

# NACHHALTIGKEITS- BERICHT

# 2021

# Vorwort



**Sehr geehrte Leserinnen und Leser,**

die gesellschaftlichen, ökonomischen und ökologischen Gegebenheiten haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert und sind teilweise in ein Ungleichgewicht geraten. Dies betrifft den ökologischen Bereich mit dem voranschreitenden Klimawandel, aber auch auf gesellschaftlicher und ökonomischer Ebene sind Veränderungen, darunter eine wachsende Kluft zwischen Arm und Reich, zu beobachten. Weltweit erfordert dies neben einem Umdenken und neuen Handlungsstrategien die praktische Umsetzung von dem entgegenwirkenden Maßnahmen.

Wir als IMMAC group sehen uns dabei ebenfalls in der Verantwortung und möchten durch gezielte Maßnahmen einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Aber auch die Aspekte Soziales sowie Unternehmensführung, die sich hinter der Abkürzung ESG verbergen, spielen eine wichtige Rolle für uns.

Bei uns als Investor im Bereich der Sozial- und Gesundheitsimmobilien ist das Thema Soziales fest im Konzern verankert und bereits Teil unserer gelebten Unternehmenskultur. Für die Ökologie, das „E“ in ESG, setzen wir uns u. a. mit unserer Initiative „Plant for Beds“ ein, die wir im Jahr 2021 ins Leben gerufen haben. Auch der dritte Aspekt von ESG, die Unternehmensführung, ist durch zahlreiche bereits erfolgreich durchgeführte und für die Zukunft geplante Projekte in der Geschäftsstrategie verankert.

Um unsere bisherigen Bemühungen zu forcieren, haben wir als Unternehmensgruppe eine ESG-Strategie entwickelt und uns das Ziel gesetzt, uns an diesem Paradigmenwechsel, der

Neuausrichtungen über alle Branchen und Ebenen hinweg einleitet, aktiv einzubringen und eine Vorbildfunktion einnehmend mitzugestalten.

Die Informationen zu unserer ESG-Strategie finden sich auch in unseren Unternehmenspräsentationen sowie auf unseren Websites, um unsere Kunden und Geschäftspartner laufend über unsere Positionierung hinsichtlich ESG und Nachhaltigkeit zu informieren.

Dieser Nachhaltigkeitsbericht stellt dar, was wir als IMMAC group im Jahr 2021 bereits erreicht haben, und gewährt einen Ausblick darauf, was wir uns für das Jahr 2022 vorgenommen haben. Dies schließt alle Gesellschaften und Tochterunternehmen der IMMAC group ein. Für einen Überblick über unsere Ziele bis ins Jahr 2040 verweisen wir auf die auf unseren Websites veröffentlichte ESG-Strategie.

Eine angenehme Lektüre wünschen Ihnen



Mechthild Mösenfechtel  
Mitglied des Vorstandes (Finanzen)



Jens Wolfhagen  
Mitglied des Vorstandes (Markt)

# Der Weg zu unserer ESG-Strategie – Meilensteine



Der Erstellung der konzernweiten ESG-Strategie liegt ein einjähriger Prozess zugrunde, der Ende 2020 startete.

Unsere ESG-Strategie basiert auf den im Jahr 2015 von den UN verfassten 17 Sustainable Development Goals (kurz SDGs). Sie fungieren als Leitfaden für die Erreichung einer nachhaltigen Welt und sind dabei universell sowie global angelegt und können zeitgleich auf regionaler Ebene angewendet werden.

Eine weitere Basis der Strategie bilden die Grundsätze, an denen wir uns als Unternehmen ohnehin bereits ausrichten:

**Partnerschaft:** Sowohl intern als auch extern pflegen wir partnerschaftliche Beziehungen. Für unsere Kundinnen und Kunden treten wir als strategischer Partner ein, der sie auf ihrem gesamten Weg begleitet. Gegenüber unseren

Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern streben wir ein proaktives Teamwork an.

**Erfahrung:** In unserem Portfolio sind wir marktführend und erweitern kontinuierlich unser Know-how durch Mitarbeiter-Diversifikation und das Erschließen neuer Wirtschaftsfelder. Wir setzen dabei sowohl auf die Erfahrung jahrzehntelang mitwirkender Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als auch den frischen Wind durch neue Kolleginnen und Kollegen.

**Nachhaltige Wirtschaftlichkeit:** Sämtliche unserer Investitionen erfolgen unter Berücksichtigung des damit einhergehenden Risikos, welches wir möglichst gering halten wollen. Wir arbeiten vornehmlich an strategischen Projekten und Partnerschaften. Gleichzeitig sind wir darauf bedacht, Prozesse und Geschäftstätigkeiten möglichst effektiv und effizient durchzuführen.

**Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:**

Wir haben zahlreiche Themengebiete identifiziert, deren Gestaltung für eine effektive und effiziente sowie langfristige Zusammenarbeit essenziell sind. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Aspekte Weiterbildung, Gesundheit, Flexibilität, Freiheit und Teamgeist zu erwähnen.

In einem weiteren Schritt auf dem Weg hin zu unserer ESG-Strategie wurde Informationsmaterial gesichtet und ausgewertet. Um die Einbindung jeglicher Fachabteilungen in diesen Entwicklungsprozess zu garantieren, wurde ein temporäres ESG-Komitee gegründet. Darin wirkten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus unterschiedlichen Abteilungen stellvertretend für die gesamte Unternehmensgruppe an der Ausarbeitung der ESG-Strategie mit. Übergeordnetes Ziel dieser Arbeitsgruppe war die Erarbeitung der theoretischen Grundlage sowie möglicher konkreter ESG-Maßnahmen für die Unternehmensgruppe. Das ESG-Komitee nahm dabei die Perspektive der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein. Unterstützt wurde dieses Komitee durch die externe Organisation „RENN.nord“. RENN steht dabei für „Regionale Netzstellen Nachhaltigkeitsstrategien“ und ist eine vom Bund geförderte Organisation, verfolgt u. a. das Ziel, Impulse im Bereich Nachhaltigkeit zu setzen sowie Akteurinnen und Akteure und Initiativen zur Schaffung einer nachhaltigen Entwicklung zu vernetzen. Gemeinsam wurden in zwei Workshops Maßnahmen und Empfehlungen für das Management erarbeitet.

Einen weiteren Meilenstein im Strategieprozess stellt die Gründung des ESG-Leitungsstabs dar. Dieser setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Führungsebene der IMMAC group

zusammen und dient in diesem Strategieprozess als übergeordnetes Steuerungselement. In diesem Entscheiderkreis wurde ein Intensivworkshop zur Erarbeitung der finalen und für das gesamte Unternehmen geltenden ESG-Strategie durchgeführt. Hierbei wurden auch die Empfehlungen des ESG-Komitees berücksichtigt.

Darüber hinaus bildet der ESG-Leitungsstab das übergeordnete Steuerungselement bei der Umsetzung der ESG-Strategie. Durch die ebenfalls in diesem Prozess geschaffene Position der ESG-Beauftragten wird der Leitungsstab regelmäßig über die Fortschritte im Projekt informiert.

Ende 2021 wurde die ESG-Strategie verschriftlicht, in Form einer Broschüre veröffentlicht und nach außen an unsere Stakeholderinnen und Stakeholder kommuniziert.

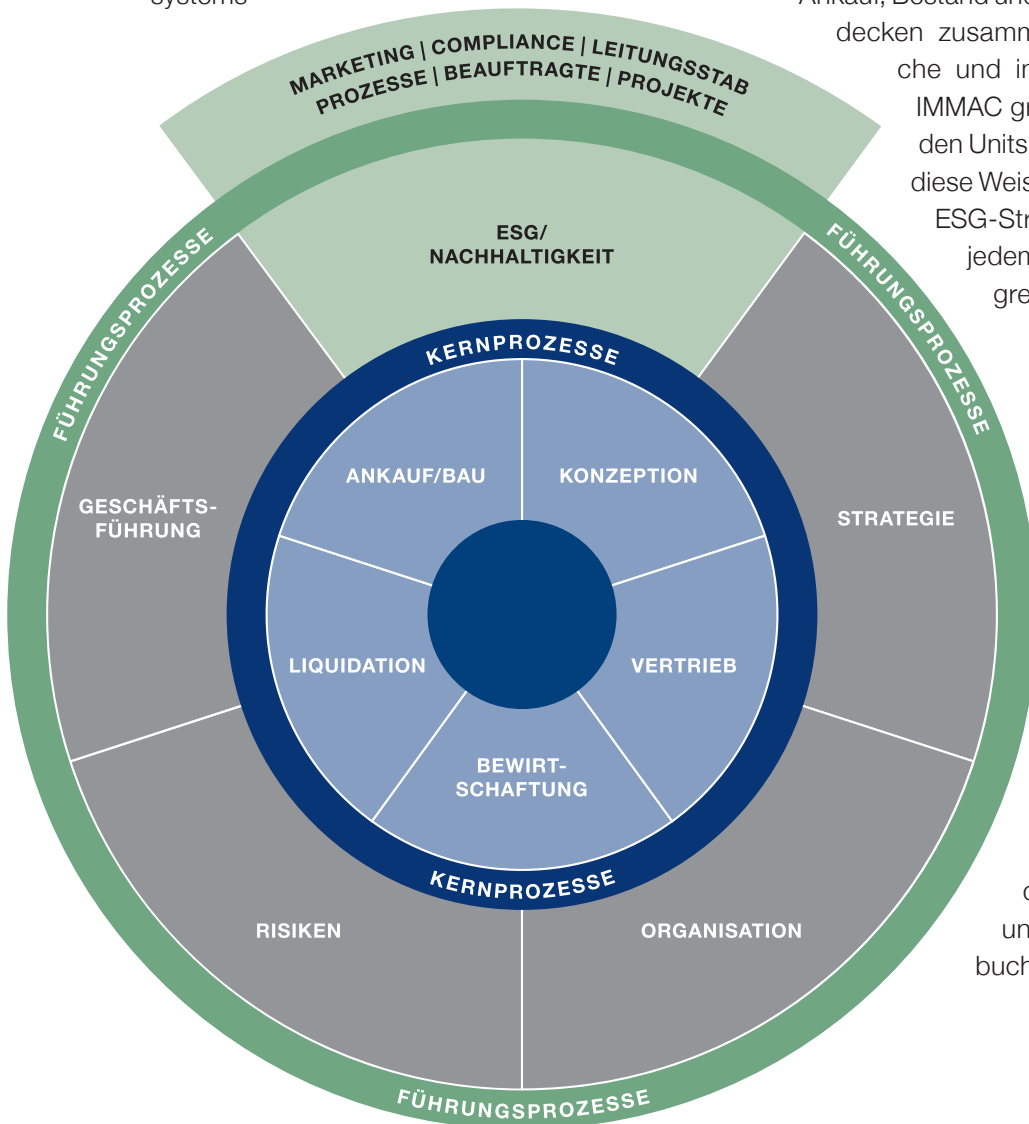
# ESG-Organisationsstruktur

Der Bereich ESG ist innerhalb der IMMAC group übergeordnet als Stabsfunktion im Vorstandsressort „Vorstand IMMAC Markt“ und somit auch in den Führungsprozessen im Unternehmen angesiedelt (vgl. Grafik). Neben der Berufung eines ESG-Leitungsstabes wurde für die gesamte IMMAC group eine ESG-Beauftragte ernannt. Sie zeichnet für die Koordination und Umsetzung der unternehmensweiten ESG-Strategie verantwortlich. Als Aufgabenbereiche kommen zudem der Aufbau und die Pflege des Nachhaltigkeitsmanagementsystems

sowie das übergreifende ESG-Projektcontrolling hinzu. Darüber hinaus berichtet die ESG-Beauftragte an den ESG-Leitungsstab sowie zu den entsprechenden Projektteams und Schnittstellen und agiert als Ansprechpartnerin für Fragen rund um ESG-Themen im Unternehmen.

Insgesamt wurden zur Umsetzung der in der ESG-Strategie festgehaltenen Maßnahmen fünf Projektteams, sogenannte Units, gegründet: Dabei handelt es sich um die Units Konzern, Bau, Ankauf, Bestand und Fondsprodukt. Alle fünf Units decken zusammen jegliche Geschäftsbereiche und inhaltliche Schwerpunkte der IMMAC group ab, inklusive aller jeweils den Units zugehörigen Abteilungen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die ESG-Strategie bei ihrer Umsetzung in jedem Bereich und jeder Abteilung greift.

Die Vorhaben werden in einem zentral abgelegten Register von ESG-Maßnahmen geführt, das für alle Verantwortlichen in diesem Projekt zugänglich ist. Darin werden jeweils Verantwortlichkeiten, Deadlines, Meilensteine sowie der aktuelle Umsetzungsstand beschrieben bzw. dokumentiert. Darüber hinaus wurden Vorgaben für die einheitliche Projektdurchführung definiert und in unserem Unternehmenshandbuch festgehalten.



# Unsere Erfolge

## Unit Konzern

Die IMMAC group war bereits in der Vergangenheit ein Ausbildungsbetrieb und wird auch künftig weiter ausbilden. Das Thema Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist ebenfalls fest bei uns verankert. Wir bilden durch interne Schulungsprogramme regelmäßig weiter und greifen bei Themen, die wir intern nicht abbilden können, auf externe Beratungsangebote zurück. Darüber hinaus ermöglichen wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern individuelle Weiterbildungsmöglichkeiten, um ihr Know-how gezielt und fachspezifisch zu erweitern.

Das Thema mobiles Arbeiten hat uns, wie viele andere Unternehmen auch, insbesondere seit Beginn der Corona-Pandemie maßgeblich beschäftigt. Auch nach der Pandemie möchten wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern künftig ein hybrides Arbeitsmodell anbieten. Dazu haben wir konkrete Rahmenbedingungen geschaffen, die zum einen eine Orientierung bieten und zum anderen einheitliche Rahmenbedingungen für das mobile Arbeiten schaffen. Somit haben wir eine Win-win-Situation geschaffen, indem wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein selbstbestimmteres Arbeitsleben, inklusive eines höheren persönlichen Zeit- und Planungskomforts, ermöglichen. Zeitgleich finden eine Effizienzsteigerung und Kostensenkung (u. a. aufgrund einer geringeren Fluktuation) im Konzern statt, was mit der Stärkung der Eigenverantwortung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einhergeht. Darüber hinaus wird durch gezielte Weiterbildungsmaßnahmen im Bereich Digitales u. a. eine Reduzierung der Dienstreisen erreicht, was wiederum zu CO<sub>2</sub>-Einsparungen führt.

Wir pflegen eine offene Spenden- und Stiftungskultur und investieren einen Teil unseres Unternehmenserfolges in soziale Zwecke, darunter in den professionellen Segelsport sowie die Nachwuchsförderung. Um Projekte für Kinder und Jugendliche zu unterstützen, die bisher keinen Bezug zum Segelsport hatten, wurde bereits im Jahr 2010 der IMMAC Förderverein gegründet. Zusammen mit Unterstützerinnen und Unterstützer werden jedes Jahr in den Schleswiger Werkstätten, einer inklusiven Werkstatt in Kappeln, mindestens 20 Optimisten gebaut, die anschließend für Jugendprojekte gespendet werden. In enger Kooperation mit Segelvereinen und Schulen unterstützt die IMMAC SAILING ACADEMY die dort kostenfrei angebotenen Segelkurse und Segel-AGs, indem sie die Optimisten als Schulungsboote bereitstellt.

## Unit Bau

Der technische Innovationsstab bzw. die Entwicklungskooperation wurde im Rahmen der Implementierung nachhaltiger Bauweisen für die Projekte der IMMAC group – im Besonderen betrifft dies die Tochterunternehmen IMMAC Sozialbau GmbH und IMMAC Wohnbau GmbH – im Jahr 2021 gegründet und besteht neben Vertreterinnen und Vertretern der Abteilung Bau aus dem Research-Bereich sowie der Führungsebene der IMMAC group. Ziel dieses Innovationstabes ist der regelmäßige Austausch zu neuen Entwicklungen auf dem Markt. Thematischer Schwerpunkt ist dabei u. a. das nachhaltige Bauen.

Seit 2021 ist IMMAC Partner der Initiative PLANT-MY-TREE®. Hierbei handelt es sich um ein Aufforstungsprogramm zur CO<sub>2</sub>-Bindung. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Flächen zur Erstaufforstung sowie beim Waldumbau und Waldschutz auf Flächen, auf denen die Waldbestände zerstört sind.

Der regionale Schwerpunkt der Aufforstungsgebiete liegt dabei in Deutschland. Die IMMAC group hat 2021 basierend auf dieser Partnerschaft das Projekt „Plant for Beds“ ins Leben gerufen. Für jedes neu gebaute Pflegebett sowie jede neu erbaute Wohneinheit des betreuten Wohnens pflanzen wir einen Baum und tragen somit zur CO<sub>2</sub>-Bindung und zum Klimaschutz bei. Seit dem Projektstart wurden bereits 289 Bäume für unsere Objekte in Bückeberg, Mechnich und Lengede gepflanzt.

In Zusammenarbeit mit Pflegespezialistinnen und Pflegespezialisten haben wir darüber hinaus Konzeptpflegeheime entwickelt, welche weit über die Grund- und Regelversorgung hinausgehende Wohn- und Wohlfühlstandards für Bewohnerinnen und Bewohner und Personal berücksichtigen. Erste Baufertigstellungen sind bereits erfolgt, weitere befinden sich in Planung.

### Unit Ankauf

Bereits seit dem Bestehen der Unternehmensgruppe verfolgen wir einen nachhaltigen Ansatz in Bezug auf unser Fondsprodukt. Bei jedem Ankaufsobjekt wird daher stets die Frage gestellt: Ist das Objekt für eine nachhaltige Investition hinsichtlich von Aspekten wie Langfristigkeit, Sicherheit sowie Markt- und Standortentwicklung geeignet? Neben der Prüfung vor allem von wirtschaftlichen Indikatoren untersucht der innerhalb der IMMAC group angesiedelte Research-Bereich daher jedes Ankaufsvorhaben auf die Eignung des Standortes selbst sowie der allgemeinen Marktentwicklung und gibt im Anschluss an jede Prüfung eine Ankaufsempfehlung ab. Hinzu kommt eine Überprüfung des Objektes im Rahmen einer technischen Due Diligence. Die Unit Ankauf steht dabei in engem Zusammenhang mit den Units Bestand und Fondsprodukt. Denn die durch den Ankauf erworbenen Objekte gehen in einem nächsten Schritt in die Bestandsverwaltung sowie in ein Fondsprodukt über. Die Vorgaben hinsichtlich des Transaktionsprozesses und der daran geknüpften zu prüfenden Parameter

werden durch das Fondsprodukt bestimmt. Die Umsetzung dieser Transaktionsvorgaben wird Schwerpunkt im Jahr 2022 sein.

### Unit Bestand

Ende 2021 sind wir dem ESG-Circle of Real Estate, kurz ECORE, beigetreten. Bereits mehr als 100 Unternehmen der Finanz- und Immobilienbranche sind Teil dieser Initiative, die von Bell Management ins Leben gerufen wurde. Ziel der Initiative ist die Entwicklung eines Scoring-Standards, um die Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios transparent, messbar sowie vergleichbar zu machen und im nächsten Schritt eine CO<sub>2</sub>-Reduktion an den Gebäudebeständen zu ermöglichen sowie ESG-Konformität in der Immobilienbranche zu etablieren. Zur Zielerreichung wurden innerhalb der ECORE-Projektorganisation vier Fachausschüsse ins Leben gerufen, die sich auf die unterschiedlichen Gebäudenutzungsarten fokussieren. Ein Fachausschuss beschäftigt sich dabei gezielt mit Pflege- und Sozialimmobilien. Mit unserer Mitgliedschaft im ESG-Circle of Real Estate tragen wir dazu bei, vergleichbare Marktwerte zu schaffen, um so den CO<sub>2</sub>-Ausstoß in unserem Immobilienbestand zu senken.

### Unit Fondsprodukt

Die Prioritäten der Unit Fondsprodukt ergeben sich durch ein enges Zusammenspiel mit der Unit Bestand, der Unit Bau sowie den gesetzlichen Vorgaben für Finanzprodukte, bspw. der EU-Taxonomie und den Vorgaben der BaFin. Im Jahr 2021 wurden in unseren Fondsprospekten Aussagen zum Thema ESG und Nachhaltigkeit getroffen. Ebenso wurden die Transaktionsvorgaben für die Unit Ankauf hinsichtlich der Prüfung von ESG-Parametern im Zuge der Due Diligence in die Geschäftsplanung aufgenommen. Somit wurde die Basis für die Unit Ankauf geschaffen, im Jahr 2022 Nachhaltigkeitskriterien in den Ankaufprozess zu integrieren und dadurch die Due Diligence zu berücksichtigen.



# Ausblick

Auch für das Jahr 2022 haben wir uns viel vorgenommen und möchten unseren Zielen einen weiteren Schritt näherkommen. Im Rahmen der Unit Konzern planen wir für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sechs unternehmenseigene Fahrräder anzuschaffen und so eine sowohl gesundheitsfördernde als auch CO<sub>2</sub>-einsparende Möglichkeit der Fortbewegung in und um Hamburg zu ermöglichen. Zudem werden wir über alle Units hinweg die Digitalisierung vorantreiben. Unter anderem möchten wir die digitale Dokumentenunterzeichnung intern, aber auch mit unseren Partnerinnen und Partnern weiter ausbauen.

Im Ankaufsprozess werden wir sowohl intern als auch gemeinsam mit unseren externen Partnern und Dienstleistern die von der Unit Fondsprodukt formulierten ESG-Kriterien in die Due Diligence aufnehmen.

Im Bereich Bau streben wir weitere Partnerschaften und Entwicklungskooperationen an, um unsere Neubauprojekte noch nachhaltiger zu gestalten. Zu unserer Mission zählt dabei die Reduktion des Energieverbrauches an den von uns genutzten Bürostandorten und in dem von uns verwalteten Immobilienbestand, bei gleichzeitiger Steigerung der Energieeffizienz.

Unser langfristiges Ziel ist, die CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer Bestandsobjekte bis zum Jahr 2040 um 70 Prozent zu reduzieren. Dazu werden wir zunächst eine umfassende Bestandserhebung unserer Objekte vornehmen und eine breite Datenbasis schaffen. In diesem Zuge wird, wie bei der Unit Bestand beschrieben, eine enge Zusammenarbeit mit ECORE angestrebt. Dabei möchten wir uns aktiv an der Gestaltung und dem Aufbau des Scorings beteiligen.

Insgesamt wird das Thema Environment, Social und Governance (ESG) auch künftig eine zentrale Rolle in der IMMAC group einnehmen und fest in unserer Geschäftsstrategie verankert sein.





**Kontakt:**

**IMMAC  
Holding AG**

Große Theaterstraße 31–35  
20354 Hamburg  
Deutschland

Telefon: +49 40.34 99 40-0

E-Mail: [info@IMMAC.de](mailto:info@IMMAC.de)

[www.IMMAC.de](http://www.IMMAC.de)