

**HALLO**  
NACHHALTIGKEIT

---

**HELLO**  
SUSTAINABILITY



# RE\_reporting RE\_sponsibility

---

**Nachhaltigkeitsbericht 2014  
von Raiffeisen evolution**

# Impressum

---



Raiffeisen evolution

## **Raiffeisen evolution project development GmbH**

Ernst-Melchior-Gasse 22, 1020 Wien, Österreich

T +43 1 71706 0, F +43 1 71706 410, [csr@raiffeisenevolution.com](mailto:csr@raiffeisenevolution.com)

[www.raiffeisenevolution.com](http://www.raiffeisenevolution.com)

### **Herausgeber Redaktion**

DI Gerald Beck, MRICS, & Mag. Markus Neuraüter | Geschäftsführung  
Beatrix Strohmaier (Human Resources), Mag. Mark Pirker (Risk Management) und  
Birgit Wagner (Corporate Communications | Freelance)

Herausgeber und Redaktion bilden die Task-Force CSR im Unternehmen und sind gemeinsam für diesen Nachhaltigkeitsbericht verantwortlich.

Fragen und Anregungen richten Sie bitte an [\*\*csr@raiffeisenevolution.com\*\*](mailto:csr@raiffeisenevolution.com).

### **Externe Beratung Lektorat Gestaltung Illustrationen Fotos**

Mag. Peter Engert, Corsor GmbH

Christian E. Fock

Michael Paulus

LWZ animation & design

Raiffeisen evolution (Seite 11, 25, 38, 51, 53), Michael Sazel (Seite 05, 47),

Fotostudio Menzl (Seite 25, 55, 56), ÖGNI/DGNB (Seite 48, 65), Anna Blau (Seite 49)

Aufgrund des Feedbacks unserer Stakeholder ist dieser Bericht, unser zweiter Nachhaltigkeitsbericht, ein Onlinebericht. Wir haben bewusst auf eine gedruckte Version verzichtet.

Der Bericht erscheint in deutscher und englischer Sprache.

Für eine bessere Lesbarkeit des vorliegenden Nachhaltigkeitsberichts haben wir uns für die geschlechtsneutrale Schreibweise entschieden. Bezeichnungen wie Mitarbeiter, Kunden, Partner, Stakeholder etc. beziehen sich natürlich stets auf beide Geschlechter. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen. Eine Haftung des Herausgebers ist ausgeschlossen.

# Inhalt

---

<b>Das Wort davor.</b>	<b>05</b>
<b>Wir in Zahlen.</b>	<b>06</b>
<b>Wir. Raiffeisen evolution.</b>	<b>09</b>
<b>Wir erstatten Bericht.</b>	<b>14</b>
Wesentlichkeitsmatrix	16
<b>Wir &amp; Gesellschaft</b>	<b>19</b>
<b>Wir &amp; Markt</b>	<b>27</b>
<b>Wir &amp; Menschen</b>	<b>33</b>
<b>Wir &amp; Umwelt</b>	<b>41</b>
<b>Wir &amp; Angewandte Nachhaltigkeit</b>	<b>47</b>
<b>Anhang</b>	<b>59</b>
Grundwerteerklärung   Code of Conduct (Auszug)	60
Konsolidierte Unternehmen	62
ÖGNI-Auszeichnungen 2014	65
G4-Verweise	66

# Das Wort davor. G4-1

---

## Liebe Leser,

die Welt ändert sich, und mit ihr ändern sich die Werte- und Zielsysteme in den Unternehmen. Das exponentielle Bevölkerungswachstum führt zu einer zunehmenden Verknappung der Ressourcen. Um den Wohlstand zu erhalten und gerechter zu verteilen, sind effizientere Nutzungen und alternative Herangehensweisen gefordert. Auch der Klimawandel ist längst zu einem globalen Problem geworden, der die Unternehmen weltweit vor neue Herausforderungen stellt. Und so ist es nicht weiter verwunderlich, dass das Thema Nachhaltigkeit als Lösungsansatz in aller Munde ist. Autos, Lebensmittel, Veranstaltungen, Reisen und auch Immobilien – es gibt mittlerweile kaum eine Branche, die noch nicht damit in Berührung gekommen ist. Der Begriff haftet wie ein Magnet an uns allen, und wir werden ständig damit konfrontiert.

Ist nun alles nachhaltig, was die Umwelt nicht schädigt, oder ist alles nachhaltig, was dazu beiträgt, den Zustand der Umwelt nicht zu verschlimmern? Führe ich einen nachhaltigen Lebensstil, wenn ich ausschließlich Produkte konsumiere, die mit Gütesiegeln gekennzeichnet sind, oder wenn ich mich von meinem Auto, ausgedehnten Fernreisen und gedruckten Büchern verabschiede und auf Fahrrad, Heimaturlaub und digitale Blätterwerke umsattle?

Wir finden, jeder sollte für sich selbst das Territorium abstecken.

Für uns allerdings bedeutet Nachhaltigkeit, zukunfts-fähig zu handeln und unser Unternehmen in eine sichere Zukunft zu führen. Dabei nehmen wir Rücksicht auf die Menschen, Ressourcen und die Umwelt. Es bedeutet für uns aber auch, Verantwortung zu übernehmen. Für unser eigenes Tun und Handeln. Wir können die Welt nicht schlagartig besser machen, wir können aber dazu beitragen, sie für die kommenden Generationen lebenswert zu gestalten und zu erhalten.

Wir beschäftigen uns mit Themen – über den Tellerrand blickend –, die auch abseits von unserem eigentlichen Geschäft und unserer eigentlichen (Dienst-)Leistung liegen. Die Wertschöpfung einer



Markus Neurauter & Gerald Beck, Geschäftsführung

Immobilie endet bei uns nicht mit einer guten Rendite, sondern wenn unsere Kunden zufrieden sind und sich wohlfühlen. Und zwar alle aktuellen und zukünftigen Kunden.

Im Rahmen unseres Kunden- und Partnerevents „Let's Talk About The Future“ haben wir am 16. September 2014 in Wien unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht präsentiert. Die Reaktionen waren positiv, und wir haben uns über das Feedback sehr gefreut. Es erreichten uns viele wertvolle Anregungen, die wir allesamt in diesem Folgebericht umzusetzen versucht haben.

Wir freuen uns, Ihnen nun unseren zweiten Nachhaltigkeitsbericht, jenen für das Jahr 2014, präsentieren zu dürfen.

Feedback und Rückfragen richten Sie bitte an **csr@raiffeisenevolution.com** – unsere interne Task-Force CSR bemüht sich um eine rasche Beantwortung.

Viel Gutes wünschen

Markus Neurauter und Gerald Beck

# Wir in Zahlen – 2014

87.727 fertiggestellte m<sup>2</sup>  
(Bruttogeschossfläche)

71.867.000 Investitionen  
(in €)

## Fertiggestellte & verkaufte Projekte

- Promenada, Shopping- und Entertainment-Center | Bukarest (Rumänien)
- The Augustine, Hotel 5\* plus | Prag (Tschechien)
- Walcherstraße 5 + 5A, Wohnprojekt | Wien (Österreich)

## Baubeginne

- Engerthstraße, Wohnprojekt | Wien (Österreich)
- WOHN-DELTA Alte Donau, Wohnprojekt | Wien (Österreich)
- FERIO Wawer, Retail | Warschau (Polen)



## Stakeholder-Dialog

Erste Befragung unserer Stakeholder =  
145-mal wertvolles Feedback

## RE\_Academy

Stunden Weiterbildung  
aller Mitarbeiter



104 RE\_Mitarbeiter  
in Österreich, SEE & CEE

♀ 56 Frauen | ♂ 48 Männer

17,66 Tonnen CO<sub>2</sub>-Einsparung durch  
Strom aus erneuerbaren Energien

## Auszeichnungen & ÖGNI-(Vor-)Zertifikate

- **Real Estate Brand Award**
  - Stärkste Projektentwicklermarke Österreichs
- **Capital Finance International (CFI Awards)**
  - Nominee – Best Real Estate Developer
- **GBB Award**
  - FCC Promenada – „Projekte“ – DGNB-Rekordergebnis
- **Central & Eastern European Real Estate Quality Awards**
  - FCC Promenada – Building of the Year (SEE)
- **SEE Real Estate Awards**
  - FCC Promenada – Overall Project of the Year
- **Business Superbrands**
  - Raiffeisen evolution (Budapest)
- **CEE CIJ Awards**
  - Raiffeisen evolution – Commercial Developer of the Year
  - Raiffeisen evolution – Environmental, Social & Sustainability Award
  - FCC Promenada – Best Retail Development of the Year
- **ÖGNI-Auszeichnungen**
  - Residence 1, Budapest – **Gold-Zertifikat**
  - Residence 2, Budapest – **Gold-Zertifikat**
  - Rumbach Center, Budapest – **Gold-Zertifikat**
  - Square Plus, Wien – **Gold-Vorzertifikat**
  - RTC Wawer, Warschau – **Silber-Vorzertifikat**



# Wir in Zahlen – seit 2003

---

1.971 errichtete  
Wohnungen

---

928 errichtete Hotelzimmer

---

676.692 realisierte Brutto-  
geschossfläche (in m<sup>2</sup>)

---

186.656 Dienstleistungs-  
projekte Brutto-  
geschossfläche (in m<sup>2</sup>)

---

1.229.672.000  
Investitionen (in €)

## Zukunftsweisende Konzepte



\* **Anmerkungen zu den Zahlen:** 2013 haben wir bei den realisierten Projekten auch jene Projekte zugerechnet, die vor Realisierung verkauft wurden. Für 2014 und zukünftig haben wir uns dafür entschieden, nur noch über die von uns tatsächlich realisierten Projekte zu berichten.



WIR.

**RAIFFEISEN EVOLUTION.**



Als Projektentwickler gestalten wir seit 12 Jahren erfolgreich die europäische Immobilienwirtschaft mit. Wir haben die euphorischen Zeiten in Osteuropa wie auch die Zeit nach der Wirtschaftskrise und das Platzen vieler (Immobilien-)Blasen miterlebt.

Wir möchten heute und in Zukunft Immobilienprojekte für viele Generationen entwickeln und realisieren.

## Wir sind. G4-3, G4-5

Raiffeisen evolution project development GmbH ist ein Projektentwicklungsunternehmen für hochwertige Immobilien.

## Kurz gesagt.

Wir kaufen Grundstücke, überlegen uns (natürlich schon im Vorfeld), was können, sollen bzw. was dürfen wir darauf bauen, managen und betreuen den gesamten Errichtungsprozess und verkaufen schlussendlich das fertige Objekt. Klingt doch ganz einfach, oder? Ist es aber leider nicht (immer). Welche Herausforderungen wir meistern und wie wir uns von unseren Mitbewerbern unterscheiden, können Sie in diesem Nachhaltigkeitsbericht lesen.

Begonnen hat alles mit dem Zusammenschluss mehrerer Immobilienbeteiligungen von Raiffeisen und STRABAG im Juli 2003. Seither sind wir in Österreich und Ost- bzw. Südosteuropa tätig. In Wien befindet sich unser Headquarter.

Unser Produktportfolio beinhaltet Wohn- und Bürogebäude, Hotels, Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie gemischt genutzte Objekte. Wir entwickeln und realisieren Immobilienprojekte in urbanen und infrastrukturstarken Regionen und konzentrieren uns hierbei auf Primär- und Sekundärstädte.

Die Entwicklung eines Projektes beginnt bereits vor dem Erwerb eines geeigneten Grundstücks bzw. einer passenden Liegenschaft. Wir kennen die Märkte und evaluieren diese laufend. Wir investieren da, wo es sinnvoll ist und die Märkte stabil bzw. von Wachstum geprägt sind. Die Phase der Projektentwicklung kann bis zu zwei Jahre in Anspruch nehmen, ehe wir mit dem Bau beginnen.

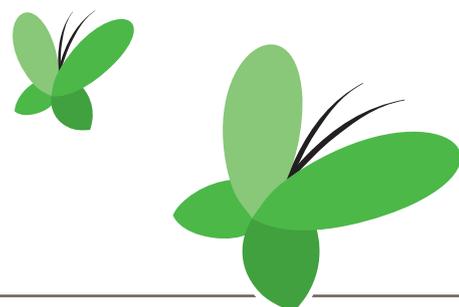
Die baulichen Maßnahmen vergeben wir zumeist an einen Generalunternehmer (GU), der mittels Ausschreibung ermittelt wird. Dem GU obliegt es, für alle notwendigen Bauleistungsbereiche (zum Beispiel Trockenbau- oder Elektroinstallationsarbeiten) entsprechende Dienstleister und Lieferanten zu finden. Es ist hier anzumerken, dass wir unsere Partner dahin gehend anleiten, sich an der lokalen Infrastruktur bzw. den lokalen wirtschaftlichen Gegebenheiten zu orientieren. Die Bauphase nimmt durchschnittlich 18 bis 24 Monate in Anspruch.

Parallel dazu beginnen wir mit der Vermarktung der Immobilie. Vor allem im Bereich Wohnen gelingt es uns zumeist, bis zur Baufertigstellung gut 90 % der Wohnungen erfolgreich veräußert zu haben. Aber auch bei Büro- und Retail-Immobilien haben wir diesbezüglich bereits sehr gute Ergebnisse erzielt (zum Beispiel 2<sup>nd</sup> Central – Office am Park, Wien, oder Promenada in Bukarest).

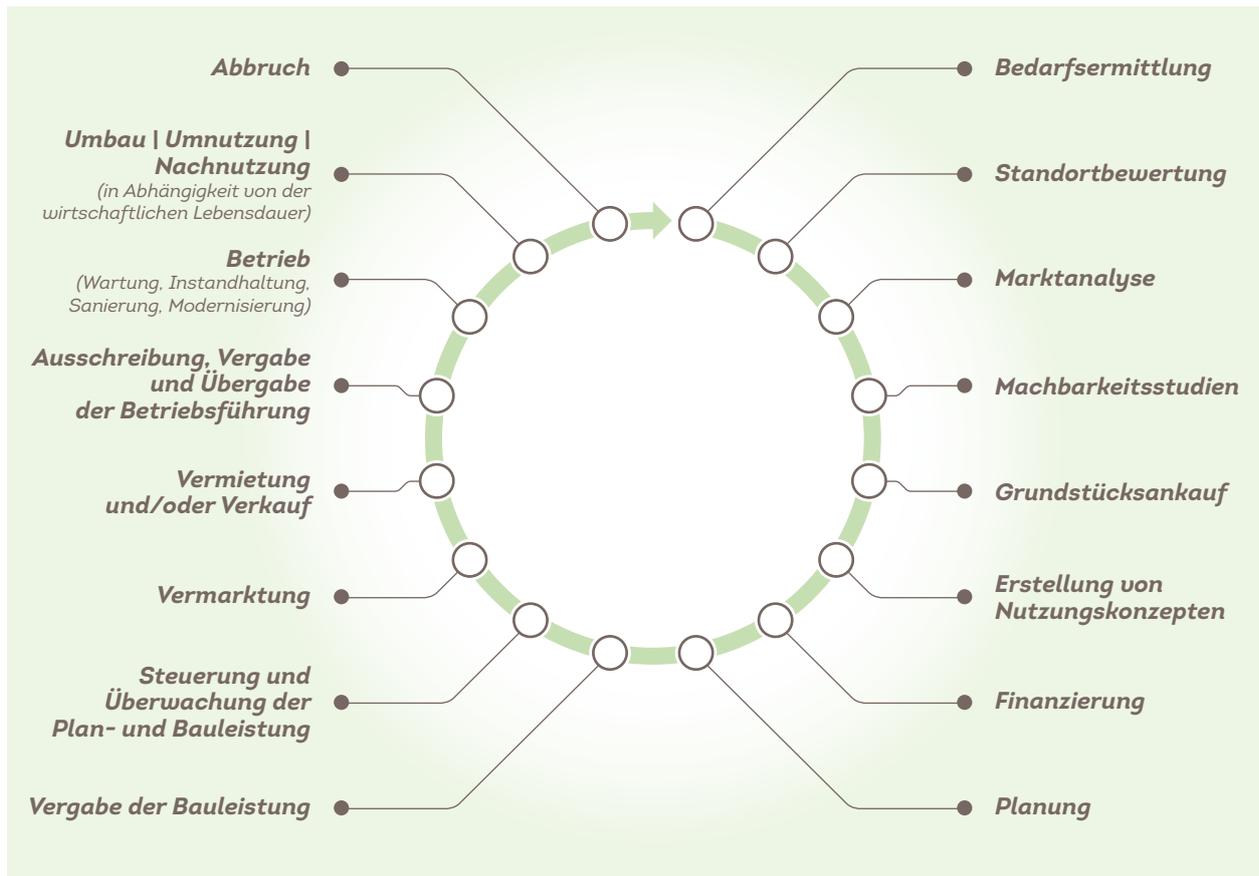
Unser Ziel ist es, Projekte innerhalb von 24 Monaten nach Baufertigstellung zu verkaufen.

Spezialisten mit langjähriger Berufserfahrung begleiten die Prozesse von der ersten Projektidee bis zur Übergabe der Objekte an die Mieter oder Käufer. Das vorhandene Know-how ermöglicht es uns, alle Tätigkeiten entlang der Wertschöpfungskette von Immobilien mit Kompetenzen im eigenen Haus abzudecken. Einen Großteil der Leistungen, die für unsere Nutzer und Kunden bedeutsam sind oder einen Mehrwert versprechen, erbringen wir daher in Eigenregie. So stehen wir für die Qualität unserer Leistungen, was eine der Grundlagen für langfristige partnerschaftliche Kundenbeziehungen darstellt.

Wir realisieren aber auch Projekte im Auftrag von Dritten und stellen unser Know-how als Dienstleister zur Verfügung.



## Wir leisten | Unsere Wertschöpfungskette. G4-12



## Unsere Konzepte. G4-4, G4-EN27

Seit 2006 realisieren wir Projekte nach den von uns entwickelten Zukunftskonzepten WOHN-BASE®, ECO-BASE®, HUMAN-BASE® und econogy-offices. Wir haben bereits sehr früh den Trend erkannt und uns entsprechend auf mögliche Änderungen aufgrund des demografischen Wandels in der Gesellschaft eingestellt.

Unsere Wohnkonzepte haben sich zu Marken entwickelt, die das Image des Unternehmens aufwerten und positiv zum Geschäftserfolg beitragen. In diesem Kapitel geben wir Ihnen nur einen kleinen Überblick über unsere Konzepte, Näheres finden Sie im Kapitel „Wir & angewandte Nachhaltigkeit“ ab Seite 47.



### WOHN-BASE®: Smart-living mit viel Komfort

Das Konzept basiert auf sechs Säulen: Sicherheit, Komfort, Kommunikation, Homeworking, Unterhaltung und Kosteneinsparung.

In all diesen Bereichen werden zukunftsweisende Technologien geplant und umgesetzt. Im Sinne von „Smart-living“ ermöglichen wir den Bewohnern mit dem WOHN-BASE®-Konzept ein Mehr an sozialer Vernetzung, Flexibilität und Lebensqualität.

**ECO-BASE®: praktizierte Energieeffizienz**

Energie sparen, die Umwelt schonen und nebenbei noch die Kosten senken. Bei jedem neuen Wohnprojekt wird dieses Konzept automatisch berücksichtigt. So bauen wir ausschließlich Niedrigenergiehäuser, die einen möglichst hohen Energiestandard aufweisen und der Heizwärmebedarf weit unter dem eines gewöhnlichen Neubaus (rund 80 bis 120 kWh/m<sup>2</sup>a) liegt.

Durch die spezifische Bauweise wird der Energiebedarf gegenüber herkömmlichen Wohnhäusern wesentlich reduziert. Das ergibt neben einer CO<sub>2</sub>-Reduktion auch eine erhebliche Heizkostenersparnis. Die Wohnhäuser werden gemäß der Richtlinie 6 des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) mittels Energiekennzahlen in Effizienzklassen eingeteilt.

**HUMAN-BASE®: Wohnbau, der sich anpasst**

Barrierefreiheit schreiben wir groß: aufgrund des stattfindenden demografischen Wandels und des Wunsches, immer länger in den eigenen vier Wänden ein selbstbestimmtes Leben zu führen. Unser Konzept zielt darauf ab, dass sich der Wohnraum mit dem Alter anpasst und ohne großen Aufwand adaptiert werden kann. Das HUMAN-BASE®-Konzept wurde gemeinsam mit Experten entwickelt.

Langfristiges Ziel ist es, alle Wohnprojekte nach allen drei Wohnkonzepten zu errichten. Der Roll-out der Konzepte in die osteuropäischen Märkte ist bereits erfolgt (Projekt Olive Kramáre - 2009 in Bratislava und Międzyborska 11 - 2012 in Warschau).



**econogy-offices:  
die nachhaltige Symbiose von  
Ökologie und Ökonomie**

Ökologische Verantwortung und ökonomische Vernunft müssen einander nicht widersprechen. Im Gegenteil: Wer die Umwelt schont, sparsam mit natürlichen Ressourcen umgeht und auf die Lebensbedürfnisse kommender Generationen Rücksicht nimmt, handelt wirtschaftlich.

Der zu Beginn der 2000er-Jahre in internationale Nachhaltigkeitsdebatten eingeführte Begriff

„econogy“ bringt die wechselseitige Bedingtheit von ökonomischem und ökologischem Handeln auf den Punkt.

Unser Ziel ist es, unter dem Label econogy-offices im In- und Ausland Büroimmobilien zu errichten, welche die Symbiose von Ökologie und Ökonomie nachhaltig vorantreiben. Ein econogy-office bietet Unternehmen unterschiedlichster Branchen komfortable und repräsentative Büroflächen, deren ökologisch verantwortungsvoller Betrieb die Kosten senkt und eine gesunde Arbeitsatmosphäre garantiert.



**FERIO: das freundliche  
Fachmarktkonzept**

Bereits 2005 entwickelten wir für den polnischen Markt ein besonderes und einzigartiges Retail-Konzept. Unter der Marke FERIO entstanden so bis heute vier Center, ein weiteres ist aktuell in Bau. Ziel ist es, als Nahversorgungszentrum den Bewohnern in direkter Umgebung alles zu bieten, was für den täglichen Bedarf benötigt wird.

Die perfekte Lage – stets in einer Umgebung mit großen Wohnanlagen oder in Städten mit mehreren Tausend Bewohnern im Einzugsgebiet – sowie die Tatsache, dass auch alltägliche Einkäufe im FERIO-Einkaufszentrum getätigt werden können, machen den Erfolg dieser Retail-Projekte aus.

Das Design ist keine Kopie von großen Shoppingmalls und -zentren, das man aus Großstädten kennt. FERIO-Märkte basieren auf einem durchdachten Designkonzept, das auf die Bedürfnisse der lokalen Märkte und Gegebenheiten ausgerichtet ist und entsprechend adaptiert wird. Wir sehen FERIO-Shoppingcenter als Elemente der lokalen Kommunen, und der Erfolg gibt uns recht.



## Mitarbeiter. G4-10

Land	♂	♀	gesamt
Österreich	38	24	<b>62</b>
Bulgarien	1	1	<b>2</b>
Polen	4	8	<b>12</b>
Rumänien	3	8	<b>11</b>
Russland	1	6	<b>7</b>
Serbien	-	1	<b>1</b>
Slowakei	-	2	<b>2</b>
Tschechien	-	1	<b>1</b>
Ungarn	1	5	<b>6</b>
<b>Mitarbeiter per 31. 12. 2014</b>	<b>48</b>	<b>56</b>	<b>104</b>

## Unsere Wurzeln. G4-7

Die Wurzeln unseres Unternehmens liegen im Raiffeisen-Konzern und in der STRABAG. Dieser Umstand hat zur Folge, dass sich bei der Gründung ein starkes Rückgrat an Gesellschaftern und Partnern gefunden bzw. gebildet hat. Die Rechtsform des Unternehmens ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).



## Wo, wer und wie viel? G4-9

Raiffeisen evolution beschäftigte 104 Mitarbeiter per Jahresende 2014. Näheres zu unserem Team lesen Sie im Kapitel „Wir & Menschen“ auf den Seiten 33 bis 39.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erwirtschafteten wir 103 Millionen Euro. Mehr dazu im Kapitel „Wir & Gesellschaft“ auf Seite 22.

Das Investmentvolumen für 2014 fertiggestellte Projekte belief sich auf rund 72 Millionen Euro. Es wurden 87.727 m<sup>2</sup> (BGF | Bruttogeschossfläche) geschaffen. Weitere 120.231 m<sup>2</sup> befanden sich in Entwicklung.

## 2014. G4-13

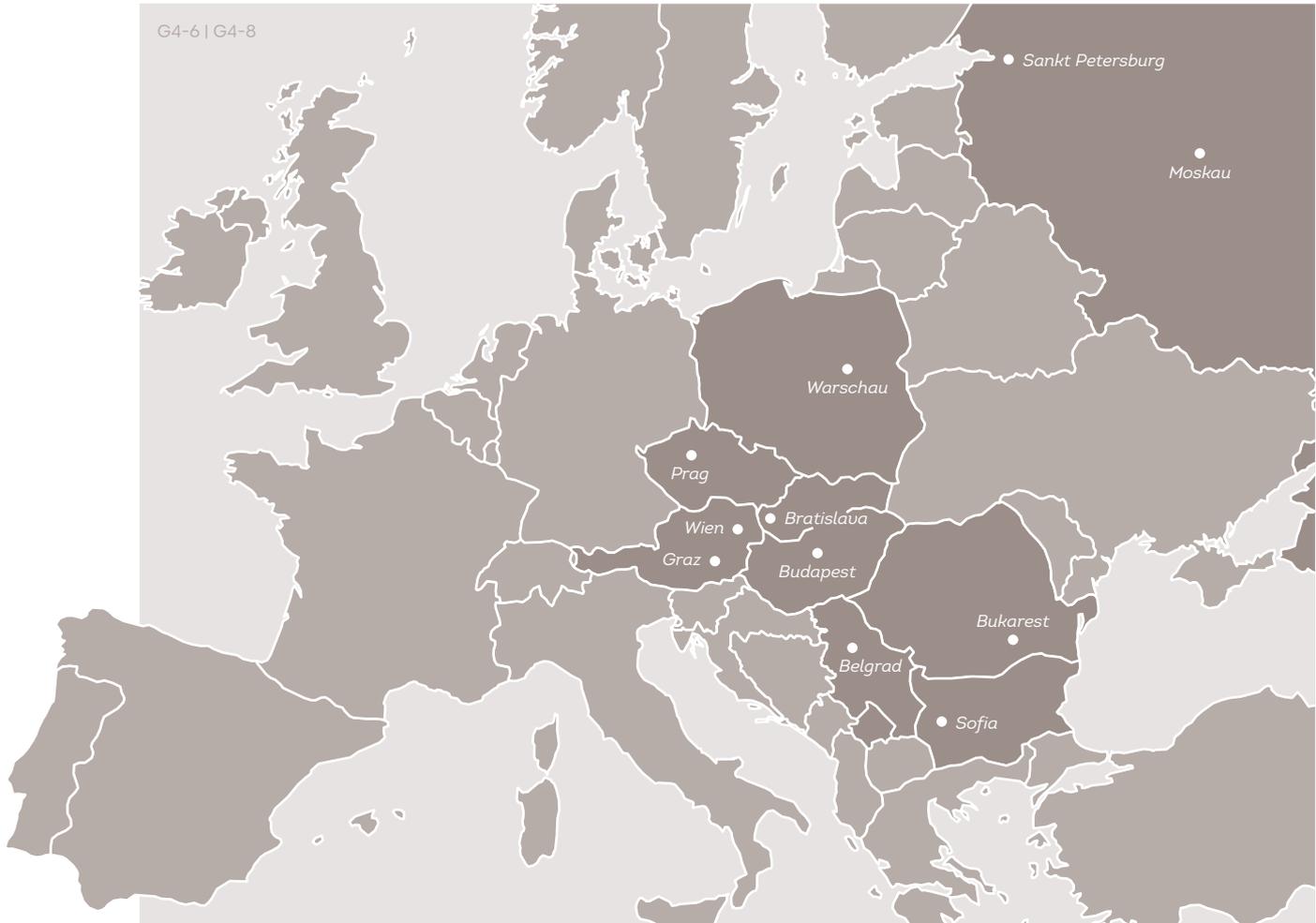
Die Struktur und Eigentümerverhältnisse blieben unverändert.

An zwei Standorten wurden Veränderungen vorgenommen. Aufgrund des Projektverkaufs unseres letzten Developments in Tschechien (The Augustine Hotel) haben wir Ende 2014 die Geschäftsstelle in Prag geschlossen, da vorerst keine weiteren Projektentwicklungen geplant sind.

Die Grazer Niederlassung wurde mit dem Headquarter in Wien fusioniert, da auch an diesem Standort das letzte Projekt erfolgreich abgewickelt werden konnte (Wohnprojekt Metahof-/Rebengasse).



G4-6 | G4-8



### Österreich

Raiffeisen evolution project development GmbH

### Bulgarien

RE project development EOOD

### Polen

RE project development Sp.z o.o.

### Rumänien

RE project development S.R.L.

### Russland

OOO RE project development

### Serbien

RE project development d.o.o.

### Slowakei

RE project development s.r.o.

### Tschechien

RE project development spol s.r.o.

### Ungarn

RE project development Ingatlanfejlesztő Kft.



Der vorliegende Bericht – unser zweiter Nachhaltigkeitsbericht – bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014. Wir berichten in der Option „Kern“ nach den G4-Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI). Es wurde das Sector Disclosure für die Immobilienwirtschaft berücksichtigt. Der letzte Bericht, unser CSR-Erstling, erschien am 16. September 2014 und deckt inhaltlich das Jahr 2013 ab.

Die ersten beiden Berichte (2013 und 2014) wurden innerhalb von 12 Monaten erarbeitet. Ab nun begeben wir uns in einen Berichtszyklus von 24 Monaten.

## Task-Force CSR. G4-31

Für die Erarbeitung der Inhalte dieses Berichts wurde intern eine Arbeitsgruppe (Task-Force CSR) zum Thema Corporate Social Responsibility ins Leben gerufen, die sich in einem intensiven Prozess dem Thema und den Herausforderungen gemeinsam mit einem externen Berater – der CORSOR GmbH – gestellt hat. Unsere Geschäftsführer, Gerald Beck und Markus Neuraüter, waren Teil dieser Arbeitsgruppe und haben aktiv mitgewirkt. Die weiteren Mitglieder der Task-Force CSR sind:

- **Mark Pirker**  
Risk Manager
- **Beatrix Strohmaier**  
Abteilungsleiterin Human Resources
- **Birgit Wagner**  
externe Betreuung | Konzeption, Textierung

Sie erreichen die Task-Force CSR unter der allgemeinen E-Mail-Adresse [csr@raiffeisenevolution.com](mailto:csr@raiffeisenevolution.com).

## Auf ein Neues! G4-20 bis G4-23, G4-33

Unser Nachhaltigkeitsbericht soll ein lesenswertes Dokument für all unsere Bezugsgruppen, unsere Stakeholder, sein.

Wir haben die Bedürfnisse der Stakeholder im Rahmen eines Dialogs (Interviews und Onlinebefragung)

erfragt und werden auf die Ergebnisse eingehen. Wir zeigen, was wir unter den Bedürfnissen verstehen, berichten, was wir bereits tun, und zeigen auf, was wir noch tun möchten. Die Aspekte wurden entsprechend den Bedürfnissen zugeordnet.

Das Ergebnis finden Sie in der Wesentlichkeitsmatrix. In der Erarbeitung des Berichts haben wir uns speziell den Aspekten der Wesentlichkeitsmatrix gewidmet und sie mit Daten des täglichen Geschäftsbetriebs ergänzt.

Wir haben versucht, alle Informationen und Kennzahlen zu den einzelnen Aspekten für den gesamten Konzern zu erstellen. Bei einigen Kennzahlen haben wir bewusst nur Kennzahlen des Headquarters in Wien dargestellt, da diese für den Konzern aussagekräftig sind.

Wir haben alle wesentlichen Einflüsse und Interaktionen der Aspekte beschrieben und haben keine Abgrenzungen oder Einschränkungen vorgenommen.

Wir halten alle Bedürfnisse, die in unserer Wesentlichkeitsmatrix enthalten sind, auch außerhalb unserer Organisation für wichtig. Soweit unsere Organisation bei einzelnen Aspekten auch durch Einflüsse von außen beeinflusst ist, wurde dieser Einfluss beschrieben.

Neuformulierungen gegenüber dem Bericht 2013 ergeben sich aus dem Stakeholder-Dialog und der daraus folgenden Wesentlichkeitsmatrix sowie der Weiterentwicklung der Berichtsform.

Im Bericht 2014 werden nun deutlich mehr Kennzahlen gegenüber dem Bericht 2013 dargestellt. Wir haben uns intern professionalisiert, haben durch die Dialoge, die auf Basis des Berichts 2013 geführt wurden, an Kompetenz und Erfahrung im weiten Feld der Nachhaltigkeit gewonnen und das von vielen Seiten erhaltene Feedback im vorliegenden Bericht umgesetzt.

Wir haben uns entschieden, diesen Bericht nicht durch einen externen Auditor prüfen zu lassen.

## Weil Sie uns wichtig sind. G4-24 bis G4-26

Für unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht haben wir unsere Stakeholder definiert und in vier Bezugsgruppen eingeteilt, welche vier Kernbereiche unseres Berichts widerspiegeln:

<b>Menschen</b>	<b>Gesellschaft</b>
<i>Management und Mitarbeiter</i>	<i>Gesellschafter, Partner, Staat, Anrainer, Medien, Interessenvertretungen</i>
<b>Markt</b>	<b>Umwelt</b>
<i>Kunden und Mitbewerber</i>	<i>Umwelt, Natur und Ressourcen</i>

Für den nun vorliegenden Bericht haben wir unsere Bezugsgruppen evaluiert. Es ist zu keinen Änderungen gekommen. Wir haben bewusst auf ein Ranking unserer Stakeholder verzichtet, da für uns jeder einzelne Stakeholder von gleicher Wertigkeit ist.

Unser Stakeholder-Dialog wurde von uns online und in persönlichen Gesprächen geführt.

## Weil uns Ihre Meinung wichtig ist. G4-19, G4-27

G4-19, G4-27

Im Vorfeld wurde definiert, mit welchen Bezugsgruppen wir in welcher Form in Kontakt treten möchten:

- **Kunden:** Onlinefragebogen
- **Mitarbeiter:** Einzelgespräche anhand eines strukturierten Fragebogens
- **Partner und Lieferanten:** Onlinefragebogen
- **Medien:** Onlinefragebogen

Durch die persönlichen Gespräche mit unseren Mitarbeitern erreichten wir in dieser Bezugsgruppe fast 100% an Feedback. Die Rücklaufquote bei unseren Kunden und Lieferanten lag bei etwa 30%. Seitens Journalisten (Medien) gab es keine Rückmeldung.

Das erhaltene Feedback war ein sehr umfangreicher und wertvoller Input, den wir für die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts 2014 gerne aufgenommen haben.

Aus den 33 Bedürfnissen, die wir im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsberichts 2013 definiert haben, wurden schlussendlich 174 unterschiedliche Bedürfnisse aller Stakeholder-Gruppen. Im Rahmen unserer internen Task-Force CSR haben wir uns dazu entschieden, pro Bezugsgruppe fünf Bedürfnisse zu definieren, die auch von unseren Stakeholdern als die „wichtigsten“ definiert wurden. Die 25 Bedürfnisse sehen Sie in unserer Wesentlichkeitsmatrix auf Seite 16.

Mit der Wahl der genannten Bedürfnisse für eine stärkere Fokussierung in den kommenden Jahren sehen wir die Chance, bereits Begonnenes in diesen Themenbereichen konsequent fortzuführen bzw. Neues entstehen zu lassen sowie innerhalb eines definierten zeitlichen Rahmens zu konkreten Ergebnissen zu bringen.

## Unsere Nachhaltigkeitsstrategie | Nachhaltig eben.

Nachhaltigkeit ist für uns eine Frage von Werten. Das erhaltene Feedback half uns, die Themenbereiche zu identifizieren und unsere Unternehmens- wie Nachhaltigkeitsstrategie entsprechend auszubauen bzw. zu stärken. Wir möchten zukunftsfähig handeln, agieren und uns engagieren, um damit den wirtschaftlichen Erfolg unseres Unternehmens nachhaltig abzusichern.

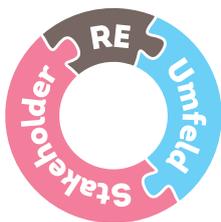
Durch unser Engagement bei diversen Initiativen in der Immobilienbranche in Österreich und international ist es unseren Mitarbeitern möglich, frühzeitig Trends und Entwicklungen in der Immobilienbranche zu erkennen. Damit sind wir in der Position zu entscheiden, welche Entwicklungen für unser Geschäftsmodell einsetzbar sind und ob damit Vorteile für Kunden, Partner und uns erzielt werden können.

Wenn wir uns dafür entscheiden, eine neue Entwicklung weiterzuverfolgen, arbeiten unsere Experten die Erkenntnisse in unsere bestehenden Produkte ein oder kreieren ein neues Produkt. Mit der RE\_Academy haben wir das Instrument, unsere Mitarbeiter zeitnah über die Auswirkungen der neuen Entwicklungen auf unsere Abläufe, Ausschreibungen und Projekte zu schulen.

Sich auf das Wesentliche konzentrieren.



Für uns ist Stillstand ein Rückschritt, nur durch ständige Verbesserung und Weiterentwicklung können wir unsere führende Position in der Branche erhalten.



### WIN-WIN-WIN-Strategie | ein Gewinn für alle.

Bei der Erarbeitung der Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Bedürfnisse wurde uns sehr rasch klar, dass diese nicht nur

für den jeweiligen Stakeholder einen Gewinn darstellen sollen, sondern auch für das entsprechende Umfeld. Und natürlich auch für uns als Unternehmen. Denn aus der Umsetzung der Maßnahmen sollen Synergieeffekte entstehen und wachsen, von denen alle Beteiligten profitieren.

Deswegen verfolgen wir für alle Bedürfnisse die **WIN-WIN-WIN-Strategie:**

- **WIN für Stakeholder:** Welchen Gewinn hat der Stakeholder (z. B. Mitarbeiter, Kunde)?
- **WIN für RE:** Welcher Gewinn ergibt sich für uns als Unternehmen?
- **WIN für Umfeld:** Welchen Gewinn hat das Umfeld (z. B. Umwelt, Allgemeinheit)?

### Wofür wir stehen.

Im Rahmen der Befragung unserer Stakeholder haben wir diese auch gefragt: „**Raiffeisen evolution steht für mich für ...?**“

Die unterschiedlichsten Antworten auf diese Frage sehen Sie hier:



# WIR & **GESELLSCHAFT**



# Proaktiv für unsere Gesellschaft.



Als Unternehmen verstehen wir uns als Teil der Gesellschaft, in der wir nachhaltig tätig sind und in der wir als solcher unsere soziale Verantwortung auch selbstverständlich wahrnehmen wollen.

Das beweisen wir nicht nur, indem wir nachhaltige Gebäude schaffen, in denen sich Menschen wohlfühlen, sondern auch damit, ein verlässlicher Partner zu sein. Wir streben nachhaltige Partnerschaften mit Organisationen und Unternehmen an, die sich der eigenen sozialen Verantwortung bewusst sind.

Es ist uns ein Anliegen, zukunftsfähig für die Gesellschaft und die kommenden Generationen zu handeln. Dabei setzen wir auf stabiles Wachstum, die Einhaltung obligatorischer Regelungen und auf selbst auferlegte Kodizes. Wir wollen uns selbst an Spielregeln halten und erwarten das auch von anderen. Aufgrund unserer Investitionen stärken wir die Wirtschaft und ermöglichen damit Wachstum.

Unter dem Begriff Gesellschaft definieren wir folgende Stakeholder-Gruppen: unsere Gesellschafter, Partner, den Staat, Anrainer, Medien und Interessenvertretungen. Es handelt sich hierbei um externe Bezugsgruppen, die wir als Unternehmen erreichen.

**Nah am und mit den Menschen.** G4-34, G4-36  
Gerald Beck und Markus Neurauder führen seit Unternehmensgründung im Juli 2003 Raiffeisen evolution und haben sich die Managementaufgaben entsprechend aufgeteilt. Sie agieren als operatives Organ, das an den Beirat berichtet. Die Geschäftsführung erarbeitet – gemeinsam mit Michaela Steinacker als Generalbevollmächtigte – die Strategien des Unternehmens. Nach Beschlussfassung durch den Beirat, unser höchstes Kontrollorgan, werden diese durch die Geschäftsführung umgesetzt.

Die organisatorische Struktur orientiert sich einerseits an der Kompetenzverteilung und andererseits an der Führung der operativen Abteilungen. Die Steuerung einzelner Unternehmensbereiche (z. B. IT, Finanzen, Recht, Unternehmenskommunikation, Personal) sind im Headquarter in Wien zentral organisiert.

Die Führungsstruktur mit länderübergreifenden funktionalen Verantwortlichkeiten ist äußerst effizient und ermöglicht rasche Entscheidungsfindungen. Die Geschäftsführung ist mit den Ländermanagern im regelmäßigen Austausch. Die Geschäftsführung agiert und operiert auf Augenhöhe. Es herrschen flache Hierarchien.

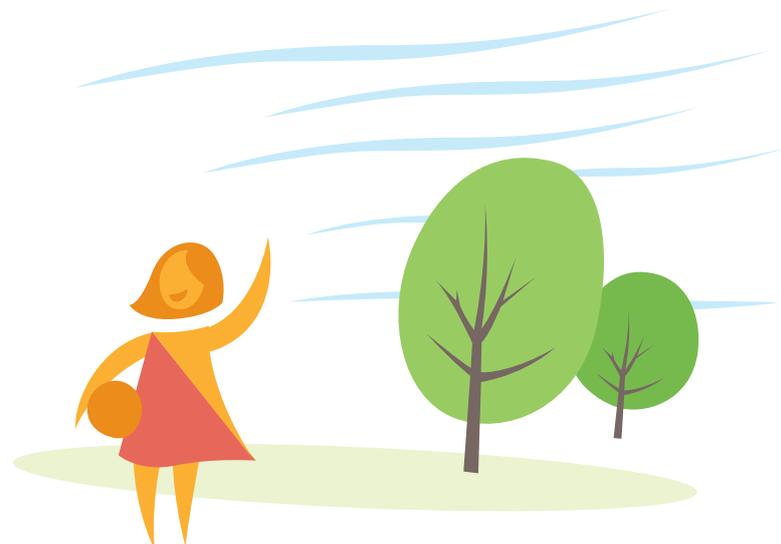
Proaktives Mitdenken und -arbeiten sind gewünscht und werden gefördert.

## Gemeinsam entscheiden | Unser höchstes Kontrollorgan.

G4-37 bis G4-47, G4-49, G4-52

Der Beirat ist das höchste Kontrollorgan von Raiffeisen evolution. Er zeichnet für die strategische Ausrichtung des Unternehmens verantwortlich und ernennt die Geschäftsführung. In quartalsweisen Sitzungen wird seitens der beiden Geschäftsführer ein Bericht zum jeweils aktuellen Stand gegeben, und es werden Projektanträge eingebracht. Dieses Gremium entscheidet über neue Projekte bzw. wie bestehende Projektentwicklungen fortgeführt werden.

Auch abseits dieser Sitzungen kommt es zum Austausch mit dem Beirat. Dieser wird laufend und regelmäßig seitens der Geschäftsführung über aktuelle ökonomische sowie projektbezogene Entwicklungen informiert (Risiken, Chancen, Due Diligence etc.).





Unser Beirat besteht aus Vertretern unserer vier Gesellschafter (Raiffeisen Zentralbank Österreich AG, Raiffeisen-Holding Niederösterreich-Wien AG, Uniqa AG sowie der STRABAG AG). Als Beiratsvorsitzende steht diesem Gremium Michaela Steinacker vor.

Weder die Beiräte noch die Beiratsvorsitzende haben operative Aufgaben im Unternehmen. Als Vertreter der Gesellschafter repräsentieren sie deren wirtschaftliche Interessen. Die Stakeholder-Gruppe der Gesellschafter ist zu 100 % im Beirat vertreten.



**Mag. Michaela Steinacker**  
Vorsitzende des Beirats und  
Generalbevollmächtigte für  
Raiffeisen evolution  
*seit 1. Juli 2013*

In den Beirat entsandte Vertreter unserer Gesellschafter:



**Mag. Hannes Truntschnig**  
STRABAG SE, Vorstand Region  
International & Sondersparten;  
indirekt über STRABAG AG  
*seit 1. März 2003 Stellvertreter  
der Vorsitzenden*



**Mag. Christian Teufl**  
Raiffeisen Zentralbank Österreich  
AG, Bereichsleiter Beteiligungs-  
management & Controlling;  
indirekt über R.B.T. Beteiligungs-  
gesellschaft m. b. H.  
*seit 1. März 2003 Beiratsmitglied*



**Mag. Hannes Bogner**  
UNIQA Versicherungen AG,  
Chief Financial Officer; indirekt über  
UNIQA Beteiligungs-Holding GmbH  
*seit 1. März 2013 Beiratsmitglied*



**Mag. Michael Kafesie**  
Raiffeisen Zentralbank Österreich AG,  
Leiter Beteiligungsmanagement &  
Controlling; indirekt über R.B.T.  
Beteiligungsgesellschaft m. b. H.  
*seit 1. Oktober 2012 Beiratsmitglied*



**Mag. Wolfgang Pundy**  
Raiffeisen-Holding Niederösterreich-  
Wien, Projektmanager; indirekt über  
URUBU Holding GmbH  
*seit 1. Mai 2013 Beiratsmitglied*

Die Beiratsmitglieder sind ausgewiesene Experten und verfügen über eine hohe Expertise in allen wirtschaftlichen Belangen und auch im Bereich der Immobilienwirtschaft. Für die Ausübung der Beiratstätigkeit wird an die Mitglieder dieses Gremiums keine Vergütung ausgezahlt. Auch sind für den Berichtszeitraum keine Fälle hinsichtlich Verletzung der Vertraulichkeit bekannt oder gemeldet worden. Es mussten auch keine Verfahren hinsichtlich der Vermeidung/Beseitigung von Interessenkonflikten eingeleitet werden.

## Auswirkungen, Risiken und Chancen.

G4-2

Um langfristig erfolgreich am Markt operieren zu können, haben wir in unserem Unternehmen ein Risikomanagementsystem implementiert, dessen wesentlichste Aufgabe in der frühzeitigen Erkennung möglicher Risiken sowie der Definition und Umsetzung von Maßnahmen liegt, die nachteiligen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unseres Unternehmens zu vermindern bzw. zu vermeiden.

Jede erfolgreiche unternehmerische Aktivität setzt daher eine Beurteilung der Chancen und Risiken für alle relevanten Einflussfaktoren voraus.

Das Risikomanagement des Konzerns wurde einheitlich strukturiert und wird zentral gesteuert. Zur Erfüllung der Anforderungen an das Risikomanagement besteht im Unternehmen eine Vielzahl von Kontroll- und Steuerungssystemen:

- **Risk Attention** auf Basis unserer Unternehmensrisikomatrix
- **Risk Assessment** in quantitativer und qualitativer Hinsicht
- **Risk Response:** Risiken verlagern, vermindern, vermeiden, akzeptieren in Abstimmung mit der Konzerngeschäftsführung und dem Aufsichtsorgan



- **Risk Control:** Kontrolle der Umsetzung der Risk Response
- **Information & Communication:** Messung und Auswertung der Risikoentwicklung durch regelmäßige Risikoberichte an Projektleiter, Geschäftsführung und Beirat

### Wahrung der Menschenrechte, Einhaltung von Gesetzen und Compliance

Wir wahren und respektieren die Menschenrechte und halten Gesetze und Compliance ein. Eine Selbstverständlichkeit. Wir erwarten auch von unseren Lieferanten diese Sichtweise. In Ländern wie z. B. Russland stellt uns dies oft vor eine Herausforderung. Diese nehmen wir aber gerne an.

- **WIN für Stakeholder | Partner & Lieferanten:** vertrauensvolle Basis für eine Zusammenarbeit sowie eine verlässliche Partnerschaft
- **WIN für RE:** Imagegewinn und Sicherheit
- **WIN für Umfeld | Staat:** Sicherheit

### Einhaltung von Gesetzen | Eine Selbstverständlichkeit.

G4-57, G4-58, G4-EC4, G4-EN29, G4-SO8, G4-HR4 bis G4-HR6

Wir achten sehr genau auf die Einhaltung von Gesetzen, Compliance und Menschenrechten. Auch unsere Partner und Lieferanten werden von uns dahin gehend angewiesen und überprüft.

Für unsere Mitarbeiter haben wir im Zuge der Erstellung unserer Compliance-Richtlinien auch eine Schulung – im Rahmen unserer internen RE\_Academy – konzipiert. Diese Schulung ist eine für alle Mitarbeiter verpflichtende Veranstaltung.

An dieser Stelle dürfen wir auf unsere Grundwerteerklärung im Anhang hinweisen.

2014 wie auch in den Jahren davor wurden keine Bußgelder oder anderen monetären Strafen hinsichtlich der Nichteinhaltung von Umweltgesetzen und -vorschriften geleistet.

Es wurden weder im In- noch im Ausland Bußgelder oder Strafen aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften gezahlt. Des Weiteren gab es auch keine gesonderten finanziellen Unterstützungen seitens der jeweiligen öffentlichen Körperschaften – z. B. Subventionen, Investitionszuschüsse oder Steuererleichterungen außerhalb der allgemeinen gesetzlichen Regelungen.

Für den Berichtszeitraum sind keine Vorfälle bekannt, wo Geschäftsstandorte und/oder Lieferanten das Recht der Beschäftigten auf Vereinigungsfreiheit oder Kollektivverhandlungen verweigert oder dieses gefährdet hätten. Es mussten somit unsererseits keine Maßnahmen zum Schutz der Rechte möglicher betroffener Personen ergriffen werden.

Im Berichtszeitraum wurden keine Geschäftsstandorte und Lieferanten ermittelt, die ein Risiko von Kinder-, Zwangs- und Pflichtarbeit aufgewiesen haben. Zur Beseitigung aller Formen von Kinder-, Zwangs- und Pflichtarbeit mussten unsererseits somit keine Maßnahmen ergriffen werden.

In manchen Märkten ist es erforderlich, Sicherheitspersonal auf der Baustelle einzustellen. Dies primär zur Vermeidung von Diebstählen und um fremden Personen keinen Zugang zu gewähren. Im Rahmen der Vergabe von Bauaufträgen an einen Generalunternehmer wird dieser auch mit der Thematik der Sicherheit betraut. Hier wird unsererseits auf die Wahrung der Menschenrechte bzw. die Vermeidung und Sanktionierung von Menschenrechtsverletzungen durch das Sicherheitspersonal geachtet. Für den Berichtszeitraum sind uns keine Fälle von Menschenrechtsverletzungen bekannt.

#### Ziel

- Wahrung und Einhaltung aller gesetzlichen und freiwilligen Richtlinien entlang der Wertschöpfungskette

#### Maßnahme

- durch spezifische Anforderungen und genaue Angaben an Lieferanten (Code of Conduct und Hinweis auf unsere Compliance-Richtlinien bei Ausschreibungen) sowie die laufende Überprüfung auf Einhaltung



## Stabiles Wachstum

bedeutet für uns ein MEHR an Umsatz, Aufträgen und Projekten.

- **WIN für Stakeholder | Partner:** kontinuierliche Geschäftsbeziehung
- **WIN für RE:** Ausbau der Marktposition
- **WIN für Umfeld | Gesellschaft:** Beitrag zur Steigerung des allgemeinen Wohlstands und der Wirtschaftsleistung durch Multiplikatoreffekt

Land	2013	2014
Österreich	100.354	76.866
Bulgarien	419	42
Kroatien	0	13
Polen	1.070	9.349
Rumänien	70.580	37.782
Russland	-4.227	-29.128
Slowakei	2.657	4.640
Ukraine	-1.646	-4.024
Ungarn	6.691	6.955
Zypern	988	726
<b>Betriebsleistung inklusive sonstiger Erträge (in TEUR)</b>	<b>176.886</b>	<b>103.220</b>

## Gewinn ist nicht alles, aber ohne Gewinn ist alles nichts. G4-EC1

Wie jedes wirtschaftlich sinnvoll geführte Unternehmen streben auch wir organisches Wachstum durch kontinuierlich erfolgreiche Projekte an, wodurch wir ein Mehr für unsere Eigentümer, ein Mehr für unsere Kunden, ein Mehr für unsere Mitarbeiter und nicht zuletzt ein Mehr für uns selbst schaffen wollen.

Im Jahr 2014 müssen wir uns allerdings eingestehen, dieses Ziel verfehlt zu haben. Durch die schwierige Situation in Osteuropa waren wir gezwungen, bei einigen Projekten Abwertungen vorzunehmen.

### Ziel

- Wachstum und Entwicklung durch Steigerung der Eigenkapitalbasis

### Maßnahme

- Schaffung der strategischen Voraussetzungen und der operativen Exzellenz für wirtschaftlich erfolgreiche Projekte

## Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen

Durch ein Mehr an Produkten und ein Mehr an Umsatz können neue Arbeitsplätze geschaffen und bestehende gesichert werden.

		Landesgesellschaften	Wohnbau	Gewerbe	Überleitung	Summe
<b>2013</b>	Umsatz	925	63.511	71.108	-520	135.024
	sonstige Erträge	-4.549	763	10.637	444	7.295
	Bestandsveränderungen	0	-5.438	40.004	0	34.567
	<b>Betriebsleistung inklusive sonstiger Erträge (in TEUR)</b>	<b>-3.624</b>	<b>58.836</b>	<b>121.750</b>	<b>-76</b>	<b>176.886</b>
<b>2014</b>	Umsatz	45.963	48.646	120.905	-639	214.875
	sonstige Erträge	681	1.233	4.641	0	6.554
	Bestandsveränderungen	0	13.338	-131.547	0	-118.209
	<b>Betriebsleistung inklusive sonstiger Erträge (in TEUR)</b>	<b>46.643</b>	<b>63.217</b>	<b>-6.001</b>	<b>-639</b>	<b>103.220</b>



- **WIN für Stakeholder | Staat:** Steuereinnahmen, Belegung der Volkswirtschaft
- **WIN für RE:** zufriedene Mitarbeiter
- **WIN für Umfeld | Partner und Lieferanten:** langfristige Geschäftsbeziehung

### Nicht immer leicht. G4-LA1

Die letzten Jahre waren für uns sehr schmerzhafteste Jahre. Ein stabiles Arbeitsumfeld, das wir gerne all unseren Mitarbeitern gegeben hätten, war leider nicht möglich. Wir mussten uns von wertvollen Mitarbeitern trennen, von Mitarbeitern, mit denen wir tolle Projekte umgesetzt und die wir allesamt wertgeschätzt haben.

In den Jahren 2012 bis 2014 hatten wir eine geringe Anzahl von Neueinstellungen.

In unserer Fluktuationsaufstellung unterscheiden wir zwischen „alle Austritte“ sowie „Kündigungen durch Arbeitnehmer“:

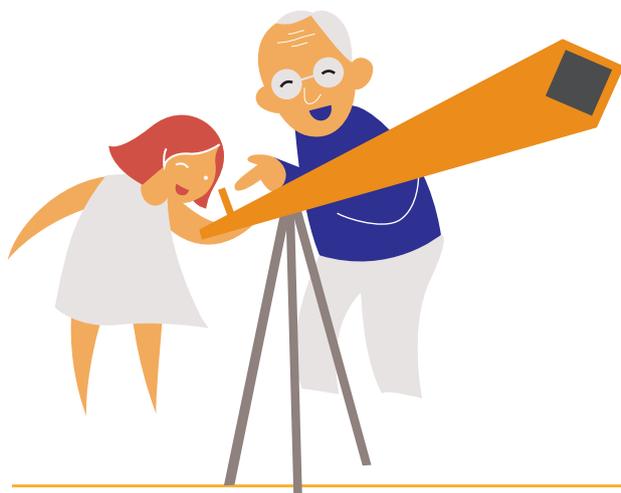
Fluktuation	2012	2013	2014
alle Austritte	33%	19%	20%
Kündigung durch Arbeitnehmer	7%	4%	1%

#### Ziel

- stabiles Arbeitsumfeld

#### Maßnahme

- durch die Weiterentwicklung der bestehenden Produkte und Konzepte auf Basis von Kundenbedürfnissen und Trends



## Regionales und lokales Engagement

bedeutet für uns, lokale Produkte und Dienstleistungen zu verwenden bzw. zu beauftragen.

- **WIN für Stakeholder | Partner & Lieferanten:** Umsatzsteigerung
- **WIN für RE:** Imageförderung und bessere Wertschöpfung durch Optimierung der Kosten
- **WIN für Umfeld | Gesellschaft:** lokale Wertschöpfung, Schonung der Umwelt (z. B. wegen Vermeidung von Transportwegen)

## Warum in die Ferne schweifen?

G4-EC9, G4-SO1

Lokal bzw. regional bedeutet für uns, innerhalb der Landesgrenzen Waren zu beziehen und damit die jeweilige heimische Wirtschaft zu stärken. Es ist für uns von großer Bedeutung, Unternehmen zu fördern und zu beauftragen, die ihre Marktpräsenz im jeweiligen Land haben. In der Produktion von Drucksorten ist es uns besonders wichtig, mit im jeweiligen Land ansässigen Druckereien zusammenzuarbeiten. Wir produzieren ausschließlich auf zertifiziertem Papier (z. B. Blauer Engel, PEFC).

Auch bei Caterings für Veranstaltungen geben wir vor, dass regionale wie saisonale Produkte verwendet werden müssen. Wir versuchen somit, so nachhaltig wie nur möglich im Bereich der Beschaffung zu agieren.

Wir stärken auch junge Unternehmen und Start-ups, wie zum Beispiel in Österreich „Frische Fritzen“, ein Start-up im Bereich Food aus Niederösterreich. Mittlerweile beziehen wir wöchentlich von ihnen frisches Müsli. Oder zum Beispiel auch Lucia Sittenhalder, eine Jungunternehmerin aus Oberösterreich, die handgemachte Müsliriegel herstellt. Auch von ihr beziehen wir anlassbezogene Waren (Incentives an unsere Mitarbeiter z. B. am Weltgesundheitstag, beim Betriebsausflug).

#### Ziel

- Unterstützung von gesellschaftlich wertvollen Projekten und Jungunternehmen



### Maßnahme

- durch die Auftragsvergabe an primär regionale Anbieter sowie den Ausbau der Förderung von jungen Unternehmen

### Wir arbeiten mit und engagieren uns.

G4-15, G4-16

Standards und Richtlinien weiterzuentwickeln – nicht nur für uns, sondern auch in Organisationen und Verbänden – ist uns ein großes Anliegen. Daher engagieren wir uns proaktiv, um dazu beizutragen, dass die Grundsätze der Nachhaltigkeit in möglichst vielen Unternehmen im In- und Ausland Beachtung finden.



### Mitgliedschaften:

- Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI)
- resPACT – Austrian Business Council for Sustainable Development
- Raiffeisen-Klimaschutzinitiative (RKI)
- Kreditschutzverband 1870
- Förderverein des Forschungsinstituts für mittel- und osteuropäisches Wirtschaftsrecht (FOWI der Wirtschaftsuniversität Wien)
- Joint Venture Association – Vereinigung der ungarisch-ausländischen gemischten Unternehmen
- RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors – Head of the Project Management Group in Hungary
- Hungarian Green Building Association (HUGBC)

- Budapest International Business Center Association
- EAFA – Eurasian Friendship Association
- International Council of Shopping Centers (ICSC)
- ImmQu, Verein zur Förderung der Qualität in der Immobilienwirtschaft
- Polish Council of Shopping Centres (PRCH)
- Association of European Business
- American Chamber of Commerce
- Russian-German Chamber of Commerce
- SRO „Mezhdunarodny Alyans Stroitelci“ (International Union of Builders)
- Ekologicheskii Sovet po Stroitelstvu (Ecology Construction Board)
- Verein für intelligentes Wohnen
- Salon Real

### Branchenbedingt sind wir – in Österreich – in folgenden Kammern Mitglied:

- ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
- WKO Wirtschaftskammer Wien

Weiters unterstützten wir unter anderem mittels finanzieller Mittel (Zuwendungen) Initiativen der humanitären Hilfe. Im Berichtsjahr 2014 haben wir folgende NGOs bzw. Projekte – in Österreich – unterstützt:

- **Rote Nasen International**
  - Teilnahme am Recyclingprogramm der Embatex AG (Sammlung leerer Tonerkartuschen)
- **CONCORDIA-Sozialprojekte | Bulgarien**
  - Sachspende Softshell-Jacken
- **Haus der Barmherzigkeit**
  - finanzielle Zuwendung
- **Chor der Schulen der Dominikanerinnen | Konzert für Maja**
  - finanzielle Zuwendung
- **ImmoHumana – Verein für Mütter in Wohnungsnot**
  - finanzielle Zuwendung
- **Verein S2Arch | Bau von Toilettenanlagen für Ithuba-Kinder**
  - finanzielle Zuwendung



- **Weihnachtsspende „Licht ins Dunkel“**
  - finanzielle Zuwendung
- **Blinden- und Sehbehindertenverband Wien, Niederösterreich und Burgenland**
  - finanzielle Zuwendung

Unsere Mitarbeiter haben zusätzlich für eine private Kleidersammlung gespendet, die Kleidung ging an die Hilfsorganisation CONCORDIA-Sozialprojekte.

## Standortentwicklung

bedeutet für uns, nicht nur ein Gebäude für Nutzer zu errichten, sondern darauf zu achten, dass ein MEHR für den Standort geschaffen wird.

- **WIN für Stakeholder | Anrainer:** attraktiver Standort, Verbesserung der Infrastruktur, Steigerung des Marktwertes
- **WIN für RE:** Imagegewinn, Steigerung des Marktwertes und zufriedene Mieter
- **WIN für Umfeld | Gesellschaft:** Wachstum am Standort, daraus folgend Belebung der Volkswirtschaft. Steigerung der sozialen Einbindung und Zufriedenheit der Nutzer der Gebäude

## Eine Bereicherung für alle. G4-EC7, G4-SO2

Wir bauen in Lagen, die bereits infrastrukturell gut erschlossen sind, bzw. in Lagen, die als (Stadt-)Entwicklungsgebiete deklariert sind. Mit unseren Projekten schaffen wir für die Umgebung einen Mehrwert und nutzen die vorhandene Infrastruktur. Wir waren zum Beispiel der erste Projektentwickler, der begonnen hat, die zweite Baureihe parallel zur Lassallestraße in Wien-Leopoldstadt zu entwickeln. Heute ist das Gebiet eines der größten Stadtentwicklungsgebiete und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur.

Zwischenzeitlich entstanden hier neben dem ursprünglichen Gewerbegebiet auch Wohnprojekte, die eine Durchmischung der Gegend bewirkt haben. Wir haben zur positiven Entwicklung dieses Gebiets wesentlich beigetragen und bereits mehrere Büro- und Wohnprojekte realisiert:

- **Bürohaus ezone**
- **Wohnprojekt Park Lane Apartments** (in Kooperation mit der BAI)
- **Büro- und Gewerbehaus 2<sup>nd</sup> Central - Office am Park** (u. a. mit Supermarkt und Konditorei)
- **Wohnprojekt Walcherstraße**



Entwicklung Wohnprojekt Walcherstraße

Aber nicht nur in Österreich schaffen wir für bestehende und künftige Nutzer eine Bereicherung. Im Kapitel „Wir & angewandte Nachhaltigkeit“ können Sie nachlesen, wie uns das in Rumänien gelungen ist.

Es gibt sowohl für das Jahr 2014 als auch für die Jahre davor keine negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften zu melden. Es sind uns keinerlei Beschwerden dieser Art bekannt.

### Ziel

- lebenswerte Räume schaffen

### Maßnahme

- durch intelligente städtebauliche Konzepte (Schaffung von Infrastruktur, Förderung der Grätzellentwicklung) sowie gesellschaftliche Beiträge zur Entwicklung von urbanen Lagen mittels attraktiver Projekte

# WIR & MARKT



# Proaktiv für den Markt.



*„Es ist nicht der Unternehmer, der die Löhne zahlt – er übergibt nur das Geld. Es ist das Produkt, das die Löhne zahlt.“ Henry Ford*

Um langfristig am Markt erfolgreich sein zu können, ist es für jedes Unternehmen die oberste Maxime, seine Kunden zu begeistern. Auch wir ticken in dieser Hinsicht kein bisschen anders. Wir wollen, dass sich unsere Wohnungskäufer in ihren neuen Eigenheimen wohlfühlen. Wir versuchen, mit unseren innovativen Konzepten einen Mehrwert zu schaffen, den ihnen der Mitbewerber nicht bieten kann. Auch im Büro- und Retail-Bereich steht der Kundennutzen an oberster Stelle.

Die Umsetzung erfolgt unsererseits nach höchsten Qualitätsmerkmalen. Und sollte es doch Mängel geben, haben wir für diesen Fall in unserem Unternehmen genaue Abläufe definiert und engagierte Spezialisten parat, die diese Abwicklung so effizient und reibungslos wie möglich gestalten.

Am Ende des Tages wollen wir Kunden haben, die glücklich sind, weil sie das Gefühl haben, für ihr Geld mehr zu bekommen, als zu erwarten war. Wir verlassen uns dabei aber keineswegs ausschließlich auf unser Gefühl, sondern fragen bei unseren Kunden aktiv ihre tatsächliche Zufriedenheit ab und lernen aus ihrem Feedback.

Wir wollen unsere Kunden begeistern, indem wir die Besten bei dem sind, was wir tun. Gleichzeitig wollen wir unsere Mitbewerber in einem fairen Wettbewerb überflügeln.

Nachfolgend wollen wir Ihnen gerne näherbringen, wie wir versuchen, den Ansprüchen unserer Kunden gerecht zu werden.

## Hohe Qualität

Bereits in unserem „Mission Statement“ bekennen wir uns dazu, qualitativ hochwertige Immobilien entwickeln zu wollen. Um dies zu gewährleisten, legen wir nicht nur auf die bei unseren Projekten eingesetzten Materialien größten Wert, wir stellen auch höchste Ansprüche an die Architektur, die Ausstattung und die Konzepte.

- **WIN für Stakeholder | Kunden:** nachhaltige Immobilie, höherer Komfort
- **WIN für RE:** feststellbarer Wettbewerbsvorteil
- **WIN für Umfeld | Umwelt:** Ressourcenschonung durch längere Haltbarkeit

## Sonderwünsche? Gerne, wenn möglich.

Auch um etwaige Sonderwünsche unserer Kunden kümmern wir uns persönlich. Bis zu einem gewissen Zeitpunkt während der Bauphase sind Sonderwünsche (zum Beispiel Änderung von Wand- oder Bodenoberflächen, Dusche statt Badewanne, bedingtes Verschieben oder Weglassen von nicht tragenden Wänden, Änderungen von Heizkörpern etc.) möglich.

Im Rahmen eines persönlichen Gesprächs mit einem unserer Mitarbeiter werden die Wünsche besprochen und auf ihre Machbarkeit bzw. Umsetzung überprüft. Wir holen für unsere Kunden ein Preisangebot bei den ausführenden Unternehmungen ein. Die Sonderwünsche werden danach in einem Sonderwunschprotokoll zusammengefasst und zur Freigabe und somit Beauftragung an unsere Kunden übermittelt. Die Ausführung der Sonderwünsche wird natürlich auch von uns überwacht.

## Fertig – und jetzt?

Wir zeigen Ihnen auch, wie wir mit Mängeln umgehen. Denn aus einer klaren und transparenten Fehlerkultur können wir unsere zukünftigen Projekte nachhaltig verbessern.

Baumängel treten leider immer wieder auf. Das Bewusstsein, dass eine Mängelvermeidung bzw. -behebung während der Bauphase und somit vor Übergabe Zeit und Ressourcen spart, lässt uns am Ziel festhalten, die Mängelquote bei Übergabe weitestgehend zu reduzieren.



Für die verbleibenden Mängel werden bei Übergabe beispielsweise von Wohnungen an die neuen Eigentümer bzw. die Allgemeinflächen an die Hausverwaltung sämtliche festgestellte Mängel – in Form von Mängelprotokollen – von uns gemeinsam mit dem Eigentümer bzw. der Hausverwaltung aufgenommen. Diese werden von den ausführenden Unternehmen so rasch wie möglich beseitigt. Die Verfolgung sämtlicher Mängelbhebungen erfolgt durch uns.

Grundsätzlich wird zwischen optischen Mängeln (z. B. Kratzer in der Fensterscheibe oder im Parkettboden), Funktionsmängeln (z. B. nicht funktionierende TV-Steckdose) und versteckten Mängeln (z. B. undichte Rohrleitung) unterschieden. Versteckte Mängel treten erst im Lauf der Nutzung auf und werden erst nach Auftreten bzw. Feststellung in die Mängelprotokolle mit aufgenommen.

Wir haben uns als Ziel gesetzt, so viele Mängel wie möglich innerhalb von maximal sechs Monaten nach Übergabe zu beseitigen. Es gibt aber auch Mängel, die nicht sofort (z. B. jahreszeitbedingt) behoben werden können.

Vor Ablauf der vereinbarten Gewährleistungsfrist von drei Jahren (im Regelfall) werden neu auftretende Baumängel aufgenommen und natürlich so rasch wie möglich beseitigt.

Wir haben für fünf Wohnbauprojekte in Österreich, die wir von 2012 bis 2014 fertiggestellt haben, die Mängelprotokolle mit folgendem Ergebnis analysiert:

#### Mängelprotokolle Wohnbauprojekte

Anzahl der Wohnungen	<b>292</b>
Wohnnutzfläche in m <sup>2</sup>	<b>24.890</b>
Bruttogeschossfläche in m <sup>2</sup>	<b>44.335</b>
Summe der Mängel bei Übergabe an Eigentümer bzw. Hausverwaltung	<b>2.700</b>
durchschnittliche Mängel pro Wohnung	<b>9,25</b>
durchschnittliche Mängel pro 100 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche	<b>6,09</b>

Im Bereich der Gewerbeprojekte ergibt sich für Österreich wie auch CEE für die Jahre 2012 bis 2014 folgendes Bild:

#### Mängelprotokolle Gewerbeprojekte

Anzahl der Projekte	<b>6</b>
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	<b>120.010</b>
Bruttogeschossfläche in m <sup>2</sup>	<b>267.928</b>
Summe der Mängel bei Übergabe an Betriebsführung (Facility-Management)	<b>3.328</b>
durchschnittliche Mängel pro 100 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche	<b>1,24</b>

Besondere Mängel, die bei Projekten entstehen, werden in einen Fehlerkatalog aufgenommen und all unseren Mitarbeitern zur Verfügung gestellt, damit ein etwaiger Mangel rechtzeitig erkannt wird und dadurch vermieden werden kann. Schulungen werden im Rahmen unserer RE\_Academy zu diesem Thema angeboten.

#### Ziele

- bestehendes Qualitätsniveau halten
- Reduzierung der Mängel im Wohnbau bei Übergabe auf maximal 5 pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
- Reduzierung der Mängel bei Gewerbeprojekten bei Übergabe auf maximal 1,1 pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche

#### Maßnahme

- durch die Implementierung eines gezielten Gewährleistungs- und Reklamationsmanagements und Leben einer transparenten Fehlerkultur





## Einhaltung fairer Grundsätze

bedeutet für uns, Handschlagqualität zu haben und zu dem zu stehen, was versprochen und ausgemacht wurde.

- **WIN für Stakeholder | Kunden:** verlässlicher Partner
- **WIN für RE:** zufriedene Kunden, Stammkundenbildung
- **WIN für Umfeld:** verlässlicher Partner für Dienstleister und Lieferanten

## Verlässlichkeit wird geschätzt. G4-SO7

Unsere Kunden sollen sich zu 100% auf uns verlassen können. Das bedeutet für uns aber auch, dass wir fair und ehrlich mit unseren Mitbewerbern, Partnern und Lieferanten umgehen. Wir halten uns dabei nicht nur an alle geltenden Gesetze, sondern auch an unsere eigene Grundwerteerklärung und möchten mit Leistung überzeugen. Im Berichtszeitraum gab es keine Verfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildungen. Als Unternehmen distanzieren wir uns von unfairem Wettbewerb und gesetzwidrigem Verhalten.

### Ziel

- weiterhin ein verlässlicher Partner zu sein

### Maßnahme

- Einhaltung des Code of Conduct (Grundwerteerklärung)

## Kooperation auf branchenpolitischer Ebene

Vom Konkurrenten zum Partner – wir wollen auch mit unseren Mitbewerbern gemeinsam Projekte umsetzen.

- **WIN für Stakeholder | Mitbewerber:** Umsatzsteigerung, Know-how-Transfer
- **WIN für RE:** Umsatzsteigerung, Know-how-Transfer, weniger Risiko in der Umsetzung des Projektes
- **WIN für Umfeld:** umfangreicheres Angebot

## Gemeinsam ist man stärker.

Wir agieren auf verschiedenen Ebenen mit unseren Partnern. Hier ist uns ein stets fairer und wertschätzender Umgang sehr wichtig, und wir pflegen daher unsere Kontakte. Über die Jahre haben wir mit Partnern gemeinsam Projekte realisiert und sind Kooperationen eingegangen. Dies zum wirtschaftlichen Vorteil für beide Seiten.

Durch die Zusammenarbeit mit anderen Unternehmen möchten wir unsere Marktposition stärken und ausbauen. Wir nutzen Veranstaltungen zum Netzwerken und haben mit unserem Business Breakfast und unserer RE\_Eventreihe selbst zwei Events geschaffen, die sich großer Beliebtheit erfreuen.

### Ziel

- Stärkung und Ausbau der Marktposition

### Maßnahmen

- Erstellung eines Konzeptes zur Implementierung eines Forums (Eventcharakter)
- Evaluierung bestehender Maßnahmen in diesem Bereich (z. B. RE\_Business Breakfast und RE\_Eventreihe)
- Erarbeitung einer Definition der Schlüsselfiguren für das Beziehungsmanagement

## Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis

G4-PR6

Für uns bedeutet dies, dass der Preis der Immobilie zur Lage, Qualität und zum Produkt passen muss. Wir wollen, dass unsere Kunden immer das Gefühl haben, dass sich der Kauf „ausgezahlt“ hat.

- **WIN für Stakeholder | Kunden:** gute Qualität zu einem fairen Preis
- **WIN für RE:** Steigerung des Image und Bindung von Stammkunden, Gewinnung von Neukunden durch Mundpropaganda
- **WIN für Umfeld | Lieferanten:** Wir als Partner, mit dem man gerne arbeitet



*„Die besten Ideen kommen mir, wenn ich mir vorstelle, ich bin mein eigener Kunde.“* **Charles Lazarus**

Mit unseren Wohnbaukonzepten haben wir Pionierarbeit geleistet und zur Weiterentwicklung des frei finanzierten Wohnbaus beigetragen. Seit 2003 haben wir damit 45 Wohnprojekte im In- und Ausland realisiert und somit einen Mehrwert erzielt.

Bei uns gibt es nicht nur vier Wände mit Fenstern, bei uns erhalten Wohnungskäufer optimale Grundrisse und zusätzliche Features, die das Leben vereinfachen können, sei dies z. B. der Inhouse-Wellness-und-Fitness-Bereich (Wellness-Base), der Veranstaltungsraum (Event-Base), oder seien es die Abteile für Lieferungen (Shop-Base).

Außerdem zeichnen sich unsere Wohnbauprojekte durch einen niedrigen Energieverbrauch und damit auch niedrigere laufende Kosten aus. Dies alles erzeugt bei unseren Kunden einen nachhaltigen Zufriedenheitseffekt und vermittelt ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis. Nicht umsonst gibt es bei den Wohnungskäufern bereits viele Stammkunden.

Im Kapitel „Wir & angewandte Nachhaltigkeit“ finden Sie noch mehr Informationen zu unseren Konzepten.

Auch im Büro- und Retail-Bereich generieren wir durch die ÖGNI-Zertifizierung unserer Immobilien für unsere Kunden einen Mehrwert. Seit Bestehen der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) sind wir Mitglied dieser Initiative und engagieren uns proaktiv.

Dies hat damit begonnen, dass wir Mitarbeiter zu ÖGNI-Auditoren haben ausbilden lassen, damit wir das gesamte Zertifizierungs-Know-how selbst im Haus haben und dieses bereits bei der Entwicklung von neuen Projekten einsetzen und nutzen können.

Alle unsere Gewerbeimmobilien – in Österreich und Ost-/Südosteuropa – werden auf Basis der Richt-

linien der ÖGNI, die an jene der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) angelehnt sind, zertifiziert. Unsere Projekte werden in der Phase der Projektentwicklung vorzertifiziert und je nach Ergebnis entsprechend nachgerüstet, um das beste Zertifizierungsergebnis für das Projekt zu erreichen.

So haben wir zum Beispiel 2014 mit unserem Shopping- und Entertainment-Center Promenada in Bukarest (Rumänien) die höchste Gold-Bewertung (Kategorie Handel Typ 2) in der Geschichte der ÖGNI/DGNB erhalten. Ausführliche Informationen über das Projekt finden Sie im Kapitel „Wir & angewandte Nachhaltigkeit“. Die Audits zur endgültigen Zertifizierung werden selbstverständlich von unabhängigen Auditoren, die in keinem Anstellungsverhältnis zu uns stehen, durchgeführt.

Raiffeisen evolution hat im Jahr 2014 bzw. auch in den Jahren zuvor keine verbotenen oder umstrittenen Produkte verkauft.

#### **Ziele**

- Steigerung der Anzahl von Stammkunden
- Umsetzung der Wohnkonzepte in Österreich

#### **Maßnahmen**

- durch Evaluierung und Monitoring bestehender Stammkunden und das Erarbeiten von Maßnahmen hinsichtlich Kundenbindung
- durch die Berücksichtigung von zumindest zwei Wohnkonzepten bei allen zukünftigen Projekten

### **Hohe Kundenzufriedenheit**

Wie eingangs erwähnt, wollen wir unsere Kunden mit unseren Produkten rundum begeistern. Für uns bedeutet das, dass sich unser Kunde in seiner neuen Wohnung wohlfühlt und uns auch weiterempfiehlt.

- **WIN für Stakeholder | Kunden:** Basis zu Glück und Wohlfühlen
- **WIN für RE:** Wir können uns sicher sein, dass wir es richtig machen. Gewinnung von Neukunden
- **WIN für Umfeld:** Imagegewinn für Lieferanten



## Die Stimme des Kunden. G4-PR5

Im Bereich Wohnbau führen wir zwei Befragungen durch: die erste direkt bei Wohnungsübergabe und die zweite circa ein Jahr nach Einzug.

Die Fragebogen sollen uns Feedback zur Zufriedenheit mit der Wohnung, mit uns als Unternehmen, aber auch mit anderen beteiligten Unternehmungen – aus Sicht unserer Kunden – geben.

Die Ergebnisse der Fragebogen werden jeweils im Team besprochen. Es leiten sich daraus Anregungen sowie Verbesserungsmöglichkeiten ab, die in zukünftige Projektentwicklungen einfließen. Beschwerden und/oder Mängel der Nutzer werden umgehend bearbeitet und können zu Veränderungen in unseren Abläufen und Regelungen führen.

## Was gibt es Schöneres als zufriedene Kunden?

Im Berichtszeitraum wurden zwei Befragungen durchgeführt: zum einen für das Wohnprojekt Walcherstraße (62 Fragebogen) und zum anderen für das Projekt

Plösslgasse (48 Fragebogen). Beide Objekte befinden sich in Wien. Es wurde beide Male der erste Fragebogen (Fragebogen bei Wohnungsübergabe) ausgegeben. 2014 wurden insgesamt 110 Wohnungskäufer befragt.

Die gute Grundrissaufteilung sowie die professionelle Betreuung seitens Raiffeisen evolution werden bei fast allen Fragebogen besonders positiv erwähnt.

Negatives Feedback, das uns nicht direkt betrifft, wird von uns entsprechend weitergeleitet und gemonitort. Jenes Feedback, das uns selbst betrifft, wie z. B. zu wenige Steckdosen im Schlafzimmer, wird von uns nach Evaluierung in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung für künftige Projekte entsprechend adaptiert.

### Ziel

- Steigerung der Kundenzufriedenheit

### Maßnahme

- durch die gezielte Befragung unserer Kunden sowie Durchführung einer Messung der Kundenzufriedenheit und damit verbunden die Ergebnisse entsprechend umsetzen



# WIR & MENSCHEN



# Proaktiv mit und für Menschen.



## Wir achten, schützen und fördern die Interessen unserer Mitarbeiter.

Als Arbeitgeber tragen wir unseren Mitarbeitern gegenüber Verantwortung. Dafür, dass es ihnen gut geht und dass sie sich entwickeln können. Dieser Verantwortung kommen wir gerne nach.

## Developing the future. G4-56

Unser Unternehmensleitsatz „Developing the future“ steht für uns auch für die Entwicklung unserer Mitarbeiter und somit die Entwicklung unseres Unternehmens. Genauso, wie wir unsere Produkte und Projekte entwickeln, möchten wir auch unseren Mitarbeitern ein Umfeld zur Verfügung stellen, in dem sie sich weiterentwickeln können. Fachlich und persönlich.

Bereits im Jahr nach unserer Unternehmensgründung haben wir ein Unternehmens- und kurz danach ein Führungskräfteleitbild geschaffen. Beide geben Orientierung und zeigen auf, für welche Werte und Grundsätze Raiffeisen evolution steht. Beide Leitbilder spiegeln auch heute noch unser Denken und Handeln wider.

Den Begriff „Nachhaltigkeit“ haben wir bereits 2003 in unsere Unternehmenskultur aufgenommen. Wir haben uns selbst dazu verpflichtet, unser Unternehmens- wie auch das Führungskräfteleitbild täglich zu leben und zu stärken.

In unseren Leitbildern finden sich unter anderem folgende Werte:

Diese Werte leben wir. Diese zeichnen uns aus. Sie sind in den beiden Leitbildern berücksichtigt und festgehalten.

Die Bedürfnisse unserer Mitarbeiter sind uns sehr wichtig. Was wir dazu beitragen, möchten wir Ihnen zeigen:

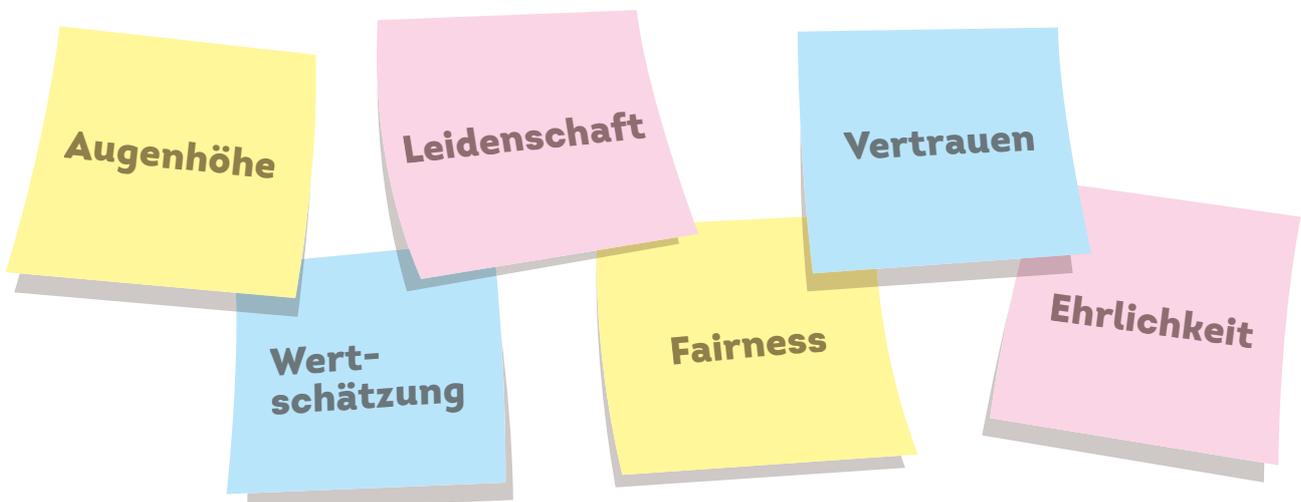
## Kompetenz

Arbeiten im Team erfordert soziale wie fachliche Kompetenz. Kompetenz bedeutet für uns Wissen, Fertigkeiten und Fähigkeiten, Einstellungen sowie Wertevorstellungen.

- **WIN für Stakeholder | Mitarbeiter:** um sich den anspruchsvollen und vielfältigen Herausforderungen von heute und morgen stellen zu können
- **WIN für RE:** Mit Kompetenz erreichen wir unsere Ziele leichter, das Miteinander geht leichter
- **WIN für Umfeld:** trägt zu wertvollen Ergebnissen für die Gesellschaft bei; mit kompetenten Ansprechpartnern spricht es sich leichter

## Möglichkeiten bieten. G4-LA9, G4-LA10, G4-LA11

Wir lernen nie aus, und auch unsere Kompetenzen entwickeln sich bzw. ändern sich im Lauf des Lebens. Je mehr Kompetenzen ein Mensch besitzt und je ausgeprägter diese sind, umso leichter wird er sich mit Veränderungen und Herausforderungen tun. Er





wird auch sicherer an anstehende Aufgaben herangehen. Kompetenz trägt zum Erfolg eines Menschen und eines Unternehmens bei.

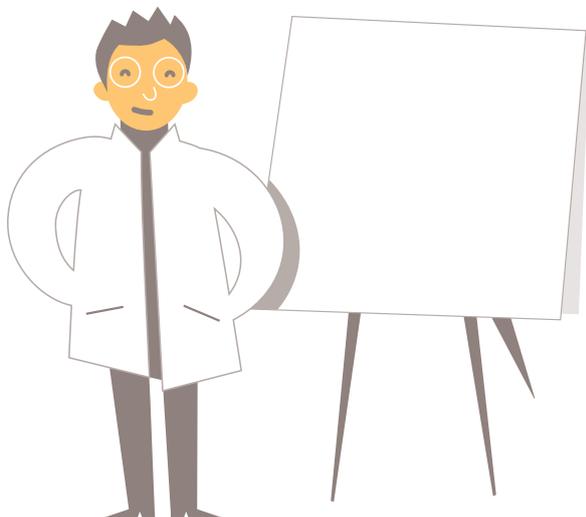
Für uns ist es wichtig, dass man an seinen eigenen Kompetenzen arbeitet, neue Kompetenzen entwickelt und diese kontinuierlich ausbaut.

Im Rahmen der RE\_Academy – die 2008 als interne Schulungsplattform ins Leben gerufen wurde und die vier Kompetenzsäulen Projektmanagement, Fachkompetenz, Managementkompetenz und Kommunikation & Sprache abbildet – bieten wir unseren Mitarbeitern auch Schulungen zur Entwicklung persönlicher Kompetenzen an.

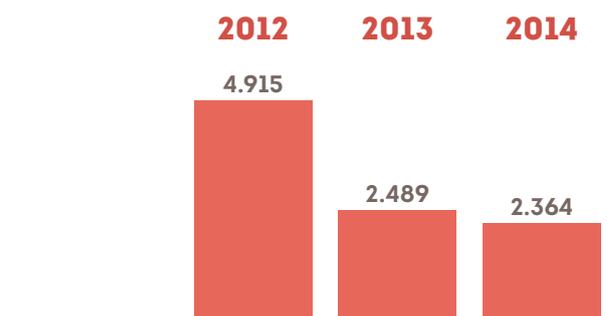
So haben wir z. B. 2014 für unsere Führungskräfte eine zweitägige Schulung zum Thema „gewaltfreie Kommunikation“ nach Marshall Rosenberg angeboten.

Die Teilnahme an den Schulungen bzw. Maßnahmen erfolgt meist (ausgenommen verpflichtende Schulungen, wie z. B. Compliance-Schulung) auf freiwilliger Basis. Denn wir sind der Meinung: Nur wenn der Mensch selbst bei dem, was er tut, einen Sinn erkennt, wird die Maßnahme ein Gewinn für alle sein.

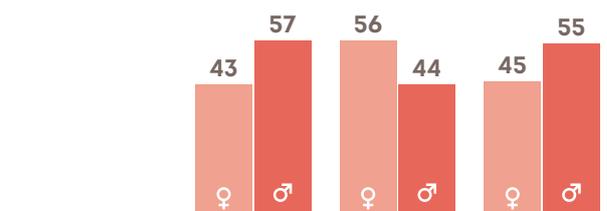
Im Rahmen unserer Mitarbeitergespräche, die mindestens einmal jährlich zwischen Führungskraft und Mitarbeiter stattfinden, werden neben der Beurteilung von Leistungen auch die individuellen Schulungsmaßnahmen definiert.



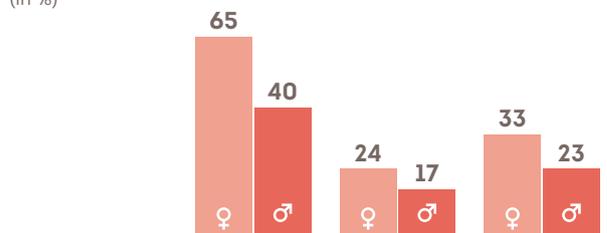
## Schulungen\*



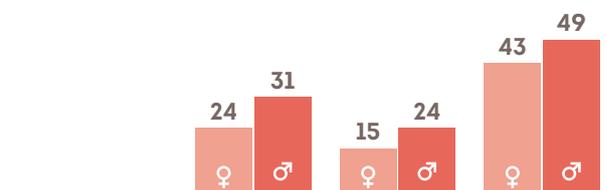
Schulungsstunden gesamt



Aufteilung Stunden nach Geschlecht (in %)



Aus- und Weiterbildung pro Teilnehmer (durchschnittliche Werte in Stunden)



Aus- und Weiterbildung pro Führungskraft (durchschnittliche Werte in Stunden)

\* **Anmerkungen zu den Kennzahlen:** 2012 konnten wir unser Schulungsprogramm der Kompetenzsäule Managementkompetenz (Schulungen von Kommunikation über Konfliktmanagement bis hin zu Verhandlungstechnik) auch in einigen unserer ausländischen Niederlassungen durchführen bzw. abschließen. Aufgrund der personellen Maßnahmen, die wir Ende 2012 durchführen mussten, haben wir 2013 unser Schulungsprogramm bewusst reduziert.



### Ziele

- Steigerung der internen Kompetenz
- Verbesserung der Arbeitssicherheit

### Maßnahmen

- neue Schulungen im Rahmen der RE\_Academy aufgrund der Bedürfnisse unserer Mitarbeiter anbieten
- Schulung aller Mitarbeiter im Bereich der Arbeitssicherheit und Erstellung eines Miniguides mit wichtigen Informationen und Tipps

### Entwicklungsmöglichkeiten

Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten bedeutet für uns, nicht nur Karrierewege anzubieten, sondern vielmehr unseren Mitarbeitern die Möglichkeit zu geben, auch Anderes bzw. neue Perspektiven kennenzulernen.

- **WIN für Stakeholder | Mitarbeiter:** Änderung von Verhaltensweisen. Man wächst und lernt seine Grenzen kennen
- **WIN für RE:** Stärkung unserer Mitarbeiter für neue Herausforderungen
- **WIN für Umfeld:** Sichtweisen ändern sich, und man sieht einiges klarer

### Raus aus der Komfortzone!

Unsere Mitarbeiter sollen an sich selbst arbeiten und die eigene Komfortzone erweitern. Die Komfortzone ist der bequeme Teil, in dem wir uns bewegen, uns wohlfühlen und auskennen. Wachstum und neue Herausforderungen fordern jedoch, dass wir unsere bequemen Verhaltensweisen verlassen und uns neuen Situationen und Gefühlen stellen. Tut man das lange genug, dann wird irgendwann die ungewohnte, neue Situation zur Komfortzone, und man fühlt sich auch darin wohl. Die Komfortzone wird dadurch erweitert.

Im Rahmen der RE\_Academy haben wir unseren Mitarbeitern eine Schulung „im Dunkeln“ angeboten. In Dunkelheit mussten unterschiedliche Aufgaben im Team gelöst werden. Es wurden dadurch beeindruckende Erfahrungen gemacht. Das Feedback der 12 Teilnehmer für diese Schulung war sehr gut, daher

werden wir dieses Training auch in Zukunft unseren Mitarbeitern anbieten.

*„Der Blick auf die Welt war (und ist) dadurch viel differenzierter.“*

*Teilnehmer der RE\_Academy*

### Ziel

- individuelle Entwicklungsmöglichkeiten fördern

### Maßnahme

- Arbeitszeit für ehrenamtliche karitative Tätigkeiten zulassen und Mitarbeiter stärken, Ehrenämter zu bekleiden bzw. sich gesellschaftlich zu engagieren

### Know-how-Transfer

Know-how-Transfer bedeutet für uns Wissensweitergabe. Voneinander lernen im direkten persönlichen Austausch. Das Wissen der gesamten Organisation sichtbar zu machen und zur Verfügung zu stellen.

- **WIN für Stakeholder | Mitarbeiter:** Sichtbar machen des eigenen Wissens. Stärkung des Selbstbewusstseins. Möglichkeit, in eine neue Rolle zu schlüpfen
- **WIN für RE:** Bewahren des Wissens. Unternehmenserfolg wird dadurch nachhaltig gesichert
- **WIN für Umfeld:** authentische und praxisorientierte Schulungen

### Wissen vermitteln.

Im Rahmen unserer RE\_Academy-Kompetenzsäule „Fachkompetenz“ wird das intern bereits vorhandene Know-how gezielt weitergeben. Hier ist es uns gelungen, die erfahrensten und besten Trainer zu gewinnen: unsere Mitarbeiter und Führungskräfte.

Mit RE\_public haben wir in den letzten Jahren eine Plattform geschaffen, in der all unser Wissen



elektronisch abgelegt ist und auf die alle Mitarbeiter zugreifen können.

#### Ziel

- Wissensmanagement fördern

#### Maßnahme

- durch die Zurverfügungstellung eines Forums zur persönlichen Wissensweitergabe (Schwerpunktthemen, z. B. Nachhaltigkeit, Lessons learned bei abgeschlossenen Projekten)

### Chancengleichheit

Chancengleichheit bedeutet für uns, dass jeder einzelne Mensch fair und gleich behandelt wird, unabhängig von Geschlecht, Alter, Rasse, Nationalität, Behinderung, Sexualität, Mitgliedschaft in einer Gewerkschaft, Familienstand, Religion oder politischer Ausrichtung. Es bedeutet aber auch Vielfalt „in den Köpfen“. Vielfalt ist für uns eine Stärke. Die Unterschiedlichkeiten unserer Mitarbeiter führen zu unterschiedlichen Perspektiven, Ideen und Fähigkeiten.

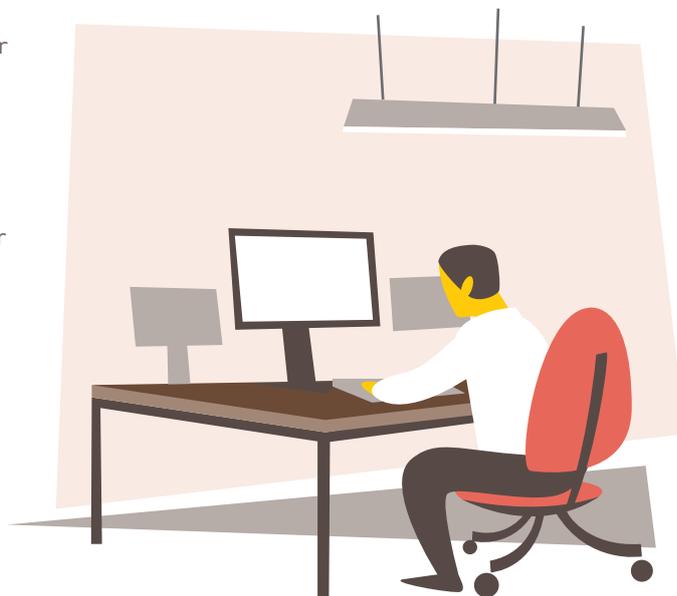
- **WIN für Stakeholder | Mitarbeiter:** Beschäftigungsfähigkeit und Motivation werden gefördert
- **WIN für RE:** Wir werden als ein attraktiver und verantwortungsvoller Arbeitgeber wahrgenommen
- **WIN für Umfeld:** Man lernt auch andere Sichtweisen kennen

### Wir sind, wer wir sind. G4-I1, G4-LA2, G4-LA13

Es wurden für jede Position Gehaltsbandbreiten definiert, in denen Mitarbeiter unabhängig von Geschlecht oder Herkunft aufgrund ihrer Berufserfahrung eingestuft werden.

Für die Mitarbeiter in Österreich und einigen osteuropäischen Ländern gelten überbetriebliche Kollektivverträge. Die bezahlten Gehälter – vor allem in den CEE-Ländern – liegen über den Mindestlohnvorschriften.

Sämtliche betrieblichen Leistungen, die wir als Unternehmen unseren Mitarbeitern gewähren, stehen allen



Mitarbeitern – ob Teilzeit oder mit befristeten Arbeitsverträgen – während ihrer Anstellung zur Verfügung.

Der Frauenanteil im Unternehmen beträgt 54 %.

Trotz der doch sehr stark männerdominierten Branche, in der wir tätig sind, schaffen wir ein ausgewogenes Geschlechterverhältnis.

#### Ziel

- Beibehaltung des ausgewogenen Verhältnisses

#### Maßnahme

- durch laufendes Monitoring

### Gutes Betriebsklima

Gutes Betriebsklima bedeutet für uns, sich wohlfühlen zu können. Eine Kombination aus Freude am Job, eigener Zufriedenheit und wertschätzendem Miteinander.

- **WIN für Stakeholder | Mitarbeiter:** Sie fühlen sich wohl, gehen gerne zur Arbeit
- **WIN für RE:** motivierte Mitarbeiter, geringe Personalfuktuation und hohe Produktivität
- **WIN für Umfeld:** Ein gutes Betriebsklima sorgt für mehr Gesundheit



**Mitarbeiter nach Region, Geschlecht,  
Altersgruppe und Arbeitsvertrag** G4-LA12

**2012**

**2013**

**2014**

Land   Mitarbeiterkategorie	Altersgruppe	♂	♀	gesamt	♂	♀	gesamt	♂	♀	gesamt
<b>Österreich</b>		48	25	<b>73</b>	40	23	<b>63</b>	38	24	<b>62</b>
<b>Geschäftsführung</b>	30-50 Jahre	2	-	<b>2</b>	2	-	<b>2</b>	2	-	<b>2</b>
	über 50 Jahre	-	-	<b>-</b>	-	1	<b>1</b>	-	1	<b>1</b>
<b>Führungskräfte</b>	30-50 Jahre	12	3	<b>15</b>	8	3	<b>11</b>	8	3	<b>11</b>
	über 50 Jahre	4	-	<b>4</b>	6	-	<b>6</b>	5	-	<b>5</b>
<b>Mitarbeiter</b>	unter 30 Jahren	2	3	<b>5</b>	1	3	<b>4</b>	1	2	<b>3</b>
	30-50 Jahre	22	17	<b>39</b>	18	13	<b>31</b>	15	15	<b>30</b>
	über 50 Jahre	6	2	<b>8</b>	5	3	<b>8</b>	7	3	<b>10</b>
<b>Bulgarien</b>		2	1	<b>3</b>	1	1	<b>2</b>	1	1	<b>2</b>
<b>Mitarbeiter</b>	unter 30 Jahren	1	1	<b>2</b>	-	1	<b>1</b>	-	1	<b>1</b>
	30-50 Jahre	1	-	<b>1</b>	1	-	<b>1</b>	1	-	<b>1</b>
<b>Polen</b>		3	11	<b>14</b>	4	8	<b>12</b>	4	8	<b>12</b>
<b>Mitarbeiter</b>	unter 30 Jahren	-	1	<b>1</b>	1	-	<b>1</b>	1	-	<b>1</b>
	30-50 Jahre	3	10	<b>13</b>	3	8	<b>11</b>	3	8	<b>11</b>
<b>Rumänien</b>		6	12	<b>18</b>	4	15	<b>19</b>	3	8	<b>11</b>
<b>Führungskräfte</b>	30-50 Jahre	-	1	<b>1</b>	-	1	<b>1</b>	-	1	<b>1</b>
<b>Mitarbeiter</b>	unter 30 Jahren	2	4	<b>6</b>	2	2	<b>4</b>	-	-	<b>-</b>
	30-50 Jahre	4	7	<b>11</b>	2	12	<b>14</b>	3	7	<b>10</b>
<b>Russland</b>		1	6	<b>7</b>	1	6	<b>7</b>	1	6	<b>7</b>
<b>Mitarbeiter</b>	unter 30 Jahren	1	2	<b>3</b>	1	2	<b>3</b>	1	2	<b>3</b>
	30-50 Jahre	-	4	<b>4</b>	-	4	<b>4</b>	-	4	<b>4</b>
<b>Serbien</b>		-	1	<b>1</b>	-	1	<b>1</b>	-	1	<b>1</b>
<b>Mitarbeiter</b>	30-50 Jahre	-	1	<b>1</b>	-	-	<b>-</b>	-	-	<b>-</b>
	über 50 Jahre	-	-	<b>-</b>	-	1	<b>1</b>	-	1	<b>1</b>
<b>Slowakei</b>		-	2	<b>2</b>	-	2	<b>2</b>	-	2	<b>2</b>
<b>Mitarbeiter</b>	30-50 Jahre	-	2	<b>2</b>	-	2	<b>2</b>	-	2	<b>2</b>
<b>Tschechien</b>		-	1	<b>1</b>	-	1	<b>1</b>	-	1	<b>1</b>
<b>Mitarbeiter</b>	über 50 Jahre	-	1	<b>1</b>	-	1	<b>1</b>	-	1	<b>1</b>
<b>Ukraine</b>		-	2	<b>2</b>	-	-	<b>-</b>	-	-	<b>-</b>
<b>Mitarbeiter</b>	unter 30 Jahren	-	1	<b>1</b>	-	-	<b>-</b>	-	-	<b>-</b>
	30-50 Jahre	-	1	<b>1</b>	-	-	<b>-</b>	-	-	<b>-</b>
<b>Ungarn</b>		2	4	<b>6</b>	1	4	<b>5</b>	1	5	<b>6</b>
<b>Führungskräfte</b>	30-50 Jahre	-	1	<b>1</b>	-	1	<b>1</b>	-	1	<b>1</b>
<b>Mitarbeiter</b>	unter 30 Jahren	-	-	<b>-</b>	-	1	<b>1</b>	-	1	<b>1</b>
	30-50 Jahre	2	3	<b>5</b>	1	2	<b>3</b>	1	3	<b>4</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>62</b>	<b>65</b>	<b>127</b>	<b>51</b>	<b>61</b>	<b>112</b>	<b>48</b>	<b>56</b>	<b>104</b>



## Wer sich wohlfühlt, kann auch den Augenblick genießen.

Offenheit, Ehrlichkeit und eine wertschätzende Kommunikation sollen nicht nur Schlagwörter sein, sondern gelebt werden. Und es darf gelacht werden.

Den Teamgedanken sowie das Wirgefühl stärken wir mittels regelmäßiger Incentives (Weltgesundheitstag, Tag des Apfels etc.) und Veranstaltungen (Betriebsausflug, Weihnachtsfeier etc.).

Das Wiener Team besuchte im September 2014 das Nationalparkzentrum in Orth an der Donau mit Wanderung und einer Tschaikentour. Ein Naturerlebnis. Mit der Tschaika, einem historischen Donauschiff, wurde die Donau befahren. Den Abschluss bildete ein gemeinsames Mittagessen.

Auch unsere Teams im Ausland unternehmen regelmäßig gemeinsame Aktivitäten.



## Weil uns die Gesundheit unserer Mitarbeiter wichtig ist. G4-LA6

Die Gesundheit unserer Mitarbeiter ist uns sehr wichtig. Daher haben wir in Ländern, in denen das Gesundheitssystem nicht so ausgereift ist wie in Österreich, Vereinbarungen mit „Medical Centers“ getroffen, damit unsere Mitarbeiter auch in diesen Ländern medizinisch bestens versorgt sind.

Unsere konzernweite Erhebung der Abwesenheitstage wegen Krankheit zeigt ganz klar, dass unsere Mitarbeiter weniger im Krankenstand sind als die jeweiligen Durchschnittskrankentage in den Ländern. Arbeitsbedingte Verletzungen und daraus resultierende Abwesenheiten gibt es zum Glück nicht zu berichten.

	2012	2013	2014
durchschnittliche Krankentage <b>pro Mitarbeiter</b>	4,56	4,47	4,18
durchschnittliche Krankentage ♀	4,47	5,39	4,28
durchschnittliche Krankentage ♂	4,92	3,45	4,07



## Weil uns die Meinung unserer Mitarbeiter wichtig ist.

2014 haben wir in Wien eine Evaluierung der psychischen Belastung durchgeführt. Aufgrund einer sehr hohen Rücklaufquote konnten wir schlüssige und aussagekräftige Ergebnisse erzielen.

Themen, die nicht so gut bewertet wurden, wie z. B. Sicherheit, Arbeitsschutzunterweisungen, körperliche Abwechslung, Zeit- und Termindruck, werden evaluiert und entsprechende Maßnahmen abgeleitet.

Nachfolgend einige Resultate, die besonders herausgestochen haben:

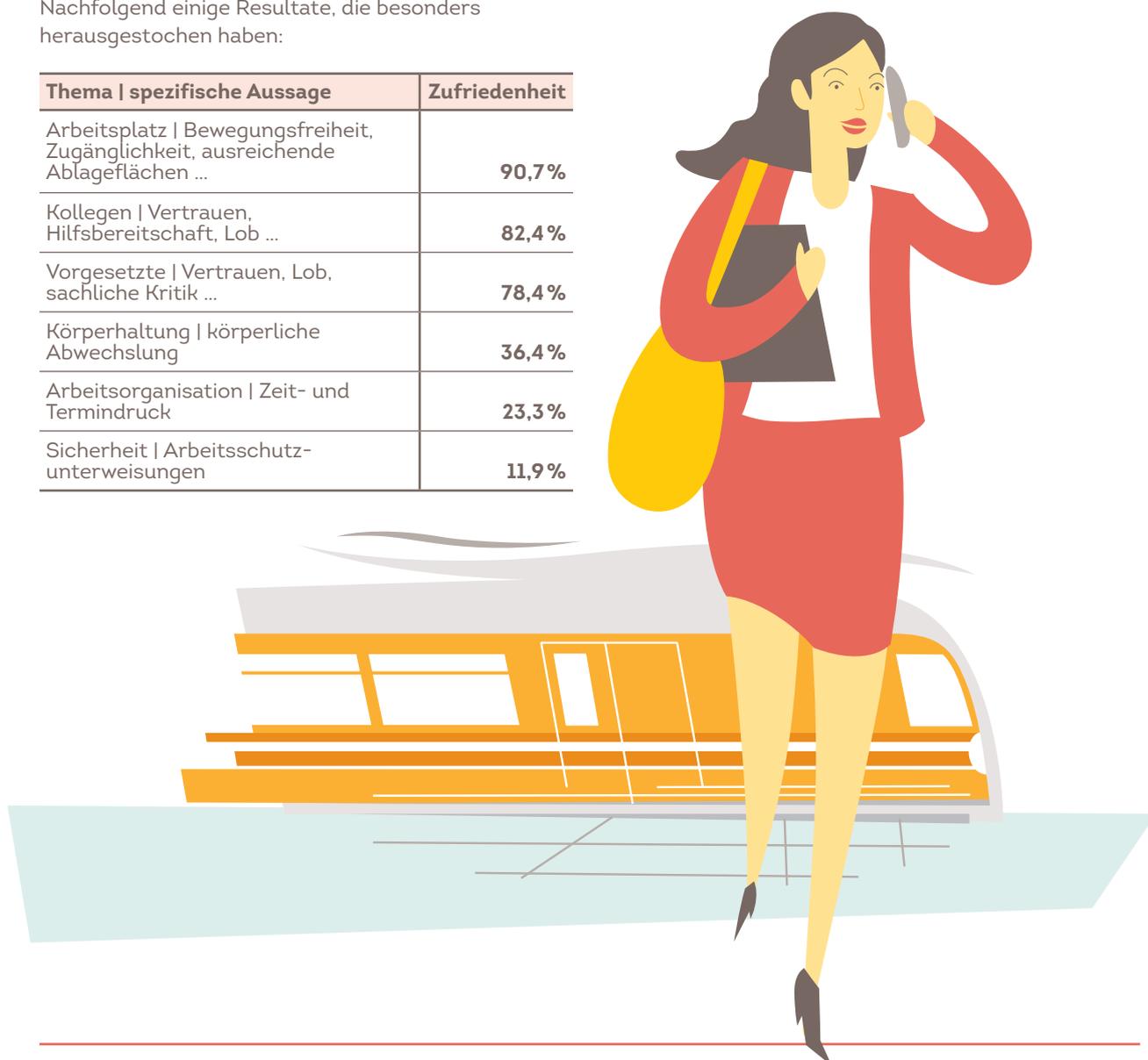
Thema   spezifische Aussage	Zufriedenheit
Arbeitsplatz   Bewegungsfreiheit, Zugänglichkeit, ausreichende Ablageflächen ...	90,7%
Kollegen   Vertrauen, Hilfsbereitschaft, Lob ...	82,4%
Vorgesetzte   Vertrauen, Lob, sachliche Kritik ...	78,4%
Körperhaltung   körperliche Abwechslung	36,4%
Arbeitsorganisation   Zeit- und Termindruck	23,3%
Sicherheit   Arbeitsschutzunterweisungen	11,9%

### Ziele

- Evaluierung und Stärkung des Betriebsklimas
- Förderung der Gesundheit unserer Mitarbeiter

### Maßnahmen

- Durchführung einer Mitarbeiterbefragung inklusive Evaluierung bestehender Maßnahmen (Betriebsausflüge, Veranstaltungen etc.)
- monatlicher Versand eines Newsletters mit Turnübungen für das Büro
- Beibehaltung unseres wöchentlichen Obstkorbs und themenbezogener Incentives wie Weltgesundheitstag



# WIR & **UMWELT**



# Proaktiv für unsere Umwelt.



Klimawandel, Erderwärmung, Naturkatastrophen. Seit vielen Jahren sind diese Begriffe wesentlicher Bestandteil unserer Zeit.

Durch die von uns gewählte Bauweise – Niedrig(st)-energiehäuser – und Selbstverpflichtung zur Errichtung von ausschließlich nachhaltigen Immobilien versuchen wir, einen Beitrag zu leisten und die Umwelt und die Natur zu schonen.

Aber nicht nur beim Bau von Gebäuden agieren wir ressourcenschonend, auch bereits bei der Aufbereitung von Bauplätzen. So sind alle in der Wertschöpfungskette involvierten Unternehmen und Personen angehalten, entsprechend zu handeln und Baumaterialien zu recyceln und Rohstoffe bzw. Güter zu verwenden, die nachhaltig und zertifiziert sind.

Auch durch die laufende Weiterentwicklung unserer Wohnkonzepte und unseres Bürokonzepts versuchen wir, in dem uns möglichen Rahmen den Veränderungen entgegenzuwirken und im wahrsten Sinn des Wortes umweltfreundlich zu handeln.

Wie wir mit den Bedürfnissen unserer Umwelt – für eine nachhaltigere Welt, die wir heute für die kommenden Generation gestalten – nicht nur unsere Produkte betreffend, sondern auch im Hinblick auf unsere innerbetrieblichen Abläufe (zum Beispiel Abfallwirtschaft) – umgehen, finden Sie nun:

## Schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen

Optimierter Produktzyklus und Nutzung unserer Konzepte (economy-office und ECO-BASE®) und ausschließliche Verwendung von Holzwerkstoffen aus nachhaltigem Anbau

- **WIN für Stakeholder | Umwelt:** proaktive Reaktion auf lokale und globale Umweltprobleme
- **WIN für RE:** Imagegewinn und Wettbewerbsvorteil
- **WIN für Umfeld | Kunden:** Imagegewinn

## Achtgeben. G4-14

Weltweit hat sich der Rohstoffeinsatz innerhalb der letzten 30 Jahre verdoppelt. Und wenn wir so weitermachen, werden wir Mitte des Jahrhunderts theoretisch dreimal das, was die Erde uns an natürlichen Ressourcen bieten kann, verbrauchen.

Es ist uns bewusst, dass wir als einzelnes Unternehmen dies nicht ändern können. Doch wir können unseren Beitrag dazu leisten, behutsamer mit unserer Umwelt umzugehen. Daher liegt uns der ressourcenschonende und nachhaltige Umgang mit den Rohstoffen der Natur besonders am Herzen.

Wir achten darauf, dass wir unsere Projekte aus einer ganzheitlichen Lebenszyklusperspektive betrachten: vom Ankauf des Grundstücks über Bau und Nutzung des Gebäudes bis hin zum Rückbau.

Welche Maßnahmen wir dahin gehend setzen, finden Sie im Kapitel „Wir & angewandte Nachhaltigkeit“ | Ökologische Qualität | 2<sup>nd</sup> Central auf Seite 49.

### Ziel

- Beachtung der Betriebs- und Lebenszykluskosten bereits in der Projektentwicklung

### Maßnahme

- durch die Sensibilisierung unserer Stakeholder und Schaffung von Best-Practice-Beispielen (z. B. Bürohaus 2<sup>nd</sup> Central oder Shopping- und Entertainment-Center Promenada in Bukarest)

## Nachhaltiges Bauen

Lebenszyklus der Immobilie beachten, ressourcenschonend bauen, ein MEHR an Extras (Familienfreundlichkeit, Wohnbaukonzepte) berücksichtigen, ein MEHR an Komfort.

- **WIN für Stakeholder | Investor:** langfristig nutzbare und wertbeständige Immobilie
- **WIN für RE:** Weiterentwicklung unserer Produkte, dadurch Wettbewerbsvorteil
- **WIN für Umfeld | Mieter, Käufer:** hohe Qualität, hohe Zufriedenheit



„Der beste Weg, die Zukunft vorherzusagen, ist, sie zu gestalten.“

Peter F. Drucker

Wir achten bei der Entwicklung unserer Projekte nicht nur auf unsere derzeitigen Bedürfnisse, sondern nehmen auch auf die Bedürfnisse der zukünftigen Generationen Rücksicht. Vor allem unsere Wohnbaukonzepte bieten dieses MEHR an Extras und Komfort. Nicht nur für heute, sondern auch für morgen.

Wie wir das in unseren Projekten gestalten, finden Sie im Kapitel „Wir & angewandte Nachhaltigkeit“ | Nachhaltiger Wohnbau anhand des Projektes Walcherstraße auf Seite 54.

#### Ziele

- Um-/Nachnutzungskonzepte mit bedenken
- Gewährleistung von langer Nutzbarkeit

#### Maßnahmen

- Sensibilisierung der Mitarbeiter im Rahmen der Schulungen, die in der RE\_Academy angeboten werden
- Realisierung der bestehenden Konzepte HUMAN-BASE® (Wohnprojekte) und economy-office (Büroprojekte) in so vielen Projekten wie möglich

### Niedrigenergiebauweise

Umsetzung von Energiekonzepten zur Optimierung des Gesamtenergiebedarfs all unserer Projekte

- **WIN für Stakeholder | Mieter:** Energiekosten verringern sich
- **WIN für RE:** geringere Energiekosten als Vermietungs- bzw. Verkaufsargument
- **WIN für Umfeld | Umwelt:** CO<sub>2</sub>-Emissionen werden durch Energieeinsparungen verringert

### Energie sparen, Umwelt schonen. G4-EN10

Bereits 2012 haben wir festgelegt, dass wir ausschließlich Niedrigenergiehäuser mit einem Heizwärmebedarf (HWB) zwischen 25 und 40 kWh/m<sup>2</sup>a errichten

werden. Bei einzelnen Projekten konnten wir aber auch bereits einen HWB von unter 25 kWh/m<sup>2</sup>a erzielen und haben somit Niedrigstenergiehäuser realisiert.

Energieeffizienzklasse	HWB-REFIN kWh/m <sup>2</sup> a	Baustandard
A++	≤ 10	Passivhaus
A+	≤ 15	Niedrigstenergiehaus
A	≤ 25	Niedrigstenergiehaus
B	≤ 50	Niedrigenergiehaus
C	≤ 100	technische Bauvorschriften 2008
D	≤ 150	nicht saniertes Wohnhaus, Baujahre 1960-80
E	≤ 200	nicht saniertes Wohnhaus, Baujahre 1960-80
F	≤ 250	unsaniertes Altbestand
G	> 250	unsaniertes Altbestand

Bei folgenden Projekten wurde seit Unternehmensgründung im Juli 2003 unser ECO-BASE®-Konzept (Näheres dazu finden Sie im Kapitel „Wir & angewandte Nachhaltigkeit“) umgesetzt:

- Jungstraße (Passivhaus), Wien-Leopoldstadt
- Engerthstraße, Wien-Leopoldstadt
- Ahornergasse, Wien-Neubau
- Plösslgasse, Wien-Wieden
- Gatteredergasse, Wien-Liesing
- Scheibenberggasse, Wien-Währing
- Walcherstraße, Wien-Leopoldstadt
- Trondheimgasse, Wien-Donaustadt
- Metahof-/Regengasse, Graz-Annenviertel



### Ziel

- Projekte bis hin zu „Plus Energie“-Bauweise zu betriebswirtschaftlich sinnvollen Zeitpunkten realisieren

### Maßnahme

- Erforschung, Entwicklung und Zertifizierung von energieeffizienten Gebäuden

## Abfallwirtschaft

Bewusster Umgang mit Altstoffen von der Entwicklungsphase über die Bautätigkeit bis in den Betrieb unserer Projekte sowie auch in unseren Büros und in unserem Alltag. Berücksichtigung von Abfallwirtschaftskonzepten für all unsere Projekte und deren Überbindung an unsere Immobiliendienstleister wie das Facility-Management.

- **WIN für Stakeholder | Facility-Management:** ausreichende Flächen und Equipment zur Verfügung gestellt zu bekommen, um eine optimale Abfallwirtschaft zu gewährleisten
- **WIN für RE:** bessere Verhandlungsbasis mit den Dienstleistern (Entsorgungsunternehmen), weniger Überraschungen im laufenden Betrieb
- **WIN für Umfeld | Umwelt:** Schonung der Umwelt durch Abfallvermeidung

### Wir sortieren. G4-EN23

Eine optimierte Abfallwirtschaft gehört zu unserem betrieblichen Alltag – bei unseren Projekten, aber auch in unseren Büros.

Abfallwirtschaft ist wichtig für den Umweltschutz. Wie gut wir beim Umweltschutz sind, hängt entscheidend von unseren Mitarbeitern ab. Durch viele kleine Maßnahmen können wir eine kontinuierliche Verbesserung bewirken. Bei unseren Projekten stützen wir uns hier auf die Richtlinien von ÖGNI zur abfallarmen Baustelle.

In unseren Büros trennen wir Restmüll, Papier, Plastik, Toner etc. Auch bei unseren Projekten achten wir darauf. Doch wir haben hier sicherlich noch Potenzial.

Dieses Potenzials möchten wir uns bewusst werden und entsprechende Maßnahmen ableiten. Es geht dabei nicht nur um die Wiederverwendung von Abfall, sondern auch um eine möglichst hohe Recyclingfähigkeit der hergestellten Produkte.

### Ziel

- optimierte Abfallwirtschaft inklusive Einbezug von Abfallvermeidung

### Maßnahmen

- Erstellung eines durchdachten Abfallkonzepts für das Büro sowie die Projekte (Verwendung von recyclingfähigen Materialien/Rohstoffen)
- Nutzung von Re-Use (Wiederverwendung des Abfalls) und Urban-Mining (Abfall als Rohstoff nutzen)

## Energieeffizientes Arbeiten & Leben

Bewusstsein schaffen für Maßnahmen, die zum Energiesparen beitragen.

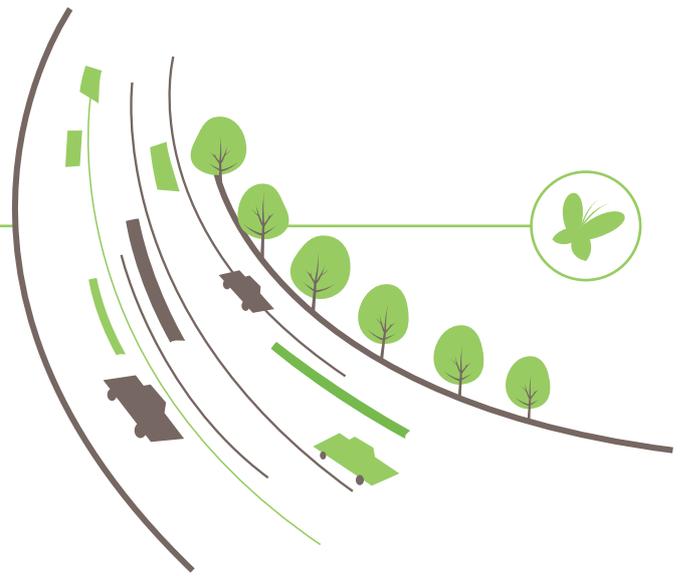
- **WIN für Stakeholder | Umwelt:** weniger Abfall, weniger Emissionen
- **WIN für RE:** Kosteneinsparungen
- **WIN für Umfeld | Menschen:** Energiespartipps für zu Hause, Sensibilisierung

### Bewusstsein schaffen.

Um Bewusstsein schaffen zu können, brauchen wir Klarheit, wo wir derzeit stehen. Durch diese Klarheit ist sichtbar, dass wir Potenzial haben, um es besser zu machen.

Wir wollen Bewusstsein schaffen, wie energieeffizientes Arbeiten und Leben funktionieren können. Wir wollen das Umweltbewusstsein unserer Mitarbeiter stärken und somit unsere Umweltbilanz verbessern.

In unserem Büro in Wien verfügen wir über insgesamt drei Druckerstationen, die unseren Mitarbeitern für Ausdrücke und Kopien zur Verfügung stehen. Hier gibt es jeweils einen Schwarzweißdrucker sowie ein energiesparendes Multifunktionsgerät (drucken – scannen – kopieren).



### Papierverbrauch Kopier- und Druckerpapier | Standort Wien

	2012	2013	2014
Papier A4   Blatt	500.000	455.500	382.500
Papier A3   Blatt	22.500	20.000	10.000
Mitarbeiter Ø Wien	76,42	61,66	58,50

### Papierverbrauch WC-Papier & Handtücher | Standort Wien

	2012	2013	2014
Papierhandtücher in Packungen à 180 Blatt	320	240	210
WC-Papier in Rollen à 400 Blatt	912	576	524
Mitarbeiter Ø Wien	76,42	61,66	58,50

### Saubere Energie. G4-EN3, G4-EN10

Für unser Headquarter in Wien beziehen wir Strom, der aus 100 % erneuerbaren Energieträgern erzeugt wird. Die Strommenge wird zu einem überwiegenden Teil aus europäischer Wasserkraft abgedeckt.

Hiefür liegen uns seitens der Energie Allianz Österreich entsprechende Zertifikate vor (Herkunftsnachweise gemäß den §§ 8 und 9 des Ökostromgesetzes).

Mit dem Bezug von Strom aus erneuerbaren Energien bzw. Wasserkraft leisten wir einen Beitrag zum Klimaschutz. Die Belieferung verursacht keine CO<sub>2</sub>-Emissionen.

### Energiekennzahlen | Standort Wien

	2012	2013	2014
Verbrauch in kWh	80.570	100.297	102.709
CO <sub>2</sub> -Einsparung in Tonnen – aufgrund der Nutzung des Stroms aus erneuerbarer Energie	15,19	18,84	17,66

Durch die Ausarbeitung für diesen Bericht wurde uns der steigende Energieverbrauch so richtig bewusst. Wir arbeiten an Maßnahmen, um unser Ziel einer Reduktion um mindestens 3 % zu erreichen.

### Bewegung benötigt Energie. G4-EN15, G4-EN30

Jeder von uns weiß aus der Erfahrung von Sport oder körperlicher Arbeit, dass Bewegung Energie benötigt. Bei Reisen wird aufgrund der teilweise großen Entfernungen, der hohen Geschwindigkeiten und des Gewichts der Fortbewegungsmittel noch mehr Energie verbraucht.

Aufgrund der Entfernungen unserer Projekte – vor allem in Zentral- und Südosteuropa – können wir auf Dienstreisen nicht immer verzichten, wir versuchen aber, durch Einsatz neuer Technologien, wie z. B. Videokonferenzen, diese zu verringern.

Flugreisen	2012	2013	2014
CO <sub>2</sub> -Ausstoß in t	264,17	322,35	164,75

**Anmerkung zu den Kennzahlen:** Aufgrund der Fertigstellung der Projekte Promenada in Rumänien und Międzyborska 11 in Warschau kam es 2013 zu einem Anstieg der Flugreisen.

Unser Fuhrpark (Österreich) umfasste im Berichtsjahr insgesamt 26 Firmenautos. Davon wurden 25 Autos mit Diesel betankt und ein Fahrzeug mit Benzin (Super Plus).

Bei der Auswahl der Firmenfahrzeuge achten wir auf spritsparende Autos mit niedrigem CO<sub>2</sub>-Ausstoß sowie auf die Vorgaben seitens unserer Gesellschafter.

Innerhalb des Raiffeisen-Konzerns evaluiert die Raiffeisen Leasing jährlich in einer anonymisierten Fuhrparkauswertung den CO<sub>2</sub>-Ausstoß in Gramm pro gefahrenen Kilometer.



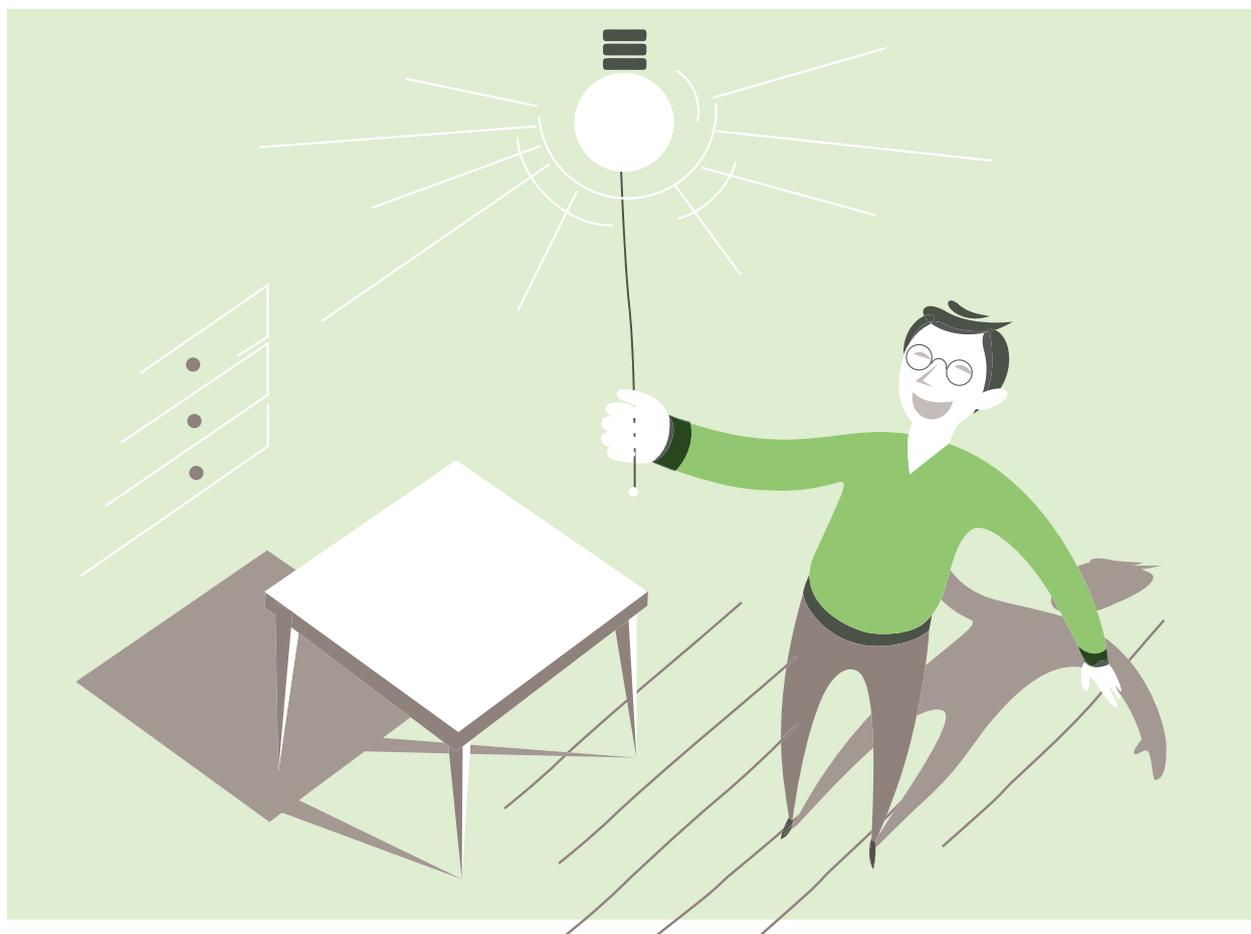
<b>Firmenautos</b> (alle in Österreich gemeldeten Kfz)	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>Veränderungen 2014 zu 2013</b>
gefahrte Kilometer	<b>792.694</b>	<b>768.019</b>	<b>750.169</b>	<b>-2,4 %</b>
durchschnittlicher Treibstoffverbrauch in Liter/100 km	<b>6,97</b>	<b>7,17</b>	<b>7,02</b>	<b>-2,14 %</b>
CO <sub>2</sub> -Ausstoß in kg	<b>149.702</b>	<b>145.644</b>	<b>140.126</b>	<b>-3,94 %</b>
CO <sub>2</sub> -Ausstoß in g/km	<b>188,85</b>	<b>189,63</b>	<b>186,79</b>	<b>-1,52 %</b>

### Ziele

- Reduktion von Strom und Papier um mindestens 3%
- Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes um mindestens 5%

### Maßnahmen

- durch die Sensibilisierung der Mitarbeiter mittels Energiespartipps, Tipps zu Mobilität und Erstellung eines Leitfadens für umweltbewusstes Verhalten
- durch die Reduktion von Dienstreisen (Einsatz von neuen Technologien) sowie Vorgabe für die Anschaffung von Firmenfahrzeugen (Eco-Modelle, besonders schadstoffarme Fahrzeuge)



# WIR & ANGEWANDTE NACHHALTIGKEIT





Seit unserer Unternehmensgründung im Juli 2003 haben wir im In- und Ausland viele Immobilienprojekte realisiert. Es war und ist uns ein Anliegen, ressourcenschonend zu handeln und zu bauen. Nachhaltig eben. Dies haben wir bereits vor dem Entstehen von Verbänden und Initiativen, wie zum Beispiel der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) oder der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB), für uns festgelegt. Der Begriff Nachhaltigkeit ist von Anfang an in unserer Unternehmenskultur verankert und zentrales Element unseres Handelns.

In diesem Kapitel zeigen wir Ihnen, wie wir Nachhaltigkeit anwenden bzw. wie wir diese in unseren Projekten – anhand von konkreten Beispielen für Büro, Retail und Wohnbau – umsetzen.

Bevor Sie in die Welt unserer Projekte eintauchen, geben wir Ihnen einen Überblick über ÖGNI und das Bewertungssystem nach DGNB, anhand dessen wir all unsere Gewerbeprojekte im In- und Ausland zertifizieren lassen.

## Wir und ÖGNI.

Die Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft, kurz ÖGNI, „ist eine NGO und erarbeitet Inhalte wie Leitfäden oder Kodizes, zertifiziert Unternehmen in ihrem ethischen Handeln und zeichnet Leuchtturmprojekte des nachhaltigen Bauens und Bewirtschaftens aus. Darüber hinaus wird nachhaltiges Wissen in Form von Ausbildungen vermittelt. Der Verein schafft Rahmenbedingungen für eine inhaltliche Etablierung des Gedankens der Nachhaltigkeit bei allen Stakeholdern der Bau- und Immobilienbranche in Österreich“ (ogni.at).

Wir selbst sind ÖGNI-Gründungsmitglied, und einige Mitarbeiter wurden durch ÖGNI zu Auditoren ausgebildet. Unsere Auditoren bringen frühzeitig in der Projektentwicklungsphase ihr erworbenes Wissen ein. Sie melden auch ein Projekt zur Zertifizierung an und reichen die notwendigen Unterlagen ein. RE-Mitarbeiter sind auch im ÖGNI-Vorstand und im Fachausschuss vertreten.

## Fakten zu ÖGNI

- gegründet: 2009
- Mitglieder: 300 (Stand Dezember 2013)
- Gründungspräsident: Philipp Kaufmann



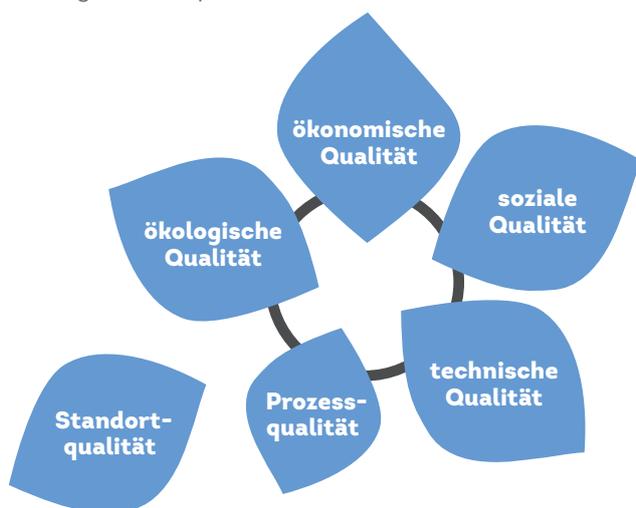
Verleihung der ÖGNI-Zertifikate für die Projekte Promenada und 2<sup>nd</sup> Central durch Philipp Kaufmann

## Das DGNB-System.

Die ÖGNI-Zertifizierung funktioniert nach dem DGNB-System. Im Wesentlichen geht es dabei darum, dass die DGNB/ÖGNI ein einheitliches und transparentes Beurteilungssystem anwendet, um die Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit von entstehenden bzw. bereits errichteten Gebäuden messbar zu machen und anhand eines Scorings zu werten. Hier sind verschiedene Profile, abhängig von der Art des Gebäudes, verfügbar. Je nach Erfüllungsgrad der einzelnen Kriterien ergeben sich daraus Auszeichnungen in Bronze (ab 50%), Silber (ab 65%) und Gold (ab 80%).



Die beurteilten Themenbereiche gliedern sich dabei in folgende Hauptkriterien:



- **ökologische Qualität:** Wirkungen auf die globale und lokale Umwelt, Ressourceninanspruchnahme und Abfallaufkommen
- **ökonomische Qualität:** Lebenszykluskosten, Prozesskette und Werteentwicklung
- **soziokulturelle und funktionale Qualität:** Nutzerkomfort, funktionale und gestalterische Gebäudeeigenschaften
- **technische Qualität:** Brand- und Schallschutz, Gebäudehülle, Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit, Rückbau und Recyclingfreundlichkeit
- **Prozessqualität:** Qualität in der Planung und in der Bauausführung
- **Standortqualität:** Verhältnisse am Mikro- und am Makrostandort werden beleuchtet

Jedes Hauptkriterium enthält Kriteriengruppen, die sich wiederum in einzelne Kriterien bzw. Steckbriefe (SB) einteilen lassen. Beispielsweise gibt es im Hauptkriterium „ökologische Qualität“ die Kriteriengruppe „Wirkungen auf die globale und lokale Umwelt“ mit dem dazugehörigen SB01, „Treibhausgaspotenzial“.

Generell ist anzumerken, dass in den einzelnen Steckbriefen jeweils Grenz-, Referenz- und Zielwerte definiert sind, wobei der Referenzwert die „Norm“ darstellen soll. Je näher man mit den Kennwerten des

jeweiligen Gebäudes in Richtung Zielwert kommt, desto mehr Punkte kann man in den einzelnen Kriterien erreichen.

Im Zertifizierungsprozess wird das Gesamtprojekt betrachtet. Das bedeutet, dass einzelne Kriterien voneinander abhängig sind wie ein lebender Organismus. Gleichzeitig ergibt es nicht ein „Blitzlicht“ – die Darstellung eines Zustands zum Errichtungszeitpunkt –, sondern betrachtet den Lebenszyklus eines Projektes. Daher erfolgt die Beurteilung der Qualität auf den Benutzungszeitraum eines Gesamtprojektes.

Das DGNB-System dient unseren Projektdirektoren nicht nur zur Qualitätssicherung, sondern auch zum Sichtbarmachen neuer Aspekte, die im Zuge der Umsetzung zu noch mehr Nachhaltigkeit führen können. Die Gesamtsicht auf das Gebäude ist Basis des effizienten, nachhaltigen Bauens. Die Verlagerung von Problemen wird durch die Lebenszyklusperspektive verhindert.

Um die Erfüllung dieser Anforderungen auch gewährleisten zu können, erhalten alle von uns im Zuge der Errichtung eines Gebäudes beauftragten Unternehmen als Vertragsbeilage ein sogenanntes Leistungsbild Nachhaltigkeit (Planer – spezifiziert für Architekt, Bauphysiker, Statiker, technische Gebäudeausrüstung) bzw. ein Pflichtenheft Nachhaltigkeit (ausführende Unternehmen). In diesem wird dann beispielsweise betreffend den Einsatz von Holz, Bau- und Werkstoffen die Einhaltung aller Systemvorgaben auch von den von uns beauftragten Unternehmen und Subunternehmen verlangt. So leben wir es.

## Büro.

Anhand des Büroprojektes 2<sup>nd</sup> Central wollen wir Ihnen die Hauptkriterien



näher vorstellen. Die weiteren drei Hauptkriterien stellen wir Ihnen im Projekt Promenada vor.



## 2<sup>nd</sup> Central – Office am Park I von Silber zu Gold.

Das Projekt 2<sup>nd</sup> Central – Office am Park ist ein Bürohaus in der Wiener Leopoldstadt im Entwicklungsgebiet des ehemaligen Nordbahnhofs. In der Vorzertifizierung nach DGNB durch ÖGNI hat dieses Bauvorhaben Silber erreicht. Nach Fertigstellung wurde das Projekt erneut getestet, und aufgrund getätigter Anpassungen ist uns hier ein Gold-Zertifikat gelungen. Wenige Monate nach Fertigstellung konnten wir die Immobilie an einen österreichischen Fonds erfolgreich verkaufen.

Verteilt auf acht Geschosse, entstand eine moderne Bürowelt nach Niedrigenergiestandard A für kostenbewusste Unternehmen. Im Erdgeschoss konnten wir einen Supermarkt und eine Café-Konditorei als Mieter gewinnen.

Das flexible Raumkonzept berücksichtigte bereits frühzeitig die Wünsche der zukünftigen Nutzer. So

konnten Büros schon ab 300 m<sup>2</sup> angemietet werden. Die individuelle Raumaufteilung und Ausstattung erfolgten mit den Mietern auf Basis ihrer Anforderungen und Bedürfnisse. Die Planung des Projektes berücksichtigte auch die Wünsche der künftigen Nutzer. So sind im Erdgeschoss neben Fahrradabstellräumen und Duschen auch Raucherzonen entstanden.

Fact-Box	
<b>Baubeginn</b>	<b>März 2012</b>
<b>Bauende</b>	<b>September 2013</b>
<b>Bruttogeschossfläche</b>	<b>19.020 m<sup>2</sup></b>
<b>Mietfläche</b>	<b>15.083 m<sup>2</sup></b>
<b>Garagenplätze Untergeschoss</b>	<b>141</b>

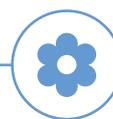
## Ökologische Qualität.

Die Steckbriefe 01–05 befassen sich nun mit jenen Auswirkungen auf die Umwelt, die in Form von Emissionen entstehen, und setzen sich in jedem Kriterium eine Reduzierung zum Ziel. Hiefür wird eine „Ökobilanz“ mit den Gebäudekennwerten erstellt, die auch die Steckbriefe 10 und 11 beinhaltet.

Die Ökobilanz ermittelt somit die Gesamtemissionen aller verwendeten Produkte des Gebäudes in Zusammenhang mit der Herstellung, dem Betrieb und der Entsorgung der jeweiligen Materialien.

Nachfolgende Übersicht zeigt die einzelnen Kriterien und Werte im Detail:

Steckbrief	SB01	SB02	SB03	SB04	SB05
	Treibhausgas-potenzial	Ozonschicht-abbaupotenzial	Ozonbildungs-potenzial	Versauerungs-potenzial	Überdüngungs-potenzial
Einheit	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> NGFa*a	kg CFC11/m <sup>2</sup> NGFa*a	kg C <sub>2</sub> H <sub>4</sub> /m <sup>2</sup> NGFa*a	kg SO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> NGFa*a	kg PO <sub>4</sub> /m <sup>2</sup> NGFa*a
Ergebnisse aus der Ökobilanz 2 <sup>nd</sup> Central	<b>28,86</b>	<b>3,23E-07</b>	<b>0,00462</b>	<b>0,04846</b>	<b>0,00505</b>
Referenzwert laut ÖGNI-Kriterien	<b>52,24</b>	<b>6,55E-07</b>	<b>0,00980</b>	<b>0,12500</b>	<b>0,01090</b>
Einsparung 2 <sup>nd</sup> Central im Vergleich zum ÖGNI-Referenzwert	<b>ca. 45%</b>	<b>ca. 50%</b>	<b>ca. 50%</b>	<b>ca. 60%</b>	<b>ca. 55%</b>



Es ist uns natürlich bewusst, dass wir durch die Entwicklung von Projekten die Umwelt belasten, doch wir versuchen, diese Belastungen so gering wie möglich zu gestalten. In diesem Fall sogar bis zu 60 % gegenüber einem Referenzprojekt.

In den Steckbriefen 10 und 11 geht es um den nicht erneuerbaren sowie den Gesamtprimärenergiebedarf.

Steckbrief	SB10	SB11
	nicht erneuerbarer Primärenergiebedarf	Gesamtprimärenergiebedarf
Einheit	kWh/m <sup>2</sup> NGFa*a	kWh/m <sup>2</sup> NGFa*a
Ergebnisse aus der Ökobilanz 2 <sup>nd</sup> Central	<b>79</b>	<b>123,7</b>
Referenzwert laut ÖGNI-Kriterien	<b>207</b>	<b>281</b>
Einsparung 2 <sup>nd</sup> Central im Vergleich zum ÖGNI-Referenzwert	<b>ca. 60 %</b>	<b>ca. 55 %</b>

Auch hier liegen wir deutlich unter den Referenzwerten und tragen sowohl in der Konstruktion als auch später in der Betriebsphase zur Ressourcenschonung bei.

Auch bei einem weiteren Wert, der im ökologischen Teil der Zertifizierung erfasst wird, dem Frischwasserbedarf (SB14), können wir im Vergleich zum Referenzwert eine 25%ige Einsparung generieren.

Einen wesentlichen Punkt der ökologischen Qualität des Gebäudes beschreibt der SB06. Ziel ist es hier, eine gezielte Auswahl von Produkten und Materialien zu treffen, die während der Errichtung und Nutzung des Bauwerks verwendet werden oder mit der Außenluft, dem Erdreich sowie dem Oberflächen- und/oder Grundwasser in Kontakt kommen und somit direkte Auswirkungen auf die lokale Umwelt, im Wesentlichen den Menschen in dem und um das Gebäude, haben können.

Bei der Auswahl der Materialien wird darauf geachtet, dass keine potenziell giftigen, lösemittelhaltigen, gesundheitsschädlichen und krebserregenden Stoffe oder Schwermetalle verwendet werden.

Auch Materialien, die für die Umwelt (z. B. für Wasser, Bienen, Pflanzen) giftig sind, werden bei unseren Projekten grundsätzlich nicht eingesetzt.

### Ökonomische Qualität.

Ein ganz wesentliches Kriterium der ökonomischen Qualität eines Gebäudes stellen die Lebenszykluskosten und damit der SB16 dar. Wir haben aus diesem Grund für das Projekt 2<sup>nd</sup> Central eine Lebenszykluskostenberechnung über einen Nutzungszeitraum von 50 Jahren erstellen lassen, welche die finanziellen Auswirkungen des Projektes vom Baubeginn bis zum Abbruch erfassen soll. Dabei wurden folgende Kostenarten berücksichtigt:

- **Herstellungskosten**
- **Nutzungskosten**
  - Bewirtschaftungskosten
- **Ver- und Entsorgung → Energie/Strom und Wasser, Entsorgung Abwasser**
- **Reinigung und Pflege**
- **Bedienung, Inspektion und Wartung**
  - Instandsetzungskosten
- **Instandsetzung Baukonstruktion**
- **Instandsetzung TGA** (technische Gebäudeausrüstung)
- **Rückbau und Entsorgung**

Ziel dieser Betrachtungsweise ist es dabei, frühzeitig für eine Minimierung der Folgekosten und nicht ausschließlich der Herstellungskosten zu sorgen. Unser Projekt schnitt im Lebenszykluskostenvergleich in der Zertifizierung mit 10 von 10 möglichen Punkten ab.

Weiters spielt für die ökonomische Qualität auch die Drittverwendungsfähigkeit (SB17) eine Rolle, die z. B. bei sich ändernden Markt- oder Umweltgegebenheiten eine hohe Umnutzungsfähigkeit von Gebäuden verlangt. Beim Projekt 2<sup>nd</sup> Central haben wir das gesamte Gebäude alternativ auch als Wohnbau konzipiert.

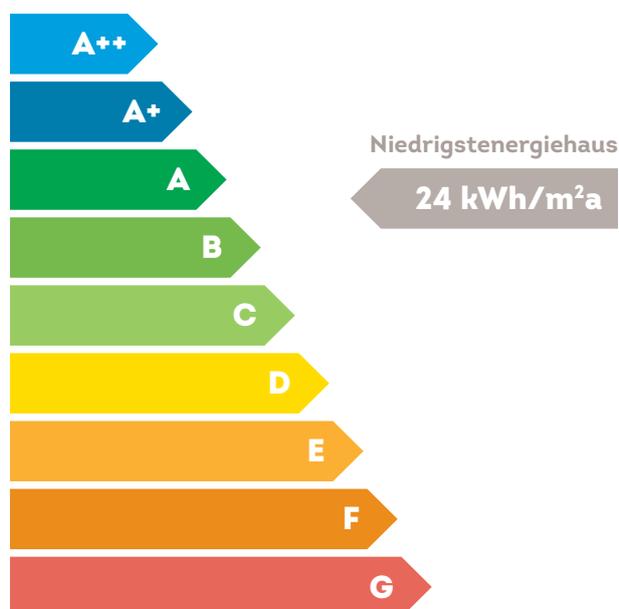


## Technische Qualität.

Der interessanteste Punkt in diesem Bereich dürfte wohl der SB35 sein, in dem es um die Qualität der Gebäudehülle geht.

Gemäß Energieausweis liegt das Bürohaus 2<sup>nd</sup> Central beim spezifischen Heizwärmebedarf bei einem Wert von 24 kWh/m<sup>2</sup>a und ist deshalb ein Gebäude der Energieeffizienzklasse A.

**Spezifischer Heizwärmebedarf bei 3400 Heizgradtagen**  
(Referenzklima)



Erwähnenswert in diesem Zusammenhang ist auch noch das Ergebnis der Messung zur Luftdichtheit (Blower-Door-Test) des Gebäudes: Mit einer Luftwechselrate von 0,8 erreichen wir hier einen sehr guten Wert. (Zum Vergleich: Ein Passivhaus liegt bei < 0,6.) Dadurch können unter anderem Energieverluste durch die Außenhülle minimiert werden.

Der SB42 befasst sich mit der Rückbau- und Demontagefreundlichkeit des Gebäudes. Wir haben dabei alle notwendigen Punkte in Bezug auf Demontage, Trennung, Recycling und Entsorgung zur Gänze erfüllt. In diesem Zusammenhang wurde ein Recycling- und Entsorgungskonzept erstellt.

Wir sind uns sicher, mit diesem Projekt einen wertbeständigen Beitrag im Entwicklungsgebiet des ehemaligen Nordbahnhofs in Wien geleistet zu haben.

## Retail.

Anhand unseres Projektes „Promenada“, eines Shopping- und Entertainment-Centers in Bukarest, möchten wir näher auf die Hauptkriterien nach DGNB eingehen:



## FCC – Promenada | ein Weltrekord.

Das Shopping- und Entertainment-Center Promenada ist das dritte Element des Floreasca City Center (FCC). Diese Stadtteilentwicklung umfasst neben der Promenada den bereits 2012 veräußerten „Sky Tower“, das höchste Gebäude Rumäniens, sowie das „Floreasca Office Building“, ein kleineres Bürogebäude.



Diese drei von uns konzipierten und realisierten Projekte bilden gemeinsam das Zentrum eines neuen Businessdistrikts, in dem bereits circa 400.000 m<sup>2</sup>



neuer Büroflächen entstanden sind und sich weitere 150.000 m<sup>2</sup> in Bau befinden. Hier haben sich bereits namhafte Unternehmen, wie z. B. Oracle, Volksbank und Raiffeisen, mit ihren Headquarters niedergelassen. Zukünftig werden hier circa 70.000 Menschen arbeiten.

Dank des außergewöhnlichen Designs, der Qualität und der namhaften Mieter ist die Promenada im ersten Jahr nach der Eröffnung im Oktober 2013 zu einem Wahrzeichen der Stadt Bukarest geworden.

Der vertraglich gesicherte Verwertungsstand bei der Eröffnung betrug 98,6%. Die Promenada wird seit zwei Jahren kontinuierlich als ein Marketing-Tool für die Vermarktung der gesamten Umgebung verwendet.

Der im Oktober 2014 generierte Verkaufspreis ist der bis dato höchste auf dem rumänischen Markt erzielte Transaktionswert für ein einzelnes Objekt.

Fact-Box	
<b>Baubeginn</b>	<b>Oktober 2011</b>
<b>Bauende/Eröffnung</b>	<b>Oktober 2013</b>
<b>Bruttogeschossfläche</b>	<b>114.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Mietfläche (inline)</b>	<b>38.210 m<sup>2</sup></b>
<b>Garagenplätze</b>	<b>1.242</b>
<b>Fassade</b>	<b>63.270,78 m<sup>2</sup> bzw. 15 Fußballfelder</b>
<b>maximale Anzahl an Arbeitern auf der Baustelle</b>	<b>1.485</b>
<b>Arbeitsstunden gesamt</b>	<b>3.127.091</b>

Das Projekt hat bei DGNB (Handel Typ 2), verliehen durch ÖGNI, einen Gesamterfüllungsgrad von 89,6% erzielt. Das ist nicht nur ein Rekord für uns, sondern ein Weltrekord in diesem Profil.

Das Projekt wurde bereits mehrfach ausgezeichnet:

- **CIJ Awards – Bukarest**
  - „Best Retail Development of the Year“ (November 2013)
  - „Environmental, Social and Sustainability Award“ (November 2013)

- **SEE Real Estate Awards – Bukarest**
  - „Overall Project of the Year“ (April 2014)
- **CEEQA Awards – Warschau**
  - „Building of the Year SEE“ (April 2014)
- **DGNB/ÖGNI – Wien**
  - 89,6% Gold (Weltrekord, September 2014)
- **GBB Awards 2014 – Wien**
  - „Best Project“ (Oktober 2014)
- **International Property Awards – London**
  - „Best Retail Development“ in Rumänien (Oktober 2014)
- **RE\_Award (intern)**
  - Project of the Year (Dezember 2014)

## Soziokulturelle und funktionale Qualität.

Diese teilt sich in folgende Unterkriterien auf:

- **Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit**
- **Funktionalität**
- **gestalterische Qualität**

Bei der Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit wollen wir vor allem die „gebäudebezogene Außenraumqualität“, SB24, hervorheben. Hier konnten wir die maximale Punkteanzahl erreichen, begründet durch die moderne Architektur, die sich einzigartig in das gesamte Ensemble der Floreasca City einbettet. Eine öffentlich zugängliche, begrünte Terrasse auf dem Dach gilt hier als Draufgabe und ist der neue Treffpunkt im nördlichen Stadtteil von Bukarest.





Auf die Funktionalität hat das Projektteam besonderes Augenmerk gelegt, da dies direkt über Erfolg und Misserfolg einer Shoppingmall entscheiden kann. „Barrierefreiheit“ – SB26, „Familienfreundlichkeit“ – SB66, „Umnutzungsfähigkeit“ – SB28, „Zugänglichkeit“ – SB29 und „Fahrradkomfort“ – SB30 sind hier die Schlagwörter.

Beispielhaft ist die „Familienfreundlichkeit“, SB66, erwähnt, bei der es darum geht, der Familie als Nutzerin entsprechend entgegenzukommen. Kinderspielplatz, Familientoiletten, Wickelräume, in denen auch Papa mit den Kleinsten mal Windeln wechseln kann, kinderwagenerechte Zugänge und Wegführungen sind Kriterien, die nur hier in dieser Form zum ersten Mal in Rumänien umgesetzt wurden.

Die „gestalterische Qualität“ wird über die Art und Weise, wie die Form, die Außenwirkung und die Funktionsaufteilung des Gebäudes entstanden sind, definiert. Daran arbeiteten ein lokaler Architekt, der den lokalen Geschmack und Stil einbrachte, sowie ein internationales Expertenteam, um Wünsche und Anregungen der Nutzer, Betreiber und vor allem der Endkunden mit einfließen zu lassen. Entsprechende Kommunikation und Information aus unserem Marketingteam standen im Einklang mit all diesen gestalterischen Themen. Uns war es wichtig, ein großes Gesamtes zu erzielen, ein Objekt wie aus einem Guss.

### Prozessqualität.

Bei diesem Hauptkriterium konnten wir mit 95,5% die höchsten Prozentpunkte erreichen. Diese teilt sich in folgende Unterkriterien auf:

- **Qualität der Planung**
- **Qualität der Bauausführung**

Bei der Qualität der Planung ging es uns vor allem darum, so früh wie möglich (ab der Stunde null) einen Nachhaltigkeitsprozess zu starten. Dies wird in der „Qualität der Projektvorbereitung“ – SB43 berücksichtigt. Es wurde ständig die Nachhaltigkeit hinterfragt und dokumentiert. Dies und eine Vielzahl von Studien stellten dieses hohe Ranking sicher. Hierbei sprechen wir von der „integralen Planung“ – SB44.

Studien, wie zum Beispiel ein Energiekonzept, ein Wasserkonzept, Tages- und Kunstlichtoptimierung sowie ein Logistikkonzept in den frühzeitigen Projektphasen, schaffen erst das Bewusstsein und die Objektivität, um nachhaltige Punkte in jeder Phase des Projektes zu reflektieren und eventuell zu modifizieren. Solche Studien werden im Kriterium „Optimierung und Komplexität der Herangehensweise in der Planung“ – SB45 zusammengefasst.

Bei der Qualität der Bauausführung (SB48 bis SB51) geht es vor allem um eine nachhaltige Baustelle und einen reibungslosen und professionellen Prozess während der Ausführung. Hier haben wir mit der STRABAG einen Vorreiter der Nachhaltigkeit als Generalunternehmer gefunden, der genau diese Kriterien in all seinen internen Standards bereits verankert hat und diese auch erfüllt.

Diese beiden Punkte stellten sicher, dass die Promenada bei einem DGNB-Vorzertifikat von 81,6% ihr Endergebnis (89,6%) um 8 Prozentpunkte steigern konnte.

### Standortqualität.

Die Bewertung der Kriterien zur Standortqualität fließt nicht in die Gesamtnote des Gebäudes mit ein, da sie die Qualität des Projektes nur geringfügig ändern kann. Im Speziellen geht es um „Risiken am Mikrostandort“ – SB56 wie Erdbeben oder Lawinen oder die „Verkehrsanbindung“ – SB59, auf die wir als Entwickler wenig Einfluss nehmen können.

Nichtsdestotrotz schafft es die Promenada, den Standort nachhaltig zu verändern. Denn auch eine entsprechende Infrastruktur gehört zum Standort, die im Kriterium „Nähe zu nutzungsspezifischen Einrichtungen“ – SB60, wie zum Beispiel durch die verbesserte Nahversorgung und durch ein zusätzliches Angebot an Dienstleistungen, verbessert wird.

Auch das Image des Standorts konnten wir durch unsere Entwicklungen verbessern, der Standort wurde zu einem attraktiven Ort in Bukarest, dies schlägt sich in SB58, „Image und Zustand von Standort und Quartier“, nieder.



Hier sind wir unserer Verantwortung nachgekommen, wir haben ein hochwertiges Produkt verwirklicht, das mit Sicherheit einen Startschuss für zukünftige hochwertige Projekte am Standort ausgelöst hat.

## Wohnbau Walcherstraße | Anders als die Anderen.

Am Beispiel unseres Wohnbauprojektes Walcherstraße möchten wir Ihnen nun zeigen, wie wir bei unseren Wohnbauten Nachhaltigkeit umsetzen. Eine Zertifizierung der Wohnbauprojekte durch ÖGNI – wie bei unseren Gewerbeprojekten – findet derzeit (noch) nicht statt.

Mitten in Wiens 2. Gemeindebezirk, der Leopoldstadt, zentrumsnah und in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Grünoasen Prater und Donauinsel, entstand hier ein Wohnhaus, das die Vorzüge der Lage mit gehobenem Wohnkomfort verbindet. Es wurde 2014 fertiggestellt und ist unser zweites Wohnbauprojekt, in dem alle drei innovativen Zukunftskonzepte – WOHN-BASE®, ECO-BASE® und HUMAN-BASE® – umgesetzt wurden.

Der Erfolg spricht für sich: Niedrigstenergiehaus (25 kWh/m<sup>2</sup>a) sowie 136 verkaufte Wohnungen bei Fertigstellung.

Fact-Box	
<b>Baubeginn</b>	<b>Juli 2012</b>
<b>Fertigstellung/Übergabe</b>	<b>April 2014</b>
<b>Bruttogeschossfläche</b>	<b>12.180 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>8.971 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohneinheiten</b>	<b>138*</b>

*\* Davon entfielen 76 Wohneinheiten auf die Raiffeisenvorsorge-wohnungs GmbH, die in einem abweichenden Standard und ohne Human-Base-Konzept errichtet wurden.*

Die zeitgemäße Architektur des Gebäudes erfüllt hohe ästhetische wie funktionale Ansprüche. In ihr ließen sich unsere bewährten Wohnkonzepte optimal umsetzen. Unsere Konzepte geben unterschiedlichen Lebensmodellen Raum zur Entfaltung und ermöglichen ein rundum nachhaltiges sowie barrierefreies Wohnen.



## Das WOHN-BASE®-Konzept.

Wir leben in einer Welt, die einem stetigen und schnellen Wandel unterworfen ist. Neue Technologien schaffen neue Strukturen für Leben, Arbeit und Freizeit, die sich auch in der Gestaltung von Lebensräumen niederschlagen. Gemeinsam mit dem Zukunftsforscher Dr. Daniel O. Maerki von „das fernlicht“ haben wir deshalb ein Konzept entwickelt, das auf die zukünftigen Bedürfnisse der Menschen ausgerichtet ist.

Ziel dabei ist es, neue Lebensmodelle zu berücksichtigen und die viel beschworene Vereinbarkeit von Beruf und Familienleben zu fördern.

### Mehr soziale Vernetzung.

In unserer immer globaler und technischer agierenden Gesellschaft wird es für den Einzelnen immer wichtiger, ein persönliches Rückzugsgebiet zu definieren. Einfach ausspannen, abschalten, regenerieren. Um wieder zu sich finden zu können. Und trotzdem mit der ganzen Welt auf Knopfdruck verbunden zu sein. Diesem Bedürfnis kommt das WOHN-BASE®-Konzept entgegen, dessen zentrales Element die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens ist. Im aktiven miteinander Kommunizieren entsteht ein natürliches Selbstverständnis im Umgang mit seinen Mitbewohnern.

### Mehr Flexibilität.

Machen Sie Ihre Wohnung zu Ihrem Arbeitsplatz – oder Ihren Arbeitsplatz zu Ihrer Wohnung. Die flexible Nutzung der einzelnen Wohneinheiten war ein wichtiges Anforderungsprofil bei der Planung und ermöglicht die einfache Integration von einem bis mehreren Computerarbeitsplätzen, einer Multimediaecke oder eines Kinderzimmers mit Babyphone- und/oder Webcam-Anschluss.

### Mehr Zeit für sich selbst.

Wer von zu Hause aus arbeitet, kann sich seine Zeit freier einteilen und ist in vielen Bereichen auch sein eigener Chef. Teleworking-Modelle gewinnen in vielen



Branchen zunehmend an Bedeutung – darüber sind sich Experten einig. Die IT-Infrastruktur der WOHN-BASE® löst die für Laien oft nur schwer lösbaren Fragen in Bezug auf die erforderliche Infrastruktur für Teleworker gleich vorweg und schafft das Cross-over zwischen Arbeiten und Wohnen.

Unser WOHN-BASE®-Konzept basiert im Allgemeinen auf 6 Säulen:

- **Sicherheit**
- **Komfort**
- **Kommunikation**
- **Homeworking**
- **Unterhaltung**
- **Kosteneinsparung**

#### **Sicherheit**

Die Haupteingänge des Gebäudes in der Walcherstraße sowie die innen liegenden Zugänge zu den WOHN-BASE®-Räumen, zum Kinderwagenraum etc. wurden mit einer Zutrittskontrollanlage auf Basis von berührungslosen Kartenlesern ausgestattet. Diese Eingänge können auch konventionell mittels Wohnungsschlüssels gesperrt werden.

Des Weiteren werden die beiden Hauseingänge, der straßenseitige SHOP-BASE-Eingang, die Garagenzufahrt, der garagenseitige Schleusenzugang, der Ausgang zum Innenhof, der Müllraum, der Keller und die SHOP-BASE videoüberwacht. Auch die Gegensprechanlage in der Wohnung verfügt über eine Videofunktion.

Die Beleuchtung im Stiegenhaus, in den Gängen und der Garage ist mittels Bewegungsmeldern geregelt.

#### **Komfort**

Hausbewohnern, deren Arbeitszeit erst nach Ladenschluss endet, erspart das innovative Konzept der SHOP-BASE nicht nur die Anwesenheit bei Pakettiefenlieferungen, sondern auch den Anblick eines leeren Kühlschranks.

Über das hauseigene Intranetportal können sich die Bewohner einen Code generieren, den sie registrierten Lieferanten zukommen lassen. Damit erhalten

diese Zutritt zu einem dafür vorgesehenen Bereich im Erdgeschoss des Gebäudes und können dadurch rund um die Uhr Warenlieferungen deponieren. Wann immer die Bewohner nach Hause kommen, können sie ihre bestellten Waren einer der eigenen Wohnung zugeordneten, versperrbaren Box mit Kühlmöglichkeit entnehmen. Durch dieses MEHR an Flexibilität ersparen sich unsere Kunden viel (Frei-)Zeit und viele Extrawege.

Beim Zeit-, Mühen- und Wegesparen hilft in der Walcherstraße auch die vorhandene WELLNESS-BASE mit Sauna, Ruheraum und einem Fitnessbereich.

Die Reservierung und Verrechnung der Sauna erfolgen über das Intranetportal. Diese wird für die gewünschte Uhrzeit dann vorgeheizt.

Der Fitnessraum erstreckt sich auf einer Fläche von 61 m<sup>2</sup> und ist jedem Bewohner frei zugänglich. Mit Blick auf den Innenhof trainiert man hier gut ausgestattet mit Cardio- und Krafttrainingsgeräten von Technogym.



#### **Kommunikation**

Das hauseigene Intranetportal wartet nicht nur mit Buchungssystemen und Lieferantencodes auf, sondern bietet zudem auch einen direkten Draht zur Hausverwaltung, zu Diskussionsforen und nützlichen Informationen über die Wohngegend.



Das aktive miteinander Kommunizieren der Hausbewohner wird durch Einrichtungen wie die WELLNESS-BASE und die EVENT-BASE gefördert.

### Homeworking

Die OFFICE-BASE im Erdgeschoss steht als zeitgemäß ausgestattetes Büro mit Teeküche und Internetanschluss zur Verfügung und kann von jedem Wohnungseigentümer als Treffpunkt für Businesstermine und als individueller Arbeitsplatz für bestimmte Zeit über das Intranetportal reserviert werden.



### Unterhaltung

Neben dem vorhandenen Fernsehempfang und den Internetanschlüssen in allen Wohn- und Schlafräumen bietet vor allem die EVENT-BASE jede Menge Unterhaltung. Über das Intranetportal buchbar, bietet der multifunktionale Gemeinschaftsraum dank flexibler Basisausstattung, stilvoller Einrichtung und eigener Küche und Toilette das ideale Ambiente für Kindergeburtstage, Events und gemeinsame Partys.



### Kosteneinsparungen

Anmietungskosten für Büro- und Eventräumlichkeiten fallen durch die vorhandenen Einrichtungen weg, denn für diese werden nur die direkt verursachten Betriebskosten verrechnet. Durch den bereits eingerichteten SAT-Empfang können die Kosten für einen Kabelanschluss gespart werden.

Die Bewegungsmelder in den Gängen senken die Energiekosten, und auch die Jahreskarte für das Fitnessstudio wird durch die vorhandene WELLNESS-BASE überflüssig.



### Das ECO-BASE®-Konzept.

Energie sparen und damit Umwelt schonen und Kosten senken. Das ist DAS heiße Thema unseres Jahrhunderts. Gleichzeitig verlangen wir jedoch größten Komfort. Die nahezu kompromisslose Verbindung dieser beiden Anforderungen war unsere Motivation und Vorgabe, Immobilien zu planen, die diesen Ansprüchen gerecht werden.

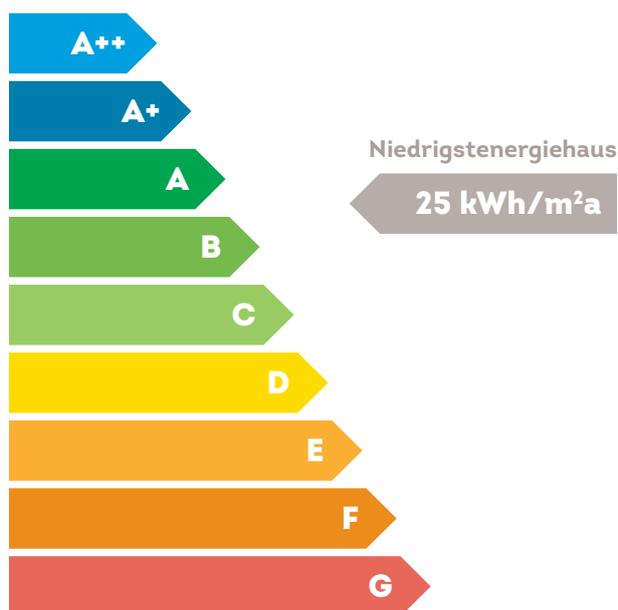
Im Fokus steht dabei auch die nachhaltige Wertsteigerung der Gebäude, die durch energiesparende Konzepte gewährleistet wird.

Gemäß der OIB-Richtlinie 6 (OIB = Österreichisches Institut für Bautechnik) werden die Gebäude in Effizienzklassen (mittels Energiekennzahlen) eingeteilt. Wir haben uns entschlossen, Gebäude zu errichten, die einen möglichst hohen Energiestandard aufweisen. Damit wird der Umwelt Rechnung getragen, und die Heizkosten werden niedrig gehalten. Erreicht wird dies vor allem durch eine hervorragende Wärmedämmung der Außenbauteile sowie Fenster und Türen, wobei hochwärmedämmende Verglasungen und Rahmenprofile gewählt werden.

Wesentlich ist die Optimierung des Baukörpers. Durch die spezifische Bauweise wird der Energiebedarf gegenüber herkömmlichen Wohnhäusern wesentlich reduziert. Das ergibt neben einer CO<sub>2</sub>-Reduktion auch eine erhebliche Heizkostensparnis.



### Spezifischer Heizwärmebedarf bei 3400 Heizgradtagen (Referenzklima)



Das Wohnhaus Walcherstraße ist ein Niedrigstenergiehaus der Klasse A, sein errechneter Heizwärmebedarf von 25 kWh/m<sup>2</sup>a liegt weit unter dem eines konventionellen Neubaus und bringt deshalb eine Heizkostenreduktion und damit eine geringere Umweltbelastung mit sich.

Eine hervorragende Dämmung der Gebäudehülle ist Grundvoraussetzung für ökologisch sensible Bauten.



### Das HUMAN-BASE®-Konzept.

Das Bedürfnis nach lebenslanger Mobilität und Unabhängigkeit im Alter wächst stetig. Wir greifen diese Thematik im HUMAN-BASE®-Modell auf. Im Vordergrund steht dabei die Idee des anpassbaren Wohnens über Generationen hinweg. Das bedeutet, dass sich moderne, zeitgemäße Wohnungen den Bedürfnissen ihrer Bewohner in allen Phasen ihres Lebens anpassen.

Auch in der Walcherstraße kam das Konzept zum Einsatz, und es wurde bereits im Zuge der Planung

besonderes Augenmerk auf Lebensqualität, Mobilität und Komfort gelegt, unabhängig von Alter und körperlicher Verfassung. Die Wohnungen in der Walcherstraße sollen ohne fremde Hilfe und ohne Einschränkungen genutzt werden können. Diese Mobilität ist bereits beim Betreten des Gebäudes durch folgende Punkte sichtbar:

- Zwei-Sinne-Prinzip bei Gegensprechanlage, Türöffner und Aufzügen – akustisch und (ggf.) optisch
- stufenlose Erreichbarkeit von Kellerabteil, Müllraum, Kinderwagenabstellraum
- teilweise automatische Türöffnung in Allgemeinerbereichen
- Stiegenhäuser mit beidseitigem Handlauf und kontrastierendem Farbkonzept
- Beschriftungen, wie z. B. Stockwerksbezeichnungen: groß, kontrastreich und somit gut sichtbar

Dem Thema Sicherheit wird mit rutschhemmenden Bodenbelägen in den allgemein zugänglichen Bereichen und den Sanitärräumen in den Wohnungen Rechnung getragen. Die allgemeinen Bereiche sind zudem mit Haltegriffen ausgestattet. In den Wohnungen gibt es Unterkonstruktionen für Haltegriffe, sodass im Bedarfsfall ein Nachrüsten jederzeit möglich ist.

Auch bei der Raumplanung wurden bereits mögliche zukünftige Bedürfnisse berücksichtigt. Der Bewegungsradius vor und nach allen Eingangstüren der Wohnungen sowie der Sanitärräume ist großzügig bemessen und erleichtert den Bewohnern auch mit eingeschränkter Beweglichkeit den Alltag erheblich. Die Wohnungseingangstüren haben nur eine einseitige Türschwelle, alle Verbindungstüren und Vorräume sind geräumig geplant. Sämtliche Türdurchgänge innerhalb der Wohnungen sind stufenlos ausgeführt. Somit kann dem Wunsch, auch bei sich ändernden Lebensverhältnissen lange in den eigenen vier Wänden leben zu können, absolut entsprochen werden.

Wir sind überzeugt, dass diese Betrachtungsweisen der Nachhaltigkeit jedem etwas bringen: den Menschen, die das Objekt besuchen/nutzen, den Investoren, den Eigentümern, den Mietern, all unseren Stakeholdern, uns und natürlich auch der Umwelt. Eine eindeutige Win-Win-Win-Situation für alle Beteiligten.



#### – WIN Stakeholder für Menschen:

- ausgedehntes Serviceprogramm (beispielhaft: im Wohnbau mit WOHN-BASE®, im Handel mit der Familienfreundlichkeit, im Büro durch die Fahrradfreundlichkeit)
- hochwertig ausgestattete Räume (Komfort, Funktionalität, etc.)
- effizientere Mobilität durch kürzere und weniger „Wege“
- Vermeidung von Schadstoffbelastung im Innenraum – hohe Innenraumluftqualität

#### für Investoren:

- langfristig nutzbare und wertbeständige Immobilie
- Bewertung der Gebäudequalität – Sicherstellung bei Kaufentscheidung
- nachhaltige Bauweise als Vermietungsargument
- hohe Flexibilität, geringere Umbaukosten bei Wiedervermietung
- zufriedene Mieter

#### für Mieter:

- geringere Energiekosten
- Zertifizierte Gebäude als Unternehmensstandort tragen zu einem besseren Image bei
- hohe Flexibilität, sei es in der Gebäudeausrüstung oder auch räumlich
- höhere Qualität – zum Beispiel störungsfreier Betrieb
- zufriedene Menschen

#### – WIN für RE

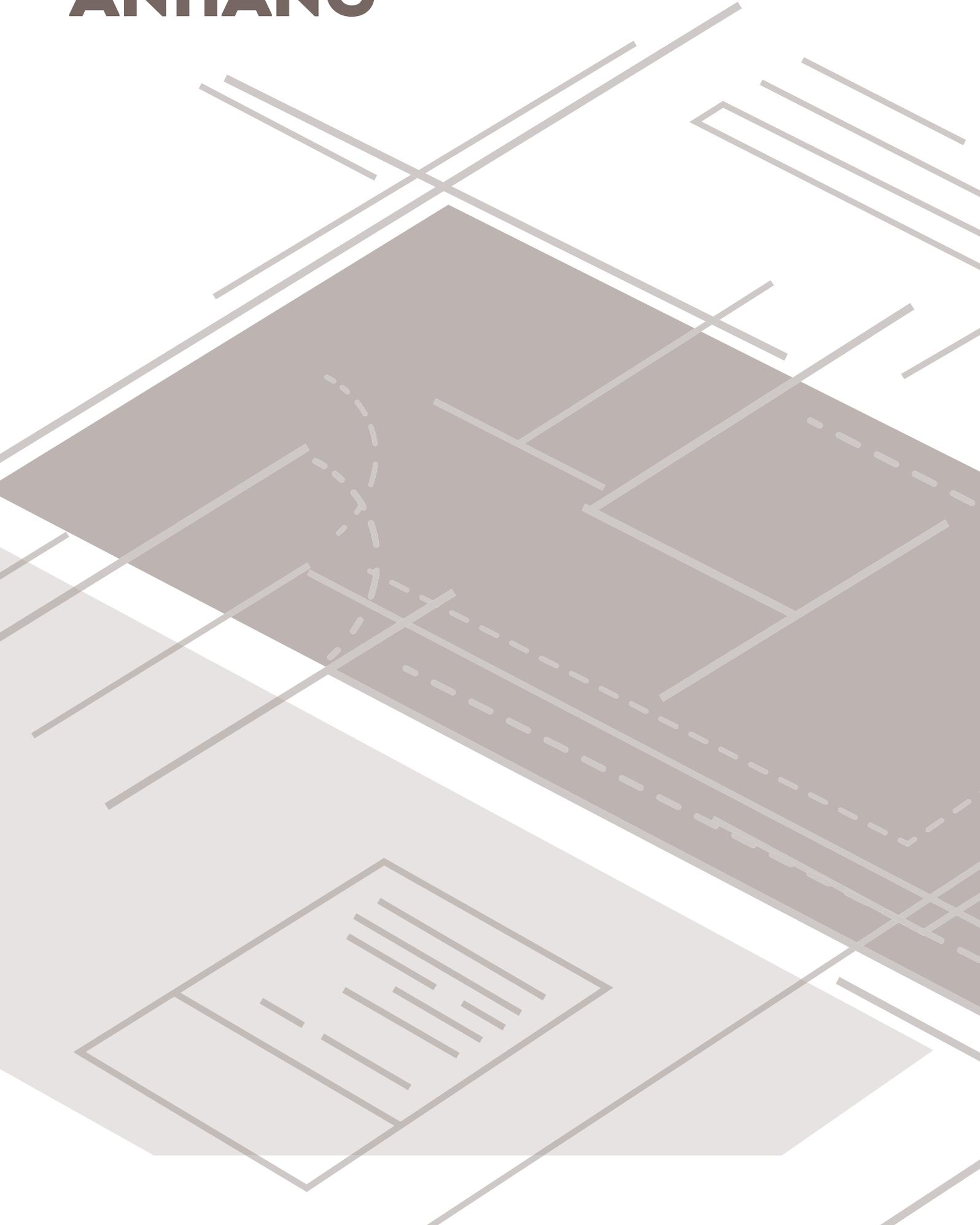
- freiwilliges transparentes „Benchmarking“, um unsere Produkte/Projekte weiterzuentwickeln
- Nachhaltigkeit als Wettbewerbsvorteil bei Vermietung und Verkauf (wird durch unseren hohen Anteil an Stammkunden bewiesen)
- Imagegewinn, auch bestätigt durch diverse Auszeichnungen (unter anderem Real Estate Brand Award 2014)
- Teil der Unternehmenskultur und daraus resultierende höhere Akzeptanz der Mitarbeiter am Produkt/Projekt

#### – WIN Umwelt:

- geringere CO<sub>2</sub>-Belastung und -Emissionen durch optimierten Produktzyklus und Nutzung unserer Konzepte (econogy-office und ECO-BASE®)
- geringerer Energiebedarf und daraus resultierend geringere Umweltbelastung (z. B. Niedrigenergiebauweise – ECO-BASE®)
- ausschließliche Verwendung von zertifizierten Holzwerkstoffen aus nachhaltigem Anbau, vgl. verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen
- Ausschluss von umweltgefährdenden Stoffen (vgl. giftig für Pflanzen, Tiere und Umwelt)
- proaktive Reaktion auf lokale und globale Umweltprobleme
- Unterstützung des Paradigmenwechsels in der Bau- und Immobilienbranche durch die Verpflichtung unserer Projektpartner zur Nachhaltigkeit mittels Leitungsbildern und Pflichtenheften



# ANHANG



# Grundwerteerklärung | Code of Conduct (Auszug)

---

Raiffeisen evolution, entstanden aus der Allianz von Key Playern der europäischen Immobilienwirtschaft – Projektentwicklern der Raiffeisen-Gruppe und des Geschäftsbereichs Projektentwicklung Österreich & Osteuropa der STRABAG AG – und unter der Beteiligung der UNIQA-Gruppe, ist ein Projektentwicklungs- und Dienstleistungsunternehmen im Segment der Immobilienwirtschaft in Österreich, Ost- und Südosteuropa.

Als einer der Marktführer in der Immobilienbranche und geleitet von unseren Werten, streben wir nach einer nachhaltigen Entwicklung unseres Geschäfts auf der Grundlage von wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, Umweltschutz und sozialer Verantwortung. Das Unternehmen ist heute neben dem Hauptsitz in Wien mit Standorten in Zentral- und Osteuropa (Bulgarien, Polen, Rumänien, Russland, Serbien, Slowakei und Ungarn) vertreten.

Unsere Tätigkeiten umfassen die Erstellung von Konzepten für die Bebauung und Nutzung von Liegenschaften, die Grundstücksauswahl, Analyse, Planung und Entwicklung, Realisierung sowie die Vermarktung von Gebäuden. Zusätzliche Dienstleistungen sind Projektmanagement und Facility-Management. Wir schaffen Wohnraum und Büroflächen, Hotels, Einkaufs- und Fachmarktzentren sowie gemischt genutzte Objekte (Mixed-Use-Developments). Daher steht unsere Verantwortung im Fokus eines sehr breiten Spektrums an Interessenten sowie im Rampenlicht der Öffentlichkeit und der Medien. Es ist nicht Ziel des Unternehmens, ein Portfolio aufzubauen, sondern nach Fertigstellung die Objekte entsprechend an Investoren/Fonds zu veräußern.

Durch das Koordinieren von Leistungen diverser Marktteilnehmer nehmen wir auch eine Stellung als Bindeglied zwischen Auftraggebern und Architekten, Baufirmen, Behörden und Professionisten ein. Partner aus unterschiedlichen Fachbereichen ergänzen die profunden und langjährigen Fachkenntnisse unseres Teams.

Unsere Geschäftsaktivitäten sind daher durch tägliches Zusammenwirken mit einem breiten Kreis von Beteiligten geprägt. Neben den bereits erwähnten

Professionisten und Vertrags- und Geschäftspartnern gehören dazu Käufer, Verkäufer, Mieter, Geschäftsleute, Investoren, Behörden sowie unsere Gesellschafter. All diese bezeichnen wir im Folgenden als „Stakeholder“.

Unsere Stakeholdern fühlen wir uns verantwortlich und zur Einhaltung der höchsten Standards für Integrität, Transparenz, Vertraulichkeit, professionelle Qualität und Fairness verpflichtet.

Wir bekennen uns zu den von der Österreichischen Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) erarbeiteten Verhaltensstandards sowie zu den von der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. entwickelten Referenzstandards.

## Unser geschäftliches Verhalten basiert auf folgenden fundamentalen Wertvorstellungen.

### **Rechtstreue:**

Auf die Einhaltung der in Österreich und allen anderen Ländern unserer wirtschaftlichen Betätigung geltenden gesetzlichen Bestimmungen legen wir größten Wert. Wir sehen den Wert der Kundeninteressen und jenen unserer Geschäftspartner stets im Einklang mit den eigenen Interessen und setzen alles daran, gesetzwidriges Verhalten zu unterbinden.

### **Integrität:**

Bei unserer Geschäftstätigkeit gehen wir stets ethisch verantwortlich und verantwortungsbewusst vor.

### **Fairness:**

Wir behandeln Mitarbeiter und Geschäftspartner bei der beruflichen Entwicklung bzw. bei der Vergabe von Aufträgen nach dem Grundsatz der Chancengleichheit.

### **Transparenz:**

Im Umgang mit unseren Kunden, Gesellschaftern, Mitarbeitern, Geschäftspartnern sowie anderen

---

Organisationen und Institutionen sind wir fair und offen. Im Hinblick auf Bewertung und Nutzung von Immobilien sowie in allen Belangen der Transaktions- und Vergabeprozesse treffen wir Vorsorge für Nachvollziehbarkeit. Konflikte zwischen den eigenen Interessen und jenen anderer, zwischen persönlichen Interessen und jenen des Unternehmens legen wir offen. Die Öffentlichkeit erhält Informationen über unser Unternehmen nach international anerkannten Standards.

**Vertraulichkeit:**

Der vertrauliche Umgang mit sensiblen und persönlichen Informationen sowie der Schutz von Daten unserer Kunden und Geschäftspartnern sind für uns eine Selbstverständlichkeit.

**Kundenorientierung:**

Wir sind bestrebt, die Interessen unserer Kunden zu verstehen und frühzeitig zu erkennen. Wir setzen uns mit Trends auseinander, stellen die Bedürfnisse der künftigen Nutzer in den Vordergrund und finden auf diese Weise zu innovativen Lösungen – ganz gemäß unserem Motto „Developing the future“.

**Kompetenz und Professionalität:**

Wir orientieren uns an den höchsten beruflichen Standards und legen großen Wert auf die fachliche Qualifikation unserer Mitarbeiter.

**Teamwork:**

Zusammenarbeit verlangt nach einem verlässlichen und verständnisvollen Umgang aller Partner – Wertschätzung und Augenhöhe verstehen wir als zentrale Werte im Umgang miteinander.

**Wirtschaftliches Verantwortungsbewusstsein:**

Wir streben langfristige nachhaltige Wirtschaftlichkeit durch Schaffung qualitativer Dauerwerte bei möglichst weitgehender Risikominimierung an. Wir distanzieren uns von Geschenken, Zuwendungen und ähnlichen Praktiken, die geeignet sind, Geschäftsbeziehungen zu beeinflussen.

**Respekt für die Menschenrechte:**

Wir gehen keine Geschäftsbeziehungen ein und beteiligen uns nicht an Projekten, bei denen auf Zwangs- oder Kinderarbeit zurückgegriffen oder sonst gegen die Menschenrechte verstoßen wird.

**Abstammnahme von Drogen- und/oder Waffenhandel:**

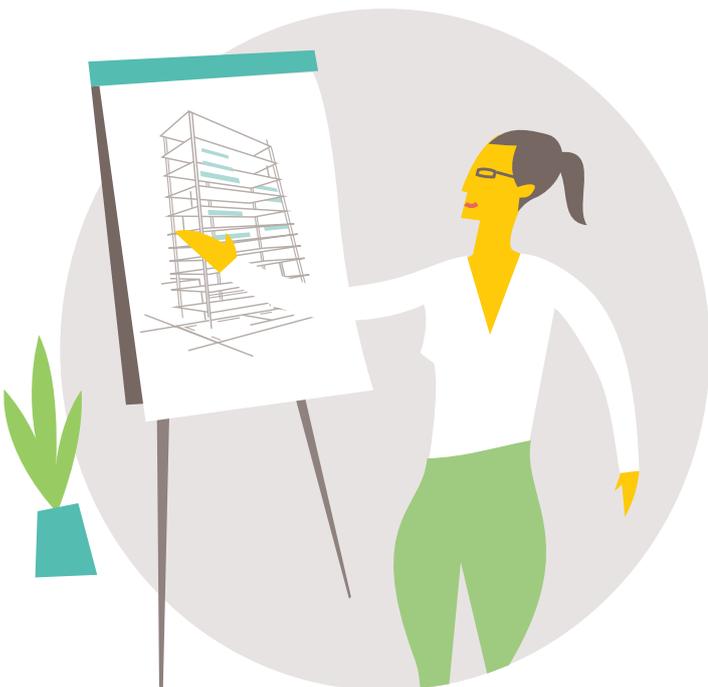
Wir gehen keine Geschäftsbeziehungen ein und beteiligen uns nicht an Projekten, die im Zusammenhang mit Drogen- und/oder Waffenhandel stehen.

**Nachhaltiger Umwelt- und Klimaschutz:**

Energieeffizienz gehört zum Kern unserer Geschäftspolitik. Wir sind stets bemüht, Umweltbelastungen hintanzuhalten, indem wir natürliche Ressourcen effizient nutzen, Abfall reduzieren und Recycling fördern. An Projekten, welche die Umwelt verschmutzen oder gefährden (z. B. Bau von Atomkraftanlagen oder Anlagen zur Produktion oder Anreicherung nuklearer Brennstoffe) beteiligen wir uns nicht. Berufliche Flugreisen halten wir im Rahmen des unerlässlichen Minimums.

**Soziale Verantwortung:**

Auf Sicherheit, Gesundheitsschutz, menschliche Arbeits- und Wohnbedingungen legen wir besonderes Augenmerk.



# Konsolidierte Unternehmen G4-17

## In den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen

Nr.	Unternehmen, Sitz	Land
<b>Muttergesellschaft</b>		
1	Raiffeisen evolution project development GmbH, Wien	AT
<b>Landesgesellschaften</b>		
2	RE project development Ingatlanfejlesztő Kft., Budapest	HU
3	RE project development s.r.l., Bukarest	RO
4	RE project development Sp.z o.o., Warschau	PL
5	RE project development spol. s.r.o., Prag	CZ
6	RE project development s.r.o., Bratislava	SK
7	RE project development e.o.o.d., Sofia	BG
8	RE project development OOO, Moskau	RU
9	RE project development d.o.o., Belgrad	RS
10	RE project development, TzOV, Kiew	UA
<b>Holding- und Verwaltungsgesellschaften</b>		
11	RE Finanzierungs GmbH, Wien	AT
12	RE Projekt Errichtungs GmbH, Wien	AT
13	RE Beteiligungsholding GmbH, Wien	AT
14	Sakela Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien	AT
15	Bondeno Investments Limited, Limassol	CY
16	Mayren Enterprises Ltd., Nikosia	CY
17	Iverus Enterprises Ltd., Nikosia	CY
18	Manierita Ltd., Limassol	CY
19	San Gally Home Ltd., Limassol	CY
20	Confinario Ltd., Limassol	CY
21	P City Holding 1 Ltd., Limassol	CY
22	P City Holding 2 Ltd., Limassol	CY
23	Niva Holding 1 Ltd., Limassol	CY
24	Niva Holding 2 Ltd., Limassol	CY
25	Niva Holding 3 Ltd., Limassol	CY
26	Niva Holding 4 Ltd., Limassol	CY
27	RBZ Holding Ingatlanberuházó és Hasznosító Kft., Budapest	HU
28	KFX Holding Ingatlanberuházó és Hasznosító Kft., Budapest	HU
29	EXP HOLDING Kft., Budapest	HU

<b>Nr.</b>	<b>Unternehmen, Sitz</b>	<b>Land</b>
30	Amfi HOLDING Kft., Budapest	<b>HU</b>
31	RE Wohnungseigentumserrichtungs GmbH, Wien	<b>AT</b>
32	Inzersdorfer Immobilien Verwaltungs GmbH, Wien	<b>AT</b>
33	Rößlergasse Bauteil Eins GmbH, Wien	<b>AT</b>
34	Rößlergasse Bauteil Zwei GmbH, Wien	<b>AT</b>
35	Rößlergasse Bauteil Drei GmbH, Wien	<b>AT</b>
36	Rößlergasse Bauteil Vier GmbH, Wien	<b>AT</b>
37	Rößlergasse Bauteil Fünf GmbH, Wien	<b>AT</b>
38	Rößlergasse Bauteil Sechs GmbH, Wien	<b>AT</b>
39	RE Wohnraum GmbH, Wien	<b>AT</b>
40	RE Klitschgasse Errichtungs GmbH, Wien	<b>AT</b>
41	Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. „Gamma“ KG, Wien	<b>AT</b>
<b>Projektgesellschaften im Ausland</b>		
42	BHK-Krakow Joint Venture Sp. z o.o., Warschau	<b>PL</b>
43	Evolution Gamma Sp. z o.o., Warschau	<b>PL</b>
44	Evolution Kappa Sp. z o.o., Warschau	<b>PL</b>
45	Evolution One Sp. z o.o., Warschau	<b>PL</b>
46	Evolution Two Sp. z o.o., Warschau	<b>PL</b>
47	Evolution Three Sp. z o.o., Warschau	<b>PL</b>
48	Evolution Five Sp. z o.o., Warschau	<b>PL</b>
49	Flower City s.r.l., Bukarest	<b>RO</b>
50	Vitosha View EOOD, Sofia	<b>BG</b>
51	Boyana View EOOD, Sofia	<b>BG</b>
52	RE project development d.o.o. (vormals Immo Projekt d.o.o.), Zagreb	<b>HR</b>
53	KAFEX Ingatlanberuházó és Hasznosító Kft., Budapest	<b>HU</b>
54	RBZ Rumbach Utcai Irodaközpont Tervezési és Építési Kft., Budapest	<b>HU</b>
55	Expert Kerepesi Kft., Budapest	<b>HU</b>
56	Óbuda-Apartman Ipari, Kereskedelmi Szolgáltató Kft., Budapest	<b>HU</b>
57	KRAMARE s.r.o., Bratislava	<b>SK</b>
58	Hotel AVION s.r.o., Bratislava	<b>SK</b>
59	KE s.r.o., Bratislava	<b>SK</b>
60	Hotel Avion Management s.r.o., Bratislava	<b>SK</b>
61	OOO RANITA, Moskau	<b>RU</b>
62	OOO StrojMontazhGrupp, Moskau	<b>RU</b>

<b>Nr.</b>	<b>Unternehmen, Sitz</b>	<b>Land</b>
63	ZAO Park Center, Sankt Petersburg	<b>RU</b>
64	LLC „Resurs Proektbud“, Kiew	<b>UA</b>
<b>In der Konzernbilanz at-equity angesetzte Unternehmen</b>		
65	EZL Entwicklung Zone Lassallestraße GmbH, Wien	<b>AT</b>
66	Eslarngasse 16 GmbH, Wien	<b>AT</b>
67	Hillerstraße-Jungstraße GmbH, Wien	<b>AT</b>
68	Fürstenallee 21 GmbH, Wien	<b>AT</b>
69	Schiffmühlenstraße 120 GmbH, Wien	<b>AT</b>
70	Diófa Apartments Ingatlanfejlesztő Kft., Budapest	<b>HU</b>
<b>2014 verkaufte Beteiligungen</b>		
71	TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Wien	<b>AT</b>
72	SC Master s.r.o., Prag	<b>CZ</b>
73	Floreasca City Center s.r.l., Bukarest	<b>RO</b>

# ÖGNI-Auszeichnungen 2014

  
AUSTRIAN SUSTAINABLE BUILDING COUNCIL





**RESIDENCE 1**

NEW OFFICE AND ADMINISTRATIV BUILDINGS

**Client:** Kafex Ingatlanhasznosító és Beruházó Kft.  
**Architect:** Platinum Group Kft.  
**Auditor:** Achim Priller, Reinhard Labugger

**CERTIFICATE IN GOLD**

<b>OVERALL PERFORMANCE:</b>	<b>83,40 %</b>
<b>LOCATION QUALITY:</b>	<b>80,80 %</b>

  
AUSTRIAN SUSTAINABLE BUILDING COUNCIL





**RESIDENCE 2**

NEW OFFICE AND ADMINISTRATIV BUILDINGS

**Client:** Kafex Ingatlanhasznosító és Beruházó Kft.  
**Architect:** Platinum Group Kft.  
**Auditor:** Achim Priller, Reinhard Labugger

**CERTIFICATE IN GOLD**

<b>OVERALL PERFORMANCE:</b>	<b>84,00 %</b>
<b>LOCATION QUALITY:</b>	<b>80,80 %</b>

  
AUSTRIAN SUSTAINABLE BUILDING COUNCIL





**RTC FERIO WAWER**

NEW RETAIL BUILDING 2012, TYP 2

**Client:** BHK Kraków Sp. z o.o.  
**Architect:** Kuryłowicz & Associates Sp. z o.o.  
**Auditor:** Achim Priller

**PRE-CERTIFICATE IN SILVER**

<b>OVERALL PERFORMANCE:</b>	<b>75,37 %</b>
<b>LOCATION QUALITY:</b>	<b>78,99 %</b>

  
AUSTRIAN SUSTAINABLE BUILDING COUNCIL





**RUMBACH CENTER**

EXISTING OFFICE AND ADMINISTRATIV BUILDINGS

**Client:** RBZ Rumbach Utcai Irodaközpont Tervezési és Építési Kft.  
**Architect:** Platinum Group Kft.  
**Auditor:** Achim Priller, Reinhard Labugger

**CERTIFICATE IN GOLD**

<b>OVERALL PERFORMANCE:</b>	<b>80,90 %</b>
<b>LOCATION QUALITY:</b>	<b>77,80 %</b>

# G4-Verweise G4-32

GRI-Code	Beschreibung	Kapitel   Headline   Subline	Seite
<b>1. Allgemeine Standardangaben inklusive Sector Disclosures Bau- und Immobilienbranche</b>			
<b>Strategie und Analyse</b>			
G4-1	Erklärung der höchsten Entscheidungsträger der Organisation	Das Wort davor.	05
G4-2	Beschreibung der wichtigsten Risiken und Chancen	Wir & Gesellschaft   Auswirkungen, Risiken und Chancen	20
<b>Organisationsprofil</b>			
G4-3	Name der Organisation	Wir. Raiffeisen evolution   Wir sind.	09
G4-4	Wichtigste Marken, Produkte bzw. Dienstleistungen	Wir. Raiffeisen evolution   Unsere Konzepte.	10
G4-5	Hauptsitz der Organisation	Wir. Raiffeisen evolution   Wir sind.	09
G4-6	Anzahl der Länder, in denen die Organisation tätig ist, und Namen der Länder, in denen die Hauptbetriebsstätten angesiedelt sind oder die für die im Bericht abgedeckten Nachhaltigkeitsthemen besonders relevant sind	Landkarte	13
G4-7	Eigenumsstruktur und Rechtsform	Wir. Raiffeisen evolution   Wir sind.	12
G4-8	Geografische Aufgliederung nach Märkten	Landkarte	13
G4-9	Größe der berichtenden Organisation	Wir. Raiffeisen evolution   Wo, wer und wie viel.	12
G4-10	Anzahl der Mitarbeiter nach Geschlecht, Beschäftigungsart und Arbeitsvertrag	Wir & Menschen.	12
G4-11	Prozentsatz der Mitarbeiter mit Kollektivverträgen	Wir & Menschen   Chancengleichheit   Wir sind, wer wir sind.	36
G4-12	Lieferkette der Organisation	Wir. Raiffeisen evolution   Wir leisten.	10
G4-13	Wesentliche Veränderungen der Größe, Struktur und Eigentumsverhältnisse im Berichtszeitraum	Wir. Raiffeisen evolution   2014.	12
G4-14	Erklärung, ob und wie die Organisation den Vorsorgeansatz bzw. das Vorsorgeprinzip berücksichtigt	Wir & Umwelt   Schonender Umgang mit natürlichen Ressourcen   Achtgeben.	41
G4-15	Extern entwickelte ökonomische, ökologische und gesellschaftliche/soziale Vereinbarungen, Prinzipien oder andere Initiativen, welche die Organisation unterzeichnet bzw. denen sie zugestimmt hat oder denen sie beigetreten ist	Wir & Gesellschaft   Regionales und lokales Engagement   Wir arbeiten mit und engagieren uns.	24
G4-16	Mitgliedschaft in Verbänden bzw. nationalen/internationalen Interessenvertretungen, in denen die Organisation ein leitendes Amt innehat, an Projekten oder Ausschüssen teilnimmt, erhebliche finanzielle Beiträge leistet, die über die gewöhnlichen Mindestbeträge hinausgehen, oder die Mitgliedschaft für Organisationen von strategischer Bedeutung ist	Wir & Gesellschaft   Regionales und lokales Engagement   Wir arbeiten mit und engagieren uns.	24
<b>Ermittelte wesentliche Aspekte und Grenzen</b>			
G4-17	Unternehmen, die im konsolidierten Jahresabschluss oder in gleichwertigen Dokumenten angeführt werden	Anhang	62
G4-18	Vorgehensweise bei der Bestimmung des Berichtsinhalts	Wir erstatten Bericht.	14
G4-19	Wesentliche Aspekte bei der Festlegung der Berichtsinhalte	Wir erstatten Bericht   Weil uns Ihre Meinung wichtig ist.	15
G4-20	Berichtsgrenze innerhalb der Organisation	Wir erstatten Bericht   Auf ein Neues!	14
G4-21	Berichtsgrenze außerhalb der Organisation	Wir erstatten Bericht   Auf ein Neues!	14
G4-22	Auswirkungen und Begründung von Neuformulierungen im Vergleich zu früheren Berichten	Wir erstatten Bericht   Auf ein Neues!	14
G4-23	Wesentliche Veränderungen des Umfangs, der Berichtsgrenze oder der verwendeten Messmethoden gegenüber früheren Berichten	Wir erstatten Bericht   Auf ein Neues!	14
<b>Einbindung von Stakeholdern</b>			
G4-24	Liste der von der Organisation einbezogenen Stakeholder-Gruppen	Wir erstatten Bericht   Weil Sie uns wichtig sind.	15
G4-25	Grundlage für die Auswahl der einbezogenen Stakeholder	Wir erstatten Bericht   Weil Sie uns wichtig sind.	15

GRI-Code	Beschreibung	Kapitel   Headline   Subline	Seite
G4-26	Ansätze für die Einbeziehung von Stakeholdern, einschließlich der Häufigkeit der Einbeziehung, unterschieden nach Art und Stakeholder-Gruppen	Wir erstatten Bericht   Weil Sie uns wichtig sind.	15
G4-27	Wichtige Fragen und Bedenken, die durch die Einbeziehung der Stakeholder aufgeworfen wurden, und Angaben dazu, wie die Organisation auf diese Fragen und Bedenken – auch im Rahmen ihrer Berichterstattung – eingegangen ist	Wir erstatten Bericht   Weil uns Ihre Meinung wichtig ist.	15
<b>Berichtsprofil</b>			
G4-28	Berichtszeitraum für die bereitgestellten Informationen	Wir erstatten Bericht.	14
G4-29	Veröffentlichung des letzten Berichts, falls vorhanden	Wir erstatten Bericht.	14
G4-30	Berichtszyklus	Wir erstatten Bericht.	14
G4-31	Ansprechpartner für Fragen zum Bericht und zu seinem Inhalt	Wir erstatten Bericht   Task-Force CSR.	14
G4-32	GRI-Content-Index, Übereinstimmungsoption	Anhang	66
G4-33	Richtlinien und zurzeit angewendete Praxis im Hinblick auf die Bestätigung des Berichts durch externe Dritte	Wir erstatten Bericht   Auf ein Neues!	14
<b>Unternehmensführung</b>			
G4-34	Corporate Governance und Führungsstruktur der Organisation	Wir & Gesellschaft   Nah am und mit den Menschen.	19
G4-36	Zuständigkeit auf Geschäftsführebene	Wir & Gesellschaft   Nah am und mit den Menschen.	19
G4-37	Konsultationsverfahren zwischen Stakeholdern und dem höchsten Leitungsorgan	Wir & Gesellschaft   Gemeinsam entscheiden.	19
G4-38	Zusammensetzung des höchsten Leitungsorgans	Wir & Gesellschaft   Gemeinsam entscheiden.	19
G4-39	Unabhängigkeit des höchsten Leitungsorgans	Wir & Gesellschaft   Gemeinsam entscheiden.	19
G4-40	Nominierungskriterien und Auswahlverfahren für das höchste Leitungsorgan	Wir & Gesellschaft   Gemeinsam entscheiden.	19
G4-41	Bestehende Mechanismen, mit deren Hilfe das höchste Leitungsorgan sicherstellen kann, dass Interessenkonflikte vermieden werden	Wir & Gesellschaft   Gemeinsam entscheiden.	19
G4-42	Rolle des höchsten Kontrollorgans	Wir & Gesellschaft   Gemeinsam entscheiden.	19
G4-43	Managementansatz für Aspekte oder Gruppen von Aspekten	Wir & Gesellschaft   Gemeinsam entscheiden.	19
G4-44	Verfahren zur Beurteilung der Leistungen des höchsten Kontrollorgans in Bezug auf wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Themen und Reaktionen auf die Leistungen des höchsten Kontrollorgans	Wir & Gesellschaft   Gemeinsam entscheiden.	19
G4-45	Berichte über die Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Ermittlung und Verwaltung wirtschaftlicher, ökologischer und gesellschaftlicher Auswirkungen und Chancen.	Wir & Gesellschaft   Gemeinsam entscheiden.	19
G4-46	Berichte über die Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Überprüfung der Effizienz des Risikomanagementverfahrens der Organisation für wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Themen	Wir & Gesellschaft   Gemeinsam entscheiden.	19
G4-47	Häufigkeit der Überprüfung der Organisation für ökonomische, ökologische und gesellschaftliche/soziale Leistungen	Wir & Gesellschaft   Gemeinsam entscheiden.	19
G4-49	Mechanismen zur Mitteilung kritischer Aspekte an das höchste Leitungsorgan	Wir & Gesellschaft   Gemeinsam entscheiden.	19
G4-52	Festlegung der Vergütung des Managements	Wir & Gesellschaft   Gemeinsam entscheiden.	19
<b>Ethik und Integrität</b>			
G4-56	Beschreibung der Werte, Grundsätze und Verhaltensnormen	Wir & Menschen   Developing the future.	33
G4-57	Verfahren zu ethischem und gesetzeskonformem Verhalten und Fragen der Integrität innerhalb und außerhalb der Organisation	Wir & Gesellschaft   Wahrung der Menschenrechte   Einhaltung von Gesetzen. Eine Selbstverständlichkeit.	21
G4-58	Verfahren für die Meldung von Bedenken in Bezug auf ethisch nicht vertretbares Verhalten sowie Anliegen der Integrität innerhalb und außerhalb der Organisation	Wir & Gesellschaft   Wahrung der Menschenrechte   Einhaltung von Gesetzen. Eine Selbstverständlichkeit.	21

GRI-Code	Beschreibung	Kapitel   Headline   Subline	Seite
----------	--------------	------------------------------	-------

## 2. Spezifische Standardangaben für die Bau- und Immobilienbranche (Sector Disclosures)

### 2.A. Wirtschaftlich

Wirtschaftliche Leistung			
G4-DMA	Managementansatz wirtschaftliche Leistung	Wir & Gesellschaft   Stabiles Wachstum.	22
G4-EC1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Wir & Gesellschaft   Stabiles Wachstum   Gewinn ist nicht alles, aber ohne Gewinn ist alles nichts.	22
G4-EC4	Finanzielle Unterstützung seitens der Regierung	Wir & Gesellschaft   Wahrung der Menschenrechte   Einhaltung von Gesetzen. Eine Selbstverständlichkeit.	21
Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen			
G4-EC7	Entwicklung und Auswirkung von Infrastrukturinvestitionen	Wir & Gesellschaft   Standortentwicklung   Eine Bereicherung für alle.	25
Beschaffung			
G4-DMA	Managementansatz Beschaffung	Wir & Gesellschaft   Regionales und lokales Engagement.	23
G4-EC9	Anteil für Ausgaben an lokale Lieferanten an Hauptgeschäftsstandorten	Wir & Gesellschaft   Regionales und lokales Engagement   Warum in die Ferne schweifen?	23

### 2.B. Ökologisch

Energie			
G4-DMA	Managementansatz Energie	Wir & Umwelt   Energieeffizientes Arbeiten & Leben.	43
G4-EN3	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Wir & Umwelt   Energieeffizientes Arbeiten & Leben   Saubere Energie.	44
CRE1	Building Energy Intensity	Wir & Angewandte Nachhaltigkeit   Proaktiv für die Nachhaltigkeit.	47
Wasser			
G4-DMA	Managementansatz Wasser	Wir & Umwelt   Energieeffizientes Arbeiten & Leben.	43
G4-EN10	Prozentsatz und Gesamtvolumen des wieder zugeführten und wiederverwendeten Wassers	Wir & Umwelt   Energieeffizientes Arbeiten & Leben   Saubere Energie.	44
CRE2	Building Water Intensity	Wir & Angewandte Nachhaltigkeit   Proaktiv für die Nachhaltigkeit.	47
Emissionen			
G4-DMA	Managementansatz Emissionen	Wir & Umwelt   Energieeffizientes Arbeiten & Leben.	43
G4-EN15	Direkte Treibhausgasemissionen (Scope 1)	Wir & Umwelt   Energieeffizientes Arbeiten & Leben   Bewegung benötigt Energie.	44
CRE3	Treibhausgasemissionen – Intensität	Wir & Angewandte Nachhaltigkeit   Proaktiv für die Nachhaltigkeit.	47
CRE4	Treibhausgasemissionen – Intensität aus Neubauten	Wir & Angewandte Nachhaltigkeit   Proaktiv für die Nachhaltigkeit.	47
Abwasser und Abfall			
G4-DMA	Managementansatz Abwasser und Abfall	Wir & Umwelt   Abfallwirtschaft.	43
G4-EN23	Maßnahmen zur Verringerung der ökologischen Auswirkungen der Produkte	Wir & Umwelt   Abfallwirtschaft   Wir sortieren.	43

GRI-Code	Beschreibung	Kapitel   Headline   Subline	Seite
<b>Produkte und Dienstleistungen</b>			
G4-DMA	Managementansatz Produkte und Dienstleistungen	Wir. Raiffeisen evolution   Unsere Konzepte.	10
G4-EN27	Umfang der Maßnahmen zur Bekämpfung der ökologischen Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen	Wir. Raiffeisen evolution   Unsere Konzepte.	10
<b>Compliance</b>			
G4-EN29	Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen und -vorschriften	Wir & Gesellschaft   Wahrung der Menschenrechte   Einhaltung von Gesetzen. Eine Selbstverständlichkeit.	21
<b>Transport</b>			
G4-DMA	Managementansatz Transport	Wir & Umwelt   Energieeffizientes Arbeiten & Leben.	44
G4-EN30	Wesentliche Umweltauswirkungen durch den Transport von Produktionen, anderen Gütern und Materialien sowie von Mitarbeitern	Wir & Umwelt   Energieeffizientes Arbeiten & Leben   Bewegung benötigt Energie.	44
CRE5	Entkontaminierung	Wir & Angewandte Nachhaltigkeit   Proaktiv für die Nachhaltigkeit.	47
<b>2.C. Gesellschaftlich</b>			
<b>2.C.1. Arbeitspraktiken und menschenwürdige Beschäftigung</b>			
<b>Beschäftigung</b>			
G4-DMA	Managementansatz Beschäftigung	Wir & Menschen   Chancengleichheit.	36
G4-LA1	Mitarbeiterfluktuation nach Altersgruppen, Geschlecht und Region	Wir & Gesellschaft   Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen   Nicht immer leicht.	23
G4-LA2	Betriebliche Leistungen, die nur Vollzeitbeschäftigten, nicht aber Mitarbeitern mit befristeten Arbeitsverträgen oder Teilzeitbeschäftigten gewährt werden, nach Hauptgeschäftsstandorten	Wir & Menschen   Chancengleichheit   Wir sind, wer wir sind.	36
<b>Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz</b>			
G4-DMA	Managementansatz Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	Wir & Menschen   Gutes Betriebsklima.	38
G4-LA6	Verletzungen, Berufskrankheiten, Abwesenheitsrate und Todesfälle	Wir & Menschen   Gutes Betriebsklima   Weil uns die Gesundheit unserer Mitarbeiter wichtig ist.	38
<b>Aus- und Weiterbildung</b>			
G4-DMA	Managementansatz Aus- und Weiterbildung	Wir & Menschen   Kompetenz.	33
G4-LA9	Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Mitarbeiter	Wir & Menschen   Kompetenz   Möglichkeiten bieten.	33
G4-LA10	Programme für Kompetenzmanagement und lebenslanges Lernen, die zur fortdauernden Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeiter beitragen und diese im Umgang mit dem Berufsausstieg unterstützen	Wir & Menschen   Kompetenz   Möglichkeiten bieten.	33
G4-LA11	Prozentsatz der Mitarbeiter, die eine regelmäßige Leistungsbeurteilung und Entwicklungsplanung erhalten, nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie	Wir & Menschen   Kompetenz   Möglichkeiten bieten.	33
<b>Vielfalt und Chancengleichheit</b>			
G4-DMA	Managementansatz Vielfalt und Chancengleichheit	Wir & Menschen   Chancengleichheit.	36
G4-LA12	Zusammensetzung der leitenden Organe und Aufteilung der Mitarbeiter nach Kategorien hinsichtlich Geschlecht, Altersgruppe, Zugehörigkeit zu einer Minderheit und anderer Indikatoren für Vielfalt	Wir & Menschen   Chancengleichheit   Wir sind, wer wir sind.	37
<b>Gleicher Lohn für Männer und Frauen</b>			
G4-DMA	Managementansatz gleicher Lohn für Männer und Frauen	Wir & Menschen   Chancengleichheit.	36
G4-LA13	Verhältnis des Grundgehalts für Männer zum Grundgehalt für Frauen nach Mitarbeiterkategorie	Wir & Menschen   Chancengleichheit   Wir sind, wer wir sind.	36

GRI-Code	Beschreibung	Kapitel   Headline   Subline	Seite
<b>2.C.2. Menschenrechte</b>			
<b>Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlungen</b>			
G4-DMA	Managementansatz Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlungen; Kinderarbeit und Zwangs- oder Pflichtarbeit	Wir & Gesellschaft   Wahrung der Menschenrechte   Einhaltung von Gesetzen. Eine Selbstverständlichkeit.	21
G4-HR4	Ermittelte Geschäftsstandorte und Lieferanten, bei denen die Vereinigungsfreiheit oder das Recht zu Kollektivverhandlungen erheblich gefährdet sein könnte, sowie ergriffene Maßnahmen, um diese Rechte zu schützen	Wir & Gesellschaft   Wahrung der Menschenrechte   Einhaltung von Gesetzen. Eine Selbstverständlichkeit.	21
<b>Kinderarbeit</b>			
G4-HR5	Ermittelte Geschäftsstandorte und Lieferanten, bei denen ein erhebliches Risiko von Kinderarbeit besteht, und ergriffene Maßnahmen als Beitrag zur Abschaffung von Kinderarbeit	Wir & Gesellschaft   Wahrung der Menschenrechte   Einhaltung von Gesetzen. Eine Selbstverständlichkeit.	21
<b>Zwangs- oder Pflichtarbeit</b>			
G4-HR6	Ermittelte Geschäftsstandorte und Lieferanten, bei denen ein erhebliches Risiko von Zwangs- oder Pflichtarbeit besteht, und ergriffene Maßnahmen als Beitrag zur Beseitigung aller Formen von Zwangs- oder Pflichtarbeit	Wir & Gesellschaft   Wahrung der Menschenrechte   Einhaltung von Gesetzen. Eine Selbstverständlichkeit.	21
<b>2.C.3. Gesellschaft</b>			
<b>Lokale Gemeinschaften</b>			
G4-DMA	Managementansatz lokale Gemeinschaften	Wir & Gesellschaft   Regionales und lokales Engagement   Warum in die Ferne schweifen?	23
G4-SO1	Prozentsatz der Geschäftsstandorte, bei denen Maßnahmen zur Einbindung lokaler Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogramme umgesetzt wurden	Wir & Gesellschaft   Regionales und lokales Engagement   Warum in die Ferne schweifen?	23
G4-SO2	Geschäftstätigkeiten mit erheblichen tatsächlich oder potenziell negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften	Wir & Gesellschaft   Standortentwicklung   Eine Bereicherung für alle.	25
<b>Compliance</b>			
G4-DMA	Managementansatz Compliance	Wir & Gesellschaft   Wahrung der Menschenrechte   Einhaltung von Gesetzen. Eine Selbstverständlichkeit.	21
G4-SO7	Gesamtzahl der Verfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung sowie deren Ergebnisse	Wir & Markt   Einhaltung fairer Grundsätze   Verlässlichkeit wird geschätzt.	29
G4-SO8	Monetärer Wert signifikanter Bussgelder und Gesamtzahl nicht monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften	Wir & Gesellschaft   Wahrung der Menschenrechte   Einhaltung von Gesetzen. Eine Selbstverständlichkeit.	21
<b>Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen</b>			
G4-DMA	Managementansatz Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen	Wir & Markt   Hohe Kundenzufriedenheit.	31
G4-PR5	Praktiken im Zusammenhang mit Kundenzufriedenheit einschließlich der Ergebnisse von Umfragen zur Kundenzufriedenheit	Wir & Markt   Hohe Kundenzufriedenheit   Die Stimme des Kunden.	31
<b>Marketing</b>			
G4-DMA	Managementansatz Marketing	Wir & Markt   Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis.	29
G4-PR6	Verkauf verbotener oder umstrittener Produkte	Wir & Markt   Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis.	29



[www.raiffeisenevolution.com](http://www.raiffeisenevolution.com)

