

Nachhaltigkeitskodex Habona Invest-Gruppe

Erstellt durch: Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit

Freigabe durch: Hans-Christian Schmidt

Freigabedatum: 11.12.2024

Inhalt

Nachhaltigkeitskodex	3
1. Geltungsbereich	3
2. Einleitung	3
3. Nachhaltigkeitswerte und -ziele	3
3.1. Langfristige Vision	3
3.2. Kernwerte: Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG)	3
4. Ökologische Strategien	4
4.1. Energieeffizienz und Ressourcenschonung	4
4.2. CO ₂ -Reduktion	4
4.3. Green Building Standards	4
5. Soziale Verantwortung	4
5.1. Gemein(de)wohl	4
5.2. Arbeitsplatzsicherheit und -zufriedenheit	5
5.3. Mitarbeiterentwicklung und -engagement	5
6. Governance und Unternehmensführung	5
6.1. Transparenz und Compliance	5
6.2. ESG-Berichterstattung	5
6.3. Stakeholder-Dialog	6
6.4. Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit	6
7. Nachhaltige Investitionsentscheidungen	6
7.1. Kriterien für Investitionsentscheidungen	6
7.2. Umweltfreundliche Bau- und Betriebsstandards	6
7.3. Risikomanagement	6
8. Partnerschaften und Kooperationen	7
8.1. Zusammenarbeit mit Baubeteiligten	7
8.2. Kooperationen mit öffentlichen Einrichtungen	7
8.3. Mitgliedschaft bei Nachhaltigkeitsinitiativen	7
9. Überwachung und Bewertung	7
9.1. Nachhaltigkeitskennzahlen („KPIs“)	7
9.2. Berichterstattung	8
9.3. Kontinuierliche Verbesserung	8
10. Ausblick	8
10.1. Zunehmende Relevanz bei Investitionsentscheidungen	8
10.2. Technologische Innovationen als Treiber	8
10.3. Verstärkte Berücksichtigung sozialer Aspekte	8
10.4. Langfristige Ausrichtung auf Klimaneutralität	9

Nachhaltigkeitskodex

Ansprechpartner: Matthias Weißbäcker (BD), Jakob Schäfer (PFM)

Änderungshistorie

Datum	Version	Änderungsgrund
Dez 2024	1.0	Ersterstellung

1. Geltungsbereich

Die vorliegende Richtlinie ist Grundlage für die Ausgestaltung und Bewertung der nachhaltigen Geschäftstätigkeit der Habona Invest GmbH und ihrer deutschen Beteiligungsgesellschaften (nachfolgend auch „Habona“ oder „Unternehmen“).

Die Ausführungen zu den Kriterien

Environmental (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung) – nachstehend auch „ESG-Ziele“ – sollen sicherstellen, dass Habona nachhaltig agiert – im besten Interesse der MitarbeiterInnen, Stakeholder und Investoren.

Die Richtlinie gilt für alle Standorte

von Habona in Deutschland und verpflichtet die MitarbeiterInnen zur Einhaltung der dort festgelegten Pflichten und Vorgaben.

Die Überwachung der Richtlinie und die Klärung von Zweifelsfällen obliegt der unabhängigen Stabsstelle Risikomanagement von Habona.

2. Einleitung

In den vergangenen Jahren hat sich die Bedeutung von Nachhaltigkeit in der Investmentbranche erheblich gewandelt. Investoren und Marktteilnehmer erkennen zunehmend, dass langfristiger finanzieller Erfolg und verantwortungsvolles Wirtschaften Hand in Hand gehen müssen – nicht nur, um regulatorische Anforderungen zu erfüllen. Die steigenden globalen Herausforderungen wie der Klimawandel, der Verlust an Biodiversität und soziale Ungleichheiten haben dazu geführt, dass das Thema Nachhaltigkeit

nicht nur ein Trend, sondern integraler Bestandteil der Unternehmensstrategien vieler Akteure geworden ist.

Die Habona Invest-Gruppe („Habona“) hat als führende Unternehmensgruppe in der Assetklasse Nah- und Grundversorgung diese Entwicklung früh erkannt. Schon bei der Gründung im Jahr 2009 wurde die Nachhaltigkeit im Akronym Habona (Haus, Boden, Nachhaltigkeit) verankert: wirtschaftlicher Erfolg sollte von Anfang an mit gesellschaftlicher Verantwortung und umweltfreundlichem Handeln verbun-

den sein.

Das klare Bekenntnis zur Umsetzung von ESG-Kriterien sichert nicht nur die Resilienz der Investitionen, sondern ist auch ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Entwicklung von Umwelt und Gesellschaft.

Das vorliegende Dokument erläutert Details der Strategie von Habona und beleuchtet, wie diese im Rahmen der Geschäftsaktivitäten umgesetzt werden sollen.

3. Nachhaltigkeitswerte und -ziele

Die Nachhaltigkeitsstrategie von Habona definiert Ziele, die sich an den maßgeblichen Säulen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung orientieren. Sie spiegeln die elementaren Werte der Unternehmensgruppe wider, die durch langfristiges und verantwortungsvolles Handeln die Umwelt positiv beeinflussen möchte.

3.1. Langfristige Vision

Nachhaltiges Wirtschaften soll fester Bestandteil aller Immobilieninvestitionen von Habona sein. Es sollen nur Objekte entwickelt, investiert und be-

wirtschaftet werden, die einen ökologischen und sozialen Mehrwert bieten. Im Mittelpunkt stehen dabei Immobilien der Nah- und Grundversorgung, insbesondere Lebensmitteleinzelhandel („LEH“) und Kindertagesstätten („Kitas“). Auf diese Weise trägt Habona dazu bei, die Nah- und Grundversorgung in Deutschland langfristig zu sichern und gleichzeitig investierbar zu machen. Durch die Integration von ESG-Kriterien in die Anlagestrategie von Habona werden nicht nur Immobilienwerte entwickelt, sondern auch Mehrwerte für Gesellschaft und Um-

welt geschaffen.

3.2. Kernwerte: Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG)

- **Umwelt:** Habona setzt sich aktiv und laufend für die Reduktion des eigenen ökologischen Fußabdrucks ein. Dies soll durch ein umfassendes Ziele- und Maßnahmenpaket auf Unternehmensebene („Corporate“) und im Produktbereich („operativ“) sichergestellt werden.

> **Soziales:** Das Wohl der Menschen, die in und mit den Immobilien von

Habona leben und arbeiten, ist ein zentrales Anliegen von Habona. Durch soziale Projekte, faire Mietstrukturen und die Förderung von Gemeinschaften soll besonderes Engagement gezeigt werden.

➤ **Unternehmensführung:** Transparente, ethisch korrekte und verantwortungsvolle Unternehmensführung sind der Schlüssel für langfristigen Erfolg, auch und gerade für den wirtschaftlichen.

ESG-Kriterien sind wichtiger Bestandteil der strategischen Ausrichtung und prägen auch die Investitionsentscheidungen.

4. Ökologische Strategien

Habona sieht den Schutz der Umwelt als eine der größten Herausforderungen der Zukunft. Die von Habona maßgeblich investierte Assetklasse Lebensmitteleinzelhandel ist bekannt für hohen Energieverbrauch und intensiven Ressourcenbedarf. Habona hat daher Strategien und Maßnahmen entwickelt, um diesen Herausforderungen zu begegnen und gleichzeitig die Umweltbelastung zu minimieren.

4.1. Energieeffizienz und Ressourcenschonung

Energieeffizienz ist ein zentrales Thema in allen Immobilienprojekten der Habona. Von der Planung bis zur Umsetzung neuer Bauprojekte wird darauf geachtet, dass moderne Technologien und Materialien eingesetzt werden, die den Energieverbrauch reduzieren. Hierbei kommen folgende Maßnahmen zum Einsatz:

➤ **Einsatz von Wärmedämmung und energieeffizienten Fenstern:** Neubauten und Sanierungen erfolgen nach höchsten Standards in Bezug

auf Wärmedämmung und Energieeinsparung.

➤ **Nutzung von erneuerbaren Energien:** die Nutzung von Solarenergie, Geothermie oder anderen erneuerbaren Energiequellen wird immer geprüft. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf allen Dächern wird gefördert.

4.2. CO₂-Reduktion

Die Reduktion von CO₂-Emissionen ist ein Kernziel der Umweltstrategie von Habona. Verfolgt wird ein holistischer Ansatz zur Reduzierung von CO₂ entlang des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes:

➤ **Klimaneutrale Bauweise:** Beim Bau neuer Gebäude werden CO₂-neutrale Baumaterialien verwendet. Durch Kompensationsmaßnahmen werden unvermeidbare Emissionen ausgeglichen.

➤ **Energieoptimierter Betrieb:** Bereits während der Planungsphase wird darauf geachtet, dass der spätere

Betrieb der Immobilien so energieeffizient wie möglich sein kann. In diesem Zusammenhang wird z.B. die Installation von Smart-Metering-Systemen und intelligenten Gebäudesteuerungen gefördert, die den Energieverbrauch überwachen und optimieren.

4.3. Green Building Standards

Um sicherzustellen, dass Umweltziele eingehalten werden, orientiert sich Habona bei Baumaßnahmen und Investitionsentscheidungen wo immer möglich an internationalen Green Building Standards wie DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) und BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). So soll erreicht werden, dass Gebäude nicht nur energieeffizient, sondern auch nachhaltig und ressourcenschonend sind.

5. Soziale Verantwortung

Neben ökologischen Aspekten spielt die soziale Verantwortung eine zentrale Rolle in der Nachhaltigkeitsstrategie. Habona ist sich der möglichen Auswirkungen ihrer Aktivitäten auf die Menschen und Gemeinschaften bewusst, die in oder in der Nähe der von ihr bewirtschafteten Immobilien leben und arbeiten. Die mit der menschlichen Daseinsvorsorge verbundenen Gesichtspunkte einer Maßnahme werden bei jeder (wirtschaftlichen) Entscheidung sorgfältig abgewogen.

5.1. Gemein(de)wohl

Die Investitionen von Habona sind fokussiert auf Immobilien in den Bereichen Lebensmitteleinzelhandel und Kindertagesstätten. Diese Nutzungsarten haben nicht nur eine wirtschaftli-

che Bedeutung, sondern spielen auch eine zentrale Rolle für das tägliche Leben der Menschen und die lokale Gemeinschaft. Habona verfolgt daher das Ziel, durch nachhaltig gestaltete Immobilien in diesen Bereichen auch positive soziale Auswirkungen zu generieren.

5.1.1. Förderung der Nahversorgung

Der Lebensmitteleinzelhandel ist essenzieller Bestandteil der Nahversorgung und bietet deutschlandweit Zugang zu frischen Lebensmitteln und wichtigen Alltagsgütern. Habona investiert nach eingehender Prüfung gezielt in Immobilien, die in städtischen und ländlichen Gebieten eine stabile und dauerhafte Versorgung sicherstellen.

Dies trägt nicht nur zur Stärkung der lokalen Wirtschaft bei, sondern unterstützt auch soziale Kohäsion, indem Treffpunkte geschaffen werden, die die Gemeinschaft zusammenbringen.

Bei der Auswahl geeigneter LEH-Standorte achtet Habona darauf, dass diese fußläufig gut erreichbar sind und/oder über eine bevorzugte ÖPNV-Anbindung verfügen und auf diese Weise die nachhaltige Mobilität gefördert wird. So wird das Erfordernis des motorisierten Individualverkehrs reduziert und die lokale Infrastruktur gestärkt. Daneben wird darauf geachtet, Immobilien möglichst barrierefrei zu gestalten.

5.1.2. Übernahme von sozialer Verantwortung durch Kita-Bau

Kindertagesstätten sind zentrale Einrichtungen für die frühkindliche Bildung und Betreuung; sie tragen wesentlich zur sozialen Infrastruktur bei. Habona versteht, dass Kitas nicht nur Räume für Bildung, sondern auch wichtige soziale Knotenpunkte sind. Sie ermöglichen es Eltern, Beruf und Familie zu vereinbaren, und fördern gleichzeitig die soziale Entwicklung der Kinder:

- **Förderung von Bildungsinfrastrukturen:** Habona unterstützt aktiv den Bau und Betrieb von modernen Kitas, die sowohl kindgerechte Lernumgebungen als auch nachhaltige Bauweisen vereinen. Dadurch wird sichergestellt, dass diese Einrichtungen langfristig bestehen und einen positiven Einfluss auf die Gemeinschaft haben.
- **Partnerschaften mit Bildungsträgern:** Um die Qualität und Nachhaltigkeit der betriebenen Kitas zu gewährleisten, arbeitet Habona eng mit anerkannten öffentlichen und privaten Trägern zusammen. Diese Partnerschaften stellen sicher, dass die Kitas sowohl pädagogisch hochwertige als auch ökologisch nachhaltige Standards erfüllen.

Durch Investitionen in den Lebensmittelhandel und in Kitas stärkt

Habona nicht nur lokale Infrastrukturen, sondern trägt auch zur Verbesserung der Lebensqualität und der sozialen Gerechtigkeit in den Gemeinden bei.

5.2. Arbeitsplatzsicherheit und -zufriedenheit

Habona will optimale, sichere und faire Arbeitsbedingungen für alle MitarbeiterInnen sicherstellen und dafür Sorge tragen, dass in der Unternehmensgruppe und darüber hinaus hohe Standards eingehalten werden:

- **Förderung von Diversität und Chancengleichheit:** Die Förderung einer vielfältigen Belegschaft und die Chancengleichheit am Arbeitsplatz sind alternativlos. Dies soll auch bei Geschäftspartnern gelebte Praxis sein.
- **Soziale Sicherungssysteme:** Habona stellt bei MitarbeiterInnen sicher und strebt bei Geschäftspartnern an, dass angemessene soziale Sicherungssysteme bestehen. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Einhaltung von Arbeitsrechten und die Bezahlung von fairen Löhnen gelegt.

5.3. Mitarbeiterentwicklung

lung und -engagement

Habona ist der festen Überzeugung, dass eine nachhaltige Unternehmensentwicklung nur mit engagierten und gut ausgebildeten MitarbeiterInnen erreicht werden kann. Daher investiert das Unternehmen in die kontinuierliche inner- und außerbetriebliche Weiterentwicklung des gesamten Teams. Nachhaltige Prozesse werden nicht nur auf der Führungsebene, sondern in allen Bereichen des Unternehmens gefördert.

- **Schulungen zu nachhaltigen Methoden und Ansätzen:** Alle MitarbeiterInnen werden regelmäßig zu den Themen Nachhaltigkeit bzw. ESG geschult. So wird sichergestellt, dass Nachhaltigkeitsziele in allen Geschäftsbereichen und Prozessen identifiziert und umgesetzt werden können.
- **Einbindung der MitarbeiterInnen in Entscheidungsprozesse:** Habona fördert ein Arbeitsumfeld, in dem die MitarbeiterInnen aktiv in Entscheidungsprozesse einbezogen werden. Durch diesen partizipativen Ansatz wird sichergestellt, dass nachhaltige Ideen und Vorschläge alle Unternehmensebenen und Geschäftsbereiche umfassen.

6. Governance und Unternehmensführung

Eine verantwortungsvolle Unternehmensführung ist der Schlüssel zu einem erfolgreichen und nachhaltigen Geschäftsbetrieb. Sie erfordert transparente Entscheidungsprozesse, ethisch korrekte, faire Geschäftspraktiken und die Einhaltung der ESG-Kriterien. Die Umsetzung wird durch geeignete Strukturen und Prozesse sichergestellt:

6.1. Transparenz und Compliance

Wichtiger Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie ist die Sicherstellung der Einhaltung aller gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen und die Förderung von Transparenz in allen Geschäftsbereichen. Grundlagen hierfür sind die unabhängige Stabsstelle Risikomanagement und Controlling, klare Compliance-Richtlinien, sowie eine regelmäßige, umfassende Berichterstattung:

- **Nachhaltigkeitsberichte:** Habona veröffentlicht regelmäßig Berichte über die Fortschritte bei der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie. Diese Berichte enthalten detaillierte Informationen über die Maßnahmen zur Erreichung der ESG-Ziele und ermöglichen einen Einblick in den aktuellen Status.
- **Ethisches Geschäftsgebahren:** Auch von den Geschäftspartnern von Habona wird die Verpflichtung auf ethische Standards erwartet. Zu diesen gehören die Einhaltung von Antikorruptionsrichtlinien, der Schutz der Menschenrechte und die Einhaltung von Umweltstandards.

tung begleitet:

- **Offenlegung von ESG-Kennzahlen:** Habona berichtet regelmäßig Kennzahlen zu den umweltbezogenen, sozialen und Governance-Aspekten ihrer Unternehmensaktivitäten. So werden die Fortschritte bei der Erreichung der gesetzten Nachhaltigkeitsziele messbar gemacht.
- **Externe Überprüfung:** Um die Qualität und Zuverlässigkeit der ESG-Berichterstattung zu gewährleisten, werden wesentliche Aussagen und Kennzahlen durch unabhängige Prüfer und Zertifizierungsstellen erarbeitet bzw. bestätigt.

6.2. ESG-Berichterstattung

Die systematische Integration von ESG-Kriterien in die Geschäftsabläufe von Habona wird von einer umfassenden und transparenten Berichterstat-

6.3. Stakeholder-Dialog

Habona ist laufend im Dialog mit Investoren, Mietern, Dienstleistern und Kommunen, um die Nachhaltigkeitsstrategie und einzelne Maßnahmen an die Bedürfnisse und Erwartungen aller relevanten Interessengruppen anzupassen:

- **Abstimmung mit Stakeholdern:** das Feedback der relevanten Stakeholdergruppen fließt ein in die Nachhaltigkeitsstrategie von Habona bzw. deren laufende Fortschreibung.
- **Berücksichtigung von Investoreninteressen:** Habona stellt sicher,

dass wirtschaftliche Interessen und die Erreichung von ESG-Zielen in einem möglichst ausgewogenen Verhältnis stehen.

6.4. Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit

Zur Umsetzung und Überwachung der ESG-Strategie auf höchster Ebene wurde eine regelmäßig tagende Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit installiert. Das Team besteht aus Experten für Nachhaltigkeit, Unternehmensführung, Bau und Immobilienmanagement und verantwortet die Weiterentwick-

lung der ESG-Strategie und die Überwachung der Fortschritte bei deren Umsetzung:

- **Aufgaben:** Die Gruppe trifft sich regelmäßig, um die Fortschritte der ESG-Ziele zu bewerten, neue Richtlinien zu erarbeiten und die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategien in den Geschäftsbereichen zu fördern.
- **Berichterstattung:** Das Team berichtet regelmäßig an die Geschäftsführung von Habona und gibt Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie.

7. Nachhaltige Investitionsentscheidungen

Die Nachhaltigkeitsstrategie von Habona spiegelt sich in der gezielten Auswahl von Immobilienprojekten, die auch einen ökologischen und sozialen Mehrwert bieten. Der Fokus liegt auf der Entwicklung und dem Management von Immobilien in den Bereichen Lebensmitteleinzelhandel und Kindertagesstätten. So werden Beiträge zur sozialen Infrastruktur des Gemeinwesens geleistet und gleichzeitig nachhaltige Praktiken beim Bau und beim Betrieb der Immobilien unterstützt.

7.1. Kriterien für Investitionsentscheidungen

Habona stellt sicher, dass Investitionsentscheidungen nicht nur wirtschaftlich sind, sondern auch nachhaltig wirken. Die Auswahl von Immobilien erfolgt auch auf Basis von ökologischen und sozialen Kriterien, die langfristige Stabilität und positive Auswirkungen auf die Umwelt und die Gesellschaft gewährleisten:

- **Ökologische Nachhaltigkeit:** Projekte im LEH- und Kita-Bereich werden auch nach ihrer Umweltverträglichkeit bewertet. Dabei werden energieeffiziente Bauweisen, die Reduktion des CO₂-Ausstoßes und der Einsatz von erneuerbaren Energien berücksichtigt. Ziel ist es, Immobilien zu schaffen, die während ihrer gesamten Lebensdauer ressourcenschonend sind und möglichst geringe Umweltauswirkungen haben.
- **Soziale Nachhaltigkeit:** Die Investitionen werden nach ihrem Nutzen für die lokale Gemeinschaft bewertet. Der Lebensmitteleinzel-

handel sichert die Nahversorgung der Menschen, insbesondere in ländlichen oder strukturschwachen Gebieten. Kitas bieten Familien Zugang zu Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten. Habona fördert den Bau von Einrichtungen, die die soziale Infrastruktur stärken und die Lebensqualität in den Kommunen verbessern.

- **Langfristige Stabilität:** Nachhaltigkeit bedeutet auch, dass die Projekte wirtschaftlich tragfähig und zukunftssicher sind. Durch umfassende, hochspezialisierte Analysen wird sichergestellt, dass die Standorte langfristig erfolgreich sind und nachhaltig stabile Renditen erzielt werden können.

7.2. Umweltfreundliche Bau- und Betriebsstandards

Die Investitionen von Habona zielen darauf ab, dass möglichst hohe Umweltstandards beim Bau und beim Betrieb der Immobilien eingehalten werden können:

- **Energieeffizienz:** Habona fördert die laufende Reduzierung des Energieverbrauchs in den von ihr erworbenen bzw. gemanagten Immobilien. Dies wird, in Abstimmung mit den Mietern, etwa durch den Einsatz moderner Heizungs-, Lüftungs- und Klimatisierungssysteme sowie den Einsatz von LED-Beleuchtungen und effizienten Kühlanlagen erreicht.
- **Erneuerbare Energien:** Wo immer möglich, integriert Habona erneu-

erbare Energien in den Betrieb der Immobilien. Dies umfasst beispielsweise die Installation von PV-Anlagen auf den Dächern der LEH-Märkte, die Wahl umweltfreundlicher Energieträger oder die Umsetzung und Bereitstellung von Ladeinfrastrukturen für E-Fahrzeuge.

- **Abfallmanagement und Recycling:** In den von Habona verwalteten Immobilien wird gemeinsam mit den Mietern daran gearbeitet, Maßnahmen zur Mülltrennung und zum Recycling kontinuierlich zu optimieren. Besonders im LEH-Bereich wirkt Habona darauf hin, dass organische Abfälle effizient entsorgt und möglichst wiederverwertet werden.

Aufgrund der besonderen Mieterstruktur im Lebensmitteleinzelhandel ist die Vereinbarung von Nachhaltigkeitskriterien im Mietverhältnis immer noch schwer umsetzbar. Ein wichtiges, mittel- bis längerfristig umsetzbares Ziel von Habona ist aber die zunehmende und flächendeckende Implementierung von „Green Lease“-Elementen.

7.3. Risikomanagement

Nachhaltigkeit erfordert auch ein robustes Risikomanagement. Habona hat eine unabhängige Stabsstelle Risikomanagement und Compliance eingerichtet, die systematisch auch potenzielle Umwelt- und Sozialrisiken analysiert, um diese zu minimieren und die langfristige Wertentwicklung der Immobilien zu sichern:

- **Klimarisiken:** Investitionen in Gebiete mit hohen klimatischen Risi-

ken, etwa in Überschwemmungsgebieten oder in Regionen mit extremen Wetterbedingungen, erfolgen nur ausnahmsweise und stets gut begründet. Im Rahmen von Bau- und Sanierungsmaßnahmen wird

regelmäßig auch eine verbesserte Widerstandsfähigkeit der Immobilien gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels berücksichtigt.

➤ **Marktrisiken:** Im Rahmen eingehender Analysen werden auch de-

mografische und wirtschaftliche Veränderungen antizipiert, um sicherzustellen, dass die Immobilien langfristig den Bedürfnissen entsprechen und wirtschaftlich tragfähig sind.

8. Partnerschaften und Kooperationen

Die erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie von Habona basiert auf der engen Zusammenarbeit mit Partnern aus den Bereichen Bau, Betrieb, Bildung und Gemeinwesen. So sollen nachhaltige Lösungen nicht nur bei der Planung und Errichtung, sondern auch beim langfristigen Betrieb der Immobilien integriert werden.

8.1. Zusammenarbeit mit Baubeteiligten

Zur Realisierung nachhaltiger Immobilienprojekte arbeitet Habona mit Planern, Architekten und Bauunternehmen zusammen, die ökologisch nachhaltige Bauweisen und ressourcenschonende Materialien präferieren:

- **Nachhaltige Bauplanung:** Die Projekte von Habona setzen bevorzugt auf energieeffiziente Bauweisen, die Ressourcen wie Wasser, Energie und Baumaterialien möglichst optimal nutzen. Dabei spielt der Einsatz von nachhaltigen Baustoffen, wie etwa recyceltem Material und nachwachsenden Rohstoffen, eine wichtige Rolle.
- **Klimafreundliche Technologien:** Innovative technische Lösungen, wie Gebäudeautomatisierung, intelligente Energiesteuerung und emis-

sionsarme Heiz- und Kühlsysteme, sollen bevorzugt zur Anwendung kommen. Solche Maßnahmen reduzieren den Energieverbrauch und tragen zur Senkung der Betriebskosten bei.

8.2. Kooperationen mit öffentlichen Einrichtungen

Habona stellt durch die enge Zusammenarbeit mit öffentlichen Einrichtungen und Behörden sicher, dass die Investitionsobjekte auch lokalen und nationalen Nachhaltigkeitsvorgaben entsprechen:

- **Bildungs- und Betreuungseinrichtungen:** Gerade bei Kindertagesstätten ist unabdingbar, dass die Immobilien den Bedürfnissen der Gemeinschaft entsprechen und auch hohen pädagogischen sowie ökologischen Anforderungen gerecht werden.
- **Städtebau und kommunale Entwicklung:** Im Zusammenwirken mit Stadtplanern und lokalen Behörden werden LEH-Standorte auch so gewählt, dass sie die Nahversorgung in den Gemeinden nachhaltig verbessern. Durch die Einbindung der LEH-Projekte in die städtebaulichen

Planungen leistet Habona einen Beitrag zur Optimierung der kommunalen Infrastruktur.

8.3. Mitgliedschaft bei Nachhaltigkeitsinitiativen

Habona ist aktives Mitglied in verschiedenen Nachhaltigkeitsnetzwerken und -Initiativen:

- **Nachhaltigkeitsnetzwerke:** Habona ist - in der Regel vertreten durch ausgewählte MitarbeiterInnen - aktuell Mitglied im ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) und im FNG (Forum nachhaltige Geldanlagen). Im Rahmen solcher Mitgliedschaften sollen Standards (weiter-) entwickelt, bewährte Verfahren geteilt und von neuesten Entwicklungen im Bereich nachhaltiger Immobilien profitiert werden.
- **Zertifizierungsprogramme:** Die Teilnahme an Zertifizierungsprogrammen wie LEED, BREEAM oder DGNB stellt sicher, dass Immobilien hohen Nachhaltigkeitsstandards entsprechen. Die Zertifizierungen gewährleisten, dass ökologische und soziale Aspekte in jeder Phase der Projektentwicklung berücksichtigt werden.

9. Überwachung und Bewertung

Die kontinuierliche Überwachung und Bewertung der Nachhaltigkeitsziele ist entscheidend für den langfristigen Erfolg der Strategie von Habona. Nur durch regelmäßige Überprüfungen und Anpassungen kann sichergestellt werden, dass die ökologischen und sozialen Ziele erreicht werden.

9.1. Nachhaltigkeitskennzahlen („KPIs“)

Habona verwendet spezifische Kennzahlen („Key Performance Indicators“), um Fortschritte im Bereich

Nachhaltigkeit messbar zu machen. Diese KPIs dienen dazu, ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit zu quantifizieren und so den Erfolg der umgesetzten Maßnahmen nachzuvollziehen:

- **Ökologische KPIs:** Messgrößen wie der Energieverbrauch der Immobilien, der CO₂-Fußabdruck pro Quadratmeter und der Anteil erneuerbarer Energien am Gesamtenergieverbrauch sind zentrale Indikatoren, die regelmäßig überwacht werden.

- **Soziale KPIs:** Diese Kennzahlen messen die Auswirkungen der Investitionen auf die Gemeinschaft, zum Beispiel durch die Anzahl der gebauten Kitas in unterversorgten Gebieten oder die Schaffung von Arbeitsplätzen in den LEH-Projekten.
- **Wirtschaftliche KPIs:** Langfristige Rentabilität und stabile Einnahmenquellen sind ebenfalls wichtige Messgrößen. Diese Faktoren können etwa über langfristige Vermietungsquoten und die Rentabilität der Investitionen unter Berücksich-

tigung von Nachhaltigkeitsaspekten festgestellt werden.

9.2. Berichterstattung

Um Transparenz und Glaubwürdigkeit zu gewährleisten, veröffentlicht Habona Berichte über die Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit in Form eines jährlichen Nachhaltigkeitsberichts, der die Maßnahmen und Ergebnisse detailliert erläutert.

- **Nachhaltigkeitsbericht:** Habona erstellt jährlich einen Nachhaltigkeits-

bericht, der die Maßnahmen und Ergebnisse detailliert erläutert.

9.3. Kontinuierliche Verbesserung

Die Verfolgung von Nachhaltigkeitszielen ist ein dynamischer Prozess, der stetige Anpassungen und Verbesserungen erfordert. Habona überprüft regelmäßig die eigenen Ziele und passt ihre Strategie auch an neue wissenschaftliche Erkenntnisse, Marktbedingungen und regulatorische Anforderungen an.

- **Technologische Innovationen:** Neue Technologien, die sich positiv auf den Energieverbrauch die Ressourceneffizienz auswirken können, werden im Rahmen der Strategie regelmäßig auf ihre Umsetzbarkeit überprüft.
- **Anpassung an regulatorische Entwicklungen:** Veränderte gesetzliche und/oder regulatorische Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit können sich auch kurzfristig auf die „Leitplanken“ der Strategie auswirken.

10. Ausblick

Die Nachhaltigkeitsstrategie von Habona ist darauf ausgelegt, aktuellen und künftigen Anforderungen an umwelt- und sozialverträgliche Immobilieninvestitionen gerecht zu werden. Dabei spielt die Anpassungsfähigkeit von Habona an sich wandelnde Marktbedingungen, regulatorische Entwicklungen und gesellschaftliche Bedürfnisse eine zentrale Rolle.

Investitionen in den Lebensmitteleinzelhandel und in Kindertagesstätten bieten auf Dauer großes Potenzial, um nachhaltige Infrastrukturen in Städten und ländlichen Regionen auf- und weiter auszubauen.

10.1. Zunehmende Relevanz bei Investitionsentscheidungen

Das Thema Nachhaltigkeit ist im Immobilien-Investmentmarkt zunehmend erfolgskritisch, sowohl aufgrund regulatorischer Vorgaben als auch wegen veränderter Erwartungen und Vorgaben von Investoren und Mietern. Nachhaltig entwickelte und betriebene Immobilien bieten nicht nur ökologische Vorteile, sondern werden auch wirtschaftlich wettbewerbsfähiger sein, da sie energieeffizienter und weniger anfällig für künftige Umweltauflagen sind. Es ist davon auszugehen, dass Immobilien, die nicht bestimmten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen, mittel- bis längerfristig nicht mehr marktungsfähig sind:

- **Strengere regulatorische Vorgaben:** Es ist zu erwarten, dass nationale und internationale Vorschriften zur Reduktion von CO₂-Emissionen und zur Förderung von erneuerbaren Energien weiter verschärft wer-

den. Habona geht davon aus, diesen Anforderungen gerecht zu werden, da schon heute hohe ökologische Standards beim Bau und beim Betrieb der Immobilien eingehalten werden.

- **Wachsende Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien:** Investoren und Mieter legen zunehmend Wert auf umweltfreundliche, sozialverantwortliche und „sinnvolle“ Immobilien. Vor allem institutionelle Anleger achten vermehrt auf die Einhaltung von ESG-Kriterien. Diese Entwicklung wird Habona auch dabei unterstützen, neue Investorenkreise zu gewinnen.

10.2. Technologische Innovationen als Treiber

Neue technologische Entwicklungen in den Bereichen Energieeffizienz, erneuerbare Energien und Digitalisierung eröffnen Habona zusätzliche Möglichkeiten, den ökologischen Fußabdruck ihrer Immobilien weiter zu verringern und gleichzeitig die Betriebskosten zu senken:

- **Smart Building-Technologien:** Durch den Einsatz von Smart Building-Technologien können Gebäude effizienter verwaltet und der Energieverbrauch in Echtzeit überwacht und optimiert werden. Dies reduziert nicht nur die Betriebskosten, sondern minimiert auch den CO₂-Ausstoß.
- **Erneuerbare Energien und Speicherslösungen:** Die Integration von Photovoltaik-Anlagen und modernen Energiespeicherslösungen in LEH-Immobilien und Kitas wird eine

immer größere Rolle spielen. Durch die Speicherung von überschüssiger Energie können die Gebäude mit einem hohen Autarkiegrad betrieben werden, was den Bedarf an externer Energieversorgung reduziert und zu einer Reduzierung der Verbrauchskosten beitragen kann.

- **Nachhaltige Baumaterialien:** der Einsatz innovativer und nachhaltiger Baumaterialien wird stark zunehmen. Recycelter Beton, Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft und umweltfreundliche Dämmstoffe etwa tragen dazu bei, den ökologischen Fußabdruck schon in der Bauphase deutlich zu verringern.

10.3. Verstärkte Berücksichtigung sozialer Aspekte

Neben der Verfolgung ökologischer Ziele liegt der Fokus von Habona verstärkt auf der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit. Die Schaffung von „lebenswichtigen“ Infrastrukturen wie LEH-Märkten und Kitas in unterversorgten Gebieten, trägt maßgeblich zur Verbesserung der Lebensqualität bei und leistet einen wichtigen Beitrag zur sozialen Gerechtigkeit.

- **Lebensmitteleinzelhandel als Anker für Gemeinden:** LEH-Märkte spielen eine entscheidende Rolle in der Nahversorgung und tragen besonders in ländlichen Regionen zur wirtschaftlichen und sozialen Stabilität bei. Habona investiert in Immobilien, die diese Grundversorgung sicherstellen und gleichzeitig umweltfreundlich betrieben werden können.
- **Kindertagesstätten als Baustein**

sozialer Infrastruktur: Kitas fördern die soziale Integration und bieten Kindern eine qualitativ hochwertige Betreuung und Bildung. Habona wird weiterhin den Bau von Kitas in Wachstumsregionen und benachteiligten Gebieten unterstützen, um soziale Ungleichheiten zu verringern und langfristig zur Chancengleichheit beizutragen.

10.4. Langfristige Ausrichtung auf Klimaneutralität

Habona will ab dem Jahr 2050 ausschließlich klimaneutrale Immobilien erwerben und betreiben („Netto-Null-Emissionen“). Habona ist sich

bewusst, dass dieses Ziel nur durch kontinuierlich steigende Investitionen in energieeffiziente Bauweisen und Technologien, den konsequenten Ausbau von erneuerbaren Energien und eine zunehmend enge Zusammenarbeit mit den Nutzern zu erreichen ist.

Habona wird Maßnahmen erarbeiten und umsetzen, die den CO₂-Ausstoß der investierten Immobilien stetig verringern. Dazu zählt die klare Beschränkung des Investitionsfokus auf energieeffiziente Neubauten, die umfassende energetische Sanierung bestehender Gebäude und -regelmäßig in Absprache mit den Mietern- die Maximierung des Anteils erneuerbarer Energien an der Energieversorgung.