

# NACHHALTIGKEITS- BERICHT

2023

# Vorwort



**Sehr geehrte Leserinnen und Leser,**

im Jahr 2023 wurden erneut die drastischen Auswirkungen des globalen Klimawandels deutlich. Insbesondere verheerende Waldbrände in Europa verdeutlichen die Eskalation der Klimakrise und unterstreichen die dringende Notwendigkeit, konkrete Maßnahmen zu ergreifen. Gleichzeitig haben geopolitische Spannungen wie der russische Angriff auf die Ukraine und der Nahost-Konflikt die Aufmerksamkeit vielerorts von Umweltthemen abgelenkt. Auch IMMAC musste sich großen Herausforderungen stellen. Detaillierte Ausführungen zur aktuellen Marktlage und die Auswirkungen auf die IMMAC group finden Sie hier\*. Diese besondere Situation führte zu einer vorübergehenden Verschiebung von Prioritäten, einschließlich des Themas ESG (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung). Zahlreiche geplante Maßnahmen für dieses Jahr konnten daher nicht umgesetzt werden.

Als IMMAC group sehen wir uns trotz oder gerade wegen der herausfordernden Marktlage in der Verantwortung. Wir haben das Thema ESG bereits im Jahr 2021 in unseren Führungsprozessen und eigens dafür gegründeten Units im Unternehmen verankert. Die Aspekte Environment, Soziales und Unternehmensführung spielen weiterhin eine wichtige Rolle für uns. Als Investor im Bereich Sozial- und Gesundheitsimmobilien ist das Thema Soziales seit Gründung fest im Konzern verankert und Teil unserer Unternehmenskultur.

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

Dieser Nachhaltigkeitsbericht zeigt, was die IMMAC group im Jahr 2023 erreicht hat und skizziert die geplanten Aktivitäten für 2024. Der Bericht umfasst alle Gesellschaften und Tochterunternehmen der IMMAC group. Für einen umfassenden Einblick in unsere Ziele bis zum Jahr 2040 verweisen wir auf unsere auf der Webseite veröffentlichte ESG-Strategie.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass aufgrund der aktuellen Prioritäten und Herausforderungen auch im Jahr 2024 der Fokus auf den Kernprozessen des Unternehmens liegen wird. Das Thema Nachhaltigkeit wird voraussichtlich in den Jahren 2025 sowie 2026 wieder verstärkt in die Umsetzung gehen.



Mechthild Mösenfechtel  
Mitglied des Vorstandes  
(Finanzen)



Jens Wolfhagen  
Mitglied des Vorstandes  
(Markt)

\* Siehe hier: [IMMAC.de/pflegemarkt-aktuell](https://www.immac.de/pflegemarkt-aktuell)

# ESG als ein Fundament für die **Unternehmensstrategie** der IMMAC group

Der Grundgedanke unserer ESG-Strategie ist die konsequente Ausrichtung der IMMAC group an den Nachhaltigkeitszielen der Agenda 2030 und den darin aufgestellten 17 Zielen, den sogenannten „Sustainable Development Goals“ oder kurz SDGs. Seit ihrer Einführung durch die UN im Jahr 2015 dienen sie als Leitfaden für die Schaffung einer nachhaltigen Welt und genießen international höchste Anerkennung.

Die Themen ESG und Nachhaltigkeit sind in unsere Führungsprozesse integriert und wirken somit auf das gesamte Unternehmen und alle Geschäftsprozesse ein.

Der Fokus liegt dabei auf neun der 17 SDGs: SDG 3 Gesundheit und Wohlergehen, SDG 4 Hochwertige Bildung, SDG 7 Bezahlbare und Saubere Energie, SDG 8 Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum, SDG 9 Industrie, Innovation und Infrastruktur, SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden, SDG 12 Verantwortungsvolle Konsum- und Produktionsmuster, SDG 13 Maßnahmen zum Klimaschutz sowie das SDG 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele.



Die 17 SDGs und Fokus der IMMAC group



Eine weitere Grundlage unserer Strategie bilden unsere Vision, Mission und Grundsätze.

## Vision

Die Vision stellt das langfristige Zielbild dar und beinhaltet insbesondere folgende Aspekte, Paradigmen bzw. Leitwerte, welche die IMMAC group zu jeder Zeit verfolgt:

### **Erhaltung und Ausbau von Maßnahmen zur Nachhaltigkeit**

Die IMMAC group sieht sich seit vielen Jahren in der Verantwortung, wenn es um das Thema Nachhaltigkeit geht. Bei jedem Ankaufsvorhaben stellt sie sich stets die Frage: „Ist das Objekt für eine nachhaltige Investition geeignet?“

Nachhaltige und langfristige Investitionen bilden damit den Grundstein der Unternehmensvision. Denn sowohl für die Gruppen der Anleger, Banken, Betreiber als auch die IMMAC group selbst wird somit Sicherheit, Planbarkeit und eine Risikominimierung ermöglicht. Die Einhaltung von ESG-Kriterien und umwelt- sowie sozialverträgliches unternehmerisches Handeln sind übergeordnete Ziele, die künftig in die bereits bestehenden nachhaltigen Strukturen der IMMAC group integriert werden sollen.

## Mission

Um unsere Vision zu erreichen, haben wir die Mission der ESG-Strategie formuliert, die das oben genannte Ziel spezifiziert. Die Umsetzung und Erreichung der Vision stehen im Fokus und werden durch folgende Kernelemente ermöglicht:

Die IMMAC group berücksichtigt und überprüft bei der Durchführung ihrer ESG-Strategie

- relevante Trends und Entwicklungen,
- die von ihr bereitgestellten Services und Leistungen,
- die Integration der ESG-Strategie in die fünf Units Konzern, Bau, Ankauf, Bestand und Fondsprodukt.

### **Relevante Trends und Entwicklungen**

Wir analysieren regelmäßig aktuelle Trends und Entwicklungen, um die Zukunftsfähigkeit der Organisation sicherzustellen. Dabei bewerten wir Veränderungen in der Marktlandschaft auf allen Ebenen und Abteilungen der Unternehmensgruppe hinsichtlich ihrer Relevanz für unsere Organisation. Trends im Bereich ESG werden insbesondere durch den ESG-Leitungsstab sowie die ESG-Beauftragte verfolgt, bewertet und innerhalb der Unternehmensgruppe kommuniziert.



### **Relevante Dienstleistungen und Services**

Wir kaufen Gesundheits- und Sozialimmobilien an und legen Immobilienfonds auf, die sich an den stetig wachsenden Anforderungen des Marktes sowie den Forderungen unserer Anleger orientieren. Das Ankaufs- und Fondsprofil wird kontinuierlich geprüft und an die erforderlichen Bedingungen angepasst.

### **Integration in die Kernbereiche der IMMAC group**

Um die ESG-Kriterien unternehmensweit umsetzen zu können, wurde die Unternehmensgruppe in insgesamt fünf Kernbereiche, sogenannte Units (Konzern (übergreifend), Bau, Ankauf, Bestand und Fondsprodukt) geclustert. Die Umsetzung der Strategie innerhalb dieser Kernbereiche sowie des gesamten Konzerns ist die zentrale Mission der ESG-Strategie.

## **Grundsätze**

Das Fundament unseres Handelns sind die Grundsätze, an denen wir uns ausrichten.

Innerhalb der IMMAC group sind dies insbesondere folgende Aspekte:

### **Partnerschaftlichkeit**

Wir pflegen sowohl intern als auch extern partnerschaftliche Beziehungen. Wir treten als strategischer Partner für unsere Kunden auf und begleiten sie auf dem gesamten Weg. Gegenüber unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern streben wir proaktives Teamwork an.

### **Erfahrung**

Unser Portfolio ist marktführend. Wir 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**

Wir investieren unter Berücksichtigung des Risikos, welches wir möglichst geringhalten wollen. Wir arbeiten an strategischen Projekten und Partnerschaften und führen Prozesse und Geschäftstätigkeiten effektiv und effizient durch. Dazu gehört auch eine kontinuierliche interne Qualitätssicherung und -überprüfung sowie eine stetige Verbesserung der laufenden Prozesse.

### **Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**

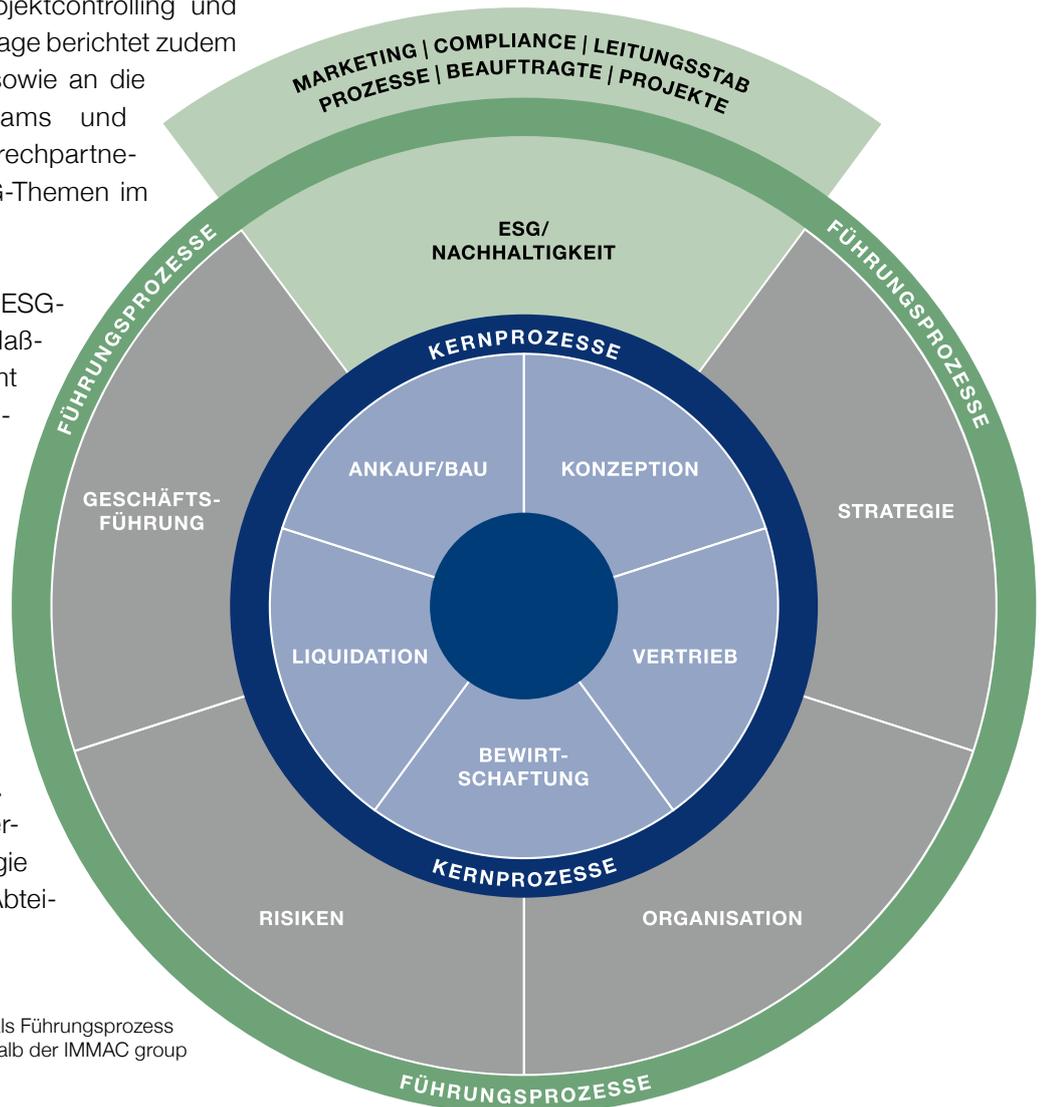
Wir haben zahlreiche Themengebiete identifiziert, deren Gestaltung für eine effektive, effiziente und langfristige Zusammenarbeit essenziell ist. Insbesondere sind die Aspekte Weiterbildung, Gesundheit, Flexibilität, Freiheit und Teamgeist zu erwähnen.

# ESG als Führungsprozess

Der Bereich ESG ist innerhalb der IMMAC group in den Führungsprozessen des Unternehmens übergeordnet positioniert (vgl. Grafik). Neben der Berufung eines ESG-Leitungsstabs wurde für die gesamte IMMAC group eine ESG-Beauftragte ernannt. Sie ist für die Koordination und Umsetzung der unternehmensweiten ESG-Strategie verantwortlich. Zu ihren Aufgabenbereichen gehören auch der Aufbau und die Pflege des Nachhaltigkeitsmanagementsystems sowie das übergreifende ESG-Projektcontrolling und Monitoring. Die ESG-Beauftragte berichtet zudem an den ESG-Leitungsstab sowie an die entsprechenden Projektteams und Schnittstellen und ist Ansprechpartnerin für Fragen rund um ESG-Themen im Unternehmen.

Zur Umsetzung der in der ESG-Strategie festgehaltenen Maßnahmen wurden insgesamt fünf Projektteams, sogenannte Units, gegründet. Diese Units umfassen Konzern, Bau, Ankauf, Bestand und Fondsprodukt. Die fünf Units decken damit alle Geschäftsbereiche und inhaltlichen Schwerpunkte der IMMAC group ab, einschließlich aller den Units zugehörigen Abteilungen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die ESG-Strategie in jedem Bereich und jeder Abteilung umgesetzt wird.

Die Vorhaben werden in einem zentralen Register von ESG-Maßnahmen erfasst, auf das alle Projektverantwortlichen zugreifen können. Darin werden Verantwortlichkeiten, Deadlines, Meilensteine und der aktuelle Umsetzungsstand dokumentiert. Darüber hinaus wurden Vorgaben für die einheitliche Projektdurchführung definiert und in unserem Unternehmenshandbuch festgehalten.



ESG als Führungsprozess innerhalb der IMMAC group

# Unsere Erfolge – und Herausforderungen

## Unit Konzern

### Arbeitskultur

Um das Thema ESG und Nachhaltigkeit innerhalb der Mitarbeiterschaft und in unserer Arbeits- sowie Bürokultur präsenter zu machen, haben wir die Kategorie „Schon gewusst...?“ in unserem internen Newsletter eingeführt. Das ESG-Team informiert regelmäßig über Tipps und Tricks im Nachhaltigkeitskontext, die im Büro, remote und im Alltag angewendet werden können und CO<sub>2</sub>-Einsparungen bewirken. Uns ist es wichtig, das Thema Nachhaltigkeit regelmäßig zu kommunizieren und die Mitarbeiter zur Teilnahme zu motivieren.

Außerdem haben wir im Jahr 2022 das Wasserangebot in unseren Hamburger Büros auf den regionalen Anbieter Viva con Agua umgestellt. Auf den Daten von 2022, die wir im Kontext unserer Status-quo-Erhebung (vgl. nächste Abschnitte) ermittelt haben, konnten wir folgende Einsparung von CO<sub>2</sub>-Äquivalenten berechnen: Basierend auf dem Konsum von insgesamt etwa 3.800 Litern stillem Wasser, das wir zuvor von der Marke Volvic bezogen haben, konnten wir somit im Jahr 2022 etwa 140 Kilogramm CO<sub>2</sub>-Äquivalente einsparen<sup>1</sup>.

Im Jahr 2023 haben wir eine umfassende Mitarbeiterumfrage durchgeführt, um das Interesse unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an ehrenamtlichem Engagement zu ermitteln. Dabei wurde der Rahmen und die Themen abgefragt, die sie interessieren. Wir freuten uns über eine

hohe Beteiligung an der Umfrage und das große Interesse an einem Engagement sowie über die vielen positiven Rückmeldungen. Die bevorzugten Themenbereiche, in denen sich die Kolleginnen und Kollegen engagieren möchten, sind Umwelt, Natur und Tierschutzprojekte. Einige Befragte beteiligen sich bereits heute aktiv an Projekten, die auch auf ein gesamtes Mitarbeiterengagement ausgeweitet werden könnten. Die Ergebnisse dieser Umfrage werden wir zum Anlass nutzen, um im Jahr 2024 gemeinsam mit unseren Mitarbeitern ein soziales Projekt zu planen und umzusetzen.

### Spenden- und Stiftungskultur der IMMAC group

Wir pflegen eine offene Spenden- und Stiftungskultur und investieren einen Teil unseres Unternehmenserfolgs in soziale Zwecke. Dazu zählt unter anderem die Nachwuchsförderung im Segelsport. Im Jahr 2010 wurde der IMMAC Förderverein gegründet, um Projekte für Kinder und Jugendliche zu unterstützen, die bisher keinen Bezug zum Segelsport hatten. Jedes Jahr werden in den Schleswiger Werkstätten, einer inklusiven Werkstatt in Kappeln, mindestens 20 Optimisten gebaut. Diese werden anschließend für Jugendprojekte gespendet. Die IMMAC SAILING ACADEMY unterstützt in enger Kooperation mit Segelvereinen und Schulen die dort kostenfrei angebotenen Segelkurse und Segel-AGs, indem sie die Optimisten als Schulungsboote bereitstellt.

<sup>1</sup> Basierend auf folgenden Annahmen: 1 Liter Wasser der Marke Volvic verursacht 121,5 Gramm CO<sub>2</sub>-Äquivalente. Eine Glas-Mehrwegflasche verursacht im Durchschnitt 84 Gramm CO<sub>2</sub>-Äquivalente. Werte explizit für die Marke Viva con Agua lagen nicht vor. Quelle: <https://www.foodwatch.org/de/informieren/taeuschung-irrefuehrung/goldener-windbeutel/abstimmung-2021/danone-volvic-mineralwasser>

### **Aus- und Weiterbildung**

Die IMMAC group ist ein Ausbildungsbetrieb und wird auch in Zukunft ausbilden. Die Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist ebenfalls bei uns fest verankert. Wir bieten regelmäßig interne Schulungsprogramme an und greifen bei Themen, die wir intern nicht abbilden können, auf externe Beratungsangebote zurück. Seit dem Jahr 2021 bauen wir eine interne Schulungsplattform auf und erweitern sie kontinuierlich um eigens produzierte Schulungsvideos. Außerdem bieten wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern individuelle Weiterbildungsmöglichkeiten sowie Konferenzteilnahmen an, um ihr Know-how gezielt und fachspezifisch zu erweitern und ihr berufliches Netzwerk zu stärken.

### **Status-quo-Erfassung**

Um die Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduktion hinsichtlich einer z.B. angepassten internen Reiserichtlinie zu erreichen, wurde bereits im Jahr 2022 das Ziel „Erhebung des Status quo unserer CO<sub>2</sub>-Emissionen im Büroalltag“ ergänzt. Zur Messung konkreter Einsparungen und ihres Einflusses hat die Konzern-Unit beschlossen, dieses Ziel im Jahr 2023 zu priorisieren.

Im Jahr 2023 wurde ein umfassendes Datenmanagement aufgebaut und eine grundlegende Datenerfassung durchgeführt. Die Daten, wie zum Beispiel Betriebskostenabrechnungen, werden von externen Stakeholdern geliefert. Diese Abhängigkeit führt teils zu Verzögerungen im Prozessablauf, weshalb die Erhebung noch nicht vollständig abgeschlossen werden konnte. Die Datenerhebung wird jedoch voraussichtlich im Jahr 2024 finalisiert, sodass erste Auswertungen erfolgen und konkrete Maßnahmen erarbeitet werden können.

### **Ausschlusskriterien**

Durch die Ausschreibung und das Bekennen von Ausschlusskriterien seitens eines Unternehmens können Anleger gezielt Emittenten von der Kapitalanlage ausschließen, die sie unter ethischen, nachhaltigkeitsbezogenen oder finanziellen Aspekten als kontrovers bewerten. Im Bereich Nachhaltigkeit basieren diese grundsätzlich auf einem Negativscreening. Über einen Katalog an konkreten Ausschlüssen wird ein Portfolio auf Normen und Werthaltungen ausgerichtet.

Die Definition eines solchen Katalogs wurde im Jahr 2023 in unsere ESG-Strategie aufgenommen und erste Schritte wurden bereits eingeleitet. Der konkrete Kriterienkatalog wird schließlich im Jahr 2024 erarbeitet. Unser Ziel ist dabei unter anderem eine vollständige Transparenz. Die Umsetzung dieser Kriterien erfolgt durch den Ausschluss von Produkten auf Fonds- oder Geschäftspartner-Ebene, die ethisch und nachhaltigkeitsbezogen als kontrovers bewertet werden.

### **Biodiversität**

Zudem haben wir Biodiversität als neues Fokusfeld in unsere Nachhaltigkeitsstrategie integriert. Im Jahr 2023 hat dieses Thema an Bedeutung in den Diskussionen rund um Umwelt, Soziales und Governance (ESG) gewonnen. Die Herausforderungen des Klimawandels und der globalen Umweltveränderungen zeigen, dass der Schutz der Biodiversität von zentraler Bedeutung ist.

Die Immobilienbranche spielt eine entscheidende Rolle bei der Gestaltung nachhaltiger urbaner Lebensräume. Wir erkennen die untrennbare Verbindung zwischen der bebauten Umwelt und der natürlichen Vielfalt und möchten verstärkt die Erhaltung und Förderung der Biodiversität in unseren Immobilienprojekten umsetzen, um ökologische Gleichgewichte zu bewahren.

## Unit Bau

### Plant for Beds

Seit 2021 ist IMMAC Partner der Initiative PLANT-MY-TREE®. Das Programm dient der Aufforstung zur CO<sub>2</sub>-Bindung, insbesondere auf Flächen zur Erstaufforstung sowie beim Waldumbau und Waldschutz auf zerstörten Waldbeständen. Der regionale Schwerpunkt der Aufforstungsgebiete liegt in Deutschland. Auf Basis dieser Partnerschaft hat die IMMAC group das Projekt „Plant for Beds“ ins Leben gerufen. Für jedes neu gebaute Pflegebett und jede neu erbaute Wohneinheit im betreuten Wohnen pflanzen wir einen Baum. So tragen wir zur CO<sub>2</sub>-Bindung und zum Klimaschutz bei. Seit Projektstart haben wir bereits 651 Bäume für die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Neubauprojekte gepflanzt.

Projekte	Jahr der Fertigstellung	Anzahl der gepflanzten Bäume (entspr. der Zahl der gebauten Betten/ Wohneinheiten)
Pflegeheim in Bückeberg	2021	131
Betreutes Wohnen in Bückeberg	2021	46
Betreutes Wohnen in Lengede	2021	32
Pflegeheim in Mechernich	2021	80
Pflegeheim in Cismar	2022	99
Wohnungen in Cismar	2023	13
Pflegeheim in Rinteln	2023	124
Pflegeheim in Freyburg (Unstrut)	2023	126
<b>Gesamtsumme</b>		<b>651</b>



### Nachhaltiges Bauen

Gute Pflege erfordert qualitativ hochwertige Pflegeimmobilien, die durch ihr Konzept überzeugen und sowohl für die Bewohner als auch das Personal eine positive Umgebung schaffen. Abgeleitet vom SDG 13 (Maßnahmen für den Klimaschutz) und der Tatsache, dass Gebäude maßgeblich zum allgemeinen CO<sub>2</sub>-Ausstoß in Deutschland beitragen, zählen für uns nachhaltiges Bauen, Immobilien für mehrere Generationen und technische Innovationen ebenfalls zum ESG-Kontext.

Wir orientieren uns dabei an den gültigen Baustandards und ergänzen diese darüber hinaus für den Pflegebereich durch energieeffizientes Bauen. Aufgrund der herausfordernden Marktlage, von der auch der Bereich Bau nicht ausgenommen ist, konnten wir im Jahr 2023 nur eingeschränkt an den uns auferlegten ESG-Zielen arbeiten.

Die drei Projekte in Cismar, Rinteln und Freyburg standen im Mittelpunkt und konnten alle erfolgreich fertiggestellt werden. Die Pflegeeinrichtung in Rinteln erfüllt dabei den KfW-Effizienzhaus 55-Standard, die Einrichtung in Freyburg den KfW 40-Standard. Das Thema ESG ist innerhalb der Unit Bau konstant präsent und wird bei der Planung von Projekten berücksichtigt.

## Unit Ankauf

### Ankaufsprozess

Seit Bestehen der Unternehmensgruppe verfolgen wir einen nachhaltigen Ansatz für unser Fondsprodukt. Bei jedem neuen Ankaufsobjekt stellen wir uns daher stets die Frage: Ist das Objekt für eine nachhaltige Investition hinsichtlich Aspekten wie Langfristigkeit, Sicherheit sowie Markt- und Standortentwicklung geeignet? Neben der Prüfung von wirtschaftlichen Indikatoren untersucht der Research-Bereich jedes Ankaufsvorhaben auf die Eignung des Standortes. Im Anschluss an jede Prüfung gibt dieser zudem eine Ankaufsempfehlung ab.

Im vergangenen Jahr hat der Research-Bereich im Rahmen des Ankaufsprozesses das Thema ESG erstmals in all seinen Analysen berücksichtigt. Die Datenlage ist herausfordernd, da sich der Markt noch selbst sondiert. Zum jetzigen Zeitpunkt können nur wenige flächendeckende Daten zu relevanten Parametern aufgeführt werden. Das Research-Team beobachtet jedoch kontinuierlich die Entwicklung der aktuellen Studien- und Datenlage und ergänzt stetig neue Daten sowie Erkenntnisse in den Analysen.

Zusätzlich wird das Objekt im Rahmen einer technischen Due Diligence überprüft. Die Unit Ankauf ist eng mit den beiden Units Bestand und Fondsprodukt verbunden. Die erworbenen Objekte werden in einem nächsten Schritt in die Bestandsverwaltung sowie in ein Fondsprodukt überführt. Insgesamt werden damit die Vorgaben für den Transaktionsprozess und die zu prüfenden Parameter durch das Fondsprodukt bestimmt.

Seit 2022 prüfen wir auch im Ankaufsprozess ESG-Kriterien. Im Rahmen des internen Genehmigungsprozesses wird die ESG-Thematik in einem eigenen Abschnitt aufgeführt und diskutiert. Ab 2024 wird das Thema ESG und Nachhaltigkeit sowohl intern als auch gemeinsam mit unseren externen Partnern und Dienstleistern im Rahmen der Due Diligence-Prozesse weiter vorangetrieben. Im Zuge der Technischen Due Diligence wird eine ESG-DD auf technischer sowie Marktebene für jedes Ankaufsobjekt durchgeführt.

## Unit Bestand

### Status-quo-Erfassung

Ende 2021 sind wir dem ESG-Circle of Real Estate, kurz ECORE, beigetreten. Das Ziel der Initiative ist die Entwicklung eines Scoring-Standards, um die Nachhaltigkeit in Immobilienportfolios transparent, messbar und vergleichbar zu machen. Im nächsten Schritt soll eine CO<sub>2</sub>-Reduktion an den Gebäudebeständen ermöglicht und eine ESG-Konformität in der Immobilienbranche etabliert werden. Um die Ziele zu erreichen, hat die ECORE-Projektorganisation vier Fachausschüsse ins Leben gerufen, die sich auf verschiedene Gebäudenutzungsarten konzentrieren. Einer dieser Fachausschüsse beschäftigt sich gezielt mit Pflege- und Sozialimmobilien. Durch unsere Mitgliedschaft im ESG-Circle of Real Estate tragen wir dazu bei, vergleichbare Marktwerte zu schaffen, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen in unserem Immobilienbestand zu reduzieren. Im Jahr 2022 haben wir das eigens entwickelte ECORE-Tool zur Datenerfassung erstmals getestet und im Jahr 2023 verstärkt genutzt, um aus den Fragestellungen des Tools neue Aufgaben für unsere Units zu identifizieren.

Das übergeordnete Ziel der Unit Bestand im Rahmen der ESG-Strategie ist zunächst eine vollständige Erfassung des Status quo. Darauf basierend sollen gezielt Maßnahmen ergriffen werden, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen perspektivisch bis zum Jahr 2040 um 70 Prozent zu reduzieren. Im Jahr 2022 haben wir eine ausführliche Evaluation der auf dem Markt verfügbaren Dienstleister durchgeführt. Auf dieser Grundlage sind wir im Jahr 2023 in die enge Abstimmung mit zwei Dienstleistern gegangen. Denn für die Umsetzung dieses Ziels benötigen wir Unterstützung durch Fachexperten, die uns bei diesem umfassenden Vorhaben helfen. Im Jahr 2023 wurde anhand von vier Bestandsobjekten ein Pilotprojekt durchgeführt. Die beauftragten Dienstleister haben für diese ausgewählten Objekte Berichte erstellt, die umfassende Kenntnisse zu ESG-bezogenen Daten geliefert haben.

Dies bildet die Basis für das künftig geplante Ausrollen des Bestandsscreenings über das gesamte Immobilienportfolio der IMMAC group.

## Unit Fondsprodukt

### Regulatorik

Die Prioritäten der Unit Fondsprodukt ergeben sich aus dem engen Zusammenspiel mit der Unit Bestand, der Unit Bau sowie den gesetzlichen Vorgaben für Finanzprodukte, wie beispielsweise der EU-Taxonomie und den Vorgaben der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, kurz BaFin. Bereits im Jahr 2021 wurden in unseren Fondsprospekten Aussagen zum Thema ESG und Nachhaltigkeit getroffen. Auch wurden die Transaktionsvorgaben für den Ankauf hinsichtlich der Prüfung von ESG-Parametern im Zuge der Due Diligence in die Geschäftsplanung aufgenommen.

Damit haben wir die Grundlage dafür geschaffen, dass Nachhaltigkeitskriterien in den Ankaufs- sowie den Due Diligence Prozess berücksichtigt werden (vgl. Unit Ankauf).

Der Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken, Nachhaltigkeitsfaktoren sowie der Mitwirkungs- und Vergütungspolitik in Investmentprozessen gemäß der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27.11.2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor) ist auf der Webseite der HKA Hanseatische Kapitalverwaltung GmbH, einer einhundertprozentigen Tochtergesellschaft der IMMAC Holding AG, veröffentlicht. Es ist uns wichtig, transparent und offen mit allen Stakeholdern zu kommunizieren. Dies gilt nicht nur auf regulatorischer Ebene, sondern auch im Rahmen unserer ESG-Strategie.

# Ausblick

Die aktuell herausfordernde Marktlage wird uns auch im Jahr 2024 begleiten. Daher müssen wir uns in diesem Jahr wie auch in 2023 weiterhin auf die Kernprozesse im Unternehmen fokussieren. Wir werden jedoch auch das Thema Nachhaltigkeit weiterverfolgen und im Rahmen des Möglichen im Jahr 2024 an der Umsetzung der eigens auferlegten Maßnahmen arbeiten.

Aller Voraussicht nach werden wir dann in den Jahren 2025 und 2026 unseren Blick wieder verstärkt auf die ESG-Thematik richten. Wir planen, die Digitalisierung über alle Units hinweg voranzutreiben, indem wir Prozesse und Abläufe sowohl intern als auch extern stetig optimieren. Wir möchten die digitale Dokumentenunterzeichnung intern und mit unseren Partnern weiter ausbauen. Auch prüfen wir die jährliche Nachhaltigkeitsberichterstattung, die perspektivisch auf Basis eines der etablierten Berichtsstandards verfasst werden soll. Die Analyse des Status quo bezüglich der CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer internen Prozesse bildet die Grundlage für die Umsetzung weiterer Maßnahmen und deren Priorisierung innerhalb der Konzern-Unit.

Im Ankaufsprozess werden wir gemeinsam mit unseren externen Partnern und Dienstleistern die von der Unit Fondsprodukt formulierten ESG-Kriterien im Zuge der Due Diligence-Prozesse ausbauen.

Im Bereich Bau streben wir Partnerschaften und Entwicklungskooperationen an, um unsere Neubauprojekte noch nachhaltiger zu gestalten. Unsere Mission ist es, weitere Konzeptpflegeheime zu errichten, die in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance einen positiven Einfluss haben.

Unser langfristiges Ziel ist es, die CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer Bestandsobjekte bis zum Jahr 2040 um 70 Prozent zu reduzieren. Im nächsten Schritt werden wir das bereits als Pilotphase eingeleitete ESG-Screening auf das gesamte Bestandsportfolio ausweiten, um eine breite sowie tiefe Datenbasis aufzubauen. Wir streben eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern an, die auf diesem Gebiet Erfahrung und Expertise aufweisen. Außerdem verfolgen wir aktiv die Teilnahme an der ECORE-Initiative auch für das Jahr 2024.



A large, stylized green leaf graphic is positioned in the upper half of the page. The leaf is oriented vertically, with its tip pointing towards the top left. It has a dark green central vein and lighter green outer edges, creating a sense of depth and texture. The leaf's shape is broad at the base and tapers towards the tip.

**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)