

Verantwortung.
Verpflichtung. ESG-Ziele.

IMMAC GROUP NACHHALTIGKEITS- STRATEGIE



Nachhaltigkeit – ein ganz zentrales Thema. *Ein Dialog.*

Die ESG-Beauftragte Cita Born und Vorstandsmitglied Jens Wolfhagen über Nachhaltigkeit bei Finanzprodukten, Renditeanforderungen und den Ausblick auf das Jahr 2040.

Seit ihrer Gründung 1997 veröffentlicht die IMMAC group 2021 erstmals Informationen zu ihren Nachhaltigkeitsinitiativen und der konzernübergreifenden Nachhaltigkeitsstrategie. Cita Born und Jens Wolfhagen sprechen über ESG – Environment, Social, Governance (zu Deutsch: Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) – und darüber wie sich das Thema Nachhaltigkeit durch das gesamte Unternehmen zieht.

» **Cita Born:** Der Begriff Nachhaltigkeit ist im Alltag mittlerweile allgegenwärtig. Welche Stellung hat Nachhaltigkeit bei IMMAC und wie sind die ESG-Kriterien darin übergreifend eingebunden?

» **Jens Wolfhagen:** Für uns ist Nachhaltigkeit ein ganz zentrales und strategisches Thema. Es zieht sich durch alle Unternehmensbereiche und Ebenen der Gruppe. Wir sind uns unserer sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung, vor allem im Bereich der Pflegeimmobilien, deutlich bewusst. Wohnen ist ein Grundrecht und existenzieller Teil der Daseinsvorsorge. Die von uns verwalteten Immobilien entsprechen diesem Grundrecht und wir tragen schon deshalb eine besondere Verantwortung für die heutigen und zukünftigen Bewohner. Unsere zentrale Aufgabe ist es, nachhaltige Produkte, d.h. nachhaltige Immobilien, zu bauen und zu verwalten, die den Bedürfnissen der Menschen gerecht werden und gleichermaßen als langfristige Kapitalanlage dienen.

» **Cita Born:** Oft wird Nachhaltigkeit mit Verzicht gleichgesetzt. Bedeutet dies somit auch einen Verzicht bei der Wohnqualität oder den Renditeanforderungen?

» **Jens Wolfhagen:** Ganz und gar nicht. Die konsequente Implementierung unserer Nachhaltigkeitsstrategie führt zu einem Mehrwert für Stakeholder, Partner und Investoren zugleich. Dazu ein Beispiel aus einem unternehmensübergreifenden Bereich, das sich zusätzlich für den Betreiber und in der Folge auch für den Bewohnenden nachhaltig positiv auszahlt: Allgemein geht man bei der Lebenszyklusbetrachtung von Immobilien davon aus, dass der Energieverbrauch in der Bauphase etwa 20 % beträgt und die wesentlichen 80 % dann in der eigentlichen Bewirtschaftungsphase anfallen.

Die von uns heute erstellten Immobilien werden schon jetzt nach den jeweils gültigen KfW-Kriterien gebaut bzw. übertreffen diese sogar. Da wir als IMMAC diese Gebäude nicht nur bauen, sondern anschließend oft über einen langen Zeithorizont in der Bewirtschaftung halten, müssen wir die Vorteile einer energie- und ressourcensparenden Bauweise von vornherein einplanen und umsetzen. Als konkretes Beispiel kann hier der Einsatz von modernen und wartungsfreien Heizungsanlagen oder einer verbrauchsminimierten Wasser- oder Lichtsteuerung genannt werden. Letztendlich führen alle diese Maßnahmen zu einer Senkung der Energiekosten und dadurch zu einem Mehrwert der Investition, was sich dann auch in der Renditeerwartung widerspiegelt.

Dies ist nur eines von vielen Beispielen, die im Zusammenhang mit unserer ESG-Strategie Beachtung finden. Sie als ESG-Beauftragte der IMMAC group sind die zentrale Ansprechpartnerin für alle Aspekte rund um Nachhaltigkeit. Da kommt bestimmt auch mal die Frage auf, wie sich diese Vielzahl der Themen strukturieren und priorisieren lässt.





”

Maßstab für uns wird die Reduzierung der CO₂-Emissionen in allen Immobilien sein.

Jens Wolfhagen



”

Von 100 % papierloser Anlegerverwaltung über 100 % grünen Strom in allen IMMAC-Immobilien, Tausenden mit der Initiative PLANT-MY-TREE® gemeinsam gepflanzten Bäumen bis zum Internetzugang an jedem Pflegebett.

Cita Born

» **Cita Born:** Ja, diese Frage wird häufig gestellt. Wir betrachten alle Nachhaltigkeitsthemen als Querschnittsdisziplin über die fest etablierten Geschäftsprozesse. Übergeordnet bedurfte dies für unsere Nachhaltigkeitsstrategie somit keiner generellen Anpassung im Unternehmen, sondern lediglich der Zuordnung der jeweiligen Themen zu den unterschiedlichen Unternehmensbereichen: Konzern, Bau, Ankauf, Bestand und Fondsprodukt. Auf Konzernebene z.B. sind alle Themen rund um die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes, der Förderung der digitalen Prozesslandschaft sowie der Mitarbeiterführung und -verantwortung verortet. Natürlich finden sich hier auch alle sozialen Projekte, wie die langjährige Kulturförderung und unser Engagement im Segelsport wieder. Alle übergeordneten Themen haben wiederum pro Geschäftsbereich ihre individuellen Schwerpunkte und Priorisierungen. Von der Steigerung der Energieeffizienz im Bau über die Senkung des Energieverbrauches durch nachhaltiges Wirtschaften im Bestand bis hin zur Optimierung des Energieverbrauches der Immobilie im Einkauf.

» **Jens Wolfhagen:** Und auch bei der Konzeption eines Fondsprodukts als nachhaltige Finanzanlage finden bestimmte ESG-Kriterien direkt Anwendung.

» **Cita Born:** Wir wissen schon beim Ankauf der Produkte, welche Art von Anlagegütern in das Portfolio aufgenommen werden dürfen. Kriterien dafür wurden in enger Abstimmung mit den Fachabteilungen klar definiert. Da unser Geschäftsmodell auf sozialen Werten aufbaut, sehen wir uns seit jeher in der sozialen Verantwortung, Investitionen strikt nach ethisch und moralisch einwandfreien Gesichtspunkten zu tätigen.

» **Jens Wolfhagen:** Ja, das ist richtig. Ergänzen möchte ich hier, dass wir für unsere Arbeit im ESG-Leitungsstab, bestehend aus Teamleitern und Führungskräften der verschiedenen Unternehmensbereiche, zur Thematik „nachhaltige Fondsprodukte“ schnell einen Konsens gefunden haben. Das ist sicherlich auch auf die langjährige und enge Verbundenheit mit unseren Anlegern und Partnern, z. B. kirchliche Einrichtungen, Stiftungen, Finanzinstitute, private und auch institutionelle Investoren, zurückzuführen. Sie alle eint eine ethische und

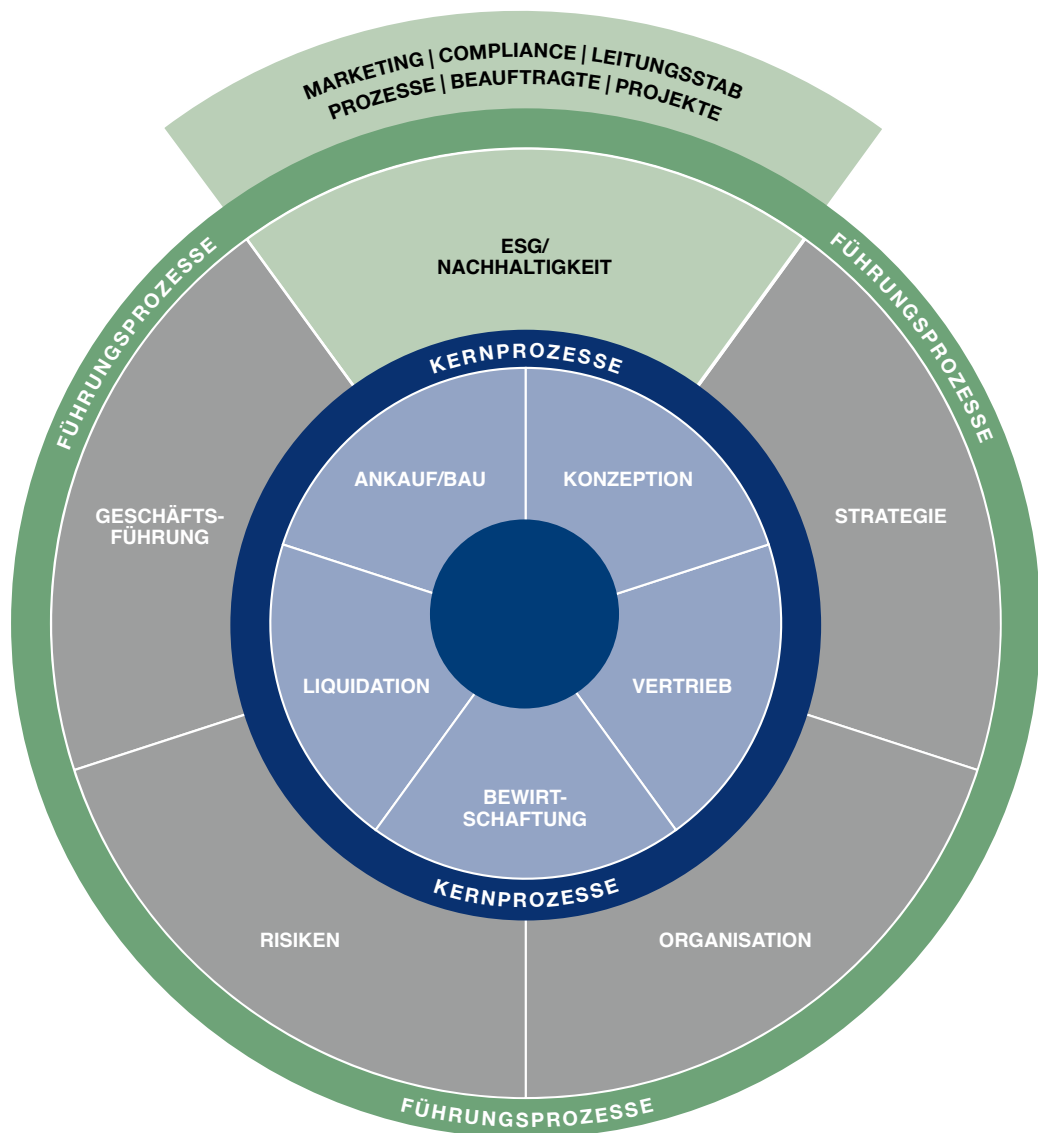
moralische Grundhaltung, die sich im Handeln sowie der Auswahl von Investitionsprodukten zeigt.



» **Cita Born:** Und wenn wir nun schon knapp 20 Jahre weiter wären, im Jahr 2040 – sicherlich hätten wir bis dahin viel erreicht. Von 100 % papierloser Anlegerverwaltung über 100 % grünen Strom in allen IMMAC-Immobilien, Tausenden mit der Initiative PLANT-MY-TREE® gemeinsam gepflanzten Bäumen bis zum Internetzugang an jedem Pflegebett. Darüber hinaus – woran würden wir uns konkret messen lassen?

» **Jens Wolfhagen:** Unser Maßstab wird die Reduzierung der CO₂-Emissionen in allen Immobilien sein. Gerade für die Bestandsverwaltung bedeutet dies eine immens große Aufgabe, denn nur durch kontinuierliche und vorausschauende Investitionen lässt sich der Energieverbrauch der Gebäude um 70 % senken. Dennoch und vielleicht auch gerade deshalb ist dieses Ziel fest in unserer ESG-Strategie verankert. Die ganzheitliche Implementierung der ESG-Strategie stellt für IMMAC eine große Herausforderung dar. Sie ist mit großem Aufwand verbunden und bedarf viel Zeit und Geld. Die Umsetzung aber jetzt nicht mit voller Kraft voranzutreiben, ist für uns keine Option.

ESG. Fester Bestandteil in der IMMAC group



Die ESG-Strategie ist ein fester Bestandteil der Unternehmensorganisation. In der unternehmensspezifischen Prozesslandkarte wirkt sie mit ihrer kompletten Organisationsstruktur direkt auf die Kernprozesse

der IMMAC group. Sie fungiert als richtungsweisender Leitfaden und ist den anderen übergeordneten Führungsprozessen gleichgestellt.

Menschen. Gesundheit. Immobilie. Bau. Finanzen.



Der Grundgedanke unserer ESG-Strategie ist die konsequente Ausrichtung der IMMAC group im Sinne der Nachhaltigkeitsziele der Agenda 2030. Für die Umsetzung dieser Strategie sind vor allem die speziellen Besonderheiten der Märkte in der Gesundheitsbranche, der Finanzwirtschaft, der Bauwirtschaft, der Hotelwirtschaft und der Immobilienwirtschaft zu berücksichtigen.

Weiter orientiert sich die ESG-Strategie stark an den 17 Zielen (17 Sustainable Development Goals, sprich: SDGs) der UN-Resolution, die seit ihrer Einführung im Jahr 2015 als Guideline für das Schaffen einer nachhaltigen Welt fungieren und international höchste Anerkennung genießen.

Die ESG-Strategie wirkt über das gesamte Unternehmen und durch alle Geschäftsprozesse hindurch. Pro Unternehmensbereich wurden Maßnahmen in unterschiedlicher Ausprägung identifiziert, die direkt auf eines der 17 SDGs einzahlen. Einige dieser Maßnahmen werden schon seit vielen Jahren umgesetzt oder in Kürze implementiert, für andere wird bereits an der zukünftigen Umsetzung gemäß festgelegtem Zeitplan gearbeitet. Kategorisiert haben wir hierbei folgende Bereiche:

**Konzern, Bau, Ankauf,
Bestand und Fondsprodukt**



Menschen

Im Konzern

Die Grundwerte der IMMAC group und ihrer Gesellschaften bilden seit jeher das Fundament unseres Handelns: Partnerschaftlichkeit, Transparenz, Loyalität, Nachhaltigkeit und wirtschaftliches Handeln. Wir agieren verantwortungsvoll im Sinne unserer Partner und Stakeholder. Für unsere Mitarbeiter stehen dabei die Gesundheit, die Förderung und Weiterbildung, die Orientierungsförderung zukünftiger Generationen, Flexibilität und Freiheit sowie ein positives soziales Miteinander im Vordergrund.

Konkret werden hier auf Konzernebene die Bereiche Aus- und Weiterbildung, soziales Engagement, gute Arbeitsbedingungen und Verringerung des CO₂-Ausstoßes zur Gesundheitsförderung verfolgt. Es folgt ein Auszug:

Verringerung des CO₂-Ausstoßes

- Austausch der KFZ-Flotte durch hybride PKW-Modelle – bis 2025
- Vermeidung von innerstädtischem Verkehr durch die Nutzung von IMMAC-Rädern – ab 2022
- Reduktion der Reise- und Bürotätigkeiten durch Förderung von Remote Work – ab 2022

Digitalisierung

- Vollständige Umstellung digitaler Zeichnungsprozesse (soweit rechtlich möglich) – ab 2022

Personal & Bildung

- Förderung von Praktika und Werksstudenten durch Working Angels zur Integration ins Berufsleben – bereits implementiert
- IMMAC ist lizenzierter Ausbildungsbetrieb – bereits implementiert
- Vergabe der Personalstellen unabhängig von Geschlecht, ethnischer oder glaubensorientierter Herkunft – bereits implementiert
- Alle durch das Unternehmen zur Verfügung gestellten Lebensmittel stammen aus kontrolliert biologischem sowie regionalem Anbau – ab 2022





Bauen

Bauwirtschaft



Dieser Abschnitt umfasst die ESG-Maßnahmen der IMMAC Konzerngesellschaften im Baubereich. Dies betrifft vor allem die IMMAC Sozialbau GmbH (ISB), die IMMAC Wohnbau GmbH (IWB) und alle direkt oder indirekt verbundenen Tochter- und Projektgesellschaften. Der Fokus dieser Gesellschaften liegt auf dem Aus-, Um- und Neubau von vollstationären Pflegeeinrichtungen und Immobilien in den Segmenten betreutes Wohnen, Wohnen und Hotellerie.

Nachhaltiges Bauen, Immobilien für mehrere Generationen und technische Innovationen gehen für uns damit einher. Wir orientieren uns an den gültigen Baustandards und ergänzen diese für den Pflegebereich durch gezielte Maßnahmen für energieeffizientes Bauen. Folgend einige Auszüge aus den ESG-Maßnahmen:

Klimaschutz

- Aufforstung: Gemeinsam mit PLANT-MY-TREE® pflanzt IMMAC ab 2022 für jedes baulich errichtete Pflegebett einen Baum

Technischer Innovationsstab

- Einrichtung eines technischen Innovationsstabes für die Weiterentwicklung ökologischer und energetischer Standards bei Bauprojekten

Nachhaltiges Bauen

- Ein interdisziplinäres Expertenteam aus Pflegespezialisten, Wirtschaftsingenieuren und Immobilienfachleuten entwickelt ein Pflegeheimkonzept als Benchmark für Wohn- und Wohlfühlstandards für Bewohner und Personal gleichermaßen – Veröffentlichung 2022
- IMMAC entwickelt einen eigenen Leitfaden für „Nachhaltiges Bauen“ für Pflegeimmobilien – Veröffentlichung 2022

Reduktion des Energieverbrauches in Pflegeheimen

- Definition von Optimierungs- und Entwicklungspotenzialen in Zusammenarbeit mit den Pflegeheimbetreibern zur Erstellung einer einheitlichen Referenzbasis

Gebäudezertifizierung

- Berücksichtigung von nachhaltigen Baustoffen bei der Errichtung von Neubauten nach ökologischen, energieeffizienten und zertifizierten Standards

Ankauf

Nachhaltig wirtschaften

Seit der Gründung der IMMAC group verfolgen wir einen nachhaltigen Ansatz in Bezug auf die Fondsprodukte. Daher stellen wir uns bei jedem Ankaufsobjekt stets die Frage: Ist das Objekt für eine nachhaltige Investition hinsichtlich der Aspekte Langfristigkeit, Sicherheit sowie Markt- und Standortentwicklung geeignet? Die Prüfung der wirtschaftlichen Parameter erfolgt einerseits durch unsere ausgebildeten und qualifizierten Mitarbeiter in den Transaktions- und Researchteams sowie andererseits durch externe Experten und Gutachter, beispielsweise für die Bereiche der technischen Sorgfaltsprüfung oder bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten.

Generell berücksichtigt der Ankauf die Nachhaltigkeitsziele der Bereiche Bestand und Fondsprodukt. Somit werden schon in der Erwerbsphase des Immobilienzyklus ganz wesentliche und wichtige Merkmale vor der

Aufnahme als Anlageprodukt in das Portfolio einbezogen. Im Zusammenhang mit nachhaltigem Wirtschaften bedeutet dies z. B. Folgendes:

Nachhaltig investieren

- Durchführung einer Technical Due Diligence zur Ermittlung der Ist-Analyse inklusive erster Optimierungspotenziale
- Zeit- und Ressourcenersparnis durch die Integration von Daten im Investitionsprozess

Fortlaufend optimieren

- Konkretisierung und Monetarisierung der energetischen Verbesserungsmaßnahmen inklusive erster Indikation zur zeitlichen Umsetzung
- Ermittlung geeigneter Fördermittel oder Anpassung des Eigenkapitalbedarfs



Immobilien

Bestände mit Verantwortung verwalten

Über die 100%ige Tochtergesellschaft der IMMAC group, die HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH (HKA), werden aktuell ca. 160 Gewerbeimmobilien in Deutschland, Österreich und Irland verwaltet. Als Spezialist für Sachwerte investiert IMMAC vornehmlich in gewerblich geprägte Wohnnutzungen, vollstationäre Pflegeheime, Service-Wohnen, Kliniken, Rehasentren und Hotelimmobilien.



Die Ziele und Maßnahmen des Unternehmensbereiches „Bestand“ fokussieren primär auf die Themen nachhaltige Bewirtschaftung, Innovation, Klimaschutz und Energie. Besonderes Augenmerk legt die HKA hier auf eine Senkung des Energieverbrauches und die Verringerung der CO₂-Emissionen. Aus diesem Grund sind die vielfältigen ESG-Maßnahmen im Bestand eher mittel- bis langfristig ausgerichtet. Um die Optimierungspotenziale der Bestandsimmobilien voll auszunutzen, bedarf es vor allem der Umsetzung von konkreten Maßnahmen, die nur in enger Zusammenarbeit mit den jeweiligen Betreibern erfolgen können. Inhaltlich umfasst dies beispielsweise:

Reduktion des CO₂-Ausstoßes

- Detaillierte Evaluierung der CO₂-Emissionen (bspw. Energieverbrauch und Müllmenge) in allen Objekten
- Ausbau der E-Mobilität zur Vermeidung des CO₂-Ausstoßes für innerstädtische Kurzfahrten durch den Ausbau der E-Ladeinfrastruktur

Ressourcenschonung

- Papier- und ressourcenschonende Anlegerverwaltung
- Verwendung von „grünem Strom“ im Betrieb

Finanzen

Fondsprodukte



Nachhaltige Fonds vereinen Ökologie mit Ökonomie. Sie ergeben sich aus der engen Abstimmung zwischen den Bereichen Bau, Bestand und den gesetzlichen Regularien, wie der EU-Taxonomie und den Vorgaben der Bundesanstalt für Finanzaufsicht (BaFin). Innovation, Gesundheit, Klimaschutz und Energie nehmen hierbei eine tragende Rolle ein. Denn alle Aspekte, die sich hinter diesen genannten Fokusthemen verbergen, finden ihre Übersetzung auch im Fondsprodukt.

Nachhaltig wirtschaften

- Berücksichtigung von ESG-Kriterien im Transaktionsprozess ab 2022
- Digitalisierung des Zeichnungsprozesses und unserer Fondsdokumente
- Förderung von Gesundheit und Wohlergehen durch den Ausbau der sozialen Infrastruktur und gezielte Investitionen von privatem Kapital in das Segment Healthcare



IMMAC SAILING ACADEMY

Erlebnis Segeln für Kinder und Jugendliche

Begeisterung für den Segelsport und der Wunsch, den Nachwuchs intensiv zu fördern, gaben 2010 den Anstoß zur Gründung des Fördervereins der IMMAC SAILING ACADEMY e.V. Seitdem ist es das Ziel, möglichst vielen Kindern und Jugendlichen einen Zugang zum Segelsport zu eröffnen.

In enger Kooperation mit Segelvereinen und Schulen unterstützt die IMMAC SAILING ACADEMY die dort kostenfrei angebotenen Segelkurse und Segel-AGs, indem sie Optimisten als Schulungsboote bereitstellt. So lässt sich die Durchführung unabhängig von öffentlichen Mitteln gewährleisten.



Flotte mit Kurs auf die Zukunft

Kontinuierlich treibt der Förderverein den Ausbau der IMMAC Opti-Flotte voran. Partner bei der Herstellung sind die Schleswiger Werkstätten, eine anerkannte Einrichtung, die Menschen mit Behinderung eine Teilhabe am Arbeitsleben und am Leben ermöglicht. Die Schulungs-Optis werden hier in Handarbeit gefertigt.

Bereits 2010 wurden 23 Optimisten in Auftrag gegeben. Bis heute ist die Flotte auf 160 Boote angewachsen und kommt bundesweit bei 37 Segelvereinen zum Trainingseinsatz.





Gut in Schale

Schon 2011 erwarb der Förderverein der IMMAC SAILING ACADEMY eine eigene Gussform für die Opti-Produktion. Sie ermöglicht eine hohe Bauqualität, Langlebigkeit und Stabilität der Boote. Besonderes Augenmerk liegt auf der Sicherheit der jungen Seglerinnen und Segler. Die Rumpffinnenform der IMMAC Optis ist ohne Ecken und Kanten konstruiert, damit sich niemand an hervorstehenden Bauteilen verletzt.

Jedes Jahr können sich gemeinnützige Segelvereine und Schulen mit Segel-AGs um die IMMAC Optis bewerben. Damit die Flotte schnell wächst, übernimmt die IMMAC group jedes Jahr die Kosten für mindestens zehn Optimisten. Dank zahlreicher Spenden war es der

IMMAC SAILING ACADEMY in den vergangenen Jahren möglich, bis zu 20 Optimisten pro Jahr bauen zu lassen. Ziel für die kommenden fünf Jahre ist es, die Marke von 20 neuen Booten pro Jahr zu übertreffen.

Werden auch Sie Partner durch Ihre Spende an den Förderverein der IMMAC SAILING ACADEMY. Gemeinsam können wir einen wertvollen Beitrag zur Nachwuchsförderung leisten!

Kontakt

info@immac-academy.de

www.immac-sailingteam.de/academy



Ein Baum für jedes neue Bett

IMMAC Plant for Beds



Die IMMAC group hat für die vollstationäre Pflege und für betreutes Wohnen schon mehrere Tausend Betten errichtet. Für jede Immobilie tragen wir eine soziale und ökologische Verantwortung. Über viele Jahre. Über Jahrzehnte.

Gemeinsam mit der Initiative PLANT-MY-TREE® pflanzen wir ab 2022 für jedes neu errichtete Bett im IMMAC Healthcare-Portfolio einen Baum und tragen so langfristig zur Reduzierung unseres CO₂-Fußabdrucks bei. Und soweit baurechtlich möglich, werden mindes-

tens 5% der Bäume auf dem Grundstück des neu errichteten Objektes gepflanzt; die übrigen Bäume werden in Zusammenarbeit mit einer zertifizierten Organisation in deutschen und europäischen Wäldern gepflanzt.



Das vorliegende Dokument bietet einen Überblick über die ESG-Strategie der IMMAC group. Es wurde mit größter Sorgfalt erstellt, dennoch erfolgen die Angaben ohne Gewähr. Der Überblick dient ausschließlich Informationszwecken. Es handelt sich hierbei nicht um eine Produktinformation, einen Verkaufsprospekt oder eine sonstige Verkaufsunterlage und dies stellt zugleich kein Angebot auf den Abschluss einer Fondsbeteiligung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der IMMAC group wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann. Soweit die im Dokument enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen geschlossen werden.

Stand: November 2021

Fotos: Escape Filmproduktion GmbH, Fotolia/Rawpixel.com, Friederike Hegner, Hannes Loske, Hermann Hell, IMMAC Academy, IMMAC Holding AG, iStock.com/MicroStockHub, iStock.com/AvigatorPhotographer, iStock.com/Tommel, Sarah Ploss, Simone Scardovelli

Herausgeber:

**IMMAC
Holding AG**

Große Theaterstraße 31–35
20354 Hamburg
Deutschland

Telefon: +49 40.34 99 40-0

E-Mail: info@IMMAC.de

www.IMMAC.de



IMMAC group