

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

7. Nachhaltigkeitsmessung in der Immobilienbranche	
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
8. Nachhaltige unternehmerische Verantwortung und unternehmerisches Handeln	
8.1 Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft	50
8.2 Corporate Responsibility im weiteren Sinne	52
8.3 Corporate Responsibility im engeren Sinne	52
9. Nachhaltigkeit durch soziales Engagements (Corporate Social Responsibility)	
9.1 Ziele und Möglichkeiten sozialen Engagements	54
9.2 Praktische Ansätze für soziales Engagement in der Immobilienwirtschaft	55
10. Ausblick und zentrale Botschaft des ZIA	56
11. Nachwort	58
Dank an die Sponsoren	60
Impressum	63

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.

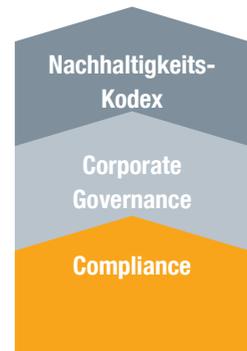


Der Kodex ist eine Sammlung wesentlicher Punkte einer Selbstverpflichtung, die maßgeblich für die Nachhaltigkeitspositionierung der unternehmerischen Wertesysteme, Strukturen und Prozesse mit der besonderen Ausrichtung auf ökologische und soziale Anliegen und Anforderungen ist. Der Branchenkodex gibt 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.



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 (Stand: März 2013).

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 Eurohyppo 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.
Unter den Linden 42
10117 Berlin

Vereinsregister-Nummer: VR 25863 B
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

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

www.zia-deutschland.de
info@zia-deutschland.de

Mitglied im  **BDI**
Bundesverband der
Deutschen Industrie e.V.

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
Schanzenstraße 24
51063 Köln

Stand: Juli 2015

Gedruckt auf 170 g Luxosatin FSC aus
nachhaltiger Forstwirtschaft

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Unter den Linden 42
10117 Berlin

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

www.zia-deutschland.de
info@zia-deutschland.de