fair Value EUR Mio.
A	690,02	464,20
B	563,34	589,14
C	699,58	729,05
D	1.026,54	1.256,35
E	97,83	133,10
F	40,66	41,35
G	0,63	0,50
Keine	9,15	323,57

[\(E1-9_18\)](#)

Die potenziellen Auswirkungen auf die zukünftige finanzielle Leistung und die Position von Vermögenswerten und Geschäftsaktivitäten bei wesentlichen Übergangsrisiken wurden bewertet. Bitte beachten Sie die detaillierte Beschreibung in E1.IRO-1.

Als wesentliche Übergangsrisiken haben wir Folgendes identifiziert:

- Risiko steigender Kosten für fossile Brennstoffe
- Mechanismen zur CO₂-Bepreisung
- Marktrepuation und Anlegervertrauen
- Finanzielle Sanktionen
- Anpassungsbewertung und Umsetzungsrisiko

Die Risikobewertung erfolgte auf der Grundlage einer Kombination aus der Wahrscheinlichkeit des Auftretens und dem potenziellen Ausmaß/der Größe der finanziellen Auswirkungen. Bei unserer Bewertung wurden auch die kurz-, mittel- und langfristigen Perspektiven berücksichtigt.

[\(E1-9_20, E-9_21\)](#)

Alle Gebäude, bei denen ein wesentliches Übergangsrisiko besteht, wurden auch als potenziell verlorene Vermögenswerte betrachtet. Dies führt zu einem geschätzten Betrag von potenziell verlorenen Vermögenswerten in Höhe von EUR 1.584 Mio. auf der Grundlage des beizulegenden Buchwerts.

[\(E1-9_22\)](#)

Als Primärdaten wurden Rechnungen, automatische Zählerablesungen, manuelle Ablesungen oder von Mieter:innen bereitgestellte Daten betrachtet. Wenn ein Teil der gemeldeten Daten auf Schätzungen basierte, musste der Anteil der Schätzungen gemeldet werden (bis zu 25 %, bis zu 50 % oder 100 %).

Daraus ergaben sich die folgenden Anteile der Schätzungen:

- Schätzung des Stromverbrauchs: 6,35 %
- Schätzung des Brennstoffverbrauchs: 4,45 %
- Schätzung des Heiz- und Kühlbedarfs: 9,35 %

[\(E1-9_23\)](#)

Wie in ESRS 2, SBM-3 beschrieben, sind die direkten Auswirkungen der wesentlichen Übergangsrisiken auf den Konzernabschluss derzeit minimal. Da unsere wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) eng mit unserem Kerngeschäft und unserem Wachstumspotenzial verbunden sind, sind unsere Initiativen zur Verbesserung der Chancen und zur Minderung der damit verbundenen Risiken in unseren etablierten Corporate-Governance-Ansatz integriert. In Zukunft können die Kosten für Emissionszertifikate zwischen EUR 21,4 Mio. und EUR 36,3 Mio. liegen.

[\(E1-9_41\)](#)

Die erwarteten Kosteneinsparungen durch Maßnahmen zur Eindämmung des Klimawandels bestehen hauptsächlich aus Kosteneinsparungen durch höhere Betriebskosten für Emissionszertifikate oder erhöhte Kosten für die Verwendung von Stoffen, deren Verwendung eingeschränkt ist (wie z. B. FKW). Ein weiterer Teil der erwarteten Einsparungen ergibt sich aus Einsparungen beim Energieverbrauch.

Die erwarteten Kosteneinsparungen durch Maßnahmen zur Eindämmung des Klimawandels belaufen sich insgesamt auf zwischen EUR 59,3 Mio. und EUR 117,2 Mio., abhängig von der zukünftigen Entwicklung des Preises für CO₂-Zertifikate.

[\(E1-9_42\)](#)

Die erwarteten Kosteneinsparungen durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel bestehen hauptsächlich aus Kosteneinsparungen bei der Schadensregulierung nach gefährlichen Ereignissen (z. B. Überschwemmungen, Tornados) oder aus der Senkung der Instandhaltungskosten.

Die erwarteten Kosteneinsparungen durch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel können noch nicht quantifiziert werden. Eine entsprechende Analyse ist für das Geschäftsjahr 2026 geplant.

ESRS E3 Wasser- und Meeresressourcen

E3-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

E3-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

Konzepte	Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung
	Code of Business Ethics and Conduct
	Risk-Management-Strategie

(E3.MDR-P_01-06)

Richtlinien-Überblick

Die internen Richtlinien, die sich indirekt auf den Ansatz unserer Organisation in Bezug auf die Grundsätze der Wassereinsparung beziehen, sind in zwei Dokumenten aufgeführt:

- Gruppenweite Strategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung
Diese Richtlinie legt die Grundsätze für den Konzern in Bezug auf das Umweltleistungsmanagement fest, das unter anderem darauf abzielt, die Nutzung natürlicher Ressourcen zu optimieren, Trinkwasser zu ersetzen und einzusparen.
- Code of Business Ethics and Conduct
Diese Richtlinie fasst die proaktive Haltung der Gruppe zum Umweltschutz und ihr Engagement für eine effiziente Nutzung von Ressourcen zusammen, wobei Wasser eine der lebenswichtigen Ressourcen ist.

Eine Beschreibung der Richtlinien findet sich unter ESRS 2, MDR-P.

(E3-1_01 bis E3-1_06)

CPI Europe hat eine ESG-Strategie und ESG-Ziele zur Reduzierung des Wasserverbrauchs im gesamten Portfolio festgelegt, die vom ESG-Ausschuss des CPI Europe Aufsichtsrats genehmigt und auf Konzernebene genau verfolgt und gesteuert werden. Diese Initiative zielt darauf ab, den Wasserverbrauch und den ökologischen Fußabdruck auch für die S IMMO zu minimieren.

E3-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

E3-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

Wesentliche Maßnahmen	Verbesserung der Datenqualität
	Verwendung wassersparender Armaturen

(E3.MDR-A_01-07, E3.MDR-A_08, E3.MDR-A_09-12)

Die S IMMO hat Klimarisikoanalysen durchgeführt, um Standorte mit potenziellen Wasserknappheitsproblemen zu identifizieren – dies betraf einige der Immobilien in Bukarest, Rumänien. Um eine ressourcenschonende Nutzung von Trinkwasser in Gebäuden zu gewährleisten, werden sowohl technische als auch verhaltensbezogene Maßnahmen implementiert. Die S IMMO setzt in ihrem Gebäudeportfolio Durchflussbegrenzer, sensorgesteuerte Armaturen und moderne WC-Spülkästen mit Doppelpülsystemen ein, um den Spülwasserverbrauch zu minimieren. Sie sind auf Grund der LEED- oder BREEAM-Zertifizierung auch in vielen unserer Gebäude vorgeschrieben.

(E3-2_03)

Jede Immobilie verfügt über einen Hauptwasserzähler, da der Großteil der Trinkwasserversorgung aus kommunalen Quellen stammt. Die Wasseraufbereitung erfolgt über das örtliche Abwassernetz, das entsprechend den örtlichen Gesetzen und Vorschriften aufbereitet wird.

In unserem Büro myHive „Am Wienerberg“ setzen wir zum Beispiel Regenwasserzisternen und Speichertanks ein, um die Menge des aus kommunalen Quellen entnommenen Wassers erheblich zu reduzieren. Zukünftige Pläne sehen unter anderem vor, wasserintensive Grasflächen durch eine Bepflanzung zu ersetzen, die die Biodiversität fördert.

Mit der Digitalisierung der Verbrauchsdaten, die in den kommenden Jahren implementiert wird, wird der Wasserverbrauch kontinuierlich überwacht, damit Lecks erkannt werden und sichergestellt wird, dass Wasserleitungen in Zukunft regelmäßig auf Gebrechen überprüft und schnell repariert werden, sodass eine möglichst effiziente Nutzung von Wasser- und Meeresressourcen gewährleistet ist.

Außerdem sensibilisieren wir Mieter:innen und klären sie mit unseren grünen Mietverträgen darüber auf, wie wichtig ein sparsamer Umgang mit Wasser ist.

Kennzahlen und Ziele

E3-3 – Ziele im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

Ziele	Reduktion der Wasserintensität des Immobilienportfolios um 10 % bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 2019
-------	---

E3-3 – Ziele im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

(E3.MDR-T_01-13, E3-3_01 bis 03)

Es wurde das Ziel festgelegt, die Wasserintensität des Immobilienportfolios bis 2030 um 10 % gegenüber dem Basisjahr 2019 zu reduzieren. Da es sich um ein konzernweites Ziel handelt, sind wir natürlich bestrebt, in Gebieten mit hohem Wasserverbrauch so schnell wie möglich effektivere Maßnahmen zu ergreifen. Diese Gebiete wurden auf Basis einer umfassenden Bewertung der physischen Klimarisiken für alle Immobilien, die sich im Besitz der CPI Property Group befinden und von der Gruppe verwaltet werden, ermittelt. Zur Bewertung der physischen Klimarisiken wurden die Geodaten der Aqueduct Water Stress Projections, die von der WRI bereitgestellt werden, verwendet. Dieses Ziel der Reduktion ist Teil der umfassenderen ESG-Ziele des Konzerns zur Verbesserung der Ressourceneffizienz und zur Minderung der Umweltauswirkungen.

(E3-3_08)

Das Ziel der Verringerung des Wasserverbrauchs ist freiwillig (nicht gesetzlich vorgeschrieben).

E3-4 – Wasserverbrauch

(E3-4_01 bis E3-4_12)

Die Wasserentnahme belief sich im Jahr 2025 auf 660.415,66 m³. Diese Menge umfasst hauptsächlich kommunales Wasser und auch Wasser, das vor Ort gewonnen (entnommen oder aufgefangen) wurde. Die Wasserentnahme ist die Summe aus Wasserverbrauch und Wasserrückführung in die Gewässer. Der Wasserverbrauch umfasst das für Trinkwasser und zum Kochen benötigte Wasser sowie das für technische Zwecke benötigte Wasser. Diese Methodik ist neu für die Berichterstattung für das Jahr 2025. Für das Vorjahr 2024 war die Wasserentnahme die Summe aus Wasserverbrauch und positiver Veränderung der gespeicherten Wassermenge im Jahresvergleich, was nicht den Anteil von Verbrauch und Rückführung widerspiegelte.

E3-4 Wasserverbrauch

Die Wasserentnahme belief sich im Jahr 2025 auf 660.415,66 m³. Diese Menge umfasst hauptsächlich kommunales Wasser und auch Wasser, das vor Ort gewonnen (entnommen oder aufgefangen) wurde. Die Wasserentnahme ist die Summe aus Wasserverbrauch und Wasserrückführung in die Gewässer. Der Wasserverbrauch umfasst das für Trinkwasser und zum Kochen

benötigte Wasser sowie das für technische Zwecke benötigte Wasser.

Diese Methodik ist neu für die Berichterstattung für das Jahr 2025. Für das Vorjahr 2024 war die Wasserentnahme die Summe aus Wasserverbrauch und positiver Veränderung der gespeicherten Wassermenge im Jahresvergleich, was nicht den Anteil von Verbrauch und Rückführung widerspiegelte.

	Einheit	Basisjahr 2019	Insgesamt		Österreich	
			2025	2024	2025	2024
Wasserentnahme insgesamt	m ³	763.881,77	660.415,66	822.273,77	106.365,76	134.848,87
Wasserentnahme in unserem eigenen Betrieb	m ³	625.783,83	409.088,78	563.191,66	101.869,90	129.279,99
Wasserentnahme außerhalb des Unternehmens	m ³	138.097,94	251.326,88	259.082,11	4.495,86	5.568,88
Gesamtwasserverbrauch	m ³	763.881,77	93.903,04	822.273,77	9.867,77	134.848,87
Gesamtmenge des in Gewässer zurückgeleiteten Wassers	m ³	625.783,83	566.512,62	n.a.	96.497,99	n.a.
Gesamtwasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko	m ³	138.097,94	141.007,41	149.532,82	0,00	n.a.
Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko in unserem eigenen Betrieb	m ³	n.a.	49.059,73	53.931,69	0,00	n.a.
Wasserentnahme in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko außerhalb des Unternehmens	m ³	n.a.	91.947,68	95.601,13	0,00	n.a.
Gesamtwasserverbrauch in Gebieten mit erheblichem Wasserrisiko	m ³	n.a.	17.476,46	149.532,82	0,00	n.a.
Gesamtmenge des zurückgeleiteten Wassers in Gewässer in Gebieten mit wesentlichem Wasserrisiko	m ³	n.a.	123.530,95	n.a.	0,00	n.a.
Gesamtmenge des Wassers aus öffentlicher Wasserversorgung	m ³	n.a.	659.221,66	n.a.	106.365,76	n.a.
Wasser aus öffentlicher Wasserversorgung in eigenen Betrieben	m ³	n.a.	407.894,78	n.a.	101.869,90	n.a.
Wasser aus öffentlicher Wasserversorgung außerhalb der Organisation	m ³	0,00	251.326,88	n.a.	4.495,86	n.a.
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser insgesamt	m ³	0,00	4.879,60	4.879,60	0,00	0,00
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser in unserem eigenen Betrieb	m ³	0,00	4.879,60	4.879,60	0,00	0,00
Wiederverwendetes und recyceltes Wasser außerhalb	m ³	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wasserentnahme durch Extraktion	m ³	0,00	1.194,00	n.a.	0,00	n.a.
Wasserentnahme durch Extraktion in eigenen Betrieben	m ³	0,00	1.194,00	n.a.	0,00	n.a.
Wasserentnahme durch Extraktion außerhalb des Unternehmens	m ³	0,00	0,00	n.a.	0,00	n.a.
Anteil der Wasserentnahme, aus direkter Messung abgeleitet	%	n.a.	41,5	47,8	0,00	33,3

Wasserverbrauch	Einheit	Basisjahr 2019	Insgesamt		Österreich	
			2025	2024	2025	2024
Gesamtwasserverbrauch in unserem eigenen Betrieb pro Nettoumsatz	m ³ /EUR m	3.630,10	255,85	696,11	109,91	596,20
Nettoumsatz	EUR m	210,43	367,03	407,18	89,78	93,43
Gesamtwasserverbrauch in unserem eigenen Betrieb pro Gesamt-Referenz-Brutto-Mietfläche	m ³ /m ²	0,66	0,09	0,19	0,05	0,22
Gesamt-Referenz-Brutto-Mietfläche	m ²	947.547,53	1.093.515,93	1.464.202,45	186.143,45	248.833,21

Deutschland		Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
9.302,88	119.001,08	166.105,00	190.397,00	189.686,61	163.781,25	141.007,41	149.532,82	47.948,00	54.005,00	0,00	10.707,75
8.167,39	112.852,64	125.842,00	148.678,00	116.382,76	103.180,39	49.059,73	53.931,69	7.767,00	11.766,00	0,00	3.502,95
1.135,49	6.148,44	40.263,00	41.719,00	73.303,85	60.600,86	91.947,68	95.601,13	40.181,00	42.239,00	0,00	7.204,80
8.454,37	119.001,08	16.186,28	19.397,00	40.814,35	163.781,25	17.476,46	149.532,82	1.103,81	54.500,00	0,00	10.707,80
848,51	n.a.	149.918,72	n.a.	148.872,26	n.a.	123.530,95	n.a.	46.844,19	n.a.	0,00	n.a.
0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	141.007,41	149.532,82	0,00	n.a.	0,00	n.a.
0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	49.059,73	53.931,69	0,00	n.a.	0,00	n.a.
0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	91.947,68	95.601,13	0,00	n.a.	0,00	n.a.
0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	17.476,46	149.532,82	0,00	n.a.	0,00	n.a.
0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	123.530,95	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.
9.302,88	n.a.	164.911,00	n.a.	189.686,61	n.a.	141.007,41	n.a.	47.948,00	n.a.	0,00	n.a.
8.167,39	n.a.	124.648,00	n.a.	116.382,76	n.a.	49.059,73	n.a.	7.767,00	n.a.	0,00	n.a.
1.135,49	n.a.	40.263,00	n.a.	73.303,85	n.a.	91.947,68	n.a.	40.181,00	n.a.	0,00	n.a.
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.879,60	4.879,60	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.879,60	4.879,60	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	n.a.	1.194,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.
0,00	n.a.	1.194,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.
0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.	0,00	n.a.
0,00	n.a.	23,9	74,2	56,7	53,1	80,9	69,5	27,0	29,5	0,00	n.a.

Deutschland		Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
13769,33	1.314,39	166,71	556,82	455,99	733,14	276,48	716,52	68,21	782,55	n.a.	1.152,10
0,61	26,17	97,09	108,93	89,51	92,52	63,21	65,79	16,18	15,31	n.a.	4,97
12,99	0,16	0,06	0,18	0,12	0,22	0,09	0,22	0,01	0,10	n.a.	0,22
650,86	214.448,79	289.113,11	341.894,40	332.781,18	304.615,27	194.831,09	213.013,28	89.996,24	114.975,23	n.a.	26.422,27

Angewandte Methodik

Grenzen der Berichterstattung – Verbrauch von Versorgungsleistungen durch Vermieter:innen und Mieter:innen

siehe Erläuterung für E1-5

Die Kennzahlen zum gesamten Wasser, das in die Umwelt eingeleitet wird, zum gesamten kommunalen Wasserverbrauch (innerhalb und außerhalb der Organisation) sowie zur gesamten Wasserentnahme durch Extraktion (innerhalb und außerhalb der Organisation) wurden im Vorjahr nicht berichtet und sind erstmals in der diesjährigen Berichterstattung enthalten. Daher können keine Vergleichswerte für das Jahr 2024 angegeben werden.

Normalisierung

siehe Erläuterung für E1-5

(E3-4_06)

Ziel war es, für den Zwölfmonatszeitraum Echtzeiten für den Wasserverbrauch zu verwenden. Dazu wurden automatisch übermittelte Daten (Smart Metering), ausgelesene Daten und Daten aus Rechnungen von Versorgungsunternehmen verwendet. Lagen keine vollständigen Daten vor, wurde der Verbrauch unter Zugrundelegung geeigneter Annahmen auf Basis der Mietfläche geschätzt. Lagen für das gesamte Berichtsjahr keine Daten vor, wurden Daten aus dem Vorjahr verwendet.

Als direkte Messung haben wir Daten berücksichtigt, die auf automatischen Übertragungen und Rechnungen von Versorgungsunternehmen basieren. Für das Berichtsjahr 2025 haben wir neu die Menge des abgeleiteten Wassers hinzugefügt. Diese Menge wird als Gesamtdifferenz zwischen Wasserentnahme und Wasserverbrauch berechnet. Die Menge des Wasserverbrauchs wurde separat auf der Grundlage unserer Benchmarks für Segmente und auf der Grundlage der realen Daten für Prozesswasser berechnet.

Als direkte Messdaten wurden die automatisch übermittelten Daten und die Rechnungen der Versorgungsunternehmen berücksichtigt.

ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

E5-1 – Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

(E5-1_03_AR 9 a und b, E5-3_13-27)

E5-1 – Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Konzepte	Code of Business Ethics and Conduct
	Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung
	Risk Management Policy

Die internen Richtlinien, die indirekt die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft unserer Gruppe unterstützen, sind in zwei Dokumenten detailliert aufgeführt:

- Code of Business Ethics and Conduct
Diese Richtlinie beschreibt die proaktive Haltung des Konzerns zum Umweltschutz und ihr Engagement für hohe Leistungsstandards sowie die Nutzung natürlicher und anderer Ressourcen als kritische Komponenten einer Kreislaufwirtschaft.
- Gruppenstrategie zu Umwelt und gesellschaftlicher Unternehmensverantwortung
In dieser Richtlinie sind die Grundsätze für den Konzern im Hinblick auf das Management der Kreislaufwirtschaft festgelegt, die unter anderem darauf abzielen, die Nutzung natürlicher und anderer Ressourcen zu optimieren, Abfälle zu minimieren sowie die Wiederverwendung und das Recycling von Rohstoffen zu fördern.

Darüber hinaus stehen unsere Ziele der Abfallbewirtschaftung im Einklang mit der Richtlinie (EU) 2018/851, die die Bedeutung nachhaltiger Abfallbewirtschaftungspraktiken unterstreicht. Insbesondere werden in Artikel 11(2) der Richtlinie (EU) 2018/851 Zielvorgaben für das Recycling und die Wiederverwendung durch die Mitgliedstaaten festgelegt, die wir erreichen wollen. Darüber hinaus betont die Richtlinie die Bedeutung einer effizienteren Ressourcennutzung und der Anerkennung von Abfall als wertvolle Ressource, wenn es darum geht, den Übergang zu einem Kreislaufwirtschaftsmodell zu erleichtern. Dieser Übergang beinhaltet die Einführung nachhaltiger Produktions- und Konsumpraktiken und wird voraussichtlich erhebliche Chancen für die lokale Wirtschaft und die Stakeholder:innen, einschließlich jener im Immobiliensektor, schaffen. Daher werden Abfallreduzierungspraktiken in unseren internen Richtlinien für Lieferant:innen und Mieter:innen behandelt.

E5-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

E5-2 – Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Wesentliche Maßnahmen	Verbesserung der Datenqualität durch zusätzliche Datenerfassung
	Analyse der Abfallströme
	Förderung der Abfallvermeidung
	Umweltfreundliche Mietverträge

(E5.MDR-A01-12, E5-3_09-25)

Der Konzern hat folgende Maßnahmen zur Kreislaufwirtschaft (insbesondere im Zusammenhang mit der Abfallverringerung) eingeführt:

- Einführung einer neuen Kategorie gefährlicher recycelbarer Abfälle im Jahr 2024, um diese Art von Abfall ordnungsgemäß zu behandeln.
- Durchführung von Abfallstromanalysen zur Identifizierung kritischer Abfallströme und zur Entwicklung effizienter Abfallbewirtschaftungsstrategien.
- Bereitstellung von Trennmöglichkeiten in unseren Gebäuden, um die Mülltrennung an der Quelle zu fördern, ein ordnungsgemäßes Recycling zu erleichtern und die Menge der auf Deponien gelagerten Abfälle erheblich zu reduzieren.
- Förderung der Abfallvermeidung durch ständig aktualisierte Bildungs- und Sensibilisierungsprogramme.
- Eine allmähliche Zunahme der Anzahl nachhaltiger Mietverträge, hauptsächlich mit Großmieter:innen, die Klauseln enthalten, die zu Abfallreduzierungspraktiken anregen. Darüber hinaus ermutigen wir unsere Mieter:innen aktiv, diese Vereinbarungen zu übernehmen, was unser Engagement für Nachhaltigkeit und Umweltverantwortung widerspiegelt.

Im Jahr 2025 führten wir in Tschechien für ausgewählte Einkaufszentren eine Abfallanalyse durch. Im Jahr 2025 begannen wir für bestimmte Objekte in Polen und Rumänien mit präzisen Gewichtsmessungen des Abfalls, die eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ermöglichen.

Die Abfallbewirtschaftung unterliegt ebenfalls der Gesetzgebung, die wir innerhalb der jeweiligen lokalen Gerichtsbarkeit sorgfältig überwachen. Alle Einrichtungen halten sich an die lokalen Vorschriften und wir erleichtern die Trennung von Abfällen in relevante Kategorien in unseren Gebäuden. Darüber hinaus ermutigen wir unsere Mieter:innen aktiv, nachhaltige Mietverträge abzuschließen, die unser Engagement für Nachhaltigkeit und Umweltverantwortung widerspiegeln. Bitte beachten Sie auch die Tabelle „Ziele und Wesentlichkeit“.

Kennzahlen und Ziele

(E5-3_06, E5-3_07, E5-3_09, E5-3_13, E5-5_12 bis E5-5_14)

Im Rahmen ihrer Strategie für Umwelt, Soziales und Governance (ESG) hat sich die Gruppe das Ziel gesetzt (im Einklang mit den EU-Zielen), Abfälle, die auf Deponien verbracht werden, soweit möglich zu beseitigen, und beabsichtigt, bis Ende 2025 eine Recyclingquote von 55 % zu erreichen (Steigerung auf 60 % bis 2030). Wir stellen auch sicher, dass unsere Verpflichtungen transparent kommuniziert werden und öffentlich zugänglich sind. Unsere etablierten Prozesse sind fest in den Funktionen verwurzelt, die die alltägliche Verantwortung für die Einhaltung unserer Richtlinien tragen.

Im Jahr 2025 beträgt die Abfallrecyclingquote im gesamten Portfolio 29,0% (2024: 41,7 %).

Abfallströme sind abhängig vom jeweiligen Segment unseres Portfolios. Die wichtigsten Abfallströme unter den wiederverwertbaren Materialien sind Papier und Kunststoff. Diese Materialien werden auf Grund der Dokumentation und anderer betrieblicher Aktivitäten in größeren Mengen erzeugt, jedoch findet mit der Einführung der elektronischen Dokumentation, die kein gedrucktes Gegenstück erfordert, ein allmählicher Rückgang ihrer Produktion statt. Dagegen herrschen in Bereichen wie Gastgewerbe biologische Abfälle wie Lebensmittelabfälle und organische Stoffe vor. Der primäre nicht recycelbare Abfallstrom in den verschiedenen Segmenten besteht aus gemischten Siedlungsabfällen. Diese Kategorie umfasst eine Vielzahl von Materialien, die nicht ohne Weiteres für Recyclingzwecke trennbar sind, einschließlich kontaminierte Verpackungen, bestimmte Kunststoffarten und verschiedene Verbundmaterialien. Gemischte Siedlungsabfälle sind in allen Bereichen deutlich vorherrschend, was sie zu einem entscheidenden Faktor unserer Abfallbewirtschaftungskonzepte macht. Dementsprechend konzentrieren sich unsere Initiativen in erster Linie auf das Management und die Verringerung dieser Abfallkategorie, um ihre Umweltauswirkungen zu mindern.

Die angepasste Recyclingquote berücksichtigt ausschließlich Abfälle, die innerhalb unserer Betriebe erzeugt wurden und für die keine Schätzwerte verwendet wurden. Recycelte Abfälle umfassen Wiederverwendung, Recycling, Kompostierung sowie die Behandlung über Materialrückgewinnungsanlagen (MRFs). Mit der bisherigen Methodik hätte das Ziel für 2025 nicht erreicht werden können.

E5-5_17

E5-5 Ressourcenabflüsse – Abfälle

	Einheit	Gesamt		Österreich	
		2025	2024	2025	2024
Gesamtabfallaufkommen	t	10.458,52	11.767,53	1.313,2	1.689,5
Gesamtaufkommen gefährlicher Abfall	t	512,63	458,01	225,00	253,00
Gesamtaufkommen verwerteter gefährlicher Abfälle	t	42,26	38,32		
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Recycling	t	42,26	38,32		
Sonstige Verwertungsverfahren	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamtaufkommen beseitigter gefährlicher Abfall	t	470,37	419,69	225,00	253,00
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Deponierung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Sonstige Arten der Beseitigung	t	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamtaufkommen radioaktiver Abfall	t				
Gesamtaufkommen nicht gefährlicher Abfall	t	9.945,89	11.309,52	1.088,2	1.436,5
Gesamtaufkommen verwerteter nicht gefährlicher Abfall	t	3.099,91	4.908,46	398,38	1.097,03
Vorbereitung zur Wiederverwendung	t	130,72	206,22		
Recycling	t	2.969,19	4.702,24	398,38	1.097,03
Sonstige Verwertungsverfahren	t				
Gesamtaufkommen beseitigter nicht gefährlicher Abfall	t	6.845,98	6.401,06	689,82	339,47
Gesamtaufkommen Verbrennung	t	1.936,9	1.632,69	681,82	291,06
Verbrennung mit Energierückgewinnung	t	1.712,06	1.424,87	681,82	291,06
Verbrennung ohne Energierückgewinnung	t	224,84	207,82		
Deponierung	t	4.878,62	4.738,5	8,00	48,41
Sonstige Arten der Beseitigung	t	30,47	29,88		
Gesamtaufkommen nicht recycelter Abfall	t	7.358,61	6.859,07	914,82	592,47
Anteil des nicht recycelten Abfalls am Gesamtabfallaufkommen	%	70,4	58,3	69,7	35,1

Angewandte Methodik**Grenzen der Berichterstattung – Verbrauch von Versorgungsleistungen durch Vermieter:innen und Mieter:innen**

Die Daten für den Abfall stammen aus den Rechnungen der Abfallentsorgungsunternehmen. Falls Mieter:innen über ein eigenes Abfallmanagement verfügen, wird der Anteil des von den Mieter:innen erzeugten Abfalls durch standortspezifische Referenzwerte ergänzt.

Abfallaufkommen

Die Abfalldaten werden auf der Grundlage der Rechnungen der jeweiligen Abfallentsorgungsunternehmen offengelegt. Wenn für einzelne Immobilien keine Daten verfügbar waren, wurden sie durch vergleichbare Zahlen ergänzt, die anhand länder- und vermögensspezifischer Ist-Daten berechnet oder geschätzt wurden. Wenn für das gesamte Jahr 2025 keine Daten verfügbar waren, wurden Daten aus dem Jahr 2024 verwendet. Der Abfall, der durch im Laufe des Jahres erworbene oder verkaufte Gebäude anfiel, wurde für die vollen Monate berücksichtigt, in denen diese Gebäude Teil des Portfolios waren.

Normalisierung

Siehe Erklärung für E1-5.

	Deutschland		Ungarn		Tschechien		Rumänien		Slowakei		Kroatien	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	113,49	1.413,02	1.833,21	1.809,35	3.019,86	2.642,07	3.215,92	2.808,30	962,84	1.119,66		285,63
			104,67	90,06	182,2	114,06	.		0,76	0,89		
			41,81		0,45		.					
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.
			41,81	38,32	0,45							
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.
	0,00		62,86	51,74	181,75	114,06	.		0,76	0,89		
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		n.a.
	113,49	1.413,02	1.728,54	1.719,29	2.837,66	2.528	3.215,92	2.808,30	962,08	1.118,78		285,63
	110,22	1.372,34	314,5	453,5	992,49	875,8	1.183,44	900,29	100,88	120,55		88,94
			6,72	6,76	124,00	199,46	.					
	110,22	1.372,34	307,78	446,74	868,49	676,34	1.183,44	900,29	100,88	120,55		88,94
	3,27	40,68	1.414,04	1.265,79	1.845,17	1.652,2	2.032,48	1.908,01	861,21	998,23		196,69
			649,71	715,15	510,13	469,49	.		95,24	157		
			649,51	715,15	285,49	261,67	.		95,24	157		
			0,2		224,64	207,82	.					
	3,27	40,68	764,33	539,09	1.334,7	1.182,38	2.032,48	1.908,01	735,84	823,25		196,69
				11,56	0,34	0,34	.		30,13	17,98		
	3,27	40,68	1.518,71	1.355,84	2.476,92	1.766,27	2.032,48	1.908,01	861,97	999,11		196,69
	2,9	2,9	82,8	74,9	67,1	66,9	63,2	67,9	89,5	89,2		68,9

(E5-5_17)

Die Daten werden auf der Grundlage der Abfallentsorgungsverfahren erhoben und in Tonnen angegeben. Falls keine realen Daten verfügbar sind, wurden angemessene Schätzungen vorgenommen, wie in ESRS 2 beschrieben.

Im Berichtsjahr 2024 haben wir erstmals die Verwertung und Entsorgung von gefährlichen Abfällen in unsere Abfallberichterstattung aufgenommen.

Soziale Informationen

ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens

Motivierte und gut qualifizierte Mitarbeiter:innen sind ein grundlegender Faktor für den nachhaltigen Betrieb und die Entwicklung von S IMMO. Die Arbeitskräfte des Unternehmens leisten einen wesentlichen Beitrag zu operativer Exzellenz, Innovation und der zuverlässigen Erbringung von Dienstleistungen und Projekten. Die Fähigkeiten, Erfahrungen, das Engagement und das Wohlbefinden der Mitarbeiter:innen beeinflussen die Produktivität, die Qualitätsstandards und die Gesamtleistung des Unternehmens.

S IMMO ist bestrebt, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, in dem die Mitarbeiter:innen ihre Fähigkeiten, Kompetenzen und ihr berufliches Potenzial entfalten können. Durch angemessene Arbeitsbedingungen, kontinuierliche Weiterbildungsmöglichkeiten und eine Kultur der Verantwortung und Inklusion möchte das Unternehmen seine Arbeitskräfte während des gesamten Beschäftigungszyklus unterstützen. Dieser Ansatz bildet die Grundlage für ein verantwortungsbewusstes Personalmanagement und untermauert die Angaben unter ESRS S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens.

Strategie

Angabepflicht im Zusammenhang mit ESRS 2 SBM-3 – Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

(S1.SBM-3_01 bis S1.SBM-3_12)

Wesentliche IROs, die sich auf die eigenen Arbeitskräfte des Unternehmens beziehen, werden unter ESRS 2 SBM-3 dieses Berichts offengelegt.

Der Bericht der S IMMO umfasst alle Mitarbeiter:innen, auf die die Gruppe direkten Einfluss ausübt, sowie Hotelmitarbeiter:innen, auf die die S IMMO keinen direkten Einfluss hat. Dies betrifft 295 Mitarbeiter:innen in Österreich während des Berichtszeitraums. Sie wurden bei der doppelten Wesentlichkeitsanalyse und dem Management wesentlicher IROs berücksichtigt, wobei zu beachten ist, dass nur sehr begrenzte Informationen verfügbar sind sowie das Hotelmanagement dem S IMMO Management nicht weisungsgebunden ist. Die Mitarbeiter:innen der beiden Hotels unterscheiden sich von den anderen Mitarbeiter:innen dadurch, dass die S IMMO keine Verantwortung für das Personalmanagement (Auswahl, Richtlinien, Zielvereinbarungen usw.) trägt. Die Mitarbeiter:innen der Hotels sind in allen quantitativen Datenpunkten enthalten, fallen jedoch nicht unter die beschriebenen Prozesse, Richtlinien und Arbeitsanweisungen.

Die eigenen Arbeitskräfte der S IMMO setzen sich aus Mitarbeiter:innen zusammen, die entweder bei der S IMMO oder einer

ihrer Tochtergesellschaften angestellt sind, sowie aus Fremdarbeitskräften. Die Mehrheit der Fremdarbeitskräfte ist dem Budapest Marriott Hotel zuzuordnen und umfasst Mitarbeiter:innen, die von Drittunternehmen zur Abdeckung saisonaler Spitzen zur Verfügung gestellt werden. Das Marriott Budapest Hotel wurde im September des Berichtsjahres verkauft. Diese Transaktion schlägt sich entsprechend in den Arbeitskräftezahlen der jeweiligen Berichtsperioden nieder.

Zum 31. Dezember 2025 beschäftigte das Kerngeschäft einen Mitarbeiter in Österreich sowie 8 Mitarbeiterinnen in Deutschland. Im Laufe des Berichtsjahres belief sich die Gesamtzahl der Beschäftigten auf 7 in Österreich und 17 in Deutschland.

Die identifizierten wesentlichen negativen Auswirkungen sind breit gestreut und systemisch. Sie sind nicht mit bestimmten Geschäftssegmenten, Ländern oder Vermögenswerten verbunden.

Die gesamten Arbeitskräfte der S IMMO ist im Immobilien- und Hotelbetrieb in Österreich, Deutschland und Ungarn als Mitarbeiter:innen oder Fremdarbeitskräfte beschäftigt. Unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten wurden keine Personen mit einem erhöhten Risiko für negative Auswirkungen auf ihre Menschenrechte identifiziert.

S1-1 – Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens

(S1.MDR-P 01-06)

Konzepte	Code of Business Ethics and Conduct
	Gruppenweite Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen
	Guideline on Education and Further Training
	Policy Statement on Respecting Human Rights
	Risk-Management-Strategie

S IMMO hat eine Reihe von Richtlinien und Leitlinien festgelegt, die sich mit wesentlichen Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens befassen. Dazu gehören der Code of Business Ethics and Conduct, die Konzernrichtlinie zu Humankapital und Arbeitsverhältnissen, die Guideline on Education and Further Training, die Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte und die Risk-Management-Strategie. Zusammen definieren diese Richtlinien die Grundsätze, Verpflichtungen und Verfahren, mit denen das Unternehmen Nachhaltigkeitsfragen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften regelt.

Alle Richt- und Leitlinien gelten für die Arbeitskräfte der Gruppe und umfassen alle Mitarbeitergruppen. Sie werden vom Vorstand der Gruppe genehmigt, der die Gesamtverantwortung für diese Richtlinien trägt und regelmäßig deren Gültigkeit und bestehende Angemessenheit überprüft.

Die Mitarbeiter:innen werden über das Intranet der Gruppe über die relevanten internen Strategien und Leitlinien informiert und haben Zugang zu diesen. Darüber hinaus ist die Arbeitnehmervertretung durch Betriebsräte bei der CPI Europe AG in Wien und der S IMMO AG in Wien gewährleistet. Diese Betriebsräte vertreten die Interessen der Mitarbeiter:innen gegenüber dem Arbeitgeber und sind ein integraler Bestandteil des Unternehmensführungssystems in Bezug auf die Arbeitskräfte des Unternehmens.

Achtung der Menschenrechte hinsichtlich der Arbeitskräfte des Unternehmens

(S1-1_01 bis S1-1_06)

Die Verpflichtungen von S IMMO im Bereich der Menschenrechte in Bezug auf die Arbeitskräfte des Unternehmens sind in der 2024 eingeführten Konzernrichtlinie zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen sowie im konzernweiten Code of Business Ethics and Conduct festgelegt. Zusammen definieren diese Dokumente die Leitprinzipien für den Umgang mit den Mitarbeiter:innen und Bewerber:innen des Konzerns und befassen sich mit allen wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens. Der Ansatz des Unternehmens konzentriert sich auf die Achtung der Menschenrechte und Arbeitsrechte während des gesamten Arbeitsverhältnisses, einschließlich fairer und gleichberechtigter Behandlung, Vereinigungsfreiheit und der Bereitstellung einer sicheren und gesunden Arbeitsumgebung. Die Einbindung der Arbeitskräfte des Unternehmens wird in erster Linie durch etablierte Mechanismen der Arbeitnehmervertretung, insbesondere den Betriebsrat, gewährleistet. Potenzielle und tatsächliche negative Auswirkungen auf die Menschenrechte werden durch einen regelmäßig durchgeführten Sorgfaltsprozess im Bereich der Menschenrechte identifiziert, überwacht und adressiert, der als zentraler Mechanismus zur Überwachung der Einhaltung der Menschenrechtsverpflichtungen des Unternehmens dient.

(S1-1_07)

S IMMO gibt bekannt, dass ihre Richtlinien in Bezug auf die Arbeitskräfte des Unternehmens mit international anerkannten Menschenrechts- und Arbeitsnormen im Einklang stehen. Diese Übereinstimmung ist ausdrücklich im Code of Business Ethics and Conduct (Verhaltenskodex für Geschäftsethik) verankert, der sich auf die Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen, die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, die Grundkonventionen der Internationalen Arbeitsorganisation, die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und die zehn Prinzipien des UN Global Compact bezieht. Alle nachfolgenden Konzernrichtlinien und internen Leitlinien werden in Übereinstimmung mit diesen international anerkannten Instrumenten entwickelt und umgesetzt.

(S1-1_08)

Im Rahmen ihres Due-Diligence-Prozesses im Bereich Menschenrechte bewertet S IMMO regelmäßig Risiken im Zusammenhang mit schweren Menschenrechtsverletzungen innerhalb der Arbeitskräfte des Unternehmens. Der im Jahr 2024 durchgeführte Due-Diligence-Prozess ergab keine wesentlichen Risiken in Bezug auf Menschenhandel, Zwangs-, Pflicht- oder Kinderarbeit innerhalb der Gruppe. Angesichts dieser Erkenntnisse und der hohen Governance-Standards, die gruppenweit gelten, werden diese Themen nicht als eigenständige Elemente in den entsprechenden Richtlinien behandelt. Dennoch werden die zugrunde liegenden internationalen Konventionen, die sich mit diesen Themen befassen, durch den Code of Business Ethics and Conduct verbindlich anerkannt und sind Teil des übergeordneten Menschenrechtsrahmens der Gruppe.

Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz sowie Unfallverhütung

(S1-1_09)

S IMMO verfügt über Richtlinien und ein Managementsystem zur Verhütung von Arbeitsunfällen und zur Gewährleistung einer sicheren und gesunden Arbeitsumgebung. Die Unfallverhütung wird sowohl in der Konzernrichtlinie zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen als auch durch ein System zur Verhütung von Arbeitsunfällen und zum Management von Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz behandelt, das in Übereinstimmung mit den geltenden nationalen Rechtsvorschriften umgesetzt wird. Dieses System wird regelmäßig überwacht und bewertet. Mindestens einmal jährlich werden in den eigenen Bürostandorten der Gruppe Gesundheits- und Sicherheitsinspektionen durch den Sicherheitsbeauftragten, den Betriebsarzt der Gruppe, den Betriebsrat und den Leiter der Abteilung People & Culture durchgeführt. Die identifizierten Risiken und die Ergebnisse der Inspektionen werden gemeinsam mit dem Vorstand überprüft, und es werden geeignete Verbesserungsmaßnahmen vereinbart und umgesetzt. Darüber hinaus werden innerhalb der Gruppe geschulte Sicherheitsbeauftragte, Ersthelfer:innen sowie Evakuierungs- und Brandschutzbeauftragte ernannt.

Keine Diskriminierung, Chancengleichheit, Vielfalt und Inklusion

(S1-1_10 bis S1-1_13)

S IMMO hat sich verpflichtet, ein integratives Arbeitsumfeld zu schaffen, das sich durch Offenheit, gegenseitigen Respekt und Chancengleichheit für alle Mitarbeiter:innen auszeichnet. Die Beseitigung von Diskriminierung, die Förderung von Chancengleichheit und die Förderung von Vielfalt und Inklusion sind wesentliche Bestandteile der Konzernrichtlinie für Humankapital und Beschäftigungsverhältnisse. Die Richtlinie bezieht sich ausdrücklich auf Diskriminierung aufgrund der Rasse und ethnischen Herkunft, der Hautfarbe, des Geschlechts, der sexuellen Orientierung, der Geschlechtsidentität, einer Behinderung, des Alters, der Religion, der politischen Meinung, der nationalen

oder sozialen Herkunft sowie auf andere Formen der Diskriminierung, die unter EU-Recht und nationales Recht fallen. Alle Mitarbeiter:innen werden fair und ausschließlich auf der Grundlage von berufsbezogenen Kriterien wie Fähigkeiten, Erfahrung und Potenzial eingestellt, gefördert und behandelt. Die Umsetzung dieser Verpflichtungen wird durch spezifische Personal-konzepte und kontinuierliche Bewertungen unterstützt, durch die personalbezogene Richtlinien regelmäßig überprüft werden, um ihre Auswirkungen auf geschützte Gruppen zu ermitteln und sicherzustellen, dass Diskriminierung verhindert, gemildert und bei Feststellung bekämpft wird, während Vielfalt und Inklusion im gesamten Konzern gefördert werden.

S1-2 – Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertreter:innen in Bezug auf Auswirkungen

(S1-2_01 bis S1-2_08)

Am Standort Wien haben die Mitarbeiter:innen der S IMMO im Jahr 2021 einen Betriebsrat gegründet. Dieser vertritt die Interessen der Mitarbeiter:innen gegenüber dem Vorstand. Die Mitglieder des Betriebsrats werden in internen demokratischen Wahlen für maximal fünf Jahre gewählt. Der Vorstand und der Betriebsrat stehen in einem laufenden Dialog über Personalthe-men im Unternehmen.

Die Kommunikation mit dem Vorstand erfolgt über den von den Arbeitskräften gewählten Betriebsrat. Die Vertreter:innen des Betriebsrats sind für die direkte Kommunikation mit dem Unter-nehmen verantwortlich. Dennoch steht es dem Unternehmen frei, auch darüber hinaus Feedback von den Arbeitskräften ein-zuzuholen.

Zwischen dem Betriebsrat und der Personalabteilung findet ein regelmäßiger Austausch statt. Bei Bedarf werden Ad-hoc-Sit-zungen mit dem Vorstand abgehalten, in denen alle wesentli-chen Auswirkungen behandelt werden.

Der Vorstand der S IMMO AG ist als höchste Instanz verantwort-lich für den Dialog mit den Arbeitskräften. Die endgültige Ent-scheidung in Personalfragen liegt ebenfalls beim Vorstand des Unternehmens.

Die Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und dem Be-triebsrat ist im österreichischen Arbeitsverfassungsgesetz ge-regelt. Dieses Gesetz basiert auf der Europäischen Menschen-rechtskonvention, die in Österreich im Verfassungsrang veran-kert ist. Durch die institutionalisierte Befragung der Mitarbeiter:innen und den Austausch mit dem Betriebsrat erhält der Vorstand Einblick in die Sichtweise der Mitarbeiter:innen in Bezug auf das Handeln der Gruppe. Der Betriebsrat hat die Auf-gabe, die Ansichten der Arbeitskräfte an den Vorstand heranzu-tragen und ist aus diesem Grund in besonderem Maße vor Kün-digungen geschützt.

Der Betriebsrat sammelt Rückmeldungen der Mitarbeiter:innen zu den Aktivitäten der Gruppe und leitet diese an die Geschäfts-führung weiter. Darüber hinaus ist es Aufgabe des Betriebsrats, Vereinbarungen für die Arbeitskräfte zu treffen. Diese Vereinba-rungen haben rechtsverbindlichen Charakter. In der Vergange-heit haben der Vorstand und der Betriebsrat bereits mehrere Vereinbarungen getroffen, die auch die Position der Mitarbei-ter:innen über das geltende Arbeitsrecht hinaus verbessern.

Die Geschäftsführung hat in der Konzernrichtlinie „Gruppenwei-te Politik zu Humankapital und Beschäftigungsverhältnissen“ den Rahmen für die Gleichbehandlung aller Mitarbeiter:innen festgelegt. Der Betriebsrat überwacht die vom Vorstand festge-legten Maßnahmen und weist auf Probleme bei der Umsetzung hin. Auftretende Probleme werden schnellstmöglich gelöst.

S1-3 — Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkun-gen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unterneh-mens Bedenken äußern können

(S1-3_01, S1-3_02, S1-3_05 bis S1-3_10)

Das Ziel der CPI Group ist es, präventiv zu handeln und durch geeignete Maßnahmen negative Auswirkungen auf Arbeitskräf-te des Unternehmens zu vermeiden. Aus diesem Grund führt CPI Europe regelmäßig eine menschenrechtliche Sorgfaltsprü-fung sowie eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse durch und er-greift entsprechende Maßnahmen. Diese Aktivitäten umfassen auch die S IMMO.

Misstände oder Bedenken können entweder direkt an den Compliance Officer oder den Leiter der Internen Revision oder über ein externes Whistleblower-System (EQS Integrity Line) ge-meldet werden. Der Compliance Officer dient als unabhängige und vertrauliche Anlaufstelle und steht den Mitarbeiter:innen je-derzeit für Fragen zur Verfügung. In beiden Fällen ist die Anony-mität der meldenden Person gewährleistet. Physische Whistle-blowing-Meldungen müssen vom Compliance Officer manuell über das Whistleblowing-System erfasst werden, bevor weitere Schritte unternommen werden, um die korrekte Bearbeitung der Whistleblowing-Meldung zu dokumentieren. Dabei sind die ge-setzlichen Bestimmungen zum Schutz personenbezogener Daten strikt einzuhalten. Die Bearbeitung von Whistleblowing-Meldungen ist im Whistleblowing-System zu dokumentieren. Jede Meldung wird vom Compliance Officer – im Falle der Zu-ständigkeit der Personalabteilung vom Compliance Officer zu-sammen mit der Personalabteilung – zeitnah bearbeitet. Sobald eine Meldung eingeht, muss der Compliance Officer den Vor-stand unverzüglich über den Erhalt der Whistleblowing-Mel-dung und den Sachverhalt informieren. Nach Abschluss der Untersuchung muss der Compliance Officer dem Vorstand ei-nen Bericht vorlegen, der Vorschläge für Abhilfemaßnahmen enthält. Diese werden unter Berücksichtigung der individuellen Umstände erstellt und müssen vom Vorstand genehmigt wer-den. Bei Bedarf wird eine Überprüfung durchgeführt.

In der jährlichen verpflichtenden Compliance-Schulung wird auch auf die Existenz von Beschwerdemechanismen für die Arbeitskräfte des Unternehmens eingegangen. Das Whistleblower-System wird im Code of Business Ethics and Conduct und in anderen relevanten Richtlinien erwähnt. Es ist für alle auf der Website des Unternehmens verfügbar. Das Vertrauen der eigenen Arbeitskräfte in Prozesse und Strukturen wurde in der 2025 durchgeführten Mitarbeiterbefragung untersucht.

Weitere Details zum Whistleblowing-Prozess und zur Whistleblowing-Richtlinie entnehmen Sie bitte Kapitel G1-1 dieser Erklärung.

S1-4 – Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen

Maßnahmen	Mitarbeitergespräch
	Individuelles Coaching
	Umfrage zur Mitarbeiterzufriedenheit
	Analysis of Gender Pay Ratio
	Flexible Arbeitszeitregelungen und Teilzeitarbeitsmodelle
	Gesundheitsmanagement mit Schwerpunkt auf Gesundheitsvorsorge und Förderung sportlicher Aktivitäten

(S1.MDR-A 01_12)

Alle aufgeführten Maßnahmen gelten für sämtliche Mitarbeiter:innen der Gruppe, mit Ausnahme der verpflichtenden Trainingsprogramme. In diesem Bereich sind spezifische Schulungen für den Hotelbetrieb vorgesehen. Das individuelle Trainingsbudget gilt ausschließlich für die Kernbelegschaft der S IMMO.

Im Jahr 2025 wurden folgende zentrale Maßnahmen durchgeführt:

- **Mitarbeitergespräch (jährlich):** Für alle Mitarbeiter:innen werden jährliche Leistungsbeurteilungen durchgeführt, in denen klare Ziele und individuelle Entwicklungspläne festgelegt werden. Im Jahr 2025 nahmen 95 % der Mitarbeiter:innen (2024: 96,9 %). Diese Beurteilungen fördern die Mitarbeiterentwicklung, Transparenz und die Ausrichtung auf die strategischen Unternehmensziele. Es sind keine wesentlichen Investitions- oder Betriebskosten erforderlich, und der Prozess wird von der Personalabteilung in Abstimmung mit den Vorgesetzten der Abteilungen verwaltet. Diese Initiative trägt zu ESRS S1 bei, indem sie

die Motivation der Mitarbeiter:innen, Fairness und berufliche Weiterentwicklung fördert.

- **Individuelles Coaching (auf individueller Basis):** Individuelle Coaching- und Schulungssitzungen, einschließlich der Teilnahme an Fachkonferenzen, werden in Abstimmung mit den Vorgesetzten allen internen Mitarbeiter:innen auf individueller Basis angeboten. Das Programm verbessert die beruflichen Kompetenzen, Führungsqualitäten und die persönliche Entwicklung und stärkt so die langfristige Mitarbeiterbindung. Es sind keine wesentlichen Investitionen oder Betriebskosten erforderlich, und die Personalabteilung koordiniert die Umsetzung mit der Geschäftsleitung. Dies trägt zu ESRS S1 bei, indem in Humankapital und Talententwicklung sowie in die Zufriedenheit der Mitarbeiter:innen investiert wird.
- **Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage (alle zwei Jahre):** Alle zwei Jahre werden in Zusammenarbeit mit ASZ Linz Mitarbeiterzufriedenheitsumfragen durchgeführt, die sich mit Themen wie psychischer Belastung am Arbeitsplatz befassen. Die Umfrage wurde 2025 durchgeführt, die Ergebnisse sollen den Mitarbeiter:innen 2026 vorgestellt werden. Diese Umfragen helfen dabei, Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren, das Wohlbefinden zu steigern und stressbedingte Probleme zu vermeiden. Es sind keine wesentlichen Investitionen oder Betriebsausgaben erforderlich, und die Personalabteilung koordiniert den Prozess mit ASZ Linz. Diese Initiative steht im Einklang mit ESRS S1 und fördert die Gesundheit, Sicherheit und das Wohlbefinden der Mitarbeiter:innen am Arbeitsplatz, um die Zielzufriedenheit zu erreichen.
- **Analyse der Gender Pay Ratio (jährlich):** Geschlechtsspezifische Verdienstunterschiede werden jährlich analysiert, wobei gezielte Maßnahmen zur Förderung der Verdienstgleichheit aktiv umgesetzt werden. Diese Initiative gilt für alle internen Mitarbeiter:innen und zielt darauf ab, Transparenz, Fairness und Chancengleichheit bei der Vergütung zu gewährleisten. Es sind keine wesentlichen Investitions- oder Betriebskosten erforderlich.
- **Flexible Arbeitszeitregelungen und Teilzeitmodelle (laufend):** Flexible Arbeitsregelungen, darunter Richtlinien für Telearbeit und ein Anspruch auf sechs Wochen Urlaub nach drei Jahren Betriebszugehörigkeit, wurden 2022 eingeführt und werden auf Grundlage des Feedbacks der Mitarbeiter:innen kontinuierlich angepasst. Diese Richtlinien verbessern die Work-Life-Balance, die Mitarbeiterzufriedenheit und die Mitarbeiterbindung. Sie gelten für alle Mitarbeiter:innen und erfordern keine wesentlichen Investitionen oder Betriebskosten.
- **Gesundheitsmanagement mit Schwerpunkt auf Gesundheitsvorsorge und Förderung sportlicher Aktivitäten (laufend):** Zu den Gesundheitsinitiativen gehören Impfungen, medizinische Vorsorgeuntersuchungen, Sehtests, Workshops über die myClubs-App, die Teilnahme am Vienna City Marathon und ein Mitarbeiterunterstützungs-

programm (Employee Assistance Program, EAP). Diese Maßnahmen fördern die körperliche und geistige Gesundheit, die Prävention von Krankheiten und das allgemeine Wohlbefinden der Mitarbeiter:innen. Es sind keine wesentlichen Investitionen oder Betriebsausgaben erforderlich.

- **Obligatorische Schulungen (jährlich):** Die obligatorischen Schulungen umfassen Erste Hilfe, Einhaltung gesetzlicher Vorschriften (z. B. AML), Verhaltenskodex, Cybersicherheit, Risikomanagement und Korruptionsbekämpfung. Diese Schulungen werden jährlich für alle Mitarbeiter:innen durchgeführt, um die Einhaltung von Vorschriften, die Risikominderung und ethisches Verhalten sicherzustellen. Es sind keine wesentlichen Investitions- oder Betriebskosten erforderlich.
- **Individuelles Schulungsbudget (jährlich EUR 1.000 pro Mitarbeiter:in):** Allen Mitarbeiter:innen werden unabhängig von ihren Funktionen ein Jahresbudget von EUR 1.000 für die individuelle berufliche Weiterentwicklung zugewiesen. Das Programm fördert kontinuierliches Lernen, persönliches Wachstum und die Verbesserung von Fähigkeiten. Es sind keine wesentlichen Investitions- oder Betriebskosten erforderlich.

Die Maßnahmen gelten für die Arbeitskräfte von CPI Europe einschließlich S IMMO und wurden während des gesamten Berichtszeitraums regelmäßig durchgeführt und werden auch im nächsten Geschäftsjahr fortgesetzt.

[\(S1-4_01 bis S1-4_09\)](#)

Zu unseren Prioritäten gehören die Stärkung unserer Attraktivität als Arbeitgeber, die Unterstützung des Wachstums und die Zufriedenheit unserer Arbeitskräfte, die Förderung der sozialen Verantwortung sowie der Einsatz für Vielfalt und Chancengleichheit. Daraus abgeleitet wurden im Geschäftsjahr 2025 verschiedene Maßnahmen zur Erreichung der Richtlinienmaßnahmen und -ziele durchgeführt.

In der Mitarbeiterentwicklung liegt der Weiterbildungsschwerpunkt auf der Erweiterung der fachlichen sowie persönlichen und Führungskompetenzen. Ein wichtiges Instrument des Performance Managements ist das jährliche Mitarbeitergespräch zwischen Mitarbeiter:innen und Führungskräften. Darin werden klare Ziele und individuelle Weiterbildungsmaßnahmen definiert. In der S IMMO AG wurde mit 95 % der Mitarbeiter:innen ein solches Gespräch geführt (2024: 96,9%). Diese Gespräche beinhalten auch das Feedback der Mitarbeiter:innen zu einigen Fragen zum persönlichen Wohlbefinden, zur Weiterentwicklung sowie zur Zusammenarbeit im Team und Verbesserungsvorschläge. Individuelle Schulungen und Coachings sowie die Teilnahme an Konferenzen werden in Abstimmung mit den Vorgesetzten angeboten. Sprachkurse sowie verschiedene Arten von Einzel- und Gruppentrainings werden regelmäßig angeboten und von den Mitarbeiter:innen genutzt. Im Geschäftsjahr 2025

entfiel der größte Teil der Schulungsstunden auf Sprachkurse, gefolgt von Compliance-Schulungen und individueller Weiterbildung. Die meisten Schulungen fanden in Österreich statt.

Nachdem das geschlechtsspezifische Verdienstverhältnis erstmals für das Geschäftsjahr 2020 konzernweit berichtet wurde, erfolgten in den Folgejahren Analysen und Anpassungen. Dadurch konnte das geschlechtsspezifische Verdienstgefälle bereits reduziert werden, insbesondere in der Gruppe der Nicht-Führungskräfte. Es wird regelmäßig analysiert und an einer weiteren Angleichung gearbeitet.

Den Mitarbeiter:innen der S IMMO werden flexible und teilflexible Arbeitszeiten sowie Teilzeitmodelle angeboten. Seit April 2023 können Mitarbeiter:innen mit All-in-Verträgen am Standort Wien im Rahmen eines Gleitzeitkontos geleistete Überstunden abbauen. Dadurch können arbeitsintensivere Phasen durch Freizeit ausgeglichen werden und die Mitarbeiter:innen gewinnen an Flexibilität – ein wichtiger Schritt in Richtung einer gesunden Work-Life-Balance.

Um die Gesundheitsbedürfnisse unserer Mitarbeiter:innen zu unterstützen, bieten wir ein Programm zur Gesundheitsvorsorge an. Neben gesetzlich verpflichtenden Maßnahmen werden auch Angebote wie Impfungen, medizinische Untersuchungen, Sehtests und Beratungen zur Gesundheitsvorsorge durchgeführt.

Die Effektivität wird anhand definierter Kennzahlen und Ziele sowie individuell für alle Mitarbeiter:innen im Rahmen des jährlichen Mitarbeitergesprächs und der alle zwei Jahre stattfindenden Umfrage zur Mitarbeiterzufriedenheit ermittelt. Wenn Maßnahmen erforderlich sind, um negative Auswirkungen auf unsere eigene Arbeitskräfte zu vermeiden, werden diese im Rahmen der jährlichen Mitarbeitergespräche ermittelt.

Bei der doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurden keine wesentlichen Risiken oder Chancen ermittelt.

Die Gruppe stellt Mittel aus dem Personalbudget zur Verfügung, um eine sichere Arbeitsumgebung, zusätzliche Gesundheitsfürsorge für die Mitarbeiter:innen und ein Budget für den Betriebsrat zu gewährleisten. Darüber hinaus werden die Leistungen an Arbeitnehmer:innen von der Gruppe finanziert.

Kennzahlen und Ziele

S1-5 – Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

Ziele	Mindestanteil von 33 % weiblichen Führungskräften
	Mindestens acht Stunden Fortbildung pro Mitarbeiter:in pro Jahr
	Zweijährliche Umfragen zur Mitarbeiterzufriedenheit

(S1.MDR-T 01_13)

In Bezug auf die Arbeitskräfte des Unternehmens wurden folgende Ziele festgelegt:

Anteil weiblicher Führungskräfte von mindestens 33 %

Dieses Ziel trägt zur Gleichstellung der Geschlechter bei. Der Anteil weiblicher Führungskräfte wird als prozentuales Verhältnis der weiblichen Führungskräfte zur Gesamtzahl der Führungskräfte am Ende jedes Berichtszeitraums gemessen. Die Kennzahl umfasst die eigenen Mitarbeiter:innen (ohne Fremdarbeitskräfte) und gilt für jedes Berichtsjahr. Im Berichtszeitraum betrug der Anteil weiblicher Führungskräfte bei der S IMMO 37,5 %. Dieses Ziel wurde somit im Berichtszeitraum erreicht.

Abschluss von mindestens acht Schulungsstunden pro Mitarbeiter:in und Jahr

Dieses Ziel fördert die Leistungsfähigkeit und Produktivität der Mitarbeiter:innen, unterstützt Kreativität und Innovation und wirkt einem möglichen Produktivitätsrückgang entgegen. Die gemeldeten Schulungsstunden umfassen sowohl obligatorische als auch freiwillige Schulungsmaßnahmen. Obligatorische Schulungen beinhalten in erster Linie Compliance-bezogene Schulungen, die gemäß den geltenden nationalen Vorschriften erforderlich sind, z. B. Schulungen zu Compliance und Geldwäschebekämpfung. Darüber hinaus nehmen die Mitarbeiter:innen an freiwilligen und individuell ausgewählten Schulungen teil, die der Weiterentwicklung ihrer beruflichen Kenntnisse und Fähigkeiten dienen, wie z. B. Fach- oder Technikkurse, Sprachschulungen und rollenspezifische Entwicklungsprogramme.

Die Kennzahl errechnet sich aus der Gesamtzahl der von den Mitarbeiter:innen bis zum Ende des Berichtszeitraums absolvierten Weiterbildungsstunden geteilt durch die Anzahl der Mitarbeiter:innen zum Ende des Berichtszeitraums. Unterschiede in den Ausbildungszeiten zwischen verschiedenen Positionen spiegeln unterschiedliche funktionale, regulatorische und kompetenzbezogene Anforderungen wider und werden daher als angemessen angesehen. Im Berichtsjahr 2025 absolvierten die Mitarbeiter:innen der S IMMO durchschnittlich 16,0 Weiterbil-

dungsstunden pro Person. Damit wurde dieses Ziel für den Berichtszeitraum erreicht.

Reduzierung der Mitarbeiterfluktuation um 10 %

Das Ziel, die Mitarbeiterfluktuation auf unter 10 % zu senken, zielt darauf ab, die Mitarbeiterbindung zu verbessern, indem Faktoren wie Arbeitszufriedenheit, Karriereentwicklung, Work-Life-Balance und das allgemeine Engagement der Mitarbeiter:innen berücksichtigt werden. Es gilt für alle internen Mitarbeiter:innen und wird jährlich überwacht, wobei jedes Jahr über die Fortschritte berichtet wird. Zu den Umsetzungsmaßnahmen gehören jährliche Leistungsbeurteilungen mit klaren Entwicklungsplänen, individuelles Coaching und Schulungen, flexible Arbeitsregelungen, Gesundheits- und Wellnessprogramme, obligatorische Schulungen und ein individuelles Schulungsbudget. Um sicherzustellen, dass alle relevanten Maßnahmen wirksam sind, werden diese Themen auch in der zweijährlichen Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage bewertet, um Feedback für kontinuierliche Verbesserungen zu erhalten. Die Mitarbeiterfluktuation im Jahr 2025 beträgt 30,22 % im Vergleich zum Jahr 2024, was einer Verringerung um 14,15 % entspricht.

Alle Ziele gelten für den Berichtszeitraum und sind wiederkehrend und es wurden keine wesentlichen Änderungen festgestellt.

(S1-5_01 bis S1-5_03)

Die Ziele wurden im Rahmen der Harmonisierung der ESG-Konzepte von CIPiPG, CPI Europe AG und S IMMO AG im Jahr 2023 in einer gruppenweiten ESG-Arbeitsgruppe festgelegt. Arbeitnehmervertreter von CPI Europe einschließlich S IMMO waren Teil der Arbeitsgruppe. Die Leistungskontrolle und die Identifizierung von Verbesserungsmöglichkeiten erfolgen im Rahmen regelmäßiger Treffen zwischen der Abteilung People & Culture und dem Betriebsrat.

↓ Zum Inhaltsverzeichnis

S1-6 – Merkmale der Arbeitnehmer:innen des Unternehmens

(S1-6_01 bis S1-6_06)

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Geschlecht ¹

	2025	2024
Gesamtzahl der Beschäftigten	295	643
davon weiblich	140	320
davon männlich	155	323
davon andere	0	0
davon keine Angabe	0	0

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

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Land ¹

	2025	2024
Gesamtzahl der Beschäftigten	295	643
davon Österreich	287	301
davon Deutschland	8	47
davon Ungarn	0	294
davon Kroatien	0	1

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

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

	2025			2024		
	Gesamt	Weiblich	Männlich	Gesamt	Weiblich	Männlich
Gesamtzahl der Beschäftigten	295	140	155	643	320	323
Aufschlüsselung nach Vertragsart						
davon permanent	292	140	152	616	312	304
davon temporär	3	0	3	27	8	19
davon ohne garantierte Stunden	0	0	0	0	0	0
Aufschlüsselung nach Beschäftigungsart						
davon Vollzeit	255	109	146	574	271	303
davon Teilzeit	40	31	9	69	49	20

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

² Keine Mitarbeiter:innen haben 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.

Gesamtzahl der Beschäftigten nach Vertragsart und Geschlecht ¹

	2025					2024				
	Gesamt	Öster- reich	Deutsch- land	Ungarn	Kroatien	Gesamt	Öster- reich	Deutsch- land	Ungarn	Kroatien
Gesamtzahl der Beschäftigten	295	287	8	0	0	643	301	47	294	1
Aufschlüsselung nach Vertragsart										
davon permanent	292	284	8	0	0	616	299	41	275	1
davon temporär	3	3	0	0	0	27	2	6	19	0
davon ohne garantierte Stunden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aufschlüsselung nach Beschäftigungsart										
davon Vollzeit	255	248	7	0	0	574	257	40	276	1
davon Teilzeit	40	39	1	0	0	69	44	7	18	0

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

(S1-6_11, S1-6_12)

Neue Mitarbeiter:innen und Mitarbeiterfluktuation ¹

	2025				2024			
	Neue Mitarbeiter:innen	Rate für Neueinstellungen in %	Abgänge	Fluktuationsrate in % ²	Neue Mitarbeiter:innen	Rate für Neueinstellungen in %	Abgänge	Fluktuationsrate in % ²
Gesamtzahl	142	26,59	207	30,22	262	40,7	285	36,6
Aufschlüsselung nach Geschlecht								
davon weiblich	84	59,15	116	56,04	136	42,5	155	39,2
davon männlich	58	40,85	91	43,96	126	39,0	130	34,0
Aufschlüsselung nach Altersgruppen								
davon unter 30 Jahre alt	100	70,42	94	45,41	170	76,9	160	72,4
davon 30–50 Jahre alt	33	23,24	76	36,71	81	29,8	94	34,6
davon über 50 Jahre alt	9	6,34	37	17,87	11	7,3	31	20,7
Aufschlüsselung nach Land								
davon Österreich	93	65,49	105	50,72	141	46,8	157	35,5
davon Deutschland			39	18,84	11	23,4	34	60,1
davon Ungarn	49	34,51	63	30,43	110	37,4	93	33,5
davon Kroatien	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	0	0,0	1	-

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

² 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).

(S1-6_16)

Die Fluktuation wird hauptsächlich durch die Hotelmitarbeiter getragen, die die größte Gruppe unter den SIMMO-Angestellten bilden. Zwar schwankt die Fluktuation von Jahr zu Jahr, aktuell liegt sie jedoch leicht unter dem Vorjahreswert. Branchenbenchmarks zeigen, dass die Fluktuation im Tourismussektor bis zu 40 % betragen kann.

Das Budapest Marriott Hotel wurde bis zum Zeitpunkt des Verkaufs (Januar bis August) anteilig berücksichtigt.

(S1-6_17)

Die Anzahl der Mitarbeiter:innen beträgt insgesamt 295 Personen. Karentierte Mitarbeiter:innen sind nicht enthalten.

S1-7 – Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens

(S1-7_01 bis S1-7_03)

Merkmale von Fremdarbeitskräfte des Unternehmens ¹

	2025	2024
Gesamtzahl der Fremdarbeitskräfte	0	89
davon Selbstständige	0	4
davon Personen, die von Unternehmen bereitgestellt werden, die hauptsächlich „Beschäftigungstätigkeiten“ nachgehen	0	85

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

(S1-7_06 bis S1-7_10)

Angewandte Methodik

Alle Zahlen werden als Personenanzahl zum 31.12.2025 angegeben.

Die Mehrheit der Fremdarbeitskräfte entfällt auf das Budapest Marriott Hotel, das Personal von Drittanbietern anstellt, um saisonale Spitzen abzudecken. Mit dem Verkauf des Hotels werden diese Positionen im Jahr 2025 nicht mehr relevant sein.

S1-9 – Diversitätskennzahlen

(S1-9_01 bis S1-9_05)

Mitarbeiterdiversität

	2025		2024	
	Anzahl der Personen	Anzahl in %	Anzahl der Personen	Anzahl in %
Vorstand	2	66,7	18	2,8
Nach Geschlecht				
davon weiblich	0	0,0	7	38,9
davon männlich	2	100	11	61,1
Nach Altersgruppe				
davon unter 30 Jahre alt	0		0,0	0,0
davon 30–50 Jahre alt	1	50	10	55,6
davon über 50 Jahre alt	1	50	8	44,4
Top-Management	8		18	2,8
Nach Geschlecht				
davon weiblich	3	37,5	7	38,9
davon männlich	5	62,5	11	61,1
Nach Altersgruppe				
davon unter 30 Jahre alt	0,0	0,0	0,0	0,0
davon 30–50 Jahre alt	7	87,5	10	55,6
davon über 50 Jahre alt	1	12,5	8	44,4
Mitarbeiter:innen gesamt	295	55,2	643	100
Nach Geschlecht				
davon weiblich	140	47,45	320	49,8
davon männlich	155	52,54	323	50,2
Nach Altersgruppe				
davon unter 30 Jahre alt	103	34,9	221	34,4
davon 30–50 Jahre alt	115	39,0	272	42,3
davon über 50 Jahre alt	77	26,1	150	23,3
Anteil der Top-Manager:innen an der Gesamtzahl der Mitarbeiter:innen		2,71		2,8

(S1-9_06)

Die Kategorie „Top-Management“ umfasst Führungskräfte, die für das Country Management der S IMMO verantwortlich sind oder vergleichbare Positionen in den Hotels innehaben.

S1-13 – Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung

(S1-13_01 bis S1-13_07)

In diesem Jahr wurden Mitarbeitergespräche bei der S IMMO AG mit 95 % der Beschäftigten insgesamt durchgeführt (2024: 96,9 %). Die Teilnahme lag bei 95 % der weiblichen (2024: n.a.) und 94 % der männlichen Mitarbeitenden (2024: n.a.).

Schulungsstunden ¹

	2025		2024	
	Stunden gesamt	Stunden je Mitarbeiter:in	Stunden gesamt	Stunden je Mitarbeiter:in
Azahl der Schulungsstunden	9.767	16,0	12.248,0	19,0
Aufschlüsselung nach Geschlecht				
davon weiblich	5.117	17,1	6.053,0	18,9
davon männlich	4.650	14,9	6.195,0	19,2
Nach Angestelltenkategorie				
davon Top-Management	449	26,4	687,0	38,2
davon mittleres Management	1.126	31,3	1.599,0	44,4
davon Management auf Einstiegsebene	1.294	22,3	2.322,0	40,0
davon Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion	6.898	13,8	7.638,0	14,4

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

S1-14 – Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit

(S1-14_01 bis S1-14_07)

Gesundheit und Sicherheit ¹

	2025	2024
Prozentsatz aller Mitarbeiter:innen, die durch das Gesundheits- und Sicherheitsmanagementsystem des Unternehmens auf der Grundlage gesetzlicher Anforderungen und/oder anerkannter Standards oder Richtlinien abgedeckt sind, in %	100	100
Anzahl der Arbeitsunfälle	33	61
Anzahl der Arbeitsunfälle von nicht Fremdarbeitskräften	3	n.a. ³
Anzahl der Fälle von Berufskrankheiten	0	61
Anzahl der arbeitsbedingten Verletzungen	33	61
Anzahl der arbeitsbedingten Verletzungen mit schwerwiegenden Folgen (ohne Todesfälle)	0	0
Anzahl der Todesfälle infolge von arbeitsbedingten Verletzungen und Berufskrankheiten	0	0
Anzahl der durch arbeitsbedingte Verletzungen und Todesfälle auf Grund von Arbeitsunfällen, arbeitsbedingten Erkrankungen und Todesfällen auf Grund von Erkrankungen verlorenen Arbeitstage	191	691
Anzahl der Fälle von meldepflichtigen arbeitsbedingten Erkrankungen, vorbehaltlich gesetzlicher Beschränkungen bei der Datenerhebung	17	20
Berechnungsrate von arbeitsbedingten Verletzungen ²	40,47	61,63

¹ Die Zahlen umfassen alle Arbeitskräfte des Unternehmens.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.³ Eine Aufschlüsselung zwischen Angestellten und nicht-angestellten Mitarbeitenden wurde im vergangenen Jahr nicht erstellt. Daher stehen keine Vergleichszahlen für 2024 zur Verfügung.**S1-16 – Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)**

(S1-16_01 bis S1-16_04)

Geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle und Vergütungsquote

	2025	2024
Geschlechterspezifisches Verdienstgefälle	23,82	14,72
Aufschlüsselung nach Mitarbeiterkategorie		
davon Top-Management	10,12	20,71
davon mittleres Management	32,60	3,08
davon Management auf Einstiegs-ebene	20,80	22,47
davon Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion	9,69	10,61
Jährliche Gesamtvergütungsquote¹	20,73	81,16

¹ Jahresvergütung der höchstbezahlten Person des Unternehmens (Vorstandsmitglied) geteilt durch den Median der jährlichen Gesamtvergütung der Mitarbeiter:innen (ohne höchstbezahlte Person)**Angewandte Methodik**

Das geschlechtsspezifische Vergütungsgefälle zeigt den Unterschied in der Vergütung von Frauen und Männern auf Stundenbasis. Für die Daten aus dem Jahr 2025 wurde der Stundenlohn für alle Mitarbeiter:innen der Gruppe berechnet. Alle Mitarbeiter:innen der S IMMO und der S IMMO-eigenen Hotels wurden mit ihren fixen und variablen Gehältern sowie zusätzlichen Boni und Sachleistungen einbezogen. Die Mitarbeiter:innen wurden in vier Kategorien eingeteilt: Top-Management, mittleres Management, Einstiegsmanagement und Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion. Für diese Kategorien sowie für alle Mitarbeiter:innen (mit Ausnahme der Vorstandsmitglieder) wurde die folgende Formel angewendet: Bruttostundenverdienst von männlichen Arbeitnehmern – Stundenverdienst von weiblichen Arbeitnehmerinnen / Durchschnittlicher Bruttostundenverdienst von männlichen Arbeitnehmern. Die Daten der S IMMO-eigenen Hotels wurden bereits in berechneter Form übermittelt, sodass die konsolidierten Zahlen anhand eines gewichteten Durchschnitts berechnet wurden.

S1-17 – Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten

(S1-17_01 bis S1-17_12)

Im Geschäftsjahr 2025 wurde kein Fall von sexueller Belästigung gemeldet.

Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen auf die Menschenrechte

	2025	2024
Gesamtzahl der Vorfälle	0	0
davon Diskriminierung	0	0
aus Gründen des Geschlechts	0	0
aus Gründen der Rasse oder der ethnischen Herkunft, der Nationalität	0	0
aus Gründen der Religion oder der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters, aus anderen Gründen	0	0
aus Gründen der sexuellen Orientierung	0	0
davon sexuelle Belästigung	0	0
Gesamtzahl der eingereichten Beschwerden	0	0
davon über interne Beschwerde-mechanismen	0	0
davon über die nationalen Kontaktstellen für multinationale Unternehmen der OECD	n/a	n/a
Finanzielle Auswirkungen der Vorfälle und Beschwerden	n/a	n/a
Bußgelder oder Strafen in EUR	0	0
Entschädigungszahlungen in EUR	0	0
Gesamtzahl schwerer Menschenrechtsverletzungen	0	0
davon Verstöße gegen die UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte	0	0
davon Verstöße gegen die Erklärung der IAO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit	0	0
davon Verstöße gegen die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen	0	0
Finanzielle Auswirkungen schwerer Menschenrechtsverletzungen	n/a	n/a
Bußgelder oder Strafen in EUR	n/a	n/a
Bußgelder oder Strafen in EUR	n/a	n/a

Im Jahr 2025 gab es keine bekannten Fälle von Diskriminierung, einschließlich Belästigung auf Grund von ethnischer Herkunft oder Nationalität, Sprache, sozialer Herkunft, Alter, Geschlecht, Geschlechtsidentität, sexueller Orientierung, Religion, politischer oder anderer Überzeugungen, geistiger oder körperlicher Fähigkeiten oder anderer Gründe. Es wurden keine Fälle von Menschenrechtsverletzungen gemeldet, und es gab auch keine daraus resultierenden Gerichtsurteile oder Strafen.

Governance-Informationen

ESRS G1 Unternehmensführung

ESRS 2 Allgemeine Angaben

G1-1 – Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung

Konzepte	Richtlinie – Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug
	Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung
	Code of Business Ethics and Conduct (Unternehmenskodex)
	Compliance-Richtlinie
	Risk-Management-Richtlinie
	Hinweisgebersystem-Whistleblowing-Richtlinie

(G.1MDR-P 01-06)

Für jedes identifizierte wesentliche Nachhaltigkeitsthema existieren Strategien, um tatsächliche und potenzielle Auswirkungen zu verhindern, abzuschwächen und zu beheben, Risiken zu mitigieren und Chancen zu nutzen. Die für die Umsetzung verantwortliche Person überwacht fortlaufend die Wirksamkeit und berichtet über die Maßnahmen entsprechend der Angabepflichten. Die Richtlinien zu spezifischen Nachhaltigkeitsfragen werden auf den folgenden Seiten unter den einzelnen Themen erläutert:

Bitte beachten Sie die Angaben unter ESRS 2, MDR-P.

Unternehmensführung und -kultur

(G1-1_01)

Die S IMMO verpflichtet sich zu einer Unternehmensführung, die auf Integrität, Ehrlichkeit, Fairness, Transparenz und Verantwortung beruht. Gegenseitiges Vertrauen ist die Basis für eine konstruktive Zusammenarbeit innerhalb des Unternehmens und mit Geschäftspartner:innen. Alle Aktivitäten in den Bereichen Compliance und Korruptionsbekämpfung, nachhaltige Beschaffung und Menschenrechte werden im Einklang mit diesen Grundsätzen durchgeführt.

Der Code of Business Ethics and Conduct dient als Grundlage für alle geschäftlichen Aktivitäten und internen Entscheidungen und beinhaltet klare Richtlinien zur Achtung der Grundrechte, Integrität und Fairness, ein Diskriminierungsverbot sowie Regeln für den Umgang mit Wettbewerber:innen, Kund:innen und Berufsverbänden.

Zu den Grundsätzen verantwortungsvoller Unternehmensführung gehört auch das klare Bekenntnis zu und die Unterstützung von international anerkannten Menschenrechten. Die

S IMMO bekennt sich insbesondere durch die Teilnahme am Global Compact der Vereinten Nationen zu sozialer und gesellschaftlicher Verantwortung.

Die Hinweisgebersystem-Whistleblowing-Richtlinie legt die Kommunikationswege und verbindlichen Regelungen für die Entgegennahme, Abgabe, Bewertung und Bearbeitung von Meldungen über Verstöße gegen die Geschäftsgrundsätze und den Code of Business Ethics and Conduct der S IMMO oder Rechtsverstöße, die das Unternehmen betreffen, fest.

Die Organisational Policy Issuer Compliance der S IMMO umfasst das gesetzliche Verbot der Nutzung von Insiderinformationen für den Insiderhandel und der unrechtmäßigen Weitergabe von Insiderinformationen.

Die hohen Standards der S IMMO wurden im Geschäftsjahr 2023 auch formal entlang der Wertschöpfungskette durch die Einführung eines gruppenweit einheitlichen Supplier Code of Conduct verankert.

Die Gesamtverantwortung für den Erlass, die Umsetzung und die Überwachung der Einhaltung der einzelnen Richtlinien liegt beim Vorstand der S IMMO. Beratung bei der Umsetzung der Unternehmensrichtlinien und Praktiken für verantwortungsbewusstes Geschäftsverhalten bieten die Verantwortlichen der jeweiligen Abteilungen. Die Rechtsabteilung und der Compliance Officer sind für die Überwachung neuer Rechtsvorschriften und Anforderungen im Bereich des Unternehmens- und Betriebsrechts zuständig.

Alle Richtlinien sind für alle Mitarbeiter:innen im Intranet verfügbar. Alle Mitarbeiter:innen der S IMMO werden jährlich zu den oben genannten Themen geschult.

Meldung von Verstößen und Whistleblowing

(G1-1_02, G1-1_05, G1-1_08)

In Übereinstimmung mit dem nationalen HinweisgeberInnen-schutzgesetz und der EU-Whistleblower-Richtlinie EU 2019/193 soll mit der Hinweisgebersystem-Whistleblowing-Richtlinie ein Arbeitsumfeld geschaffen werden, in dem sich die Mitarbeiter:innen ermutigt fühlen, potenzielle Verstöße gegen die Geschäftsgrundsätze und den Code of Business Ethics and Conduct der S IMMO oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften, die sie persönlich nach bestem Wissen und Gewissen wahrgenommen haben, zu melden, ohne persönliche Konsequenzen oder sonstige Nachteile befürchten zu müssen.

Mitarbeiter:innen und andere Stakeholder:innen können über ein elektronisches Hinweisgebersystem, die EQS Integrity Line, Probleme wie Belästigung und Diskriminierung, Korruption, Menschenrechtsverletzungen und Interessenkonflikte melden. Meldungen können entweder anonym oder nicht anonym ein-

gereicht werden. Das Whistleblowing-System ist auf der Website der S IMMO für alle zugänglich. Verdachtsfälle können auch direkt an den Compliance Officer in mündlicher oder schriftlicher Form gemeldet werden.

Die S IMMO verfügt über Verfahren zur raschen, unabhängigen und objektiven Untersuchung von Vorfällen im Zusammenhang mit geschäftlichem Verhalten, einschließlich Korruption und Bestechung. Der Compliance Officer meldet solche Fälle an den Vorstand, der dann entscheidet, ob der Fall von der Internen Revision oder von externen Expert:innen untersucht werden soll. Nach Abschluss des Verfahrens legt der Compliance Officer dem Vorstand das Ergebnis zusammen mit etwaigen Maßnahmenempfehlungen vor. Gemäß dem in der Hinweisgebersystem-Whistleblowing-Richtlinie festgelegten Verfahren erhalten die Hinweisgeber:innen innerhalb von sieben Tagen eine Bestätigung über den Eingang der Meldung und innerhalb eines angemessenen Zeitraums, jedoch nicht länger als drei Monate ab der Bestätigung des Eingangs der Meldung, eine Antwort über das Ergebnis der Untersuchung.

Gemäß der Hinweisgebersystem-Whistleblowing-Richtlinie dürfen Hinweisgeber:innen, die in gutem Glauben eine Meldung gemacht haben, keiner Form von Strafe, Diskriminierung oder Benachteiligung unterworfen werden, selbst wenn die ersten Feststellungen keinen Verstoß ergeben oder wenn sich der Sachverhalt als unrichtig erweist oder nicht weiter verfolgt wird, vorausgesetzt, es wurde nicht absichtlich eine falsche Meldung gemacht.

Alle Mitarbeiter:innen wurden im Jahr 2025 per E-Learning zum Thema Whistleblowing geschult. Die Compliance-Beauftragte, die für die Bearbeitung von Whistleblower-Meldungen zuständig ist, hat im Rahmen ihrer beruflichen Weiterbildung an externen Webinaren oder Schulungen teilgenommen.

G1-3 – Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung

(G1-3_01)

Bestechungs- und Korruptionsbekämpfung

Die Richtlinie Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug basiert auf dem Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption und umreißt die Verhaltensgrundsätze und ethischen Anforderungen im Umgang mit Korruption. Ergänzt wird diese Richtlinie durch die Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Betrug, die die Einhaltung der geltenden Gesetze diesbezüglich sicherstellen soll.

Die S IMMO begegnet dem Risiko der Bestechung durch Mitarbeiterschulungen, Kostenvergleiche, Zahlungsautorisierungen, interne Audits und die Möglichkeit für Dritte, mögliche Bestechungsfälle über das Whistleblowing-Tool zu melden. Das

Risiko der passiven Bestechung mindert die S IMMO, indem sie keine finanziellen oder materiellen Mittel für aktive Korruptionsversuche (z.B. gegen Amtsträger:innen) bereitstellt.

Die Richtlinie Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug und die Richtlinie zur Bekämpfung von Geldwäsche und Betrug sind auf der Website und im Intranet der Gruppe veröffentlicht.

(G1-3_02, G1-3_03)

Die EQS Integrity Line ermöglicht es Mitarbeiter:innen und Dritten, Verstöße zu melden. Alle mutmaßlichen Vorfälle, die auf mögliche Verstöße gegen die Richtlinie Antikorruption, Bestechungsbekämpfung und Bekämpfung von Betrug sowie alle Handlungen, die im Verdacht stehen, gegen die Antikorruptions- und Antibestechungsgesetze zu verstoßen, werden unverzüglich vom Compliance Officer untersucht. Er kann dem Aufsichtsrat Bericht erstatten, wenn ein Mitglied des Vorstands betroffen ist. Werden Vorwürfe gegen den Compliance Officer erhoben, ist der Vorstand unverzüglich zu informieren.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden dem Vorstand und, im Falle seiner Beteiligung, dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht. Es liegt in der Verantwortung des Vorstands bzw. des Aufsichtsrats, konkrete Maßnahmen in Bezug auf den betreffenden Fall zu ergreifen.

(G1-3_05, G1-3_06, G1-3_07, G1-3_08)

Schulungen zur Unternehmensführung

(G1-1_10, G1-1_11, MDR-A)

Die S IMMO hat Einkaufsleiter:innen, Vermögens- und Transaktionsmanager:innen sowie Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrats als Schlüsselpositionen identifiziert, die hinsichtlich Bestechung und Korruption einem erhöhten Risiko ausgesetzt sind. Um diese Risiken zu mindern und einheitliche ethische Standards im gesamten Unternehmen zu gewährleisten, müssen alle Mitarbeiter:innen regelmäßig an obligatorischen Schulungen zum Code of Business Ethics and Conduct und zur Richtlinie zur Bekämpfung von Korruption, Bestechung und Betrug teilnehmen. Diese Schulungen finden jährlich statt und zielen darauf ab, das Bewusstsein für ethisches Verhalten, die Einhaltung von Vorschriften und die Integrität im Geschäftsbetrieb zu stärken. Das Schulungsprogramm gilt für alle Mitarbeiter:innen des eigenen Personals, ohne dass dafür wesentliche Investitions- oder Betriebskosten anfallen.

Kennzahlen und Ziele

Ziele	100 %ige Teilnahme der Mitarbeiter:innen an verpflichtenden Schulungsprogrammen
-------	---

Schulungen	Art des Trainings	Häufigkeit	2025			2024		
			Mitarbeiter:innen einschließlich Risikofunktionen	Vorstand (EB)	Aufsichtsrat (SB)	Mitarbeiter:innen einschließlich Risikofunktionen	Vorstand (EB)	Aufsichtsrat (SB)
			Anwesenheit der Mitarbeiter:innen in %	Anwesenheit EB in %	Anwesenheit SV in %	Anwesenheit der Mitarbeiter:innen in %	Anwesenheit EB in %	Anwesenheit SV in %
Compliance-Grundlagen, einschließlich Korruptionsbekämpfung, Geschenke und Zuwendungen, Geldwäschebekämpfung	E-Learning	Jährlich	100,00 %	25,00 %	0,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Whistleblowing (Hinweisgeber:in)	E-Learning	Jährlich	100,00 %	25,00 %	0,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Code of Conduct – principles of conduct and ethical requirements using practical examples and to raise employees' awareness of potential conflicts of interest	E-Learning	Jährlich	100,00 %	25,00 %	0,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Issuer Compliance and Risk Management Training 2024	Persönlich	Jährlich	100,00 %	25,00 %	0,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Issuer Compliance	Persönlich	Jährlich	n/a	n/a	100,00 %	n/a	n/a	100,00 %

Im Jahr 2024 haben alle Mitarbeiter at-risk sowie die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sämtliche aufgeführten Schulungsprogramme absolviert und damit eine Abschlussquote von 100% erreicht.

Im Jahr 2025 nahmen 100% der Mitarbeiter at-risk an den Schulungen teil. Die Abschlussquoten für spezifische Programme – Compliance Basics, Whistleblowing und Verhaltenskodex – lagen bei 33,33% für den Vorstand und 0% für den Aufsichtsrat.

G1-4 – Korruptions- oder Bestechungsfälle

(G.1-4_1, G1-4_2)

Im Jahr 2025 wurden keine Vorfälle (2024: 0 Fälle), Verurteilungen oder Geldstrafen wegen Verstößen gegen Gesetze zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption oder Verstöße gegen Verfahren und Standards im Zusammenhang mit der Bekämpfung von Bestechung und Korruption festgestellt.

Darüber hinaus hat die S IMMO gegen keine:n ihrer Mitarbeiter:innen ein Verfahren wegen Korruption oder Bestechung eingeleitet. Auch hat das Unternehmen keine tatsächlichen Auswirkungen oder Vorfälle von Korruption und Bestechung festgestellt, in die es durch eine Geschäftsbeziehung in seiner Wertschöpfungskette direkt involviert ist.