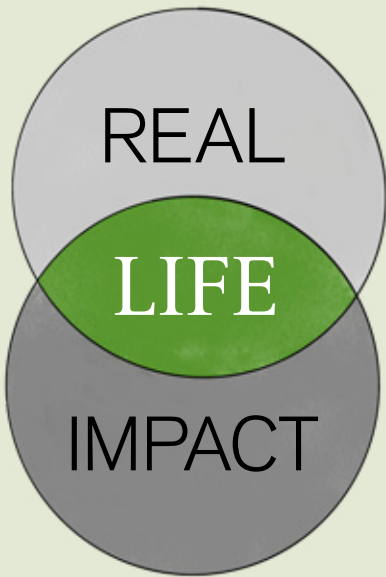


SORAVIA
EQUITY

Nachhaltigkeitsbericht 2021





Mit ihrem täglichen Handeln übernimmt SORAVIA in hohem Maß Verantwortung. Denn sie beeinflusst mit ihren Projekten Natur, Menschen und Gesellschaft vielschichtig und nachhaltig.

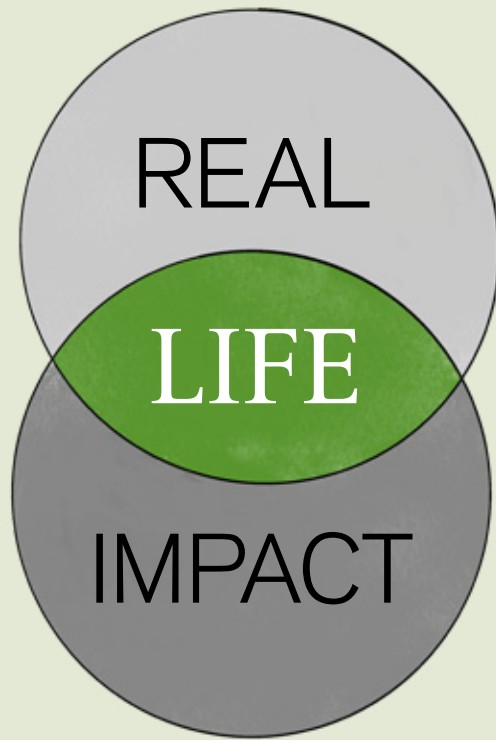
Kaum eine andere Branche beeinflusst unsere Lebensqualität stärker als die Immobilienbranche. Sie schafft Räume, deren Qualität vor allem daran zu messen ist, wie sie auf das Wohlbefinden jener Menschen wirken, die darin leben oder arbeiten. Ein Immobilienprojekt ist dann erfolgreich, wenn es nicht nur heute begeistert, sondern auch morgen noch die gleiche Anziehungskraft ausübt wie am ersten Tag – und damit Lebensqualität für Generationen sichert.

Dazu gehört es auch, die drängenden ökologischen Probleme unserer Zeit zu lösen. Es liegt in unserer Hand, künftigen Generationen einen lebenswerten Planeten zu hinterlassen.

Von Finanzierung, Ankauf und Bau bis hin zum Immobilienmanagement deckt SORAVIA die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie ab. Der Konzern nutzt diese 360-Grad-Kompetenz, um Immobilienprojekte nicht nur über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg zu bewirtschaften, sondern auch ganzheitliche Investmentlösungen anzubieten. Dadurch entwickelt der Konzern erfolgreich Immobilienprojekte, die entlang ihrer Wertschöpfungskette allen Anforderungen der Nachhaltigkeit gerecht werden: in ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht.







Siegfried Weiß, CTO

Erwin Soravia, CEO

Peter Steurer, CFO

VORWORT

**Sehr geehrte Geschäftspartner,
liebe Freundinnen und Freunde von SORAVIA,**

die Verbindung von Innovation und Nachhaltigkeit ist ein zentraler Faktor unseres Erfolgs: Schon seit vielen Jahren setzt SORAVIA gezielt auf nachhaltige und zukunftsfähige Konzeption, Gestaltung und Realisierung ihrer Projekte. Bereits im Jahr 2012 investierten wir beispielsweise maßgeblich in den Ausbau der österreichischen Wasserkraft. Denn schon damals – also lange bevor das Thema Energiewende den heutigen Stellenwert im gesellschaftlichen Diskurs erlangt hatte – gehörten Klima- und Umweltschutz zu den Leitmotiven unseres Handelns.

Mit Projekten aus dem Bereich geförderter Wohnbau tragen wir seit jeher auch wesentlich dazu bei, dass Wohnen für alle sozialen Schichten erschwinglich bleibt. Allein unser Tochterunternehmen IFA entwickelte in den letzten Jahrzehnten rund 7.000 geförderte Wohnungen. Außerdem haben wir bereits erfolgreich gemeinnützige Wohnungen für Organisationen wie CARITAS oder Neunerhaus realisiert.

Das Thema Nachhaltigkeit hat heute nahezu alle Sphären unserer Gesellschaft durchdrungen – auch die Immobilienwirtschaft, die aufgrund ihres hohen Energieaufwands und starken Impacts auf unseren Lebensraum auf viele aktuelle Problemstellungen einwirkt. Umso mehr ist es zu begrüßen, dass sich Aspekte wie Energieeffizienz, Lebenszyklusbetrachtung und Kreislaufwirtschaft, aber auch soziale Anliegen zu elementaren Leitlinien der Branche entwickelt haben.

Gegenüber unserem Mitbewerb verfügen wir in diesem Zusammenhang über einen zentralen Wettbewerbsvorteil: Unsere Kompetenz umfasst alle Leistungen entlang der Wertschöpfungskette einer Immobilie. Dies machte zuletzt die Entwicklung unseres Projekts AUSTRO TOWER in Wien deutlich, in dem wir Anfang 2022 auch

unser neues Head Office eingerichtet haben: Angefangen bei erfolgreichem Investmentmanagement, über innovative Projektentwicklung und professionelles Asset-, Property- und Facility-Management bis hin zur CO₂-freien Gewinnung von Kälte- und Wärmeenergie. Der AUSTRO TOWER wurde für dieses Konzept mit dem ÖGNI-Platin-Siegel prämiert. Dieser hohe Standard dient nun allen unseren Projekten als Messlatte in Sachen Nachhaltigkeit.

Bei all dem denken wir nicht primär an unser Unternehmensimage, sondern handeln aus ehrlicher Überzeugung. Unsere Projekte sind unsere Visitenkarte und zugleich unser größter Hebel bei der Gestaltung von lebenswerten Räumen und Orten.

Unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele können wir freilich nur mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erreichen. Für sie wollen wir ein Arbeitsumfeld schaffen, in dem persönliche Verwirklichung selbstverständlich ist und in dem jeder und jede Einzelne zur Schaffung nachhaltiger Lebensräume beitragen kann.

Über all dies und noch viel mehr lesen Sie in diesem Bericht.
Viel Freude dabei!



Siegfried Weiß
CTO



Erwin Soravia
CEO



Peter Steurer
CFO



23

Treibhausgasemissionen und Energiemanagement

Um die CO₂-Emissionen ihrer Projekte langfristig zu minimieren, setzt SORAVIA auf innovative Technologien und auf den Einsatz von Energie aus erneuerbaren Quellen.

38

Nachhaltige Quartiersentwicklung

Der Druck auf urbane Siedlungsgebiete ist weltweit im Steigen. Mit durchdachten Konzepten für nachhaltige Stadtquartiere begegnet SORAVIA soziodemografischen Herausforderungen.



47

Lebenszyklusbetrachtung

Bei ihren Projekten berücksichtigt SORAVIA die finanziellen und ökologischen Kosten, die während des gesamten Lebenszyklus der Immobilie entstehen und stellt so langfristige Wirtschaftlichkeit für alle Stakeholder sicher.



INHALT

2	<u>EINLEITUNG</u>	22	<u>ENVIRONMENTAL</u>
2	Vorwort	23	Treibhausgasemissionen und Energiemanagement
4	Inhalt	28	Flächenschonung
6	<u>UNTERNEHMEN</u>	32	<u>SOCIAL</u>
6	SORAVIA in Zahlen	33	Attraktiver Arbeitgeber
8	Geschäftsmodell	38	Nachhaltige Quartiersentwicklung
10	Standorte	46	<u>GOVERNANCE</u>
11	Wertschöpfungskette	47	Lebenszyklusbetrachtung
12	<u>NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE UND -ORGANISATION</u>	52	Compliance
12	Nachhaltigkeitsstrategie	56	<u>ÜBER DIESEN BERICHT</u>
16	Nachhaltigkeitsorganisation	57	<u>ANHANG</u>
18	Stakeholder	57	Kennzahlen
20	Wesentliche Themen	61	GRI-Index
21	Risikomanagement	63	Impressum



SORAVIA 2021

SORAVIA gehört mit 4.200 Mitarbeiter:innen¹ und einem Konzernumsatz 2021 von EUR 278 Mio. zu den größten Entwicklern und Betreibern von Immobilienprojekten in Österreich. Die Kernmärkte des Unternehmens sind Österreich und Deutschland, seine Leistungen umfassen den gesamten Lebenszyklus eines Objekts.

EUR 127 Mio.

EIGENKAPITAL

Eine solide finanzielle Basis garantiert Unabhängigkeit und Stabilität.



4.200

MITARBEITER:INNEN¹

Einer von Österreichs größten Arbeitgebern in der Immobilienbranche.

EUR 47 Mio.

KONZERNERGEBNIS (EBT)

Exzellente wirtschaftliche Performance 2021.

¹ Mitarbeiter:innen aller Tochterunternehmen und Beteiligungen per Redaktionsschluss am 16. November 2022; davon rund 2.300 Mitarbeiter:innen am Stichtag 31. Dezember 2021 in vollkonsolidierten Unternehmen beschäftigt

EUR 3,5 Mrd.

**ASSETS UNDER
MANAGEMENT**

Einer der Top-Immobilien-
konzerne Österreichs.

5 Mio. m²

**WOHN-, BÜRO- UND
GEWERBEFLÄCHEN**

betreut mit umfassenden
Immobiliendienstleistungen.

Projektentwicklung – fertiggestellte Gebäude und Projektpipeline nach Assetklassen	Einheit	Pipeline		Fertigstellung	
		Vor Bau- genehmigung	Baugenehmigt	2021	2020
Bruttogeschoßfläche (BGF) gesamt	m ²	500.387	420.151	195.964	53.972
Wohnen frei finanziert (BGF)	m ²	196.008	129.054	59.330	1.710
Wohnen gefördert (BGF)	m ²	119.011	41.319	36.761	1.674
Büro/Gewerbe (BGF)	m ²	113.928	171.574	66.828	36.439
Hotel/Service Apartments (BGF)	m ²	38.220	57.856	4.741	14.148
Student Living/Senior Living (BGF)	m ²	10.253	13.983	28.304	0
Sonstiges (BGF)	m ²	22.967	6.365	0	0

RÜCKSCHAU:

~ 620

PROJEKTE

EUR 7 Mrd.

PROJEKTVOLUMEN

Beeindruckende
Unternehmensgeschichte.

AKTUELL:

> 60

PROJEKTE

EUR 5,6 Mrd.

PROJEKTVOLUMEN

Hoch spannende Projekte in Österreich
und Deutschland in Entwicklung.



Das Geschäftsmodell von SORAVIA

Die Soravia Equity GmbH ist das zentrale Tochterunternehmen des SORAVIA Konzerns, der unter dem Namen Soravia Investment Holding GmbH firmiert. Als privat geführtes Familienunternehmen bearbeitet der Konzern Immobilienprojekte nach einem multidimensionalen Ansatz. So umfassen seine Leistungen den gesamten Lebenszyklus eines Objekts: von der Finanzierung über die Entwicklung bis hin zur langfristigen Bewirtschaftung. Dafür setzt SORAVIA hochspezialisierte Tochterunternehmen ein und greift auf langjährige Erfahrung sowie auf besondere Innovationsbereitschaft zurück. Auf diese Weise stellt er Kompetenz in allen seinen Geschäftsbereichen sicher.

Real Estate Development

In ihrem Kerngeschäft Immobilienprojektentwicklung greift SORAVIA auf jahrzehntelange Erfahrung zurück. Heute konzentriert sich das Unternehmen primär auf die Geschäftsfelder Quartiersentwicklung, frei finanziert und sozialer Wohnbau, Büro, Gewerbe, Hospitality sowie auf die Revitalisierung denkmalgeschützter Objekte. Dabei bearbeitet SORAVIA den gesamten Entwicklungsprozess – von der Konzeption, der Planung und der Erschließung über den Bau und die Verwertung bis hin zum langjährigen Betrieb. Im Bereich Projektentwicklung verfolgt SORAVIA grundsätzlich die Strategie Buy and Sell: Projekte werden angekauft, wertsteigernd entwickelt und wieder veräußert oder für eine Platzierung als Investmentprodukt vorbereitet.

Aktuell über **60 Projekte** mit einem Volumen von rund **EUR 5,6 Mrd.** in Entwicklung

Bei ihren Aktivitäten achtet SORAVIA bewusst auf Diversifikation nach Assetklassen und fokussiert auf wirtschaftlich stabile Märkte in urbanen Ballungsräumen Österreichs und Deutschlands. Dies sichert Investoren ein ausgewogenes Risiko-Return-Profil und dem Unternehmen selbst langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Derzeit befinden sich mehr als 60 Projekte mit einem Projektvolumen von rund EUR 5,6 Mrd. in Entwicklung.

DIE GESCHÄFTSBEREICHE DES SORAVIA KONZERNS

Real Estate Development

- Quartiersentwicklung
- Frei finanziert und sozialer Wohnbau
- Büro
- Gewerbe
- Hospitality
- Revitalisierung
- Mixed-Use-Konzepte

Real Estate Investment Management

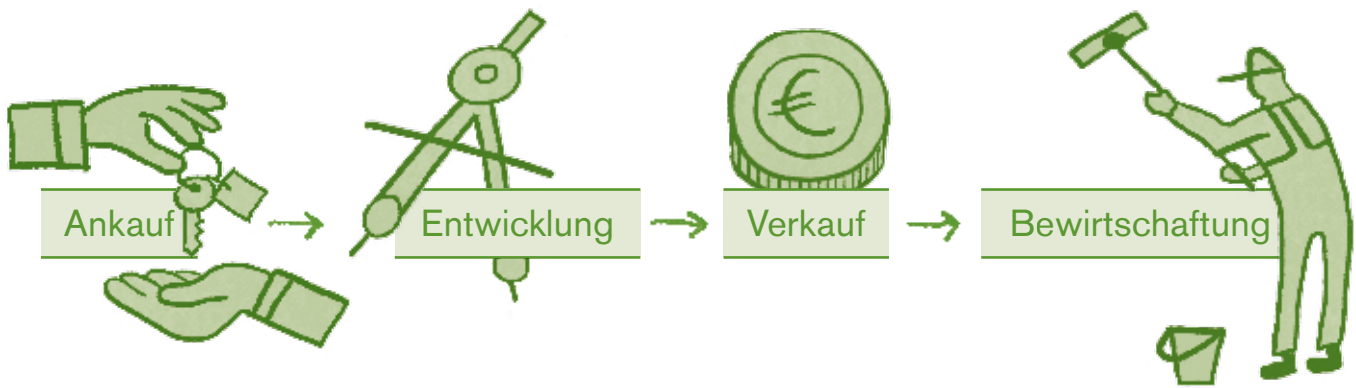
- Angebote für private und institutionelle Investoren sowie Family Offices
- Asset-Management
- Eigenkapitalbeteiligungen
- Mezzanine-Finanzierungen
- Immobilienanleihen
- Forward Deals
- Bauherrenmodelle
- Immobilienkauf

Hospitality

- Entwicklung von Hotelprojekten
- Beteiligungen an traditionellen und innovativen Hospitality-Unternehmen
- Stadt- und Freizeithotellerie
- Gastronomie
- Senior Living

Property- und Facility-Management

- Immobilienvermarktung und -beratung
- Hausverwaltung
- Hausbetreuung und Gebäudemanagement
- Gebäudereinigung und Schädlingsbekämpfung
- Personalmanagement
- Concierge Service
- Sicherheitstechnik
- Heiz- und Klimatechnik
- Energiemanagement und Photovoltaik
- Maler- und Bodenlegerarbeiten
- Smarthome-Lösungen



Real Estate Investment Management

Im Rahmen seines 360-Grad-Anspruchs bietet der Konzern privaten und institutionellen Investoren eine umfangreiche Palette an strukturierten Investmentprodukten mit unterschiedlichen Risiko-Rendite-Profilen.

**2021: insgesamt
EUR 450 Mio.
Einwerbevolumen**

Dazu zählen Eigenkapitalbeteiligungen, Mezzanine-Finanzierungen, Wertpapiere wie Anleihen und der Kauf von Immobilien in Form von Forward Deals, Bauherrenmodellen oder (Vorsorge-)Wohnungen – inklusive umfassender Leistungen im Bereich Asset-Management. Als Projektentwickler sorgt der Konzern selbst für ein entsprechend hochwertiges Angebot an Immobilienprojekten und erweitert damit laufend sein Portfolio an Investmentprodukten.

Hospitality

Darüber hinaus umfasst das Portfolio von SORAVIA den Bereich Hospitality, in dem sie über umfassende Inhouse-Kompetenz verfügt, sowie den Bereich Commercial Living, den sie über Beteiligungen an hoch innovativen Geschäftsmodellen abdeckt.

**63 Hotels in Betrieb,
67 Hotels
in der Pipeline**

Zu den wichtigsten Beteiligungen zählen Ruby Hotels und numa hotels. Ende 2021 betrieben SORAVIA und ihre Tochterunternehmen 63 Hotels mit insgesamt 5.500 Betten. Weitere 67 Häuser befanden sich in der Entwicklungspipeline.

Property- und Facility-Management

Der ganzheitliche Ansatz von SORAVIA umfasst auch die langfristige Bewirtschaftung eines Immobilienprojekts. Spezialisierte Tochterunternehmen decken ein breites Dienstleistungsportfolio in den Bereichen Property- und Facility-Management ab.

**27 Tochterunternehmen
servicieren ein
Immobilienvermögen von
mehr als EUR 3 Mrd.**

Mit der Sparte Property- und Facility-Management ergänzt SORAVIA ihr naturgemäß volatiles Geschäft der Projektentwicklung und sichert sich auf diese Weise konstante Cashflows und Liquidität.

SORAVIA – STARKE MARKEN, STARKE GRUPPE

IFA | Institut für
Anlageberatung

Die IFA AG bietet privaten und institutionellen Investoren die Möglichkeit, direkt in geförderten Wohnbau zu investieren. Ihre Unternehmensanleihe wurde 2022 mit dem Umweltzeichen 49 für nachhaltige Finanzprodukte ausgezeichnet.

one
GROUP

Das Hamburger Emissionshaus ONE GROUP ist einer der führenden Anbieter von Investmentprodukten im Segment Wohnimmobilien. Es konzentriert sich auf alternative Finanzierungsformen von Immobilienprojekten.

ADOMO

Unter der Dachmarke ADOMO decken rund 27 renommierte Unternehmen ein breites Leistungsspektrum im Bereich Property- und Facility-Management ab.

planquadr.at

Ruby | HOTELS

numa

IMMO
CONTRACT

BROCKHOFF
Office | Retail | Invest | Logistics

Austria | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

IMA
IMMOBILIENMANAGEMENT GMBH

IDM
VERSICHERUNGS- & SERVICE-MANAGEMENT

SEM Smart Energy
Management

smarhome360
Intelligentes Wohnen.

2DUO

GEBÄUDEREINIGUNG
HERWA
MULTICLEAN

FANTOM
GEBÄUDEREINIGUNG GMBH

UNIVERSAL
GEBÄUDEREINIGUNG

ASSA

Dr. W. W. DONATH
IMMOBILIENVERWALTUNG GMBH

Kickingero
Schädlingsbekämpfung

SIPEKO
SICHERHEITSTECHNIK

STÄTZINGER
MALEREI

STARKE PRÄSENZ

in den Kernmärkten



Kernmärkte Österreich und Deutschland

Fokus auf Projekte in Städten und Ballungsräumen

Headquarter in Wien

Weitere Standorte ermöglichen eine direkte Betreuung der Projekte

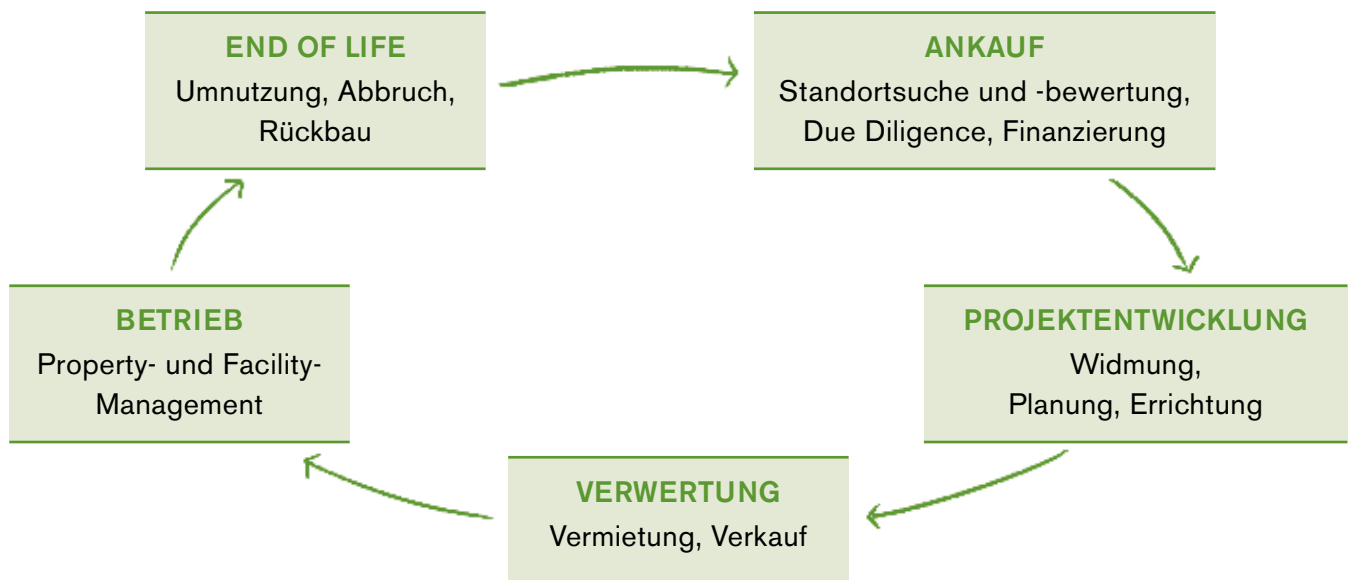
Von ihrer Zentrale in Wien aus bearbeitet die SORAVIA Equity GmbH ihre Kernmärkte Österreich und Deutschland. Dabei konzentriert sich das Unternehmen insbesondere auf Städte und Ballungsräume. SORAVIA verfügt über eine Vielzahl an Betriebsstätten in Österreich und Deutschland. So kann das Unternehmen Projekte direkt vor Ort betreuen und ein flächendeckendes Dienstleistungsportfolio anbieten.

Neben der strategischen Ausrichtung auf Österreich und Deutschland befasst sich SORAVIA vereinzelt auch mit ausgewählten Projekten außerhalb dieser beiden Märkte.

Von den zahlreichen Betriebsstätten sind allen voran folgende Standorte zu erwähnen:

- SoReal GmbH: Wien, Österreich
- SORAVIA Deutschland GmbH: Hamburg, Deutschland
- IFA Institut für Anlageberatung AG: Linz, Österreich
- Adomo Holding GmbH: Wien, Österreich
- One Group GmbH, Hamburg, Deutschland

Kompetenz über den gesamten LEBENSZYKLUS



Nachhaltigkeit entlang der Wertschöpfungskette

Die Leistungen von SORAVIA umfassen die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie – vom Ankauf über den langjährigen Betrieb bis hin zu Umnutzung, Abbruch oder Rückbau. Dabei bewertet und berücksichtigt der Konzern in jeder Projektphase und bei allen seinen Entscheidungen deren ökologische, soziale und ökonomische Auswirkungen – und das stets über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie hinweg betrachtet. Nur so können nachhaltige und zukunftsfähige Immobilien für Generationen entwickelt werden.

Beim Ankauf einer Liegenschaft legen umfassende Due-Diligence-Prüfungen den Grundstein für den Erfolg des Immobilienprojekts. Daran schließen mit der Projektentwicklung oder der Bestandssanierung jene Leistungen an, die das Kerngeschäft von SORAVIA ausmachen – beginnend mit der Konzeption, dem Widmungsprozess bzw. der Baurechtschaffung sowie der Planungssteuerung inklusive Einholung aller behördlichen Genehmigungen. Hier werden die wesentlichsten Weichen für

die weiteren Schritte gelegt, die über die Auswirkungen des Projekts auf seine ökologische und soziale Umwelt entscheiden. Darauf folgt die Bauphase, bei der SORAVIA General- und/oder Subunternehmer beauftragt und die Ausführung koordinierend und kontrollierend begleitet.

Nach Fertigstellung des Projekts – bzw. vielfach auch bereits während dessen Umsetzung – veräußert SORAVIA in der Regel die Liegenschaft, betreut diese aber auf Wunsch über ihre Dienstleistungsunternehmen aus dem Bereich Property- und Facility-Management noch langfristig weiter und deckt damit auch diese Lebensphase der Immobilie ab.

Zur ganzheitlichen Betrachtung zählt auch das Ende des Lebenszyklus einer Immobilie. Aus diesem Grund berücksichtigt SORAVIA bereits während der Planung die Umnutzungs- und Rückbaufähigkeit des Projekts. Das Ende des Lebenszyklus einer Immobilie ist somit der Start eines neuen Projekts. In dieser Phase erwirbt SORAVIA neue Projekte, wodurch sich der Kreislauf der Wertschöpfungskette rund um die Immobilie wieder schließt.

Partnerschaften für Expertise und Synergien

Die konkrete Bearbeitung und Leitung der einzelnen Projektabschnitte erfolgt bei SORAVIA jeweils durch spezialisierte Tochterunternehmen. Damit stellt der Konzern in jeder Projektphase umfassende Kompetenz sicher und steigert gleichzeitig durch Synergieeffekte die Wirtschaftlichkeit der Projekte.

Darüber hinaus kooperiert SORAVIA im Rahmen des Projektentwicklungsprozesses auch mit einer Vielzahl an externen Dienstleistern. Bei allen Geschäftsbeziehungen legt sie Wert auf die Qualität und Reputation der beauftragten Dienstleister und prüft laufend die korrekte Umsetzung des Projekts. Hier kann SORAVIA auf jahrzehntelange Erfahrung in der Branche und ein entsprechend umfassendes Netzwerk aus Partnerunternehmen zurückgreifen. Um Transportwege zu minimieren und die lokalen Communitys zu stärken, wird dabei ein Fokus auf die Zusammenarbeit mit regionalen Partnern gelegt.

NACHHALTIGKEITS-STRATEGIE

Für SORAVIA gilt: Erfolg = Nachhaltigkeit. Dieser Grundsatz ist seit Jahren fest in ihrer Unternehmensphilosophie verankert. Denn das Fehlen einer strukturierten Rücksichtnahme auf ökologische, soziale und wirtschaftliche Belange resultiert in einer Vielzahl globaler Problemstellungen, die auch vor europäischen Städten und damit vor den Kernmärkten von SORAVIA nicht halt machen. Megatrends wie Klimawandel, Urbanisierung, demographische Veränderungen und neue Erwartungen an das Wohn- und Arbeitsumfeld, steigende Wohnkosten und soziale Segregation sowie der zu erwartende verstärkte Zustrom von Menschen anderer Erdteile nach Europa aufgrund von Klima- und anderen Krisen werden den Druck auf europäische Städte hinsichtlich ökologischer und sozialer Aspekte weiter erhöhen.

Orientierung an ESG

Als Immobilienentwickler trägt SORAVIA daher große Verantwortung gegenüber Gesellschaft und Umwelt, und leistet einen substanziellen Beitrag zur Gestaltung von nachhaltigen, sicheren und zukunftsweisen Städten. Aus diesem Grund orientiert sich SORAVIA bei ihrer Geschäftstätigkeit an den ESG-Kriterien und verfolgt eine verantwortungsvolle, auf nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg ausgelegte Unternehmensführung. Entlang dieser Angelpunkte setzt das Unternehmen konkrete strategische Schwerpunkte und Maßnahmen.

Dazu zählen ein strukturiertes ESG-Risiko-management und die konsequente Berücksichtigung von ökologischen und sozialen

Faktoren in den täglichen Entscheidungsfindungen des Konzerns. Dies stellt nicht nur eine erhebliche Herausforderung dar, sondern auch eine Notwendigkeit, da der nachhaltige Erfolg des Unternehmens nur auf dieser Basis sichergestellt werden kann.

Unterstützung internationaler Ziele

Den Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie von SORAVIA bilden einerseits die nationalen und internationalen Gesetze und andererseits jene Zielsetzungen, zu denen sich die Kernmärkte des Unternehmens – Österreich und Deutschland – politisch bekannt haben. Dazu zählen das Pariser Klimaabkommen, mit dem der weltweite Temperaturanstieg im Vergleich zum

VERANTWORTUNG WAHRNEHMEN



Environmental = Umwelt

- Der Immobiliensektor ist für rund 40 Prozent des globalen CO₂-Ausstoßes verantwortlich.
- Städte emittieren mehr als 70 Prozent der globalen CO₂-Emissionen.
- Täglich werden in Österreich und Deutschland insgesamt rund 67 Hektar Fläche neu versiegelt.



Social = Soziales

- Das geringe Angebot an leistbarem Wohnraum ist eine der größten Herausforderungen europäischer Städte.
- In urbanen Gebieten schreitet soziale Segregation voran.
- Unternehmen tragen Verantwortung für das Wohlbefinden ihrer Mitarbeiter:innen.



Governance = Unternehmensführung

- Fairness, Verantwortung und Transparenz sind die Grundlage für nachhaltiges und ethisches Wirtschaften.

¹ IEA, Tracking Buildings 2021, 2021 <https://www.iea.org/topics/tracking-clean-energy-progress>

UN Habitat, 2021 <https://unhabitat.org/topic/climate-change>

Umweltbundesamt, 2021, <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme>

Umweltbundesamt, 2021, <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaechen-boden-land-oekosysteme/flaechen/siedlungs-verkehrsflaeche#-das-tempo-des-flaechen-neuverbrauchs-geht-zurueck>

vorindustriellen Niveau weit unter 2 Grad Celsius gehalten werden soll, sowie der Green Deal der Europäischen Union, der Europa bis 2050 zum ersten CO₂-neutral wirtschaftenden Kontinent der Erde machen soll. Dieses Ziel will Österreich unter anderem durch den Ausbau der Energiegewinnung aus erneuerbaren Quellen und die Steigerung der Energieeffizienz bereits bis 2040 erreichen, Deutschland bis 2045.

Bei der Erreichung dieser Ziele spielt die Taxonomie-Verordnung der Europäischen Union eine wesentliche Rolle. Sie gibt eine einheitliche Definition von nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten vor und soll dadurch Finanzströme in diese Aktivitäten lenken. Dabei werden auch die Berichterstattungspflichten zu Nachhaltigkeitsaktivitäten laufend erweitert: Geplant ist unter anderem die sogenannte Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), die den Kreis der Unternehmen, die zur Berichterstattung über ihre ESG-Aktivitäten verpflichtet, aus-

weitet. Beide Initiativen sind auch für die Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie von SORAVIA entscheidend.

Eine weitere wichtige Grundlage für die Nachhaltigkeitsaktivitäten von SORAVIA bietet die Agenda 2030 der Vereinten Nationen, in der die wichtigsten globalen Ziele für eine nachhaltige Entwicklung auf ökologischer, sozialer und ökonomischer Ebene definiert wurden. Die darin festgelegten 17 Sustainable Development Goals (SDGs) bilden ein Rahmenwerk und eine Orientierungshilfe für Regierungen und Unternehmen, um zur Lösung der drängendsten globalen Problemstellungen beizutragen.

Innovation und Digitalisierung

Innovation und Digitalisierung sind wesentliche Schwerpunkte der Nachhaltigkeitsstrategie von SORAVIA. Auf Basis von innovativen digitalen Lösungen will das Un-

ternehmen Lebensräume ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltiger gestalten, um langfristig intelligent vernetzte, energie neutrale Städte zu entwickeln. Durch die Automatisierung der Prozesse können die Steuerung und die Dokumentation von Abläufen effizienter gestaltet werden. Der Schwerpunkt der nächsten Jahre liegt bei SORAVIA auf der Erfassung und Messung des Status quo der Auswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit auf Aspekte der Nachhaltigkeit. Die Erfassung und Erweiterung der Key Performance Indicators (KPIs) für die unterschiedlichen Geschäftsbereiche bildet das übergeordnete strategische Ziel für 2022 und soll dazu dienen, strukturiert quantifizierbare Ziele setzen und die Resultate einzelner Maßnahmen bewerten zu können.

Auf Basis der Agenda 2030 der Vereinten Nationen definierte SORAVIA die folgenden zwölf Ziele, auf die das Unternehmen im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit den größten Einfluss nehmen kann.



Nachhaltigkeit ganzheitlich gedacht

Von Ankauf und Errichtung über Nutzung und Bewirtschaftung bis hin zum Rückbau einer Immobilie hat SORAVIA bei allen ihren Aktivitäten stets deren Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft im Blick. Erklärtes Ziel ist es, für jedes einzelne

Projekt die beste (ist gleich nachhaltigste) Lösung zu finden. Dies gilt für die Entwicklung von Gewerbeprojekten ebenso, wie jener von Hotels und freifinanzierten oder geförderten Wohnungen.

Damit bildet Nachhaltigkeit für SORAVIA die Grundlage ihres unternehmerischen Handelns, denn Nachhaltigkeit und wirt-

schafflicher Erfolg sind nicht von einander zu trennen. Auf Basis von Pioniergeist, Innovationskraft und Verantwortungsbe- wusstsein schafft SORAVIA ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltige Lebensräume und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung lebens- werter Städte für heutige und zukünftige Generationen.

SCHWERPUNKTE DER NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Environmental

Umweltfreundliche Gebäude entwickeln und ökologische Auswirkungen optimieren

- Energiebedarf und -versorgung der Projekte klimaschonend konzeptionieren
- Recyclingfähige und ökologische Baumaterialien einsetzen
- Flächenverbrauch eindämmen
- Nachhaltige Mobilitätskonzepte implementieren
- Projekte nach Green-Building-Standards zertifizieren und Kriterien der EU-Taxonomie umsetzen
- Verwaltetes Portfolio beim Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft unterstützen

Social

Beitrag zur Gestaltung zukunftsfähiger Städte und Gemeinden leisten

- Nachhaltige Quartiere entwickeln, die Mehrwert für Umwelt und Gesellschaft haben
- Sozio-ökonomische Durchmischung fördern
- Projektentwicklungsprozess partizipativ gestalten
- Schaffung von leistbarem Wohnraum

Mitarbeiter:innen ein Arbeitsumfeld bieten, in dem sie sich wohlfühlen

- Offene Kommunikation, wertschätzenden und respektvollen Umgang und Feedbackkultur fördern
- Arbeitsumfeld frei von jeglicher Diskriminierung schaffen
- Die besten Arbeitskräfte akquirieren und halten
- Individuelle Karrierewege innerhalb des Konzerns ermöglichen
- Positionierung im Arbeitsmarkt stärken

Governance

Verantwortungsvolle und ethische Unternehmensführung in allen Geschäftsbereichen gewährleisten

- Maßnahmen setzen, um Korruption und Bestechung zu verhindern
- Soziale und ökologische Verantwortung bei Auswahl von Geschäftspartnern und Dienstleistungen wahrnehmen
- Verantwortungsvoller Umgang mit anvertrautem Kapital und Daten

Die Auswirkungen der Geschäftstätigkeiten stets ganzheitlich betrachten

- Finanzielle Lebenszykluskosten der Projekte und Investitionen optimieren
- Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie minimieren

ESG als zentralen Bestandteil der Unternehmensstrategie etablieren

- Laufende Optimierung der wesentlichen Themen und der Nachhaltigkeitsstrategie
- Jährliche ESG-Berichterstattung weiterentwickeln
- ESG-Datenmanagement mit Softwarelösungen erweitern
- Ausbau „grüner“ Finanzprodukte

NEUE MASSSTÄBE

als Anspruch



Platin-Zertifikat von ÖGNI
(Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft)



Kristall-Zertifikat von ÖGNI
(Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft)

2020 setzte sich SORAVIA im Bereich Zertifizierung selbst eine hohe Messlatte. Das von SORAVIA entwickelte neue Headquarter der Wienerberger AG THE BRICK ist das erste Bürogebäude Österreichs, das zusätzlich zur ÖGNI-Zertifizierung in Platin mit ÖGNI Kristall für höchste Nutzungsqualität ausgestattet wurde. Den Kristall-Award erhalten Gebäude, die neben den ökologischen und ökonomischen Qualitäten auch die sogenannten „soziokulturellen und funktionalen“ Kriterien in höchstem Maß erfüllen.



Platin-Zertifikat von ÖGNI
(Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft)



Platinum-Zertifikat von LEED
(Leadership in Energy and Environmental Design)

Ein weiteres Beispiel ist die neue Unternehmenszentrale von SORAVIA: Im Wiener AUSTRO TOWER wurde an höchsten ökologischen, sozialen und ökonomischen Standards Maß genommen. Gemeinsam mit der innovativen Energiegewinnung aus dem Wasser des Donaukanals wurde die Basis für die Platin-Zertifizierung der ÖGNI gelegt, die LEED-Platin-Zertifizierung soll 2022 folgen. Neben SORAVIA verlegten auch die österreichische Flugsicherungsbehörde Austro Control sowie der Autobahnen- und Schnellstraßenbetreiber ASFINAG ihre Unternehmenszentralen in den AUSTRO TOWER.



Gebäudezertifizierungen als wesentlicher Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie

Bei jedem ihrer Projekte verfolgt SORAVIA das Ziel, über die rechtlichen Mindestanforderungen hinauszugehen. Um seine Projekte extern evaluieren zu lassen, orientiert sich das Unternehmen an nationalen und internationalen Green-Building-Zertifizierungen. Diese umfassen ein umfangreiches Punktesystem für alle Aspekte des Immobilienzyklus und dienen als Richtwert für seine Nachhaltigkeitsziele auf Projektebene. Diese Zertifizierungen werden auch regelmäßig an neue Standards angepasst und bieten daher eine fundierte und vergleichbare Basis für die Nachhaltigkeit von Gebäuden.

Ab 2023 möchte SORAVIA alle Neuentwicklungen durch einen anerkannten Green-Building-Standard zertifizieren lassen. Im Rahmen dieser Zertifizierungsstrategie konzentriert sich der Konzern auf die anerkannte Zertifizierung DGNB bzw. auf das österreichische Pendant ÖGNI, da diese die drei Nachhaltigkeitsdimensionen Ökologie, Soziales und Ökonomie aus Sicht von SORAVIA über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie am besten abdecken. Ein weiterer Schwerpunkt bei der Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstandards spielen die Kriterien der EU-Taxonomie, in der die Europäische Union Nachhaltigkeitskriterien für Wirtschaftsaktivitäten festgelegt, unter anderem auch für den Gebäudesektor. Aktuell wird die Zertifizierungsstrategie von SORAVIA daher um die Umsetzung der Kriterien der EU-Taxonomie erweitert.

NACHHALTIGKEITS- ORGANISATION

Effektive Strukturen und klar definierte Verantwortlichkeiten im Konzern bilden den Grundpfeiler der erfolgreichen Nachhaltigkeitsarbeit von SORAVIA.

Um dem eigenen hohen Anspruch an ihre Nachhaltigkeits-Performance gerecht zu werden, implementierte SORAVIA konkrete organisatorische Strukturen. Diese bilden die Basis dafür, dass die Mitarbeiter:innen des Konzerns ihr tägliches Handeln nach ESG-Prinzipien ausrichten und ESG effektiv in seine Unternehmenskultur integriert wird.

Organisatorisch ist das Thema Nachhaltigkeit bei SORAVIA auf oberster Managementebene angesiedelt: Der Chief Financial Officer (CFO) zeichnet in Abstimmung mit den anderen Vorstandsmitgliedern für die übergeordnete Integration von Nachhaltigkeit in die Geschäftsstrategie und in die einzelnen Unternehmensbereiche verantwortlich.

Konzernübergreifende Zusammenarbeit

Unterstützt wird der CFO von einem ESG-Komitee, in dem sich verschiedene Abteilungen des Konzerns in regelmäßigen Abständen zu ESG-relevanten Fragestellungen, Initiativen und Projekten austauschen. Diese Form der Zusammenarbeit fördert einerseits den Aufbau von ESG-Know-how bei den Entscheidungsträger:innen, andererseits können durch die breite Diskussion und die Behandlung unterschiedlicher Themenschwerpunkte die Interessen der verschiedenen Stakeholder besser berücksichtigt werden. Das ESG-Komitee ist für die Definition einer konzernübergreifenden

ESG-Strategie sowie für die Identifikation potenzieller ESG-Risiken zuständig. Mitglieder des ESG-Komitees sind Abteilungsleiter:innen sowie Geschäftsführer:innen von einzelnen Tochtergesellschaften aus den Bereichen ESG, Legal, HR, Projektentwicklung, Investment, Finanzierung, Marketing sowie Property- und Facility-Management. Das Gremium trifft vierteljährlich zusammen. Die Ergebnisse seiner Meetings sowie die daraus resultierenden Empfehlungen werden an den CFO berichtet.

Die Stabsstelle ESG ist auf Basis der Ergebnisse der ESG-Komitee-Meetings für die Entwicklung der ESG-Strategie verantwortlich und koordiniert die Imple-

mentierung von ESG-Kriterien in den unterschiedlichen Geschäftsbereichen. Darüber hinaus leitet sie gemeinsam mit dem CFO unternehmensübergreifende Maßnahmen und Zielsetzungen ab.

Klar definierte Handlungsschwerpunkte

Für ihre ESG-Maßnahmen definierte SORAVIA die übergeordneten Handlungsfelder Projektentwicklung, Bestand/Bewirtschaftung, Compliance, Personal, Sustainable Finance/Investment sowie Digitalisierung und ESG-Controlling als Kernbereiche. Gemeinsam mit den jeweils verantwortlichen Abteilungen und Gesellschaften werden hier zunächst bereichsspezifische Projekte, Initiativen, KPIs und Ziele definiert. Die Stabsstelle ESG zeichnet auch für das Monitoring der Maßnahmen verantwortlich. Sie überprüft in regelmäßigen Abständen deren Ergebnisse und definiert im Anschluss gemeinsam mit den Abteilungsleiter:innen

mögliches Optimierungspotenzial. Die Fortschritte werden von der Stabsstelle ESG an den CFO berichtet.

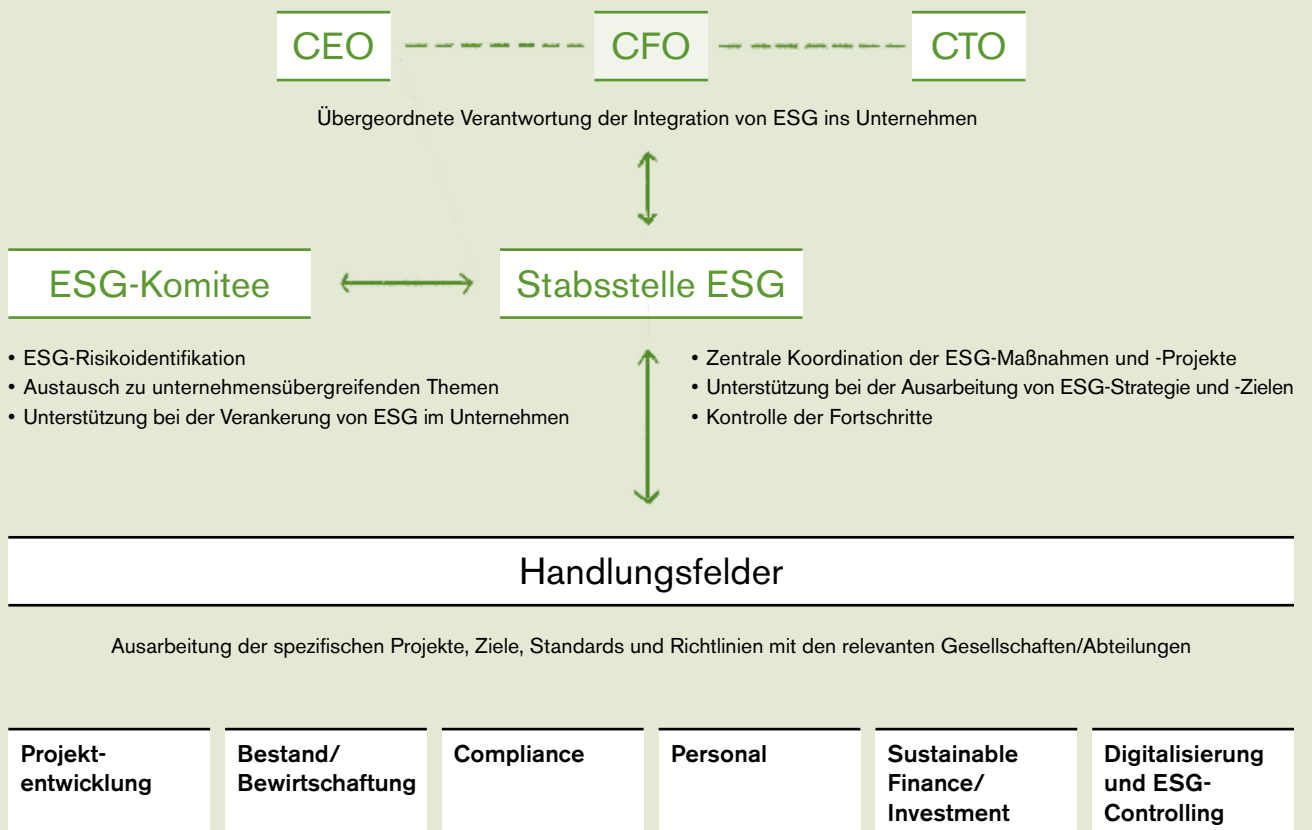
Kontinuierlicher Ausbau der Strukturen

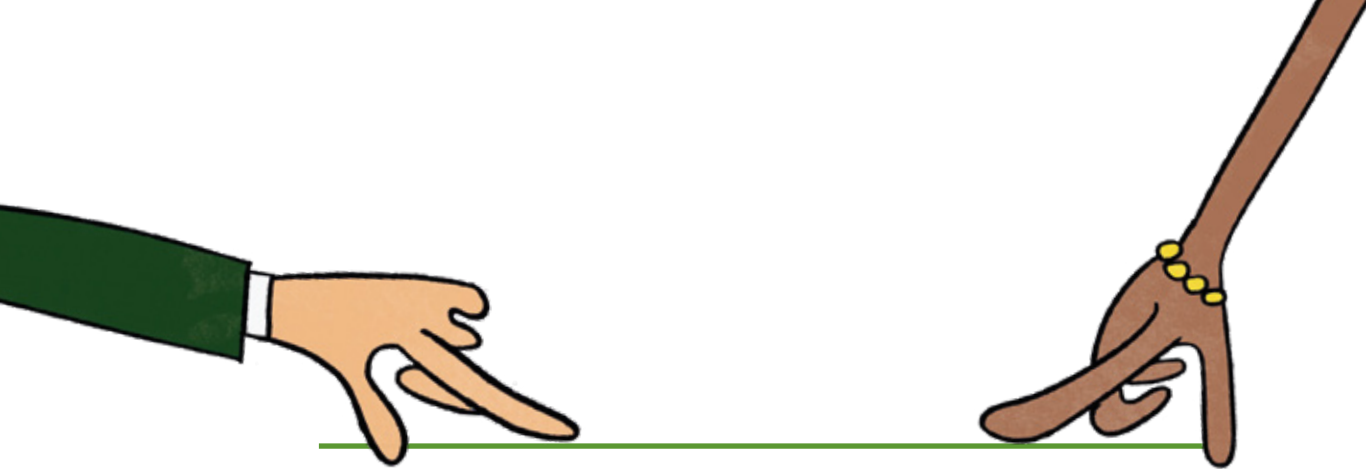
In den kommenden Jahren sollen die Strukturen und das Datenmanagement bei SORAVIA optimiert und weiter ausgebaut werden. Diese Initiative ist Teil der umfassenden Digitalisierungsstrategie des Konzerns.

Einen weiteren Schwerpunkt legt SORAVIA aktuell auf die Vorbereitungen auf neue Berichtsstandards, wie etwa die Taxonomie-Verordnung der Europäischen Union und die Corporate Social Responsibility Directive (CSRD). Damit ist ein hoher administrativer Aufwand verbunden, der in den nächsten Jahren nicht nur ausreichend Ressourcen, sondern auch den Aufbau von entsprechendem Know-how in allen relevanten Abteilungen voraussetzt.



DIE NACHHALTIGKEITSORGANISATION VON SORAVIA





Verantwortung gegenüber STAKEHOLDERN wahrnehmen

Ein Grundpfeiler für ihren langjährigen Unternehmenserfolg ist dabei die aktive Einbindung ihrer Stakeholder. Das Unternehmen legt großen Wert darauf, dass die Interessen seiner Stakeholder in allen Geschäftstätigkeiten ausreichend berücksichtigt werden, und pflegt und fördert deshalb einen transparenten und konstruktiven Austausch mit allen für SORAVIA relevanten Anspruchsgruppen. Durch die laufende Kommunikation mit ihnen lernt SORAVIA die Anforderungen und Sorgen ihrer Stakeholder zu verstehen und kann gezielt Maßnahmen setzen, um ihre Unternehmensaktivitäten und ihre ESG-Strategie dementsprechend immer weiter zu optimieren.

Integrativer Projektentwicklungsprozess

Gerade im Zuge der Projektentwicklung ist ein integrativer und partizipativer Entwicklungsprozess gemeinsam mit relevanten Stakeholdern ein entscheidender Faktor für erfolgreiche Projekte. Deshalb führt SORAVIA während der Planungsphase und der Bauausführung laufend einen aktiven Dialog mit Anrainern, Bewohner:innen, Gemeinden und Behörden, der auf Transparenz, Vertrauen und Verständnis

für die unterschiedlichen Anliegen beruht. Das Unternehmen organisiert regelmäßig Informationsveranstaltungen und Bürgerbeteiligungsforen, um Anrainer frühzeitig in den Prozess miteinzubeziehen, und pflegt zudem einen engen Austausch mit lokalen Interessenvertretungen. Die Anliegen der Anrainer und Bewohner:innen betreffen u. a. den entstehenden Lärm und Verkehr sowie die Auswirkungen des Projekts auf das Stadtbild. Behörden und Gemeinden erwarten sich Unterstützung bei der Umsetzung der Stadtentwicklungsziele sowie die Einhaltung aller Vorschriften und Vorgaben. In enger Abstimmung entwickelt SORAVIA gemeinsam Konzepte, die sowohl die Interessen der Gemeinde und Behörden als auch die Erwartungen des Unternehmens an das Projekt abdecken.

Kundenorientiertes Geschäftsmodell

Die Endnutzer der Immobilienprojekte von SORAVIA erwarten zu Recht eine qualitativ hochwertige Ausführung, die langfristig hohe Aufenthalts- und Lebensqualität sowie Gesundheit und Sicherheit bei der Nutzung der Flächen gewährleistet. Für sie spielen auch Energieeffizienz und die Versorgung der Gebäude mit erneuerbarer

Energie eine zunehmend wichtige Rolle. Durch seine Angebote in den Bereichen Property- und Facility-Management fertiggestellter Gebäude verfügt SORAVIA über einen Zugang zu direkten Kommunikationskanälen zu ihren Anspruchsgruppen. Bei der laufenden Betreuung und Bewirtschaftung der Objekte erwarten sich die Kunden von SORAVIA transparentes und kundenorientiertes Handeln in der Beratung und der Ausführung der Dienstleistungen.

Langfristige Partnerschaften aufbauen

Bei der Umsetzung von Projekten und Dienstleistungen arbeitet SORAVIA mit unterschiedlichen Konsulenten und Geschäftspartnern zusammen. Diese erwarten eine funktionierende Zusammenarbeit, faire Geschäftspraktiken, ein gemeinsames Wertebild und den Aufbau langfristiger, auf Vertrauen basierender Geschäftsbeziehungen. Banken und Investoren vertrauen SORAVIA ihr Kapital für die Verwirklichung gemeinsamer Ziele an und erwarten einen verantwortungsvollen Umgang mit den zur Verfügung gestellten Mitteln sowie den erfolgreichen Abschluss der Projekte.

REGELMÄSSIGE KOMMUNIKATION MIT ALLEN STAKEHOLDERGRUPPEN

Mitarbeiter:innen

Schaffung eines sicheren, respektvollen und angenehmen Arbeitsumfelds

- Workshops
- Umfragen
- Interne Unternehmenskommunikation
- Intranet
- Jährliche Feedbackgespräche
- Mitarbeiterevents

Geschäftspartner, Kunden

Aufbau langfristiger, erfolgreicher, vertrauensvoller Geschäftsbeziehungen

- Vertragsverhandlungen
- Regelmäßige Meetings
- Firmenevents
- Baubesprechungen
- PR
- Soziale Medien

Städte, Gemeinden, Behörden

Gemeinsame Lösungen für die Entwicklung zukunftsfähiger Städte und Gemeinden

- Diskussionsveranstaltungen
- Verhandlungen im Widmungs- und Genehmigungsverfahren
- Baustellenbegehungen
- PR
- Soziale Medien

Endnutzer, Mieter, Käufer

Entwicklung hochwertiger und nachhaltiger Lebensräume

- Besichtigungen und Begleitung des Besiedelungsprozesses
- Austausch mit Projektleiter:innen
- Vertragsverhandlungen
- Kommunikation mit Hausverwaltung und Property Manager:innen
- Eigentümerversammlungen im Bereich Wohnen
- Quartiers- und Gebäude-Apps mit direkten Kommunikationskanälen zum Quartiersmanagement bzw. zur Hausverwaltung

Investoren, Banken

Verantwortungsvoller Umgang mit dem bereitgestellten Kapital und erfolgreiche Umsetzung der Projekte

- ESG-Berichterstattung
- Meetings und Telefonkonferenzen zum Projektfortschritt
- Vertragsverhandlungen
- Investorenevents
- IFA-Investorenportal
- Baustellenbegehungen
- PR
- Website
- Soziale Medien

Nachbarn, Anrainer

Berücksichtigung der Interessen bereits in frühen Planungsphasen

- Regelmäßige Kommunikation während des Planungsprozesses
- Abstimmung mit Interessenvertretungen
- Bürgerbeteiligung
- Foren für Nachbarn
- Tage der offenen Tür
- Netzwerkanalysen und Stakeholderbefragungen bei Quartiersentwicklungen
- Soziale Medien

Attraktives Arbeitsumfeld für Mitarbeiter:innen

In ihren Mitarbeiter:innen sieht SORAVIA das Herz ihrer Arbeit und ihres Erfolgs. Erst durch deren Leistung und Engagement ist das Unternehmen in der Lage, zukunftsweisende Lebensräume zu entwickeln und zu bewirtschaften. Sie erwarten dafür zu Recht eine respektvolle Zusammenarbeit, angenehme und sichere Arbeitsbedingungen, attraktive Karrierechancen und die Möglichkeit zur persönlichen Entfaltung.

Der Dialog mit externen Stakeholdern findet derzeit hauptsächlich in direkten Gesprächen statt, denn SORAVIA vertritt die Ansicht, dass offene Kommunikation die

Grundlage für gute Zusammenarbeit und langfristigen Unternehmenserfolg bildet. Im direkten Diskurs kann das Unternehmen die Interessen der jeweiligen Parteien besser verstehen und auch bei heiklen Themen gemeinsam an Lösungen arbeiten. Um den Prozess der Stakeholdereinbindung weiter zu optimieren, baut SORAVIA seine Kommunikationskanäle laufend aus.



Wesentlichkeitsanalyse und WESENTLICHE THEMEN

Als Basis für diesen Nachhaltigkeitsbericht dient die 2021 durchgeführte Wesentlichkeitsanalyse von SORAVIA, auf deren Grundlage die für die Nachhaltigkeitsstrategie und -aktivitäten des Unternehmens wesentlichen Themen definiert wurden. Diese wurden in drei Dimensionen bewertet und priorisiert:

- Soziale, ökologische und ökonomische Auswirkungen
- Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit
- Relevanz für die Stakeholder

Als Ausgangsbasis für die Erhebung dienten eine umfassende Umfeld- und PESTEL-Analyse unter Einbeziehung aller geltenden rechtlichen Vorgaben, internationaler Initiativen wie den Sustainable Development Goals oder dem UN Global

Compact, Peer-Group-Berichten und Benchmarks. Daraus wurde eine Long List mit potenziell wesentlichen Themen erstellt und in Abstimmung mit externen Expert:innen deren Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft bewertet. Es folgten Mitarbeiterbefragungen, interne Workshops und Einzelgespräche mit den wichtigsten internen Entscheidungsträger:innen. Auf dieser Basis konnten die Relevanz der Themen für die Stakeholder entlang der gesamten Wertschöpfungskette von SORAVIA sowie deren Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit des Konzerns erhoben werden. Schließlich wurden die Ergebnisse zusammengeführt und die Themen entlang der drei Dimensionen strukturiert, priorisiert und bewertet. Die definierten Themen wurden abschließend gemeinsam mit dem Vorstand abgestimmt und validiert.

In diesem ersten Nachhaltigkeitsbericht von SORAVIA beschränkt sich der Konzern bewusst auf eine geringe Anzahl wesentlicher Themen, um sich beim Aufbau seiner Nachhaltigkeitsstrategie und -organisation auf die relevantesten Bereiche konzentrieren zu können. In den kommenden Jahren soll die Wesentlichkeitsanalyse jedoch kontinuierlich verbessert und die wesentlichen Themen auf ihre Aktualität und auf ihren Einfluss auf die Geschäftstätigkeit sowie auf die Stakeholder von SORAVIA hin überprüft werden. Dann werden auch die aktuellen Anforderungen der Corporate Sustainable Reporting Directive (CSRD) schlagend, die gewisse Abweichungen zur aktuell angewendeten Methodik nach der Global Reporting Initiative (GRI) vorsieht.

WESENTLICHE THEMEN VON SORAVIA



RISIKOMANAGEMENT

Die Berücksichtigung der wesentlichsten ESG-Risiken im Geschäftsalltag eines Unternehmens ist für nachhaltig erfolgreiches Wirtschaften unabdingbar. Die nachfolgende Tabelle enthält die wesentlichen ESG-Risiken und deren negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit von SORAVIA sowie die gesetzten Maßnahmen, um diese Risiken zu minimieren. Definiert wurden die Risiken in einer umfassenden PESTEL- und Risikoanalyse. Im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse wurden sie eingehend bewertet und bilden nun die Grundlage für die ESG-Strategie des Konzerns. In den nachfolgenden Kapiteln werden sie gemeinsam mit den gesetzten Zielen und Maßnahmen des Risikomanagements im Detail behandelt.

Thema	Risiken	Maßnahmen
Environmental Treibhausgasemissionen und Energiemanagement	<ul style="list-style-type: none"> Rechtliche Einschränkungen bei Nicht-Einhaltung der erforderlichen Energieperformance, insbesondere im Gebäudebereich Erschwerter Zugang zum Kapital- und Investorenmarkt für nicht nachhaltige Immobilienprojekte Hohe Energiepreise und Ressourcenknappheit von fossilen Brennstoffen Vertriebsprobleme bei nicht ausreichend zukunftsgerichteten Mobilitätskonzepten 	<ul style="list-style-type: none"> Innovative, individuelle Lösungen für jede Immobilie Fokus auf den Einsatz von Energie aus erneuerbaren Quellen vor Ort Optimierung des Ressourceneinsatzes Implementierung von Smart-Systemen zur Messung der Energieeffizienz und Ableitung von effektiven Maßnahmen Entwicklung nachhaltiger Mobilitätskonzepte Green-Building-Zertifizierungen und Konformität mit der EU-Taxonomie-Verordnung
Environmental Flächenschonung und Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> Verschlechterung des Mikroklimas, vor allem in urbanen Gebieten Höheres Hochwasserrisiko aufgrund von Bodenversiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen durch Dachbegrünungen und Entsiegelungsmaßnahmen Fokus auf Brownfield Development in urbanen Gebieten Schwerpunkt auf Nachverdichtung und Hochbau Priorisierung von Bestandssanierungen gegenüber Abriss unter Berücksichtigung sozialer und ökonomischer Faktoren
Social Nachhaltige Quartiersentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> Gentrifizierung und soziale Segregation Unbezahlbarer Wohnraum und damit verbundene politische und gesellschaftliche Auseinandersetzungen Unzureichende Berücksichtigung des demographischen und gesellschaftlichen Wandels und von damit verbundenen neuen Anforderungen an Projekte 	<ul style="list-style-type: none"> Laufender Stakeholderdialog und Netzwerkanalysen bei Projekten Green-Building-Zertifizierungen Nachhaltige Mobilitätskonzepte Fokus auf durchmischte Nutzung und diverse Zielgruppen, um die sozio-ökonomische Durchmischung zu fördern und belebte Quartiere zu schaffen Fokus auf die Schaffung von Freiflächen und Steigerung der Lebens- und Aufenthaltsqualität für Bewohner:innen und Anrainer Rücksicht auf spezifische Zielsetzungen bereits in der Entwurfsplanung
Social Attraktiver Arbeitsgeber	<ul style="list-style-type: none"> Sinkende Mitarbeiterzufriedenheit und nachlassendes Engagement am Arbeitsplatz Arbeitnehmerfluktuation und daraus resultierender Verlust von Know-how und Wettbewerbsfähigkeit Kosten für das Onboarding und die Integration in das Unternehmen Erschwertes Recruiting von talentierten Young Professionals Fehlender Innovationsgeist bei unzureichender Diversität in der Belegschaft 	<ul style="list-style-type: none"> Implementierung eines Wertekodex als Basis für eine wertschätzende Zusammenarbeit ohne Diskriminierung Ermöglichung einer ausgewogenen Work-Life-Balance Leistungsorientierte und wettbewerbsfähige Vergütungen Regelmäßige Feedback-Gespräche zur Förderung der individuellen beruflichen Entwicklung und der Fortbildungsmöglichkeiten Verstärkte Zusammenarbeit mit Hochschulen Employer Branding
Governance Lebenszyklusbetrachtung	<ul style="list-style-type: none"> Falscher Maßnahmenfokus durch nicht berücksichtigte finanzielle und ökologische Kosten der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette Langfristige negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg durch Fokus auf kurzfristige Profite Reputationsschaden durch überhöhte Betriebs- und Instandhaltungskosten aufgrund von Kosteneinsparungen in der Errichtung 	<ul style="list-style-type: none"> Einsatz von ökologischen und finanziellen Lebenszyklusanalysen bei Investmententscheidungen Einbeziehung von Property- und Facility-Management in die Projektentwicklung
Governance Compliance	<ul style="list-style-type: none"> Kosten und Ressourcenverbrauch durch Rechtsstreitigkeiten und Strafzahlungen Reputationsschäden Vertrauensverlust in Geschäftsbeziehungen 	<ul style="list-style-type: none"> Whistleblower-Kasten Verpflichtende Compliance-Richtlinie Teilnahme an nationalen und internationalen Initiativen Weiterbildungen und Schulungen Prüfung bei Ausschreibungen mit erheblichen Auswirkungen auf die Immobilie durch externe Anwaltskanzleien und Technikbüros bei Dienstleistungen aus dem Bereich Property-Management



Environmental

LANGFRISTIG wirkungsvoll handeln

Der Immobiliensektor ist einer der größten Verursacher von CO₂. Daher setzt SORAVIA bei ihren Projekten vor allem auf den Einsatz von Energie aus erneuerbaren Quellen, auf effiziente Gebäudehüllen und umweltverträgliche Baustoffe sowie auf Innovation und Digitalisierung.

TREIBHAUSGASEMISSIONEN und ENERGIEMANAGEMENT

1. RELEVANZ DES THEMAS

Der Immobiliensektor ist für rund ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs und für knapp 40 Prozent der globalen Treibhausgasemissionen verantwortlich. Er ist damit ein wesentlicher Treiber des Klimawandels und bietet einen entsprechenden Hebel bei der Abschwächung dieses weltweiten Problems.

Mehrere internationale Initiativen und Vereinbarungen geben im Kampf gegen die Erderwärmung einen klaren Weg vor. Allen voran das Pariser Klimaabkommen¹ mit seinem Ziel, die globale Erwärmung im Vergleich zum vorindustriellen Zeitalter bis 2050 mit

deutlich unter 2 Grad Celsius zu begrenzen. Oder die Pläne der Europäischen Kommission², deren Ziel in einer klimaneutralen europäischen Wirtschaft bis 2050 besteht. Zusätzlich haben sich die Regierungen in den Kernmärkten von SORAVIA – Österreich und Deutschland – strenge Vorgaben in den Bereichen Energieverbrauch und Einsatz erneuerbarer Energie gesetzt, deren Verwirklichung SORAVIA aktiv unterstützen will.³

Abkehr von fossilen Energieträgern

Die jüngsten geopolitischen Ereignisse verdeutlichen einmal mehr, wie wichtig die rasche Umsetzung der Energiewende auch

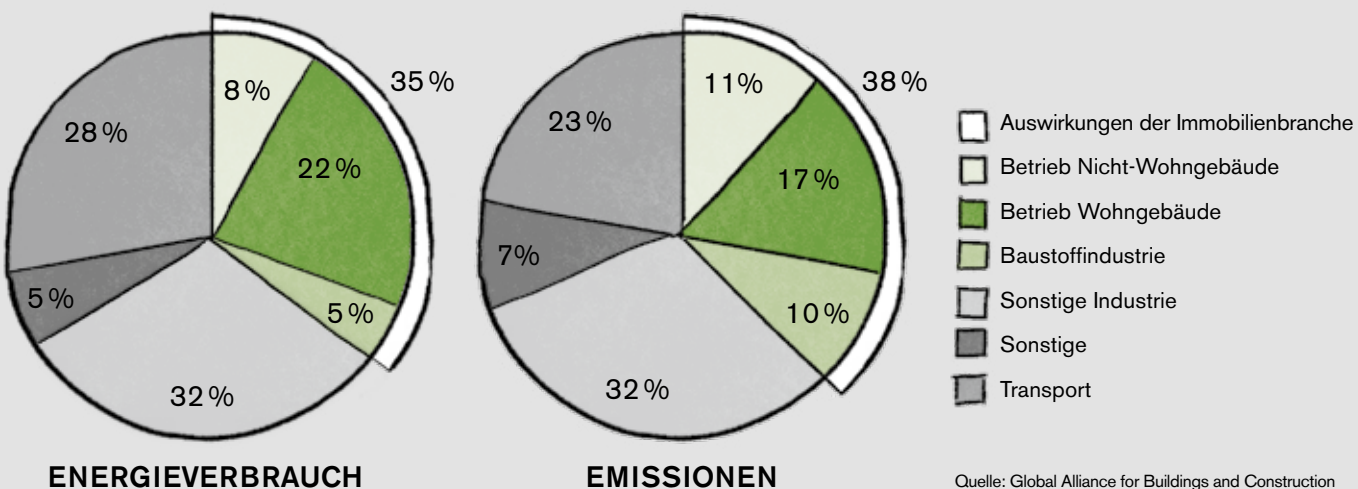
für Unternehmen ist. Die hohen Energiepreise steigern die Bedeutung energieeffizienter Gebäude und einer autarken Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen – auch im Hinblick auf die von vielen Expert:innen erwartete Verknappung fossiler Energieträger. Die hohen Energiepreise verschärfen auch jene gesellschaftlichen Probleme, die durch den Mangel an leistbarem Wohnraum in Ballungszentren entstehen. Darüber hinaus werden Unternehmen durch die EU-Taxonomie und die Erweiterung von Berichterstattungsverpflichtungen dazu verpflichtet, ihre Umweltperformance offenzulegen. Nachhaltigkeit wird damit auch in der Finanzierung zu einem bedeutenden Wettbewerbsfaktor.

¹ https://ec.europa.eu/clima/eu-action/international-action-climate-change/climate-negotiations/paris-agreement_de

² https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal_de

³ https://energy.ec.europa.eu/system/files/2020-01/at_final_necp_main_de_0.pdf

Durchschnittlicher weltweiter Anteil des Energieverbrauchs und der Emissionen verschiedener Sektoren 2019



Quelle: Global Alliance for Buildings and Construction

„Eine Immobilie ist nur dann wirklich nachhaltig, wenn ihre ökologischen Auswirkungen über den gesamten Lebenszyklus hinweg berücksichtigt werden.“

– Christian Blaskovits, Chief Technical Officer SORAVIA Österreich

2. UMSETZUNG DES THEMAS

SORAVIA bekennt sich dazu, aktiv an der Gestaltung von nachhaltigen Städten und an der Eindämmung der Treibhausgasemissionen im Immobiliensektor mitzuwirken. Die Entstehung von Treibhausgasen entlang der Wertschöpfungskette von SORAVIA soll so weit wie möglich vermieden werden. Dies umfasst auch Emissionen, die nicht unmittelbar auf die Aktivitäten von SORAVIA, sondern auf vor- bzw. nachgelagerte Prozesse zurückzuführen sind. Etwa auf die Herstellung von Materialien, die für den Bau verwendet werden oder die Emissionen, die nach dem Verkauf während des Betriebs der Immobilien entstehen. Mehr dazu lesen Sie im Kapitel „Lebenszyklusbetrachtung“.

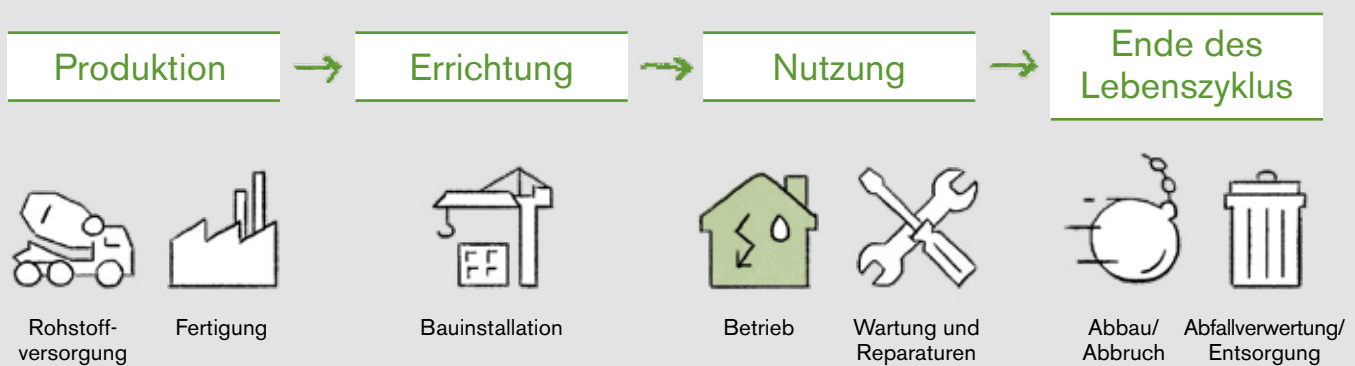
Know-how, Digitalisierung und Pioniergeist

Zur Optimierung des Energiemanagements ihrer Projekte greift SORAVIA auf das umfassende technische Know-how des Konzerns zurück und entwickelt auf diese Weise optimale Lösungen für den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. SORAVIA betrachtet Innovation und Digitalisierung als Dreh- und Angelpunkte für zukunftsfähiges Energiemanagement. Diese Grundhaltung ist tief in der Konzernstrategie verankert. Daher räumt SORAVIA ihren Projektleiter:innen ganz bewusst die Freiheit ein, innovative Lösungen zu erproben und auf diese Weise neue Maßstäbe zu setzen. Erfolgreich implementierte Systeme werden erweitert und flächendeckend ausgerollt.

Weichen stellen für zukunftsfähige Städte

Die Weichen für das Ausmaß des langfristigen ökologischen Impacts eines Immobilienprojekts werden schon in der frühen Planungsphase gestellt, etwa bei der grundsätzlichen Entscheidung über die Art der Energieversorgung des Gebäudes. Hier setzt SORAVIA auf die enge Abstimmungen zwischen Fachplaner:innen, Projektleiter:innen, Asset-, Property- und Facility-Management sowie Expert:innen für Haustechnik und Energiemanagement in Form eines integralen Planungsprozesses.

Typischer CO₂-Fußabdruck einer Immobilie



Embodied Carbon

Ca. 35 Prozent der verursachten Treibhausgasemissionen einer konventionellen Immobilie: CO₂-Bilanz der Materialien, die bei der Herstellung, dem Transport, dem Bau, der Wartung und der Entsorgung von Baumaterialien entsteht.

Operational Carbon

Ca. 65 Prozent der verursachten Treibhausgasemissionen einer konventionellen Immobilie: Emissionen, die im Betrieb freigesetzt werden. Sie beinhalten unter anderem den Energieverbrauch zur Bereitstellung von Wärme, Kühlung, Licht und Warmwasser.

Quelle: Carbon Leadership Forum, 2020

Vorzug für erneuerbare Energiesysteme

SORAVIA sieht sich dazu verpflichtet, bei allen Projekten den Einsatz nachhaltiger Energiesysteme zu prüfen und ihnen unter Berücksichtigung der technischen und finanziellen Realisierbarkeit den Vorzug zu geben. Der Energieanteil aus lokalen erneuerbaren Quellen soll stets so hoch wie möglich gehalten werden. Dazu führt SORAVIA sogenannte Energiekonzeptstudien durch, mit deren Hilfe verfügbare Ressourcen und Potenziale am jeweiligen Standort evaluiert werden. Sie dienen als Entscheidungsgrundlage für die Auswahl des jeweils geeigneten Energiesystems wie etwa Photovoltaik, Grundwassernutzung oder Geothermie. Darüber hinaus setzt SORAVIA auf innovative Lösungen wie die Gewinnung von Energie aus Flusswasser oder Eisspeichern.

Energie sparen mithilfe digitaler Lösungen

Bei der Steigerung der Energieeffizienz ihrer Projekte setzt SORAVIA nicht nur auf energieeffiziente Gebäudehüllen und -dämmungen. Auch der Einsatz von digital gestützter Gebäudetechnik spielt hier eine wichtige Rolle. Mithilfe solcher Systeme werden z. B. Belüftung, Wärme- und Kältelieferung für ein angenehmes Raumklima, Beleuchtung oder Beschattung, aber auch Haushaltsgeräte automatisch gesteuert und damit effizien-

ter genutzt. Darüber hinaus dienen sie der Messung, dem Monitoring und der individuellen Anpassung des Verbrauchs. Darauf aufbauend bietet SORAVIA eigene Hausverwaltungs-Apps für Wohnungsnutzer:innen an, die über die wichtigsten Sensordaten wie Warmwasserverbrauch und Energiedaten informieren. Nutzer:innen solcher Apps werden damit auch auf einen ressourcenschonenden Umgang mit Energie sensibilisiert.

Effiziente Realisierung

Autarke Energieversorgungssysteme vor Ort realisiert SORAVIA vermehrt im Rahmen sogenannter Energie-Contractings, bei denen ein externer Betreiber die Errichtung, den Betrieb und die Instandhaltung der Anlagen übernimmt. Die Energielieferung an die Nutzer erfolgt über Contracting-Modelle. Dadurch fallen für die Eigentümer der Immobilien geringere Anschaffungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten an, die Nutzer wiederum profitieren von einer garantierten Wärme- bzw. Kältebereitstellung durch den Anlagenbetreiber, deren Preisgestaltung mit jener konventioneller Energieversorger vergleichbar ist.

Optimierung des Ressourceneinsatzes

Ein weiterer signifikanter Teil der Treibhausgasemissionen entsteht bei der Projektrealisierung durch die Produktion,

den Transport und den Verbau der eingesetzten Materialien, den sogenannten Embodied Carbons. Zur Verringerung ihrer Umweltauswirkungen berücksichtigt SORAVIA schon bei der Planung den Einsatz recycelter und ökologisch verträglicher Ressourcen sowie deren Kreislauf-fähigkeit, also die Möglichkeit, Materialien nach der Nutzungsdauer der Immobilie abzubauen und wiederverwenden zu können. Darüber hinaus evaluiert SORAVIA bei jedem ihrer Projekte die Möglichkeit einer Gebäudesanierung, die neben Vorteilen im Hinblick auf vermeidbare Bodenversiegelung erhebliche Einsparungen beim Materialeinsatz mit sich bringen kann.

Ziele

- Energiebedarf und -versorgung der Projekte klimaschonend konzipieren
- Recyclingfähige und ökologisch verträgliche Baumaterialien einsetzen
- Nachhaltige Mobilitätskonzepte implementieren
- Projekte nach Green-Building-Standards zertifizieren und Kriterien der EU-Taxonomie umsetzen
- Verwaltetes Portfolio beim Übergang zu einer klimaneutralen Immobilienwirtschaft unterstützen

Energieausweise der fertiggestellten Gebäude

	2021	2020 ¹
Energieeffizienzklasse A und höher (BGF)	157.218 m ²	46.237 m ²
Energieeffizienzklasse B (BGF)	38.745 m ²	1.674 m ²
Energieeffizienzklasse C–E (BGF)	0 m ²	0 m ²
Energieeffizienzklasse A und höher (Anteil)	80,2 %	85,7 %
Energieeffizienzklasse B (Anteil)	19,8 %	3,1 %
Energieeffizienzklasse C–E (Anteil)	0,0 %	0,0 %

¹ Für das 2020 fertiggestellte Hotel Campanile City Duisburg (6.056 m² Bruttogeschoßfläche; entspricht 11,2% aller 2020 fertiggestellten Gebäude) liegt kein Energieausweis vor.

Datenbasis und Nachhaltigkeitskriterien

Um die Auswirkungen eines Projekts auf die Umwelt gesamtheitlich erfassen zu können, bedarf es einer umfassenden Analyse der Emissionsdaten über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes hinweg. Grundlage dafür bilden bei SORAVIA Ökobilanzen, die derzeit primär bei Gewerbeprojekten durchgeführt werden, in Zukunft aber auch auf andere Projektarten ausgeweitet werden sollen.

Näheres dazu finden Sie auch im Kapitel Lebenszyklusbetrachtung ab Seite 47.

Neben der vermehrten Durchführung von Lebenszyklusanalysen plant SORAVIA die Erstellung einer eigenen Nachhaltigkeitsrichtlinie. Diese soll für Projektleiter:innen und externe Dienstleister jene Kriterien definieren, auf die in der Projektentwicklung besonderer Fokus gelegt werden soll. Auf diese Weise will SORAVIA für ihre Projektentwicklungen klar definierte Mindeststandards in allen Dimensionen der Nachhaltigkeit – Environmental, Social und Governance – setzen. Die Richtlinie wird die Grundlage für jene Konzernstrategie bilden, die ab 2023 eine Nachhaltigkeitsperformance aller Neuprojekte von SORAVIA auf dem Level einer anerkannten Green-Building-Zertifizierung und die schrittweise Anpassung der Projekte an die Kriterien der EU-Taxonomie vorsieht.

Energiemanagement in der Objektbewirtschaftung

Oft übernehmen spezialisierte Tochterunternehmen von SORAVIA aus den Bereichen Asset-, Property- und Facility-Management die Bestandsführung und Verwaltung von Objekten aus abgeschlossenen Entwicklungsprojekten des Konzerns. Dadurch kann der Konzern – vor allem bei der Verwaltung älterer Objekte – die Transformation in eine kohlenstoffarme Immobilienwirtschaft befördern.

Da SORAVIA in der Regel nicht Eigentümer der Objekte ist, sondern als Dienstleister auftritt, ist das Unternehmen bei der Verbesserung der Energieeffizienz vielfach von den Entscheidungen der Eigentümer abhängig. Dies schränkt die direkte Kontrolle des Unternehmens auf die Energieperformance der betreuten Objekte deutlich ein. So etwa im Bereich Wohnen, in dem viele Maßnahmen die Zustimmung mehrerer Eigentümer erfordern.

Die Evaluierung des Energieverbrauchs und der Energieerzeugungsart der verwalteten Objekte bildet daher aktuell ein Hauptaugenmerk für SORAVIA. Auf Basis der erzielten Ergebnisse schlägt der Konzern den Eigentümern Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz vor, so etwa neue Dämmungen, den Tausch von Fenstern oder den Umstieg auf Energie aus erneuerbaren Quellen. Dabei hebt SORAVIA ökologische, aber auch finanzielle Vorteile für ihre Kunden hervor. Darüber hinaus überprüft sie die verwalteten Gebäude auf Möglichkeiten zur Installation von Photovoltaikanlagen und deren Integration in neue Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. In Verbindung mit intelligentem Lastenmanagement kann dadurch nicht nur der eigene Energieverbrauch eines Objekts analysiert und optimiert, sondern auch überschüssiger Strom über eine öffentliche Ladestelle für Elektroautos genutzt werden.



Nachhaltigkeit als zentraler Aspekt der Projektentwicklung

Innovative, individuelle Lösungen für jede Immobilie

Fokus auf den Einsatz von Energie aus erneuerbaren Quellen vor Ort

Energieeffiziente Gebäudehüllen und Fassaden

Implementierung von digitaler Gebäudetechnologie zur Messung und Steuerung der Energieperformance

Ökologisch verträgliche Baustoffe nutzen und bestehende Gebäudestruktur erhalten



Energie aus dem Eis für AUTARKE VERSORGUNG



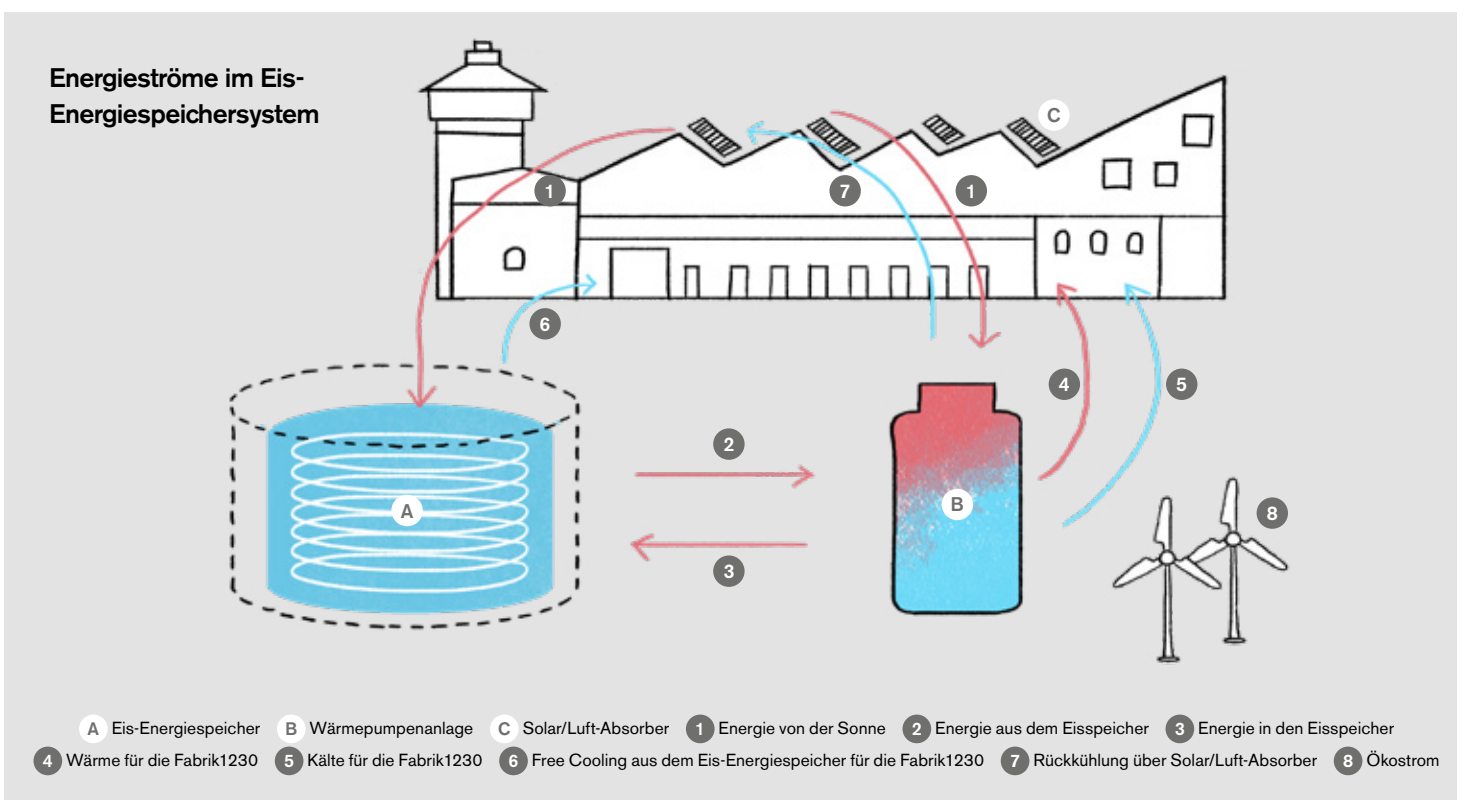
Im Rahmen des Quartiersentwicklungsprojekts Fabrik1230 in Wien realisiert SORAVIA erstmals ein Gebäude mit einer autarken Energieerzeugung auf Basis eines unterirdischen Eisspeichers.

Vereinfacht ausgedrückt funktioniert die Anlage so: Eine mit Energie aus Sonne, Luft und Erdreich gespeiste Wärmepumpe löst in einem unterirdischen Wasserspei-

cher einen Vereisungsprozess aus. Dabei wird Kristallisationsenergie frei, die zur Wärme- bzw. Kälteerzeugung genutzt wird. Da das Wasser im Speicher bis zum Ende der Heizperiode vereist ist, kann es im Sommer zur Kühlung der Gebäude genutzt werden. Damit ist man nicht nur im Primärenergieeinsatz zu 100 Prozent ökologisch, sondern auch komplett eigenständig in der Energieversorgung und unabhängig in der Bewirtschaftung.

Neben diesem innovativen System zeichnet sich Fabrik1230 auch durch andere Vorzüge

aus: Durch Sanierung und Nachverdichtung der denkmalgeschützten Gebäude entstehen wertvolle Flächen, ohne dass neue Flächen versiegelt werden müssen. Und auch in sozialer Hinsicht soll Fabrik1230 ein Vorzeigeprojekt für gelungene Quartiersentwicklung werden. Die Basis dafür legt ein Nutzungskonzept, das eine Kombination aus Büroflächen, einem Gesundheitszentrum, Gastronomieflächen, einer Apotheke sowie Kulturflächen vorsieht. Dafür wurde das Projekt in enger Abstimmung mit lokalen Kulturvereinen konzipiert und mit ÖGNI Platin vorzertifiziert.





FLÄCHENSCHONUNG

Jeden Tag werden in Europa durch Bebauung 250 bis 275 Hektar Boden versiegelt, davon allein in Österreich rund 13 und in Deutschland rund 54 Hektar.¹

1. RELEVANZ DES THEMAS

Mit dem steigenden Flächenverbrauch sind unterschiedliche Problemstellungen verbunden. Zum einen zerstört er wertvollen Lebensraum für Flora und Fauna. Zum zweiten verkleinert er wichtige Versickerungsflächen, wodurch die Hochwassergefahr in bebautem Gebiet steigt und Grundwasservorräte nicht ausreichend aufgefüllt werden. Darüber hinaus wirkt sich Bodenversiegelung negativ auf das Mikroklima aus: Versiegelte Flächen reduzieren die Verdunstung von Wasser und leisten damit einen geringeren Beitrag zur Kühlung der Luft als unversiegelte. Außerdem absorbieren die meist dunklen versiegelten Flächen die Energie aus Sonnenstrahlen und fördern damit die Erwärmung vor allem in stark asphaltierten Gebieten weiter. Hinzu kommt die fehlende Schattenwirkung von Pflanzen. Dies wirkt sich nicht nur auf das

Mikroklima negativ aus, denn Pflanzen haben grundsätzlich einen positiven Effekt auf das Wohlbefinden und die Gesundheit von Menschen. Aus diesen Gründen spielt der Flächenverbrauch eine zunehmend wichtige Rolle in der europäischen Klimapolitik. Die Bewahrung von Biodiversität und intakten Ökosystemen ist daher auch fester Bestandteil der nationalen und internationalen Gesetzgebungen und findet sich nicht zuletzt auch in der EU-Taxonomie wieder. Ziel der EU ist es, im Einklang mit den globalen Zielen für nachhaltige Entwicklung einen Netto-Null-Flächenverbrauch bis 2050 zu erreichen.

2. UMSETZUNG DES THEMAS

SORAVIA ist sich bewusst, dass sie mit ihren Aktivitäten zur Versiegelung von Flächen in Österreich und Deutschland

beiträgt. Die vor allem in den Städten wachsende Bevölkerung erfordert aber die Entwicklung neuer Flächen. Bei ihren Projekten geht SORAVIA daher möglichst schonend mit dieser Ressource um, um an den globalen Zielen zur Vermeidung der Bodenversiegelung mitzuwirken.

Flächenschonung durch gezielte Projektauswahl

In der Projektentwicklung konzentriert sich SORAVIA bewusst auf urbane Gebiete – nicht zuletzt, um der zunehmenden Zersiedelung und dem damit notwendigen Ausbau von Infrastruktur entgegenzuwirken. In den Bemühungen um Flächenschonung spielt die Auswahl und Akquisition von Projekten eine zentrale Rolle, denn gerade durch sie

¹ Umweltbundesamt, 2021, <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme>
<https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#-das-tempo-des-flachen-neuverbrauchs-geht-zurueck>

Flächenschonung durch gezielte Akquisitionsstrategie

Projektart	Pipeline gesamt	2021	2020
Grundstücksfläche (GF) gesamt	508.107 m²	50.889 m²	10.757 m²
Brownfield Developments ¹ (GF)	428.551 m ²	50.080 m ²	8.115 m ²
Greenfield Developments ² (GF)	79.556 m ²	809 m ²	2.642 m ²
Brownfield Developments (Anteil)	84,5 %	98,4 %	75,4 %
Greenfield Developments (Anteil)	15,5 %	1,6 %	24,6 %

Projektart	Pipeline baugenehmigt	2021	2020
Bruttogeschoßfläche (BGF) gesamt	420.151 m²	195.964 m²	53.972 m²
Brownfield Developments (BGF)	371.981 m ²	195.370 m ²	52.261 m ²
Greenfield Developments (BGF)	48.170 m ²	594 m ²	1.710 m ²
Brownfield Developments (Anteil)	88,5 %	99,7 %	96,8 %
Greenfield Developments (Anteil)	11,5 %	0,3 %	3,2 %

¹ Brownfield Developments: Projekte auf Grundstücken mit Bestandsimmobilien bzw. bereits versiegelter Fläche

² Greenfield Developments: Projekte auf der „grünen Wiese“

können größere Eingriffe auf bestehende Ökosysteme verhindern werden. Das Unternehmen strebt danach, den Anteil sogenannter Brownfield Developments, also von Projekten auf bereits versiegelten Flächen, und Generalsanierungen gegenüber Green Field Developments in seinem Portfolio möglichst hoch zu halten. Brownfield Developments haben den Vorteil, dass Projekte auf bereits versiegelten Flächen realisiert werden und vorhandene städtische Infrastruktur genutzt werden kann.

Bestandserhaltung und Hochbau

In Kombination mit Nachverdichtung bietet die Bestandserhaltung neben der Reduktion von Treibhausgasemissionen und Materialeinsatz damit auch im Bereich Flächenversiegelung große Vorteile. Aus diesem Grund prüft SORAVIA bei jedem Projekt die Möglichkeit einer Gebäudesanierung. Allerdings spielen auch die soziale Funktionalität, die Wirkung auf das Stadtbild, die Möglichkeit einer Nachverdichtung bzw. die Schaffung neuer Flächen eine entscheidende Rolle bei der Konzeption eines Projekts. In der Generalsanierung von denkmalgeschützten Objekten, bei der das Unternehmen kreative Lösungen für die Umnutzung

und Revitalisierung bestehender Gebäude verwirklicht, liegt überhaupt eine der Kernkompetenzen von SORAVIA. Um verbaute Flächen möglichst effizient nutzen und dennoch dringend benötigte Nutzflächen für stetig wachsende Städte schaffen zu können, spielt daneben auch der Hochbau eine wesentliche Rolle in der Geschäftsstrategie von SORAVIA.

Ausgleichsmaßnahmen setzen

Um ihre Auswirkungen zu minimieren, geht SORAVIA bei der Umsetzung ihrer Projekte stets schonend mit den vorhandenen Grünflächen um und setzt – wo immer möglich – Ausgleichsmaßnahmen, so etwa extensive oder intensive Dach- und Fassadenbegrünungen oder Entsiegelungsmaßnahmen im Rahmen des Regenwasser-managements. Auch Baumbestand wird weitgehend geschützt. Dadurch haben viele Projekte von SORAVIA einen positiven Einfluss auf das Mikroklima und bieten ihren Bewohner:innen und Anrainer:innen ein angenehmes Umfeld. Außerdem können Gebäude durch Fassadenbegrünung vor Wetterextremen wie Platzregen, Hagel oder Sonneneinstrahlung geschützt werden.



Ausgleichs- und Entsiegelungsmaßnahmen umsetzen

Erhalt bestehender Strukturen evaluieren

Gezielte Auswahl von Projekten

Verdichtung und Hochbau statt Versiegelung neuer Flächen

Bewahrung der Biodiversität im urbanen Raum

Schaffung neuer Grün- und Erholungsflächen

Ziele

- Fokus auf Brownfield Developments und Generalsanierungen in urbanen Gebieten
- Flächenverbrauch und Bodenversiegelung durch Ausgleichsmaßnahmen eindämmen

ENERGIE- MANAGEMENT UND FLÄCHEN- SCHONUNG

Externe Überprüfung

In Sachen Energiemanagement und Flächenschonung stellen die in den Kernmärkten von SORAVIA geltenden Bauordnungen, Förderrichtlinien und Flächenwidmungen die Mindestanforderungen für das Unternehmen dar. SORAVIA möchte mit ihren Projekten aber weiter gehen und branchenweit neue Maßstäbe setzen. Daher unterzieht sie ihre Projekte regelmäßig internationalen und nationalen Gebäudezertifizierungen. Ab 2023 sollen alle Neuprojekte des Unternehmens ungeachtet ihrer Nutzungs- und Verwertungsart extern zertifiziert werden.

3. INTERNE VERANTWORTUNG

Die übergeordneten Ziele werden von der Stabsstelle ESG gemeinsam mit den Geschäftsführer:innen der jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaften definiert. Diese sind auch für die Einhaltung der Vorgaben zuständig. Für die Umsetzung der Maßnahmen sind die Projektleiter:innen der einzelnen Projekte operativ verantwortlich, die in Abstimmung mit den Niederlassungsleiter:innen projektspezifische Maßnahmen festlegen und umsetzen. Dabei werden interne Expert:innen für Energiemanagement, Haustechnik sowie Asset-, Property- und Facility-Management für Entscheidungen beigezogen.



Projektbeispiel Energiemanagement und Flächenschonung

ENERGIE AUS DEM FLUSS

in Einklang mit Flora und Fauna

Die drei Wohntürme des TrIIIple und der Büroturm AUSTRO TOWER in Wien setzte SORAVIA gemeinsam mit dem Projektpartner ARE Austrian Real Estate um. Sie sind ein Vorzeigeprojekt für erneuerbare Energieversorgung und Flächenschonung.

Insgesamt umfassen die 2021 und 2022 fertiggestellten Gebäude rund 110.000 Quadratmeter Nutzfläche. Beheizt und gekühlt werden diese mithilfe eines Flusswasserwerks – und zwar völlig emissionsfrei. Entwickelt wurde das Konzept von SORAVIA und ihrer Tochtergesellschaft SEM Energie- und Gebäudemanagement GmbH. Es nutzt die geringe Wärmeenergie von Flusswasser, die mithilfe von Wärmepumpen und auf Basis thermodynamischer Prozesse zur Heizung und Kühlung verwendet wird. Das System kann Wärme von bis zu 80 Grad Celsius oder Kälte von bis zu 6 Grad Celsius erzeugen. Pro Jahr beläuft sich die Leistungsbereitschaft für die Kunden auf rund 10.000 Kilowatt Wärmee-

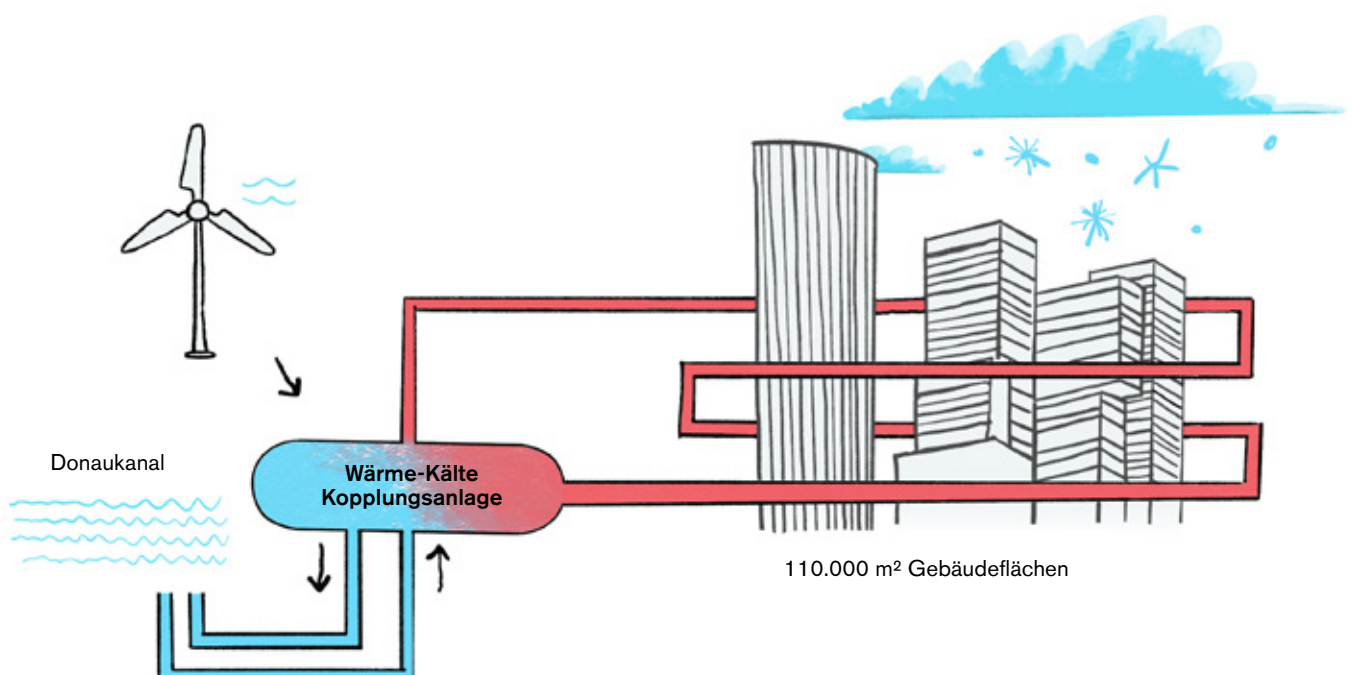
nergie und 8.000 Kilowatt Kälteenergie. Im Betrieb werden pro Stunde bis zu 1 Million Liter Flusswasser aus dem angrenzenden Donaukanal entnommen und in eine eigene Energiezentrale geleitet. Dort wird die Wärmeenergie des Wassers von eigens entwickelten Hochtemperaturwärmepumpen in Wärme bzw. Kälte umgewandelt, die über das Fernwärme- bzw. Fernkältenetz in die einzelnen Türme transportiert wird. Nach einer Abkühlungsphase wird das Flusswasser anschließend wieder völlig unbelastet zurück in den Donaukanal geleitet.

Bei Bedarf – etwa bei Auslastungsspitzen – können neben Flusswasser auch bis zu 180 Kubikmeter Grundwasser eingesetzt werden. Der für den Betrieb der Wärmepumpen benötigte Strom stammt zu 100 Prozent aus erneuerbaren Quellen. Dies garantiert eine autarke Wärme- bzw. Kälteversorgung für mehr als 7.000 Menschen.

Im Vergleich zu konventionellen Kühl- und Heizsystemen sparen die mit Grünstrom betriebenen Wärmepumpen jährlich rund 3.100 Tonnen CO₂ ein. Dies entspricht dem durchschnittlichen CO₂-Ausstoß von

rund 2.600 Vier-Personen-Haushalten. Neben der umweltschonenden Klimatisierung zeichnet sich das Projekt TrIIIple mit seinen 1.160 Wohneinheiten auch durch ein besonderes Konzept der Flächenschonung aus, auf das bei seiner Umsetzung besonders geachtet wurde. Errichtet wurden die drei Türme auf dem Areal des ehemaligen Zollamtsgebäudes von Wien.

Bei der Errichtung der Hochhäuser wurden nicht nur keine weiteren Flächen versiegelt, es entstanden insgesamt rund 4.000 Quadratmeter neue, parkähnlich gestaltete Grünflächen. Auf der angrenzenden Überplattung der Ostautobahn wurden Grün- und Erholungsflächen geschaffen, die nicht nur den Bewohner:innen des TrIIIple zugänglich sind, sondern dem gesamten Quartier zur Verfügung stehen und obendrein das Mikroklima verbessern. Neben einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr wurde das Areal auch an das städtische Fahrradnetz angeschlossen. All dies zeigt eindrucksvoll, dass die Entwicklung dringend benötigter neuer Nutzflächen auch ohne die Versiegelung wertvoller Böden möglich ist.





Social

VERANTWORTUNG hat viele Facetten

Als Arbeitgeber bietet SORAVIA ihren Mitarbeiter:innen ein vielseitiges und attraktives Arbeitsumfeld in einer spannenden Branche. Darüber hinaus haben Mitarbeiter:innen von SORAVIA die Möglichkeit, selbst an der nachhaltigen Entwicklung urbaner Lebensräume mitzuwirken.

ATTRAKTIVER ARBEITGEBER

Hinter Zahlen stehen Menschen

Die Mitarbeiter:innen von SORAVIA bilden die Basis für den Geschäftserfolg des Unternehmens und sind dessen wichtigstes Kapital. Mit der Umsetzung von einzigartigen Immobilienprojekten tragen sie auch persönlich zur Gestaltung nachhaltiger Städte und Lebensräume bei. Dabei leisten sie oft Außergewöhnliches und setzen sich mit teils langjähriger Erfahrung und großem persönlichem Engagement täglich für die Verwirklichung jener Visionen ein, für die SORAVIA steht.

1. RELEVANZ DES THEMAS

Um in einem hart umkämpften Arbeitsmarkt talentierte und qualifizierte Arbeitskräfte zu gewinnen und zu halten, ist es entscheidend, als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Gerade im Kampf um neue Arbeitskräfte werden

die neuen Ansprüche und Erwartungen der Arbeitnehmer:innen sichtbar. Neben flexiblen Dienstplänen mit der Möglichkeit von Homeoffice erwarten sie interessante und herausfordernde Aufgaben, mit denen sie einen Mehrwert für die Gesellschaft leisten können. So hat auch die COVID-19-Pandemie gezeigt, wie wichtig es für Unternehmen ist, den Forderungen ihrer Arbeitnehmer:innen nachzukommen. Hier war die rasche Bereitstellung von Ausrüstung für Homeoffice und Videokonferenzen notwendig, um zusätzlichen Stress zu vermeiden und das Engagement der Mitarbeiter:innen während dieser herausfordernden Zeit aufrechtzuerhalten. Auch die flexible Arbeitsgestaltung war entscheidend, nicht zuletzt für alle, die plötzlich mit fehlender Kinderbetreuung konfrontiert waren.

SORAVIA ist überzeugt, dass Zufriedenheit am Arbeitsplatz zu höherer Produktivität und Motivation führt und Mitarbeiter:innen langfristig an das Unternehmen bindet. Auf diese Weise wirkt das Unternehmen einer stärkeren Fluktuation und dem damit verbundenen Wissensverlust entgegen. Nur mit Mitarbeiter:innen, die sich wohlfühlen

und ihre Fähigkeiten umfassend einbringen können, ist ein Unternehmen langfristig erfolgreich und kann sicherstellen, dass seine Projekte bestmöglich umgesetzt werden.

2. UMSETZUNG DES THEMAS

Es ist das erklärte Ziel von SORAVIA, die qualifiziertesten Köpfe für sich zu gewinnen und ihnen ein gesundes, motivierendes und diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld zu bieten, in dem sie sich wohlfühlen und selbst verwirklichen können. Ein entscheidender Faktor dafür ist eine vertrauensvolle und respektvolle Zusammenarbeit mit den direkten Arbeitskolleg:innen, die durch ein angenehmes Umfeld gefördert wird. Zudem hat die Vereinbarkeit von Beruf und Familie bei SORAVIA einen hohen Stellenwert und wird entsprechend unterstützt. Nicht zuletzt trägt eine auf Nachhaltigkeit ausgelegte Unternehmensstrategie entscheidend zu einer positiven Arbeitsumgebung bei. Die Mitarbeiter:innen von SORAVIA können sich mit den Werten des Unternehmens identifizieren und selbst Verantwortung übernehmen.

Ziele

- Starke Positionierung auf dem Arbeitsmarkt / Die qualifiziertesten Köpfe rekrutieren
- Hohe Mitarbeiterzufriedenheit und Motivation / Die qualifiziertesten Köpfe halten
- Wertschätzendes, respektvolles und diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld schaffen

Erhalt bestehender Unternehmenskulturen

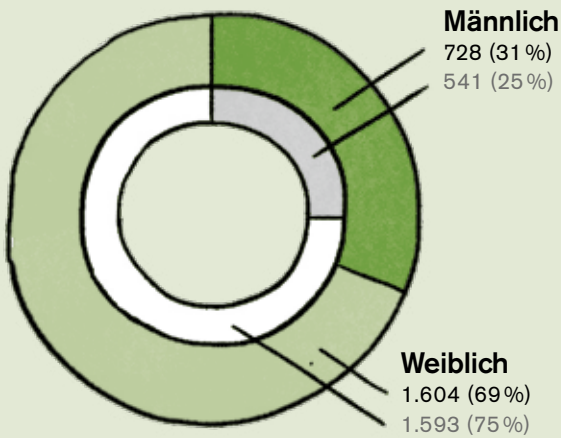
Die Expansionsstrategie von SORAVIA basiert zum Teil auf anorganischem Wachstum durch Unternehmenszukaufe. Dabei werden vitale Unternehmen in den SORAVIA-Konzern integriert und die „DNA“ und Kultur der einzelnen Tochterunternehmen bewusst erhalten.

Die Prinzipien der Mitarbeiterführung und darauf aufbauende Programme sind zentraler Teil der Unternehmenskultur von SORAVIA und gelten grundsätzlich für alle Konzernunternehmen. Manche personelle Programme und Maßnahmen sind aufgrund der speziellen Personalstrukturen nicht auf alle Konzerngesellschaften übertragbar. Dies betrifft vor allem Unternehmen, die in der Arbeitnehmerüberlassung oder im Bereich Gebäudereinigung tätig sind. Aus Gründen der Vereinfachung wird jener Ansatz dargestellt, der auf die Mehrheit der Gesellschaften anwendbar ist.

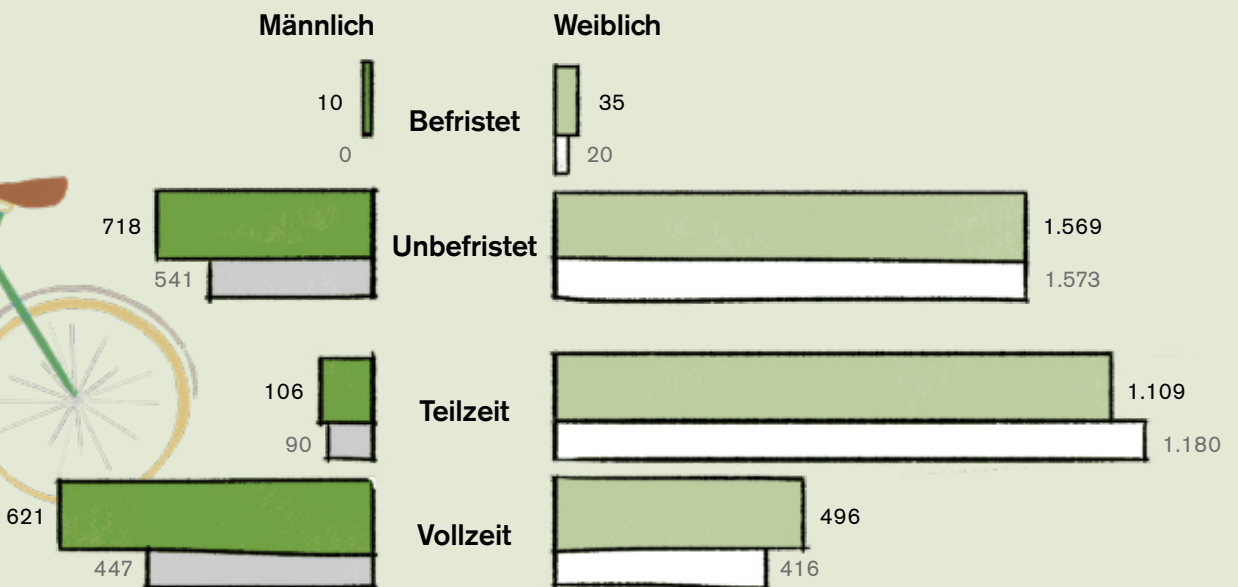
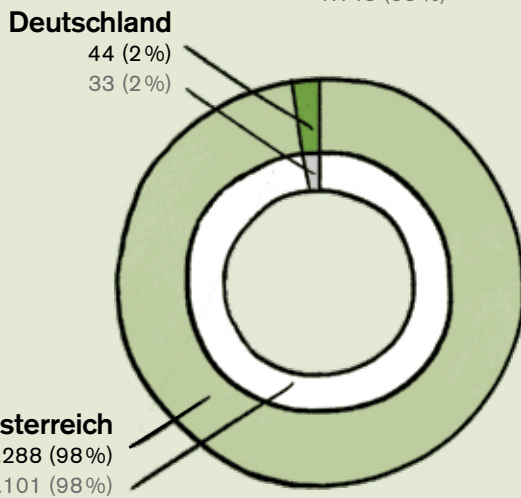
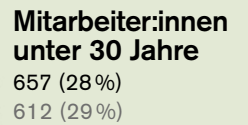
KEY FIGURES PERSONAL

2.332 Mitarbeiter:innen gesamt (2021)

2.134 Mitarbeiter:innen gesamt (2020)



2021
2020



„Es sind die Menschen, die Außergewöhnliches leisten und die sich tagtäglich mit viel Erfahrung und Engagement für Visionen einsetzen.“

– Julia Höfer, Head of Group Human Resources

Innovation und Kreativität	Teamwork	Verantwortung	Professionalität	Flexibilität und Unternehmertum
<ul style="list-style-type: none"> • Innovation und Kreativität am Arbeitsplatz fordern und fördern • Neue Marktstandards setzen • Mut und Freiheit, neue Wege zu gehen • Learning by doing <p>Umsetzung: offene Kommunikation, Etablierung einer Lern- und Fehlerkultur</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Auf Respekt, Wertschätzung, Vertrauen und Hilfsbereitschaft basierende Zusammenarbeit – frei von jeglicher Diskriminierung • Nutzen von In-House-Kompetenzen und Synergien entlang der gesamten Wertschöpfungskette • Bewusstes Teilen von Wissen als Basis für Innovationen <p>Umsetzung: striktes Diskriminierungsverbot, Stärkung des Teamgeists durch Firmenevents und SORAVIA Clubs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenverantwortung übernehmen, um soziale und ökologische Auswirkungen der Geschäftstätigkeit zu minimieren • Eigeninitiative bei der täglichen Arbeit <p>Umsetzung: Führungskultur, die auf Vertrauen in jede:n Einzelne:n aufbaut</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Professionelles Auftreten gegenüber Kolleg:innen und Geschäftspartnern • Vertrauen zwischen Kunden und Mitarbeiter:innen als Basis für langfristige Geschäftsbeziehungen aufbauen <p>Umsetzung: Arbeits- und Compliance-Richtlinie als Basis für professionelles Arbeiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Großes Mitgestaltungsrecht im eigenen Tätigkeitsbereich („Unternehmer:innen im Unternehmen“) • Möglichkeit, neue Projekte zu initiieren und umzusetzen • Flexible Strukturen und abwechslungsreiche Arbeitsfelder <p>Umsetzung: jährliche Mitarbeitergespräche, um individuelle Ausbildungs-, Karriere- und Weiterbildungswege zu definieren, interne Positionsbesetzungen zu priorisieren und High-Potentials zu fördern</p>

Die Säulen der Unternehmenskultur von SORAVIA – Wie sich Lebens(t)räume realisieren lassen

Bei der Gestaltung des Arbeitsumfelds orientiert sich der Konzern an internationalen Übereinkommen wie an der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte oder an den Konventionen und Empfehlungen der Internationalen Arbeitsorganisation, die in der Compliance-Richtlinie von SORAVIA verankert sind. Niemand darf aufgrund von Geschlecht, ethnischer Zugehörigkeit, Religion oder Weltanschauung, Alter, sexueller Orientierung oder Behinderung belästigt bzw. diskriminiert werden. Um ein angenehmes und vitales Arbeitsumfeld zu schaffen, verlangt SORAVIA daher von allen ihren Mitarbeiter:innen wertschätzende und diskriminierungsfreie Zusammenarbeit nach den

Prinzipien ihrer Unternehmenskultur. Durch eine verantwortungsvolle Führungskultur und offene Kommunikation schafft der Konzern ein Unternehmensumfeld, das von Vertrauen geprägt ist und Innovationskraft fördert.

Diese Säulen bilden die Grundlage für den Arbeitsalltag sowie das Employer Branding und den Recruiting-Prozess von SORAVIA. Kommuniziert werden sie unter anderem über Jobinserate, Arbeitgebervideos und eine eigene Karriereseite kommuniziert, mit dem Ziel Mitarbeiter:innen zu gewinnen, die sich gut in das Arbeitsumfeld eingliedern und wohlfühlen. In einem strukturierten Onboarding-Prozess werden die Unternehmenswerte und Prinzipien der Zusammenarbeit vermittelt und eine rasche Integration gefördert. Beim monatlichen Welcome Day mit allen neuen Mitarbeiter:innen werden

Geschäftsmodell, Firmenstruktur und Geschäftsführer:innen vorgestellt sowie Projekte besichtigt. Dies stärkt die Identifikation mit dem Unternehmen und verdeutlicht den wichtigen Beitrag zur Gestaltung der Städte der Zukunft. Im Weiteren werden Mitarbeiter:innen regelmäßig über neue Projekte und das Firmenwachstum informiert und damit die Identifikation mit SORAVIA gestärkt.

Work-Life-Balance

SORAVIA misst die Leistungen ihrer Mitarbeiter:innen am Ergebnis und nicht an deren Präsenz. Um ihren Beschäftigten ein angenehmes Umfeld zu bieten, ermöglicht SORAVIA neben Elternteilzeit, Bildungskarenz und Pflegefreistellungen auch eine flexible Arbeitszeitgestaltung auf Basis von Gleitzeit-



modellen und individuellen Vereinbarungen mit den Vorgesetzten hinsichtlich Home-office. Dahinter steht die Überzeugung, dass eine ausgeglichene Work-Life-Balance und Eigenverantwortung der Grundpfeiler für hohe Motivation und engagiertes Arbeiten sind.

Individuelle Entwicklungsmöglichkeiten

In regelmäßigen Feedbackgesprächen ermöglicht SORAVIA ihren Mitarbeiter:innen eine individuelle Entwicklungsplanung. Im Rahmen von transparentem Feedback zu Leistung und Potenzial werden spezifische Ausbildungs-, Karriere- und Weiterbildungswege definiert. Ziel ist es dabei stets, Lösungen zu finden, die sowohl mit den Interessen der betreffenden Mitarbeiter:innen als auch jenen des Unternehmens übereinstimmen. Dadurch können auch Talente im Unternehmen identifiziert, gefördert und langfristig gebunden werden.

Leistungsorientierte Vergütung

SORAVIA legt großen Wert auf die Anerkennung der Leistungen ihrer Mitarbeiter:innen und honoriert diese durch eine angemessene, wettbewerbsfähige und marktgerechte Vergütung. Der Konzern bietet seinen Beschäftigten attraktive Gehaltspakete, die aus fixen und variablen Elementen bestehen und individuelle Leistung fördern. Ergänzt wird das Vergütungssystem durch ein umfangreiches Angebot an Benefits wie jährlichen Gesundenuntersuchungen oder Rabatten auf eine breite Auswahl an Produkten und Dienstleistungen, die über die sogenannte SORAVIA Mitarbeiterwelt, ein Online-Portal mit Benefits für Mitarbeiter:innen, genutzt werden können.

Auszug aktueller Programme und Maßnahmen

- Strukturierter Onboarding-Prozess mit Projektbesichtigungen und Welcome Day
- Flexible Arbeitszeitgestaltung
- Attraktive und leistungsorientierte Vergütung
- Jährliche Mitarbeitergespräche, Start eines „360°-Feedbacksystems“
- Individuelle Weiterbildungsmöglichkeiten (von fachspezifischen Seminaren bis hin zu Studien), eigene SORAVIA Academy
- Jährliche Gesundenuntersuchungen
- Im Zuge der COVID-19-Pandemie: eigens beschäftigte Krankenpflegerin, Mund-Nasen-Schutz, Desinfektions- und Testmöglichkeiten, organisierte Impfungen
- Moderne Büroräumlichkeiten und IT-Ausstattung für das Homeoffice
- Regelmäßige Teamevents, gemeinsame Weihnachtsfeier
- Sportclub-Mitgliedschaften
- SORAVIA-Mitarbeiterwelt (Rabatte, Sonderangebote für Essen/Freizeit)
- Mitarbeiterempfehlungsprämie

Einbeziehung der Mitarbeiter:innen

Zur Definition und Optimierung der Angebote werden unter anderem Mitarbeiterumfragen zu spezifischen Themen, Onboarding- und Exit-Umfragen sowie Workshops durchgeführt. Auf diese Weise lassen sich nicht nur die Interessen der Mitarbeiter:innen erheben, sondern auch die Effektivität der Maßnahmen evaluieren. Zudem plant SORAVIA jährliche Umfragen zur Mitarbeiterzufriedenheit und die Erstellung eines entsprechenden Index, um interne Anliegen besser verstehen und die Effektivität der Maßnahmen strukturiert bewerten zu können.

Beschwerden zu personalrelevanten Themen können entweder persönlich oder anonym an die Personalabteilung herangetragen werden. Diese werden mit

den betroffenen Abteilungen sowie der Geschäftsführung besprochen, um gemeinsam Lösungen für Probleme zu finden und auf die Mitarbeiter:innen einzugehen. Außerdem überprüft die Personalabteilung von SORAVIA halbjährlich Fluktuation, Krankenstandstage, Beschäftigungsdauer und das durchschnittliche Alter in den einzelnen Abteilungen. Zusätzlich werden anhand von Bewerberzahlen pro ausgeschriebener Position die Effektivität der Maßnahmen bewertet und die Ergebnisse an den Vorstand berichtet.



Arbeitsicherheit

Als verantwortungsvoller Arbeitgeber beugt SORAVIA Unfällen am Arbeitsplatz bestmöglich vor. Dies gilt sowohl für die Gestaltung von Arbeitsplätzen und Prozessen als auch für das Sicherheitsmanagement und das persönliche Verhalten der Mitarbeiter:innen im Arbeitsalltag. Besonders deutlich wurde diese Notwendigkeit mit Beginn der COVID-19-Pandemie. Weil das Wohl und die Gesundheit ihrer Mitarbeiter:innen für SORAVIA an oberster Stelle stehen, wurden unverzüglich präventive Maßnahmen umgesetzt, so z. B. die Beschäftigung einer diplomierten Krankenpflegerin für Testungen, Impforganisation und Hygienekonzepte. Darüber hinaus werden jährliche Gesundenuntersuchungen angeboten und sportliche Betätigung im Rahmen der SORAVIA-Sportclubs gefördert.

Basis für die Arbeitsicherheit auf den Baustellen von SORAVIA ist das Baustellenkoordinationsgesetz, das die Sicherheit und den Gesundheitsschutz vor Ort gewährleisten soll. Dafür werden Planungs- und Baustellenkoordinator:innen eingesetzt und Sicherheits- und Gesundheitsschutzpläne für die Baustellen erstellt. Als Sonderfachkräfte haben die Koordinator:innen dabei die Aufgabe, in jeder Phase eines Projekts Sicherheit und Gesundheitsschutz für Bauherr:innen, Planer:innen, Architekt:innen und ausführende Parteien zu gewährleisten.

3. INTERNE VERANTWORTUNG

Die Verantwortung für das Management der Arbeitgeberangelegenheiten und die Umsetzung der Maßnahmen liegt grundsätzlich bei den Führungskräften der einzelnen Gesellschaften, da diese direkten Einfluss auf die einzelnen Mitarbeiter:innen nehmen können. Die Personalabteilung

von SORAVIA übernimmt die übergeordnete Steuerung und das Controlling der Mitarbeiterangelegenheiten für den Großteil des Konzerns. Personalverantwortlichkeiten werden bei einigen Tochterunternehmen der Dienstleistungsholding ADOMO (v. a. im Bereich Reinigung) dezentral gesteuert und jeweils vom eigenen Personalwesen verantwortet.



NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG

Einen Beitrag zur Gestaltung zukunftsfähiger Städte leisten

Bis 2050 werden laut Schätzungen der UNO knapp 70 Prozent der Bevölkerung in Städten – und damit in städtischen Quartieren – leben.¹

1. RELEVANZ DES THEMAS

Mit diesem Trend sind mehrere soziale und ökologische Problemstellungen verbunden. Aus ökologischer Sicht verursachen Städte bereits heute mehr als 70 Prozent der globalen CO₂-Emissionen.² Für einen beachtlichen Anteil hiervon ist die Immobilienbranche verantwortlich. Um diese Treibhausgasemissionen zu reduzieren, ist neben der Optimierung des Ressourceneinsatzes beim Bau auch ein Ausbau von erneuerbaren Energielösungen bei einer gleichzeitigen Senkung des Energieverbrauchs notwendig. Zusätzlich kämpfen gerade Städte zunehmend mit der Bodenversiegelung, die negative Effekte auf das Mikroklima hat,

Versickerungsflächen reduziert, damit die Hochwassergefahr steigt und zudem eine Verschlechterung des generellen Wohlbefindens der Bewohner:innen verursacht.

14 Quartiere derzeit in Entwicklung

Im sozialen Bereich wiederum besteht eine wesentliche Herausforderung in der fortlaufenden Gentrifizierung und sozialräumlichen Segregation, die eine Entmischung und zunehmende Ungleichheit städtischer Gebiete bewirken. Dies hat negative Folgen vor allem für Menschen mit geringeren Einkommen, die in Peripherielagen mit unzureichender Infrastruktur gedrängt werden und damit schlechteren Zugang zu Schulsystem und Arbeitsmarkt erhalten. Diese Entwicklung dürfte sich durch die voranschreitende Urbanisierung noch weiter verschärfen. Die Schaffung von leistbarem Wohnraum ist eine

der größten Herausforderungen europäischer Städte. In Österreich geben bereits mehr als 12 Prozent der Bevölkerung mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Wohnkosten, also Miete, Betriebskosten oder Hypothekenzahlungen, aus. In Deutschland beträgt der Anteil 11 Prozent.³ Auch Megatrends wie die aktuellen demografischen Veränderungen und der erwartete Anstieg an (Klima-)Flüchtlingen werden den Druck auf den Lebensraum Stadt weiter erhöhen. Immobilienmarktteilnehmer haben nicht nur eine moralische Verantwortung, diesen Problemen entgegenzuwirken, sondern es besteht ein tatsächliches gesellschaftliches und politisches Risiko für den gesamten Immobiliensektor. Wohnraum erfüllt ein menschliches Grundbedürfnis, und wenn dieser nicht leistbar und in ausreichender Qualität für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung steht bzw. die soziale Segregation weiter fortschreitet, könnte dies zu weitreichenden gesellschaftlichen und politischen Unruhen führen.

¹ United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2018). World Urbanization Prospects: The 2018 Revision

² <https://www.unep.org/explore-topics/resource-efficiency/what-we-do/cities/cities-and-climate-change>

³ <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2b.html>; die Aufwendung von 40 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnzwecke gilt als Schwellenwert für nicht leistbares Wohnen.



„In unserem integralen und transparenten Projektentwicklungsprozess berücksichtigen wir die Anliegen von Anrainer:innen und Politik frühzeitig und vermeiden damit Komplikationen während der Umsetzung.“

– Stefan Spilker, Geschäftsführer SORAVIA Deutschland

2. UMSETZUNG DES THEMAS

Angesichts ihrer teils sehr umfangreichen Dimensionen können Quartiersentwicklungen von SORAVIA zu diesen gesellschaftlichen und ökologischen Problemstellungen beitragen. Gleichmaßen bieten sie aber auch einen besonders großen Hebel, um bei der Gestaltung nachhaltiger und inklusiver Städte mitzuwirken. Mit durchdachten Quartieren verbessert SORAVIA den Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität ebenso wie die Wohn- und Lebensqualität im Stadtviertel und fördert gleichzeitig die kulturelle und wirtschaftliche Vielfalt in der Umgebung. Folglich ermöglichen Quartiersentwicklungen den zukünftigen Nutzer:innen Wohnen, Arbeiten, Freizeit sowie soziale Aktivitäten zu verbinden, wodurch das Zusammengehörigkeitsgefühl gestärkt wird. Gleichzeitig ist es essenziell, negative Auswirkungen auf die Umwelt einzubeziehen und möglichst gering zu halten.

Bei alledem handelt und plant SORAVIA stets zukunftsweisend. Durch den oft sehr langen Zeithorizont ihrer Projekte müssen dabei unter anderem demografische, technologische und marktbezogene Trends richtig eingeschätzt und innovative Konzepte und Lösungen gefunden werden, um stets auf der Höhe der Zeit zu handeln.

Stakeholderkommunikation als Grundpfeiler für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung

Quartiersentwicklungen sind nur dann wirklich erfolgreich, wenn sie die Interessen aller Zielgruppen erfüllen und es gelingt, neue lebendige Stadteile zu entwickeln. Deshalb setzt sich SORAVIA be-



reits lange vor der Entscheidung über die Verwirklichung eines Projekts eingehend mit den Gegebenheiten vor Ort sowie mit den Bedürfnissen von Anrainer:innen, zukünftigen Nutzer:innen und anderen Interessengruppen auseinander. Bei größeren Quartiersentwicklungen bilden eine Standort- und Netzwerkanalyse, in deren Rahmen die Bedürfnisse der unterschiedlichen Stakeholder erhoben werden, den Ausgangspunkt. Dazu werden Interviews mit lokalen Opinionleadern, Stakeholdern, Expert:innen und Bewohner:innen geführt, um die entscheidenden Fragen zu beantworten:

- Was fehlt am Standort?
- Was braucht die Umgebung?
- Was braucht das Quartier?

Diese Umfragen dienen als Ausgangsbasis für die Formulierung der Zielsetzungen und die Zielgruppendefinition für die Konzeption



Laufender Stakeholderdialog und partizipativer Entwicklungsprozess

Umfassende Netzwerkanalysen

Green-Building-Zertifizierungen

Innovative erneuerbare Energiekonzepte

Fokus auf Nutzungsmischung mit unterschiedlichen Zielgruppen

Nachhaltige Mobilitätskonzepte

Schaffung von leistbarem Wohnraum



O.A.X.

Standort Wien **Nutzfläche** ca. 45.000 m²
Nutzung Büro, Wohnen, Student Living, Gewerbe
Energieversorgung durch Geothermie,
 Fernwärme, Photovoltaik
Heizung/Kühlung z.T. durch Bauteilaktivierung
Urban Gardening Gartengeschoßflächen und
 großzügige Terrassen für Outdoor-Meetings
Zertifizierung Vorzertifizierung ÖGNI Gold
Status in Entwicklung **Fertigstellung** 2025
Projektpartner 6B47 und TRIVALUE

und Planung des Quartiers. Zudem folgt stets eine sehr enge Abstimmung mit lokalen Behörden. Auf diese Weise können die Ziele der Stadtentwicklung für den spezifischen Standort entsprechend im Projekt verankert werden.

Neben den gesetzlichen Anforderungen der Bürgerbeteiligung am Entwicklungsprozess werden Nachbar:innen, Anrainer:innen und lokale Interessenvertretungen sowie Vereine in den gesamten Prozess eingebunden, etwa über Veranstaltungen und eigens eingerichtete Foren. Auf diese Weise können alle Betroffenen ihre Anliegen einbringen und gemeinsam mit SORAVIA Lösungen entwickeln. Damit werden Beschwerden und Komplikationen während der Planung weitestgehend minimiert.

Quartiere als Orte der Vernetzung

Quartiersentwicklungen von SORAVIA zielen darauf ab, neue, belebte Stadtteile und Lebensräume zu schaffen. Deshalb konzentriert sich das Unternehmen auf die Entwicklung von Quartieren mit ausgewogener Nutzung, die auf wirtschaftlicher und kultureller Vielfalt basiert. Unterschiedliche Bevölkerungsgruppen sollen im neuen Quartier zusammenkommen und es langfristig beleben. Die durchdachte Planung mit Durchmischung der Nutzungsarten spricht verschiedene Zielgruppen an und schafft Synergien. Um zu definieren, welche soziale und öffentliche Infrastruktur – z. B.

Kinderspielflächen, Kindergärten, Bildungseinrichtungen oder Stadtteilbüros – im Quartier benötigt wird, führt SORAVIA Umfeld-, Gap- und Netzwerkanalysen durch. Ebenso wird geprüft, wie Quartiersentwicklungen am besten mit den umliegenden Stadtteilen und -zentren harmonisieren und kommunizieren können. Die von SORAVIA entwickelten Quartiere schaffen Synergieeffekte mit umliegenden Entwicklungen, sodass alle Bewohner:innen von den unterschiedlichen Projekten profitieren können.

Neue Lebensräume für Bewohner:innen und Anrainer:innen

Mit Konzepten, die ihren Fokus ganz besonders auf Aufenthaltsqualität für Bewohner:innen und Anrainer:innen legen, verbessert SORAVIA die Lebensqualität vor Ort und fördert die soziale Durchmischung. Von den neu entstehenden Freiflächen profitieren nicht nur die Bewohner:innen des Quartiers, sondern auch die Anrainer:innen aus der näheren Umgebung. Einen bedeutenden Stellenwert haben dabei die Erhaltung von Grünflächen und die Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen.

Zu den Maßnahmen in diesem Bereich zählen auch ein barrierefreier Zugang, eine ansprechende architektonische Gestaltung der Gebäude und die Berücksichtigung von Raumtemperatur, Luftqualität und Lärmemissionen. Deshalb fiel z. B. beim Projekt PARKSTADT MÜLHEIM die Ent-

scheidung gegen eine Stromversorgung durch ein Blockheizkraftwerk auf dem Gelände, da die regelmäßige Anlieferung der Biomasse per Lkw zu einer hohen Lärmbelastung für die Anrainer:innen geführt und gegen die Zielsetzung eines autofreien Quartiers gewirkt hätte – ein gutes Beispiel dafür, dass ökologische Überlegungen auch gegenüber den sozialen Auswirkungen auf die Bewohner:innen abgewogen werden müssen.

Ökologische Auswirkungen der Entwicklungen minimieren

Wie bereits im Kapitel Umwelt berichtet, ist SORAVIA bestrebt, die ökologischen Auswirkungen ihrer Entwicklungsprojekte bereits während der Planungsphase zu minimieren. Quartiersentwicklungen bieten in Sachen Energieversorgung den Vorteil, dass die ideale Lösung für das gesamte Quartier implementiert werden kann, anstatt die Auswirkungen nur auf Gebäudeebene zu optimieren. Durch eine eingehende Analyse der unterschiedlichen Auslastungsspitzen der einzelnen Gebäude können der Gesamtenergiebedarf und die notwendige Leistung verringert werden. Dabei arbeitet SORAVIA vermehrt mit dynamischen Heiz- und Kühlsimulationen. Zu Beginn eines jeden Projekts werden dafür Pflichtenhefte angelegt, die als Basis für die weiteren Planungsschritte dienen. Dieses Modell ist etwa für das Projekt PARKSTADT MÜLHEIM geplant.

TownTown

Standort Wien **Nutzfläche** ca. 243.000 m²
Nutzung Wohnen, Büro, Student Living, Gewerbe
Heizung/Kühlung durch autarke Versorgung
Neuer Grünraum 4.000 m² öffentliche Grün- und Parkflächen
Zertifizierungen AUSTRO TOWER ÖGNI Platin und LEED Platin **Status** fertiggestellt
TrIIPle Projektpartner ARE Austrian Real Estate



Quartiersmanagement

Nicht nur Planung und Errichtung müssen professionell abgewickelt, sondern auch der Besiedlungsprozess und der laufende Betrieb begleitet werden. Dafür implementiert SORAVIA bei großen Projekten nach Fertigstellung ein eigenes Quartiersmanagement, das für die Bedürfnisse und Anliegen der Bewohner:innen zuständig ist. Darüber hinaus erhält SORAVIA nach Fertigstellung über das Quartiersmanagement, aber auch über die Begleitung der Vermarktung von Flächen direktes Feedback der Nutzer:innen darüber, ob das Quartier erfolgreich entwickelt wurde und die Zielsetzungen erreicht werden.

Nachhaltige Mobilitätskonzepte

Die Verkehrskonzepte und die Anbindung der von SORAVIA entwickelten Quartiere sind nicht nur ein wirtschaftlicher Erfolgsfaktor, sondern helfen auch dabei, CO₂-Emissionen zu reduzieren, die durch die An- und Abreise von Bewohner:innen und Besucher:innen entstehen. Um Emissionen einzudämmen werden daher unter Berücksichtigung der bestehenden Infrastruktur regelmäßig nachhaltige Mobilitätskonzepte erstellt und implementiert. Generell versucht SORAVIA, ihre Quartiere möglichst autofrei zu konzipieren. Ein wesentlicher Faktor ist hier die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, doch auch die Einrichtung von Shared Mobility Services

samt dazugehörigen Quartiers-Apps und die Installation von E-Ladeinfrastruktur schaffen einen wichtigen Mehrwert für Bewohner:innen und Umwelt.

Zur Reduktion des innerstädtischen Transits trägt zudem das Angebot an sozialer und erwerbswirtschaftlicher Infrastruktur vor Ort bei, die von den Bewohner:innen fußläufig erreicht werden kann. Ziel ist hier die Entwicklung sogenannter 15-Minuten-Stadtteile, in denen Orte, die von den Bewohner:innen regelmäßig aufgesucht werden, zu Fuß oder per Rad in maximal 15 Minuten erreichbar sein sollen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei der Umsetzung ihrer Projekte hält SORAVIA selbstverständlich sämtliche rechtliche und bautechnische Anforderungen und Vorgaben sowie alle Förderrichtlinien lückenlos ein und verfolgt darüber hinaus das Ziel, über die gesetzlichen Mindeststandards hinaus neue Maßstäbe zu setzen. Zusätzlich ist mit den Widmungsverfahren häufig der Abschluss städtebaulicher Verträge verbunden, in denen die Rahmenbedingungen für das jeweilige Projekt festgelegt werden. Gemeinsam mit Behörden definiert SORAVIA dabei städtebauliche Ziele und Investitionen in soziale Infrastruktur, preisgedämpfte sowie Allgemeinflächen und erzielt damit eine Einigung hinsichtlich der sozialen Investitionen in Abwägung mit der wirtschaftlichen Rentabilität eines Projekts.

3. INTERNE VERANTWORTUNG

Für die Verwirklichung der Zielsetzungen und die Umsetzung aller erforderlichen Maßnahmen sind bei SORAVIA die jeweiligen Projektleiter:innen unter Einbeziehung unterschiedlicher Fachbereiche verantwortlich. In Strategieworkshops werden auf Basis von Stakeholderanalysen die spezifischen Zielsetzungen für das Projekt festgelegt und regelmäßig evaluiert. Maßnahmen werden gemeinsam mit den Geschäftsführer:innen der Niederlassungen definiert und an den Vorstand berichtet. Im technischen Bereich ist der Chief Technical Officer für die Überwachung der technischen Ausführung verantwortlich, der Chief Executive Officer für strategische Entscheidungen und Konzepte.

Ziele

- Nachhaltige Quartiersentwicklungen, die einen Mehrwert für Umwelt und Gesellschaft bringen
- Förderung der sozioökonomischen Durchmischung
- Einbindung der Stakeholder bei Quartiersentwicklungen während des gesamten Entwicklungsprozesses

LEISTBARER WOHNRAUM

ein Beitrag zu nachhaltiger Stadtentwicklung

Die Entwicklung von leistbarem Wohnraum ist ein zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie von SORAVIA. Die Zielsetzung des Konzerns lautet hier, qualitativ hochwertigen Lebensraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Dies umfasst High-End-Apartments ebenso wie Projekte im geförderten Wohnbau. Neben dem im Rahmen größerer Projekte und Umwidmungen gesetzlich geforderten Anteil an geförderten Wohnungen hat sich SORAVIA mit ihrem Tochterunternehmen IFA AG auf direkte Immobilieninvestments in die Entwicklung geförderter Wohnbauprojekten in Österreich spezialisiert.

In diesen Projekten werden im Rahmen von Wohnbaufördermodellen preisgedeckelte und damit leistbare Wohnungen errichtet. Bei den von 2011 bis 2021 fertiggestellten Projekten liegt die Miete basierend auf Immobilienpreisspiegeln

im Durchschnitt um mehr als 15 Prozent unter marktüblichen Preisen. Bei allen Projekten werden die strengen Vorgaben der Förderrichtlinien berücksichtigt. Diese umfassen neben diversen technischen und ökologischen Anforderungen, Eignungskriterien der Wohnungsmieter:innen bzw. -käufer:innen, wie zum Beispiel Einkommensobergrenzen. Dadurch wird sichergestellt, dass bei der Wohnungsvergabe einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen Zugang zu qualitativ hochwertigem und zugleich leistbarem Wohnraum erhalten.

Die Komplexität der Umsetzung liegt vor allem in den umfassenden und unterschiedlichen Förderrichtlinien: Jedes Bundesland verfügt über eigene Fördervorschriften, teilweise ergänzt um lokale Förderbedingungen auf Gemeindeebene, um auf regionale Bedürfnisse einzuge-

hen. Nur durch enge Zusammenarbeit mit lokalen Behörden und Förderstellen können die lokalen Stadtentwicklungsziele gemeinsam umgesetzt werden.

Aktuell rund
160.000 m²
geförderter Wohnraum
in Entwicklung

Auf diese Weise entwickelt SORAVIA in zahlreichen Projekten nicht nur leistbaren Wohnraum, sondern auch effiziente und umweltfreundliche Gebäude, die höchsten Standards entsprechen und im Einklang mit allen städtebaulichen, ökologischen, ökonomischen, gesellschaftlichen und sozialen Anforderungen stehen.

IFA | Institut für Anlageberatung

Als Anbieter von direkten Immobilieninvestments bietet die IFA AG privaten und institutionellen Investoren bereits seit mehr als vier Jahrzehnten die Möglichkeit, in geförderten Wohnbau und damit in leistbarem Wohnraum zu investieren.

Die IFA AG ist der größte Anbieter für Direktimmobilieninvestments in Österreich und hat bis dato rund 500 Projekte erfolgreich realisiert. Sie verwaltet mehr als EUR 2,5 Mrd. Euro für mehr als 7.700 Investoren. Seit ihrer Gründung hat die Gesellschaft mehr als 600.000 Quadratmeter leistbaren Wohnraum geschaffen, in dem mehr als 42.000 Menschen ein neues Zuhause finden konnten. 2022 wurde darüber hinaus die Unternehmensanleihe der IFA AG mit dem Umweltzeichen 49 für nachhaltige Finanzprodukte als Sustainability Bond ausgezeichnet, die sowohl ökologische als auch soziale Investmentkriterien umfasst.



V33

Standort Salzburg **Nutzung** Commercial Living, Büro, Geförderter Wohnbau, Gewerbe **Nutzfläche** ca. 7.300 m²
Status in Entwicklung **Fertigstellung** 2024

Das Beste aus STADT UND LAND

In Neu Leopoldau am Rand von Wien entsteht derzeit ein neuer Stadtteil mit rund 1.400 Wohnungen, Nahversorgung, Gastronomie, sozialer Infrastruktur, Gewerbeflächen – und sehr viel Freiraum für Kreativität, Gemeinschaftsleben, Entschleunigung und ökologische Nachhaltigkeit. Mit neuleo entwickelt SORAVIA 350 freifinanzierte Wohnungen und 15.000 Quadratmeter Geschäfts- und Gewerbeflächen in dem neuen Entwicklungsgebiet und schafft damit ein lebenswertes „Grätzl“, dessen Charakter von einem lebendigen Mix aus Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung geprägt ist.

Dabei vereint das Quartier das Beste aus Stadt und Land: Die Bewohner:innen profitieren von einer verkehrsberuhigten Lage und können zugleich auf alle Annehmlichkeiten urbaner Infrastruktur zurückgreifen. Ausgangsbasis für die Nutzungsfindung war auch hier eine umfassende Netzwerkanalyse mit Stakeholderbefragungen. Bei der Realisierung achtet SORAVIA ganz besonders auf soziale Durchmischung: Jung und Alt, Singles und Familien, Selbstständige und Angestellte sowie Klein- und Großbetriebe. Die Konzeptionierung der Gewerbeflächen erfolgte unter Beteiligung der Nutzer und wurde in einem eigenen Prozess koordiniert. Dies ermöglicht nicht nur thematische Bündelungen und Synergien, sondern fördert gleichzeitig eine in der Nachbarschaft verwurzelte, kooperative Business Community. Die ausgewogene Mischung aus Wohnen und aufeinander abgestimmten Gewerbenutzungen sowie Büroflächen macht neuleo zu einem lebendigen Grätzl.

Neben Vielfalt soll im neuen Quartier aber vor allem nachhaltiges Leben Einzug halten. Deshalb sorgt ein umfassendes Konzept unter anderem für eine dichte Bepflanzung in Innen- und Außenräumen sowie auf den Dächern. Insgesamt

entspricht die Fläche der Ausgleichsmaßnahmen rund 6.065 Quadratmetern. Zudem soll in neuleo das innovative Schwammstadt-Prinzip zur Anwendung kommen, das Regenwasser über den Wurzelraum der Bäume unter die versiegelte Fläche leitet und so einen unterirdischen Retentionsraum für die Niederschlagswässer schafft und die gesunde Entwicklung großkroniger Bäume in befestigten Flächen ermöglicht. Die Niedrigenergiebauweise der Gebäude minimiert ihren Energieverbrauch, der mittels Photovoltaik, Geothermie, Wärmepumpen und Fernwärme zudem umweltfreundlich und CO₂-sparend gedeckt wird.

Die ausgeklügelte Planung von neuleo sorgt dafür, dass alle Gebäude mit dem Auto erreicht werden können, ohne dass man in das Viertel hineinfahren muss. Ein weiteres wesentliches Element des Verkehrsberuhigungskonzepts ist das „Garagenhaus“ mit Ladestationen für Elektroautos und einem Mobility-Point für Carsharing. Damit beweist neuleo die Vereinbarkeit von nachhaltigem Leben, Lebensqualität und individueller Mobilität.

neuleo

Standort Wien **Nutzung** Wohnen, Gewerbe, Büro, Senior Living, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen **Nutzfläche** ca. 31.300 m² **Projektpartner** C&P Immobilien **Status** in Entwicklung **Fertigstellung** 2025



Photovoltaik, Geothermie, Wärmepumpen und Fernwärme

Innovatives Regenwassertankkonzept nach dem Schwammstadt-Prinzip

Fokus auf soziale Durchmischung

Verkehrsberuhigung, E-Mobility und Carsharing

6.065 m² Begrünungsmaßnahmen

Niedrigenergiebauweise sowie klimaaktiv- und ÖGNB-Zertifizierung angestrebt



Freiraum FÜR GENERATIONEN

Die Entwicklung des ehemaligen Hauptsitzes der Unternehmensgruppe Tengelmann zählt aktuell zu den ambitioniertesten Development-Projekten Deutschlands. Dabei entsteht auf einem Areal von rund 130.000 Quadratmetern mit der PARKSTADT MÜLHEIM ein neuer Stadtteil, bei dem der Name Programm ist.

Alte Industriebauten aus unterschiedlichsten Epochen und inmitten weitläufiger Parkanlagen verwandeln sich hier in einen nachhaltigen Innovationsstandort. Mit Respekt vor historischer Substanz schafft SORAVIA Platz für Wohnungen, Gewerbe, Büros, Gastronomie, Bildung und Kultur – Raum für Kreativität und Innovation. Hier entstehen nicht nur Lebens- und Arbeitsräume, sondern es wird ein richtungweisendes ganzheitliches Konzept für Ökologie, Nachhaltigkeit und Klimaresilienz verwirklicht.



PARKSTADT MÜLHEIM

Standort Mülheim an der Ruhr, Deutschland
Nutzung Gewerbe, Büro, Wohnen, Kultur, Bildung, Gastronomie **Nutzfläche** ca. 63.000 m² (Bestand), ca. 100.000 m² (Neuentwicklung) **Status** in Entwicklung
Fertigstellung Revitalisierung Altbestand bis 2023, Neuentwicklung bis 2029



Enge Einbeziehung von Stakeholdern

Die Grundlage für den nachhaltigen Erfolg dieses Quartiersentwicklungsprojekts legte SORAVIA bereits bei der Entwicklung des neuen Nutzungs- und Gestaltungskonzepts. Aus einer eingehenden Netzwerkanalyse und Stakeholderbefragung ging klar hervor, dass die alte Tengelmann-Zentrale für viele Bewohner:innen der Region entscheidend zur kulturellen Identität von Mülheim beiträgt. Auf Basis dieser Erkenntnis und in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung wurden folglich die Kriterien für den städtebaulichen Wettbewerb definiert. Neben sehr viel Grün sieht der siegreiche Entwurf eine Kombination aus der Revitalisierung von rund 63.000 Quadratmetern und bis zu 100.000 Quadratmetern Neubau vor. Während der gesamten Projektlaufzeit setzt SORAVIA auf einen integrativen Entwicklungsprozess: Neben der engen Zusammenarbeit mit den lokalen Behörden wird auch regelmäßig der Austausch mit der Nachbarschaft und der breiten Öffentlichkeit gesucht. Dafür wurde der zur Ausführung kommende Entwurf unter anderem an mehreren Tagen der offenen Tür erläutert. Zusätzlich veranstaltet SORAVIA gemeinsam mit der Stadt Mülheim und dem gesamten Planungsteam eine große öffentliche Informationsveranstaltung – alles im Sinn eines offenen Dialogs auf Augenhöhe, der auf Transparenz und Verständnis für die unterschiedlichen Anliegen basiert.

Ganzheitliches Konzept mit Fokus auf Aufenthaltsqualität durch Grün- und Wasserflächen

In der PARKSTADT MÜLHEIM dreht sich alles um Ökologie, Nachhaltigkeit und Aufenthaltsqualität. Im Zentrum des neuen Stadtteils errichtet SORAVIA einen See, der einen attraktiven und kühlenden Anziehungspunkt inmitten des umgebenden Gebäudemixes aus Altbestand und Neubauten bilden wird. Dabei bleibt der bis zu 100 Jahre alte Baumbestand fast zur Gänze erhalten, insbesondere im südwestlich gelegenen „Zaubergarten“, einer insgesamt 27.000 Quadratmeter

großen Parkfläche, die für Bewohner:innen und Anrainer als Ort der Erholung fungieren soll. Durch die Revitalisierung von Bestandsgebäuden wird Baumaterial eingespart und damit auch eine erhebliche Reduktion von CO₂-Emissionen erzielt. Und auch die Neubauten werden unter dem Gesichtspunkt einer Minimierung der ökologischen Auswirkungen klimafreundlich entwickelt. Bei der Schaffung der neuen Flächen wird darauf geachtet, nach Möglichkeit bereits versiegelte Flächen zu bebauen. Teilweise werden bestehende versiegelte Flächen im Rahmen eines ausgeklügelten Regenwassermanagements sogar entsiegelt. Verbunden mit der Verdichtung durch Hochpunkte entstehen auf diese Weise wertvolle Flächen, während zusätzliche Bodenversiegelung minimiert wird. Und da die PARKSTADT MÜLHEIM gänzlich autofrei wird, haben hier Fußgänger:innen und Radfahrer:innen stets Vorrang.

Durchmischte Nutzungsarten zur Belebung des Stadtteils

Nachhaltigkeit geht für SORAVIA weit über ökologische Aspekte hinaus. Mit einer behutsamen Revitalisierung der bestehenden Industriegebäude und modernen Neubauten schafft sie den Rahmen für eine vielfältige Nutzung und soziale Durchmischung. Denn hier entstehen zeitgemäße Offices, Gewerbeflächen und Restaurants ebenso wie Wohnungen, Kultur- sowie Forschungs- und Bildungseinrichtungen. Noch ist das Areal durch eine Mauer von der Umgebung getrennt. Ein wichtiger Auftrag für die Architektenteams ist es, das Quartier für Besucher:innen und Passant:innen aus dem direkten Umfeld zu öffnen. In Summe soll die Parkstadt zu einer neuen kleinen Welt werden, in der Leben, Arbeiten, Lernen, kreatives Schaffen und Feiern in einzigartiger Atmosphäre stattfinden können.



Weitläufige Parkflächen mit einem See als Ort der Erholung

Klimafreundliches Verkehrskonzept; autofreies Quartier

Emissionsarme Gebäudetechnik

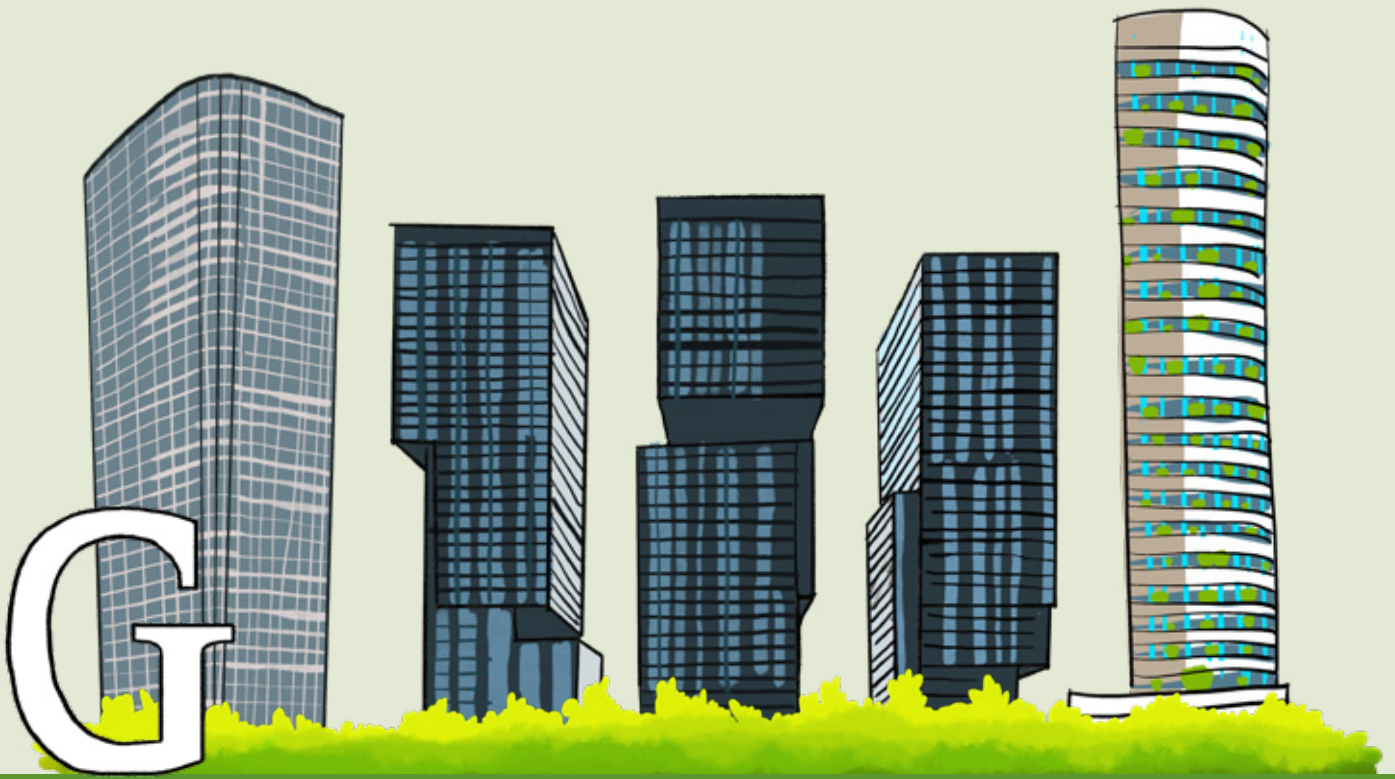
Klimaresiliente Landschaftsplanung

Gemischte Nutzung durch Gewerbe, Wohnen, Bildung und Kultur

Neubau und Revitalisierung

Quartiers-Zertifizierung mit ÖGNI Gold angestrebt





Governance

WIRTSCHAFTLICHKEIT nachhaltig sichern

Die Grundlage für die Entwicklung nachhaltiger Immobilien ist die Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus eines Projekts hinweg – von der Planung bis zum Ende seiner Nutzungsdauer. SORAVIA sichert damit nachhaltige Wirtschaftlichkeit für sich selbst und ihre Stakeholder.

LEBENSZYKLUS- BETRACHTUNG

Als verantwortungsbewusster Projektentwickler schafft SORAVIA alle Voraussetzungen dafür, dass ein Projekt nachhaltig bewirtschaftet und nach Ende seiner Nutzung gegebenenfalls wieder rückgebaut werden kann.

1. RELEVANZ DES THEMAS

Die finanziellen Kosten für die Errichtung einer Immobilie sind meist transparent. Folgekosten hingegen werden häufig nicht ganzheitlich über alle Lebensphasen der Immobilie hinweg erhoben. Etwa 15 bis 25 Jahre nach der Fertigstellung eines Gebäudes – abhängig von Gebäudequalität, -art und -nutzung – übersteigen die Folgekosten jedoch bereits die Baukosten. Insgesamt verursachen Betrieb, Instandhaltung und Abbruch rund 75 bis 80 Prozent der gesamten Lebenszykluskosten, während auf die Errichtung lediglich rund 20 bis 25 Prozent entfallen.¹

Eine kurzsichtige Kostenplanung, die sich ausschließlich auf die Errichtung eines Gebäudes bezieht, geht daher meist zu Lasten späterer Nutzer, Mieter und

Eigentümer, die mit höheren Aufwänden in der Betriebsphase, insbesondere durch Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebs- und Reinigungskosten, rechnen müssen. Nicht zuletzt im geförderten Wohnbau setzt SORAVIA deshalb auf lebenszyklus-optimierte Planung, um leistbaren und zugleich hochwertigen Wohnraum schaffen zu können. Denn eine mangelnde Optimierung der Betriebskosten führt langfristig zu hohen Mehraufwänden für die Nutzer, was die Problematik steigender Wohnungspreise noch verschärft.

Langfristige ökologische Kosten

Zugleich sind die ökologischen Auswirkungen wie Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes hinweg zu berücksichtigen. Auf diese

Weise lässt sich ein wichtiger Beitrag zum Übergang in eine kohlenstoffarme Wirtschaft leisten. Wichtige Anliegen sind dabei unter anderem die Minimierung des Energie- und Ressourcenverbrauchs über alle Lebensphasen einer Immobilie hinweg sowie eine möglichst geringe Belastung des Naturhaushalts.

Ökologisch nachhaltiges Bauen muss gerade unter Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie nicht unbedingt finanziell teurer sein. Dennoch können finanzielle und ökologische Kosten teilweise in einem Zielkonflikt stehen, da sich zum Beispiel höhere Preise von ökologischen Baustoffen womöglich erst langfristig amortisieren und sich daher negativ auf die Leistbarkeit der entwickelten Flächen auswirken.

¹ Statista, 2022



2. UMSETZUNG DES THEMAS

SORAVIA hat sich zum Ziel gesetzt, die Optimierung der Wirtschaftlichkeit und der ökologischen Nachhaltigkeit ihrer Immobilienprojekte über deren gesamten Lebenszyklus hinweg anzustreben. Nur eine solche ganzheitliche Betrachtung schafft völlige Transparenz über die tatsächlichen Auswirkungen und ermöglicht die Verwirklichung des Anspruchs von SORAVIA, Immobilien für heutige und zukünftige Generationen zu entwickeln. Es gehört zur Verantwortung

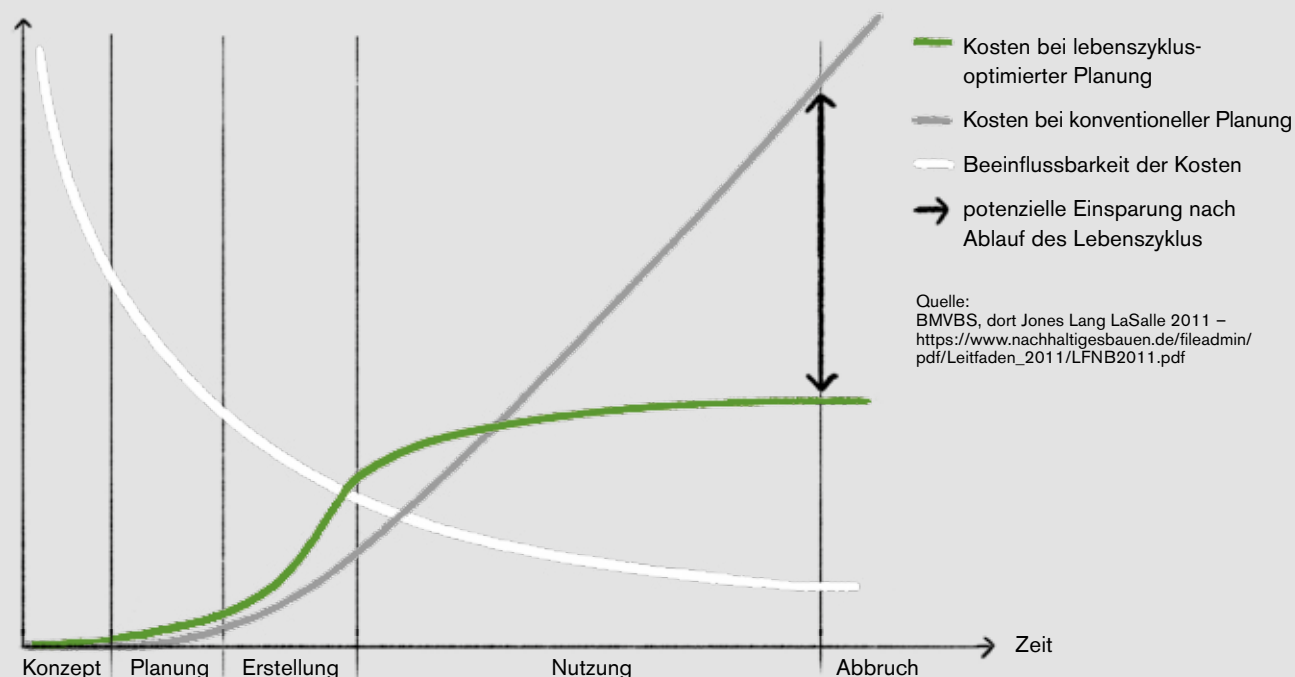
des Unternehmens, seine Immobilienkompetenz entlang des Immobilienzyklus dafür zu nutzen, eine ausgewogene Balance aus Investitions- und Bewirtschaftungskosten zu erzielen und das beste Resultat für zukünftige Mieter, Eigentümer und Investoren, aber auch für die Umwelt zu erreichen. SORAVIA ist überzeugt, dass die langfristige Betrachtung ihrer Immobilienprojekte das Vertrauen von Kunden und Investoren in ihre Projekte stärkt und sich daher auch positiv auf den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens auswirkt.

Ziele

- Finanzielle Lebenszykluskosten der Projekte und Investitionen optimieren
- Ökologische Auswirkungen über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie minimieren

Beeinflussbarkeit der finanziellen Lebenszykluskosten während der Planungsphase

kumulierte Kosten



„Nachhaltige Gebäude mit optimierten Energiesystemen und Betriebskosten schaffen nicht nur ökologischen Mehrwert, sondern auch die Voraussetzungen für einen langfristigen Werterhalt der Immobilie. Die höheren Baukosten für die nachhaltige Errichtung werden durch geringere Lebenszykluskosten mehr als wettgemacht.“

– Siegfried Weiss, Chief Technical Officer SORAVIA Konzern

Einbindung von Property- und Facility-Management

Mit baubegleitendem Facility-Management, also der Einbeziehung einschlägiger Expertise in die Planungsphase, können die Auswirkungen von Investitionen auf die langfristige Bewirtschaftung einer Immobilie optimiert werden. Dabei gilt: Je später Überlegungen zur Lebenszykluskostenoptimierung in der Planung berücksichtigt werden, desto geringer wird deren möglicher Einfluss bzw. desto höher sind die Kosten für nachträgliche Maßnahmen. Baubegleitendes Facility-Management fördert auch den Austausch von Know-how aus unterschiedlichen Bereichen von Projektentwicklung und Betrieb. Dies betrifft die Bereiche Haustechnik, Asset-, Property- und Facility-Management ebenso wie Energiemanagement. So werden bei SORAVIA konkrete Entscheidungen bewusst gemeinsam getroffen – etwa über einfach zu reinigende Bodenbeläge, Grünflächen mit pflegeleichten Pflanzen, die Erstellung flexibler Grundrisse mit Eignung zu einer alternativen Nutzung oder Konzepte für eine vereinfachte Reinigung und Wartung. Auf diese Weise erzielt SORAVIA ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Investitions- und Betriebskosten.

Erfahrung sammeln

Während der Fertigstellung sowie rund drei Jahre nach Abschluss eines Projekts hält SORAVIA sogenannte Lessons-Learned-Workshops ab. Deren Teilnehmer:innen setzen sich aus unterschiedlichen Fachbereichen des Konzerns zusammen – allen voran aus Asset-, Property- und Facility-Management sowie Vertrieb und Projektentwicklung. In diesen Workshops werden Informationen und direktes

Nutzerfeedback aus dem Betrieb ausgetauscht. Die langfristige Betreuung mancher fertiggestellter Immobilien durch konzerninterne Hausverwaltungsunternehmen gibt SORAVIA die Möglichkeit, die Effektivität getroffener Maßnahmen während des Betriebs zu überprüfen und die Erkenntnisse aus direktem Feedback in neue Projektentwicklungen einfließen zu lassen.

Energieversorgung und Ressourceneinsatz

Die Energieversorgung spielt bei der Lebenszyklusoptimierung von Immobilienprojekten sowohl aus ökonomischer als auch aus ökologischer Sicht eine bedeutende Rolle. Einen Fokus legt SORAVIA in diesem Zusammenhang auf den Einsatz von digital gestützter Gebäudetechnik zur Messung sowie Steuerung und Optimierung des Energieverbrauchs während der Bewirtschaftung. **Näheres dazu lesen Sie ab Seite 23.**

Zur Verringerung des Ressourceneinsatzes prüft SORAVIA bei ihren Projekten stets Möglichkeiten zur Verwendung ökologisch verträglicher, recyclingfähiger sowie langlebiger Materialien und zieht diese nach positiver Bewertung konventionellen Materialien vor. Vor allem im leistbaren Wohnbau müssen jedoch die finanziellen Kosten eines Projekts den Mehrkosten für ökologische Materialien gegenübergestellt werden. Denn manche Maßnahmen haben zwar ökologische Vorteile, können sich zugleich aber negativ auf die Wohnkosten auswirken. Hier wird stets die Balance zwischen tragbarem Aufwand und Nutzen im Sinn der Nachhaltigkeit angestrebt. Außerdem überprüft SORAVIA spätere Umnutzungsmöglichkeiten der Immobilie bereits während der Planung, um die veranschlagte Nutzungsdauer der Immobilie zu gewährleisten oder zu verlängern. Beispiele dafür sind der Einsatz überdimensionierter Schachtgrößen oder flexible Flächengestaltung durch die durchdachte Anordnung der tragenden Wände.



Strukturierte Analyse

Methodisch bedient sich SORAVIA bei ihrer lebenszyklusorientierten Herangehensweise an der Ökobilanz zur systematischen Erfassung und Bewertung von Umwelteffekten sowie an Lebenszykluskostenanalysen zur Erfassung der finanziellen Kosten. Für SORAVIA sind diese Bewertungsmethoden nicht Selbstzweck, sondern ein Mittel, um Erkenntnisse über die Tragweite ihrer Planungen zu erlangen. Bisher nahm das Unternehmen solche Analysen im Rahmen der Zertifizierung von Gewerbeprojekten vor. Ab 2023 soll ihr Einsatz auf Wohnbauprojekte, die für einen Globalverkauf bestimmt sind, ausgeweitet werden. Auf Basis der Ergebnisse wird SORAVIA Optimierungsmaßnahmen strukturiert ableiten und bereits in der Planung notwendige Schritte zur Optimierung berücksichtigen.

Bei der Bewertung der verwendeten Materialien möchte SORAVIA in Zukunft auch sogenannte Material Passports einsetzen. Es handelt sich dabei um Materialkataloge, in denen die im Gebäude verbauten Materialien dokumentiert und hinsichtlich ihrer ökonomischen und ökologischen Qualität bewertet werden. Es ist geplant, die Erstellung dieser Kataloge in bestehende Planungsprozesse zu integrieren. 2023 sollen sie in ersten Pilotprojekten angewendet und in weiterer Folge weitflächig ausgerollt werden.

Lebenszyklusoptimierung in der Immobilienbewirtschaftung

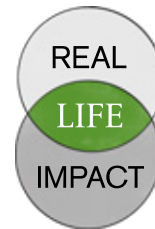
Auch im von SORAVIA verwalteten Bestandsportfolio können Maßnahmen zur Lebenszyklusoptimierung getroffen werden, von denen die Bereiche As-

set-, Property- und Facility-Management gleichermaßen betroffen sind. Gerade bei der Evaluierung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betrachtet SORAVIA daher stets die finanziellen und die ökologischen Auswirkungen auf den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. In diesem Bereich sind vor allem die nachträglichen Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz oder beim Umstieg auf erneuerbare Energiequellen relevant. Das Ziel ist hier stets, kundenorientierte Maßnahmen vorzuschlagen und umzusetzen.

3. INTERNE VERANTWORTUNG

Die Implementierung der Lebenszyklusbeurteilung von Projekten wird bei SORAVIA übergeordnet von der Stabsstelle ESG des Unternehmens koordiniert. Die darüber hinaus eigens eingerichtete Funktion des Chief Process Officer zeichnet für die konzernweite Zusammenarbeit und die Nutzung von Synergieeffekten zwischen unterschiedlichen Abteilungen und Gesellschaften verantwortlich. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass bei Entscheidungen Auswirkungen auf den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie berücksichtigt werden.

Auf operativer Ebene sind die Projektleiter:innen für die Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen der Projektentwicklung verantwortlich. Im Entwicklungsprozess greifen sie dabei auf das Know-how interner Expert:innen aus den Bereichen Haustechnik sowie Asset-, Property- und Facility-Management zurück, die die Auswirkungen der jeweiligen Investitionen auf die Bewirtschaftung des Gebäudes bewerten.



Einsatz von ökologischen und finanziellen Lebenszyklusanalysen zur Ableitung von Optimierungsmaßnahmen

Einbeziehung von Property- und Facility-Management in frühen Phasen der Projektentwicklung

Nutzung der internen Immobilienkompetenz entlang des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie

Effizienter Gebäudebetrieb als zentraler Aspekt der Projektentwicklung





Projektbeispiel Lebenszyklusbetrachtung

Ein Haus ohne HEIZUNG und KÜHLUNG von der Natur inspiriert

Bis 2024 entstehen im Rahmen des Pilotprojekts ROBIN drei Bürogebäude in Wien, die auf Basis des Konzepts der 2226 AG nahezu ohne Haustechnik auskommen und neue Maßstäbe in Sachen Lebenszykluskosten setzen.

ROBIN ist in seiner Struktur und Funktionsweise von der Natur inspiriert. In seinen Gebäude werden natürliche Lüftungssysteme wie etwa jene von Termitenhügeln nachgestellt. Solche Systeme optimieren nicht nur die Luftqualität und die Innentemperatur, sondern können auch Jahrhunderte überdauern.

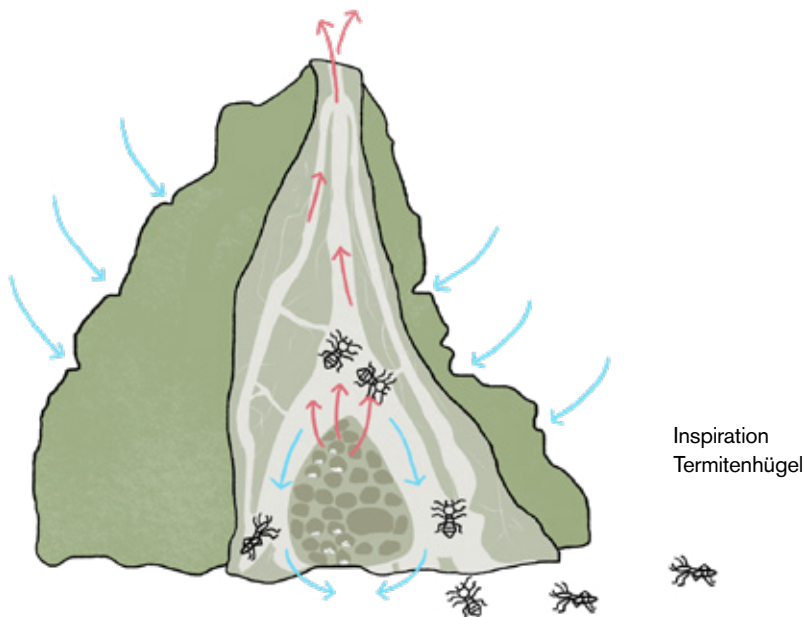
Möglich macht dies eine Kombination aus alten Bautechniken und innovativer Gebäudetechnik: 80 Zentimeter dicke Außenwände aus Ziegeln dienen als Dämm- und Speichermasse und sorgen für einen natürlichen Ausgleich der Luftfeuchtigkeit. Hinzu kommt ein durchdachtes Zusammenwirken von Fassaden- und Fensterflächen, Materialien, Raumhöhen und Licht. Raumhöhen von 3,30 Meter und dreifach verglaste Holzfenster unterstützen nicht nur die Klimatisierung, sondern sorgen auch für eine hohe Aufenthaltsqualität für die Nutzer:innen. Eine

intelligente Gebäudesteuerung misst die Innen- und Außentemperaturen sowie die Luftqualität und -feuchtigkeit und nutzt die gewonnenen Daten zur automatischen Temperatur- und CO₂-Regelung mithilfe sensorisch gesteuerter Lüftungsflügel. Geheizt wird durch die natürliche Abwärme der im Gebäude befindlichen Menschen und technischen Geräte sowie der Beleuchtung. Eine mechanische Kühlung kommt nur in Ausnahmefällen zum Einsatz und erfolgt über eine Wärmepumpe, die energieautark mit Strom aus Photovoltaik betrieben wird.

Dämmung und Energietechnik müssen bei ROBIN im Gegensatz zu herkömmlichen Bürogebäuden nicht ersetzt werden. Die verbauten Materialien wie Holz, Ziegel und Kalk sind nicht nur langlebig und regional, sondern auch ökologisch verträglich und recyclingfähig. Durch den Verzicht auf eine Heizungsanlage sowie Haustechnik entfallen die Wartungs- und Instandhaltungskosten der Anlagen gänzlich.

Im Vergleich zu konventionellen Bürogebäuden erreicht ROBIN eine Reduktion der Betriebs- und Energiekosten um rund 50 Prozent und eine CO₂-Einsparung im Betrieb um rund 40 Prozent.

ROBIN wird nach ÖGNB Gold zertifiziert und konform mit den Kriterien der EU-Taxonomie errichtet. SORAVIA plant, das Konzept anschließend auch an weiteren Standorten in Österreich und Deutschland umzusetzen.



Monatliche Nettokosten je m ² in EUR	ROBIN	Konventionelles Büro
Betriebskosten ¹	3,0	3,5–4,0
Energiekosten für Heizung und Kühlung	0,0	3,0
Gesamtsumme exkl. Strom	3,0	6,5–7,0

¹ Preisannahmen basieren auf Erfahrungswerten aus dem Jahr 2021 und einer systembedingten Nutzung der Wärmepumpe.

COMPLIANCE

Gesetzestreuere Verhalten als Basis für faire und vertrauensvolle Zusammenarbeit

Um der Verantwortung eines großen Immobilienunternehmens nachzukommen, ist eine vertrauensvolle, faire und gesetzestreuere Unternehmensführung unumgänglich. Zur Schaffung der dafür notwendigen Rahmenbedingungen enthält die Compliance-Richtlinie von SORAVIA Verhaltensregeln für alle Organe und Mitarbeiter:innen des Konzerns, die insbesondere

zur Risikominimierung und zur Abwehr von Schäden, aber auch zu einer Steigerung von Transparenz und Reputation sowie zur Adressierung gesetzestreuere Verhaltens beitragen sollen. Die kompromisslose Rechtstreuere, die Verbindlichkeit beruflicher Standards und die Orientierung an ethischen Werten sind die Grundpfeiler der Unternehmenskultur von SORAVIA.

Mit der Compliance-Richtlinie werden Regelungen getroffen und ein Wertegerüst definiert, die sich SORAVIA im Rahmen einer freiwilligen Selbstbindung auferlegt. Sie bestimmen das Verhalten der Organe und Mitarbeiter:innen innerhalb des Konzerns und in deren Beziehung zu Geschäftspartnern und Öffentlichkeit.



Die UNTERNEHMENSWERTE von SORAVIA

Als Basis für eine faire Unternehmensführung dienen die grundlegenden Werte von SORAVIA, nach denen das unternehmerische Handeln und die gemeinsame Zusammenarbeit ausgerichtet werden.



Vertrauen

Schaffung von Vertrauen durch professionelle und gesetzestreue Abwicklung und Wahrnehmung beruflicher Verantwortung basierend auf einer Zusammenarbeit, die auf Integrität und Respekt beruht



Nachhaltigkeit

Verantwortung gegenüber Umwelt, Gesellschaft und Mitarbeiter:innen in allen Dimensionen der Nachhaltigkeit: ökologisch, sozial und ökonomisch



Stabilität

Beständigkeit und Sicherheit als Basis für das Geschäftsmodell und die Gestaltung des Arbeitsumfelds



Wirtschaftlichkeit

Ethisch verantwortungsvolle Wirtschaftlichkeit für einen langfristig positiven Beitrag der Geschäftstätigkeiten für Umwelt, Gesellschaft und Mitarbeiter:innen

Gemeinsam Verantwortung übernehmen

Nur im gemeinsamen Zusammenwirken aller Mitarbeiter:innen und Organe des Konzerns kann SORAVIA nachhaltig wirtschaften, Vertrauen untereinander sowie mit Dritten aufbauen und Verantwortung für ihre Tätigkeiten übernehmen. Aus diesem Grund haben sich alle Mitarbeiter:innen, Führungskräfte und Organe an die Werte

und Richtlinien des Unternehmens zu halten, die in dessen Compliance-Richtlinie festgehalten sind. Um dies zu erreichen, sind alle Mitarbeiter:innen dazu aufgefordert, Verstöße gegen die Richtlinie sowie Grundsatz- und Zweifelsfragen der bzw. dem jeweiligen Vorgesetzten sowie der bzw. dem Compliance-Beauftragten mitzuteilen oder eine anonyme Meldung gemäß EU-Hinweisgeberrichtlinie zu machen. SORAVIA vertritt die Ansicht, dass offene

Kommunikation in der Organisation die Grundlage für ein gutes Arbeitsumfeld bildet. Anonyme Meldungen sind selbstverständlich möglich, sollen aber nicht der Regelfall sein. Natürlich muss keine Hinweisgeber:in, die in redlicher Absicht eine Verdachtsmeldung macht, Nachteile befürchten, auch dann nicht, wenn sich der Verdacht als unbegründet herausstellen sollte.



Verbot der Korruption

SORAVIA toleriert keine Form der Korruption von Geschäftspartnern, Beratern, Wettbewerbern, Interessenvertretern oder ähnlichen Personen (Personen der Privatwirtschaft), Amtsträger:innen oder Gesellschafter:innen, Organen oder Mitarbeiter:innen.

In allen Grundsatz- und Zweifelsfragen, bei Verdachtsmomenten einer Beeinflussung oder eines Bestechungsversuchs ist der Sachverhalt der bzw. dem Compliance-Beauftragten mitzuteilen. Diese bzw. dieser ist verpflichtet, eine Klärung des Sachverhalts herbeizuführen. Je nach Bedarf hat sie bzw. er weitere Expertise hinzuziehen.

Spenden und Sponsoring

Spenden werden freiwillig aus wissenschaftlichen, gemeinnützigen, kulturellen oder wirtschaftlichen Zwecken gewährt. Bei allen Spenden sowie Sponsoringmaßnahmen ist darauf zu achten, dass diese nicht dazu verwendet werden, die Bestimmungen zur Korruptionsbekämpfung zu umgehen, und dass die Spenden sowie Sponsorings stets transparent erfolgen. Aus diesem Grund sind vor der Vergabe jeder Spenden- sowie Sponsoringleistung die Compliance-Checkliste für Spenden und Sponsoring auszufüllen, zu dokumentieren und von der bzw. dem Vorgesetzten oder von der bzw. dem Compliance-Beauftragten freizugeben.

„Wechselseitige Fairness, persönliche Integrität sowie wirtschaftliche, rechtliche und gesellschaftliche Verantwortlichkeit sind als grundlegende Prinzipien aller Handlungen und Entscheidungen im Geschäftsalltag von SORAVIA verankert.“

– Barbara Fuchs, Compliance-Beauftragte



Fairer Wettbewerb

Jede Mitarbeiter:in von SORAVIA ist verpflichtet, die Regeln des fairen Wettbewerbs einzuhalten und wettbewerbsbeschränkende Vereinbarungen zu unterlassen. Insbesondere dürfen wissentlich keine falschen Informationen über einen Mitbewerber oder dessen Produkte und Dienstleistungen verbreitet oder Preisabsprachen getroffen werden.

Umgang mit Geschäftspartnern und sonstigen Dritten

Die Beziehungen zu Geschäftspartnern sollen von gegenseitiger Wertschätzung, Verlässlichkeit und Nachhaltigkeit geprägt sein. Dazu gehört, dass Entscheidungen transparent und nachvollziehbar getroffen und kommuniziert werden. Die Verantwortung geht über die Aktivitäten von SORAVIA hinaus und betrifft die gesamte Wertschöpfungs- und Lieferkette. Aus diesem Grund wird SORAVIA auf Basis ihrer Compliance-Richtlinie 2022 einen Verhaltenskodex für ihre Geschäftspartner erstellen, der in wesentliche abgeschlossene Verträge einbezogen werden soll. Dies soll sicherstellen, dass Verantwortung auch entlang der Lieferkette des Unternehmens wahrgenommen wird und dessen Grundwerte auch von Geschäftspartnern erfüllt werden.

Achtung der Menschenrechte

SORAVIA ist sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst. Daher verpflichtet sich das Unternehmen, Menschenrechte in seinen Geschäftstätigkeiten zu achten sowie Betroffenen von Menschenrechtsverstößen Zugang zu Abhilfe zu ermöglichen. SORAVIA respektiert alle Aspekte der international anerkannten Menschenrechte. Dazu gehören insbesondere Antidiskriminierung, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Vereinigungsfreiheit, faire Entlohnung, Arbeitszeiten, Verbot von Kinderarbeit sowie Zwangsarbeit.

Daher verankerte SORAVIA anerkannte internationale Konventionen und Praktiken in ihrer Compliance-Richtlinie, darunter:

- [Allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen \(UN-UDHR\)](#)
- [Konventionen und Empfehlungen der Internationalen Arbeitsorganisation \(ILO\) zu Arbeits- und Sozialstandards](#)
- [Kinderrechtskonvention der Vereinten Nationen \(UN-CNC\)](#)
- [Frauenrechtskonvention der Vereinten Nationen \(UN-CEDAW\)](#)
- [Leitsätze für multinationale Unternehmen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung \(OECD\)](#)

Datenschutz und Umgang mit Informationen

SORAVIA verpflichtet sich, die Vorschriften des österreichischen und europäischen Datenschutzrechts im Hinblick auf die Datenverarbeitung personenbezogener Daten sowie des österreichischen Wettbewerbsrechts im Hinblick auf die Verschwiegenheit über Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse einzuhalten. Es gelten insbesondere die Bestimmungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und des österreichischen Datenschutzgesetzes (DSG). Die Verpflichtung der Mitarbeiter:innen und Organen ist in der Datenschutzrichtlinie des Konzerns festgehalten, in der alle Prozesse und deren Überprüfung festgehalten sind.

Vermeidung von Interessenkonflikten

Sowohl Organe als auch alle Mitarbeiter:innen sind verpflichtet, die Interessen von SORAVIA bei der Erfüllung ihrer Aufgaben und Tätigkeiten zu wahren. Ein Missbrauch der Position zum persönlichen Vorteil oder zum Vorteil einer bzw. eines Dritten ist unzulässig.

Interne Verantwortung

Eine vom Vorstand bestellte, für Compliance zuständige Mitarbeiter:in verantwortet die Bearbeitung aller Compliance-relevanten Informationen. Sie oder er achtet darauf, dass die Compliance-Richtlinie von SORAVIA innerhalb des Konzerns konsequent eingehalten wird. Hierfür nimmt sie oder er stichprobenartig Überprüfungen vor. Die bzw. der Compliance-Beauftragte hat den Vorstand mindestens einmal jährlich über die Einhaltung der Compliance-Richtlinie zu unterrichten.

Die Umsetzung der Richtlinie obliegt den einzelnen Gesellschaften und Abteilungen. Jede Führungskraft und jede Mitarbeiter:in trägt Mitverantwortung, wenn sie von gesetzesuntreuem oder korruptem Verhalten innerhalb des Unternehmens Kenntnis erlangt und dies nicht meldet. Alle eingehenden Meldungen werden auf Wunsch anonym behandelt.

Alle Organe und Mitarbeiter:innen von SORAVIA werden jährlich über die Maßnahmen und Regelungen der Compliance-Richtlinie und deren Verbindlichkeit in allen Belangen der Geschäftstätigkeit informiert. Für Führungskräfte und Mitarbeiter:innen in sensiblen Bereichen werden vertiefende Trainings angeboten.

Im Bereich Datenschutz trägt die Geschäftsführung die Letztverantwortung für das Datenschutz-Management der jeweiligen Gesellschaft. Die operative Verantwortung zur Umsetzung und Durchführung trägt die Datenschutzkoordinator:in.

Zusammenarbeit als Notwendigkeit zur Erreichung der globalen Nachhaltigkeitsziele

Die Einhaltung der geltenden Gesetze und Richtlinien der jeweiligen Länder bildet für SORAVIA die Basis einer verantwortungsvollen Wirtschaftstätigkeit. Zusätzlich zu den Gesetzen und Standards, den internen Richtlinien und Verhaltensregeln bekennt sich das Unternehmen zu weiteren Corporate-Governance-Regelungen und -Initiativen, um seine Verantwortung im Bereich nachhaltigen Wirtschaftens transparent zu bestärken.

UN Global Compact

2022 trat SORAVIA dem UN Global Compact bei. Es handelt sich dabei um die weltweit größte und wichtigste Initiative für verantwortungsvolle Unternehmensführung. Mit dem Beitritt verpflichtet sich SORAVIA dazu, das Leitbild der Vereinten Nationen für nachhaltige Entwicklung zu unterstützen. Das Unternehmen implementiert die zehn Prinzipien des UN Global Compact in seinem täglichen Geschäft und verpflichtet sich daher, die Themen Achtung der Menschenrechte, keine Ausbeutung, Verbot von Kinderarbeit, Antidiskriminierung, Beitrag zu Umweltschutz und Antikorruption in seinen alltäglichen Geschäftsentscheidungen zu berücksichtigen.

VÖPE – Ziele gemeinsam erreichen

SORAVIA ist sich bewusst, dass man als einzelner Teilnehmer am Immobilienmarkt keinen signifikanten Einfluss auf die Erreichung der globalen Nachhaltigkeitsziele nehmen kann. Um die Problemstellungen der Immobilienbranche, wie z. B. Ökologisierung, Klimaschutz oder soziale Nachhaltigkeit in der Projektentwicklung lösen zu können, müssen alle Marktteilnehmer an einem Strang ziehen. SORAVIA ist eines der Gründungsmitglieder der Vereinigung österreichischer Projektentwickler (VÖPE). Die VÖPE ist die gemeinsame Stimme der Projektentwickler Österreichs. Durch diesen Zusammenschluss

kann eine bessere Zusammenarbeit mit Öffentlichkeit und Politik erzielt und verlässliche sowie transparente Rahmenbedingungen für Projektentwickler geschaffen werden, die für die Gestaltung zukünftiger nachhaltiger Städte unumgänglich ist. Dafür führt die VÖPE zahlreiche Gespräche mit Vertreter:innen von Bund, Ländern und Gemeinden. Regelmäßig werden Mitglieder zu Fachtagungen und Fachgremien eingeladen und nehmen Stellung zu Gesetzes- und Verordnungsentwürfen. Mitglieder der VÖPE betrachten sich als „Lebensraumentwickler“. Diese Verantwortung gegenüber der Gesellschaft durch die Gestaltung von neuen Lebensräumen kann nur gelebt werden, wenn alle Teilnehmer am Immobilienmarkt gemeinsam ein nachhaltiges Wertesystem in ihrer Arbeit implementieren.

Für alle Mitglieder der VÖPE wurden daher verpflichtende Richtlinien definiert. Diese umfassen zum Beispiel einen Verhaltenskodex und einen Compliance Codex, die Grundsätze u. a. hinsichtlich der Themen faires und ethisches Geschäftsverhalten, Respekt und Antidiskriminierung, Stakeholderbeziehung, soziale oder ökologische und regionale Verantwortung festlegt. Dabei orientiert sich die VÖPE an den Empfehlungen der Vereinten Nationen, des Green Deal der Europäischen Union sowie der ISO-Norm 26000. In Arbeitskreisen werden außerdem Themen wie Stadtplanung, Städtebau-UVP oder ESG in der Projektentwicklung behandelt, um gemeinsam Lösungen für Probleme zu entwickeln und anschließend Standards und Richtlinien zu definieren.



Über diesen BERICHT

Die Soravia Equity GmbH legt mit dem vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht erstmals ein eigenes Format vor, in dem sie über die Auswirkungen ihrer Aktivitäten auf Umwelt und Gesellschaft sowie über ihre Unternehmensführung und ihre Maßnahmen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung informiert. Sie signalisiert damit einerseits ihre Bereitschaft zu transparenter Kommunikation und hebt andererseits die Bedeutung dieses Themas für das Unternehmen hervor.

Der Bericht und die darin veröffentlichten Daten beziehen sich auf das Kalenderjahr 2021. Sie umfassen aggregierte Daten zu den Aktivitäten der Soravia Equity GmbH sowie jener Unternehmen, die unter direktem oder indirektem beherrschenden Einfluss der Gesellschaft stehen und daher durch Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss des Unternehmens einbezogen sind.

Die Erstellung des Berichts erfolgte in Anlehnung an die Standards der Global Reporting Initiative (GRI). Der GRI-Index am Ende des Berichts ermöglicht eine Zuordnung der Berichtsinhalte zu den jeweiligen GRI-Standards. Der Bericht dient auch als Fortschrittsbericht, der für die Mitgliedschaft beim UN Global Compact erforderlich ist. Die behandelten Themen basieren auf der 2021 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse des Unternehmens. Darüber hinaus wird über das Thema Business Compliance berichtet.

Für die Zukunft plant SORAVIA die jährliche Berichterstattung ihrer Nachhaltigkeitsaktivitäten. Dabei strebt sie eine Berichterstattung in vollständiger Übereinstimmung mit den GRI-Standards (Option „Kern“) bzw. mittelfristig gemäß den nicht finalisierten Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) an.

Informationen zur Datensammlung

Im Berichtsjahr 2021 startete SORAVIA den strukturierten Aufbau einer fundierten Datenbasis zu branchenspezifischen ESG-Leistungsindikatoren. In den kommenden Jahren soll diese Datenbasis systematisch erweitert und die Datensammlung optimiert werden. Der Hauptfokus liegt dabei auf der Darstellung der Treibhausgasemissionen des Unternehmens gemäß dem Greenhouse Gas Protocol sowie auf dem Aufbau der notwendigen Strukturen für die korrekte Erfüllung der Berichterstattungspflichten gemäß der EU-Taxonomie-Verordnung.

Sofern Unterschiede zwischen Konzerngesellschaften bestehen – allen voran in Personalthemen – wird in diesem Bericht aus Gründen der Vereinfachung jener Nachhaltigkeitsansatz dargestellt, der auf die Mehrheit der Gesellschaften anwendbar ist. Manche personelle Programme und Maßnahmen sind aufgrund besonderer Personalstrukturen nicht auf alle Konzerngesellschaften übertragbar.

Im Geschäftsbereich Projektentwicklung nutzt SORAVIA unterschiedliche Finanzierungs- und Eigentumsstrukturen. So werden Projekte teilweise bereits vor deren Fertigstellung veräußert, jedoch weiterhin von SORAVIA abgewickelt. Manche Projekte werden im Rahmen von Joint Ventures mit anderen Projektentwicklern umgesetzt. Solche Projekte stehen folglich nicht mehr im Mehrheitseigentum von SORAVIA. Dennoch tragen sie substantiell zur Nachhaltigkeitsperformance von SORAVIA bei. Auch wenn bei solchen Projekten die finale Entscheidungsbefugnis zum Teil außerhalb des Konzerns liegt, bestehen weiterhin

signifikante Einflussmöglichkeiten des Unternehmens auf deren Nachhaltigkeitsperformance. Dementsprechend enthalten die Kennzahlen zur Projektentwicklung auch Projekte, die bereits vor deren Fertigstellung veräußert wurden, aber weiterhin innerhalb der Einflussosphäre des Konzerns realisiert werden, sowie Joint-Venture-Projekte mit einer Beteiligung von zumindest 33 Prozent.

Geschlechtergerechte Sprache in diesem Bericht

In diesem Bericht sind mit sämtlichen Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern gleichermaßen alle Geschlechter gemeint. Im Sinne einer besseren Lesbarkeit hat SORAVIA entschieden, bei Begriffen, mit denen nicht ausschließlich natürliche Personen gemeint sind, die männliche Form anzuwenden.

Ein Beispiel: Mit dem Begriff „Mieter“ kann sowohl ein Unternehmen als auch eine natürliche Person gemeint sein, wodurch die männliche Form zur Anwendung kommt. Ist mit dem Begriff „Mieter“ aber eindeutig und ausschließlich eine natürliche Person gemeint, wird die geschlechtsneutrale Form „Mieter:in“ verwendet.



This is our **Communication on Progress** in implementing the Ten Principles of the **United Nations Global Compact** and supporting broader UN goals.

We welcome feedback on its contents.



ANHANG

KENNZAHLEN

Environmental

Energieverbräuche Konzernstandorte ¹	Einheit	2021	2020	2019
Gesamt	MWh	1.659,16	1.363,41	1.257,42
Brennstoffverbrauch aus nicht erneuerbaren Energien	MWh	82,757	65,96	68,05
Brennstoffverbrauch aus erneuerbaren Energien	MWh	19,50	17,58	0,00
Stromverbrauch	MWh	443,55	399,97	382,68
davon zugekaufter Ökostrom	MWh	337,67	328,74	324,69
davon selbst erzeugter Strom aus erneuerbaren Quellen	MWh	19,09	17,77	0,00
Fernwärme	MWh	942,24	741,50	646,93
Fernkälte (Kühlenergie)	MWh	253,88	204,37	227,81
Geschäftsfläche gesamt	m ²	12.231,18	10.654,64	8.869,00
Energieintensität	MWh/m ²	0,14	0,13	0,14

Die dargestellten Energieverbräuche und der Anteil des bezogenen Ökostroms basieren auf Angaben der Energielieferanten, Rechnungsinformationen oder Hochrechnungen auf Basis von Verbräuchen in Referenzzeiträumen. Für die Standorte Hamburg (SORAVIA Deutschland), Graz Sternäckerweg und Wien Modecenterstraße (jeweils ADOMO bzw. Tochtergesellschaften), die 2021 bezogen wurden, sind noch keine ausreichenden Daten bzw. Abrechnungen vorhanden. Für den bereits aufgelösten Standort der SIPEKO in Wien sind rückwirkend keine Verbrauchsdaten verfügbar.

¹ Standorte mit weniger als drei Mitarbeiter:innen sind aufgrund geringer Verbräuche nicht flächendeckend berücksichtigt.

Energieausweise der fertiggestellten Gebäude	Einheit	2021	2020 ¹	2019
Energieausweise der fertiggestellten Gebäude (BGF)	m ²	157.218	46.237	1.024
Energieeffizienzklasse A und höher (BGF)	m ²	38.745	1.674	5.810
Energieeffizienzklasse B (BGF)	m ²	0	0	9.896
Energieeffizienzklasse C (BGF)	m ²	0	0	0
Energieeffizienzklasse A und höher (Anteil)	%	80,2	85,7	6,1
Energieeffizienzklasse B (Anteil)	%	19,8	3,1	34,7
Energieeffizienzklasse C (Anteil)	%	0,0	0,0	59,1

¹ Für das 2020 fertiggestellte Hotel Campanile City Duisburg (6.056 m² Bruttogeschoßfläche) liegt kein Energieausweis vor.

Flächenschonung – Brownfield und Greenfield Developments	Einheit	Pipeline gesamt	2021	2020	2019
Nach Grundstücksfläche (GF)	m²	508.107	50.889	10.757	13.955
Brownfield Developments ¹ inklusive Generalsanierungen (GF)	m ²	428.551	50.080	8.115	10.636
Greenfield Developments ² (GF)	m ²	79.556	809	2.642	3.319
Brownfield Developments inklusive Generalsanierungen (Anteil)	%	84,3	98,4	75,4	76,2
Greenfield Developments (Anteil)	%	15,7	1,6	24,6	23,8
Nach Bruttogeschoßfläche (BGF)	m²	420.151	195.964	53.972	16.730
Brownfield Developments inklusive Generalsanierungen (BGF)	m ²	371.981	195.370	52.261	15.706
Greenfield Developments (BGF)	m ²	48.170	594	1.710	1.024
Brownfield Developments inklusive Generalsanierungen (Anteil)	%	88,5	99,7	96,8	93,9
Greenfield Developments (Anteil)	%	11,5	0,3	3,2	6,1

¹ Brownfield Developments: Projekte auf Grundstücken mit Bestandsimmobilien bzw. bereits versiegelter Fläche

² Greenfield Developments: Projekte auf der „grünen Wiese“. Diese gehen im Vergleich zu Brownfield Developments in der Regel mit einem höheren Anteil an Versiegelung neuer Flächen einher.

Flächenschonung – Nachverdichtung/Versiegelung ¹	Einheit	Baugenehmigte Pipeline	2021	2020	2019
Erzielte Bruttogeschoßfläche pro m ² Gebäudefußabdruck	m ²	5,22	9,25	7,55	3,01
Gebäudefußabdruck im Verhältnis zur Grundstücksfläche	%	53,5	41,6	66,4	39,8

¹ Der Gebäudefußabdruck wird gemäß ÖNORM B 1800 berechnet. Sofern nicht vorhanden, wird die Fläche des ersten Untergeschoßes oder des Erdgeschoßes als Basis für die Berechnung herangezogen, je nachdem, welches Geschoß eine größere Fläche umfasst. Der Gebäudefußabdruck dient als Richtwert für die von Gebäuden oder Untergeschoßen versiegelte Fläche.

Anzahl Mitarbeiter:innen ¹		2021	2020	2019
Konzern exkl. DUOJOB GmbH ²	Gesamt	2.095	1.967	1.268
	Männlich	533	407	297
	Weiblich	1.562	1.560	971
DUOJOB GmbH	Gesamt	237	167	0
	Männlich	195	134	0
	Weiblich	42	33	0

¹ Die Anzahl der Mitarbeiter:innen wird gemäß GRI jeweils zum Stichtag 31. Dezember des Jahres berichtet. Die Mitarbeiter:innen der Gesellschaften AT Smarthome 360 GmbH sowie IMMO-CONTRACT Maklergesellschaft m.b.H., die 2021 in den Konzern vollkonsolidiert wurden, waren zum Zeitpunkt der Datenerstellung noch nicht vollständig in das Personalsystem des Konzerns integriert und sind daher in dieser Aufstellung nicht erfasst. Da die im Geschäftsbericht angegebenen Personal-Kennzahlen auch nicht vollkonsolidierte Gesellschaften mit einschließen, weicht die Anzahl der Mitarbeiter:innen im Geschäftsbericht von jenen im Nachhaltigkeitsbericht ab.

² Das Tochterunternehmen DUOJOB GmbH ist im Bereich Arbeitnehmerüberlassung tätig. Es stellt Mitarbeiter:innen an, um diese anschließend an externe Unternehmen zu vermitteln. Das Geschäftsmodell von DUOJOB ist naturgemäß mit hoher Fluktuation verbunden. Die Kennzahlen des Unternehmens werden daher separat ausgewiesen. Die Mitarbeiter:innen der DUOJOB GmbH sind ausschließlich in Österreich angestellt.

Altersstruktur der Mitarbeiter:innen		2021	2020	2019
Konzern exkl. DUOJOB GmbH	<30 Jahre	619	587	328
	30 – 50 Jahre	1.104	1.051	706
	>50 Jahre	372	329	234
DUOJOB GmbH	<30 Jahre	38	25	0
	30 – 50 Jahre	122	92	0
	>50 Jahre	77	50	0

Anzahl Mitarbeiter:innen nach Regionen		2021	2020	2019
Österreich	Gesamt	2.288	2.101	1.267
	Männlich	712	536	297
	Weiblich	1.576	1.565	970
	<30 Jahre	447	378	234
	30 – 50 Jahre	1.203	1.127	705
	>50 Jahre	638	596	328
	Deutschland	Gesamt	44	33
Männlich	16	5	0	
Weiblich	28	28	1	
<30 Jahre	2	1	0	
30 – 50 Jahre	23	16	1	
>50 Jahre	19	16	0	

Anzahl Mitarbeiter:innen nach Arbeitsverhältnis		2021	2020	2019
Konzern exkl. DUOJOB GmbH	Mitarbeiter:innen mit befristetem Arbeitsverhältnis	45	20	42
	Männlich mit befristetem Arbeitsverhältnis	10	0	13
	Weiblich mit befristetem Arbeitsverhältnis ¹	35	20	29
	Mitarbeiter:innen mit unbefristetem Arbeitsverhältnis	2.050	1.947	1.226
	Männlich	523	407	284
	Weiblich	1.527	1.540	942
DUOJOB GmbH	Mitarbeiter:innen mit befristetem Arbeitsverhältnis	0	0	0
	Männlich	0	0	0
	Weiblich	0	0	0
	Mitarbeiter:innen mit unbefristetem Arbeitsverhältnis	237	167	0
	Männlich	195	134	0
	Weiblich	42	33	0

¹ Bei den befristeten Arbeitsverhältnissen ist der Anteil weiblicher Beschäftigter verhältnismäßig groß. Dies ist auf Unternehmen zurückzuführen, die sich mit Gebäudereinigung befassen. In diesem Bereich ist der Frauenanteil tendenziell hoch und es werden verhältnismäßig viele befristete Arbeitsverhältnisse eingegangen.

Anzahl Mitarbeiter:innen nach Arbeitsverhältnis		2021	2020	2019
Österreich	Mitarbeiter:innen mit befristetem Arbeitsverhältnis	45	20	42
	Männlich	10	0	13
	Weiblich	35	20	29
	Mitarbeiter:innen mit unbefristetem Arbeitsverhältnis	2.243	2.081	1.225
	Männlich	702	536	284
	Weiblich	1.541	1.545	941
Deutschland	Mitarbeiter:innen mit befristetem Arbeitsverhältnis	0	0	0
	Männlich	0	0	0
	Weiblich	0	0	0
	Mitarbeiter:innen mit unbefristetem Arbeitsverhältnis	44	33	1
	Männlich	16	5	0
	Weiblich	28	28	1

Anzahl Mitarbeiter:innen nach Teilzeit/Vollzeit		2021	2020	2019
Konzern exkl. DUOJOB GmbH	Mitarbeiter:innen Teilzeit	1.209	1.265	783
	Männlich Teilzeit	106	89	63
	Weiblich Teilzeit	1.103	1.176	720
	Mitarbeiter:innen Vollzeit	886	702	485
	Männlich Vollzeit	426	315	231
	Weiblich Vollzeit	460	387	254
DUOJOB GmbH	Mitarbeiter:innen Teilzeit	6	5	0
	Männlich Teilzeit	0	1	0
	Weiblich Teilzeit	6	4	0
	Mitarbeiter:innen Vollzeit	231	162	0
	Männlich Vollzeit	195	133	0
	Weiblich Vollzeit	36	29	0

Eintritte/Austritte ¹		2021	2020	2019
Konzern exkl. DUOJOB GmbH	Eintritte²	1.011	746	340
	Männlich	190	132	84
	Weiblich	821	614	256
	<30 Jahre	178	137	46
	30 – 50 Jahre	519	389	185
	>50 Jahre	314	220	109
	Österreich	990	729	339
	Deutschland	21	17	1
	Austritte³	943	775	292
	Männlich	158	103	61
	Weiblich	785	672	231
	<30 Jahre	207	155	56
	30 – 50 Jahre	471	432	157
	>50 Jahre	265	188	79
	Österreich	1.490	1.238	292
	Deutschland	10	18	0
DUOJOB GmbH	Eintritte	627	500	0
	Männlich	510	394	0
	Weiblich	117	106	0
	<30 Jahre	86	71	0
	30 – 50 Jahre	305	259	0
	>50 Jahre	236	170	0
	Austritte	557	481	0
	Männlich	449	359	0
	Weiblich	108	122	0
	<30 Jahre	78	74	0
	30 – 50 Jahre	273	251	0
	>50 Jahre	206	156	0

¹ Die große Zahl an Eintritten und Austritten ist großteils auf Unternehmen zurückzuführen, die sich mit Gebäudereinigung befassen. In dieser Branche ist die Fluktuation tendenziell höher. Rund 73 Prozent der Eintritte und rund 79 Prozent der Austritte betrifft Mitarbeiter:innen in diesem Unternehmenszweig.

² Mitarbeiter:innen, die aufgrund von Unternehmenszukaufen in den Konzern integriert wurden, werden in der Kategorie „Eintritte“ nicht erfasst. Dies betrifft vor allem Mitarbeiter:innen der 2020 erworbenen Beteiligungen an der DUO Holding GmbH und an der Universal Gebäudereinigung Gesellschaft m.b.H.

³ Die Austritte umfassen Mitarbeiter:innen, die das Unternehmen freiwillig verlassen oder aufgrund von Kündigung, Ruhestand oder eines tödlichen Arbeitsunfalls nicht mehr zur Verfügung stehen.

Governance

Maßnahmen bei fertiggestellten Projekten	Einheit	2021	2020	2019
Durchgeführte Lebenszykluskostenanalysen (BGF)	m ²	153.090	44.527	0
Durchgeführte Lebenszykluskostenanalysen (Anteil)	%	78,1	82,5	0,0
Einbindung von Facility- und/oder Property-Management in die Projektentwicklung (BGF)	m ²	195.370	52.261	11.221
Einbindung von Facility- und/oder Property-Management in die Projektentwicklung (Anteil)	%	99,7	96,8	67,1

GRI-INHALTSINDEX (GEM. GRI-STANDARDS 2016)

Allgemeine Angaben

Code	Kurzbezeichnung zur jeweiligen Angabe	Seite	Anmerkungen und Auslassungen
Organisationsprofil			
GRI 102-1	Name der Organisation	8	
GRI 102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	8–9, Geschäftsbericht: 52, 64–68	
GRI 102-3	Ort des Hauptsitzes	8–10	
GRI 102-4	Betriebsstätten	8–10	
GRI 102-5	Eigentum und Rechtsform	8	
GRI 102-6	Bediente Märkte	8–10	
GRI 102-7	Größenordnung der Organisation	6–7, Geschäftsbericht: 6–7, 34–35	
GRI 102-8	Informationen über Angestellte und andere MitarbeiterInnen	34, 58–59	
GRI 102-9	Lieferkette	8–11	
GRI 102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette		Dies ist der erste Nachhaltigkeitsbericht, daher nicht anwendbar.
GRI 102-11	Vorsorgeprinzip oder Vorsichtsmaßnahmen	12–14, 21	
GRI 102-12	Externe Initiativen	55	
GRI 102-13	Mitgliedschaft in Verbänden	55	
Strategie			
GRI 102-14	Aussagen der Führungskraft	2–3	
Ethik und Integrität			
GRI 102-16	Werte, Richtlinien, Standards und Verhaltensnormen	52–55	
Führung			
GRI 102-18	Führungsstruktur	8–9, 16–17	
Stakeholdereinbeziehung			
GRI 102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	19	
GRI 102-41	Tarifverhandlungen		SORAVIA Equity hat keine Tarifverträge.
GRI 102-42	Bestimmen und Auswählen von Stakeholdern	18–19	
GRI 102-43	Ansatz für die Stakeholdereinbeziehung	18–19, 42, 45, 49	
GRI 102-44	Schlüsselthemen und Anliegen	18–20	
Vorgehensweise bei der Berichterstattung			
GRI 102-45	Entitäten, die in den Konzernabschlüssen erwähnt werden		Berichtsgrenzen entsprechen dem vollkonsolidierten Jahresabschluss. Zum 31. Dezember 2021 umfasste die Unternehmensgruppe 182 Gesellschaften, von denen 138 in den Vollkonsolidierungskreis fallen. Die folgenden Unternehmen sind im Bericht nicht einbezogen, da sie für die Darstellung der Nachhaltigkeitsaktivitäten von untergeordneter Bedeutung sind: FANTOM Schweiz GmbH (CH), Blitz h21-857 GmbH (D), SoRealisierungs GmbH, Riverside Holding GmbH (D), Soravia Business Center eood (BG)
GRI 102-46	Bestimmung des Berichtsinhaltes und Themenabgrenzung	20, 56	
GRI 102-47	Liste der wesentlichen Themen	20–21	
GRI 102-48	Neuformulierung der Informationen		Dies ist der erste Nachhaltigkeitsbericht, daher nicht anwendbar.
GRI 102-49	Änderungen bei der Berichterstattung		Dies ist der erste Nachhaltigkeitsbericht, daher nicht anwendbar.
GRI 102-50	Berichtszeitraum	56	
GRI 102-51	Datum des letzten Berichts		Dies ist der erste Nachhaltigkeitsbericht, daher nicht anwendbar.
GRI 102-52	Berichtszyklus	56	
GRI 102-53	Kontaktangaben bei Fragen zum Bericht	63	
GRI 102-54	Aussagen zu Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	56	
GRI 102-55	GRI-Inhaltsindex	61–62	
GRI 102-56	Externe Prüfung		Der Bericht ist nicht extern geprüft.

Environmental

Code	Kurzbezeichnung zur jeweiligen Angabe	Seite	Anmerkungen und Auslassungen
Treibhausgasemissionen und Energiemanagement			
GRI 103	Managementansatz (inklusive GRI 103-1, 103-2, 103-3)	21–27	
GRI 302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	57	
GRI 302-3	Energieintensität	57	
Eigener Indikator	Energieausweise der fertiggestellten Gebäude	25, 57	
Flächenschonung			
GRI 103	Managementansatz (inklusive GRI 103-1, 103-2, 103-3)	21–22, 28–31	
Eigener Indikator	Flächenschonung nach Grundstücksfläche und Bruttogeschoßfläche	29, 58	

Social

Code	Kurzbezeichnung zur jeweiligen Angabe	Seite	Anmerkungen und Auslassungen
Attraktiver Arbeitgeber			
GRI 103	Managementansatz (inklusive GRI 103-1, 103-2, 103-3)	21, 32–37	
GRI 401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	60	
GRI 404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	36	
Nachhaltige Quartiersentwicklung			
GRI 103	Managementansatz (inklusive GRI 103-1, 103-2, 103-3)	21, 32, 38–45	
GRI 413-2	Geschäftstätigkeiten mit erheblichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften	38–45	
Eigener Indikator	Nachhaltige Quartiere	38	
Eigener Indikator	Fertiggestellte Gebäude und Projektpipeline nach Assetklassen	6–7	

Governance

Code	Kurzbezeichnung zur jeweiligen Angabe	Seite	Anmerkungen und Auslassungen
Lebenszyklusbetrachtung			
GRI 103	Managementansatz (inklusive GRI 103-1, 103-2, 103-3)	21, 46–51	
Eigener Indikator	Lebenszyklusbetrachtung fertiggestellter Projekte	60	
Weitere Themen: Compliance			
GRI 103	Managementansatz (inklusive GRI 103-1, 103-2, 103-3)	21, 46, 52–55	
GRI 201-4	Finanzielle Unterstützung von Seiten der Regierung	Geschäftsbericht: 100	
GRI 205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	54–55	Keine Fälle
GRI 418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes oder den Verlust von Kundendaten	54–55	Keine Fälle
GRI 419-1	Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaften Bereich	54–55	Keine Fälle

IMPRESSUM

Hinweis

Wir haben diesen Nachhaltigkeitsbericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Satz oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten.

Dieser Nachhaltigkeitsbericht enthält auch zukunftsbezogene Einschätzungen und Aussagen, die wir auf Basis aller uns zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Wir weisen darauf hin, dass die tatsächlichen Gegebenheiten – und damit auch die tatsächlichen Ergebnisse – aufgrund verschiedenster Faktoren von den in diesem Bericht dargestellten Erwartungen abweichen können. Personenbezogene Formulierungen sind geschlechtsneutral zu verstehen. Dieser Bericht erscheint in deutscher und englischer Sprache. Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutschsprachige Version.

Redaktionsschluss: 16. November 2022

Herausgeber: Soravia Equity GmbH, AUSTRO TOWER, Schnirchgasse 17, 1030 Wien, Österreich

Firmenbuch: FN 235124x, Handelsgericht Wien

UID: ATU57804638

Tel.: +43 1 71690 **Fax:** +43 1 716901020

E-Mail: esg@soravia.at **Web:** www.soravia.at

Projektleitung: Andrea Rois, Raphael Lehmann

Konzept, Beratung, Text und Gesamtkoordination: Male Huber Friends GmbH, Wien

Konzept und Design: Rosebud Design GmbH, Wien

Druck: Schmidbauer GmbH, 7400 Oberwart

Illustrationen: Michael Balgavy

Fotos/Visualisierungen: AllesWirdGut Architektur/feld72 Architekten, BOKEH designstudio, Christian Pichlkastner, Comm.ag, György Palkó, Jan Milkereit, Jaroslav Gereg, Jochen Tack, Katsey, Martin Hörmandinger, Planquadr.at, SORAVIA, Viessmann Climate Solutions, Woow Studios, ZOOM VP

SORAVIA
EQUITY

www.soravia.at