



NACHHALTIGKEITSBERICHT
2021



Inhaltsverzeichnis

1	Stellungnahme der Unternehmensleitung.....	3
2	Unternehmen	4
3	Stakeholder	5
4	Nachhaltigkeitsstrategie und Ziele	6
5	Fortschrittsüberblick.....	7
6	GRI-Index	8
	Rechtliche Hinweise	9

1 Stellungnahme der Unternehmensleitung

Die ESG (Environmental Social Governance) - Regulierung schreitet zügig voran. Viele offene Fragen sind noch zu beantworten. Am 10. März 2021 tritt die EU-Offenlegungsverordnung in Kraft. Die Durchführungsverordnungen sowohl der Offenlegungsverordnung als auch der Taxonomieverordnung sind noch nicht final. Anfang 2022 wird für viele Marktteilnehmer deutlich, welchen Einfluss die ESG - Regulierung auf bestehende und neue Immobilienfonds haben wird.

Rechtzeitig wollen wir uns auf die regulatorischen Veränderungen vorbereiten. Ab sofort richten wir unsere Geschäftstätigkeit am Branchenkodex zur Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft gemäß des ZIA Zentraler Immobilienausschuss e.V., den Wohlverhaltensregeln des Bundesverbandes Investment und Asset Management e.V. (BVI) und den BVI Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement aus. Um einen wichtigen Beitrag für die gesamte Immobilienbranche zu leisten, sind wir dem ESG – Circle of Real Estate „ECORE“ beigetreten. Aktiv entwickeln wir mit 43 weiteren Immobilienmanagementgesellschaften einen Branchen-Scoringstandard, um die Nachhaltigkeit in Immobilienportfolios transparent, messbar und vergleichbar zu machen.

Zentrale Bezugsgröße für die Tätigkeiten der RAM INVEST als Treuhänder ist die Immobilie bzw. das Immobilienportfolio. In allen Bereichen des Investment-, Asset- und Portfoliomanagements setzen wir uns zur Aufgabe, das Nachhaltigkeits-Leitbild des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. zu verankern. Gemäß der ZIA-Clustereinteilung sehen wir uns als Bestandhalter und Investmentunternehmen den Clustern 2 und 3 bzw. „Betreiben & Vermieten“ und „Investieren“ zugeordnet.

Aus Gründen der besseren Vergleichbarkeit und Standardisierung des Nachhaltigkeitsberichtes orientieren wir uns an den international anerkannten Standards der Global Reporting Initiative (GRI). Mit der erstmaligen Auflage verpflichten wir uns zur regelmäßigen jährlichen Berichterstattung. Damit wollen wir die Grundlage für eine nachprüfbare Messung unserer Aktivitäten hinsichtlich von ESG-Aspekten schaffen.



Gregor Volk
Geschäftsführender Gesellschafter

2 Unternehmen

Die RAM INVEST ist ein Investment- und Assetmanager mit Sitz in Regensburg spezialisiert auf lebensmittelgeankerte Handelsimmobilien. Wir verstehen uns als Partner für institutionelle Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen, Banken und Family Offices, die ihr Kapital renditeorientiert investieren und ihr Portfolio diversifizieren wollen. Als Qualitätsanbieter agieren wir mit gut ausgebautem Netzwerk, kurzen Entscheidungswegen und nachweisbarer Transaktionsstärke. Das Leistungsspektrum der RAM INVEST umfasst das Investment, Asset und Portfoliomanagement von Immobilien.

Die RAM INVEST bekennt sich zu einer verantwortungsvollen und auf dauerhafte Wertschöpfung ausgerichteten Unternehmensführung. Dabei spiegelt nachhaltiges Handeln nicht die ausschließliche Betrachtung ökonomischer Belange wider. Vielmehr ist für uns die Integration umweltbezogener, sozialer und gesellschaftlicher Aspekte sowohl bei strategischen als auch bei operativen Entscheidungen und Prozessen von Bedeutung.

Die RAM INVEST schafft ein Arbeitsumfeld, das geprägt ist durch Wertschätzung, Respekt und ein partnerschaftliches faires Miteinander. Als verantwortungsvoll handelndes Unternehmen stehen wir für eine mitarbeiter- und familienorientierte Personalpolitik. Wir fördern die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Die Gesundheit unserer Mitarbeiter ist uns wichtig. Wir unterstützen Maßnahmen zur Gesundheitsprävention.

Die RAM INVEST hat ein Wertesystem definiert, aus dem sich das unternehmerische Leitbild für die Mitarbeiter und die Geschäftsleitung ableitet. Dieses Leitbild wird durch den RAM INVEST Nachhaltigkeitskodex abgebildet.

Die RAM INVEST verpflichtet sich die nachfolgenden Grundsätze im Rahmen ihres unternehmerischen Handels bzw. im Rahmen des ökonomisch Vertretbaren umzusetzen:

1. Wir sind uns der hohen Bedeutung der Immobilienwirtschaft für die Erreichung der klimapolitischen Ziele bewusst und nehmen die damit verbundene gesellschaftliche Verantwortung an.
2. Die Prinzipien der Nachhaltigkeit sind integraler Bestandteil unseres Wertesystems, der Strategien und Strukturen unseres Unternehmens.
3. Wir orientieren uns bei der Festlegung und Verfolgung unserer kurz-, mittel- und langfristigen Ziele an Nachhaltigkeitsgrundsätzen.
4. Die Entwicklung von Produkten und Dienstleistungen und die Auswahl unserer Geschäftspartner erfolgt unter Berücksichtigung nachhaltiger Prinzipien.
5. Bei der Auswahl, Entwicklung, Fortbildung und Führung von Mitarbeitern lassen wir uns von den Grundsätzen der Nachhaltigkeit leiten.
6. Wir beziehen unsere Mitarbeiter aktiv in unser Bemühen um Nachhaltigkeit ein und wollen sie dafür begeistern.
7. Wir wollen die gesetzlichen Mindestanforderungen übertreffen, kontinuierliche Verbesserungen erreichen und damit Vorbild sein.

8. Um die branchenweite Messbarkeit von Nachhaltigkeitsmaßnahmen zu ermöglichen und Transparenz zu schaffen, stellen wir die erforderlichen Informationen zur Verfügung.
9. Durch unsere Positionierung als nachhaltiges Unternehmen tragen wir dazu bei, die Orientierung an den Prinzipien der Nachhaltigkeit innerhalb und außerhalb der Immobilienwirtschaft zu verbreiten.

Die RAM INVEST richtet ihre Geschäftstätigkeit an folgenden Branchenstandards aus:

- Nachhaltigkeitsleitfaden des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.,
- Wohlverhaltensregeln des Bundesverbandes Investment und Asset Management e.V. (BVI),
- BVI Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement.

3 Stakeholder

Bei der Ermittlung und Auswahl der Stakeholder berücksichtigen wir, welchen Stellenwert die jeweiligen Anspruchsgruppen im Geschäftsprozess einnehmen und welche gegenseitigen Wechselbeziehungen und Einflüsse zur RAM INVEST bestehen. Dabei ist wichtig, dass die unterschiedlichen Blickwinkel und Bedürfnisse adäquat Berücksichtigung finden. Ein intensiver und kontinuierlicher Austausch mit unseren Stakeholdern wird ein wichtiger Bestandteil unseres Handelns einnehmen. Zukünftig fundieren die in unserem Nachhaltigkeitsbericht behandelten Themen auf einer Wesentlichkeitsanalyse. Die Berichtsinhalte werden regelmäßig durch Befragungen der Stakeholdergruppen und die Erarbeitung innerhalb des Unternehmens festgelegt und weiterentwickelt.

Zu den relevanten Stakeholdern der RAM INVEST zählen folgende Gruppen:

- Kapitalgeber: Banken (ca. 34%), Versicherungen (ca. 38%), Versorgungskassen (ca. 28%).
- Kapitalverwaltungsgesellschaft (HANSAINVEST Hanseatische Investment GmbH) und Verwahrstelle (Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG)
- Mieter der Immobilien: REWE Group (ca. 16%), EDEKA (ca. 26%), Netto Marken-Discount (ca. 27%), ALDI Nord (ca. 7%), ALDI Süd (ca. 7%), Lidl (ca. 4%), dm (ca. 2%), Rossmann (ca. 2%), Sonstige (ca. 9%)

Der größte Teil des CO₂-Ausstoßes entsteht während der Nutzungsdauer der Immobilie und somit im direkten Einflussbereich des Mieters. 88% der Mieteinnahmen unseres Immobilienportfolios werden von Mietern erwirtschaftet, die sich aktiv der Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Kriterien in der Unternehmensstrategie und -philosophie verschrieben haben und diese im Rahmen von Nachhaltigkeitsreports (ebenfalls nach den GRI-Richtlinien) offenlegen.

4 Nachhaltigkeitsstrategie und Ziele

Die RAM INVEST verpflichtet sich die international geltenden Klimaziele aktiv und systematisch zu unterstützen.

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie gelten folgende Grundsätze:

- Wir streben eine bestmögliche Investorenorientierung bei der Gestaltung unserer Produkte und Dienstleistungen an.
- Eine beständig hohe Qualität unseres Investment-, Asset- und Portfoliomanagements ist unser Anspruch.
- Hohe Beratungs- und Servicequalität für unsere Investoren ist für uns wichtig. Dazu zählt auch ein fairer und partnerschaftlicher Umgang im Rahmen unserer Geschäftsbeziehung.
- Wir streben an, Nachhaltigkeitsorientierung bestmöglich mit risikoadjustierten Renditeanforderungen in Einklang zu bringen.
- Auf allen Ebenen werden Risiken aus den Bereichen Umwelt und Soziales, die Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation unserer Organisation haben können, berücksichtigt.

Die Nachhaltigkeitsstrategie der RAM INVEST wird zukünftig mit konkreten Zielen festgelegt. Aufgrund mangelnder Datengrundlage können fundierte Aussagen bezüglich der ökologischen Auswirkung einer Immobilie / eines Immobilienportfolios noch nicht getroffen werden. Mittelfristig wollen wir anhand von Nachhaltigkeitskennzahlen den Fortschritt der gesetzten Nachhaltigkeitsziele kontrollieren und steuern.

Grundsätzliche Ziele auf Unternehmensebene:

- Nachhaltigkeitsüberlegungen werden integraler Bestandteil im Investment-, Asset- und Portfoliomanagement.
- Regelmäßiger Austausch über Nachhaltigkeitsthemen mit unseren Stakeholdern.
- Gezielte Schulungsmaßnahmen unserer Mitarbeiter.
- Bevorzugung von Geschäftspartnern, die sich an Nachhaltigkeitsprinzipien orientieren und unsere Bestrebungen diesbezüglich aktiv unterstützen.
- Regelmäßiger Austausch mit Geschäftspartnern über Erfahrungen und Möglichkeiten zur weiteren Verbesserung der Nachhaltigkeit und Förderung der Transparenz.

Grundsätzliche Ziele auf Immobilienebene:

- Nachhaltigkeit wird als Kriterium des Due-Diligence-Prozesses im Ankauf von Immobilien berücksichtigt.
- Schaffung einer fundierten Datenbasis über die für Nachhaltigkeit relevanten Kerndaten der verwalteten Objekte.
- Regelmäßige Erfassung, Monitoring und Optimierung von Verbrauchsdaten in den Objekten.
- Umsetzung von realisierbaren Verbesserungen der Nachhaltigkeit in der Ausstattung bzw. Betrieb der Bestandsimmobilien (z. B. Installation von Photovoltaik-Anlagen, Dachbegrünung, Anlegen von Grünflächen, Installation von Elektroladesäulen).

- Einführung von „Grünen Mietverträgen“.
- Erzielung einer deutlichen Verbesserung der Nachhaltigkeit bei Umbauten und größeren Instandhaltungsmaßnahmen.

4 Fortschrittsüberblick

Die RAM INVEST wurde im Jahr 2017 gegründet. Seit September 2018 wurden im Rahmen eines Spezialfondsmandats der HANSAINVEST Hanseatische Investment GmbH 44 lebensmittelgeankerte Handelsimmobilien in Deutschland erworben. Derzeit stehen noch nicht alle Verbrauchsdaten zur Verfügung. Im Laufe des Jahres 2021 sollen möglichst viele Daten erfasst und ausgewertet werden, um einen entsprechenden Maßnahmenkatalog zu erstellen.

Im Jahr 2020 hat die RAM INVEST einen Nachhaltigkeitsbeauftragten ernannt. Dieser zeichnet sich für die weitere Entwicklung der Implementierung der Nachhaltigkeitsstrategie sowie für das Nachhaltigkeitsreporting verantwortlich.

Zum 1.1.2021 hat die RAM INVEST den bisher geltenden Ethikkodex durch den Nachhaltigkeitskodex ersetzt.

Zum 1.1.2021 werden ESG-Aspekte als Kriterium des Due-Diligence-Prozesses im Ankauf von Immobilien berücksichtigt.

6 GRI-Index

GRI Standard	Angabe	Seitennummer / URL/ Dokument	Anmerkungen & Auslassungen
GRI 101: Grundlagen 2016			
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016			
GRI 102-1	Name der Organisation	S.9	
GRI 102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	S. 4	
GRI 102-3	Ort des Hauptsitzes	S.9	
GRI 102-4	Betriebsstätten	S.9	
GRI 102-12	Externe Initiativen	S.5	
GRI 102-13	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	S.5	
GRI 102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	S. 3	Gregor Volk, Geschäftsführender Gesellschafter
GRI 102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	S.4	
GRI 102-17	Verfahren zu Beratung und Bedenken in Bezug auf die Ethik	Nachhaltigkeitskodex	Internes Dokument der RAM INVEST
GRI 102-40	Liste der Stakeholder	S.5	
GRI 102-41	Tarifverträge		Mit allen Mitarbeitern wurden individuell vereinbarte Verträge geschlossen.
GRI 102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	S.5	
GRI 102-48	Neudarstellung von Informationen		Erstbericht
GRI 102-49	Änderungen bei der Berichterstattung		Erstbericht
GRI 102-50	Berichtszeitraum		01.01.2020 – 31.12.2020
GRI 102-51	Datum des letzten Berichts		Erstbericht
GRI 102-52	Berichtszyklus		Jährlich
GRI 102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht		Egzona Halabaku, M.Sc.
GRI 102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards		Selektive Anwendung der GRI-Standards, keine Übereinstimmung mit GRI „Kern“ oder „Umfassend“
GRI 102-55	GRI-Inhaltsindex	S.8	
GRI 102-56	Externe Prüfung		Keine externe Prüfung

Rechtliche Hinweise

Dieses Dokument dient als Information über die Nachhaltigkeitsaspekte der RAM INVEST. Es wurde von der RAM INVEST GmbH & Co. KG mit Sorgfalt entworfen und hergestellt, dennoch übernimmt die RAM INVEST keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Inhalte dieses Dokuments stellen keine Handlungsempfehlung dar, sie ersetzen weder die individuelle Anlageberatung noch die individuelle qualifizierte Steuerberatung. Die RAM INVEST übernimmt keine Haftung für etwaige Schäden oder Verluste, die direkt oder indirekt aus der Verteilung oder der Verwendung dieses Dokuments oder seiner Inhalte entstehen.

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text die männliche Form gewählt. Die in dem Bericht gewählte männliche Form bezieht sich immer zugleich auf weibliche, männliche und diverse Personen.

Kontakt:

RAM INVEST GmbH & Co. KG
Residenzstraße 2
93047 Regensburg
Tel.: +49 941 / 788 366 20
E-Mail: info@raminvest.de

Stand aller Informationen, Darstellungen und Erläuterungen: 01.01.2021, soweit nicht anders angegeben.