Stand: 30. Juni 2023

Informationen zur Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor

Als registrierte AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 44 des Kapitalanlage-gesetzbuchs (KAGB) ist die Haupttätigkeit der VIVUM GmbH („VIVUM“) die kollektive Vermögensverwaltung von Spezial-AIF gemäß § 2 Absatz 4 KAGB. Ihr Geschäftsfeld ist ausschließlich auf die erlaubnisfreie Verwaltung von geschlossenen Spezial-AIF ausgerichtet. VIVUM unterliegt den einschlägigen Bestimmungen des KAGB, die die Aufsicht über alternative Investmentfonds (AIF) regeln. Gemäß § 2 Absatz 4 KAGB werden Spezial-AIF als AIF definiert, die für eine bestimmte Anlegergruppe konzipiert sind und bestimmte Anlagestrategien oder -politiken verfolgen. Die Tätigkeit der VIVUM beinhaltet die Planung, Organisation und Umsetzung der Anlagestrategien dieser Fonds sowie die laufende Überwachung und Bewertung der Vermögenswerte. Dabei hat VIVUM sicherzustellen, dass sie im Einklang mit den Vorschriften agiert und die Interessen der Anleger angemessen schützt. Die VIVUM ist Teil der VIVUM Gruppe.

VIVUM macht daher die folgenden Angaben auf ihrer Website bezüglich der EU-Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“).

Informationen zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen (Artikel 3 Offenlegungs-Verordnung)

Als Unternehmen VIVUM sind wir uns der zunehmenden Auswirkungen von Faktoren wie demografischem Wandel, wachsenden Städten, Digitalisierung und Klimawandel auf die Immobilienwirtschaft bewusst. Unser zukünftiger Geschäftserfolg hängt maßgeblich davon ab, wie wir diese Transformationsprozesse angehen. Deshalb integrieren wir ESG-Aspekte (Umwelt, Soziales, Governance) in all unsere Geschäftsbereiche, um den langfristigen Wert unserer Immobilien zu erhalten und ein besseres Risikomanagement zu gewährleisten.

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert einer Investition haben könnten. Immobilien sind besonders anfällig für Umweltrisiken, die sich in physische und transitorische Risiken unterteilen lassen. Physische Risiken umfassen beispielsweise Extremwetterereignisse und steigende Temperaturen, die durch den Klimawandel verursacht werden und die Bausubstanz beeinträchtigen können. Bei Investitionsentscheidungen prüfen wir regelmäßig im Rahmen von ESG Due Diligences die Exposition einer Immobilie gegenüber Naturgefahren wie Stürmen, Hagel, Hitze und Hochwasser. Wenn wir erhebliche Gefährdungen durch physische Risiken feststellen, ergreifen wir bereits im Ankaufsprozess oder spätestens im Asset Management entsprechende Maßnahmen, sofern dies beispielsweise bei Forward-Deals möglich ist. Das Ausmaß und die Wahrscheinlichkeit dieser Risiken sowie die damit verbundenen Kosten für bauliche oder technische Anpassungen unserer Immobilien können relativ gut vorhergesagt werden und fließen entsprechend in unsere Instandhaltungsplanung ein.

Stand: 30. Juni 2023

Transitorische Risiken entstehen aus dem Übergang zu einer kohlenstofffreien Wirtschaft, beispielsweise durch erforderliche Anpassungen von Objekten und Fonds an neue Regulierungen oder veränderte Nachfrage seitens unserer Investoren oder Mieter. Hier besteht das Risiko von "gestrandeten Vermögenswerten" (Stranded Assets), die im Laufe des Transitionsprozesses an Wert verlieren könnten. Aufgrund der Komplexität bestehender und zukünftiger Regulierungen sowie der unvorhersehbaren Entwicklungen auf den Immobilien- und Investmentmärkten ist es schwieriger, das Ausmaß und die Kosten dieser Risiken einzuschätzen und zu verhindern. Um dem Risiko von Stranded Assets entgegenzuwirken, prüfen wir bei Investitionsentscheidungen im Rahmen von ESG Due Diligences die Konformität mit den geltenden (rechtlichen) Anforderungen, wie z. B. der Energieeinsparverordnung (EnEV). Darüber hinaus bewerten wir das Ausfallrisiko einer Immobilie aufgrund einer Nichtkonformität mit zeitbezogenen, nutzungsspezifischen Benchmarks, die aus dem Pariser Klimaschutzabkommen abgeleitet werden (Stranding Risk). Daraus leiten wir Maßnahmen ab, um CO2-Emissionen und den Endenergieverbrauch gemäß unserem Klimaschutzfahrplan in Einklang zu bringen.

Die im Rahmen von Anlageentscheidungen ergriffenen Maßnahmen zur Erfassung von Nachhaltigkeitsrisiken werden nach dem Ankauf in das Portfolio- und Asset Management übertragen, damit sie bei objektspezifischen Maßnahmen berücksichtigt werden können. Während der Haltedauer führen wir auch ein Portfolioscreening für einen Großteil unserer Objekte und Fonds durch. Im Rahmen dessen zeigen wir den Zeitpunkt des Stranding an, der eintreten würde, wenn keine Maßnahmen ergriffen werden, und empfehlen Maßnahmen, um diesen Zeitpunkt zu verzögern und die überprüften Objekte und Fonds mit dem nationalen Klimapfad in Einklang zu bringen.

Keine Berücksichtigung nachteiliger Auswirkungen der Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Artikel 4 Offenlegungs-Verordnung)

Die VIVUM macht von ihrem Wahlrecht nach Artikel 4 Abs. 1 lit. b) Offenlegungs-Verordnung Gebrauch und berücksichtigt wesentliche negative Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Rahmen von Investitionsentscheidungsprozessen aktuell nicht. Diese Nichtberücksichtigung des damit verbundenen PAI-Konzepts (PAI = Principal Adverse Impact) als konkreter regulatorischer Ansatz steht hierbei nicht im Widerspruch zum Bekenntnis der VIVUM im Bereich Nachhaltigkeit, insbesondere der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen von Investitionsentscheidungen.
Diese Entscheidung beruht auf dem derzeitigen Mangel an verfügbaren und belastbaren Daten und unterliegt mindestens einmal jährlich einer regelmäßigen Überprüfung durch die Geschäftsleitung.

Informationen zur Vergütungspolitik im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken (Artikel 5 Offenlegungs-Verordnung)

Die VIVUM unterliegt als registrierte Kapitalverwaltungsgesellschaft aufgrund ihrer Größe sowie Art und Umfang ihrer Geschäftstätigkeit keinen aufsichtsrechtlichen Anforderungen zur Einrichtung eines Vergütungssystems. Dementsprechend sind die Anforderungen aus Artikel 5 Offenlegungs-VO auf die VIVUM GmbH nicht anwendbar.