Verifort Capital

ESG-Bericht 2022

der Verifort Capital

ESG-Team v. l. n. r.: Ceylan Holderer, Thomas Heidelberger (Leitung), Dinah Reiss, Frank Fuchs

Einleitung

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. Verbindliche Kriterien rund um das Thema Nachhaltigkeit bestehen seit dem EU Sustainable Finance Action Plan, der Taxonomie und der Offenlegungs-Verordnung.

Als Unternehmen der Immobilienbranche sind wir uns unserer besonderen Verantwortung, insbesondere für die ökologischen Aspekte unseres Wirtschaftens, bewusst. Daher wollen wir unser Handeln möglichst transparent und nachvollziehbar gestalten. Basis unseres nachhaltigen Handels ist unsere ESG-Strategie, die im Jahr 2021 zeitgleich mit dem Fahrplan für das Inkrafttreten der EU-Taxonomie veröffentlich wurde.

In diesem Bericht stellen wir unsere bisherigen Aktivitäten und den Ausblick vor.

ESG-Strategie der Verifort Capital

Im März 2021 wurde die ESG-Strategie der Verifort Capital veröffentlicht. 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.

Hierbei haben wir unsere Ziele konkret auf Unternehmensebene und auf Portfolioebene formuliert.

Unternehmensweit haben wir uns klare Vorgaben gesetzt für die Bereiche Mitarbeiterzufriedenheit, Frauenanteil in der Führungsebene sowie mobilitätsbedingte CO_2-Einsparungen und Grundsätze der guten Unternehmensführung.

Auf Portfolioebene haben wir die Prozesse beim Ankauf von Immobilien, das Betriebsmanagement und Energiemanagement sowie die Prozesse bei CAPEX-Maßnahmen analysiert und hierfür klare Vorgaben definiert, die wir ebenfalls bei der Neuaufstellung von Immobilienfonds berücksichtigen.

Unsere bisherigen Aktivitäten

Mitarbeiterzufriedenheit
Die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter liegt uns besonders am Herzen. Wir fördern das Potential unserer Mitarbeiter unter anderem durch Weiterbildungsmöglichkeiten und versuchen die Stärken eines jeden Mitarbeiter gewinnbringend für alle einzusetzen. Bei einem durchschnittlichen Krankheitsstand von 5,8 Tagen Krankheit pro Mitarbeiter liegen wir weit unter dem Durchschnitt von 11,2 Tagen Krankheit pro Arbeitnehmer in Deutschland. Auf Grund der von Corona geprägten Situation ist die Bestimmung der Mitarbeiterfluktuation für das Berichtsjahr allerdings wenig aussagekräftig, da im Jahr 2020 krisenbedingt weniger Menschen als zuvor ein Beschäftigungsverhältnis begonnen oder beendet haben.

Steigerung des Anteils von Frauen im Management
Zahlreiche Studien belegen, dass Unternehmen mit einer ausgewogenen Besetzung von Männern und Frauen im Management wirtschaftlich erfolgreicher und als Arbeitgeber attraktiv sind. Wir wollen die gerechte Partizipation von Frauen vorantreiben. Unser Ziel, den Anteil von Frauen im Management (Teamleitung, Geschäftsführung) bis 2025 auf 1/3 zu erhöhen, haben wir bereits im Berichtsjahr erreicht. Der Anteil von Frauen in Führungspositionen liegt derzeit bei 36 Prozent.

Verringerung des mobilitätsbedingten CO_2-Ausstoßes
Wir befinden uns aktuell in der Abstimmung, bei der Nutzung von Poolfahrzeugen zukünftig ausschließlich auf elektrifizierte Fahrzeuge umzustellen. Hierzu werden wir unsere Richtlinie entsprechend anpassen. Auf Grund der von der Corona-Pandemie geprägten Situation und einem überwiegend hybridem Arbeitszeitmodell ist für das Jahr 2021 allerdings eine genaue Einschätzung über die tatsächliche mobilitätsbedingte Verringerung des CO_2-Ausstoßes schwierig zu ermitteln.

Regelmäßige Überprüfung der internen Prozesse
Mit der Einführung eines Qualitätsmanagementhandbuchs haben wir unseren Mitarbeitern ein Tool zur Verfügung gestellt, womit gewährleistet ist, dass an allen Standorten nach einheitlichen Standards gearbeitet wird. Insbesondere vor dem komplexen regulatorischen Hintergrund ist es von besonderem Wert, interne Regelungen zu fixieren, proaktiv Risikoanalysen zu betreiben und einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess zu implementieren. Daher überprüfen wir regelmäßig die bestehenden Prozesse und passen sie, wenn erforderlich, anhand der Grundsätze der guten Unternehmensführung an.

ECORE-Initiative
Die ECORE-Initiative ist ein Zusammenschluss marktrelevanter Teilnehmer (Verwalter, Fonds, Banken, Dienstleister) der Immobilienbranche, um den ESG-Anforderungen der EU gerecht zur werden. Ziel der circa 140 Mitglieder ist die Einführung eines einheitlichen Branchenstandard & Software zur Bewertung (Scoring) von Immobilien. Als Gründungsmitglied haben wir an dem Konzept, das sich zu einem Nachhaltigkeitsstandard entwickeln soll, aktiv mitgearbeitet und dieses Bestreben durch Teilnahme an Workshops aktiv unterstützt. Während der Pilotierungsphase haben wir die gewonnenen Ergebnisse an Bestandsobjekten der Verifort Capital überprüft.

Akquisition von Immobilien
Basierend auf den Kriterien des ECORE-Scorings haben wir eine Checkliste für die Berücksichtigung von ESG-Kriterien für den Ankauf von Immobilien erstellt. Das Transaction Team wurde darauf im Jahr 2021 geschult und wendet diese Checkliste seitdem an. Die Ergebnisse fließen in die Anlageentscheidung der Geschäftsführung mit ein.

Energiemanagement für Bestandsobjekte
Für zwei Bestandsobjekte wurde ein Energiemanagement mit dem zuständigen FM Dienstleister vereinbart. Die Ergebnisse des Energiemanagement wurden in einem Energie-Konzept mit konkreten Vorschlägen zu Verbesserungsmaßnahmen festgehalten, die sich teilweise bereits in der Umsetzung befinden.

CAPEX-Maßnahmen
Wir haben einen Leitfaden für die Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei der Planung und Durchführung von CAPEX-Maßnahmen aufgestellt. Die Mitarbeiter werden kontinuierlich hierauf geschult. Dieser Leitfaden enthält Nachhaltigkeitskriterien, die bei Modernisierungen, Umbauten und Sanierungen zu berücksichtigen sind.

Betriebsstrategie
Langfristig ausgelegte Nachhaltigkeitsstrategien müssen systematisch für den Immobilienbestand entwickelt und implementiert werden. Gemeinsam mit unserem FM-Dienstleister arbeiten wir derzeit an einer Betriebsstrategie für ein komplexes Objekt, um den aktuellen Stand sowie die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsperformance beurteilen zu können. Hierbei orientieren wir uns an den Kriterien des Steckbriefes 4.1 der GEFMA 160-1 Richtlinie.

Einrichtung eines ESG-Boards
Um den Stand der ESG-Fortschritte nachzuhalten und den Austausch zwischen den Fachbereichen zu gewährleisten, wurde ein ESG-Board eingerichtet. Das Board besteht aus einem Mitglied der Geschäftsführung, der ESG-Beauftragten sowie den Leitern der zuständigen Fachbereiche und ist somit paritätisch besetzt.

Auswahl von Dienstleistern
Um das Thema Nachhaltigkeit in der ganzen Wertschöpfungskette unserer Portfolien sicherzustellen, hat sich die Verifort Capital das Ziel gesetzt, zukünftig nur noch Dienstleister zu beauftragen, welche sich selbst den ESG-Kriterien verantwortlich fühlen. Drei der bestehenden Dienstleister haben der Verifort Capital eine firmenspezifische Nachhaltigkeitsstrategie vorgelegt. Weitere Dienstleister arbeiten an der Veröffentlichung ihrer Strategie. Somit sind 50 Prozent unserer Objekte mit Dienstleistern besetzt, die ähnliche Nachhaltigkeitsziele wie die Verifort Capital verfolgen.

Ausblick

Die Immobilienbranche und die politisch regulatorischen Rahmenbedingungen sind ständig in Bewegung. Mit der Offenlegungsverordnung und der EU-Taxonomie stehen bereits erste Rahmenwerke der Nachhaltigkeitsregulierung fest. Gleichzeitig bilden sich am Markt eine Fülle von neuen Standards durch Selbstverpflichtungen. Unser Ziel ist es, Nachhaltigkeit aktiv in unsere Geschäftsprozesse zu integrieren. Daher arbeiten wir stetig an der Umsetzung unserer ESG-Strategie und werden diese, wenn notwendig an die geänderten Anforderungen anpassen.

ECORE-Initiative
Die ECORE-Software ist zum 1. Quartal 2022 in Betrieb gegangen. Unsere neu aufgelegten Fonds werden wir diesem Scoring unterziehen. Anhand der Bewertung wird das Portfolio in Bezug auf die Nachhaltigkeitskriterien transparent. Weitere Handlungen können darauf basierend gesteuert werden. Zur Anwendung in unserer Reporting- und Controlling Software werden wir entsprechende Schnittstellen zur ECORE-Software einführen.

Energiemanagement für Bestandsobjekte
Für die bereits vorliegenden Energiekonzepte werden wir mit den zuständigen Fachbereichen eine Prüfung der vorgeschlagenen, aber noch nicht umgesetzten Maßnahmen durchführen und diese in der Planung berücksichtigen. Zukünftig werden wir für weitere Bestands- und Ankaufsobjekte die FM-Verträge im Hinblick auf ein Energiemanagement erweitern. Für das Jahr 2022 haben wir bereits für zwei Objekte die Durchführung eines Energiemanagements beauftragt.

Betriebsstrategie für Bestandsobjekte
Über eine nachhaltigkeitsorientierte Betriebsstrategie wollen wir weitere ESG-Effekte erzielen. Daher wird in Zusammenarbeit mit dem jeweiligen FM-Dienstleister für jedes Objekt eine spezifische Betriebsstrategie erstellt. Basierend auf dem bereits beauftragten Objekt und den gewonnenen Erfahrungen werden wir auch für weitere Objekte eine Betriebsstrategie erarbeiten.

CAPEX-Maßnahmen
Zur Überprüfung der festgesetzten Nachhaltigkeitsziele werden wir ein Monitoring der CAPEX-Maßnahmen aufbauen.