

# PERSPEKTIVEN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT ■

Eine Publikation des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

## Nachhaltigkeit

– Kodex, Berichte und Compliance –

# PERSPEKTIVEN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT ■

Eine Publikation des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

## Nachhaltigkeit

– Kodex, Berichte und Compliance –

# Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

## – Kodex, Berichte und Compliance –

### Inhalt

1. <b>Vorwort</b>	
Dr. Andreas Mattner	4
Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA)	
<b>Standpunkte</b>	
Prof. Dr. Dr. Franz Josef Radermacher	6
Thomas Zinnöcker	8
<b>Danksagung</b>	7
2. <b>ZIA-Position zur Nachhaltigkeit</b>	9
3. <b>Verantwortungsträger – die Branchencluster</b>	
3.1 Strukturierung der Branche/Clustering	10
3.2 Beschreibung der Cluster	12
4. <b>Branchenkodex</b>	
4.1 Rolle und Ziel	14
4.2 Nachhaltigkeitskodex der Immobilienwirtschaft	15
5. <b>Green Leases</b>	22
6. <b>Branchenreporting</b>	
6.1 Nachhaltigkeitsreporting – Strukturelemente	26
6.2 Reportingstruktur	27
6.3 Branchenverpflichtung	27
6.4 ZIA-Empfehlung für das Reporting nach GRI	33

<b>7. Nachhaltigkeitsmessung in der Immobilienbranche</b>	
7.1 Bewertung	43
7.2 Ökologische Aspekte der Nachhaltigkeit	46
7.3 Soziokulturelle Aspekte der Nachhaltigkeit	47
7.4 Ökonomische Aspekte der Nachhaltigkeit	49
<b>8. Nachhaltige unternehmerische Verantwortung und unternehmerisches Handeln</b>	
8.1 Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft	50
8.2 Corporate Responsibility im weiteren Sinne	52
8.3 Corporate Responsibility im engeren Sinne	52
<b>9. Nachhaltigkeit durch soziales Engagements (Corporate Social Responsibility)</b>	
9.1 Ziele und Möglichkeiten sozialen Engagements	54
9.2 Praktische Ansätze für soziales Engagement in der Immobilienwirtschaft	55
<b>10. Ausblick und zentrale Botschaft des ZIA</b>	56
<b>11. Nachwort</b>	58
<b>Dank an die Sponsoren</b>	60
<b>Impressum</b>	63



Dr. Andreas Mattner

## Vorwort

### Nachhaltigkeit im Selbstverständnis der Immobilienwirtschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die Immobilienbranche befindet sich auf einem beeindruckenden Pfad der Professionalisierung. Im Jahr 2008 wurde erstmals ein Gutachten zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft vorgelegt. Es zeigte, dass sie den drei bedeutendsten Wirtschaftszweigen zuzuordnen ist und einer ihrer Größe entsprechenden Verantwortung gerecht werden muss.

#### wachsende Verantwortung

Zentrale Vokabel dieses Verantwortungsspektrums ist der Begriff der Nachhaltigkeit. Eine globale Bewegung, die sich seit den Anfängen des Club of Rome entwickelt hat, durchdringt bereits heute das gesellschaftliche Handeln von privaten Haushalten, Unternehmen und NGOs bis hin zu den Kapitalmärkten. Der Immobilienwirtschaft wird dabei besondere öffentliche Aufmerksamkeit zuteil. Ihr großer Ressourceneinsatz und -verbrauch wird zunehmend sichtbar und quantifizierbar. Zugleich bietet sich damit die einmalige Gelegenheit, den hohen ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Wirkungsgrad von Immobilien darzustellen.

#### nachhaltige Sanierung – zentrale Herausforderung

Die nachhaltige Sanierung im Bestand ist die zentrale Herausforderung der Zukunft – sie wird jedoch nicht von der Immobilienbranche allein gelöst werden können. Geklärt werden muss, welchen Beitrag der Gebäudebestand zur Erreichung der Klimaschutzziele in einem von der Politik vorgegebenen Zeitrahmen zu welchen Kosten leisten kann. Diskutiert werden muss, wer die anfallenden Zusatzkosten aufbringen soll: der Eigentümer, die Mieter, der Staat in Form von Finanzhilfen oder, was anzunehmen ist, alle Beteiligten? Und in welchem Verhältnis?

#### Kosten des Klimaschutzes

#### steigender Stellenwert von Compliance und Corporate Responsibility

Unternehmen, die etwa den Umweltschutz vernachlässigen, zahlen dafür potenziell immer öfter einen hohen Preis. Dasselbe gilt bei Defiziten in der Wahrnehmung sozialer Verantwortung. Durch den steigenden Stellenwert von Compliance und Corporate Responsibility wächst der Druck, etwas zu

tun, aber auch die Einsicht, dass nachhaltiges Handeln im eigenen wirtschaftlichen Interesse liegt. Diese Überlegungen sind nicht neu: Bereits seit Jahrzehnten sind Lebenszyklusgedanken in der Immobilienwirtschaft fest verankert. Inzwischen gibt es bei vielen Unternehmen Ansätze für die Einführung von externen Nachhaltigkeitsbeiräten, die Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) entwickeln sich zum internationalen Standard für das Nachhaltigkeitsreporting und Mietverträge werden zunehmend mit nachhaltigkeitsorientierten Green Lease-Vertragsklauseln ausgestattet.

Lebenszyklusgedanke  
fest verankert

Green Lease-  
Vertragsklauseln

Das alles sind sichtbare Zeichen für innovative Nachhaltigkeitsstrategien und können zur Überprüfung der Nachhaltigkeitsarbeit bzw. -berichterstattung dienen. Vor diesem Hintergrund hat der ZIA ein Forschungsprojekt initiiert. Das Ergebnis ist ein Nachhaltigkeits-Leitbild für die Immobilienwirtschaft, das in diesem Leitfaden zusammengefasst ist. Besonderer Dank gilt an dieser Stelle allen Beteiligten und Sponsoren.

Nachhaltigkeits-Leitbild  
für die Immobilienwirtschaft

Für die Immobilienwirtschaft ist das Thema Nachhaltigkeit Herausforderung und Chance zugleich. Glaubwürdigkeit und Ansehen der Branche werden sich in der Politik und der Öffentlichkeit nur dann weiter verbessern, wenn Nachhaltigkeitsstrategien kompetent aufbereitet und umgesetzt werden. Der ZIA ist der erste Immobilienverband, der sich dieser Verantwortung stellt und das Thema auch kontinuierlich mit seiner Ausschussarbeit vorantreibt. Wir nehmen damit die Herausforderung für eine nachhaltige Gestaltung der Zukunft an.

Glaubwürdigkeit und  
Ansehen der Branche

ZIA stellt sich der  
Verantwortung und  
treibt das Thema voran



*Ihr Andreas Mattner*

*Dr. Andreas Mattner ist Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA).*



**Prof. Dr. Dr. Franz Josef  
Radermacher**

**Wir brauchen  
marktwirtschaftliche  
Anreizsysteme.**

**Die Atmosphäre ist  
ein globales Gut.**

**Der Markt muss global  
reguliert werden.**

**Die Immobilienwirtschaft  
spielt eine zentrale Rolle.**

## Standpunkt

### Globale Probleme erfordern globale Lösungen

Die Entwicklung der Welt ist das Gegenteil von nachhaltig. Große Teile der Weltbevölkerung verarmen und wir steuern auf eine globale ökologische Katastrophe zu. Wir wirtschaften zu Lasten der Natur und zu Lasten der Menschen, die erst noch geboren werden.

Tatenlosigkeit wird auch in den Industrienationen zwangsläufig zu empfindlichen Wohlstandsverlusten führen, von weltweiten Turbulenzen und möglichen Konflikten erst gar nicht zu reden. Wenn wir unser Wohlstandsniveau erhalten wollen, brauchen wir marktwirtschaftliche Anreizsysteme für Innovation zur Erhöhung der Ressourcenproduktivität, müssen dabei aber dem Bumerangeffekt entgegenwirken, der zu immer größeren Umweltbelastungen und immer höherem Ressourcenverbrauch bei immer effizienteren Technologien führt.

Die weltweiten Marktstrukturen wirken nicht zielführend, weil sich Umweltschutz und Schutz des Sozialen häufig nicht rechnet. So ist die Atmosphäre ein globales Gut, aber nicht geschützt, so dass die intensivste Nutzung als Mülldeponie die größten Gewinne verspricht, während die Nutznießer kaum nach dem Verursacherprinzip für die Schäden haftbar gemacht werden können. Globalisierung geht an dieser Stelle oft mit Verantwortungslosigkeit und falschen Anreizen einher.

Der Markt muss deshalb an dieser Stelle global reguliert werden. Durch Abkommen, die sich an den Prinzipien einer ökosozialen Marktwirtschaft orientieren – einer sozialen Marktwirtschaft, die sich zudem konsequent um Umwelt- und Ressourcenschutz kümmert. Bei globalen Herausforderungen wie dem Klimaschutz kann das nur in globalem Maßstab gelingen.

Ich finde es außerordentlich begrüßenswert, dass sich die deutsche Immobilienwirtschaft des Themas Nachhaltigkeit angenommen hat und sich die Führungskräfte des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) sowie die Führungskräfte vieler Mitgliedsunternehmen sehr engagiert mit dem Thema in seiner ganzen Breite beschäftigt haben. Die Immobilienwirtschaft in Deutschland ist ein zentraler Akteur in der

Thematik. Der Gebäudebestand und die Neubauten bilden eine der größten Stellschrauben für einen nachhaltigeren Umgang mit Energie und einem konsequenten Klimaschutz. Alle Beteiligten im Immobiliensektor, von den Investoren über die Betreiber bis hin zu Architekten und Handwerk, sind hier zentral gefordert.

*Prof. Dr. Dr. Franz Josef Radermacher, wissenschaftlicher Koordinator des Projekts „Immobilienwirtschaft und nachhaltige Entwicklung“, ist Professor für Informatik an der Universität Ulm und Mitglied des Club of Rome.*

## größte Stellschrauben

## Danksagung

Ziel unseres Nachhaltigkeitsprojekts war es, Handlungsempfehlungen für die deutsche Immobilienbranche zu erarbeiten, die aus der Praxis heraus entwickelt wurden, internationalen Best Practice Standards entsprechen und geeignet sind, Wettbewerbsvorteile sicherzustellen. Mit dem hier vorliegenden ZIA-Nachhaltigkeitsleitfaden haben wir den ersten Meilenstein bei der Entwicklung Deutschlands zum weltweit nachhaltigsten Immobilienstandort erreicht. Nun beginnt die spannende Phase der Umsetzung.

Mein besonderer Dank gilt dem fachlichen Leiter Prof. Dr. Dr. Radermacher, den Sponsoren, die dieses Projekt finanziell ermöglichten und den über 30 hochkarätigen Vertretern der Branche für ihre aktive Mitarbeit.

*Werner Knips ist Senior Partner der Heidrick & Struggles Unternehmensberatung GmbH, Präsidiumsmitglied des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) und Gesamtleiter des Projekts Nachhaltigkeit.*



Werner Knips



Thomas Zinnöcker

unternehmerische  
und gesellschaftliche  
Verantwortung

Parameter für den  
dauerhaften Erfolg  
eines Unternehmens

freiwillige Verpflichtung  
zum Nachhaltigkeitskodex

## Standpunkt

### Die Immobilienwirtschaft stellt sich ihrer Verantwortung

Nachhaltige Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft ist kein Zukunftsthema, sondern für jedes Unternehmen ein zentrales Anliegen. In deutschen Immobilien werden etwa 40 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht. Kaum eine andere Branche hat daher ähnlich großes Potenzial, zu einer nachhaltigen Entwicklung in Deutschland beizutragen. Daraus ergibt sich ein neues Niveau unternehmerischer und gesellschaftlicher Verantwortung, der wir uns stellen müssen.

Immobilienunternehmen müssen, wollen sie überleben, aus der Natur ihres Geschäftes heraus schon immer langfristig und nachhaltig agieren. Dabei bedeutet nachhaltiges Handeln bewusst nicht die einseitige Fokussierung auf ökologische Aspekte. Auch die ökonomische Nachhaltigkeit und die gesellschaftliche Verantwortung sind entscheidende Parameter für den dauerhaften Erfolg eines Unternehmens in einer modernen und aufgeklärten Gesellschaftsordnung.

Allerdings wissen wir auch: Wie sich Nachhaltigkeit konkret in einem Unternehmen darstellt, hängt vom jeweiligen Einzelfall ab. Jedes Unternehmen hat den Nachhaltigkeitsgedanken auf individuelle Art und Weise in seine Firmenkultur implementiert. Übergreifende Guidelines, die für die deutsche Immobilienwirtschaft insgesamt gelten, gibt es bislang nicht.

Aus diesem Grund hat der ZIA ein Forschungsprojekt initiiert. Zielrichtung der Initiative ist es, ein Nachhaltigkeits-Leitbild für die Unternehmen der Immobilienwirtschaft zu formulieren. Dabei handelt es sich um Grundsätze, zu denen sich die Unternehmen freiwillig verpflichten und die besonders für die Nachhaltigkeitspositionierung der unternehmerischen Wertesysteme, Strukturen und Prozesse relevant sind.

Für Immobilienunternehmen und den ZIA, der durch seine Mitgliedsunternehmen die gesamte Immobilienwirtschaft repräsentiert, ist und bleibt Nachhaltigkeit daher ein TOP-Thema.

*Thomas Zinnöcker ist CEO der GAGFAH GROUP und Vizepräsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA).*

## Kapitel 2

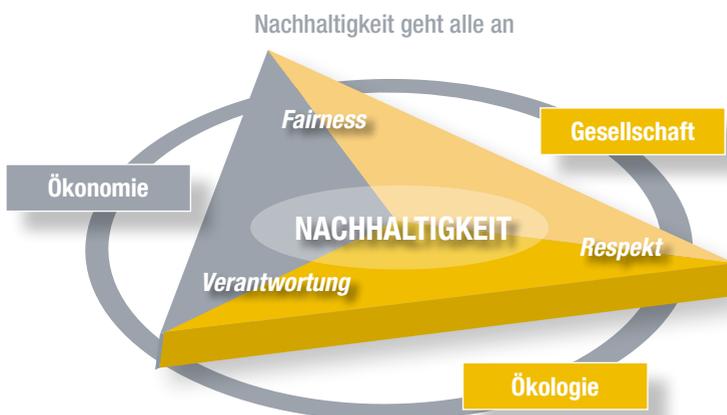
### ZIA-Position zur Nachhaltigkeit

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) hat sich als einheitliche und umfassende Interessenvertretung unter das Dach des Bundesverbandes der deutschen Industrie (BDI), der sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung der Immobilienbranche gestellt und wird die ausgearbeiteten Ziele und Maßnahmen konsequent weiterverfolgen. Er wird insbesondere aktiv an der weiteren Ausgestaltung der nachhaltigen Belange der Immobilienwirtschaft mitwirken und die Entwicklung eines Branchenstandards, entsprechende Selbstverpflichtungen der Mitglieder und die nachprüfbare Messung der Fortschritte auf Basis eines Branchenreportings fördern.

soziale, ökonomische und  
ökologische Verantwortung

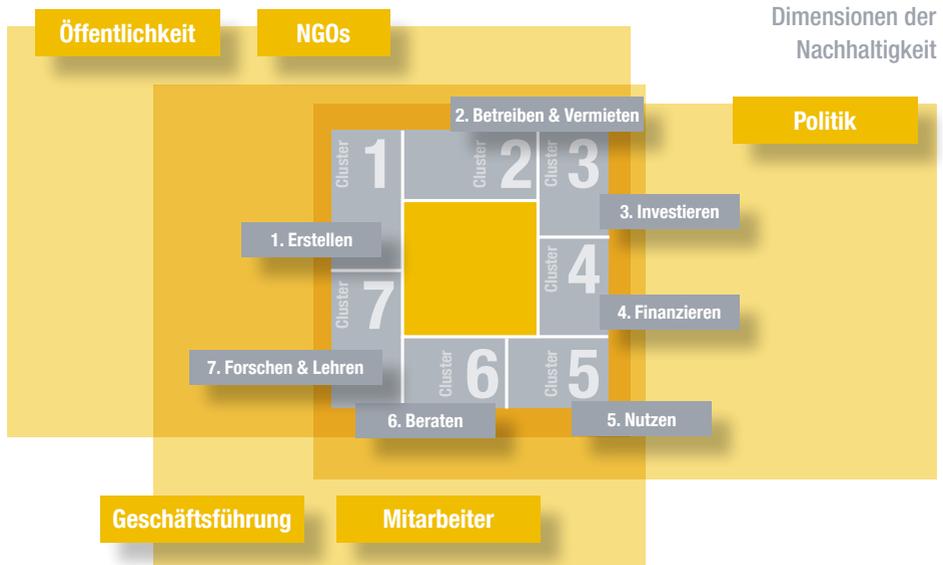
Branchenreporting

Der Nachhaltigkeitsanspruch der Immobilienwirtschaft ist zunächst eine allgemeine gesellschaftliche Herausforderung. Jedes einzelne Unternehmen muss sich dieser Aufgabe als Verpflichtung bewusst sein. Diese Herausforderung erweitert letztlich die ökonomische Zieldefinition von Unternehmen um weitere Ziele im Hinblick auf ökologische und soziokulturelle Aspekte. Neben die Formulierung ökonomischer Zielvorgaben für unternehmerisches Handeln treten so zusätzliche ökologische und soziokulturelle Ziele, an deren (effizientem) Erreichen ein immobilienwirtschaftliches Unternehmen gemessen wird.



## Kapitel 3

### Verantwortungsträger – die Branchencluster



Die Immobilienwirtschaft umfasst eine Vielzahl von Unternehmen mit ganz unterschiedlichen geschäftlichen Schwerpunkten. Daraus resultieren auch divergierende Nachhaltigkeitsansprüche gesellschaftlicher Gruppen an die Unternehmen, da die ökologischen, sozialen und ökonomischen Auswirkungen bzw. Einflussmöglichkeiten unterschiedlich sind. Zudem stehen die drei verschiedenen Dimensionen der Nachhaltigkeit, Ökologie, Ökonomie und Soziales, konzeptionell nicht unabhängig nebeneinander.

### 3.1 Strukturierung der Branche/Clustering

Die zentrale Bezugsgröße für die unternehmerischen Tätigkeiten der Immobilienwirtschaft ist die Immobilie. Entlang des Lebenszyklus einer Immobilie gibt es eine Vielzahl von Aufgabenstellungen, die zusammengenommen die Vielfalt der ablaufenden Geschäftsprozesse innerhalb der Branche ausmachen. Eine strukturelle Analyse der Branche führt zu einer Aufteilung nach Clustern, die zum einen die spezifischen Teilausschnitte der gesamten Prozessketten und zum anderen gleichzeitig insgesamt alle Branchenfelder abdeckt. Ein einzelnes Immobilienunternehmen kann dabei mit seinen Tätigkeitsfeldern auch mehreren Clustern zugeordnet sein, sofern es mehrere der spezifizierten Geschäftstätigkeiten im Unternehmen abdeckt.

#### Aufteilung nach Clustern

**Folgende Cluster wurden vom ZIA als Raster für seine zukünftigen Aktivitäten entwickelt:**

	Tätigkeitsfelder	Beispiele
Cluster 1: Erstellen	Entwickeln, Planen und Bauen von Immobilien	Bauunternehmen, Projektentwickler, Bauträger, Architekten, Zulieferbetriebe
Cluster 2: Betreiben & Vermieten	Verwalten, Vermieten, Bewirtschaften und Betreiben von Immobilien, Dienstleistungen	Bestandshalter, Property und Facility Manager, technische und kaufmännische Dienstleistungen
Cluster 3: Investieren	Erwerben, Bewirtschaften und Veräußern von Immobilien	Investmentunternehmen, Immobiliengesellschaften
Cluster 4: Finanzieren	Bestands-, Neubau- und Unternehmensfinanzierung	Kreditinstitute, Versicherungen
Cluster 5: Nutzen	Nutzer und Mieter von Immobilien	Unternehmen, Mieter (Privatpersonen)
Cluster 6: Beraten	Strategische, organisatorische, rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und technische Berater der Immobilienwirtschaft	Unternehmensberater, Steuerberater, Rechtsanwälte, beratende Ingenieure
Cluster 7: Forschen & Lehren	Qualifizierung und Professionalisierung der Immobilienwirtschaft	Hochschulen, Forschungseinrichtungen, Branchenverbände

## Kapitel 3

### Verantwortungsträger – die Branchencluster

#### 3.2 Beschreibung der Cluster

##### Cluster 1: Erstellen

Zum Cluster „Erstellen“ gehören Unternehmen, deren Kerngeschäft die Immobilien-Projektentwicklung, das Planen und Entwerfen, das klassische Baugeschäft, das Construction Management sowie das Instandsetzen und die Umstrukturierung von Bestandsimmobilien ist. Hierunter fällt ebenso die gesamte Bandbreite der Zulieferbetriebe, die an den oben aufgeführten Tätigkeiten durch Bereitstellung notwendiger Produkte/Materialien beteiligt sind.

##### Cluster 2: Betreiben & Vermieten

Zum Cluster „Betreiben & Vermieten“ gehören Unternehmen, die durch ihre Tätigkeit unmittelbar für die Performance der Immobilien verantwortlich sind und durch Festlegen und Umsetzen der Objektstrategien langfristig Einfluss nehmen können. Ebenso fallen die Bereiche Property und Facility Management hierunter.

##### Cluster 3: Investieren

Zum Cluster „Investieren“ gehören Unternehmen, die Immobilien – direkt oder indirekt – für den Eigenbestand oder als Treuhänder erwerben, halten und verkaufen. Dabei wird die Eigentümerrolle wahrgenommen, jedoch können operative Tätigkeiten (Asset Management – Betreiben und Vermieten) von Dritten ausgeübt werden.

##### Cluster 4: Finanzieren

Zum Cluster „Finanzieren“ zählen Anbieter von objektbezogenen Bestands- und Neubaufinanzierungen, Unternehmensfinanzierungen für die Immobilienwirtschaft sowie von mit Finanzierungen verbundenen Derivaten. Zielkunden dieser Unternehmen können sowohl Privatkunden als Selbstnutzer oder Kapitalanleger, als auch institutionelle und professionelle Immobilieninvestoren sein.

##### Cluster 5: Nutzen

Zum Cluster „Nutzen“ gehören alle Nutzer und Mieter von Immobilien, unabhängig davon, ob diese aufgrund ihres Geschäftszweckes der Immobilienwirtschaft angehören.

Das Cluster „Beraten“ vereint alle Unternehmen in sich, die entlang der gesamten Wertschöpfungskette beratend in der Immobilienwirtschaft tätig sind. Hierunter sind insbesondere strategische, organisatorische, rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche und technische Berater zu verstehen. Unmittelbar auf die Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen gerichtete Beratungsleistungen (wie zum Beispiel die Tätigkeiten der Architekten, Ingenieure und Bausachverständigen) fallen nicht hierunter, sondern in das Cluster 1.

#### Cluster 6: Beraten

Das Cluster „Forschen & Lehren“ fasst alle Einrichtungen zusammen, deren Ziel die Qualifizierung und Professionalisierung der Immobilienwirtschaft durch geeignete Aus- und Weiterbildungsangebote sowie wissenschaftliche Forschung ist. Das Spektrum umfasst u. a. folgende Bildungsträger:

#### Cluster 7: Forschen & Lehren

- Hochschulen
- Forschungseinrichtungen
- Berufs-, Verwaltungs- und Wirtschaftsakademien
- Branchenverbände
- Industrie- und Handelskammern
- Berufsschulen

## Kapitel 4

### Branchenkodex

#### Gesetzeskonformität und Stakeholderpositionierung

#### 4.1 Rolle und Ziel

Jedes Unternehmen der Immobilienwirtschaft handelt prinzipiell frei im Rahmen und unter Einhaltung aller gesetzlichen Festlegungen und Bestimmungen. Gesetze definieren den Mindeststandard, dem unternehmerisches Handeln genügen muss. Unter den Stichworten Corporate Governance und Compliance ist heute die strikte Orientierung an gesetzlichen Vorgaben der Standard jeder offiziellen Positionierung von Unternehmen und Branchen. Daneben stehen vielfältige Ansprüche ganz unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppierungen (Stakeholder) an Unternehmen, die sich durchaus auch widersprechen können.

Für ein Immobilienunternehmen kommt es heute darauf an, sich einerseits immer gesetzeskonform zu verhalten, andererseits sich gegenüber Stakeholdern zu positionieren. Zudem muss für das Unternehmen ein Wertesystem definiert werden, aus dem sich ein individuelles unternehmerisches Leitbild ableitet. Dieses wiederum ist in die organisatorische und strukturelle Ausgestaltung der Unternehmensprozesse, also Management, Organisation, der Umgang mit Mitarbeiterinnen/Mitarbeitern, Zulieferern und Kunden etc., zu übersetzen.

Für die ökologische und soziale Dimension der Nachhaltigkeit müssen sich die Unternehmen der Immobilienwirtschaft ein entsprechendes Leitbild geben, also Grundsätze, zu denen sie sich freiwillig verpflichten, einen sog. Branchenkodex.

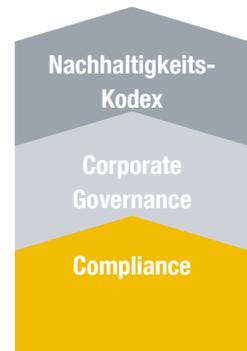


Der Kodex ist eine Sammlung wesentlicher Punkte einer Selbstverpflichtung, die maßgeblich für die Nachhaltigkeitspositionierung der unternehmerischen Wertesysteme, Strukturen und Prozesse mit der besonderen Ausrichtung auf ökologische und soziale Anliegen und Anforderungen ist. Der Branchenkodex gibt insofern wieder, wie sich die Branche im aktiven unternehmerischen Handeln über die gesetzlich zwingenden Anforderungen hinaus positioniert.

#### 4.2 Nachhaltigkeitskodex der Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft ist vielschichtig. Um alle Bereiche abzudecken, besteht der Kodex aus Selbstverpflichtungen, die für alle Unternehmen der Branche gelten und aus clusterspezifischen Ergänzungen. Ein einzelnes Unternehmen hat daher zu prüfen, in welchen Clustern es aktiv ist, um so die für sich geltenden Kodexregelungen zu identifizieren. Neben den für alle Unternehmen der Branche gültigen Selbstverpflichtungen des Nachhaltigkeitskodexes sind die clusterspezifischen Erweiterungen zu respektieren.

*„Für die Unternehmen der Immobilienwirtschaft bedeutet Nachhaltigkeit die universelle Zielvorgabe, mit der natürlichen Umwelt und den ökonomischen, sozialen und kulturellen Werten, auch im Hinblick auf künftige Generationen, verantwortlich und langfristig orientiert umzugehen und das Unternehmen gemäß einer entsprechenden Corporate Governance zu führen. Bezogen auf die Immobilie wird Nachhaltigkeit als unverzichtbares Qualitätsmerkmal anerkannt, das den gesamten Lebenszyklus und die gesamte Wertschöpfungskette umfasst. Sie soll zur Verbesserung des städtebaulichen und soziokulturellen Umfelds für die Menschen beitragen.“*



allgemeine Selbstverpflichtungen und clusterspezifische Erweiterungen

Präambel: Prinzipien der Nachhaltigkeit

## Kapitel 4

### Branchenkodex

Die Unterzeichner dieses Kodexes verpflichten sich, die nachfolgenden Grundsätze im Rahmen ihres unternehmerischen Handelns zu berücksichtigen bzw. im Rahmen des ökonomisch Vertretbaren umzusetzen.

#### Die Selbstverpflichtungen der Immobilienwirtschaft

1. Wir sind uns der hohen Bedeutung der Immobilienwirtschaft für eine nachhaltige Entwicklung bewusst und nehmen die damit verbundene gesellschaftliche Verantwortung an.
2. Die Prinzipien der Nachhaltigkeit sind integraler Bestandteil der Wertesysteme, Strategien und Strukturen unserer Unternehmen.
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. Wir veröffentlichen unsere Ziele, Maßnahmen, Aktivitäten und Fortschritte jährlich in Nachhaltigkeitsberichten oder in unseren Geschäftsberichten. Wir konzentrieren uns dabei auf nachprüfbar Fakten und operieren auf der Basis eines Branchenstandards, an dessen Verbreitung wir aktiv mitarbeiten.
9. Um die branchenweite Messbarkeit von Nachhaltigkeitsmaßnahmen zu ermöglichen und Transparenz zu schaffen, stellen wir der Allgemeinheit und unabhängigen Instituten die erforderlichen Informationen zur Verfügung.
10. Durch unsere Positionierung als nachhaltige Unternehmen tragen wir dazu bei, die Orientierung an den Prinzipien der Nachhaltigkeit innerhalb und außerhalb der Immobilienwirtschaft zu verbreiten.

Die zehn Selbstverpflichtungen sind Empfehlungen zur Nachhaltigkeitspositionierung, die für alle Unternehmen der Immobilienwirtschaft gelten. Je nach Geschäftsfeld folgen clusterspezifische Ergänzungen, die als zusätzliche Selbstverpflichtungen zu berücksichtigen sind.

### Cluster 1: Erstellen

1. Wir setzen uns dafür ein, dass wir bei der Erstellung und der Überarbeitung unserer Gebäude alle erforderlichen Prozesse schaffen, die Voraussetzung für nachhaltiges Bauen sind.
2. Durch frühes integratives Planen, eine gemeinsame Projektarbeit am Bau und einen optimalen Betrieb erzielen wir Synergien bei Energieeffizienz und Klimaschutz.
3. Im Sinne der Ganzheitlichkeit des Herstellungsprozesses einer Immobilie schließen wir ausdrücklich das gesamte Beschaffungsverfahren einschließlich der Herstellung von Baumaterialien mit ein. Um unsere Nachhaltigkeitsziele umzusetzen, erarbeiten wir integrativ mit der Bauindustrie Realisierungskonzepte und Regeln.
4. Für Neubauten und für die Umsetzung von Maßnahmen bei der Instandsetzung von Bestandsgebäuden streben wir eine nachweisliche Qualität an, die einem im europäischen Raum etablierten Standard entspricht.
5. Mit dieser Projektmaßnahme wollen wir die städtebauliche und soziokulturelle Situation verbessern. Wir respektieren dabei die gebaute Mit- und Umwelt und beziehen das historisch-kulturelle Erbe mit ein.
6. Wir unterstützen die Entwicklung und Anwendung von Nachhaltigkeitszertifizierungssystemen für Gebäude, da dies zu einer kontinuierlichen Weiterentwicklung der Nachhaltigkeit bei der Erstellung und Umgestaltung von Bauwerken beiträgt.
7. Wir betreiben Öffentlichkeitsarbeit für nachhaltige Projekte. Gewonnene Erfahrungen geben wir in Form von Veröffentlichungen weiter.



## Kapitel 4

### Branchenkodex



#### Cluster 2: Betreiben & Vermieten

1. Wir schaffen Transparenz und eine fundierte Datenbasis über die für Nachhaltigkeit relevanten Kerndaten der Objekte, um unsere Eigentümer, Auftraggeber und Nutzer optimal beraten zu können.
2. Wir prüfen die Aufnahme von Green Lease Vertragsklauseln in unsere Mietverträge und führen sie sukzessive ein.
3. Wir investieren in unsere Mitarbeiter durch gezielte Fortbildungs- und Trainingsmaßnahmen. Unser Ziel ist die Entwicklung erstklassiger Beratungskompetenz zum Thema Nachhaltigkeit für unsere Kunden und Nutzer.
4. Nachhaltigkeitsüberlegungen werden grundsätzlich integraler Bestandteil bei Betrieb, Instandhaltung und der angestrebten Asset-Optimierung.



#### Cluster 3: Investieren

1. Nachhaltigkeit ist ein wichtiges Kriterium unserer Investitionsstrategie und des Due-Diligence-Prozesses im Ankauf von Immobilien oder von indirekten Immobilienanlagen.
2. Wir veranlassen unsere Bestandsverwalter, Verbrauchsdaten in den Objekten und deren Veränderung regelmäßig zu erfassen und an uns zu berichten. Zudem werden Mindestziele zur jährlichen Verbesserung der Verbrauchsdaten mit den Verwaltern vereinbart und deren Erfüllung nachverfolgt.
3. Bei der Auswahl unserer Asset und Property Manager sowie sonstiger Dienstleister bevorzugen wir Unternehmen, die sich explizit an Nachhaltigkeitsprinzipien orientieren und unsere Bestrebungen in dieser Hinsicht aktiv unterstützen.

4. Unsere Dienstleister werden verpflichtet, kurzfristig realisierbare Verbesserungen der Nachhaltigkeit in der Ausstattung bzw. im Betrieb der Bestandsimmobilien festzustellen und zu realisieren.
5. Wir sensibilisieren aktiv das Bewusstsein unserer Asset und Property Manager, deren Mitarbeiter und unsere Mieter für den nachhaltigen Betrieb unserer Immobilien.
6. Wir versuchen sukzessive, Green Leases in unserem Portfolio einzuführen bzw. halten unsere Dienstleister an, diese verstärkt abzuschließen.
7. Wir lassen unsere Bestände auf Zertifizierungsfähigkeit untersuchen und im Rahmen des ökonomisch Vertretbaren zertifizieren.
8. Bei Umbauten, größeren Instandhaltungsmaßnahmen und Neustrukturierungen im Bestand veranlassen wir unsere Dienstleister, deutliche Verbesserungen der Nachhaltigkeit zu erzielen.
9. Wir tauschen uns regelmäßig mit anderen Bestandshaltern über Erfahrungen und Möglichkeiten zur weiteren Verbesserung der Nachhaltigkeit in den Portfolios aus und sorgen für mehr Transparenz in der Branche.

#### Cluster 4: Finanzieren

1. Wir berücksichtigen Zukunftssicherheit und nachhaltige Ressourcenallokation der Immobilie in besonderer Weise bei unserer Kreditentscheidung.
2. Wir setzen uns dafür ein, dass Nachhaltigkeitsaspekte in die Bewertung von Immobilien einfließen.
3. Im Rahmen unserer Finanzierungsgespräche sind nachhaltiges Bauen, insbesondere Möglichkeiten zur Verbesserung von Energieeffizienz und Umweltbilanz wichtige Parameter.



## Kapitel 4

### Branchenkodex

4. Wir unterstützen unsere Kunden bei der Einführung nachhaltiger Nutzungskonzepte für ihre Bestands- und Neubauimmobilien.
5. Bei Kreditentscheidungen, Bewertungen und in der Zusammenarbeit mit unseren Kunden finden Green Leases besondere Berücksichtigung.
6. Bei der Ausbildung und laufenden Qualifizierung der in der Immobilienfinanzierung tätigen Mitarbeiter, insbesondere der Immobilienbewerter, sind die Prinzipien für nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften von Immobilien von besonderer Bedeutung.



#### Cluster 5: Nutzen

1. Wir werden bei der Eingehung von Miet- oder anderen Nutzungsverhältnissen bei der Auswahl der gemieteten/genutzten Immobilie besonderes Augenmerk auf Nachhaltigkeitsaspekte legen. Wir werden uns insbesondere über die Möglichkeiten einer ressourcenschonenden Nutzung informieren und die Aufnahme von Green Leases in unsere Verträge zu prüfen.
2. Während des Nutzungsverhältnisses werden wir die Möglichkeiten der ressourcenschonenden Nutzung ausschöpfen und auch unsere Mitarbeiter zu einer solchen Nutzung anhalten.



#### Cluster 6: Beraten

1. Wir bewerben uns bevorzugt um die Beratung von Unternehmen, die sich an Nachhaltigkeitskriterien orientieren.
2. Bei der Entscheidung über die Annahme von Aufträgen werten wir die Nachhaltigkeit eines Unternehmens als wichtiges Kriterium.
3. Wir bieten Beratungsleistungen an, die an der Nachhaltigkeit von Immobilien orientiert sind.

4. Unsere Mitarbeiter bilden wir auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit weiter, um unsere Kunden qualifiziert beraten zu können.
5. Im Rahmen unserer Beratungstätigkeiten gehen wir möglichst schonend mit Ressourcen um und streben an, unsere Beratungsleistungen klimaneutral zu erbringen.
6. Wir bemühen uns darum, unseren Arbeitnehmern auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Arbeitsbedingungen zu bieten. Dies betrifft besonders den Standort, die ökologische Ausrichtung des Gebäudes und der Infrastruktur sowie die sozioökonomische Ausrichtung des Unternehmens.

### Cluster 7: Forschen & Lehren

1. Wir bekennen uns zum Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung in großer thematischer Breite sowie der Verankerung der Nachhaltigkeit in Forschung und Lehre der Immobilienwissenschaft.
2. Wir werden Forschung und Lehre multidisziplinär und insbesondere im Austausch mit Disziplinen wie den Wirtschafts- und Rechtswissenschaften, dem Ingenieurwesen, der Stadt- und Raumplanung oder der Soziologie ausrichten.
3. Wir werden unsere Forschung praxisnah ausrichten und das dadurch gewonnene Wissen Politik und Immobilienwirtschaft praxisgerecht zur Verfügung stellen.
4. Wir werden die weitere Professionalisierung der Immobilienwirtschaft durch geeignete Aus- und Weiterbildungsangebote unter Mitwirkung der Immobilienwissenschaft fördern.
5. Wir werden aktiv ideelle und materielle Unterstützung der Aus- und Weiterbildung an Hochschulen und Universitäten durch die Immobilienwirtschaft zur Förderung der Nachhaltigkeitsforschung in diesem Themenbereich einwerben.



## Kapitel 5

### Green Leases

#### „Grüner Mietvertrag“

Unter „Green Leases“ oder „Grüner Mietvertrag“ ist ein auf Nachhaltigkeit gerichteter Mietvertrag bzw. sind Mietvertragsklauseln zu verstehen, der/die durch besondere Ausgestaltung, gegebenenfalls flankiert durch die Anforderungen einer etwa vorhandenen Zertifizierung der Immobilie, den Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie veranlassen soll/sollen. Green Leases bezeichnet neben der Mehrzahl von auf Nachhaltigkeit gerichteten Mietverträgen also auch einzelne „grüne“ Mietvertragsklauseln. Diese mietvertraglichen Vereinbarungen sollen den Vermieter zur nachhaltigen Bewirtschaftung und den Mieter zur nachhaltigen Nutzung der Immobilie veranlassen. In diesem Zusammenhang bilden Green Leases ein wesentliches Instrument, um Nachhaltigkeitsziele auf Portfolioebene zu erreichen.

#### Mietvertragliche Regelungen zur nachhaltigen Bewirtschaftung und Nutzung

Der ZIA beschäftigt sich mit diesem Thema, um die vielfältigen Möglichkeiten nachhaltigkeitsbezogener Regelungen aufzuzeigen, die im Vertragsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter Transparenz schaffen. Derzeit werden Green Leases vor allem bei Gewerbemietverträgen im englischsprachigen Raum eingesetzt, vereinzelt auch bei größeren deutschen Immobilienunternehmen. Es ist bereits absehbar, dass die Bedeutung von Green Leases weltweit zunehmen wird und dass in Zukunft einzelne Green-Lease-Vertragsklauseln auch in Mietverträgen über Wohnraum enthalten sein werden.

#### keine allgemeingültigen Standards

Die Immobilienwirtschaft ist eine Branche, die hinsichtlich der Betriebsgrößen, Nutzungsarten, Teilmärkte, Wertschöpfungstiefen, rechtlichen Rahmenbedingungen und Geschäftsmodellen kaum vielfältiger sein kann. Allgemeingültige Standards für Green Leases gibt es deshalb nicht. Der universelle Green Lease, der für jeden Mieter und jedes Objekt geeignet wäre, ist kaum vorstellbar. Vielmehr sind auf den

jeweiligen Einzelfall bezogene, die Bedürfnisse der Parteien und die Eigenarten des Objekts sowie möglicherweise entstehende Folgen bei der Finanzierung und Bewertung berücksichtigende, individuell verhandelte und ausdifferenzierte vertragliche Regelungen erforderlich. Einen ersten Überblick über die wichtigsten Regelungsbereiche von Green Leases und ihre rechtliche Relevanz bietet diese Tabelle:

	Inhalt	Rechtliche Relevanz
<b>Allg. Bewirtschaftung</b>	Pflege, Wartung, Optimierung des Regelbetriebs, Zielvereinbarungen mit Dritten (SLA etc.)	Eingefordertes Nutzungsverhalten Zielvorgaben bei FM-Dienstleistungen (Energy Audit)
<b>Bauliche Änderungen</b>	Qualität und Beschaffenheit von Stoffen und Ausrüstung, Haftungsregelungen, Rückbaupflichten	Qualitative Anforderungen an Einrichtungen und Anlagen
<b>Verbrauchsmanagement</b>	Beschaffung, Verteilung und Optimierung des Ressourceneinsatzes	Ausrichtung von Lieferverträgen, Einkauf erneuerbarer Energien Contracting, Erstellung/Ausführung/Überwachung von Energiemanagement-Plänen
<b>Betriebs- und Nebenkosten</b>	Aggregation, Verwaltung und Kommunikation von Daten	Erhebungsprozess Offenlegungspflichten Regelung geistiger Eigentumsrechte
<b>Investitionen und Umlagen</b>	Allokation von Investition und Einsparungen	Klärung umlagefähiger Investitionen Vertragszeitliche Regelungen Bonus/Malus-Regelung bei Über-/Unterperformance

Quelle: Jones Lang LaSalle

## Kapitel 5

### Green Leases

Konkrete Regelungsvorschläge hat eine Projektgruppe unter Leitung von Freshfields Bruckhaus Deringer LLP und Beteiligung des ZIA erarbeitet. Die Broschüre „greenLease – Der grüne Mietvertrag für Deutschland“ enthält 50 Regelungsempfehlungen mit Einführung und Erläuterungen zum Thema Green Lease. Sie steht als Download unter [www.zia-deutschland.de/themen/nachhaltigkeit/green-lease](http://www.zia-deutschland.de/themen/nachhaltigkeit/green-lease) zur Verfügung.

Die Vorschläge lassen sich grob in die zwei Hauptkategorien „Substanz und Ausstattung der Immobilie“ sowie „Nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilie“ einteilen. Im Einzelnen untergliedern sie sich in folgende Kategorien:

- Nachhaltigkeitskodex
- Zertifizierung
- Allgemeine Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes
- Reinigung und Abfall
- Ausstattung und Baumaßnahmen des Mieters
- Baumaßnahmen des Vermieters
- Schönheitsreparaturen
- Elektrische Energie, Beleuchtung, Elektrogeräte, Kühlung und Wärme
- Verbrauch und Emissionen
- Betriebs- und Nebenkosten
- Nachhaltigkeitshandbuch
- Nachhaltigkeitsausschuss
- Schadensersatz und Sanktionen

Die Tiefe der Regelungsempfehlungen reicht von allgemeinen Absichtserklärungen und Programmklauseln, wie beispielsweise eine allgemeine Selbstverpflichtung auf den schonenden Umgang mit Energie und Ressourcen, bis zu detaillierten operativen Vertragsklauseln, wie beispielsweise Vorgaben zur Verwendung umweltverträglicher Materialien beim Innenausbau. Die Empfehlungen sind unverbindlich und zeigen beispielhaft, welche nachhaltigkeitsorientierten vertraglichen Regelungen sowohl bei neuen Mietvertragsabschlüssen als auch durch Vertragsergänzungen in bestehenden Mietverhältnissen möglich sind.

Die Frage, ob und in welcher konkreten Ausgestaltung diese oder vergleichbare Regelungen in den Mietvertrag aufgenommen werden, liegt im Ermessen der Vertragspartner und hängt von ihren Ansprüchen und Möglichkeiten ab.

Für einen international tätigen großen Gewerbeimmobilien-Bestandshalter sind beispielsweise Regelungen, die zur Anpassung an international übliche Nachhaltigkeitsstandards führen sinnvoller und besser umsetzbar als für den Vermieter eines kleinen Wohnungsportfolios, bei dem der schonende Umgang mit Energie und Ressourcen stärker bei den Modernisierungs- und Nebenkosten ins Gewicht fallen. Unabhängig von Betriebsgröße und Nutzungsart empfiehlt der ZIA allen Immobilienunternehmen, rechtzeitig die Möglichkeiten zu prüfen, die Green Leases zur Erfüllung von Nachhaltigkeitszielen bieten.

Aufnahme von Green Leases in Mietverträge liegt im Ermessen der Vertragsparteien

## Kapitel 6

### Branchenreporting

#### Überblick über die GRI-Richtlinien: Möglichkeiten der Berichterstattung



Nachhaltigkeitsbericht  
als Kernelement des  
Branchenkodexes

GRI-Reportingansatz

#### 6.1 Nachhaltigkeitsreporting – Strukturelemente

Kernelement des Branchenkodexes ist die (Selbst-)Verpflichtung zur Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts (vgl. S. 16, Selbstverpflichtung der Immobilienwirtschaft Ziff. 8), der die Grundlage für eine nachprüfbare Messung der Unternehmensaktivitäten im Bereich der Nachhaltigkeit bildet. Zur besseren Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsberichte ist die Entwicklung eines einheitlichen Standards notwendig. Der ZIA empfiehlt dabei die Übernahme bzw. die branchenspezifische Anpassung des bereits global angewandten Reportingansatzes der Global Reporting Initiative (GRI). Im Folgenden werden ein Gliederungsvorschlag entwickelt und die einzelnen Berichtsteile kurz kommentiert. Detailliertere Darstellungen über die auszuführenden Arbeiten können den GRI-Leitfäden zur Nachhaltigkeitsberichterstattung entnommen werden.<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> GRI-CRESS 2011 – <http://www.globalreporting.org/ReportingFramework/SectorSupplemnet/ConstructionandRealEstate/>

## 6.2 Reportingstruktur

Der Standard für das Nachhaltigkeitsreporting der Immobilienwirtschaft sollte grundsätzlich folgende Inhalte abdecken:

1. Stellungnahme der Unternehmensleitung
2. Fortschrittsüberblick
3. Vision
4. Strategie
5. Unternehmen
6. Stakeholder
7. Werte<sup>2)</sup>
8. Selbstverpflichtungen und Mitgliedschaften<sup>2)</sup>
9. Corporate Governance und unser Corporate<sup>2)</sup> Responsibility Ansatz
10. Ziele für die Stakeholder/Anspruchsgruppen
11. Engagement
12. Berichtsparemeter
13. GRI-Index
14. Erfolg und Fortschritt (Nachhaltigkeitsindikatoren, unternehmensbezogen und für alle Geschäftsfelder gemäß Clusterzuordnung)

## 6.3 Branchenverpflichtung

In diesem Teil sollte auf den Nachhaltigkeitskodex der Immobilienwirtschaft hingewiesen werden, inklusive der Aussage, dass das Reporting entsprechend der (jeweils spezifischen) Verpflichtung erfolgt.

Hier kann auf besondere Leistungen zur Umsetzung des Nachhaltigkeitsgedankens hingewiesen werden. In einer Übersicht sollte dabei verdeutlicht werden, wo das Unternehmen gegenüber den gesetzlichen Mindestanforderungen ein zusätzliches Besserstellungsmerkmal aufweist bzw. an welchen Stellen weitere Anstrengungen erforderlich bzw. geplant sind.

1. Stellungnahme der Unternehmensleitung

2. Fortschrittsüberblick

<sup>2)</sup> vgl. hierzu auch den Corporate-Governance-Kodex, der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. unter <http://www.immo-initiative.de/>

## Kapitel 6

### Branchenreporting

**3. Vision** Neben der Selbstdarstellung und der Erläuterung der unternehmerischen Zielsetzung sollte klar werden, dass dem Thema „Nachhaltigkeit“ und der hierfür gesehenen besonderen Rolle des eigenen Unternehmens ein deutlicher Stellenwert beigemessen wird. Die Vision, die hier darzustellen ist, muss u.a. klarmachen, dass sich das Unternehmen im Rahmen des Nachhaltigkeitskodexes der Immobilienbranche u. a. zu Folgendem verpflichtet hat:

- Wir sind uns der hohen Bedeutung der Immobilienwirtschaft für eine nachhaltige Entwicklung bewusst und nehmen die damit verbundene gesellschaftliche Verantwortung an.
- Die Prinzipien der Nachhaltigkeit sind integraler Bestandteil der Wertesysteme, Strategien und der Strukturen unserer Unternehmen.
- Wir orientieren uns bei der Festlegung und Verfolgung unserer kurz-, mittel- und langfristigen Ziele an Nachhaltigkeitsgrundsätzen.
- Die Entwicklung von Produkten und Dienstleistungen und die Auswahl unserer Geschäftspartner erfolgt unter Berücksichtigung nachhaltiger Prinzipien.
- Bei der Auswahl, Entwicklung, Fortbildung und Führung von Mitarbeitern lassen wir uns von den Grundsätzen der Nachhaltigkeit leiten.
- Wir beziehen unsere Mitarbeiter aktiv in unser Bemühen um Nachhaltigkeit ein und wollen sie dafür begeistern.

**4. Strategie** Hier soll dargestellt werden, welche Bedeutung das Thema Nachhaltigkeit für die Strategie des Unternehmens bzw. für die Strategie seiner einzelnen Geschäftsfelder besitzt.

**5. Unternehmen** Es ist aufzuführen, welche Geschäftsfelder gemäß der vorgesehenen Clusterung der Immobilienwirtschaft in den eigenen Unternehmen beziehungsweise ggf. eigenständigen Tochterunternehmen abgedeckt werden. Entsprechend dieser unterschiedlichen Geschäftsfelder und den damit verbundenen Verpflichtungen ist das Reporting aufzubauen.

Die Stakeholder sind als Anspruchsgruppen des Unternehmens im Report zu benennen. Sie sind diejenigen, die den Nachhaltigkeitsbericht voraussichtlich intensiv lesen werden, um zu erfahren, inwieweit ihren Anforderungen und Intentionen von Seiten des Unternehmens Rechnung getragen wird. Und sie werden sich aktiv am Prozess beteiligen, nachfragen, die Entwicklung über Jahre verfolgen und prüfen, ob die gegebenen Zusagen eingehalten wurden. Die Stakeholder sind somit ein zentraler Adressat des Nachhaltigkeitsreports. Es ist daher aufzuzeigen, aus welchen Gründen man die als relevant betrachteten Stakeholder ausgewählt hat und wie die Berichtsanforderungen der Stakeholder identifiziert wurden. Inzwischen gibt es in Immobilienunternehmen auch Nachhaltigkeitsbeiräte. Im Idealfall sind sie extern besetzt. Sie sind dann ebenfalls Adressat der Berichterstattung. Das Standardreporting der GRI zielt unter anderem darauf ab, transparent zu machen, welche Nachhaltigkeitsanliegen, Interessengruppen und Unternehmensbereiche berücksichtigt werden. Beispiele sind:

## 6. Stakeholder/ Anspruchsgruppen

### Kulturverträglichkeit

- Rücksicht und Fairness trotz Konkurrenz
- Diskursbereitschaft statt Positionalität
- Begrenzung partieller Interessen durch Respekt vor dem Gemeinwohl

### Sozialverträglichkeit

- Selbstbegrenzung im Wachstum
- Kreativität mit Verantwortung
- Verzicht auf das Recht des Stärkeren
- Unternehmensorganisation
- Mitarbeiter (Interne Anspruchsgruppen)
- Produkte

## Kapitel 6

### Branchenreporting

#### Naturverträglichkeit

- Umgang mit Umweltinstitutionen
- Umgang mit weltweit unterschiedlichen Umweltstandards
- Lebewesen
- Energie
- Stoffe
- Transport
- Emissionen/Umwelttechnologien

#### 7. Werte

In diesem Abschnitt wird das eigene Wertesystem, das dem Unternehmen und seiner Corporate Governance zugrunde liegt, beschrieben. Bereits hier kann detaillierter sowohl auf den Corporate Governance Code der Branche als auch (ggf.) auf die unternehmensseitige Inkorporierung des Nachhaltigkeitskodexes der Immobilienwirtschaft (und deren clusterspezifische Ergänzung) als Teil des eigenen Wertesystems hingewiesen werden. Das betrifft also insbesondere auch die damit eingegangenen Selbstverpflichtungen.

#### 8. Selbstverpflichtungen und Mitgliedschaften

Hier werden Hinweise auf weitere Selbstverpflichtungen und Mitgliedschaften bei nachhaltigkeitsrelevanten Institutionen oder Organisationen gegeben. Beispielsweise betrifft dies Green-Building-Zertifizierungen, Nachhaltigkeitsinvestments oder die Mitwirkung im Global Compact der Vereinten Nationen.

#### 9. Corporate Governance und Corporate Responsibility

In diesem Berichtsabschnitt sind die Strukturen des Unternehmens abzubilden und aufzuzeigen, wie seine Organisationsweise die drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales abdeckt (ggf. auch in der detaillierten Struktur der GRI: Ökonomie, Ökologie, Arbeitspraktiken und menschenwürdige Beschäftigung, Menschenrechte, Gesellschaft, Produktverantwortung). Dazu ist einerseits die Struktur des Unternehmens im Überblick darzustellen, andererseits sind die organisatorischen Verantwortlichkeiten oder Prozesse bezüglich der verschiedenen unternehmensrelevanten Leistungskennzahlen (KPIs) aufzuzeigen.

Berichte über das soziale Engagement des Unternehmens können hier ebenfalls integriert werden, beispielsweise zu Stiftungsaktivitäten, Projektförderungen, Art und Umfang der Förderung, Zielgruppen und Wirkungen. Wissenswert kann auch sein, welche Personen innerhalb und außerhalb des Unternehmens damit befasst sind.

In der Berichterstattung ist gegebenenfalls, je nach Situation des Unternehmens, eine Stakeholder-orientierte Strukturierung sinnvoll. Die Darstellung soll aufzeigen, wie ambitioniert das Unternehmen die im Nachhaltigkeitskodex festgelegte Selbstverpflichtung umsetzt.

Zu diesem Zweck sind die ökonomischen, ökologischen und sozialen Ziele (kurz-, mittel- und langfristig) zu erläutern. Die über die KPIs auf Basis der erfassten und berichteten Daten konkret überprüfbaren Zielvorgaben sind gesondert herauszustellen, da sie die Basis für den Bericht für den nächsten Berichtszeitraum bilden.

Die Verpflichtung mit besonderer Relevanz für diesen Berichtsteil lautet:

- Die Entwicklung von Produkten und Dienstleistungen und die Auswahl unserer Geschäftspartner erfolgt unter Berücksichtigung nachhaltiger Prinzipien.
- Bei der Auswahl, Entwicklung, Fortbildung und Führung von Mitarbeitern lassen wir uns von den Grundsätzen der Nachhaltigkeit leiten.
- Wir beziehen unsere Mitarbeiter aktiv in unser Bemühen um Nachhaltigkeit ein und wollen sie dafür begeistern.

Entsprechend ist hier aufzuzeigen, welche Aktivitäten und weiteren Bemühungen vom Unternehmen, gegebenenfalls spezifisch für die jeweiligen Geschäftsfelder entsprechend der Clusterung der Immobilienwirtschaft, verfolgt werden, um innerhalb des Unternehmens die gesetzlichen Mindestanforderungen an Nachhaltigkeit erkennbar zu übertreffen und zu kontinuierlichen Verbesserungen zu kommen.

## 10. Ziele für die Stakeholder

## 11. Engagement

## Kapitel 6

### Branchenreporting

#### 12. Berichtsparameter

Die Standardvorgabe des GRI fordert eine Darstellung der Randbedingungen des vorgelegten Reports.

#### 13. GRI-Index

Prinzipiell lässt der GRI-Standard offen, in welcher Strukturierung Nachhaltigkeitsberichte vorgelegt werden. Der Standard fordert dann allerdings einen Index, der aufzeigt, an welchen Stellen im Nachhaltigkeitsbericht die vom GRI-Standard geforderten Offenlegungen erfolgen. Entsprechend ist dem zu vereinbarenden standardisierten Format der Branche ein GRI-Index für den Nachhaltigkeitsbericht beizufügen.

#### 14. Erfolg und Fortschritt

Die zuvor skizzierten Berichtsteile sind als Standard-Angaben für jedes Unternehmen der Immobilienwirtschaft verpflichtend. Geschäftsfeldbezogen ist dann anschließend der Datenteil, aufsetzend auf den Vorgaben bzw. Anforderungen der Global Reporting Initiative, auszuarbeiten.

#### 6.4 Tabellen der folgenden Seiten:

##### ZIA-Empfehlung für das Reporting nach GRI

#### Transparenz

Um dem Anspruch an Transparenz und Vergleichbarkeit der nachhaltigen Qualitäten von Unternehmen und Immobilienportfolios gerecht zu werden, wird ein standardisiertes Reporting angestrebt. Die Einheitlichkeit von Reportingrahmen und Reportinginhalten, orientiert an dem international gebräuchlichen GRI-Standard, bildet die Grundlage für dieses Vorhaben.

#### Bedeutung nachhaltiger Unternehmensführung

Nachhaltigkeit gewinnt in der Immobilien-Branche zunehmend an Bedeutung. Bleiben Belange nachhaltiger Unternehmensführung unberücksichtigt, kann dies die zukünftige Wettbewerbsposition von Unternehmen beeinträchtigen. Eine Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit wirkt dem gezielt entgegen. Im Fokus der Betrachtung der Immobilienportfoliohalter stehen hierbei die Bestandsimmobilien. Neben der Darstellung der nachhaltigen Performance von Gebäuden oder Portfolios zielt die der Analyse folgende Identifikation von Maßnahmen auf die Steigerung der ökologischen und ökonomischen Performance von Gebäuden ab. Im Rahmen der Instandhaltung bildet

deren Durchführung den Hebel zur Erreichung der politisch-gesellschaftlichen global vereinbarten Klimaziele. Unter Anwendung der ZIA-Empfehlung zum Reporting nach GRI sind die Inhalte des individuell angestrebten Berichtslevels abzubilden.<sup>3)</sup> Mit dem Ziel die wesentlichen ökologischen Kennzahlen auf Portfolioebene darzustellen, empfiehlt der ZIA die Erfassung der in der folgenden Tabelle aufgeführten ökologischen Leistungsindikatoren nach GRI-Standard.

Neben den Kernindikatoren der GRI bilden gerade die Indikatoren des Construction & Real Estate Sector Supplements **CRESS** wesentliche, benchmarkingfähige Kennzahlen für die Portfolioberichterstattung ab. Im Hinblick auf den anzustrebenden Vergleich genau dieser Größen liegt der Fokus auf der Erfassung und Verarbeitung dieser objekt- und portfoliobezogenen Daten.

Um eine Vergleichbarkeit der zu ermittelnden Kennzahlen zu gewährleisten sind Angaben zur Zusammensetzung des Portfolios obligatorisch. Zum Nachweis der Repräsentativität der berichteten Portfoliokennzahlen sind die Daten des erfassten Portfolios denen des Gesamtportfolios gegenüber zu stellen. Informationen zur Methode der Erfassungszeiträume, der Datenverarbeitung und Qualitätssicherung und der Berücksichtigung von Mieterverbräuchen erklären die Konsistenz der Kennzahlen.

Die Ergänzung von Leistungsindikatoren zu den Bereichen Ökonomie und Soziales runden ein Reportingprofil nach GRI ab. In den Tabellen der folgenden Seiten gelisteten Indikatoren werden vom ZIA für besonders geeignet und sinnvoll gehalten.

Die Betrachtungsebenen im Nachhaltigkeitsreporting erfassen zum einen das Unternehmen und dessen Betrieb (in den folgenden Tabellen **U**). Zum anderen wird das Immobilien-Portfolio (in den folgenden Tabellen **P**) – soweit vorhanden – abgebildet. Aus Gründen der Transparenz ist eine getrennte Ausweisung der Kennzahlen der beiden Ebenen gewünscht. Ist ein Immobilien-Portfolio nicht vorhanden, reportet ein Unternehmen nur auf Betriebsebene.



Betrachtung der Unternehmens- und Portfolioebene

<sup>3)</sup> Bei Umsetzung der ZIA-Empfehlung zum Nachhaltigkeitsreporting kann das GRI-Level C erreicht werden.

## Leistungsindikatoren Ökologie

GRI (GRES)		U	P	Indikator	Einheit
<b>CRESS 1</b>	Soll*		●	building energy intensity spezifischer Endenergieverbrauch	kWh/(m <sup>2</sup> /a)
<b>CRESS 2</b>	Soll		●	building water intensity spezifischer Wasserverbrauch	m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> /a)
<b>CRESS 3</b>	Soll		●	greenhouse gas emissions intensity from buildings spezifische CO <sub>2</sub> -Emission	kg-CO <sub>2</sub> e/(m <sup>2</sup> /a)
<b>CRESS 8</b>	Soll		●	type and number of sustainability certification Zertifikatsübersicht	Stück/%
<b>EN 3</b>	Soll	●	●	direct energy consumption by primary energy source absoluter Endenergieverbrauch Scope 1** aufgeteilt nach direkten und indirekten Primärenergiequellen (GHG Protokoll)	kWh/a
<b>EN 4</b>	Soll	●	●	indirect energy consumption by primary energy source absoluter Endenergieverbrauch Scope 2** aufgeteilt nach direkten und indirekten Primärenergiequellen (GHG Protokoll)	kWh/a

\* Die als Soll-Kriterien bezeichneten Kennzahlen und Angaben zur Portfolio- und Datenbeschaffenheit stellen aus Sicht des ZIA die Mindestanforderungen eines Reportings dar. Zum einen bilden diese Kennzahlen die aus heutiger Sicht als wesentlich eingestuftes ökologischen Indikatoren von Immobilien, zum anderen ermöglichen diese im Zusammenhang mit den ergänzenden Portfolio- und Datenangaben das langfristig gewünschte Benchmarking von Immobilienkennzahlen.

Erläuterung	Quelle
<p>Ermittlung des Endenergieverbrauchskennwertes = Verhältnis Endenergieverbrauch zu Energiebezugsfläche</p> <p>Erfassung der im Jahr verbrauchten Gesamtenergiemenge des Gebäudes getrennt nach Wärme und Strom, sowie Energieträger, wie z. B. Erdgas, Öl, Fernwärme, Fernkälte und erneuerbare Energien, wie z. B. Photovoltaik. Die Erfassung für Strom erfolgt für die Allgemeinflächen und Mietflächen getrennt.</p> <p>Die Energiebezugsfläche (EBF) ist die Summe aller Nettogrundflächen (NGF ober- und unterirdisch), die beheizt beziehungsweise gekühlt werden.</p>	<p>Nebenkostenabrechnung für Strom und Wärme, Energieverbrauchsausweis (nicht Energiebedarfsausweis!)</p> <p>EBF gemäß EnEV-Verbrauchsausweis – Zwecks Vereinfachung Anwendung Formel : <math>NGF = BGF (OI+UJ) \times 0,9</math>  <math>EBF = NGF \times \text{Anteil Flächen beheizt } [\%]</math>, (da Fläche beheizt &gt; Fläche gekühlt )</p>
<p>Ermittlung des Wasserverbrauchskennwertes = Verhältnis Gesamtwasserverbrauch zu Energiebezugsfläche</p> <p>Erfassung der jährlich verbrauchten Gesamtwassermenge des Gebäudes, getrennt nach Trinkwasser, Regenwasser, sowie Grund- und Oberflächenwasser. Die Erfassung für Trinkwasser erfolgt für die Allgemeinflächen und Mietflächen getrennt. (EBF als Bezugsfläche um für alle KPLs identische Bezugsgrößen zu haben)</p>	<p>Nebenkostenabrechnung für Wasser</p>
<p>Berechnung der Treibhausgasemissionen als Summe der direkten und indirekten Emissionen in Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent bezogen auf die Energiebezugsfläche des Gebäudes.</p> <p>Die Ermittlung des CO<sub>2</sub>-Äquivalents erfolgt anhand von Umrechnungsfaktoren für die ermittelten Menge des absoluten Energieverbrauchs bezogen auf die direkten und indirekten Energieträger (s. auch EN3 und EN4).</p>	<p>Umrechnungsfaktoren für CO<sub>2</sub> z. B. aus Green House Gas-Protocol (GHG)</p> <p>CO<sub>2</sub>-Äquivalent ist die Maßeinheit, die verwendet wird, um die Emissionen verschiedener Treibhausgase auf der Grundlage ihrer Klimawirksamkeit (GWP=Global Warming Potential) zu vergleichen. Das CO<sub>2</sub>-Äquivalent für ein Gas wird abgeleitet indem man die Tonnen des Gases mit dem damit verbundenen GWP multipliziert.</p>
<p>Übersicht der Gebäudezertifikate, LEED, BREEAM, DGNB, nach Status (Vorzertifikate, Zertifikate), Level; Anteil der zertifizierten Objekte im Portfolio nach Wert</p>	<p>Zertifikate Gebäude</p>
<p>Berechnung des Anteils des direkten Endenergieverbrauchs anhand der erfassten absoluten Endenergiemengen pro Jahr.</p> <p>Der absolute direkte Endenergieverbrauch wird aus den erfassten Endenergiemengen für z. B. Kohle, Erdgas, Öl, Biokraftstoffe, Ethanol und Wasserstoff errechnet. Auf die Auflistung der Energiemengen nach Energieträger wird verzichtet.</p>	<p>Nebenkostenabrechnung Energie; Verbrauchsmessung</p>
<p>Berechnung des Anteils des indirekten Endenergieverbrauchs anhand der erfassten absoluten Endenergiemengen pro Jahr.</p> <p>Der absolute indirekte Endenergieverbrauch wird aus den erfassten Endenergiemengen für genutzte Sekundärenergie wie z. B. Strom (z. B. aus fossilen Brennstoffen, Atomenergie, Solarenergie, Windeenergie, Erdwärme, Wasserkraft) errechnet. Auf die Auflistung der Energiemengen nach Energieträger wird verzichtet.</p>	<p>Nebenkostenabrechnung Energie; Verbrauchsmessung</p>

\*\* Sowohl auf Unternehmens- als auch auf Portfolioebene werden Energieverbrauch wie Emissionen für den Scope 1 und 2 separat ermittelt. Unterschiedliche Institutionen empfehlen die Mieterverbräuche und Emissionen auf Portfolioebene als Scope 3 abzubilden. Eine separate Ausweisung dieser Kennzahlen ist nach heutigem Kenntnisstand nicht möglich oder mit größtem Aufwand verbunden. Eine eindeutige immobilienbezogene Regelung des GHG-Protokolls zur Abgrenzung der Mieterverbräuche gibt es aktuell nicht. Auf Grund der Komplexität der hierfür notwendigen Analyse und der fehlenden Regulierung wird auf die separate Abbildung des Scope 3 verzichtet. Werden die Portfoliokennzahlen in eine Unternehmensberichterstattung einbezogen, werden diese separat als Scope 3 ausgewiesen.

GRI (GRES)	U	P	Indikator	Einheit
EN 8	●	●	total water withdrawal by source (water footprint) absoluter Wasserverbrauch	m <sup>3</sup> /a
EN 16	●	●	total direct and indirect greenhouse gas emissions by weight (carbon footprint) absolute CO <sub>2</sub> -Emission	t CO <sub>2</sub> e/a
EN 22	●	●	total weight of waste by type and disposal method absolutes Abfallaufkommen	t/a

### Leistungsindikatoren Ökonomie

GRI	U	P	Indikator	Einheit
EC 1	●		direct economic value generated and distributed, including revenues, operating costs, employee compensation, donations and other community investments, retained earnings, and payments to capital providers and governments	€
EC 3	●		coverage of the organisation's defined benefit plan obligations	%
EC 4	●		significant financial assistance received from government	€
EC 8	●		development and impact of infrastructure investments and services provided primarily for public benefit through commercial, in-kind, or pro bono engagement	—
EC 9	●		understanding and describing significant indirect economic impacts, including the extent of impacts	—

### Leistungsindikatoren Sozial (Mitarbeiter)

GRI	U	P	Indikator	Einheit
LA 1	●		total workforce by employment type, employment contract and region	% of employees
LA 10	●		average hours of training per year per employee by gender and by employee category	h/employee
LA 11	●		programs for skills management and lifelong learning that support the continued employability of employees and assist them in managing career endings	—
LA 13	●		composition of governance bodies and breakdown of employees per category according to gender, age group, minority group membership and other indicators of diversity	% of employees

Erläuterung	Quelle
Erfassung des absoluten Wasserverbrauchs des Gebäudes/Portfolios pro Jahr (Allgemeinflächen, sowie Mietflächen), d. h. die Erfassung der Gesamtmenge des verbrauchten Wassers getrennt nach Quelle: Trinkwasser, Regenwasser und Grund- und Oberflächenwasserverbrauch	Nebenkostenabrechnung für Wasser
Berechnung der Treibhausgasemissionen als Summe der direkten und indirekten Emissionen in Tonnen CO <sub>2</sub> -Äquivalent. Die Ermittlung des CO <sub>2</sub> -Äquivalents erfolgt anhand von Umrechnungsfaktoren für die ermittelten Menge absoluter Energieverbrauch getrennt nach direkten und indirekten Energiequellen (s. auch EN3 und EN4)	Umrechnungsfaktoren aus Green House Gas-Protocol (GHG)  CO <sub>2</sub> -Äquivalent ist die Maßeinheit, die verwendet wird, um die Emissionen verschiedener Treibhausgase auf der Grundlage ihrer Klimawirksamkeit (GWP=Global Warming Potential) zu vergleichen. Das CO <sub>2</sub> -Äquivalent für ein Gas wird abgeleitet indem man die Tonnen des Gases mit dem damit verbundenen GWP multipliziert.
jährliches absolutes Abfallaufkommen des Gebäudes/Portfolios (Allgemeinflächen + Mieter) – aufgeschlüsselt nach Typen: Deponie, Recycling, Verbrennung, Sonstiges	Nebenkostenabrechnung

Erläuterung	Quelle
unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert, einschließlich Einnahmen, Betriebskosten, Mitarbeitergehältern, Spenden und anderer Investitionen in die Gemeinde, Gewinnvortrag und Zahlungen an Kapitalgeber und Behörden (Steuern)	tabellarische Übersicht
Umfang der betrieblichen sozialen Zuwendung	tabellarische Übersicht
bedeutende finanzielle Zuwendungen der öffentlichen Hand (z. B. Subventionen)	tabellarische Übersicht
Entwicklungen und Auswirkungen von Investitionen in die Infrastruktur und Dienstleistungen, die vorrangig im öffentlichen Interesse erfolgen, sei es in Form von kommerziellem Engagement, durch Sachleistungen oder durch pro-bono-Arbeit	Beschreibung Maßnahmen
Verständnis und Beschreibung der Art und des Umfangs wesentlicher indirekter wirtschaftlicher Auswirkungen	Beschreibung Maßnahmen

Erläuterung	Quelle
Gesamtbelegschaft nach Beschäftigungsart, Arbeitsvertrag und Region	tabellarische Übersicht nach ILOC
Durchschnittliche jährliche Stundenzahl pro Mitarbeiter und Mitarbeiterkategorie, die der Mitarbeiter aus- oder weitergebildet wurde	tabellarische Übersicht
Programme für Wissensmanagement und für lebenslanges Lernen, die die Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeiter fördern und ihnen im Umgang mit dem Berufsausstieg helfen	Beschreibung Maßnahmen
Zusammensetzung der leitenden Organe und Aufteilung der Mitarbeiter nach Kategorie hinsichtlich Geschlecht, Altersgruppe, Zugehörigkeit zu einer Minderheit und anderen Indikatoren für Vielfalt	tabellarische Übersicht

## Portfoliodaten

## Grundlagen

	Berichtsrahmen	Einheit	
Soll	Gesamtportfolio – Fläche	Mio m <sup>2</sup>	
Soll	Gesamtportfolio – Objektanzahl	Stück	
Soll	Gesamtportfolio – Nutzungsarten	Art/%	
	Gesamtportfolio – Länder	%	
	Gesamtportfolio – Baualter	Kategorien	
	Gesamtportfolio – Objektgröße	Kategorien	
Soll	untersuchtes Portfolio – Objektanzahl Gesamtportfolio	Stück	
Soll	untersuchtes Portfolio – Anteil an Fläche Gesamtportfolio	Mio m <sup>2</sup> /%	
Soll	untersuchtes Portfolio – Anteil an Objekten Gesamtportfolio	Stück/%	
	untersuchtes Portfolio – Länder	Mio m <sup>2</sup> /%	
	untersuchtes Portfolio – Baualter	Mio m <sup>2</sup> /%	
	untersuchtes Portfolio – Objektgröße	Mio m <sup>2</sup> /%	

Erläuterung	Hinweise
Nutzfläche der Objekte im Portfolio gesamt sowie getrennt nach Nutzungsart. Erfassung Objekte für die Verbrauchsdaten vorliegen.	<p>nur Objekte, keine Projekte oder Objekte in Umbauphase</p> <p>Unter der Nutzfläche (kurz NF nach DIN 277) eines Gebäudes versteht man den Anteil der Grundfläche, der der Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung dient. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen (z. B. Eingänge, Treppenträume, Aufzüge, Flure) und Funktionsflächen (z. B. Maschinenräume, technische Betriebsräume).</p>
Anzahl Objekte im Portfolio gesamt sowie getrennt nach Nutzungsart. Besteht ein Objekt aus mehreren Gebäuden, ist jedes Gebäude einzeln zu bewerten.	Basisdaten Objekte/Portfolio
Beschreibung Nutzungsarten z. B. Office, Retail, Hotel, Logistik, Wohnen. Besteht ein Objekt aus mehreren Gebäuden unterschiedlicher Nutzungen, so sind die Gebäude getrennt zu erfassen und zu bewerten. Darstellung Flächen-Verteilung der Nutzungsarten im Portfolio.	Basisdaten Objekte/Portfolio
Beschreibung der Verteilung der Objekte auf Länder; Darstellung Flächen-Verteilung der Länder im Portfolio.	Basisdaten Objekte/Portfolio
Beschreibung der Verteilung der Objekte nach Baualterkategorien, Darstellung Flächen-Verteilung der Baualterkategorien im Portfolio.	Basisdaten Objekte/Portfolio
Beschreibung der Verteilung der Objekte nach Objektgrößenkategorien. Darstellung Flächen-Verteilung der Objektgrößenkategorien im Portfolio.	Basisdaten Objekte/Portfolio
Anzahl untersuchte Objekte aus Portfolio gesamt sowie getrennt nach Nutzungsart. Besteht ein Objekt aus mehreren Gebäuden, ist jedes Gebäude einzeln zu erfassen und zu bewerten.	Basisdaten Objekte/Portfolio
Darstellung Verhältnis der untersuchten Nutzfläche, d. h. der Nutzfläche der Objekte für die Verbrauchsdaten vorliegen, zur nicht untersuchten Nutzfläche getrennt nach Nutzungsarten. Der untersuchte Nutzflächenanteil pro Nutzungsart soll das Gesamtportfolio repräsentativ abbilden.	Nachweis der Repräsentativität des untersuchten Portfolios, relevant für absolute Kennzahlen
Darstellung Verhältnis der Anzahl untersuchter Objekte zur Anzahl nicht untersuchter Objekte getrennt nach Nutzungsarten. Der untersuchte Objektanteil pro Nutzungsart soll das Gesamtportfolio repräsentativ abbilden.	Nachweis der Repräsentativität des untersuchten Portfolios, relevant für absolute Kennzahlen
Darstellung Verhältnis der untersuchten Nutzfläche zur nicht untersuchten Nutzfläche getrennt nach Ländern. Der untersuchte Nutzflächenanteil pro Land soll das Gesamtportfolio repräsentativ abbilden.	Nachweis der Repräsentativität des untersuchten Portfolios, relevant für absolute Kennzahlen
Darstellung Verhältnis der untersuchten Nutzfläche zur nicht untersuchten Nutzfläche getrennt nach Baualterkategorien. Der untersuchte Nutzflächenanteil pro Kategorie soll das Gesamtportfolio repräsentativ abbilden.	Nachweis der Repräsentativität des untersuchten Portfolios, relevant für absolute Kennzahlen
Darstellung Verhältnis der untersuchten Nutzfläche zur nicht untersuchten Nutzfläche getrennt nach Objektgrößenkategorien. Der untersuchte Nutzflächenanteil pro Kategorie soll das Gesamtportfolio repräsentativ abbilden.	Nachweis der Repräsentativität des untersuchten Portfolios, relevant für absolute Kennzahlen

## Portfoliodaten

## Datenqualität

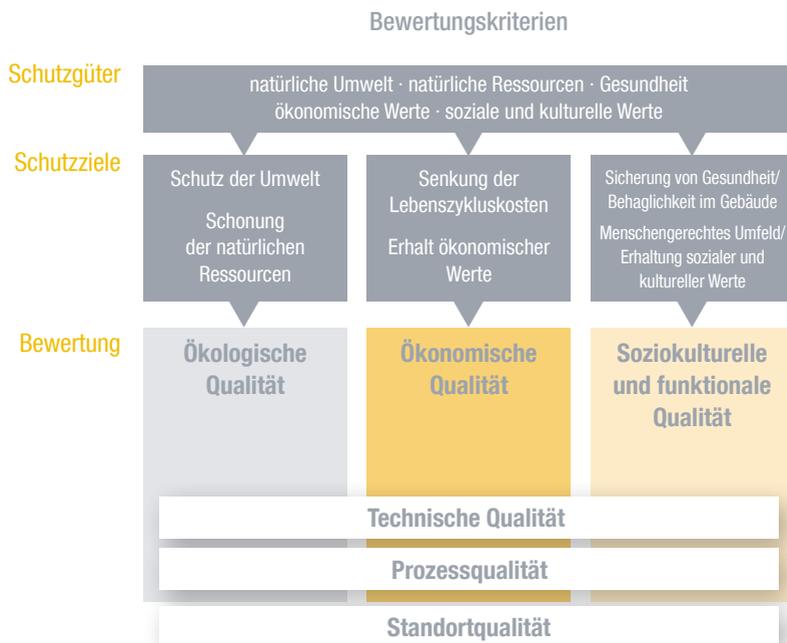
	Berichtsrahmen	Einheit	
Soil	Bilanzjahre	—	
Soil	Quellen	—	
	Erfassung Mieterverbräuche	—	
	Darstellung Mieterverbräuche	%	
	Darstellung Anteile Wärme/Strom in der Kategorie Energie	%	
	Werte Gesamtportfolio	—	
	Datenvervollständigung	—	
	Hochrechnung	—	
	Bereinigung	—	
	Qualitätssicherung	—	
	Benchmarking	—	

Erläuterung	Hinweise
Jährliche Erfassung und Verarbeitung der Daten der Objekte, das Bilanzjahr entspricht dem Kalenderjahr und deckt sich mit dem Zeitraum der Nebenkostenabrechnungen.	Darstellung der Verbräuche mit Bezug auf Bilanzjahr = Erfassungsjahr
Aus Gründen der Qualitätssicherung sind die Informationsquellen besonders für Verbrauchsdaten zu erläutern. Die Genauigkeit der Informationsquellen wird in den Kategorien: „genau, geschätzt, hochgerechnet“ angegeben.	
Formulierung zu Art und Umfang der Erfassung der Mieterverbräuche	Datenschutz beachten
Die Erfassung der Mieterverbräuche erfolgt getrennt nach Nutzungsart. Zielumfang für die Mieterverbrauchsdatenerfassung ca. 70 % der Mietfläche. Die restlichen 30 % der Fläche können anhand der vorliegenden Mieterverbräuche flächenbezogen hochgerechnet werden. Die Darstellung der Mieter-Verbräuche und Emissionen erfolgt im Verhältnis zum Gesamtverbrauch des Objektes/des Portfolios.	Datenschutz beachten
Die Darstellung der Anteile Strom und Wärme bei Endenergie- und Primärenergieverbrauch, wie CO <sub>2</sub> -Emission erfolgt getrennt. Dies ist wesentlich für die Definition von Optimierungspotentialen und Zielformulierung.	
In der Regel erfolgt keine Erfassung des Gesamtportfolios. Um Aussagen zum Carbon Footprint oder Waterfootprint eines Portfolios machen zu können, wird auf Basis der absoluten Verbrauchswerte (Gesamtmenge) des untersuchten Portfolios auf das Gesamtportfolio flächengewichtet und nutzungsbezogen hochgerechnet.	Berechnungsweg erläutern
Liegen keine Verbrauchsdaten für ein Objekt vor, werden diese anhand von Referenzwerten (Referenzobjekte, Referenzdatenbank) angenommen.	Referenzdaten benennen
Sind Daten nicht vollumfänglich vorhanden, z. B. Mieterdaten erfolgt eine Hochrechnung nutzungsbezogen und flächengewichtet oder auf Basis von Referenzwerten.	Referenzwerte benennen, Berechnungsweg erläutern
<p>Die spezifischen Werte dienen in erster Linie dem Benchmarking. Um eine Vergleichbarkeit der Objekte untereinander herzustellen erfolgt eine Bereinigung der spezifischen Daten. Verbrauchsdaten für End- und Primärenergie, werden um Klima, Betriebszeit, Leerstand, Belegungsdichte, sowie Sonderverbrauch bereinigt.</p> <p>Die Verbrauchswerte für Wasser erfahren eine Bereinigung um die Sonderverbraucher. Die Werte für Abfall erfahren keine Bereinigung. Gleiches gilt für das CO<sub>2</sub>-Äquivalent welches auf Basis der länderspezifischen Emissionsfaktoren ermittelt wird (keine Bereinigung da Emissionsdaten Standortabhängig unterschiedlich sind).</p>	<p>Bereinigungsformeln erläutern Referenznutzung (Betriebszeit) Büro: 2.750 h/a (Mo – Fr, 7 – 18 Uhr, 50 w/a) Shopping: 3.432 h/a (Mo – Sa, 9 – 20 Uhr, 52 w/a) Hotel: keine Bereinigung, da immer 24 Std./7 Tage Logistik: keine Bereinigung, da immer sehr ähnliche Betriebszeiten Referenzbelegung (Belegungsdichte) Büro: 15 m<sup>2</sup>/AP Shopping, Hotel, Logistik: keine Bereinigung Belegungsdichte, da nicht sinnvoll Referenzstandort: Würzburg</p>
Die erfassten Verbrauchsdaten für Energie, Wasser und Abfall werden auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft.	Referenzwerte benennen, Hinweis auf externe QS
Vergleich der spezifischen, ggf. bereinigten Verbrauchswerte für die Key Performance Indicators (KPIs) der Objekte und Portfolios auf Basis von Durchschnittswerten.	Benchmarking-Werte erläutern, ggf. Datenbank und Datenquelle benennen



## Kapitel 7

### Nachhaltigkeitsmessung in der Immobilienbranche



#### 7.1 Bewertung

Eine zentrale Größe in der Immobilienwirtschaft ist die sog. Wertermittlung. Kenngröße ist hier der Zeitwert, der quantitativ als Marktwert bezeichnet wird. Diesem Wert kommt eine hohe Bedeutung zu, etwa in Erbaueinandersetzungen, beim Verkauf zwischen voneinander abhängigen Wirtschaftsobjekten, bei der Nutzung von Immobilien als Sicherheit für Kredite etc. In Anbetracht der riesigen Werte an Immobilien, die sich in privater und öffentlicher Hand befinden, kommt der Richtigkeit der Bewertung erhebliche wirtschaftliche, gesellschaftliche und letztlich politische Bedeutung zu. Die Wertermittlungsmethode ist deshalb stringent geregelt.

Zeitwert

Richtigkeit der Bewertung

## Kapitel 7

### Nachhaltigkeitsmessung in der Immobilienbranche

#### Nachhaltigkeit in die Wertermittlung integrieren

Angesichts der zunehmenden Thematisierung des Aspekts Nachhaltigkeit muss versucht werden, ökologische und soziale Kriterien in die Wertermittlung zu integrieren. Gerade auch, wenn zunehmend höhere und weitere Anforderungen an die ökologische ggf. auch soziale Qualität von Immobilien rechtlich festgeschrieben werden und in der gesellschaftlichen Diskussion zunehmend der Fokus auf Nachhaltigkeit in dem Gesamtdreieck „Ökologie“, „Ökonomie“ und „Soziales“ gelegt wird, kann daraus ein Zwang zu erheblichen Investitionen zu eigenen Lasten oder, falls diese Investitionen unterbleiben, ein Wertverlust für das Objekt entstehen. Der zunehmende Einfluss von Nachhaltigkeitsaspekten auf den Immobilienmarkt macht es somit zwingend erforderlich, dass die in der Immobilienbewertung tätigen Verbände und Organisationen Grundregeln für das Sachverständigenwesen und für die Erstellung von Bewertungsgutachten aufstellen, die diese Nachhaltigkeitsaspekte stärker berücksichtigen.

#### Grundregeln für Sachverständigenwesen und Bewertungsgutachten

Entscheidende Bezugsgröße ist das Cluster „Investieren und im Bestand halten“, da es mit dem Eigentümer der Immobilie verbunden ist und somit hier die Entscheidungen über Investitionen in Nachhaltigkeitsmaßnahmen gefällt werden. Im Immobilienmarkt wurde also ein Wandel der Einstellung der Investoren als entscheidend für einen Wandel zu mehr Nachhaltigkeit und zu einem Wandel in der Marktbeurteilung von nachhaltigen Immobilien identifiziert. Es bleibt aber klar, dass ein Kommunikations- und Investitionsprozess in allen Clustern und auf allen Ebenen einem Bewusstseinswandel förderlich ist.

#### Kommunikations- und Investitionsprozess

Der ZIA empfiehlt dabei, sich von folgenden Empfehlungen leiten zu lassen:

#### Transparenz

- Die Branche benötigt mehr Transparenz bezüglich der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in der Immobilienbewertung. Es muss dem Leser eines Gutachtens möglich sein, abschätzen zu können, inwieweit Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt, welche

Quellen hierfür herangezogen und welche Schlussfolgerungen hieraus gezogen werden. Dabei sind spezifische Gegebenheiten, wie oben dargestellt, zu berücksichtigen.

- Bisher gibt es im Bereich der Immobilienbewertung keine gesetzlichen Mindestanforderungen an die Gutachter bezüglich der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten. Hier sind Vorgaben zu schaffen, die Gutachter sind entsprechend zu schulen. Das entspricht den Anforderungen, die der Nachhaltigkeitskodex für die Immobilienwirtschaft und den clusterspezifischen Ergänzungen für dieses Themenfeld formuliert hat (Kapitel 3). Nachhaltigkeitsaspekte sollen zukünftig in Gutachten transparent und plausibel berücksichtigt werden. Die Gutachten sollten entweder ein separates Kapitel enthalten, in dem die Nachhaltigkeitsaspekte sowie deren Auswirkung auf den Wert der Immobilie beschrieben werden, oder es sollten die jeweiligen Aspekte bei den Bewertungsparametern erläutert und die Schlussfolgerungen erkennbar aufgezeigt werden.
- Gutachter dürfen sich aber nicht dazu verleiten lassen, das Vorliegen positiver wie negativer Nachhaltigkeitsaspekte pauschal mit einem Wertauf- oder -abschlag zu versehen, wenn sich auf dem Grundstücksmarkt ein solcher nicht gebildet hat oder nicht nachweisen lässt. Wie oben dargestellt, sind die konkreten Gegebenheiten zu berücksichtigen. Auch auf die Gefahr einer mehrfachen Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien beispielsweise bei den Mietsätzen, den Bewirtschaftungskosten oder dem Kapitalisierungszinssatz ist hinzuweisen.

gesetzliche  
Mindestanforderungen

Nachhaltigkeitsaspekte in  
Gutachten berücksichtigen

kein pauschaler Wertauf-  
oder -abschlag

Nach der Untersuchung verschiedener Unternehmen, Projekte und Projektportfolios empfiehlt der ZIA, folgende Benchmarks zur Bewertung der ökologischen, soziokulturellen und ökonomischen Dimension der Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche zu entwickeln:

Benchmarks für  
Bewertung

## Kapitel 7

### Nachhaltigkeitsmessung in der Immobilienbranche

#### 7.2 Ökologische Aspekte der Nachhaltigkeit

##### Energiebedarf

Endenergiebedarf  
[kWh/m<sup>2</sup> Nutzfläche] statt  
Primärenergiebedarf

Bei der Ermittlung des Primärenergiebedarfs werden Energiebedarf und Energieproduktion rechnerisch nicht klar getrennt. Der Primärenergiefaktor und seine Berechnungsmethodik sind teils eine eher verbandspolitisch geprägte Größe der Energiewirtschaft.

Der Endenergieverbrauch bezeichnet die Summe aller Energieverbrauchseinheiten eines Gebäudes und konzentriert sich deshalb unabhängig von der Herstellung auf den sparsamen Verbrauch von Energie. Die Kennzahl des Primärenergiebedarfs kann daher zwar als „erste Orientierung“ gesehen werden, ist aber meist nur wenig aussagekräftig.

Der ZIA empfiehlt aus diesen Gründen die Konzentration auf Bedarfsangaben.

Anteil regenerativer  
Energien

Der Endenergiebedarf setzt allein auf der Herstellungsseite an. Daher kann die Information über den Herstellungsanteil an regenerativer Energie für Deckung des Bedarfs (z. B. durch Geothermik oder durch Photovoltaik) sinnvoll sein.

Klimagasemissionen  
als CO<sub>2</sub>-Äquivalent

Auch die Umrechnung des Energiebedarfs in ein CO<sub>2</sub>-Äquivalent schafft Vergleichbarkeit der Emissionen und kann ein sinnvoller Vergleichsmaßstab werden.

(Trink-)Wasserverbrauch

##### Ressourcenverbrauch

International ist dieses Thema aufgrund der Wasserknappheit sehr wichtig. Auch in Deutschland wird eine schonendere Wassernutzung als zukunftsweisend eingeschätzt.

Die Müllmenge und der Recyclinganteil haben sowohl im Bau als auch im Betrieb einer Immobilie eine wichtige Bedeutung.

Recyclinganteil und Müllmenge

Flächenverbrauch und Zerschneidungsindex geben an, inwiefern eine Bebauung in den Lebensraum von Pflanzen- und Tierwelt eingreift.

Biodiversität

### Ökologischer Fußabdruck

Diese Kennzahl ist eine international wichtige Größe zur Beschreibung des „Drucks“ von Staaten, Unternehmen und Regionen auf die Umwelt. Aufgrund der aufwändigen Berechnung wird diese Kennzahl erst langfristig eine Bedeutung bekommen. Sie macht deutlich, wie viel Lebensraum der Erde eine ökonomische Aktivität einschließlich ihrer Folgewirkungen beansprucht.

ökologischer Fußabdruck international wichtige Größe

### 7.3 Soziokulturelle Aspekte der Nachhaltigkeit

Kennzahlen soziokultureller Aspekte der Nachhaltigkeit können auf Unternehmensebene oder Projektebene gebildet werden. Hierzu gehören ohne Vollständigkeitsanspruch:

- Ausgaben und spezielle Programme für Familienverträglichkeit, Gesundheit, Sicherheit und Weiterbildung
- Krankheitsquote
- Mitarbeiterfluktuation, Mitarbeiterzufriedenheit
- Frauenanteil im Unternehmen und in Führungsebenen
- soziale Projekte und soziales Engagement

Soziokulturelle Aspekte der Nachhaltigkeit sind darüber hinaus wesentliche Kriterien für Stadtquartiere. Ohne sie wird auf Dauer ein Stadtquartier nicht positiv angenommen.

Kriterien für Stadtquartiere

## Kapitel 7

### Nachhaltigkeitsmessung in der Immobilienbranche

#### Prozessqualität in der Planungsphase

Die Charakteristika soziokultureller Aspekte der Nachhaltigkeit auf Stadtquartiersebene zeichnen sich einerseits durch Prozessqualität in der Planungs-/Projektierungsphase aus:

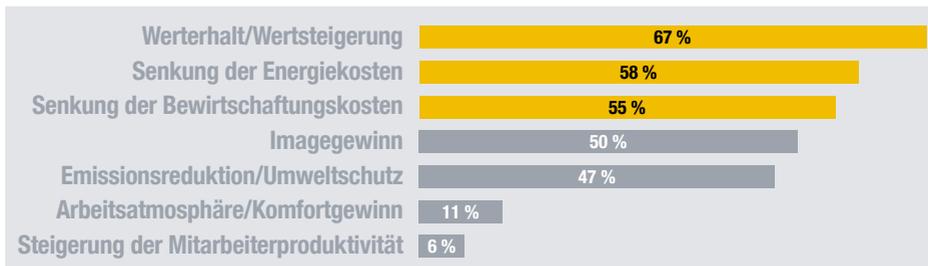
- kreativer Prozess und Wettbewerbe in Planung und Bau des Quartiers
- Architektonische und städtebauliche Qualität, mit Grünflächen und Plätzen, die in die Umgebung eingebunden sind
- Infrastrukturelle Anbindung des öffentlichen und privaten Verkehrs, Fuß- und Radwege, teilweise mit Verkehrsberuhigung, aber auch funktionierender Ver- und Entsorgung
- Vielseitigkeit eines Quartiers, u. a. Multifunktionalität/Diversität der Nutzung und des Angebots in Freizeit, Kultur, Bildung, Nahversorgung, Gesundheit
- Durchmischung der Alters- und Sozialstruktur
- Treffpunkte/soziale Mitte zur Bildung einer Quartiersidentität

#### nachhaltiges Quartiersmanagement

Andererseits sind auch das Quartiersmanagement oder die Quartiersbetreuung nach der Errichtung für nachhaltige Verbesserungen in folgenden Bereichen wichtig:

- Aufenthaltsqualität
- Nutzerzufriedenheit
- Zugangsfrequenz
- Quartiersidentität
- Sicherheit

### Ziele der Nutzung nachhaltiger Immobilien\*



Quelle: Roland Berger Studie „Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement“

\* Mehrfachnennungen möglich

#### 7.4 Ökonomische Aspekte der Nachhaltigkeit

Im Mittelpunkt steht zunächst die Betrachtung ökonomischer Einflussfaktoren auf Einzelprojekte, deren Summe den Erfolg eines Portfolios oder Immobilienunternehmens ausmacht.

Entscheidend ist am Ende immer die Zufriedenheit der Bürger, Mieter und Nutzer. Indikatoren für die Akzeptanz einer Immobilie sind:

- Leerstands-/Belegungsquote
- Mietsteigerungen
- geringe nicht umlagefähige Nebenkosten
- Wertentwicklung
- technische Charakteristika
  - Flächeneffizienz
  - Lebenszykluskosten
  - Nutzungsflexibilität

## Kapitel 8

# Nachhaltige unternehmerische Verantwortung und unternehmerisches Handeln

### Nachhaltigkeitskodex und Nachhaltigkeitsberichterstattung

Ein Teil der gesellschaftlichen Verantwortung von Unternehmen (Corporate Responsibility) betrifft die Corporate Governance und Compliance Standards. Corporate Governance bezeichnet prinzipiell die organisatorische und inhaltliche Ausgestaltung des Managements eines Unternehmens. Die Frage ist: Nach welchen Verhaltensstandards ist die Corporate Governance ausgerichtet? Mit Compliance bezeichnet man die Maßgabe und die dazu gehörenden Unternehmensprozesse und organisatorischen Vorgaben, um Gesetze Verhaltensregeln und Richtlinien einzuhalten. Sie besteht aus einem allgemeinen Teil (Corporate Governance) und einem auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Teil (Corporate Responsibility).

Der allgemeine Teil umfasst die „Grundsätze ordnungsgemäßer und lauterer Geschäftsführung der Immobilienwirtschaft“. Der auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Teil, die Corporate Responsibility im weiten Sinne, beinhaltet den Nachhaltigkeitskodex (Kapitel 4.2) sowie eine transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung (Kapitel 5). Von der Immobilienwirtschaft wurde zur Definition von Grundsätzen der Corporate Governance bereits die „Initiative Corporate Governance der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG)“ im Herbst 2002 konstituiert. Diese Initiative hat einen Kodex für die Immobilienbranche und Grundsätze für gute Corporate Governance entwickelt sowie speziellere Kodizes für Treuhandvermögen etc. Viele Unternehmen haben den Standard übernommen und einige Unternehmen haben ihr Compliance Management bereits von der ICG zertifizieren lassen.

### 8.1 Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft

**1. Professionalität, Transparenz und Fairness** gegenüber Anteilseignern/Treugebern („Anleger“), Geschäftspartnern, Mietern, Mitarbeitern sowie der Öffentlichkeit sind die unverzichtbare Basis unternehmerischen Handelns im volkswirtschaftlich wichtigen Immobiliensektor. Die Einhaltung dieser Grundsätze stärkt das Vertrauen in die Immobilienwirtschaft. Aus diesem Grunde fühlen sich diesen Grundsätzen auch diejenigen Gesellschaften, insbesondere Dienst-

Einhaltung von Grundsätzen stärkt Vertrauen

leister, verpflichtet, die nicht das Immobiliengeschäft im engeren Sinne betreiben, und auf die deshalb ein wesentlicher Teil der nachfolgenden Bestimmungen nicht wortwörtlich anwendbar ist.

2. Unternehmen, die in der oder für die Immobilienwirtschaft tätig sind, betreiben ihr Geschäft im **Interesse der Anleger und/oder Auftraggeber** und fühlen sich dem Ziel der Steigerung des Unternehmenswertes/Immobilienvermögens verpflichtet.
3. Die **Unternehmensleitung** verfügt über die erforderliche Eignung und ausreichende Erfahrung. Sie stellt die kontinuierliche Weiterbildung von Führungs-, Führungsnachwuchs- und Fachkräften sicher.
4. Sachkundige **Aufsichts- und Beratungsgremien** erhöhen die Entscheidungsqualität bei Immobiliengeschäften. Diese Gremien werden entsprechend besetzt und von der Unternehmensleitung vorausschauend, klar und umfassend informiert.
5. Eine **sachgerechte Bewertung** des Immobilienvermögens erfolgt anhand anerkannter Bewertungsmethoden durch qualifizierte Sachverständige.
6. Das Immobiliengeschäft erfolgt zumeist mit hohem Kapitaleinsatz und langfristigem Planungshorizont. Daher sind die Einrichtung und Fortentwicklung eines **internen Kontrollsystems** sowie einer **Risikosteuerung** unabdingbar.
7. **Interessenkonflikte**, die zwischen Mitarbeitern, Mitgliedern der Leitungs-, Aufsichts- und Beratungsgremien einerseits und dem Immobilienunternehmen andererseits oder zwischen diesem und den Anlegern bestehen, werden durch geeignete Regeln vermieden oder offengelegt.
8. Die **Prüfung des Jahresabschlusses** ist für den Schutz der Anleger und für die Vertrauensbildung von großer Bedeutung. Bei der Auswahl der Prüfer werden die Kriterien Unabhängigkeit und Qualifikation streng beachtet.

kontinuierliche  
Weiterbildung

Aufsichtsrat

langfristiger  
Planungshorizont

Schutz der Anleger

## Kapitel 8

### Nachhaltige unternehmerische Verantwortung und unternehmerisches Handeln

#### glaubwürdige Informationspolitik

9. Das **Geschäftsmodell** des Immobilienunternehmens, die Organisationsstruktur und die Beteiligungsverhältnisse werden übersichtlich dargestellt und deren Veränderungen erläutert.
10. Die **Informationspolitik** ist durch die Grundsätze der Glaubwürdigkeit und der Gleichbehandlung gekennzeichnet. Immobilienunternehmen informieren institutionelle und private, in- und ausländische Anleger sowie sonstige Marktteilnehmer objektiv, klar, umfassend und zeitgleich in adressatengerechter Form und Sprache sowie in geeigneten Medien.

#### 8.2 Corporate Responsibility im weiteren Sinne

Hinsichtlich der organisatorischen und inhaltlichen Ausgestaltung eines auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Managements eines Unternehmens sind bereits in den oberen Kapiteln zwei wesentliche Empfehlungen ausgearbeitet worden:

- Nachhaltigkeitskodex der Immobilienwirtschaft (Kapitel 4)
- Branchenstandard für das Nachhaltigkeitsberichtswesen (Kapitel 5)

#### Selbstverpflichtungen

Der Nachhaltigkeitskodex definiert dabei – in Ergänzung zu den allgemeinen Prinzipien der Corporate Governance – die auf das breite Verständnis von Nachhaltigkeit (in den Dimensionen Ökologie, Ökonomie, Soziales und deren Interdependenzen) ausgerichteten Selbstverpflichtungen, die im Rahmen einer „guten“ Unternehmensführung beachtet werden sollen.

#### 8.3 Corporate Responsibility im engeren Sinne

Teil einer Ausrichtung der Unternehmen der Immobilienwirtschaft auf Corporate Responsibility ist die Organisation eines entsprechenden, auf die sozialen und gesellschaftlichen Aspekte der Nachhaltigkeitsdimension ausgerichteten spezifischen Engagements. Auch dieser Aspekt soll deutlich machen, dass man sich der Vielschichtigkeit der

Nachhaltigkeitsthematik bewusst ist und seinen Teil zum Wohlergehen der Gesellschaft im Rahmen der so wahrgenommenen gesellschaftlichen Verantwortung als Unternehmen beiträgt. Dies wird als CSR im engeren Sinne (auch: Corporate Citizenship) bezeichnet und zielt in besonderem Maße auf die Verankerung einer entsprechenden Managementstrategie und eines adäquaten CSR-Prozesses in einem Unternehmen. Dieser Prozess kann so ausgestaltet sein, dass er sich an den Vorgaben der Umweltnorm ISO 14001 und der VDI-Richtlinie „Anleitung zum nachhaltigen Wirtschaften“ orientiert, inhaltlich dabei auf soziales Engagement ausgerichtet ist.



## Kapitel 9

# Nachhaltigkeit durch soziales Engagement (Corporate Social Responsibility)

### gezieltes soziales Engagement

#### 9.1 Ziele und Möglichkeiten sozialen Engagements

Der Ausgangspunkt für ein gezieltes soziales Engagement eines Unternehmens sollte die Formulierung der generellen sozialen Zielsetzungen sein. Aus den Zielen leiten sich letztendlich die Maßnahmen und die notwendigen einzusetzenden Ressourcen ab. Hinsichtlich der Zieldefinition ist es wichtig, die eigenen Möglichkeiten mit den Anforderungen aller adressierten Anspruchsgruppen (Stakeholder), also weiterer im gesellschaftlichen Umfeld mit dem Unternehmen kommunizierenden Gruppen, abzustimmen. Das CSR-Unternehmensleitbild für soziales Engagement ist in einer anschließenden Phase zu operationalisieren.

### Ideen für konkrete Maßnahmen

Aus dem Leitbild sind dazu Ideen für konkrete Maßnahmen abzuleiten. In Abhängigkeit der für soziales Engagement bereitstehenden Ressourcen (Geld, Personal, Sachmittel etc.) und in Abhängigkeit der gewählten Ausführungsform (Zuwendung/Förderung, freiwillige Arbeitseinsätze, Projekte oder Stiftungen) ist die Auswahl derjenigen Maßnahmen zu treffen, die vom Unternehmen konkret durchgeführt werden sollen.

### regelmäßige Berichterstattung

Es empfiehlt sich, über die konkret eingegangenen Engagements regelmäßig zu berichten. Wünschenswert wäre es, die Zielkriterien für das Engagement nicht nur qualitativ, sondern, wo immer möglich, auch quantitativ zu formulieren. Entsprechend der Zielvorgabe für das Engagement sind die konkret durchgeführten Aktivitäten zu bewerten. Für die Durchführung sozial ausgerichteter Aktivitäten ist zwischen der organisatorischen Form der Umsetzung und den dabei eingesetzten Ressourcen zu unterscheiden.

Als Ressourcen kommen dabei prinzipiell in Frage: Geld, Personal, Kompetenz und Produkte. Die organisatorische Umsetzung kann je nach Aktivität unterschiedlich sein. Bei einer „Zuwendung/Förderung“ liegt die organisatorische Verantwortung für die konkret durchgeführten Maßnahmen bei einem Dritten. Bei einer Organisation als „Projekt“ ist die Zuordnung der konkreten Verantwortung abhängig davon,

ob das Unternehmen selbst die Projektdurchführung organisiert oder ob dies in einer Partnerschaft realisiert wird. Eine besondere Form sozialen Engagements bildet das so genannte „Corporate Volunteering“. Damit wird das Ziel verfolgt, CSR-Eigeninitiativen und -engagements von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu motivieren. Das Unternehmen schafft hierzu organisatorisch/vertraglich für das Personal die Freiräume, die erforderlich sind, damit engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, unter Zuhilfenahme der Unternehmenskompetenz und gegebenenfalls weiterer Unternehmensressourcen, mit zusätzlichem persönlichem Einsatz für sich selbst und für das Unternehmen sozial aktiv sein können, um damit der Gesellschaft zu helfen.

Des Weiteren kann es sinnvoll sein, z. B. auch aus steuerlichen und rechtlichen Aspekten, aber gerade auch bei längerfristig ausgerichtetem Engagement mit einem wohldefinierten Ziel, die Zuständigkeit für die organisatorische Umsetzung von sozialen Engagements eines Unternehmens in einer eigenen „Unternehmensstiftung“ mit diesen Zweckvorgaben zu bündeln.

Corporate Volunteering

Unternehmensstiftung

## 9.2 Praktische Ansätze für soziales Engagement in der Immobilienwirtschaft

Im Folgenden werden einige Vorschläge skizziert, für ein von Firmen individuell verfolgtes oder auch von mehreren Unternehmen gemeinsam verfolgtes, sozial ausgerichtetes Engagement im Rahmen beispielhafter Projekte:

- Parks, Plätze, Naturgebiete etc.
- Kunst am Bau, Wahrung von Kultur- und Denkmälern, Stadtoptimierungen z. B. durch künstlerische Gebäudeilluminierungen, Patenschaften für Bausubstanz
- Erneuerungen von (Stadt-)Quartieren und Infrastruktur
- Best practice, Know-how-Austausch, Kongresse
- Aus- und Weiterbildung

## Kapitel 10

### Ausblick und zentrale Botschaft des ZIA

Die Welt ist in einer schwierigen Situation.

Das Thema Nachhaltigkeit gewinnt zunehmend an Bedeutung. Eine Branche wie der Immobiliensektor mit seinem enormen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Gewicht und seinem großen ökologischen Fußabdruck ist hier zentral gefordert und steht im Fokus von Politik und Öffentlichkeit. Das, was einzelne Unternehmen bereits begonnen haben, die Gesellschaft insgesamt aber noch leisten muss, kann auf die Immobilienwirtschaft sehr gut übertragen werden.

Der ZIA hat sich mit dem vorliegenden Nachhaltigkeitsleitfaden und dem Nachhaltigkeitskodex auf den Weg begeben. Viele Unternehmen und ihre Führungskräfte aus der Immobilienbranche haben bei der Erstellung engagiert mitgewirkt. Der Nachhaltigkeitsleitfaden stellt in diesem Sinne die optimale Struktur und aktuelle Informationslage aus der Branche und für die Branche dar. Als Konzept ist er die Grundlage für das, was getan werden sollte bzw. was zu tun ist – zum Nutzen aller, der Unternehmen selbst, besonders aber der Gesellschaft und der Umwelt. Neben dem ZIA kommt den Akteuren der Immobilienwirtschaft die verantwortungsvolle Aufgabe zu, den beschriebenen Prozess in Gang zu setzen und mit Leben zu füllen. Als zwingend notwendige Maßnahmen lassen sich zum einen der oben beschriebene Nachhaltigkeitsstandard sowie ein Kodex der Immobilienwirtschaft anführen, der von den verantwortungsvollen Unternehmen etabliert werden muss.

Das folgende Programm kann indes lediglich der Anfang der weiteren Etablierung innerhalb der Immobilienwirtschaft sein. Die Übertragung, Selbstverpflichtung und Akzeptanz durch alle Unternehmen – auch derjenigen, die heute noch außerhalb des ZIA agieren – sollte deshalb eine weitere große Aufgabe sein. Mit dem Leitfaden „Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft“ ist ein Anfang gemacht.

### Zusammenfassend erklärt der ZIA seine Position zur Nachhaltigkeit:

Der ZIA sieht das Thema Nachhaltigkeit in seinen verschiedenen Dimensionen als zentrales Anliegen für die Immobilienwirtschaft.

- Der ZIA fixiert den **Nachhaltigkeitskodex in der Immobilienwirtschaft**, vertritt ihn als eigenes Anliegen und positioniert ihn in Breite.
- Der ZIA empfiehlt den Immobilienunternehmen den **Nachhaltigkeitskodex der Immobilienwirtschaft** zur Annahme als Selbstverpflichtung. Er tritt für diese Position aktiv ein. Der ZIA motiviert alle Mitgliedsfirmen, sich entsprechend zu verhalten.

Der ZIA empfiehlt insbesondere allen Immobilienunternehmen, im Sinne eines **Branchenreportings Nachhaltigkeitsberichte zu erstellen** und dabei die Vereinheitlichungsprinzipien wie die Vorgaben der Global Reporting Initiative zu beachten. Er wird hierzu aktive Informationskampagnen in die Immobilienwirtschaft im Allgemeinen und in seine Mitgliedschaft im Besonderen initiieren.

- Der ZIA wird die **Entwicklung der Nachhaltigkeitsberichterstattung** von Immobilienunternehmen beobachten und hierzu regelmäßig einen eigenen ZIA-Bericht über die Nachhaltigkeitsberichterstattung der Immobilienwirtschaft erstellen.
- Der ZIA wird seine **politischen Positionen an Nachhaltigkeit** ausrichten.

## Nachwort

### Forschungsprojekt Nachhaltigkeit

#### Bestandsaufnahme und Einordnung

#### Positionierung für die Immobilienbranche

#### Sicherung der Praxistauglichkeit

#### auf Weiterentwicklung angelegt

Die hier ausgearbeiteten Positionen basieren auf einem Forschungsprojekt, das auf Initiative und unter Federführung des ZIA von Professor Radermacher vom FAW Forschungsinstitut für anwendungsorientierte Wissensverarbeitungen Ulm und einer ZIA Projektgruppe in zwei Phasen durchgeführt wurde. Ziel des Forschungsprojektes war in einem ersten Schritt eine Bestandsaufnahme und Einordnung der zahlreichen unter den Begriff Nachhaltigkeit zu fassenden Ansätze und Initiativen unter besonderer Berücksichtigung der Immobilienwirtschaft. Darauf aufbauend wurde eine Positionierung für die Immobilienbranche erarbeitet.

Diesem Phasenmodell Rechnung tragend war unser Ansatz von Anfang an, eine maximale Beteiligung der Unternehmen im ZIA sicherzustellen. Es wurde besonderer Wert darauf gelegt, dass diese Positionierung von der Branche für die Branche erfolgte, um die operative Umsetzung für die Unternehmen zu erleichtern und die Praxistauglichkeit sicherzustellen. Vor dem Hintergrund der Dynamik, die das Thema Nachhaltigkeit entfaltet, ist die Positionierung bewusst als eine allgemeine Beschreibung konzipiert und auf Weiterentwicklung angelegt. Sie steckt auf der einen Seite einen gemeinsamen Rahmen ab, in dem sich die Aktivitäten der Unternehmen bewegen sollten. Auf der anderen Seite wird Raum für weitere Entwicklungen gegeben.

Die eigentliche Ausgestaltung und Berücksichtigung der unternehmensspezifischen Belange obliegt damit den Unternehmen der Immobilienbranche selbst. Diese weiteren Entwicklungen werden vom ZIA beobachtet und die Positionierung fortgeschrieben.

In einer ersten Phase des Projektes wurden die Ausgangssituation und insbesondere die große volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienbranche, ihr ökologischer Fußabdruck und ihre zentrale Bedeutung für eine Orientierung der Gesellschaft zu mehr Nachhaltigkeit beschrieben. Die Positionierung der Branche zu den großen Themenfeldern Energie, Klima und Nachhaltigkeit wurde herausgearbeitet. Dabei wurde verdeutlicht, wie vielfältig und übergreifend die Wirkungen des Immobiliensektors sind.

große volkswirtschaftliche  
Bedeutung

gesellschaftliche  
Verantwortung wahr-  
nehmen

Dies war die Ausgangssituation für das Projekt, das die ZIA-Zukunftsinitiative in einer Phase II mit erheblichem persönlichen Engagement zahlreicher Entscheidungsträger und Fachleute von rund 30 Unternehmen initiiert hat. Ohne die umfangreiche finanzielle und ideelle Unterstützung dieser Unternehmen wäre das Projekt nicht möglich gewesen. Zu besonderem Dank verpflichtet ist der ZIA den Sponsoren Prelios, RREEF, STRABAG, Union Investment und GSW sowie den Unterstützern aus den Unternehmen Bilfinger Berger Hochbau, Bouwfonds Real Estate Investment Management, Deutsche Annington, DIC Deutsche Immobilien Chancen, ECE Projektmanagement, Ernst & Young, Eurohypo, Metro Asset Management und SEB Asset Management. Der Beitrag dieses Kreises von Unternehmern und Führungskräften ist die entscheidende Basis für das Projekt und das vorliegende Ergebnis.

umfangreiche finanzielle  
und ideelle Unterstützung

den Sponsoren zu  
besonderem Dank  
verpflichtet

Besonderer Dank gilt ferner Werner Knips als Initiator und Gesamtleiter des Projektes für sein intensives Engagement sowie Dr. Thomas Beyerle für die Zusammenführung der verschiedenen Teile des Berichts.

*Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., Oktober 2011*

## Dank an die Sponsoren

### Premium-Sponsoren

zu besonderem Dank verpflichtet ist der ZIA den Sponsoren und Unterstützern aus den genannten Unternehmen.

#### **STRABAG**

Managing Buildings.

Dr. Ludwig Steinbauer,  
Vorsitzender der Geschäftsführung der  
STRABAG Property and Facility Services

GmbH und Mitglied des Vorstands der STRABAG AG Österreich:

„Nachhaltigkeit ist nach unserem Selbstverständnis immer ein Gleichklang von ökonomischen, ökologischen und soziokulturellen Standards. Dazu tragen nicht nur der ressourcenschonende Umgang mit der Umwelt bei, sondern insbesondere auch Prinzipien wie Transparenz, Qualität und Verlässlichkeit. Für uns als Immobiliendienstleister sind gewachsene Partnerschaften und lang anhaltende Kundenbeziehungen der beste Nachhaltigkeitsindikator.“

GSW

Thomas Zinnöcker, Vorsitzender des Vorstands der  
GSW Immobilien AG und Vizepräsident des ZIA:

„Kein Unternehmen kann sich heutzutage dem Thema Nachhaltigkeit entziehen – es muss vielmehr in das unternehmerische Handeln implementiert werden. Dabei geht es bewusst nicht um die einseitige Fokussierung auf ökologische Aspekte. Vielmehr sind die ökonomische Nachhaltigkeit und die gesellschaftliche Verantwortung entscheidende Parameter für den dauerhaften Erfolg eines Unternehmens.“



Dr. Reinhard Kutscher,  
Vorsitzender der Geschäftsführung  
der Union Investment Real Estate

GmbH und Präsidiumsmitglied des ZIA:

„In den Industrieländern sind Gebäude zu einem Großteil für die Kohlenstoffdioxid-Emissionen verantwortlich. Eine nachhaltig konstruierte Immobilie leistet nicht nur einen Beitrag zum Klimaschutz, sondern lässt sich auch mit deutlich niedrigeren Betriebskosten bewirtschaften. Das Thema Nachhaltigkeit ist also alles andere als eine kurzfristige Modeerscheinung. Es ist gerade im Immobilieninvestmentmarkt eine Grundlage für Investitionssicherheit und Rendite.“

## Sponsoren



Andreas Engelhardt, Geschäftsführer der Prelios Asset Management Deutschland GmbH:

*„Das Thema Nachhaltigkeit rückt zunehmend in den Fokus der Immobilienwirtschaft. Gebäude gelten als einer der Hauptverursacher der globalen CO<sub>2</sub>-Emission. Hier lassen sich enorme Einsparpotenziale erzielen. Als Immobiliengesellschaften müssen wir gemeinsam mit der Politik allgemeingültige ökologische und ökonomische Standards schaffen. Der Förderung der energetischen Gebäudesanierung kommt dabei eine tragende Rolle zu.“*



Dr. Georg Allendorf, Head of RREEF Germany und Präsidiumsmitglied des ZIA:

*„Merkliche Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit sind im Immobilienmanagement von entscheidender Bedeutung. Immobilien verursachen rund ein Drittel der globalen Treibhausgasemissionen. RREEF will eine aktive Führungsrolle im Bereich nachhaltiger Immobilieninvestments spielen. Wir glauben, dass wir mit unserem Engagement für Nachhaltigkeit einen Mehrwert für unsere Kunden und das Unternehmen schaffen und einen wichtigen Beitrag im Kampf gegen den Klimawandel leisten können.“*

## Position des ZIA

Dr. Andreas Mattner,

Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.:

*„Für die Immobilienwirtschaft ist das Thema Nachhaltigkeit Herausforderung und Chance zugleich. Glaubwürdigkeit und Ansehen der Branche werden sich in der Politik und der Öffentlichkeit nur dann weiter verbessern, wenn das Thema Nachhaltigkeit kompetent aufbereitet und umgesetzt wird. Der ZIA ist der erste Immobilienverband, der sich dieser Verantwortung stellt und auch kontinuierlich mit seiner Ausschussarbeit vorantreibt.“*

## Unterstützer

- Bilfinger Berger Hochbau
- Bouwfonds Real Estate Investment Management
- Deutsche Annington
- DIC Deutsche Immobilien Chancen
- ECE Projektmanagement
- Ernst & Young
- Eurohypo
- Freshfields Bruckhaus Deringer
- Metro Asset Management
- SEB Asset Management

*Besonderer Dank gebührt auch den Mitgliedern der Zukunftsinitiative Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft.*

*Der Beitrag dieses Kreises von Unternehmern und Führungskräften ist die entscheidende Basis für das Projekt und das vorliegende Ergebnis.*

**Dr. Georg Allendorf, Geschäftsführer RREEF Spezial Invest GmbH;** Dr. Thomas Beyerle, Head of CS & Research IVG Immobilien AG; **Matthias Böning, Vorstandsvorsitzender mfi management für immobilien AG;** Prof. Dr. Bernhard Bürklin, Leiter Corporate Projects HOCHTIEF AG; **Prof. Michael Cesarz, ehemaliger Sprecher der Geschäftsführung Metro Group Asset Management GmbH;** Claus-Jürgen Cohausz, Mitglied des Vorstands Westdeutsche Immobilien Bank AG; **Dr. Johannes Conradi, Partner Freshfields Bruckhaus Deringer LLP;** Wijnard Donkers, Vorsitzender der Geschäftsführung Deutsche Annington Immobilien GmbH; **Peter Forster, Geschäftsführer IVG Asset Management GmbH;** Stefanie Frensch, Geschäftsführerin HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, vorm. Partnerin Ernst & Young Real Estate GmbH; **Hartmut Fründ, Managing Partner Ernst & Young Real Estate GmbH;** Joachim Ganse, Direktor Sustainability Services KPMG, vorm. Geschäftsführer Deloitte Cert Umweltgutachter GmbH; **Prof. Holger Hagge, Direktor Strategische Projekte Deutsche Bank AG;** Manfred Heider, Vorstand MAX.P AG; **Ulrich Höller, Vorsitzender der Vorstands DIC Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA;** Dr. Lothar Kappich, Geschäftsführer HR & Corporate Services ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG; **Robert Heinemann, Geschäftsführer der GB Immobilien GmbH;** Werner Knips, Senior Partner Heidrick & Struggles; **Thomas Köntgen, Mitglied des Vorstands Eurohypo AG;** Axel Kraus, Geschäftsführer SEB Investment GmbH; **Dr. Reinhard Kutscher, Vorsitzender der Geschäftsführung Union Investment Real Estate GmbH;** Dr.-Ing. Jacob Matthias, Technischer Geschäftsführer WOLF & MÜLLER Holding GmbH & Co. KG; **Dr. Wulf Meinel, Geschäftsführer/Partner The Carlyle Group CREA Germany GmbH;** Alexander Möll, Geschäftsführer Hines Immobilien GmbH; **Dr. Gerhard Niesslein, Sprecher des Vorstands IVG Immobilien AG;** Roman Petrussek, ehemaliger Geschäftsführer ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.; **Andreas Quint, Geschäftsführer Jones Lang LaSalle GmbH;** Dr. Sebastian Reich, Mitglied der Geschäftsleitung Immobilien ARCADIS Deutschland GmbH; **Prof. Dr. Nico B. Rottke, Institutsdirektor Real Estate Management Institute (REMI) European Business School (EBS);** Dr. Michael Schädlich, ehemaliger Geschäftsführer DORMA Holding GmbH & Co. KGaA; **Bärbel Schomberg, Geschäftsführerin Schomberg & Co Real Estate Consulting GmbH;** Dr. Florian Stetter, ehemaliger Geschäftsführer STRABAG Property and Facility Services GmbH; **Rainer Thaler, Managing Director GE Real Estate Germany;** Peter Tzeschlok, Vorstand Drees & Sommer AG; **Wolfgang Weinschrod, ehemaliger CEO Prelios Deutschland GmbH;** Dr. Marc Weinstock, Geschäftsführer Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH, vorm. Vorstandsvorsitzender HSH Real Estate AG; **Thomas Zinnöcker, Vorstandsvorsitzender GSW Immobilien AG;** Worna Zohari, MRICS, Geschäftsführer Zohari Unternehmensgruppe, vorm. Member of the Board Gagfah Group

## Impressum

Herausgeber:  
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Wallstraße 16  
10179 Berlin

Tel: +49 (0)30/20 21 585 - 0  
Fax: +49 (0)30/20 21 585 - 29

[www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)  
[info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)

Mitglied im  **BDI**  
Bundesverband der  
Deutschen Immobilienwirtschaft

Projektbetreuung:  
Thies Grothe, Denis McGee

V.i.S.d.P.:  
Denis McGee

Konzept, Redaktion, Projektmanagement:  
RUECKERCONSULT GmbH  
Wallstraße 16  
10179 Berlin

Gesamtgestaltung, Infografik, Realisation:  
WERBEWERK Werbeagentur GmbH  
Hardefuststraße 9a  
50677 Köln

Stand: März 2013

Gedruckt auf 170 g Luxosatin FSC aus  
nachhaltiger Forstwirtschaft

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Wallstraße 16  
10179 Berlin

Tel: +49 (0)30/20 21 585-0  
Fax: +49 (0)30/20 21 585-29

[www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)  
[info@zia-deutschland.de](mailto:info@zia-deutschland.de)