

CSR – MITARBEITER

conwert und ihre 12 Tochtergesellschaften beschäftigten zum Stichtag 31. Dezember 2011 über 660 Mitarbeiter an über 53 Standorten in insgesamt sechs Ländern. Die Mitarbeiterzahl blieb im Vergleich zum Vorjahr (2010: 656 Mitarbeiter) insgesamt stabil, obwohl u.a. die RESAG Insurance Broker Gesellschaft verschmolzen, die Aktivitäten der Lifestyle Living GmbH eingestellt und einzelne alt+kelber-Vertriebsgesellschaften im Jahr 2011 zusammengelegt wurden. conwert stellte 240 neue Mitarbeiter in Österreich und Deutschland als Fachkräfte vor allem in der Immobilienverwaltung und in den Konzernabteilungen ein. Am Konzernhauptsitz in Wien arbeiteten im abgeschlossenen Geschäftsjahr für die conwert insgesamt 75 Mitarbeiter, in der RESAG-Gruppe in Österreich 95 Mitarbeiter, bei der alt+kelber-Gruppe in Deutschland 435 und in den übrigen Regionen weitere 24 Angestellte. Das Verhältnis zwischen dem Frauen- und Männeranteil ist auf beinahe allen Geschäftsebenen nahezu gleichmäßig im Unternehmen verteilt.

ERGEBNISSE DER HUMAN RESOURCES-ABTEILUNG

Im Geschäftsjahr 2011 stand die konsequente Umsetzung der Personalumstrukturierung im Konzern entsprechend der neuen Konzernorganisation und der Verschmelzung einzelner Abteilungen und Konzerntöchter im Vordergrund. Neben der Optimierung der Strukturen auf Ebene der Führungspositionen wurden unter anderem auch die deutschen Arbeitsverträge sowie die Recruiting- und Einschulungsprozesse neu gestaltet. Sämtliche im Jahr 2011 geplanten Schulungs- und Trainingsmaßnahmen wurden außerdem im abgeschlossenen Geschäftsjahr mit sehr positivem Feedback seitens der Mitarbeiter umgesetzt.

WEITERBILDUNG IM KONZERN

Die im Jahr 2010 von der Abteilung Human Resources Management ins Leben gerufene Akademie „conwert.karriere“ hat im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2011 die Ausbildung von 15 Nachwuchsführungskräften an den jeweiligen conwert-Standorten in Österreich und Deutschland mit dem Programm „conwert.führung“ gefördert. Für Mitarbeiter wurden Schulungen im Bereich Miet- und Steuerrecht, EDV, Organisation und Arbeitssicherheit abgehalten. Darüber hinaus fanden Technik-Workshops und Projektmanagement-Trainings statt. Darüber hinaus beschäftigte conwert im selben Zeitraum 20 Lehrlinge in Deutschland.

KOMMUNIKATION NACH INNEN

Neben den Jahresmitarbeitergesprächen und einer aktiven Innen-Kommunikation mittels einer Intranetplattform, auf der die Mitarbeiter auch interne Jobangebote finden konnten und Schulungsunterlagen zur Verfügung gestellt bekamen, wurden die Mitarbeiter laufend via E-Mail-Aussendungen über aktuelle Entwicklungen bei conwert informiert. Darüber hinaus wurden 2011 regelmäßig Mitarbeiterfrühstücke mit den Geschäftsführenden Direktoren ebenso wie eine Vielzahl an ausgewählten Mitarbeiter-Events durchgeführt. Speziell für die deutschen Mitarbeiter wurden die Mitarbeiterfrühstücke live übertragen, um eine zeitgleiche Information zu gewährleisten.

CONWERT – EIN MODERNER UND ATTRAKTIVER ARBEITGEBER

conwert ist ein moderner Arbeitgeber, der für seine Mitarbeiter auch die nötigen Voraussetzungen für eine gesunde Work-Life-Balance schafft. Verschiedene individuelle Arbeitszeitmodelle, unter anderem Teilzeit- und vor allem Eltern-Teilzeitmodelle kombiniert mit Gleitzeiten erhöhen dabei die Attraktivität der Arbeitsplätze innerhalb der conwert-Gruppe. So waren im Jahr 2011 in Österreich und Deutschland in Summe 15 Mitarbeiter in Karenz und 159 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt.

CSR – GESELLSCHAFT

conwert schafft als Wohnimmobilienunternehmen, das auch im Developmentbereich unter anderem mit Dachgeschoßausbauten und Sanierungen tätig ist, neuen Wohnraum und sieht darin eine große gesellschaftliche Verantwortung und einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung. Vor allem in Wien und Berlin, aber auch in weiteren österreichischen und deutschen Städten, prägt conwert mit ihren Immobilien das Stadtbild und trägt zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Immobilienbestandes bei. conwert hat seit ihrer Gründung zahlreiche Altbauten in Österreich und Deutschland saniert, darunter auch eine Vielzahl an schönen Jahrhundertwende Häusern, die dadurch nicht nur erhalten werden konnten, sondern durch ihre Weiterentwicklung auch das Stadtbild mitprägen. Mit modernen Dachgeschoßausbauten, die in einem einheitlichen und architektonisch harmonischen Gesamtbild erstellt werden, schafft conwert darüber hinaus zusätzlichen Wohnraum in Innenstadtlagen.

Diesbezüglich tauscht sich conwert intensiv mit den zuständigen Behörden und Ausschüssen (z.B. mit den Bezirksbauausschüssen in Wien) aus. So wurde von der Wiener Baubehörde unter anderem beim Revitalisierungsprojekt Operngasse/Elisabethstraße in Wien ein positiver Baubescheid für die Umwidmung von ehemals 8.500 m² Büro- und Gewerbeflächen in Wohnflächen erteilt. Bei dem Objekt handelt es sich um eine Immobilie, die Mitte 2011 an die Innovate-Gruppe verkauft wurde.

KUNDENNÄHE DURCH EIN EIGENES KUNDENZENTRUM

Im Jahr 2010 hat conwert gemeinsam mit ihrer Tochtergesellschaft, der RESAG Property Management GmbH in der Albertgasse in Wien ein neues Kundenzentrum eröffnet, um für sämtliche Wiener Kunden noch leichter erreichbar zu sein und den Kunden einen direkten und persönlichen Zugang zu ermöglichen. Die Hauptzielsetzung, die Kundenzufriedenheit dadurch weiter zu steigern, konnte damit im Jahr 2011 sehr gut unterstützt werden. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 85.000 Kundenanfragen über das Service-Center bearbeitet. Sechs Mitarbeiter stehen den conwert-Mietern in diesem Kundenzentrum von Montag bis Freitag von 7:00 Uhr bis 18:00 Uhr zur Verfügung. Der Servicegedanke rund um die Dienstleistung „Mieterbewirtschaften“ steht dabei im Vordergrund. conwert-Wohnungsmieter sollen sich über das Kundenzentrum optimal betreut fühlen.

CORPORATE GOVERNANCE

Zu den wichtigsten Stakeholdern der conwert zählen neben den eigenen Kunden die Aktionäre der Gesellschaft. conwert fühlt sich ihren Aktionären gegenüber verpflichtet und legt auf transparente Kommunikation größten Wert. Das Bekenntnis zum Corporate Governance Kodex stellt dabei nur eine Initiative dar, die den verantwortungsvollen Umgang der Unternehmensführung mit Managementagenden der Gesellschaft widerspiegelt. Darüber hinaus wurde die Compliance-Richtlinie der conwert im Jahr 2011 überarbeitet und dabei unter anderem die erst seit 2012 gültige Rechtslage, die vor allem im Hinblick auf Compliance-relevante Informationen restriktiver ist, schon 2011 umgesetzt. Die conwert ist eine von wenigen ATX-Gesellschaften, die ihre Compliance-Richtlinie proaktiv entsprechend adaptiert hat. Die im Jahr 2011 noch stärker umgesetzte, transparente Kommunikations- und Unternehmenspolitik wird ebenso gelebt wie der im Jahr 2011 ins Leben gerufene und installierte Verhaltenskodex für sämtliche Mitarbeiter der conwert. Dieser regelt den internen und externen Umgang im Unternehmen länderübergreifend.

Auf externer Seite arbeitet conwert ausschließlich mit anerkannten Experten mit langjähriger Erfahrung zusammen. Der Einsatz von besten Materialien wird von den Geschäftspartnern, Lieferanten und Zulieferern mittels Verträgen verpflichtend gefordert. Neben der Einhaltung bestehender Gesetze, die auch Schwarzarbeit ausschließen, wird von Geschäftspartnern erwartet, dass sie sich zu den Integritäts- und Zuverlässigkeitsstandards des conwert-Geschäftspartner-Kodex bekennen, der ebenfalls im Jahr 2011 herausgegeben wurde, und zu einem rechtlich und wirtschaftlich korrekten Umgang verpflichtet. Er regelt die Zusammenarbeit mit Personen und Unternehmen, die für die conwert externe Leistungen erbringen. Bei Nichteinhaltung der Kriterien des Geschäftspartnerkodex ist eine Kündigung seitens conwert möglich.

Weitere Details zur Stakeholder-Kommunikation finden Sie im Kapitel Investor Relations ab Seite 27 sowie im Kapitel Corporate Governance ab Seite 33.

NUTZUNG DER ERGEBNISSE AUS DER ERDBEBENSIMULATION

conwert hat im Jahr 2010 gemeinsam mit dem Österreichischen Institut der Sachverständigen für bautechnische Immobilienbewertung (ÖIBI) einen großen Erdbebenversuch in der Wiener Innenstadt zur detaillierten Erforschung der Altbausubstanz durchgeführt. Der Erdbebengroßversuch fand im Rahmen eines europaweiten Forschungsprogramms zur Ermittlung der Erdbebensicherheit von Altbauimmobilien statt. Die dadurch gewonnenen Erkenntnisse konnten 2011 sowohl für die Entwicklung von neuen Messverfahren als auch für die zielgerichtete Modernisierung von historischen Altbauten genutzt werden. Unter anderem hat die durchgeführte Erdbebensimulation in der Operngasse in Wien bewiesen, dass die Gründerzeithäuser mehr an statischen Reserven aufweisen, als bisher in den Berechnungen angenommen wurde. Dadurch konnte ein nach Erdbebenorm Eurocode 8 so genannter „Dachgeschoßausbau schwer“ ohne die sonst geforderten zusätzlichen Maßnahmen projiziert werden. conwert hat mit der Unterstützung des Feldversuches sowohl einen wissenschaftlichen Beitrag geleistet als auch die Sicherheit im Altbau unter Beweis gestellt.

SOZIALE AKTIVITÄTEN

Ein weiteres Anliegen von conwert ist es, am Hauptsitz der Gesellschaft in Wien verschiedene soziale Projekte zu unterstützen. Unter anderem bekamen Schüler des Gymnasiums in der Albertgasse, die aus sozial schwachen Familien stammen, über den Sozialfonds der Schule von conwert 2011 finanzielle Unterstützung. Dadurch wurde es den Kindern ermöglicht, an gemeinschaftlichen sportlichen Schulaktivitäten teilzunehmen.

In Zusammenarbeit mit der Kinder-Krebs-Hilfe verhalf conwert darüber hinaus schwerkranken Kindern zu der Teilnahme an therapeutischen Reitübungen. Des Weiteren förderte conwert Menschen mit mentaler Behinderung in ihren sportlichen Aktivitäten über ein Sponsoring der Special Olympics.

Ein weiteres Projekt stellte die finanzielle Unterstützung für die Riesenschildkröten in Schönbrunn dar. conwert hatte diese unter Naturschutz stehenden Tiere, die in etwa so alt sind wie die Jahrhundertwendehäuser der conwert, 2011 erneut unter ihre Obhut genommen.

Darüber hinaus übernahm conwert 2011 im Rahmen einer Adventkalenderaktion, in deren Rahmen die conwert Werbesujets auf das sehr bekannte Cafe Landtmann projiziert wurden, die Patenschaft für einen Hund aus dem Wiener Tierschutzhaus.

UNTERSTÜTZUNG VON KULTURPROJEKTEN

In Wien wurden seitens conwert 2011 auch ein weiteres kulturelles Projekt gefördert. So hat conwert 2007 begonnen, das Burgtheater in Wien als eine der wichtigsten lokalen Kulturinstitutionen zu unterstützen. Die Verbindung von Klassik und Moderne, Vergangenheit und Gegenwart auf künstlerischer Ebene ist conwert ein großes Anliegen. Der Vertrag für dieses Engagement wurde bis 30. Juni 2012 verlängert.

CSR – UMWELT

Energieeinsparungen im Wohnungsbereich sowie ein höheres Maß an Energieeffizienz lassen sich im Bereich Wohnimmobilien durch eine Vielzahl verschiedener Technologien erreichen. So kann beispielsweise durch Dämmmaterialien für Häuserfassaden und die optimale Gestaltung von Raumhöhen und Fensterflächen bis zu einem Drittel der Energie eingespart werden. conwert beschäftigt sich intensiv mit den neuesten Entwicklungen in diesem Bereich und wendet bereits verschiedene Methoden im Zuge von Wohnungsanierungen, Dachgeschoßausbauten und der Sanierung von Büroflächen an. Bei Fassaden der Jahrhundertwendehäuser verzichtet conwert jedoch teilweise bewusst auf die Umsetzung dieser Maßnahmen, da bisweilen ganze Teile der Außenmauer abgeschlagen werden müssten, um entsprechend glattes Dämmmaterial anbringen zu können. Das charakteristische Stadtbild – insbesondere in Wien – ginge dadurch ebenso verloren, wie die alte Bausubstanz. Ziel ist es daher, Energieeinsparungen bei den Jahrhundertwendehäusern zu erreichen ohne die charakteristischen Merkmale des Objektes zu zerstören.

SANIERUNGSERFOLGE 2011

Vor jeder Sanierung eines Zinshauses prüft conwert sämtliche Möglichkeiten, die zur Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudes beitragen könnten. Im Zuge der Developmentmaßnahmen werden bei Dachgeschoßausbauten unter anderem Fassaden gedämmt, Fenster und Türen ausgetauscht sowie Keller und Dächer einer kompletten Dämmung unterzogen. In aller Regel steigt bei Dachbodenausbauten die Energieeffizienz von Zinshäusern dadurch stark an. Der Austausch von Gasthermen und die Erneuerung von Heizungsrohren stehen ebenfalls im Fokus der Sanierungsarbeiten. Anhand dieser Maßnahmen ist es conwert möglich, Gebäude mit einer Energieklasse D auf die Klasse A zu heben. Darüber hinaus hat conwert mit Ende des Geschäftsjahres 2011 bereits für 75 % aller Objekte in Österreich einen Energieausweis – auch zwecks Verbesserung der Transparenz – erstellen lassen.

Insgesamt wurden von conwert im abgeschlossenen Geschäftsjahr 63 Wohnungen in Österreich und 480 Wohnungen in Deutschland vollständig saniert (insgesamt 543 Wohneinheiten). Weitere 102 Wohnungen in Österreich und 480 Wohnungen in Deutschland wurden einer Teilsanierung unterzogen (insgesamt 582 Wohneinheiten). Im Zuge dessen hat conwert in Österreich und Deutschland auch 94 neue Thermen eingebaut und insgesamt 781 Fenster erneuert.

Überblick über die Sanierungstätigkeit 2011

Vollsanierete Wohnungen	457
Teilsanierete Wohnungen	582
Neue Fenster	781
Neue Thermen	94

VERWENDUNG VON ÖKOLOGISCHEN BAUSTOFFEN

Sofern möglich setzt conwert im Zuge ihrer Developmentaktivitäten umweltfreundliche Werkstoffe ein. So werden vorhandene Altlasten und schadstoffhaltige Stoffe im Rahmen von Hausanierungen beseitigt und durch gesundheitlich unbedenkliche, umweltschonende und moderne Materialien ersetzt. Ein Beispiel dafür stellt der Austausch von Wasserleitungsrohren aus Blei durch Kunststoffrohre dar. Bei Dachausbauten setzt conwert vor allem auf den Baustoff Holz, der eine deutlich bessere CO₂-Bilanz aufweist als andere Materialien. Auch dadurch leistet conwert ihren gesellschaftlichen Beitrag zur Senkung der CO₂-Emissionen. Zusätzlich minimiert conwert den Materialverbrauch durch eine sinnvolle Wiederverwendung von Baumaterialien. Auch die Kombination von bereits vorhandenen Rohstoffen mit neuen, umweltfreundlichen Materialien ist eine weitere, von conwert genutzte Maßnahme im Sinne des nachhaltigen Bauens und Sanierens.

OPTIMIERUNG DES EINKAUFES VON MATERIALIEN

Durch die gezielte Auswahl von Lieferanten und Partnern kommt der conwert Einkaufsabteilung eine wesentliche Rolle bei dem Thema Energieeffizienz zu. So achtet conwert streng darauf, vor allem mit zertifizierten Partnern bei der Altbausanierung zusammenzuarbeiten: Vom Schlosser über den Spengler, den Maler, den Installateur und Elektriker bis hin zum Aufzugsmonteuer. Durch ein gutes Einkaufsmanagement können bei der Lieferantenauswahl einerseits erhebliche Kosten eingespart, andererseits durch den Einsatz von umweltfreundlichen Materialien auch ein wichtiger Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden.

Eine weitere ökologische Maßnahme der conwert im Jahr 2011 war die Umstellung des im gesamten Konzern genutzten Briefpapiers sowie der Visitenkarten auf dünneres, ungefärbtes und damit umweltfreundlicheres Papier.

KOOPERATION MIT NIEDRIGENERGIEHAUSEXPERTEN

conwert ist bereits im Jahr 2010 eine Kooperation mit GRIFFNER, dem Marktführer bei Fertighäusern mit ökologischer Bauweise in Österreich, eingegangen. Die Zusammenarbeit umfasst dabei verschiedene Forschungs- und Entwicklungsthemen und wurde auch 2011 bei einem Projekt im 14. Wiener Gemeindebezirk in der Bujattigasse fortgeführt. So bauten conwert und GRIFFNER im abgeschlossenen Geschäftsjahr gemeinsam eine ökologische Niedrigstenergie-Wohnhausanlage mit acht exklusiven Wohnungen. Die Fertigstellung erfolgte Ende 2011. Zum Einsatz kamen bei diesem Projekt ausschließlich ökologische Baumaterialien wie Holz, Zellulose und Kork. Als Heizung wurde eine neuartige, abgasfreie Heizungsanlage konzipiert, die auf einer Wärmepumpenanlage basiert. Alle Wohnungen verfügen über Loggien bzw. Terrassen. Die Wohnungsgrößen belaufen sich auf 90 bis 130 m².



12	Strategie
16	Organe des Aufsichtsrats
17	Highlights 2011
18	Märkte und Standort
20	Portfolio-Highlights
22	Portfolio-Highlights
24	Portfolio-Highlights
25	Highlights Verkäufe
26	Highlights Dienstleistungen
27	Investor Relations
33	Corporate Governance
41	Corporate Social Responsibility

bilien und Zinsen
und Deutschland. Die
wird durch ein Gewerke
bilienportfolio ergänzt. conwert
besitzt, entwickelt, vermietet
verkauft innerstädtische (Altba
Immobilien von hoher Qualität
in wachstumsstarken Regionen
Das Geschäftsmodell der conwert
basiert auf drei Säulen:
Portfolio Asset Manag
der Entwicklung bzw.
kauf von Immobilien