Verifort Capital

ESG-Strategie

der Verifort Capital

1. Hintergrund

Nachhaltiges Handeln – im Sinne einer ausgewogenen Betrachtung ökologischer, ökonomischer und sozialer Aspekte – ist eine der wichtigsten Leitlinien für erfolgreiches Wirtschaften im 21. Jahrhundert. Auf EU-Ebene werden diese Ziele unter der Abkürzung ESG (environmental, social, governance) zusammengefasst.

Als Unternehmen der Immobilienbranche sind wir uns unserer besonderen Verantwortung, insbesondere für ökologische Aspekte unseres Wirtschaftens, bewusst.

Daher wollen wir unser Handeln möglichst transparent und nachvollziehbar gestalten.

Hierzu wurde die vorliegende ESG-Strategie entwickelt. Sie greift Teile unseres bisherigen Handelns (z. B. aus unserer Qualitätspolitik) auf und erweitert sie um konkrete Selbstverpflichtungen. Hierbei orientieren wir uns – wo möglich – an vorhandenen Normen und Systemen und beteiligen uns aktiv an deren Weiterentwicklung. Die ESG-Strategie beschreibt, wie ESG-Kriterien bei den Investitionsentscheidungen einbezogen werden, um mögliche Nachhaltigkeitsrisiken sowie etwaige nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu reduzieren.

Die Umsetzung der Maßnahmen werden wir durch entsprechend qualifizierte externe Berater (z. B. GEFMA oder DGNB Auditoren) begleiten und zertifizieren lassen. Über die Ergebnisse der Umsetzung der Strategie werden wir jährlich berichten.

2. Konkrete ESG-Ziele für unser Unternehmen

- Mitarbeiterzufriedenheit (vgl. Regelungen des Qualitätsmanagement Handbuchs)
- Steigerung des Anteils von Frauen im Management (Teamleitung, Geschäftsführung) auf 1/3 bis 2025.
- Verringerung des mobilitätsbedingten CO2-Ausstoßes (Dienstreisen, Firmenfahrzeuge etc.) um 10 % jährlich oder Kompensation.
- Regelmäßige Überprüfung und ggf. Anpassung der internen Prozesse anhand der Grundsätze der guten Unternehmensführung.

3. Konkrete ESG-Ziele für unser Portfolio

- Wir berücksichtigen definierte ESG-Kriterien beim Ankauf von Objekten.
- Wir berücksichtigen definierte ESG-Kriterien bei CAPEX-Maßnahmen[1] an Bestandsobjekten.
- Wir setzen definierte ESG-Kriterien in der Betriebsstrategie aller Bestandsobjekte um.
- Wir implementieren jährlich in mindestens zwei Bestandsobjekten ein Energiemanagement nach anerkanntem Standard.
- Wir berücksichtigen die »Do no significant harm (›DNSH‹)« Vorgaben der EU bei den CAPEX-Maßnahmen an den Bestandsobjekten und streben die Erreichung der DNSH-Vorgaben bei den Bestandsobjekten an.

Die spezifischen ESG-Kriterien werden im Folgenden verbindlich definiert. Sie basieren auf bereits etablierten bzw. von der Branche aktuell entwickelten Systemen (GEFMA 160-1[2] , E-CORE[3]). In diesem Rahmen liegt ein besonderer Fokus auf der Energieeffizienz der Objekte, da durch eine Verbesserung der Energieeffizienz die nachhaltigkeitsbezogenen Risiken und Auswirkungen in besonderem Maße reduziert werden können.

Um die Umsetzung der genannten ESG-Ziele zu gewährleisten liegt die Verantwortung hierfür bei der Geschäftsführung der Verifort Capital Group GmbH.

3.1 Berücksichtigung von definierten ESG-Kriterien beim Ankauf von Objekten

Da die Verifort Capital ausschließlich in Bestandsobjekte investiert, ist insbesondere bei größeren Investitionsmaßnahmen ein signifikanter Einfluss auf die Verbesserung der ökologischen Performance eines Objektes zu erzielen. Solche Maßnahmen werden unter dem Ziel »Berücksichtigung von definierten ESG-Kriterien bei CAPEX-Maßnahmen an Bestandsobjekten« behandelt.

Dennoch muss bereits im Ankauf berücksichtigt werden, welche Eigenschaften eines Objektes Einfluss auf die Wirksamkeit von CAPEX-Maßnahmen haben und welche womöglich Ausschlusskriterien darstellen können.

Hierzu verwendet die Verifort Capital eine Checkliste, anhand der jeder potentielle Kauf bewertet wird. Das Ergebnis der darauf basierenden individuellen Bewertung der ESG-Performance eines potentiellen Kaufobjektes, fließt in die Kaufentscheidung der entsprechenden Gremien ein.

Bei der Erstellung der Checkliste diente das ECORE-Modell als Leitlinie, sie ist in »Anhang 1: Checkliste Ankauf Objekte« festgehalten und wird jährlich (bzw. bei Änderungen am ECORE-Modell) aktualisiert.

---

[1] Mit CAPEX-Maßnahmen werden in der Immobilienwirtschaft Aufwertungsmaßnahmen an den Immobilien bezeichnet.
[2] GEFMA (»German Facility Management Association«) ist der Branchenverband der deutschen Facility Management Wirtschaft. Mit der Richtlinie 160-1 hat die GEFMA einen objektiven Standard zur Messung der Nachhaltigkeit des Betriebes von Objekten und Portfolien definiert.
[3] ECORE (»ESG Circle of Real Estate«) ist eine Initiative der Immobilienbranche zur Entwicklung eines Scoringmodells zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Objekten und Portfolios. Das Punktesystem soll eine weltweite Vergleichbarkeit ermöglichen und orientiert sich an der EU-Taxonomie.

3.2 Berücksichtigung von definierten ESG-Kriterien bei CAPEX-Maßnahmen an Bestandsobjekten

Das Ziel der Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei CAPEX-Maßnahmen wird durch die maßgeschneiderte Anwendung des Kriteriensteckbriefes »5.4 TGM Projekte (Modernisierung | Sanierung | Umbau)« der GEFMA 160-1 spezifiziert.

Folgende Rahmenbedingungen sind bei der Planung und Durchführung von CAPEX-Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Für bauliche Maßnahmen im Rahmen von Teil-Modernisierungen, Teil-Sanierungen, Teil-Umbauten des Gebäudes liegt ein spezifisches Nachhaltigkeitskonzept vor, in dem das strategische Vorgehen und spezifische ESG-Ziele der Maßnahme beschrieben werden.

- Teil-Modernisierungen, Teil-Sanierungen, Teil-Umbauten werden an den relevanten Kriterien eines anerkannten Zertifizierungssystems (z. B. DGNB) oder an den Inhalten des »Anhang 2: Zu berücksichtigende Kriterien für CAPEX-Maßnahmen« ausgerichtet.

- Eine Umsetzungskontrolle der nachhaltigkeitsorientierten Planungsergebnisse erfolgt durch den Nachweis der Planungs- und Ausführungsergebnisse mittels Revisionsplänen, Produktdatenblättern, Fotodokumentation, etc.

- Es erfolgt eine Auswertung des Projekts hinsichtlich Problemen bei der Umsetzung und eine Identifikation möglicher allgemeiner Verbesserungspotentiale für zukünftige Teil-Modernisierungen, Teil-Sanierungen, Teil-Umbauten.

3.3 Umsetzung von definierten ESG-Kriterien in der Betriebsstrategie aller Bestandsobjekte

Neben CAPEX-Maßnahmen kann Verifort Capital über eine nachhaltigkeitsorientierte Betriebsstrategie weitere ESG-Effekte erzielen. Daher wird in Zusammenarbeit mit dem jeweiligen FM-Dienstleister für jedes Objekt eine spezifische Betriebsstrategie erstellt. Beginnend mit den größten Objekten werden wir jährlich für mindestens drei Objekte/Liegenschaften eine Betriebsstrategie, die sich am Kriteriensteckbrief »4.1 Betriebsstrategie« der GEFMA 160-1 orientiert erstellen. Die hierfür relevanten Aspekte des Kriteriensteckbriefes sind in »Anhang 3: Umfang einer nachhaltigkeitsorientierten Betriebsstrategie für Bestandsobjekte« zusammengestellt.

Durch die Erstellung einer solchen Betriebsstrategie können auch erst mittelfristig relevante Risiken identifiziert werden und so besser beherrschbar werden. Dieser Ansatz ist einer der zentralen Punkte im Rahmen der EU-Regulierung zum Thema ESG.

3.4 Implementierung eines Energiemanagements jährlich in mindestens zwei Bestandsobjekten

Die Entwürfe der Delegierten Verordnung der EU zur Umsetzung der EU-Taxonomie-Verordnung (VO EU 2020/852)[4] beinhalten für den Kauf und die Verwaltung großer Nicht-Wohngebäude zur Vermeidung von wesentlich nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltziele (DNSH) u. a. die Vorgabe, ein effektives Energiemanagement zu implementieren und dadurch die Energieeffizienz zu verbessern. Wir wollen diese Vorgabe in unserem Portfolio umsetzen, indem wir – auch für unsere Bestandsobjekte – sukzessive (jährlich mindestens zwei Objekte) in ein Energiemanagement überführen. Ansätze und Inhalte des Energiemanagements, die wir hiermit umsetzen werden, sind in »Anhang 4: Energiemanagement nach GEFMA 160-1, Kriterium 1.1« festgehalten.

[4] Annex II, Kap. 7.7

3.5 Berücksichtigung der »Do no significant harm (›DNSH‹)« Vorgaben der EU.

Neben der Definition der wesentlichen Beiträge zur Umsetzung der ESG-Ziele werden auf EU-Ebene Kriterien definiert, die bei nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten i. S. d. EU-Taxonomie-VO nicht negativ beeinträchtigt werden dürfen. Für die Verifort Capital betrifft das vor allem die Themenfelder »Renovieren von Bestandsobjekten«, »Arbeiten an technischen Anlagen« innerhalb der Objekte sowie »Erwerb und Verwaltung von Objekten«.

Bei »Renovieren von Bestandsobjekten« und »Arbeiten an technischen Anlagen« werden diese Vorgaben überwiegend im Rahmen der entsprechenden ESG-Kriterien (vgl. Absatz »3.2 Berücksichtigung von definierten ESG-Kriterien bei CAPEX-Maßnahmen an Bestandsobjekten«) berücksichtigt. Zusätzlich zu den dort definierten Kriterien, sind hierbei v. a. die Regelungen zum Wasserverbrauch von ggf. zu installierenden Sanitäranlagen zu berücksichtigen. Die genauen Grenzwerte sind in »Anhang 5: Grenzwerte Wasserverbrauch« festgehalten.

Bei »Erwerb und Verwaltung von Objekten« wird durch die Auswahl anhand der Checkliste bei Erwerb und die anschließenden Aufwertungsmaßnahmen (CAPEX-Maßnahmen und Implementierung eines Energiemanagement) angestrebt, dass die Bestandsgebäude den Energieeffizienzanforderungen der DNSH-Vorgaben der EU entsprechen.