

Nachhaltigkeitsstrategie der CONESTA Unternehmensgruppe

Version 2 (ab dem 01.03.2024)

Inhalt

- 1. Präambel**
- 2. Grundlagen**
 - 2.1. Werte
 - 2.2. Nachhaltigkeits-Ziele der Vereinten Nationen
 - 2.3. Regulatorik
- 3. Zielsetzungen im Bereich Nachhaltigkeit**
 - 3.1. Ökologische Zielsetzungen
 - 3.2. Soziale Nachhaltigkeit
 - 3.3. Ökonomische Ziele
 - 3.4. Nachhaltigkeitsstandards und Monitoring

1. Präambel

Unser Selbstverständnis: Seit Gründung verfolgt die CONESTA eine konservative, sicherheitsorientierte, langfristige Anlage- und Projektentwicklungs-Strategie. Dabei steht die Qualität der einzelnen Immobilien, die grundsätzlich für den dauerhaften Bestand erbaut oder erworben werden, im Vordergrund. Leitbildcharakter für die CONESTA ist ein Beitrag für ein würdevolles Leben älterer Menschen. Die Gesellschaft hat den Anspruch, wertvolle Sozialimmobilien an ausgewählten Standorten in Nordrhein-Westfalen zu erbauen oder zu erwerben, langfristig zu verwalten, um deren Wert zu erhalten und zu steigern. Dies ist verbunden mit einem klaren Bekenntnis zu einer sozialen Gemeinschaft und der Lebens- und Aufenthaltsqualität für ältere Menschen. Für CONESTA ist das ethisch-nachhaltige Handeln und Investieren keine Frage der Öffentlichkeitsarbeit, sondern der Haltung.

Unser Ziel: Unser Ziel ist es, führend in der Entwicklung von nachhaltigen, gesunden und unterstützenden Wohnlösungen für ältere Menschen zu sein, die das Wohlbefinden und die Lebensqualität verbessern und gleichzeitig einen positiven Beitrag zum Umweltschutz leisten. Die vorliegende Nachhaltigkeitsstrategie ist Bestandteil der Geschäftsstrategie. Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie ist es, innerhalb der CONESTA ein einheitliches Vorgehen hinsichtlich aller Nachhaltigkeitsthemen sicherzustellen und ein Verständnis für die Implikationen der Aspekte (Ökologie, Soziales, Unternehmensführung / ESG) zu entwickeln. Die Nachhaltigkeitsstrategie wirkt als Orientierungshilfe, sowohl auf Unternehmens- als auch auf Projektebene und soll dazu beitragen, eine vollständige Erfüllung der zukünftigen direkten und indirekten regulatorischen Anforderungen sicherzustellen. Dabei prägen die bestehenden Werte und Prinzipien das Handeln der Gesellschaft und finden sich in den strategischen Überlegungen wieder. Ein Engagement im Sinne des Klimaschutzes ist auch ein Beitrag zum Erhalt der Schöpfung. Nachhaltigkeitsaspekte sind Bestandteil des Ankauf- und Investmentprozesses sowie der Immobilien-Bestandsverwaltung. Zukünftig rückt die Mess- und Steuerbarkeit der relevanten ESG-Kriterien weiter in den Fokus. Die Verankerung in den Bewertungs- und Entscheidungsprozessen wird entsprechend ausgebaut sowie die Vergleichbarkeit und Transparenz erhöht.

Verantwortlichkeiten: Das ESG-Management ist im Führungskreis sowie in der Bauplanerischen Abteilung verankert. Die Stabstelle hat die Aufgabe, alle Aktivitäten zu diesem Themenfeld zu koordinieren und zu steuern. Eine Hauptaufgabe ist es, neue Immobilien nach den höchsten Standards der aktuellen Technik im Bereich Nachhaltigkeit zu planen und zu realisieren.

2. Grundlagen

2.1 Werte

Sozialimmobilien und insbesondere Pflegeheime befriedigen menschliche Grundbedürfnisse nach sozialer Interaktion und haben aufgrund der soziodemographischen Entwicklung in Deutschland Zukunft. Es gilt, diese Lebensräume aktiv mitzugestalten, um die Lebens- und Aufenthaltsqualität für ältere Menschen weiter zu verbessern.

2.2 Nachhaltigkeits-Ziele der Vereinten Nationen

Insgesamt 17 Ziele für die nachhaltige Entwicklung wurden 2016 von den Vereinten Nationen festgelegt und stellen eine international anerkannte Zuordnung von Initiativen und Zielsetzungen im Bereich Nachhaltigkeit dar. Auf Basis der 17 Ziele können noch weitere 169 Unterziele für die strategische Ausrichtung im Bereich Nachhaltigkeit als Präzisierung verwendet werden.



Quelle: Vereinte Nationen

Dabei sind für CONESTA insbesondere folgende Ziele von übergeordneter Bedeutung:

- Ziel 3
- Ziel 11
- Ziel 13
- Ziel 17

Zum **Ziel 3**, ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters zu gewährleisten und ihr Wohlergehen zu fördern, trägt die CONESTA seit jeher insbesondere mit der Entwicklung von Sozial- oder Wohn- und Gesundheitsimmobilien bei.

Die von den Vereinten Nationen im **Ziel 11** ihrer Agenda 2030 formulierte Notwendigkeit, „Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten“ entspricht der Nachhaltigkeitsstrategie der CONESTA. Mit einer eigenen internen QNG-Auditorin wird hier der Fokus gesetzt.

Das **Ziel 13** zielt auf Maßnahmen zum Klimaschutz ab und ist Teil des Nachhaltigkeitsanspruchs der CONESTA. Dies insbesondere, da Gebäude einen erheblichen Einfluss auf die CO₂-Emissionen haben.

Als Akteur in der Wirtschaft ist es für CONESTA wichtig, einen Beitrag zu **Ziel 17** zu leisten. Das wird von der Gesellschaft in der Stärkung und Pflege von Kooperation und Partnerschaft gesehen.

2.3 Regulatorik

Im Rahmen der Umsetzung von Nachhaltigkeit im Wirtschaftskreislauf hat der Gesetzgeber, allen voran auf europäischer Ebene, mit dem Aktionsplan der Kommission für eine umweltfreundlichere und sauberere Wirtschaft die Grundlage für eine Reihe von neuen regulatorischen Anforderungen und Anpassung bestehender Regularien gesetzt.

Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes im Jahr 2021 hat Deutschland die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Das Gesetz sieht vor, dass Deutschland die Emissionen bis zum Jahr 2030 um mindestens 65% gegenüber dem Jahr 1990 verringern soll. Damit wurden die früheren Zielvorgaben deutlich angehoben.

Die erhöhten Ambitionen für eine CO₂-Reduzierung um 10 Prozentpunkte wirken sich in den einzelnen Sektoren aus und stellen insbesondere auch die Immobilienwirtschaft vor große Herausforderungen. Zudem sind nochmals verschärfte Minderungsziele in der Zukunft nicht auszuschließen.

3. Unsere Zielsetzungen im Bereich Nachhaltigkeit

3.1 Ökologische Zielsetzungen

Die CONESTA bekennt sich zum Pariser-Klimaabkommen und einen wissenschaftlich geprägten Dekarbonisierungspfad, um die Erderwärmung bis 2050 möglichst auf unter 2°C zu begrenzen.

Die CONESTA baut Sozial- und Gesundheitsimmobilien nach höchsten Standards im Bereich Nachhaltigkeit. Kontinuierlich zu prüfende und abzuwägende Maßnahmen zur Zielerreichung können dabei sein:

- **Energieeffizienz und erneuerbare Energien:**
Einsatz von energieeffizienten Heizungs-, Lüftungs- und Klimatisierungssystemen, Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien, um den Energieverbrauch zu minimieren.
- **Nachhaltige Bauweise:**
Verwendung umweltfreundlicher, gesundheitsverträglicher und nach Möglichkeit regionaler und recycelbarer Materialien. Anstreben einer Bauweise, die den natürlichen Lebensraum so wenig wie möglich beeinträchtigt.
- **Grüne Außen- und Innenräume:**
Gestaltung von Gärten und Grünflächen, die sowohl zur Biodiversität beitragen, als auch den Bewohnern Erholungsmöglichkeiten im Freien bieten. Einbeziehung von Pflanzen in Innenräume zur Verbesserung der Luftqualität und des Raumklimas.

3.2 Soziale Nachhaltigkeit

Die Städte unterliegen verschiedenen Trends und Entwicklungen. Dadurch entstehende Effekte haben einen Einfluss auf die Entwicklung und Nutzung von Wohnimmobilien für Senioren, deren langfristiger sowie nachhaltiger Betrieb zentrales Anliegen der CONESTA ist. Den Fokus auf eine angemessene städtebauliche und architektonische Integration (räumliche Lage und gute Erreichbarkeit sowie eine auf die Umgebung abgestimmte Architektur und bauliche Öffnung).

- Schaffung von zusätzlichen Angeboten für das selbstständige Wohnen auch im vorangeschrittenen Alter.
- Sicherstellung der Barrierefreiheit
- Förderung zukunftsweisender innerstädtischer Verkehrs- und Mobilitätskonzepte (beispielsweise der Einbau von E-Ladestationen, sowie die Berücksichtigung der Makro- und Mikrolage der jeweiligen Objekte bei Planungen).

Darüber hinaus ist die Lebenserwartung in Deutschland in den vergangenen knapp 150 Jahren stark angestiegen. Die Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes beruhen auf drei grundlegenden Annahmen zur Geburtenhäufigkeit, zur Lebenserwartung und zum Wanderungsverhalten zwischen Deutschland und dem Ausland. Während der Anteil der Erwerbsfähigen (20- bis unter 66-Jährigen) kontinuierlich sinken wird, wird der Anteil der über 67-Jährigen sowie der Anteil an Hochbetagten (älter als 80 Jahre) stark ansteigen. Unter der Prämisse, dass mit zunehmendem Alter der Bedarf an Pflege steigt, wird dem bedarfs- und bedürfnisorientierten Wohnen große Bedeutung beigemessen.

Um eine entsprechende Betreuung von pflegebedürftigen Menschen im Einklang mit den ethischen Grundwerten der CONESTA sicherzustellen, besteht die Verantwortung, diesem steigenden Bedarf durch einen entsprechenden Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit zu entsprechen.

Die CONESTA ist bereits ein erfahrener und verlässlicher Investor im Bereich Servicewohnen, Sozialimmobilien und Pflegeeinrichtungen. Schwerpunkte sind hierbei altersgerechte Servicewohnanlagen und Quartiersentwicklungen.

- **Barrierefreiheit und Inklusion:**
Gewährleistung von Barrierefreiheit in allen Bereichen, um allen Bewohnern unabhängig von ihren physischen Fähigkeiten ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen.
- **Gemeinschaft und soziale Teilhabe:**
Schaffung von Gemeinschaftsräumen und Angeboten, die soziale Interaktion und Aktivitäten fördern und so der Isolation entgegenwirken.
- **Partizipation und Würde:**
Einbindung der Bewohner in Entscheidungsprozesse bezüglich der Gestaltung des Wohnraums und des Lebensumfelds, um ihre Bedürfnisse und Wünsche zu respektieren und ihre Würde zu wahren.
- **Gemeinschaftliche Integration:**
Quartiersentwicklungen fördern die soziale Integration und das Gemeinschaftsgefühl. Das Engagement in die Schaffung von lebendigen Gemeinschaften trägt zur Verbesserung der Lebensqualität bei und hilft somit positive soziale Veränderungen zu bewirken.

3.3 Ökonomische Nachhaltigkeit

Als Familienunternehmen denken wir in Generationen und verfolgen einen dynastischen Ansatz, welcher auch durch eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung geprägt sein muss.

- **Langfristige Wirtschaftlichkeit:**
Entwicklung von Bau- und Betriebsmodellen, die nicht nur initial kosteneffizient sind, sondern auch langfristig niedrige Unterhaltungs- und Betriebskosten sicherstellen.
- **Steigerung der Immobilienwerte:**
Gut gestaltete Quartiere ziehen Menschen an und steigern die Attraktivität eines Standorts. Dies führt in der Regel zu einer langfristigen Wertsteigerung der Immobilien.
- **Flexible Nutzungskonzepte:**
Planung flexibler Wohn- und Pflegekonzepte, die eine Anpassung an wechselnde Bedürfnisse und Pflegestufen ermöglichen, um eine langfristige Nutzung der Gebäude zu gewährleisten.

- **Förderung und Finanzierung:**
Nutzung von Förderprogrammen für nachhaltiges und energieeffizientes Bauen und innovative Pflegekonzepte sowie Entwicklung von Finanzierungsmodellen, die Investitionen in Nachhaltigkeit unterstützen.
- **Mitarbeiterentwicklung und Partizipation:**
Alle Mitarbeiter der Firma sind Mitunternehmer und sind auf den langfristigen Erfolg der Firma, der Partner, Mieter und Dienstleister incentiviert.

3.4 Nachhaltigkeitsstandards

Um die Einhaltung von Nachhaltigkeitsstandards entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu sichern, werden die ESG-Kriterien der CONESTA intern und bei der Zusammenarbeit mit Partnern Berücksichtigung finden. Hierbei ist vorgesehen, insbesondere Kooperationen und eine gegenseitige Unterstützung zwischen der CONESTA, ihren Mietern und Dienstleistern als Standard bei der Verfolgung der Nachhaltigkeitsziele zu etablieren. Dieses Ziel erreicht die CONESTA u.a. durch:

- CONESTA ist Mitglied beim DNGB, Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen und baut zusammen mit den Dienstleistern nach höchsten QNG Standards.
- CONESTA baut nur regional im Umkreis von 150 km und arbeitet ausschließlich mit regionalen Dienstleistern und Partnern.
- Trotz erhöhter Baukosten werden die Nachhaltigkeits-Standards mit den zukünftigen Mietern definiert und umgesetzt.
- Hinwirken auf die Einhaltung von Arbeitsschutz- und Sicherheitsmaßnahmen bei Bauvorhaben.
- Werteorientierte Unternehmensführung, Integrität, Professionalität, Transparenz und Nachhaltigkeit prägen das unternehmerische Handeln.
- Faire Kommunikation, die Informationspolitik ist durch die Grundsätze der Transparenz, Glaubwürdigkeit und Klarheit gekennzeichnet.
- Begleitung von lokalen Gemeinschaftsprojekten z.B. mit dem Deutschen Roten Kreuz und sozialen Initiativen zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts in der Umgebung.

Das Monitoring der Maßnahmen erfolgt insbesondere wie folgt:

- **Zertifizierungen für nachhaltiges Bauen:**
Anstreben von Nachhaltigkeitszertifikaten um die Einhaltung hoher Standards zu dokumentieren.
- **Messung und Bewertung der Nachhaltigkeitsleistung:**
Etablierung von Systemen zur Überwachung der Energieeffizienz.
- **Fortbildung und Sensibilisierung:**
Schulung des Personals für nachhaltiges Planen und Bauen, um ein Bewusstsein für ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit zu fördern.