

INTEGRATION VON NACHHALTIGKEITSASPEKTEN IN DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany



Grundlagen und Standards

Stand Dezember 2014

Autorenkreis

Das Arbeitspapier wurde im Zeitraum von 2012 bis 2014 von der gif-Kompetenzgruppe Nachhaltigkeit erstellt. Neben den verfassenden Mitgliedern sind auch die Mitglieder der Kompetenzgruppe zu erwähnen, die durch ihre Diskussionsbeiträge wesentlich zum Gelingen des Werkes beigetragen haben. Ein besonderer Dank gilt dem Expertengremium, das sich zur Begutachtung und Kommentierung des Entwurfs bereit erklärt und wertvolle Hinweise gegeben hat.

Arbeitskreisleitung

Patricia March, MBA	VALTEQ Gesellschaft mbH
Dr. Dirk Daube	Professur Betriebswirtschaftslehre im Bauwesen Bauhaus-Universität Weimar

Hauptautoren

Patricia March, MBA	VALTEQ Gesellschaft mbH
Dr. Dirk Daube	Professur Betriebswirtschaftslehre im Bauwesen Bauhaus-Universität Weimar
Dr. Tobias Dippold	DIC Office Balance I GmbH
Thomas Braun	Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft IRE BS International Real Estate Business School Universität Regensburg

Mitautoren

Prof. Dr. Nico B. Rottke FRICS	Real Estate Management Institute EBS Universität für Wirtschaft und Recht
	iddiw Institut der Deutschen Immobilienwirtschaft
Prof. Dr. rer. pol. Björn-Martin Kurzrock, MSRE (GSU)	Fachgebiet Immobilienökonomie Fachbereich Bauingenieurwesen Technische Universität Kaiserslautern
Dr. Elmar Bickert	Squire Patton Boggs (US) LLP
Torsten Butz	Generali Real Estate S.p.A.
Juliane Cramer von Clausbruch	PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Tajo Friedemann	Cushman & Wakefield LLP
Dr. Gunnar Gombert	PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thomas Henkler

BrandCultureManagement

Dieter W. Horst

PricewaterhouseCoopers AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hans-Joachim Kilian

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken und
Beleihungswertermittlung

Bauschaden-Sachverständiger
Real Estate Risk Manager (EBS)

Wirtschaftsmediator (BBA)

Wolfgang Oepen, MBA

Urban City Consultants

Britta Roden

Westdeutsche ImmobilienBank AG

Henning Zander

Aareal Bank AG

Ein besonderer Dank gilt dem Expertengremium, das sich zur Begutachtung und Kommentierung des Entwurfs bereit erklärt und wertvolle Hinweise gegeben hat.

Dr. Thomas Beyerle

Catella Property Valuation GmbH

Dr. Franz Fürst

University of Cambridge

Department of Land Economy

Prof. Dr.-Ing. habil. Thomas Lützkendorf

Lehrstuhl für Ökonomie und Ökologie des
Wohnungsbau

Fachgebiet Immobilienwirtschaft (FIWI)

Karlsruher Institut für Technologie (KIT)

I Einleitung

Das vorliegende Dokument gibt einen Überblick über die aus Sicht der gif-Kompetenzgruppe Nachhaltigkeit bestehenden Anforderungen an einen nachhaltigen Unternehmensbetrieb, denen sich Unternehmen der Immobilienwirtschaft entweder aufgrund gesetzlicher Erfordernisse oder aufgrund bestehender Branchenstandards zu stellen haben. Auf Grundlage der im Jahr 1992 beschlossenen Agenda 21 sowie den darauf folgenden europäischen und nationalen Richtlinien und Regulierungen nimmt der Gesetzgeber zunehmend Einfluss auf den nachhaltigen Unternehmensbetrieb.

Um Transparenz hinsichtlich möglicher Anforderungen an eine nachhaltige Ausrichtung von Unternehmen in Bezug auf Unternehmensführung und Unternehmensentwicklung herzustellen, wird zunächst auf das aktuelle Begriffsverständnis von Nachhaltigkeit eingegangen und die historische Entwicklung beleuchtet. Anschließend wird ein Grundverständnis zur Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft hergeleitet.

Die operationalen Auswirkungen einer nachhaltigen Unternehmensausrichtung sind zumeist im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen zusammengefasst. Das vorliegende Arbeitspapier integriert daher die aktuelle Verbreitung der Nachhaltigkeitsberichterstattung unter deutschen Immobilienunternehmen und legt die damit verbundenen Ziele offen. Damit wird eine Einschätzung ermöglicht, welche Branchenstandards aktuell bereits bestehen und welche Anreize Unternehmen haben, nachhaltige Engagements über die gesetzlichen Vorgaben hinaus umzusetzen.

II Abkürzungsverzeichnis

B-to-C	Business-to-Consumer
B-to-B	Business-to-Business
CDP	Carbon Disclosure Project
CEO	Chief Executive Officer
CR	Corporate Responsibility
CSR	Corporate Social Responsibility
CRESS	Construction and Real Estate Sector Supplement
DGNB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen – DGNB e. V.
DIN	Deutsches Institut für Normung e. V.
DJSI	Dow Jones Sustainability Index
EMAS	Eco-Management and Audit Scheme
EnEV	Energieeinsparverordnung
ESI	Ethibel Sustainability Index
FM	Facility Management
GHG-Protocol	Greenhouse Gas Protocol
GRI	Global Reporting Initiative
ISO	International Organization for Standardization
KPI	Key Performance Indicator
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
RPI	Responsible Property Investments
UN	United Nations

III Inhaltsverzeichnis

AUTORENKREIS	1
I EINLEITUNG	3
II ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	4
III INHALTSVERZEICHNIS	5
1 BEGRIFFSVERSTÄNDNIS ZUR NACHHALTIGKEIT	7
1.1 URSPRUNG DES NACHHALTIGKEITSBEGRIFFS	7
1.2 INTERNATIONALE ENTWICKLUNG DES NACHHALTIGKEITSBEGRIFFS	7
1.3 ENTWICKLUNG DES NACHHALTIGKEITSBEGRIFFS IN DEUTSCHLAND	8
1.4 DER NACHHALTIGKEITSBEGRIFF IN REGELWERKEN IN DER BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT	9
2 GRUNDVERSTÄNDNIS ZUR NACHHALTIGKEIT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT	12
2.1 NACHHALTIGKEIT VON IMMOBILIEN	12
2.1.1 ÖKOLOGISCHE DIMENSION	12
2.1.2 ÖKONOMISCHE DIMENSION	13
2.1.3 SOZIOKULTURELLE DIMENSION	13
2.1.4 MODELLE DER NACHHALTIGKEIT	13
2.1.5 GEBÄUDETYPEN MIT NACHHALTIGKEITSMERKMALEN	15
2.2 NACHHALTIGE FÜHRUNG VON UNTERNEHMEN IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT	18
2.2.1 CORPORATE RESPONSIBILITY (CR)	19
2.2.2 CORPORATE GOVERNANCE	20
2.2.3 CORPORATE CITIZENSHIP	21
2.2.4 CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY (CSR)	21
2.3 VERBINDUNG VON CORPORATE RESPONSIBILITY UND TRIPLE-BOTTOM-LINE	21
2.4 BEDEUTUNG VON CSR FÜR DEN CORPORATE RESPONSIBILITY-ANSATZ	22
2.5 PRAKTISCHE UMSETZUNG VON CR IM UNTERNEHMEN	24
3 STANDARDS DER NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG	26
3.1 AKTUELLE STANDARDS DER NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG	26
3.1.1 UNITED NATIONS GLOBAL COMPACT	26
3.1.2 GLOBAL REPORTING INITIATIVE	27
3.1.3 CDP (CARBON DISCLOSURE PROJECT)	27
3.1.4 EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION	28

3.1.5 EUROPEAN ASSOCIATION FOR INVESTORS IN NON-LISTED REAL ESTATE VEHICLES	28
3.1.6 DER DEUTSCHE NACHHALTIGKEITSKODEX	29
3.2 DIE ZUKUNFT DER BERICHTERSTATTUNG: INTEGRATION	29
4 ZUSAMMENFASSUNG	30
QUELLENVERZEICHNIS	31
ANLAGE 1: NATIONALE REGELWERKE MIT BEZUG ZUR NACHHALTIGKEIT	34
ANLAGE 2: INTERNATIONALE REGELWERKE MIT BEZUG ZUR NACHHALTIGKEIT	36

1 Begriffsverständnis zur Nachhaltigkeit

Der Begriff der Nachhaltigkeit ist aus der Immobilienwirtschaft nicht mehr wegzudenken. Der vielfältigen Verwendung des Begriffs steht eine bisher nicht ausreichende wissenschaftliche Aufbereitung gegenüber. Im Folgenden soll daher gezeigt werden, wie sich aus dem allgemeinen Streben nach nachhaltiger Entwicklung konkrete Auswirkungen für die Unternehmen der Immobilienwirtschaft ableiten und welche Konzepte helfen, ein systematisches Nachhaltigkeitsmanagement aufzubauen.

Die Begriffserläuterungen dienen als Grundlage der nachstehenden Ausführungen. Schließlich soll ein Beitrag dazu geleistet werden, die Begrifflichkeiten im Zusammenhang mit nachhaltiger Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft zu vereinheitlichen, so dass auf einer standardisierten Grundlage verstärkt an der Umsetzung und Etablierung in der Immobilienwirtschaft gearbeitet werden kann.

1.1 Ursprung des Nachhaltigkeitsbegriffs

Der Begriff der „Nachhaltigkeit“ entstammt ursprünglich dem Bereich der Forstwirtschaft, wo er im 18. Jahrhundert geprägt wurde. Erstmals musste aufgrund der immensen industriellen Nachfrage nach Holz ein Gleichgewicht zwischen dem ökonomischen und ökologischen Aspekt der Holznutzung gefunden werden. Der sich stetig erhöhende Verbrauch an Holz führte damals zu stark übernutzten Wäldern.¹

Hans Carl von Carlowitz, Oberberghauptmann am kursächsischen Hof in Freiberg (Sachsen) forderte 1713 in seinem Werk "Sylvicultura oeconomica", dass immer nur so viel Holz geschlagen werden sollte, wie durch plannmäßige Aufforstung, durch Sähen und Pflanzen wieder nachwachsen konnte und gilt seither als Schöpfer des forstwirtschaftlichen Nachhaltigkeitsbegriffes. Im Laufe der folgenden 200 Jahre wurde der Begriff Nachhaltigkeit weiterhin lediglich im Kontext der Forst- und Fischereiwirtschaft verwendet.²

1.2 Internationale Entwicklung des Nachhaltigkeitsbegriffs

Gegen Ende der 1960er Jahre drohte der enorme industrielle Fortschritt die Natur zunehmend zu zerstören. Das Bewusstsein wuchs, die Umwelt schützen zu müssen. Es setzte sich immer mehr die Ansicht durch, dass nicht nur der Mensch, sondern auch Wirtschaft und Technik auf eine intakte Umwelt angewiesen waren.³ Als einer der wichtigsten Meilensteine dieser Epoche gilt der 1972 vom „Club of Rome“ verfasste Bericht „Die Grenzen des Wachstums“. Darin wird die begrenzte Verfügbarkeit natürlicher Ressourcen thematisiert und der Begriff „sustainable“ als der Zustand eines globalen Gleichgewichtes geprägt.

Als weiteren Entwicklungsschritt veröffentlichte 1987 die Kommission der Vereinten Nationen unter Leitung der damaligen norwegischen Ministerpräsidentin Gro Harlem Brundtland den Bericht „Unsere gemeinsame Zukunft“, weltweit als Brundtland-Report bekannt. Dieser Bericht liefert die erste Definition zur nachhaltigen Entwicklung:⁴

¹ Vgl. Rottke; Reichardt (2010), S. 28.

² Vgl. DCTI (2009), S. 12.

³ Vgl. DCTI (2009), S. 12.

⁴ Vgl. Rottke; Reichardt (2010), S. 29.

„Nachhaltige Entwicklung ist eine Entwicklung, die den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen und ihren Lebensstil zu wählen.“

Eines der bedeutendsten Ereignisse auf dem Weg der Weltgemeinschaft zu einer nachhaltigen Entwicklung stellt die UN-Konferenz für Umwelt und Entwicklung 1992 in Rio de Janeiro dar.⁵ Sie wurde in Reaktion auf den Brundtland-Bericht einberufen und erobt die *nachhaltige Entwicklung* weltweit zu einem zentralen Leitbild.

Mit der Agenda 21 hat sich die internationale Staatengemeinschaft diesem Leitbild verpflichtet und sich ein globales Aktionsprogramm für das 21. Jahrhundert gegeben.⁶ Erstmals wurden die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit als *Triple-Bottom-Line-Ansatz* in Bezug zueinander gesetzt. Es wurde erkannt, dass zur Ermöglichung fairer Entwicklungschancen für alle Staaten und zur Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen für künftige Generationen, die Bereiche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, soziale Verantwortung und Umweltschutz zusammengeführt werden müssen.

Als weiterer Meilenstein in der Entwicklung des Nachhaltigkeitsbegriffs kann die Vereinbarung des Kyoto-Protokolls der Organisation der Vereinten Nationen (UNO) gelten. 1997 wurden damit erstmals verbindliche Zielwerte für den Ausstoß von Treibhausgasen festgelegt und der Emissionsrechtehandel etabliert.

Nur ein Jahr später erfolgte die Aufnahme des Nachhaltigkeitsprinzips in die Präambel des EU-Vertrages. Weitere Konferenzen in Johannesburg (2002), Heiligendamm (2007) und Rio de Janeiro (2012) folgten, ohne dass weitere bahnbrechende Entscheidungen getroffen wurden. Im Mittelpunkt stand nun vielmehr die Diskussion von bisherigen Fortschritten und der zukünftigen Möglichkeiten, die hoch gesteckten Ziele zu erreichen.

1.3 Entwicklung des Nachhaltigkeitsbegriffs in Deutschland

In Deutschland selbst wurde 1994 das Prinzip der Nachhaltigkeit im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland verankert, wobei schwerpunktmäßig auf die Generationengerechtigkeit eingegangen wird. Der Artikel 20a GG lautet seither:⁷

„Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung durch die Gesetzgebung und nach Maßgabe von Gesetz und Recht durch die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung.“

Um die international gefassten Beschlüsse auf nationaler und lokaler Ebene umzusetzen, wurde mit der Agenda 21 das Motto „think global, act local“ ausgerufen.⁸ Unter dieser Zielstellung wurde 1994 vom deutschen Bundestag die Enquete-Kommission mit dem Titel „Schutz des Menschen und der Umwelt – Ziele und Rahmenbedingungen einer nachhaltig zukunftsverträglichen Entwicklung“ eingesetzt. 1998 wurde der Abschlussbericht der Kommission „Konzept Nachhaltigkeit – Vom Leitbild zur Umsetzung“ vorgelegt.⁹

⁵ Vgl. Rottke; Reichardt (2010), S. 29.

⁶ Vgl. DCTI (2009), S. 13 f.

⁷ Vgl. Deutsches Grundgesetz, Artikel 20a.

⁸ Vgl. Lakenbrink (2009), S. 8.

⁹ Vgl. Institut für Technikfolgenabschätzung und Systemanalysen (1998).

In dem Bericht ist das Triple-Bottom-Line-Konzept der Nachhaltigkeit verankert. Es wird erklärt, dass nachhaltige Entwicklung nur durch das gleichzeitige und gleichberechtigte Umsetzen von umweltbezogenen, wirtschaftlichen und sozialen Zielen erreicht werden kann. Das auch als „Drei-Säulen-Modell“ bezeichnete Konzept bezieht nachhaltige Entwicklung also nicht mehr nur vorrangig auf den langfristigen Schutz von Umwelt und Ressourcen, sondern gleichermaßen auf die Verwirklichung sozialer und ökonomischer Ziele.

Die Bundesregierung verfolgte den Nachhaltigkeitsansatz weiter und berief im Jahr 2001 den „Rat für Nachhaltige Entwicklung“ ein. Dieser hat die Grundideen für nachhaltiges Handeln in einer eigenen Definition zusammengefasst:¹⁰

„Nachhaltige Entwicklung heißt, Umweltgesichtspunkte gleichberechtigt mit sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen. Zukunftsfähig wirtschaften bedeutet also: Wir müssen unseren Kindern und Enkelkindern ein intaktes ökologisches, soziales und ökonomisches Gefüge hinterlassen. Das eine ist ohne das andere nicht zu haben.“

Im Jahr 2002 legte Deutschland zum Weltgipfel für Nachhaltige Entwicklung in Johannesburg eine deutsche Nachhaltigkeitsstrategie mit dem Titel "Perspektiven für Deutschland" vor. Bis 2005 wurde das Dokument zu einer "Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie" weiterentwickelt. Diese soll eine praktische Orientierung zu nachhaltigem Handeln von Politik und Gesellschaft bieten. Darin sind u.a. auch Managementregeln der Nachhaltigkeit aufgeführt, in denen Anforderungen an eine ökologisch, ökonomisch und sozial ausgewogene Entwicklung beschrieben werden. Die von der Bundesregierung formulierte Grundregel dazu lautet:¹¹

„Jede Generation muss ihre Aufgaben selbst lösen und darf sie nicht den kommenden Generationen aufzürden. Sie muss zugleich Vorsorge für absehbare zukünftige Belastungen treffen. Das gilt für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen, für die wirtschaftliche Entwicklung, den sozialen Zusammenhalt und den demografischen Wandel.“

1.4 Der Nachhaltigkeitsbegriff in Regelwerken in der Bau- und Immobilienwirtschaft

Der Begriff der Nachhaltigkeit wird nur in einigen wenigen Normen definitorisch betrachtet. Die bestehenden Regelungen weisen noch keine einheitlichen Formulierungen auf. So wird Nachhaltigkeit in der DIN EN 15643-1: 2010 „Nachhaltigkeit von Bauwerken – Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden“ definiert als:

„...Fähigkeit eines Systems, für gegenwärtige und zukünftige Generationen erhaltbar zu sein. System umfasst dabei in diesem Zusammenhang umweltbezogene, soziale und ökonomische Aspekte.“

Ein anders gelagerter Schwerpunkt wird in der internationalen Norm ISO 15392 „Nachhaltiges Bauen“ gesetzt. Hier ist Nachhaltigkeit definiert als:

„...ein Zustand, der es erfordert, dass Menschen ihre Aktivitäten so ausführen, dass die Funktionen des Ökosystems der Erde insgesamt geschützt werden.“ Darüber hinaus ist nachhaltige Entwicklung definiert als „ein Zustand, in dem Komponenten des Ökosystems und deren Funktionen für die gegenwärtige und künftige Generationen bewahrt werden.“

¹⁰ Vgl. Rat für nachhaltige Entwicklung (2014).

¹¹ Vgl. Die Bundesregierung (2012a).

Im Baugesetzbuch wird im Absatz 5 die Nachhaltigkeit adressiert, wenn auch der Begriff an sich nicht erläutert wird. Darin heißt es:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln....“¹²

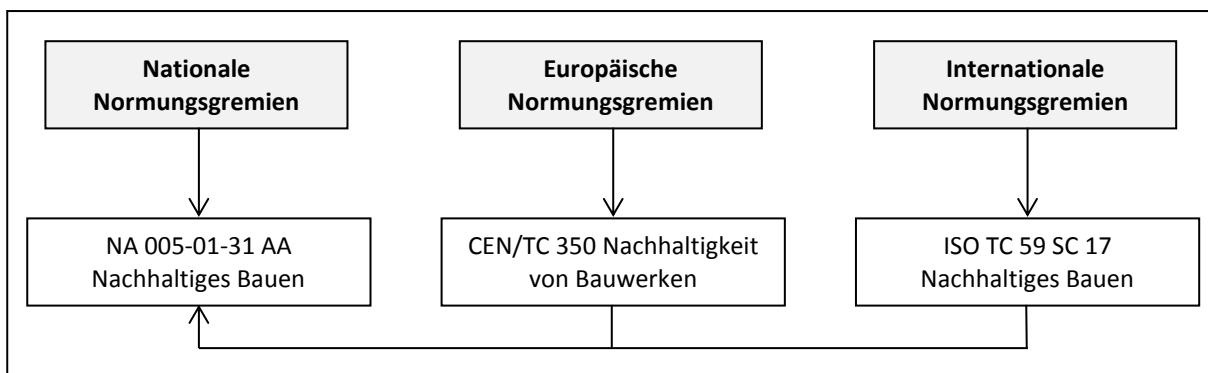


Abbildung 1: Übersicht zu Normungsgremien mit Bezug zur Nachhaltigkeit.

Quelle: Eigene Darstellung.

Eine aktuelle Aufgabe der Normungsausschüsse besteht darin, einheitliche anerkannte Sprachregelungen zu finden und festzulegen. Die deutsche Normung zur Thematik Nachhaltigkeit erfolgt im DIN Normungsausschuss (NA) Bauwesen Nr. 005. Hier ist das Arbeitsgremium NA 005-01-31 AA „Nachhaltiges Bauen“ angeordnet, das ein europäisches und ein internationales Normungsgremium auf nationaler Ebene spiegelt (vgl. Abbildung 1).

Die Normungsgremien ISO/TC 59/SC 17 und CEN/TC 350 sind für die internationale und europäische Harmonisierung der verschiedenen Grundlagen und Vorgehensweisen zur nachhaltigen Entwicklung im Bauwesen von Bedeutung. Dabei bildet die internationale ISO/TC 59/SC 17 die Grundlage für die Entwicklungen im Rahmen des europäischen Normungsausschusses CEN/TC 350 „Nachhaltigkeit von Gebäuden“.

Die Arbeit der beiden Gremien konzentriert sich auf die folgenden Punkte:

- die Entwicklung einer gemeinsamen Basis für eine Anpassung der Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung an den Betrachtungs- und Bewertungsgegenstand „Einzelbauwerk“,
- die Bereitstellung geeigneter Indikatoren und Berechnungsgrundlagen,
- die Erarbeitung von Grundlagen
 - für die Beschreibung umwelt- und gesundheitsrelevanter Merkmale und Eigenschaften von Bauprodukten,
 - sowie für die Beschreibung, Bewertung und Darstellung der Umweltqualität von Gebäuden.

¹² Vgl. BauGB § 1 Abs. 5.

Beide Normenausschüsse gliedern sich in Arbeitsgruppen (Working Groups, WG). Eine Darstellung der Zuständigkeiten der einzelnen Arbeitsgruppen ist in folgender Tabelle enthalten.¹³

CEN/TC 350	ISO/TC 59/SC 17
CEN/TC 350/WG 1: Beschreibung der Umweltqualität von Gebäuden, Nutzung von Umweltdeklarationen für Bauprodukte	ISO/TC 59/SC 17/WG 1: Allgemeine Grundsätze und Begrifflichkeiten
CEN/TC 350/WG 2: Lebenszyklus von Gebäuden – Beschreibung (nicht aktiv)	ISO/TC 59/SC 17/WG 2: Nachhaltigkeitsindikatoren
CEN/TC 350/WG 3: Beschreibung, Kommunikation und Datengrundlage der Umweltqualität von Bauprodukten	ISO/TC 59/SC 17/WG 3: Umweltdeklaration von Bauprodukten
CEN/TC 350/WG 4: Rahmen für die Beschreibung der ökonomischen Qualität von Gebäuden	ISO/TC 59/SC 17/WG 4: Umweltverhalten von Gebäuden
CEN/TC 350/WG 5: Rahmen für die Beschreibung der sozialen Qualität von Gebäuden	ISO/TC 59/SC 17/WG 5: Ingenieurbauwerke

Abbildung 2: Europäische und internationale Normungsgremien mit Bezug zur Nachhaltigkeit.

Quelle: BMVBS (2012).

Eine Übersicht zu den Normen, die von diesen Ausschüssen bisher zur Nachhaltigkeit verabschiedet wurden, ist im Anhang enthalten.

¹³ Vgl. Die Bundesregierung (2012a).

2 Grundverständnis zur Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

Für die Immobilienwirtschaft ist die Nachhaltigkeit auf vielschichtige Art und Weise von Bedeutung. Umgekehrt können die Akteure der Immobilienwirtschaft auf vielfältigen Wegen einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Gesellschaft leisten.

Auf Objektebene stehen die Gebäudesubstanz und deren Merkmale im Mittelpunkt der Betrachtung. Planungs-, Erstellungs-, Betriebs- und Rückbauprozesse sowie Revitalisierung sind so auszurichten, dass die Nachhaltigkeitsanforderungen möglichst umfassend erfüllt werden. Zur Einschätzung auf Gebäudeebene bietet sich der Triple-Bottom-Line-Ansatz an.

Eine weitere Betrachtungsebene ist die nachhaltige Unternehmensführung. Je nach Branche, Leistungsschwerpunkt, Größe usw. werden diese Ansätze in der Immobilienwirtschaft in unterschiedlicher Art und Weise als Grundlage unternehmenseigener Nachhaltigkeitskonzepte genutzt. Zunehmend wird auch eine integrative Betrachtungsweise unter Einbeziehung beider Konzepte vertreten.

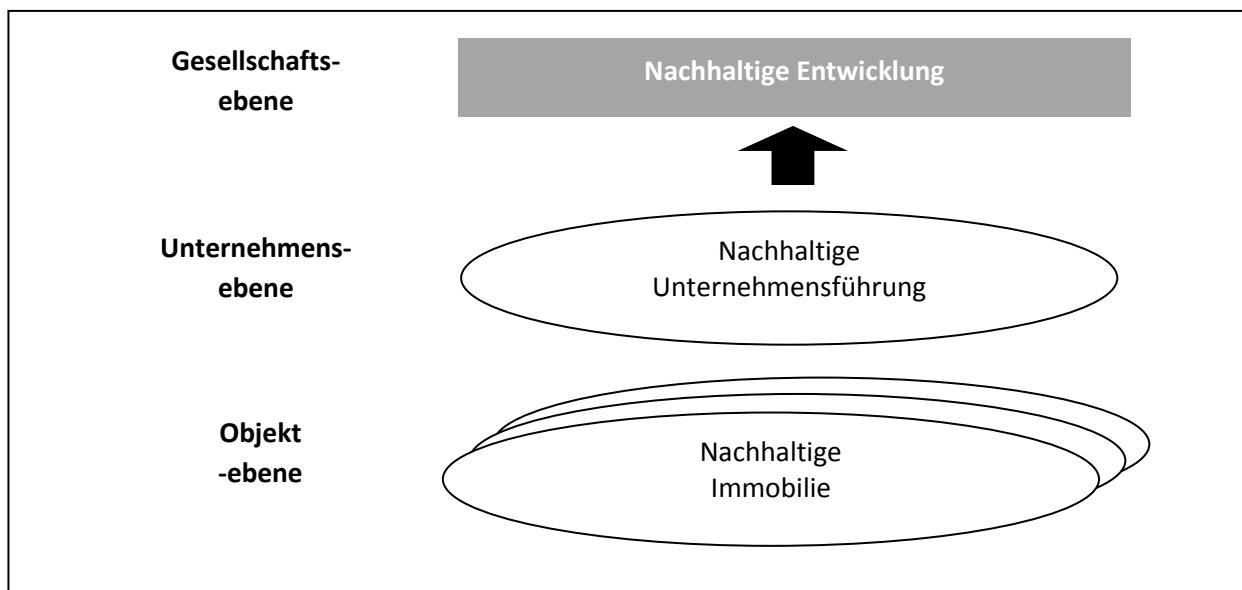


Abbildung 3: Betrachtungsebenen der Nachhaltigkeit. Quelle: Eigene Darstellung.

2.1 Nachhaltigkeit von Immobilien

Zur Strukturierung von Nachhaltigkeitsanforderungen an Immobilien hat sich in der Immobilienwirtschaft, wie in den meisten Disziplinen, der Triple-Bottom-Line-Ansatz etabliert. Demnach werden drei gleichrangige Bereiche unterschieden: die ökologische, die ökonomische und die soziokulturelle bzw. gesellschaftliche Dimension der Nachhaltigkeit.¹⁴

2.1.1 Ökologische Dimension

Die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit von Immobilien zielt darauf ab, die Umweltbelastungen durch eine Immobilie so gering wie möglich zu halten. Denn „indem ein Gebäude den Anforderungen an seine Qualität und Funktionalität entspricht,...“ ist es „...Ursache für lokale, regionale und globale

¹⁴ Vgl. Rottke; Reichardt (2010), S. 30.

umweltbezogene Auswirkungen¹⁵. Insbesondere der Schadstoffausstoß von Gebäuden (u.a. direkte und indirekte CO₂-Emissionen) soll möglichst gering gehalten werden.

Die umweltbezogene Qualität eines Gebäudes wird über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie betrachtet. Von der Planung, über die Erstellung und anschließende Nutzung bis zum Rückbau bzw. einer Umnutzung sollen Umweltwirkungen sowie auch der Ressourceneinsatz (Rohstoffe, Flächen, Energie) minimiert werden. Bei der Auswahl von Baustoffen, Bauelementen und deren Recyclingfähigkeit unterstützen produktbasierte Ökobilanzen, u.a. in Form von Umweltproduktdeklarationen (EPD's).

2.1.2 Ökonomische Dimension

Im Rahmen der ökonomischen Dimension der Nachhaltigkeit wird die ökonomische Zukunftsfähigkeit einer Immobilie hinterfragt. Ein Gebäude ist nur dann nachhaltig, wenn es wirtschaftlich errichtet und genutzt werden kann.

Eine wesentliche Zielsetzung stellt die Minimierung der Lebenszykluskosten eines Gebäudes dar. Um dies zu erreichen wird u.a. der Einsatz langlebiger, haltbarer Materialien angestrebt und eine hohe Gebäudeflexibilität gefordert. Da die Energiekosten einen beträchtlichen Teil der Nutzungskosten einer Immobilie darstellen, kommt der Energieeffizienz eines Gebäudes ein hoher Stellenwert zu. Aufgrund der diesbezüglich stetig steigenden Anforderungen wird eine hohe Energieeffizienz gleichzeitig als Beitrag zur Minimierung von wirtschaftlichen Risiken und damit zur Wertstabilität als weiterer Aspekt der ökonomischen Qualität eines Gebäudes angesehen.

2.1.3 Soziokulturelle Dimension

Die dritte Dimension des Triple-Bottom-Line-Ansatzes befasst sich im Allgemeinen mit den Anforderungen der Gesellschaft bzw. im Speziellen der Stakeholder an ein Gebäude. Einen der wichtigsten Aspekte stellen die Bedürfnisse der Nutzer dar. Ein nachhaltiges Gebäude soll die Ansprüche des Nutzers hinsichtlich Behaglichkeit, Funktionalität und architektonischer Qualität möglichst umfassend erfüllen. Mit diesen Faktoren wird der Nutzerkomfort eines Gebäudes (u.a. thermisch, akustisch, visuell) adressiert.

Darüber hinaus wird auch die Einbindung des Gebäudes in sein Umfeld berücksichtigt. Neben der Zugänglichkeit der Immobilie und der Verkehrsanbindung wird die Integration in das Stadtbild von der soziokulturellen Dimension erfasst. Ein Gebäude mit hoher soziokultureller Qualität trägt somit zu Produktivität, Lebensqualität und Zufriedenheit seiner Nutzer bei.

2.1.4 Modelle der Nachhaltigkeit

Zur Reduzierung der Komplexität von Nachhaltigkeit hat sich die Unterscheidung von drei gleichwertigen Bereichen – Ökonomie, Ökologie und Soziales – etabliert. Doch wie lässt sich der Zusammenhang dieser Bereiche veranschaulichen? Im Laufe der Zeit haben sich im Wesentlichen drei wichtige Nachhaltigkeitsmodelle herausgebildet.

Den Ausgangspunkt bildet der Triple-Bottom-Line-Ansatz. Die drei Bereiche der Nachhaltigkeit werden dabei als Säulen interpretiert, die das Dach der Nachhaltigkeit tragen, diese Darstellung wird daher auch als Drei-Säulen-Modell bezeichnet. Die Gewinnerzielung (Renditeerwartung) als bis dahin einzige tragende Säule der Unternehmung wurde 1994 erstmals von Elkington um eine Umwelt- und

¹⁵ Vgl. DIN EN 15643-2, S. 17.

Sozialkomponente als zweites und drittes Standbein ergänzt.¹⁶ Der außerordentlichen Klarheit des Modells wurde entgegengesetzt, dass unzweifelhaft bestehende Wechselwirkungen durch die überschneidungsfreien Säulen nicht abbildbar sind. Als Konsequenz daraus entwickelte sich das Schnittmengenmodell.¹⁷

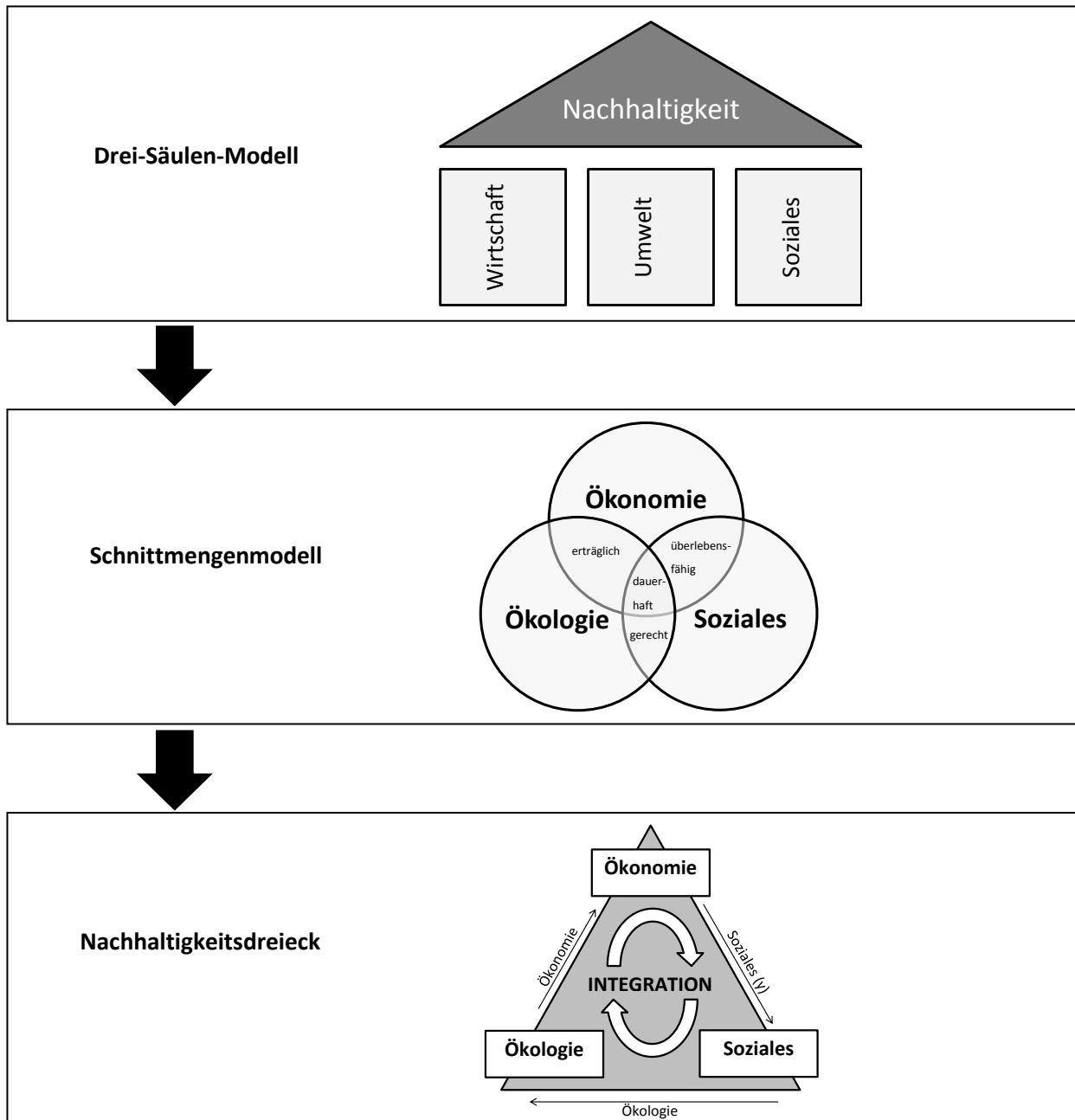


Abbildung 4: Nachhaltigkeitsmodelle.

Quelle: Eigene Darstellung unter Verwendung von Pufé (2012), S. 109 ff.

¹⁶ Vgl. Rottke; Reichardt (2010), S. 30.

¹⁷ Vgl. Pufé (2012), S. 111.

Mit dem Schnittmengenmodell wurde versucht, das Nebeneinander der Säulen aufzubrechen und den integrativen, ineinander greifenden Charakter der drei Dimensionen deutlich zu machen. Das Überlappen der Kreise veranschaulicht, dass zwischen den Bereichen enge Zusammenhänge bestehen und die Grenzen fließend verlaufen. Den Überschneidungsbereichen werden die Werte überlebensfähig, erträglich und gerecht zu gewiesen. Die angestrebte Verbindung aller drei Kreise weist auf dauerhafte Projekte, Produkte und Entwicklungen hin.¹⁸

Als Weiterentwicklung der beiden vorigen Modelle ist das Nachhaltigkeitsdreieck zu verstehen. Dabei werden die drei bisher eher separat betrachteten Bereiche zu einem gemeinsamen Ganzen zusammengeführt. Die Form des Dreiecks symbolisiert die Verbundenheit und gleichzeitigen Abhängigkeit. Auf der Dreiecksfläche, die sich zwischen den drei Ecken als Pole aufspannt, lassen sich Nachhaltigkeitsaspekte kontinuierlich zuordnen. Das Diagramm bildet einen aus drei Komponenten bestehenden Wert $x + y + z = 100\%$, sodass jegliche Kombinationen zwischen ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Argumenten dargestellt werden kann. Damit eignet sich das Nachhaltigkeitsdreieck auch für Anwendungen, wie z. B. der Nachhaltigkeitsbewertung oder der Sammlung von Indikatoren.¹⁹

2.1.5 Gebäudetypen mit Nachhaltigkeitsmerkmalen

Für Gebäude, die über mehr oder bessere Nachhaltigkeitsmerkmale verfügen als konventionelle Bauten, existiert eine ganze Reihe von Bezeichnungen. Die Bandbreite reicht dabei vom „Niedrigenergiehaus“ über „Green Building“ bis zum „nachhaltigen Gebäude“. Die Gebäudetypen weisen vielfältige Überschneidungen auf, was einer eindeutigen Abgrenzung entgegensteht.²⁰ Dieser Sachverhalt ist in der nachstehenden Abbildung wiedergegeben. In der Tabelle ist angegeben, hinsichtlich welcher Nachhaltigkeitskriterien die einzelnen Gebäudetypen ausgerichtet wurden. Dabei wird deutlich, dass oft einzelne Aspekte (z. B. Energieeffizienz) im Fokus der Betrachtungen stehen. Eine ganzheitliche Optimierung über alle Dimensionen der Nachhaltigkeit wird von den aufgeführten beispielhaften Gebäudetypen nur von den „nachhaltigen Gebäuden“ angestrebt.

¹⁸ Vgl. Pufé (2012), S. 112.

¹⁹ Vgl. Pufé (2012), S. 113.

²⁰ Vgl. Deutsche Bank Research (2010), S. 4.

Konzept/ Beschreibung	Aspekte der Nachhaltigkeit								
	Funktio-nalität	Energie-Effizienz	Ressourcen-intensität	Umwelt-verträg-lichkeit	Ge-sund-heit	Sozio-kultur.-Aspekte	Kosten im Lebenszyklus	Wert/Ertrag	Techn. Qualität
Niedrigenergiehaus		+	(+)	(+)	(+)				
Klimaneutrales Gebäude		(+)	(+)	+	(+)				
Green Building		+	+	+	+	(+)			
High Performance Building	+	+	(+)		(+)				
Nachhaltiges Gebäude	+	+	+	+	+	+	+	+	+

Legende	+ : trifft zu	(+) : trifft teilweise zu	: trifft nicht zu
---------	---------------	---------------------------	-------------------

Abbildung 5: Gebäudetypen mit Nachhaltigkeitsmerkmalen.

Quelle: Lützkendorf (2009).

Die vorhandene Vielfalt ist unterschiedlichen Akteuren geschuldet, die damit jeweils eigene Sichtweisen und Zielsetzungen verfolgen. In der Vergangenheit standen bei den meisten Initiativen ökologische Aspekte, wie die Verringerung des Energie- und Ressourcenverbrauchs und die damit verbundene Reduzierung von CO₂-Emissionen im Mittelpunkt. Formulierungen wie „Niedrigenergiehaus“, „Passivhaus“, „Nullenergiehaus“, „energieautarkes Haus“ oder „Plusenergiehaus“ verweisen auf die Qualität von Gebäuden dieser Zielrichtung.²¹

Gerade zwischen den Begriffen „Green Building“ und „nachhaltiges Gebäude“ findet im wissenschaftlichen und praktischen Sprachgebrauch noch keine ausreichende Differenzierung statt. Teilweise werden beide Begriffe sogar synonym verwendet. Der überwiegenden Sichtweise entsprechend liegt dem Begriff „Green Building“ eine Ausrichtung auf ökologische und den Nutzerkomfort betreffende Gebäudemerkmale zugrunde. Als nachgeordnete Grundlage wird aber auch die ökonomische Nachhaltigkeit gefordert. Ein Beispiel dafür liefert die Begriffsdefinition von Yudelson:²²

‘A green building is a high-performance property that considers and reduces its impact on the environment and human health. A green building is designed to use less energy and water and to reduce life-cycle environmental impact of the materials used.’

²¹ Vgl. Kaufmann (2010), S. 30 ff.

²² Vgl. Yudelson (2008), S. 13; Rottke; Reichardt (2010), S. 36.

Eine ebenfalls weit verbreitete Definition mit einem noch stärkeren Fokus auf die ökologischen Aspekte des Umweltschutzes und der Ressourcenschonung stammt von Frei:²³

„A green building is designed to conserve resources and reduce negative impacts on the environment – whether it is energy, water, building materials or land. Compared to conventional construction, green building may use one or more renewable energy systems for heating and cooling, such as solar electric, solar hot water, geothermal, bio mass, or any combination of these.“

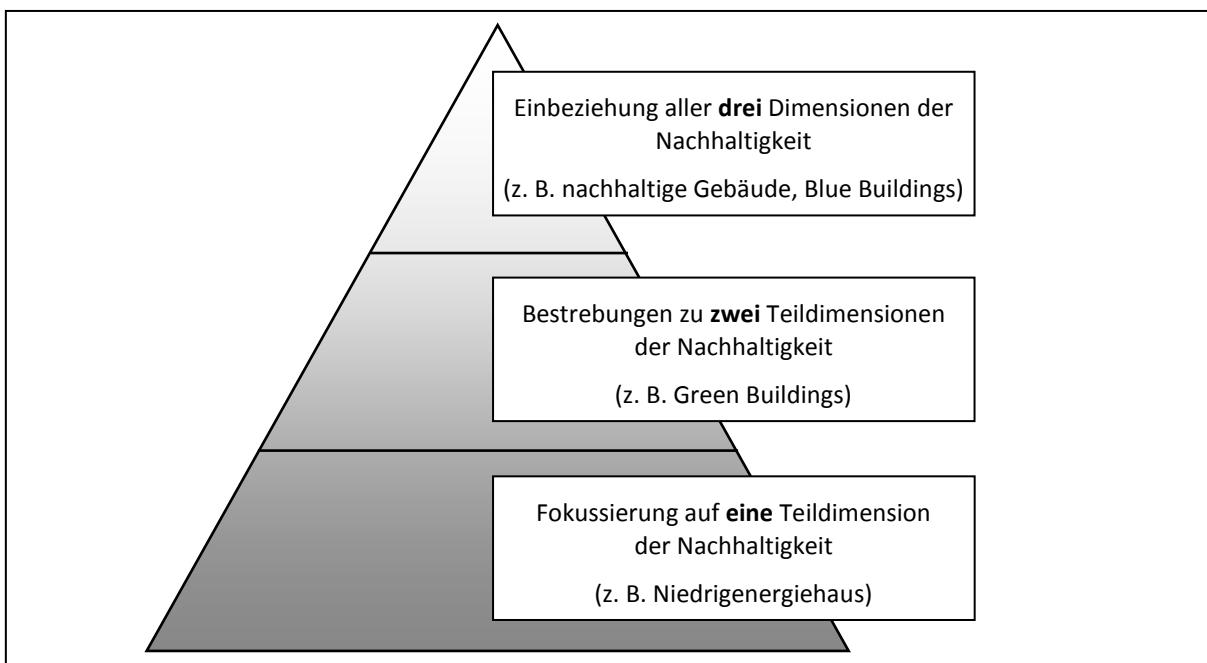


Abbildung 6: Ebenen der Nachhaltigkeitserfüllung.

Quelle: Eigene Darstellung

Dem aufgezeigten Begriffsverständnis folgend sind Green Buildings am ehesten auf der zweiten Ebene der Abbildung 6 einzuordnen. In der modellhaften Vereinfachung der Wirklichkeit soll durch die Spitze der Pyramide das Streben nach umfänglicher Nachhaltigkeit eines Gebäudes zum Ausdruck gebracht werden, dass sich ganzheitlich über die drei Bereiche Ökologie, Ökonomie und Sozialkulturelles erstreckt. Im Gegensatz zum „Green Building“ wird dabei keiner der Nachhaltigkeitsbereiche gesondert betont, sondern eine ausgewogene Erfüllung aller drei Dimensionen gefordert. Diese vereinfachte Darstellung des Betrachtungshorizonts bzw. der Hauptzielrichtung der aufgezeigten Gebäudetypen ist von komplexen Bewertungssystematiken (z. B. Nachhaltigkeitszertifikate) zu unterscheiden, bei denen die Erfüllung der Nachhaltigkeitsforderungen in den drei Dimensionen jeweils kriteriengestützt gemessen und dadurch deutlich genauer angegeben wird.

Für eine Unterscheidung der Bezeichnungen „Green Building“ und „Nachhaltige Gebäude“ spricht zudem der zusätzlich aufkommende Begriff des „Blue Building“. Bei diesem Gebäudetyp soll in Erweiterung des „Green Building“ explizit auch die ökonomische Dimension der Nachhaltigkeit gleichwertig zu den anderen beiden Säulen der Nachhaltigkeit Berücksichtigung finden. Damit besteht eine weitgehende Annäherung zu „nachhaltigen Gebäuden“, die Lützkendorf/ Lorenz unter Einbeziehung aller drei Dimensionen der Nachhaltigkeit wie folgt definieren:

²³ Vgl. Frej; Gottfried (2005), S. 3; Beyerle (2010), S. 248.

„A sustainable building is meant to be a building that contributes – through its characteristics and attributes – to sustainable development. By safeguarding and maximizing functionality and serviceability as well as aesthetic quality a sustainable building shall contribute to the minimization of life cycle costs; the protection and / or increase of capital value; the reduction of land use, raw materials and resource depletion; the reduction of malicious impact on the environment, the protection of health, comfort and safety of workers, occupants, users, visitors and neighbours; and (if applicable) to the preservation of cultural values and heritage.“²⁴

Unter einem nachhaltigen Gebäude ist demnach ein Gebäude zu verstehen, welches durch seine Eigenschaften und Merkmale zu einer nachhaltigen Entwicklung beiträgt. Dabei werden Funktionalität und Brauchbarkeit sowie ästhetische Qualität maximiert und Lebenszykluskosten minimiert. Als weitere Aspekte nachhaltiger Gebäude werden genannt: die Wertstabilität der damit verbundenen Wertanlage, die Verminderung von Landgebrauch, Materialien und Rohstoffen, sowie die Sicherung der Gesundheit und Sicherheit von Arbeitern, Bewohnern, Nutzern, Besuchern und Nachbarn und die Bewahrung von kulturellen Werten. Diese Ansätze der Nachhaltigkeit auf Objekt- bzw. Portfolioebene werden durch die Managementansätze nachhaltigen Handelns auf Unternehmensebene ergänzt, die nachfolgend genauer vorgestellt werden.

2.2 Nachhaltige Führung von Unternehmen in der Immobilienwirtschaft

Zur Adressierung von Nachhaltigkeitsaspekten bildet neben der Immobilie als Bauwerk und Nutzungsobjekt die nachhaltige Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft eine Betrachtungsebene, die immer größere Bedeutung erlangt. Nachdem die Ausrichtung auf nachhaltiges Wirtschaften lange eine Möglichkeit darstellte, sich von Wettbewerbern abzusetzen, handelt es sich heute um eine zentrale Forderung an alle Unternehmen, wie die folgende Abbildung verdeutlicht.

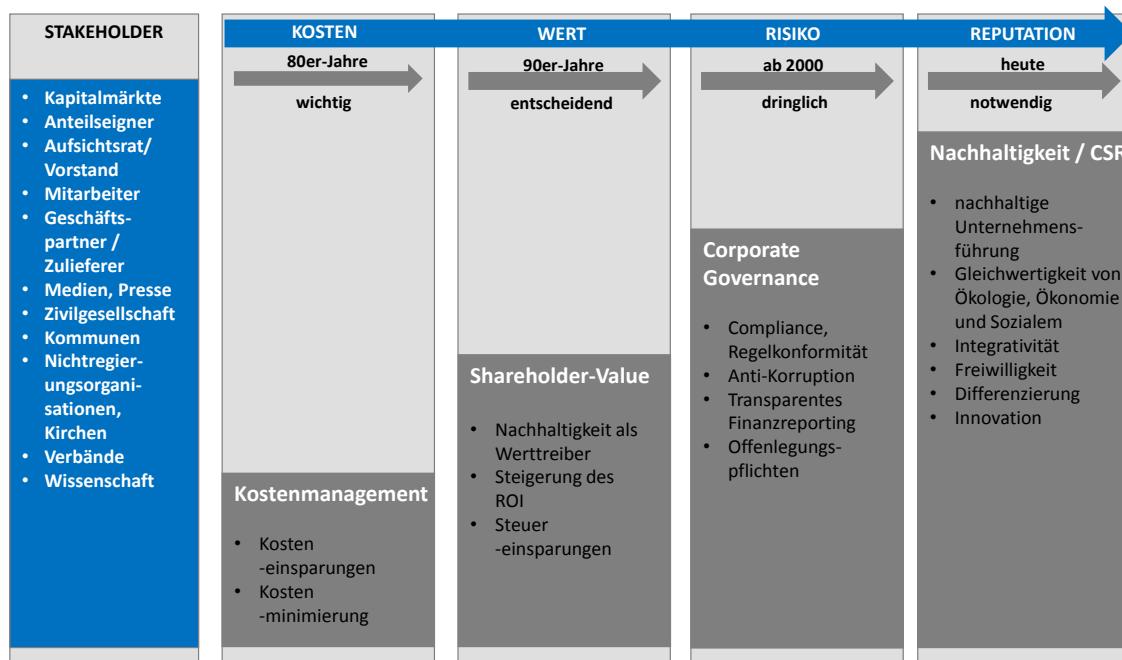


Abbildung 7: Entwicklung der Nachhaltigkeit im Unternehmenskontext.

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Pufé (2012), S. 75.

²⁴ Vgl. Lützkendorf; Lorenz (2007), S. 646.

Wie die Ergebnisse einer Untersuchung zur Nachhaltigkeit in Immobilienunternehmen zeigen, steigt die Anzahl der Unternehmen mit Nachhaltigkeitsstrategie stetig an. Derzeit wird eine Phase der Etablierung konstatiert, in der Unternehmen ohne Nachhaltigkeitskonzept Wettbewerbsnachteile befürchten müssen.²⁵

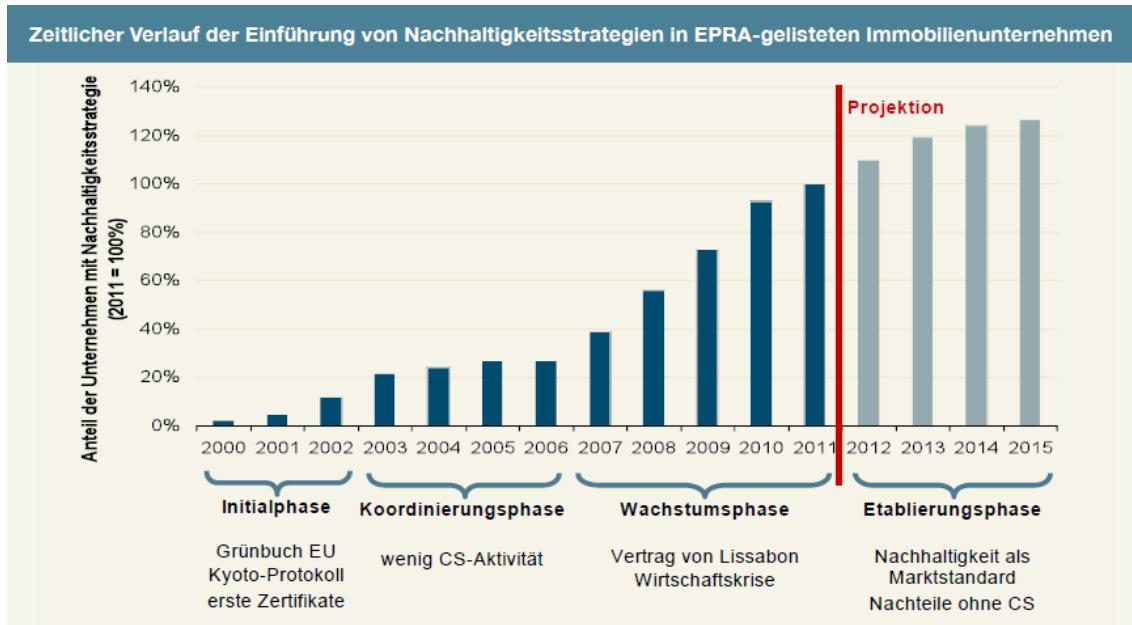


Abbildung 8: Nachhaltigkeitsstrategien in Immobilienunternehmen.²⁶

Quelle: IVG Research (2011), S. 5.

Unternehmerische Aktivitäten wirken sich auf die Umwelt und die Gesellschaft aus. Durch einen Bewusstseinswandel in der Bevölkerung sowie stetig steigende gesetzliche Anforderungen sind die diesbezüglichen Unternehmensaktivitäten in den letzten Jahren mehr und mehr in das Interesse der Öffentlichkeit gerückt. Immer stärker sehen sich Unternehmen, auch und insbesondere in der Immobilienwirtschaft, mit der Forderung konfrontiert, ihrer Verantwortung gegenüber den eigenen Stakeholdern und der Gesellschaft insgesamt gerecht zu werden. Eine Möglichkeit, sich nicht ausschließlich an ökonomischen Faktoren wie der Gewinnmaximierung zu orientieren, bildet der Ansatz der Corporate Responsibility.²⁷ Es handelt sich dabei um ein Konzept, mit dem sich die Prozesse und Maßnahmen zur Umsetzung von Nachhaltigkeitsaspekten in einem Unternehmen strukturieren lassen.

2.2.1 Corporate Responsibility (CR)

Als *Corporate Responsibility* wird die verantwortliche unternehmerische Tätigkeit bezeichnet, in der die Aspekte einer nachhaltigen Entwicklung Berücksichtigung finden. Dem obersten Ziel der langfristigen Erhaltung der Unternehmung folgend, wird damit neben dem Erreichen von Profitabilität die Wahrnehmung gesellschaftlicher Verantwortung explizit adressiert.

Corporate Responsibility steht für ein ganzheitliches nachhaltiges Wirtschaften im Unternehmen unter Einsatz nachhaltiger Produktionsmittel. Dies bedeutet das Kerngeschäft sowohl sozial und ökologisch

²⁵ Vgl. IVG Research LAB 4/2011 (2011), S. 5.

²⁶ CS (Corporate Sustainability) ist ein spezifischer Begriff der IVG und entspricht in dieser Veröffentlichung weitestgehend dem Begriffsverständnis von CSR (Corporate Social Responsibility). Siehe Abbildung 10.

²⁷ Vgl. Deutsche Hypo (2012), S. 13.

verantwortlich als auch wirtschaftlich erfolgreich zu betreiben. Nachhaltigkeitsaspekte werden in allen Bereichen der unternehmerischen Tätigkeit integriert.

Die Produkte und Dienstleistungen werden darauf ausgerichtet, einen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung zu leisten und damit die Lebensgrundlage zukünftiger Generationen sicherzustellen.

Auch beim Produktionsprozess werden die Kriterien der Nachhaltigkeit angelegt. Bei der Produktion sind natürliche Ressourcen möglichst effizient einzusetzen und der Ausstoß von umwelt- oder gesundheitsschädigenden Substanzen zu minimieren. Bei Arbeitsbedingungen und Löhnen für Mitarbeiter, Zulieferer etc. sind soziale Standards einzuhalten. Die Unternehmensaktivität findet vorzugsweise in nachhaltigen Immobilien statt.

Unter dem Oberbegriff *Corporate Responsibility* lassen sich die Konzepte *Corporate Governance*, *Corporate Citizenship* und *Corporate Social Responsibility* mit ihren jeweils unterschiedlichen Schwerpunkten subsummieren.²⁸

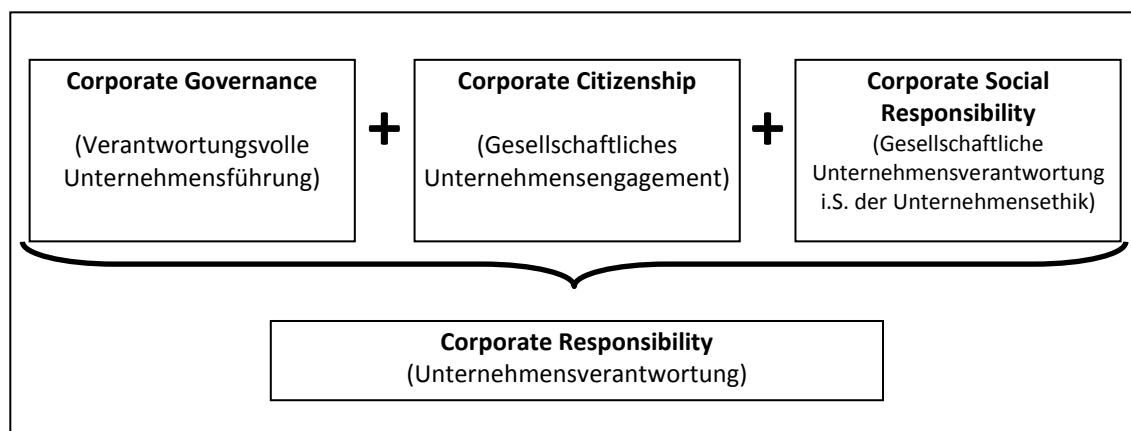


Abbildung 9: Begriffsverständnis von Corporate Responsibility.

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an BMU (2008), S. 6; Rottke/ Reichardt (2010), S. 39.

Diese Anordnung ist die am häufigsten verwendete Darstellung und in der Immobilienwirtschaft bereits weit verbreitet. Auch wenn sich bei den einzelnen Begriffen und deren Abgrenzung branchenunabhängig noch kein einheitliches Verständnis etabliert hat, besteht weitgehender Konsens über deren grundlegende Ausrichtung.

2.2.2 Corporate Governance

Unter einer funktionierenden *Corporate Governance* ist eine gute und transparente Unternehmensführung zu verstehen. Die Arbeit von Führungskräften und Aufsichtsräten soll für die Stakeholder überprüfbar und mit anderen Unternehmen vergleichbar sein. Um dies zu gewährleisten, sieht das Konzept die Einhaltung von entsprechenden Regeln zur Leitung und Überwachung von Unternehmen vor.

Im Jahr 2002 wurde der Deutsche Corporate Governance Kodex verabschiedet, der Verhaltensstandards bei der Unternehmensführung und -überwachung benennt.²⁹ Konkret auf die deutsche Immobilienwirtschaft ausgerichtet, hat es sich die „Initiative Corporate Governance der

²⁸ Vgl. Rottke; Reichardt (2010), S. 39.

²⁹ Vgl. Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (2013).

deutschen Immobilienwirtschaft“ zur Aufgabe gemacht, Grundsätze einer transparenten und professionellen Unternehmensführung zu erarbeiten.³⁰ Mit über 50 Firmenmitgliedschaften kann die Initiative auf eine Anerkennung und Etablierung in der Immobilienwirtschaft verweisen.³¹

2.2.3 Corporate Citizenship

Als *Corporate Citizenship* wird das bürgerliche und gesellschaftliche Engagement eines Unternehmens im lokalen Umfeld bezeichnet, das über gesetzliche Anforderungen hinausgeht. Die Unternehmung wird als der „gute Bürger“ mit erweiterter gesellschaftlicher Verantwortung verstanden. Einen Überblick über die Instrumente, die Unternehmen hierfür zur Verfügung stehen, gibt der Corporate-Citizenship-Mix. Er beinhaltet auf Freiwilligkeit beruhende Aktivitäten, wie z. B. Sponsoring, Spenden, Mäzenatentum und Stiftungen.³²

2.2.4 Corporate Social Responsibility (CSR)

Unter *Corporate Social Responsibility* ist die freiwillige Integration von gesellschaftlichen, sozialen Belangen und Umweltaspekten in die Unternehmensaktivität und die Wechselbeziehungen mit den Stakeholdern zu verstehen.³³ Der Ansatz zielt darauf ab, eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung, gesellschaftliche Verantwortung und die Schonung von Umweltressourcen intelligent miteinander zu verbinden.³⁴

Die Europäische Kommission fasst dies in einer neuen Definition von Corporate Social Responsibility zusammen.³⁵ Demnach ist CSR

„die Verantwortung von Unternehmen für ihre Auswirkungen auf die Gesellschaft.“

Dieser Aspekt der nachhaltigen Unternehmensführung ist gerade dann von Bedeutung, wenn gesellschaftliche und ökologische Problemstellungen allein durch Regulierung nicht zu lösen sind.

Auch dort, wo gesetzliche Verpflichtungen nicht existieren bzw. nicht durchsetzbar sind, sollten sich Unternehmen verpflichtet fühlen, soziale, ökologische und ökonomische Mindeststandards einzuhalten.³⁶ Eine Möglichkeit wie Unternehmen diesem Appell zur Wahrnehmung ihrer unternehmerischen Gesellschaftsverantwortung nachkommen können, stellen Selbstverpflichtungen dar.

2.3 Verbindung von Corporate Responsibility und Triple-Bottom-Line

Um dem Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung zu entsprechen, stehen Unternehmen vor der Aufgabe, neben der Ausrichtung auf ökonomische Ziele, auch ökologische und soziokulturelle bzw. gesellschaftliche Aspekte in ihre Geschäftstätigkeit gebührend zu integrieren.

Gerade für die Unternehmen der Immobilienwirtschaft wird die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten immer wichtiger. Ob Anlageobjekt oder selbst genutzte Immobilie – Kunden und Geschäftspartner achten zunehmend auf die Erfüllung von Nachhaltigkeitsanforderungen. In

³⁰ Vgl. Rottke; Reichardt (2010), S. 39.

³¹ Vgl. www.immo-initiative.de

³² Vgl. Rottke; Reichardt (2010), S. 39; Landgraf (2010), S. 117.

³³ Vgl. Landgraf (2010), S. 117; Rottke; Reichardt (2010), S. 39.

³⁴ Vgl. BMU (2008), S. 3

³⁵ Vgl. Europäische Kommission (2011), S. 7.

³⁶ Vgl. Landgraf (2010), S. 117.

zunehmendem Maße wird neben einer Positionierung zur Nachhaltigkeit eine möglichst ganzheitliche Umsetzung von Corporate Responsibility und der Triple-Bottom-Line erwartet.

Während das Triple-Bottom-Line-Konzept auf ein grundsätzliches Verständnis von Nachhaltigkeit abstellt, ordnet Corporate Responsibility das Verständnis nachhaltigen Agierens in das Unternehmensumfeld ein. Gemeinsame Basis ist ein dreigegliedertes Grundverständnis. Ökonomische, ökologische und soziokulturelle Prinzipien werden dabei auf Unternehmensebene durch die Teilbereiche Corporate Citizenship, Corporate Social Responsibility und Corporate Governance in unterschiedlichem Maße operationalisiert.

Corporate Citizenship (CC) und Corporate Social Responsibility (CSR) beziehen sich überwiegend auf die Umsetzung von ökonomischen, ökologischen und insbesondere sozialen Prinzipien. In der Regel betreffen Maßnahmen, die im Rahmen von CC und CSR umgesetzt werden das Außenverhältnis des Unternehmens zu externen Stakeholdern. Corporate Governance-Vorgaben gehen dagegen über die Ziele der Triple-Bottom-Line hinaus und definieren auch Strukturen und Prozesse, welche die Umsetzung nicht nachhaltiger Ziele sicherstellen sollen. Sie beziehen sich zumeist auf unternehmensinterne Steuerungsmechanismen. Eine überschneidungsfreie Abgrenzung von Nachhaltigkeit und Unternehmensverantwortung ist dabei nicht immer möglich.

Unternehmen der Immobilienwirtschaft sehen sich demnach mit der Anforderung konfrontiert, ein ganzheitlich verantwortungsvolles und auf die Erfüllung von Nachhaltigkeitsaspekten ausgerichtetes Handeln zu etablieren. Dies umfasst sowohl die Verpflichtung der eigenen Verantwortung gegenüber Shareholdern und Stakeholdern gerecht zu werden als auch den Prinzipien nachhaltigen Handelns nachzukommen. Corporate Responsibility stellt sich in diesem Zusammenhang als ein Konzept dar, welches alle an der Triple-Bottom-Line ausgerichteten Unternehmensaktivitäten, um den Bereich der Corporate Governance ergänzt. Während Corporate Citizenship und Corporate Social Responsibility weitgehend in dem Triple-Bottom-Line Ansatz aufgehen, stellt Corporate Governance als eine Art vierte Dimension eine grundlegende Ergänzung dar.

Mit Corporate Governance ist sicherzustellen, dass die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit zusammengefasst, abgestimmt und gemeinsam erfüllt werden. Dabei besteht die Herausforderung, das Umwelt- und Sozialmanagement in das konventionelle ökonomisch ausgerichtete Unternehmensmanagement zu integrieren.³⁷

Eine Umsetzung des Konzeptes ist sowohl auf der Ebene der Unternehmensleitung, wie auch auf der operativen Ebene im Innen- und Außenverhältnis des Unternehmens notwendig. Nachhaltigkeitsaspekte werden somit als Aufgaben der Unternehmensverantwortung in alle Bereiche der unternehmerischen Tätigkeit integriert.

2.4 Bedeutung von CSR für den Corporate Responsibility-Ansatz

Aus vielfältigen Bereichen der Gesellschaft werden Unternehmen, auch und insbesondere in der Immobilienwirtschaft zum verantwortungsvollen Wirtschaften aufgefordert. Sowohl von einflussreichen sozial und politisch orientierten Organisationen und Verbänden bis hin zu nachhaltigkeitsorientierten Investoren werden Vernachlässigungen bei der Einhaltung von sozialen und ökologischen Mindeststandards immer weniger toleriert. Entsprechende Veröffentlichungen von Nicht-Regierungsorganisationen (NGOs) und deren Folgen haben viele Unternehmen zum Umdenken bewegt.

³⁷ Vgl. BMU (2007), S. 14.

Zunehmend fordern auch nachhaltigkeitsorientierte Investoren Auskunft über die CSR-Aktivitäten eines Unternehmens.³⁸

Innerhalb des Corporate-Responsibility-Ansatzes kommt den Corporate-Social-Responsibility-Aktivitäten eines Unternehmens daher eine besondere Bedeutung zu. Unter diesem Gesichtspunkt sieht eine Form der Ausgestaltung des Corporate-Responsibility-Ansatzes die Nutzung der Triple-Bottom-Line zur weitergehenden Strukturierung der Corporate Social Responsibility vor. Dabei wird dem Trend gefolgt, den CSR-Begriff umfassend zu verstehen und alle Bereiche einzubeziehen, in denen unternehmerisches Handeln soziale, ökologische oder über das Unternehmen hinausgehende ökonomische Folgen hat.³⁹

Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Unternehmensleistungen können auf diese Weise systematisch aufbereitet werden. Die einzelnen Themenbereiche werden dafür mit Unternehmensaktivitäten und Selbstverpflichtungen unterlegt. Eine beispielhafte Ausgestaltung des Ansatzes zeigt die nachstehende Grafik.

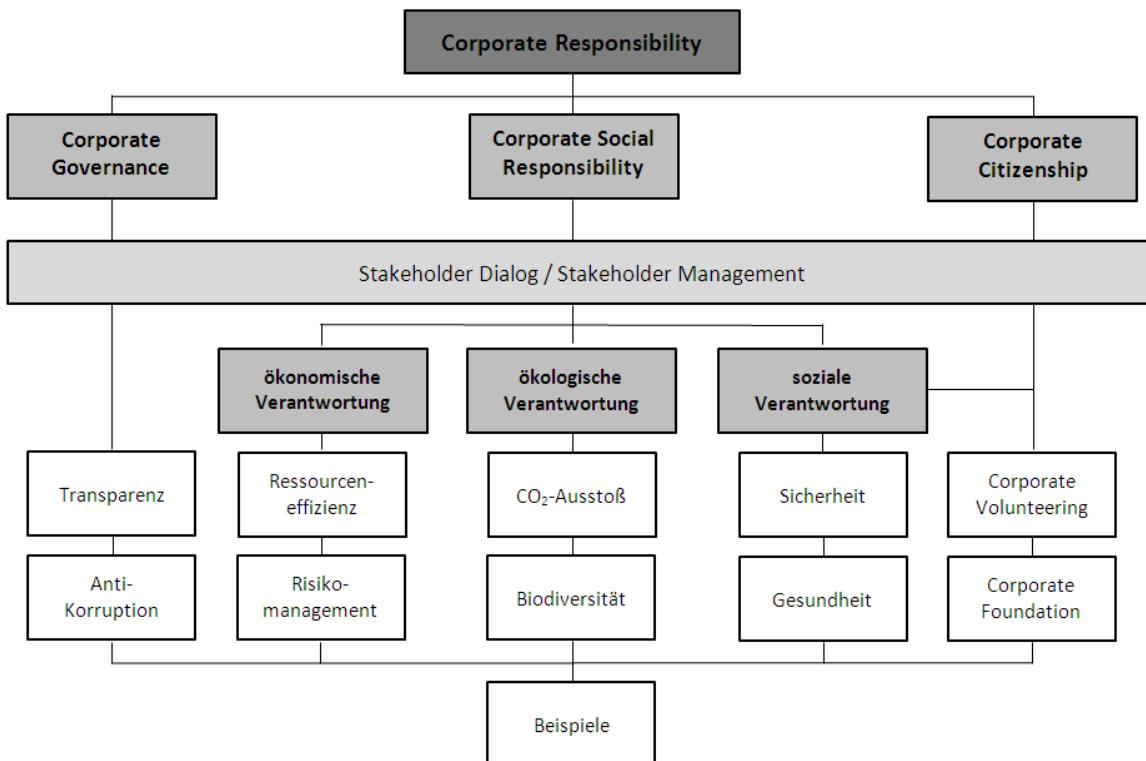


Abbildung 10: Zusammensetzung Corporate Responsibility.

Quelle: Vgl. UNEP (2008), S. 4; Rottke; Reichardt (2010), S. 116.

Der aufgezeigte Corporate-Responsibility-Ansatz macht deutlich, dass in Unternehmen der Immobilienwirtschaft sowohl die Umsetzung einer nachhaltigen Entwicklung in den eigenen Prozessen und Produkten als auch die Verankerung der Nachhaltigkeitsgrundsätze in der Unternehmensführung erforderlich ist.

³⁸ Vgl. Landgraf (2010), S. 117.

³⁹ Vgl. Landgraf (2010), S. 116.

2.5 Praktische Umsetzung von CR im Unternehmen

Zur Umsetzung von Nachhaltigkeit in einem Unternehmen muss eine geeignete Organisation den sicheren Umgang mit aktuellen und künftigen Anforderungen an die unternehmerische Verantwortung in allen Bereichen des Unternehmens gewährleisten.⁴⁰ Eine fallweise Bearbeitung von Stakeholderanfragen oder der situative Umgang mit einzelnen Umweltthemen ist nicht mehr ausreichend. Die Unternehmensleitung soll anhand geeigneter Zielsetzungen und Planungen, verlässlicher Kennzahlen und definierter Informationswege CR strukturiert steuern und kontrollieren. Weiterhin ist CR intensiv in die Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie und in die Gestaltung der Innovationsprozesse einzubinden. Dabei sind folgende Aufgaben dem CR-Management üblicherweise zuzuordnen:

- Gestaltung der CR-Strategie:
Erarbeitung, Ausrichtung (Positionierung) und Weiterentwicklung der CR-Strategie, Initiierung und Unterstützung von Projekten zu deren Umsetzung, Beitrag zur Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie
- Steuerung und Reporting:
Ziele, Kennzahlen, interne und externe Audits, CR-Berichterstattung, Erfahrungs- und Informationsaustausch im Unternehmen, Beratung der Geschäftsbereiche
- Beitrag zur operativen Ausgestaltung:
Beratung und Unterstützung der operativen Einheiten und von Zentralfunktionen wie Unternehmensentwicklung, Innovationsmanagement, Risikomanagement, Einkauf, Compliance, Kommunikation etc.
- Stakeholder-Management:
Initiierung und Gestaltung des Dialogs mit zentralen Stakeholdern beziehungsweise Beitrag dazu, Aufsicht über die dezentralen Stakeholder-Dialoge, Beantwortung von Fragebögen, Vorträge etc.

Diese Aufgaben haben in der Regel Relevanz für mehrere Geschäftsbereiche und verschiedene Fachabteilungen – Nachhaltigkeit ist also ein Querschnittsthema. Darum wird die Umsetzung am besten von zentraler Stelle durch Rahmenvorgaben koordiniert und durch Konsultationsprozesse gefördert. Dafür ist die Einrichtung einer CR-Stabsstelle anzuraten, bzw. es sollte eine bestehende Stelle bspw. im Bereich der Unternehmensstrategie um die CR-Funktion ergänzt werden.

Neben der zentralen CR-Funktion ist es nötig, CR in Fachabteilungen und operativen Einheiten zu institutionalisieren, um dort CR-Entscheidungskompetenzen zu fördern. Hierdurch können Kompetenzkonflikte vermieden und die fachliche Nähe zum jeweiligen Sachverhalt gewährleistet werden. Das bedeutet, dass es zu jedem für das Unternehmen relevanten CR-Thema in den betroffenen Geschäftsbereichen einen Ansprechpartner geben sollte. Dieser Ansprechpartner ist sowohl für die Unterstützung wichtiger CR-Projekte als auch für das Controlling zuständig: Er muss CR-bezogene Informationen rasch, zuverlässig und für Dritte nachvollziehbar ermitteln können – eine wichtige Grundlage für eine hochwertige, unterjährige Nachhaltigkeitsberichterstattung für Steuerungs- und Monitoringzwecke.

⁴⁰ Die Ausführungen in diesem Kapitel sind teilweise wörtlich, teilweise sinngemäß dem Leitfaden „Unternehmerische Verantwortung praktisch umsetzen“ entnommen: Vgl. PWC (2010).

In großen und mittleren Unternehmen hat sich außerdem die Einrichtung eines zentralen CR-Steuerungsgremiums bewährt, das die Unternehmensleitung zu CR-Themen berät, CR unternehmensweit koordiniert und durch regelmäßige Treffen den Erfahrungsaustausch und die Abstimmung zu CR im Unternehmen gewährleistet. Das Gremium hat als zentrale Aufgaben die CR-Strategie zu entwickeln, in Ziele herunter zu brechen und deren operative Umsetzung zu überwachen.

Im folgenden Kapitel wird dargestellt, welche Standards der Nachhaltigkeitsberichterstattung sich aus dem oben ausgeführten Grundverständnis zur Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft entwickelt haben. Es werden Initiativen und Standards wie Global Reporting Initiative, United Nations Global Compact, CDP (Carbon Disclosure Project), European Public Real Estate Association und European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles diskutiert. Diese Standards ermöglichen es einem Unternehmen festzustellen, inwieweit es Kriterien nachhaltigen Wirtschaftens erfüllt, und sie bieten Leitlinien und Beiträge, die eine Integration bzw. Weiterentwicklung von nachhaltigen Unternehmensengagements unterstützen.

3 Standards der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Im vorangegangenen Kapitel wurde das Grundverständnis zur Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft erörtert. Es wurde auf die ökologische, ökonomische und die soziokulturelle Dimension der Nachhaltigkeit von Immobilien eingegangen, sowie die nachhaltige Führung von Unternehmen in der Immobilienwirtschaft besprochen. Weiterhin wurde erläutert, was unter den Konzepten Corporate (Social) Responsibility und Triple-Bottom-Line zu verstehen ist. Als Konsequenz theoretischer Überlegungen zum Thema Nachhaltigkeit wurden konkrete Standards der Nachhaltigkeitsberichterstattung entwickelt. In diesem Kapitel werden etablierte Standards vorgestellt.

Grundlagen für die Nachhaltigkeitsberichterstattung bilden unterschiedliche Initiativen, die grob in

- supranationale Initiativen wie International Labor Organisation (ILO), OECD und UN Global Compact (UNGC),
- industrieübergreifende privatwirtschaftliche Initiativen wie die unterschiedlichen ISO-Serien, AA1000, Accountability International, Global Reporting Initiative (GRI) oder das CDP (Carbon Disclosure Project),
- Brancheninitiativen und
- nationale Initiativen wie der Deutsche Nachhaltigkeitskodex

eingeteilt werden können. Die Vorgaben der GRI und die Prinzipien des UNGC, die sich in ihrer Ausrichtung ergänzen, haben sich bisher als führend bei den meisten Unternehmen herausgebildet. Die universellen Prinzipien der UNGC sind ein zentraler Referenzpunkt für die GRI-Leitlinien. Beide Initiativen verstärken sich daher gegenseitig und bieten Organisationen, die nachhaltige Geschäftspraktiken entwickeln möchten, eine gemeinsame Werteplattform.

Die Zusammenstellung der im Folgenden dargestellten Standards erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, vielmehr erfolgte die Auswahl in Bezug auf deren bisherigen Einsatz und ihre Bedeutung in Deutschland. Etabliert haben sich bereits alle der genannten Empfehlungen.

Die Auswahl der Empfehlungen für die Nachhaltigkeitsberichterstattung richtet sich letztlich nach den Reportingzielen der Unternehmen, wobei die Vorgaben der GRI im Allgemeinen als Rahmen der Berichterstattung dienen.

3.1 Aktuelle Standards der Nachhaltigkeitsberichterstattung

3.1.1 United Nations Global Compact

Der Global Compact (GC) der Vereinten Nationen (UN) ist im Jahr 2000 auf Initiative des ehemaligen UN-Generalsekretärs Kofi Annan mit dem Ziel gegründet worden, nachhaltige Märkte zu schaffen und das gesellschaftliche Engagement von Unternehmen zu fördern. Dem GC liegen zehn Prinzipien aus vier Bereichen (Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umweltschutz, Korruptionsbekämpfung) zugrunde, zu deren Einhaltung sich Unternehmen und Organisationen bei einem Beitritt verpflichten. Von den beigetretenen Unternehmen und Organisationen wird eine jährliche Berichterstattung über den Fortschritt bei der Umsetzung der zehn Prinzipien und ggf. bei der Unterstützung der UN-Ziele einer nachhaltigen Entwicklung gefordert. Diese sog. COPs (Communication on Progress) richten sich an die Stakeholder der Unternehmen und Organisationen. Die COPs sind auf der Webseite der UNGC zu veröffentlichen und somit einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

3.1.2 Global Reporting Initiative

Die Global Reporting Initiative (GRI) wurde 1997 in Boston gegründet. Die Non-Profit-Organisation verfolgt das Ziel einer nachhaltigen globalen Wirtschaft durch Zurverfügungstellung eines strukturellen Rahmens für die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Dieser beinhaltet die Ermittlung, Veröffentlichung und Rechenschaftslegung der unternehmerischen Leistung gegenüber internen und externen Stakeholdern im Hinblick auf die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung. Für die Berichterstattung wird durch die berichtenden Unternehmen ein gleichbleibender Berichtszyklus (z. B. jährlich, halbjährlich) festgelegt. Die Nachhaltigkeitsberichte werden in dem festgesetzten Zeitraum von den Unternehmen selbst erstellt. Dabei kann zwischen unterschiedlichen Anwendungsebenen (Report Application Level A, B, C) gewählt werden. Um die Vollständigkeit und Glaubwürdigkeit zu erhöhen, empfiehlt die GRI eine externe Prüfung der Berichte (Report Application Level A+, B+, C+), durch bspw. professionelle Anbieter für Prüfungsleistungen, Stakeholder-Gremien und andere externe Gruppen oder Einzelpersonen. Wesentlich für die Prüfung ist die Unabhängigkeit des Prüfers sowie die Nutzung eines professionellen Prüfungsansatzes, der auf anerkannten Standards basiert.

Im Mai 2013 wurden die G4-Richtlinien veröffentlicht. Diese lösen die G3.1-Richtlinien (eingeführt 2011) bzw. G3-Richtlinien (eingeführt 2006) ab. Unternehmen, welche sich bislang an den G3/G3.1-Richtlinien orientiert haben, können in einer Übergangsphase bis einschließlich 31.12.2015 weiterhin entsprechend den G3/G3.1-Richtlinien berichten. Für erstmals eine Nachhaltigkeitsberichterstattung erstellende Unternehmen wird von der GRI die Verwendung der G4-Richtlinien empfohlen. Unterschiedliche Branchen haben durchaus auch unterschiedliche Anforderungen an die Inhalte der Nachhaltigkeitsberichte. Aus diesem Grund wurden im Zusammenhang mit den G3/G3.1-Richtlinien spezifische Anpassungen für eine Reihe von Branchen entwickelt. Dazu zählen neben der Immobilienwirtschaft mit ihrem Construction and Real Estate Sector Supplement (CRESS) unter anderem Finanzdienstleister, Energieversorger, Flughafenbetreiber, Lebensmittelhersteller und Nichtregierungsorganisationen (NGOs). Die branchenspezifische Anpassung für die G4-Richtlinien wird durch die G4 Sector Disclosures ermöglicht. Diese sind aktuell erst für Finanzdienstleister sowie die Bergbau- und Metallunternehmen verfügbar. Für die anderen Branchen, für die bereits G3/G3.1 Sector Supplements existieren, befinden sich die G4 Sector Disclosures noch in der Entwicklungsphase.⁴¹

Die GRI empfiehlt, die UNGC-Prinzipien zu nutzen. Gemeinsam bilden sie den weltweit meist genutzten Werterahmen, um Unternehmensstrategien und Geschäftsabläufe auf universale Werte und Nachhaltigkeitsziele auszurichten.⁴²

Die GRI und der UNGC haben zusammen einen Praxisleitfaden „Verbindungen schaffen“ verfasst, der beschreibt, wie diese globalen Bezugsrahmen am wirkungsvollsten zusammen eingesetzt werden können, um ihren Wert zu steigern, und die Umsetzung der UNGC-Prinzipien sowie die Vermittlung der Ergebnisse zu erleichtern.

3.1.3 CDP (Carbon Disclosure Project)

Im Jahr 2000 als Non-Profit-Organisation ins Leben gerufen, erhebt und analysiert das Carbon Disclosure Project (CDP) seit mehr als zehn Jahren in über 60 Ländern und sechs Kontinenten die Klimastrategien und Emissionsdaten von Unternehmen aber auch Städten und Gemeinden. Die Datenbank macht die Klimastrategien vergleichbar und veranlasst die Unternehmen, Städte und Gemeinden dazu, sich eigene Reduktionsziele zu setzen und ihre Emissionen nachhaltig zu mindern.

⁴¹ www.globalreporting.org

⁴² www.globalcompact.de, www.unglobalcompact.org

Da das Problem des Klimawandels nicht an Ländergrenzen Halt macht, wirkt das CDP auf eine qualitative Harmonisierung und eine höhere Vergleichbarkeit in der internationalen Klimaberichterstattung hin und setzt hier grenzübergreifende Standards.

Das Carbon Disclosure Project verfolgt den Ansatz, dass der Schlüssel für die Glaubwürdigkeit eines Unternehmens in der organisatorischen Verankerung von Verantwortung und der Unterlegung von Zielen mit Anreizsystemen liegt. Ein wichtiger Indikator für die Erheblichkeit des Themas Klimawandel für das Unternehmen und für die Glaubwürdigkeit der Unternehmensaktivität in diesem Bereich ist die Verankerung der ergriffenen oder geplanten Klimamaßnahmen in der allgemeinen Geschäftsstrategie. Ein weiterer Schlüssel für die Glaubwürdigkeit, mit der Unternehmen sich dem Thema Klimawandel widmen, ist die Setzung von Klimazielen und die Messung, inwieweit diese auch erreicht wurden. Außerdem ist die Glaubwürdigkeit eines Unternehmens davon abhängig, ob und wie die Strategien und Ziele mit konkreten Maßnahmen unterfüttert sind.⁴³

3.1.4 European Public Real Estate Association

Die European Public Real Estate Association (EPRA) wurde 1999 als Non-Profit-Organisation mit Sitz in Belgien gegründet. Sie bemüht sich u.a. um die Einführung von Best Practices (BPR) für die Rechnungslegung, das Reporting und eine verantwortungsvolle Unternehmensführung in der Immobilienbranche. Durch die EPRA wird die Bereitstellung hochwertiger Information für Investoren und die Schaffung eines Bezugsrahmens zur Lösung anstehender branchentypischer Aufgaben angestrebt.

Die EPRA BPR für die Nachhaltigkeitsberichterstattung, welche 2011 erstmals veröffentlicht worden sind, beinhalten Nachhaltigkeitserfolgsmessgrößen (Key Sustainability Performance Measures), deren Ermittlung und Offenlegung einen Beitrag zur Förderung der Transparenz und Vergleichbarkeit bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung leisten. Diese BPR bauen auf den relevanten verbindlichen Berichterstattungsanforderungen und freiwilligen Initiativen, insbesondere denen des CRESS der GRI auf. Des Weiteren unterstützt die EPRA mit dem Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) eine Initiative zur Bewertung des ökologischen und sozialen Verhaltens von staatlichen und privaten Immobilieninvestments.⁴⁴

3.1.5 European association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles

Die European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV) ist eine Plattform zum Wissenstransfer zwischen nicht börsennotierten Immobilienfonds zur Förderung von Transparenz, Professionalität und Best Practices innerhalb der Branche. Zielstellung ist es, nicht börsennotierte Immobilienfonds für Investoren attraktiver zu gestalten.

Die INREV hat Empfehlungen für die Nachhaltigkeitsberichterstattung entworfen, welche die nach ihrer Einschätzung relevanten Nachhaltigkeitsinformationen für nicht börsennotierte Immobilienfonds beinhalten. Diese Empfehlungen beruhen auf den EPRA BPR für die Nachhaltigkeitsberichterstattung von 2011 und sind im Einklang mit den Zielen der Green Property Alliance, eine auf Großbritannien fokussierte Initiative der Immobilienbranche. Von der INRV wird angestrebt, dass aus ihren Empfehlungen Richtlinien werden.⁴⁵

⁴³ www.cdproject.net

⁴⁴ www.epra.com

⁴⁵ www.inrev.org

3.1.6 Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex

Für deutsche Unternehmen ist für ihre Nachhaltigkeitsberichterstattung der Deutsche Nachhaltigkeitskodex von besonderer Bedeutung. Er ist ein Standard für eine transparente Rechenschaftslegung von Unternehmen bezüglich ihres Nachhaltigkeitsmanagements. Die Entwicklung des Kodex moderierte der Rat für Nachhaltige Entwicklung⁴⁶ und fand unter Beteiligung der Finanzbranche sowie anderer Interessensgruppen statt. Der Kodex orientiert sich inhaltlich an den Prinzipien des UN Global Compact und an den OECD Guidelines für multinationale Unternehmen sowie instrumentell an den Vorgaben der GRI und den Berichtsstandards des europäischen Analystenverbandes EFFAS⁴⁷.

3.2 Die Zukunft der Berichterstattung: Integration

Integrierte Berichte sind Unternehmensberichte, in denen die finanzielle Berichterstattung und die Nachhaltigkeitsinformationen in einem Bericht dargestellt werden. Aus nebeneinander stehenden Informationen, wie sie in den Geschäftsberichten und Nachhaltigkeitsberichten dargestellt sind, soll der Leser durch eine verknüpfte Darstellung beider Informationsstränge in die Lage versetzt werden, sich ein ganzheitliches Bild der Unternehmensstrategie und der Unternehmenslage zu bilden. Diese Form der Berichterstattung befindet sich erst am Anfang, erlangt aber durch die Arbeit des „The International Integrated Reporting Council“ (IIRC) zunehmende Aufmerksamkeit. Erste Unternehmen haben bereits begonnen, integriert zu berichten. Vor allen Dingen aufgrund des Kapitalmarktinteresses ist zu erwarten, dass das Integrated Reporting in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnt. Wichtig ist es jedoch im Blick zu haben, dass es beim Integrated Reporting um mehr als die Integration von Nachhaltigkeitsinformationen in den Geschäftsbericht geht – letztlich erfordert das Integrated Reporting die Umsetzung eines „Integrated Thinking“ von Nachhaltigkeit in der Unternehmenssteuerung.

⁴⁶ Deutscher Nachhaltigkeitskodex: www.nachhaltigkeitsrat.de.

⁴⁷ Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management (DFVA) und European Federation of Financial Analysts Societies (EFFAS): KPIs for ESG; www.effas-esg.com.

4 Zusammenfassung

Im vorliegenden Arbeitspapier wird ein Begriffs- und Grundverständnis von Nachhaltigkeit entwickelt, die wesentlichen Standards der Nachhaltigkeitsberichterstattung dargestellt und ein Überblick über die Anforderungen an Unternehmen der Immobilienwirtschaft gegeben.

Die bestehende Literatur stellt bei der Abgrenzung des Nachhaltigkeitsbegriffes auf Objektebene als auch auf Ebene der Unternehmensführung zumeist auf den Triple-Bottom-Ansatz ab und sieht die Vereinbarung von sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten als Grundprinzip nachhaltigen Handelns. Normengremien wie die ISO oder DIN spezifizieren dieses Verständnis und definieren auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene einheitliche Begrifflichkeiten und Anforderungen an nachhaltige Bauwerke und -produkte. Gesetzliche Anforderungen wie beispielsweise die Energieeinsparverordnung (EnEV) oder die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV), deren Anforderungen teilweise den Begriffsdefinitionen von Nachhaltigkeit zugeordnet werden können, sind vielfältig, beziehen sich allerdings zumeist ausschließlich auf einzelne Aspekte der Nachhaltigkeit. Als Richtlinie und Leitfaden nach welchem Unternehmen, die sich um ein nachhaltiges Engagement bemühen, agieren und berichten können, hat sich in den letzten Jahren insbesondere die GRI als Rahmenwerk herausgebildet. Dieses wird durch weitere Standards, wie beispielsweise den UN Global Compact oder den Deutschen Nachhaltigkeitskodex ergänzt. Für die nächsten Jahre wird immer mehr mit einer integrierten Berichterstattung gerechnet. Dabei erfolgt nicht nur die Integration von Nachhaltigkeitsinformationen in den Geschäftsbericht, sondern insbesondere auch die Umsetzung eines „Integrated Thinking“ von Nachhaltigkeit in der Unternehmenssteuerung.

Quellenverzeichnis

Bücher und Zeitschriften

Bansal Pratima; Roth Kendall (2000), Why companies go green: A Model of Ecological Responsiveness, The Academy of Management Journal 43, 717-736.

Beyerle Thomas (2010), Nachhaltigkeit und Immobilienbewertung, in: Rottke Nico B. (Hrsg.) Ökonomie vs. Ökologie. Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, Köln, S. 243 - 274.

BMU (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) (2007), Nachhaltigkeitsmanagement in Unternehmen, Berlin.

BMU (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) (2008), Corporate Social Responsibility. Eine Orientierung aus Umweltsicht, Berlin.

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (2012), Normung zur Nachhaltigkeit.

Braun Sabine; Doerner Ulf; Horst Dieter W.; Loew Thomas (2010), Unternehmerische Verantwortung praktisch umsetzen - Leitfaden zum Nachhaltigkeitsmanagement, PwC (Hrsg.), Frankfurt am Main

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012), Nachhaltig und verantwortlich investieren – ein Leitfaden, Berlin

Carroll Archie B. (1979), A Three-Dimensional Conceptual Model of Corporate Performance, Academy of Management Review 4, 497-505.

Carroll Archie B. (1991), The pyramid of corporate social responsibility: Toward the moral management of organizational stakeholders, Business Horizons 34, 39-48.

DCTI (Deutsches CleanTech Institut) (2009), CleanTech Spezial. Nachhaltigkeit, Bonn.

Deutsche Bank Research (2010), Nachhaltige Gebäude. Von der Nische zum Standard, Frankfurt am Main.

Die Bundesregierung (2002), Perspektiven für Deutschland. Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung, Berlin.

Die Bundesregierung (2012a), Die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie.

Die Bundesregierung (2012b), Managementkonzept der Nachhaltigkeit.

Ernst & Young (2012), Nachhaltigkeitsthemen bei Immobilieninvestitionen.

Europäische Kommission (2011), Eine neue EU-Strategie (2011-14) für die soziale Verantwortung der Unternehmen (CSR), 25.10.2011.

Frej Anne B.; Gottfried David (2005), Green Office Building: A practical Guide to Developement, o.O.

Hegger Manfred; Fuchs Matthias; Stark Thomas; Zeumer Martin (2007), Energie Atlas. Nachhaltige Architektur, Basel.

Henriques Irene; Sadorsky Perry (1996), The Determinants of an Environmentally Responsive Firm: An Empirical Approach, Journal of Environmental Economics and Management 30, 381-395.

Institut für Technikfolgenabschätzung und Systemanalysen (1998), Enquete-Kommission "Schutz des Menschen und der Umwelt" legt Abschlussbericht vor, in: „Technikfolgenabschätzung - Theorie und Praxis (TA)“, TA-Datenbank-Nachrichten, Nr. 3 / 4, 7. Jahrgang, S. 46-50.

IVG Research (2011), IVG Research LAB 4/2011, Nachhaltigkeitsstrategien europäischer Immobilienunternehmen - ein Stimmungsbild, Bonn.

Kaufmann, Philipp (2010), Zertifizierung von Gebäuden - ein nachhaltiger Erfolg in: 5. PM-Bau-Symposium. Tagungsband 2011, Wien, S. 30-41.

Khanna, Madhu (2001), Non-Mandatory Approaches to Environmental Protection, Journal of Economic Surveys 15, 291-324.

Khanna, Madhu; Damon Lisa A. (1999), EPA's Voluntary 33/50 Program: Impact on Toxic Releases and Economic Performance of Firms, Journal of Environmental Economics and Management 37, 1-25.

Lakenbrink Simone (2009), Zertifizierung von Bestandsgebäuden. Untersuchung der Neubauzertifizierung „Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen“ auf die Anwendbarkeit auf Bestandsgebäude, Berlin.

Landgraf Daniel (2010), Responsible Property Investments: Ein Erfahrungsbericht aus den USA, in: Rottke Nico B. (Hrsg.) Ökonomie vs. Ökologie. Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, Köln, S. 113 - 132.

Lützkendorf Thomas (2009), Grundlagen zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Immobilien, Vortrag auf der Intergeo, 22. - 24.9.2009, Karlsruhe.

Lützkendorf Thomas; David Lorenz (2007), Integrating sustainability into property risk assessments for market transformation. Building Research & Information 35, 644-661.

Pufé Iris (2012), Nachhaltigkeit, München.

PWC (2010), Unternehmerische Verantwortung praktisch umsetzen - Leitfaden zum Nachhaltigkeitsmanagement, 2. überarb. Auflage.

Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex (2013), Deutscher Corporate Governance Kodex, Fassung vom 13. Mai 2013.

Rottke Nico B.; Reichardt Alexander (2010), Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft: Implementierungsgegenstand und Beurteilung, in: Rottke Nico B. (Hrsg.) Ökonomie vs. Ökologie. Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft, Köln, S. 25 - 53.

UNEP (2008), Responsibility Property Investment – What the leaders are doing, United Nations Environment Program.

Yudelson, J. (2008), The Green Building Revolution, Washington.

ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) (2012), Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft – Kodex, Berichte und Compliance, Berlin.

Rechtliche Quellen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 11.06.2013.

Deutsches Grundgesetz, Artikel 20a.

Gesetz für den Vorrang erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz- EEG) vom 25.10.2008.

Gesetz über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen (EDL-G) vom 04.11.2010.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974.

Richtlinie 2006/32/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 5. April 2006. EU EDL-Richtlinie (2012), www.energieeffizienz-online.info.

Richtlinie 2010/30/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010, Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) vom 22.07.1976.

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24.07.2007.

Internetquellen

Beuth Normenverzeichnis (2012), www.beuth.de

Carbon Disclosure Project (2013), www.cdproject.net

Deutscher Nachhaltigkeitskodex (2013), www.nachhaltigkeitsrat.de

Deutsches Global Compact Netzwerk (2013), www.globalcompact.de

Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management (DFVA) und European Federation of Financial Analysts Societies (EFFAS) (2013), KPIs for ESG, www.effas-esg.com,

DIN Normenausschuss Bauwesen (2012), www.nabau.din.de

Energieeffizienz (2012), www.energieeffizienz-online.info

European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (2013), www.inrev.org

European Public Real Estate Association (2013), www.epra.com

Frauenhofer IRB (2012), www.irb.fraunhofer.de

Global Reporting Initiative (2013), www.globalreporting.org

Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (2013), www.immo-initiative.de

Integrated Reporting (2013), www.pwc.de/ir-benchmark

Normen zur Nachhaltigkeit (2012), www.baunetzwissen.de

Rat für nachhaltige Entwicklung (2014), <http://www.nachhaltigkeitsrat.de/nachhaltigkeit/>

United Nations Global Compact (2013), www.unglobalcompact.org

VDI-Richtlinien (2012), www.vdi.de

Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) (2013),
www.zia-deutschland.de/themen/nachhaltigkeit

Anlage 1: Nationale Regelwerke mit Bezug zur Nachhaltigkeit

In der nachfolgenden Tabelle sind deutsche Normen aufgeführt, die in Zusammenarbeit der nationalen und europäischen Gremien im Rahmen des Normenausschusses NA 005-01-31 AA „Nachhaltiges Bauen“ erarbeitet wurden. Sämtliche benannte Normen basieren auf europäischen Normen und wurden durch die Entwicklung der entsprechenden DIN-Normen in deutsches Recht überführt. Der hier aufgezeigte tabellarische Überblick wird durch eine kurze inhaltliche Beschreibung der Normen ergänzt.

Deutsche/r Norm(-Entwurf)	Europäische Norm als Grundlage	Bezeichnung	Thematik	Ausgabe
DIN EN 15643-1	EN 15643-1:2010	Nachhaltigkeit von Bauwerken - Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden	Allgemeine Rahmenbedingungen	2010-12
DIN EN 15643-2	EN 15643-2:2011		Rahmenbedingungen für die Bewertung der umweltbezogenen Qualität	2011-05
DIN EN 15643-3	EN 15643-3:2012		Rahmenbedingungen für die Bewertung der sozialen Qualität	2012-04
DIN EN 15643-4	EN 15643-4:2012		Rahmenbedingungen für die Bewertung der ökonomischen Qualität	2012-04
DIN EN 15804	EN 15804:2012	Nachhaltigkeit von Bauwerken - Umweltproduktdeklarationen	Grundregeln Produktkategorie Bauprodukte	2012-04
DIN EN 15942	EN 15942:2011		Kommunikationsformate zwischen Unternehmen	2012-01
DIN EN 15978	EN 15978:2011	Nachhaltigkeit von Bauwerken – Bewertung der umweltbezogenen Qualität von Gebäuden	Berechnungsmethode	2012-01
DIN EN 16309	prEN 16309:2011	Nachhaltigkeit von Bauwerken – Bewertung sozialer Qualität von Gebäuden	Methoden	2011-08

Abbildung 11: Nationale Regelwerke zur Nachhaltigkeit.

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an DIN Normenausschuss Bauwesen (2012); Beuth Normenverzeichnis (2012).

Die Normenreihe DIN EN 15643 besteht aus vier Teilen, welche aus der europäischen Grundlage EN 15634 entwickelt wurden. Inhalt sind die spezifischen Grundsätze und Anforderungen an die Bewertung von Gebäuden bezogen auf ihre Umweltqualität unter Berücksichtigung der technischen Eigenschaften und Funktionalität eines Gebäudes.

Die aus der europäischen EN 15804:2012 entwickelte DIN EN 15804 liefert grundlegende Produktkategorieregeln (PCR) für Typ-III-Umweltdeklarationen für Bauprodukte und Bauleistungen aller Art. Diese Norm ist sowohl auf Bauprodukte, wie auch Prozesse und Dienstleistungen anwendbar. Die Produktkategorieregeln spezifizieren Festlegungen für alle Bauprodukte für die vorgesehene Zielgruppe (Gewerbe oder Verbraucher) entsprechend ISO 21930 und ISO 14025. Die Norm unterstützt die Anwendung von Umwelt-Produktdeklarationen für die Bewertung von Umwelteigenschaften und von Gesundheits- und Behaglichkeitsaspekten von Gebäuden.

Die Norm DIN EN 15942 gilt für alle Bauprodukte und Dienstleistungen, die sich auf Gebäude und Bauleistungen beziehen und wurde aus der EN 15942:2011 entwickelt. Ziel der Norm ist es, ein gemeinsames Verständnis für eine einheitliche Kommunikation sicherzustellen. In der Norm wird das Format für die Kommunikation der Inhalte festgelegt und beschrieben, die in der EN 15804 für die Kommunikation zwischen Unternehmen definiert sind. Es wird nicht auf die Kommunikation zwischen Unternehmen und Verbrauchern eingegangen. Dies soll in einem zukünftigen Dokument erarbeitet werden.

Die DIN 15978 enthält eine Berechnungsmethode zur Bewertung der umweltbezogenen Qualität eines Gebäudes. Dabei gehen als Grundlagen die Ökobilanz (englisch: Life Cycle Assessment, LCA) und andere quantifizierten Umweltdaten ein. Ebenso stellt die DIN 15978 ein Hilfsmittel für das Berichtswesen und die Kommunikation des Ergebnisses dieser Bewertung zur Verfügung. Der Geltungsbereich sind neue und bereits bestehende Gebäude sowie Modernisierungen. Es werden alle Phasen des Gebäudelebenszyklus abgedeckt. Zur Bewertung werden sämtliche im Verlauf des gesamten Lebenszyklus des betreffenden Gebäudes verwendeten gebäudebezogenen Bauprodukte, -prozesse und -dienstleistungen einbezogen. Die Norm basiert aus der europäischen EN 15978:2011.

Bei der DIN EN 16309 handelt es sich um einen Normentwurf, welcher auf dem europäischen Normentwurf prEN 16309:2011 basiert. Zweck der Norm ist die Bereitstellung eines Verfahrens zur Bewertung der sozialen Qualität eines Gebäudes. Damit liefert die Norm die Mittel für die Kommunikation des Ergebnisses der Bewertung. Gegenstand der Norm sind neue und bestehende Gebäude sowie Rekonstruktionsprojekte. Die Bewertung der sozialen Qualität eines Gebäudes bezieht sich auf die Benutzer eines Gebäudes. Der Normentwurf beinhaltet:

- die Beschreibung des Bewertungsgegenstandes,
- die für das Bauniveau zutreffende Systemgrenze,
- die anzuwendenden Indikatoren und das Messverfahren,
- die Anforderungen an die Präsentation der Ergebnisse und
- die Anforderungen an die für die Bewertung notwendigen Daten.

In die Bewertung fließen Informationen über das Gebäude als Ganzes, einschließlich aller relevanten Angaben zum Aufbau, zu Bauprodukten, Verfahren und Dienstleistungen ein. Nicht abgedeckt werden durch die Norm die Interpretation und Einschätzung der Ergebnisse sowie die Vor- und Nachstufen des Baulebenszyklus.⁴⁸

⁴⁸ Vgl. Beuth Normenverzeichnis (2012).

Anlage 2: Internationale Regelwerke mit Bezug zur Nachhaltigkeit

Zuzüglich zu den nationalen Normen (vgl. Anlage 1) existieren weitere Vorgaben auf internationaler Ebene zur Nachhaltigkeit. Für die Normen der International Organization for Standardization (ISO) besteht kein deutsches Äquivalent in Form einer DIN-Norm. Die vier aufgeführten ISO-Normen wurden in den einzelnen Arbeitsgruppen (Working Groups, WG) des internationalen Normungsgremiums ISO/TC59/SC17 „Nachhaltiges Bauen“ erarbeitet.

Internationale Norm als Grundlage	Bezeichnung	Thematik	Ausgabe
ISO 15392	Nachhaltiges Bauen	Allgemeine Grundsätze	2008-05
ISO 21929-1	Nachhaltigkeit im Bauwesen - Nachhaltigkeitsindikatoren	Rahmenwerk für die Entwicklung von Indikatoren und Zusammenstellung von Kernindikatoren für Gebäude	2011-11
ISO 21930	Hochbau - Nachhaltiges Bauen	Umweltdeklaration von Bauprodukten	2007-10
ISO 21931-1	Nachhaltigkeit von Bauwerken - Rahmenbedingungen für Methoden zur Bewertung der umweltbezogenen Qualität von Bauwerken	Gebäude	2010-06

Abbildung 12: Internationale Regelwerke zur Nachhaltigkeit.

Quelle: Eigene Darstellung

Für die Erarbeitung der Norm ISO 15392 ist die WG 1 „Allgemeine Grundsätze und Begrifflichkeiten“ verantwortlich. In der Norm sind die allgemeinen Prinzipien (General Principles) des Nachhaltigen Bauens festgehalten. Als allgemeine Prinzipien werden die drei Säulen der Nachhaltigkeit – Umwelt, Soziales und Ökonomie – beschrieben und auf den Bedarf des Bausektors bezogen. Die allgemeinen Prinzipien sollen es erleichtern, in der Zukunft die Umweltdeklaration zu einer Nachhaltigkeitsdeklaration auszubauen und Gebäudebewertung unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten durchzuführen.

Die Norm ISO 21929-1 geht auf die Arbeit der WG 2 „Nachhaltigkeitsindikatoren“ zurück. Beispielsweise wurden Kriterien entwickelt, die künftig mindestens in Bewertungs- und Zertifizierungssystemen Anwendung finden sollen.

In der Norm ISO 21930:2007 “Sustainability in building construction - Sustainability indicators - Part 1: Framework for development of indicators for buildings” der working group WG 3 wurden “Umweltdeklarationen von Bauprodukten” erarbeitet. Durch die Norm werden Grundlagen zur Formulierung von PCR-Dokumenten und spezifische Regeln für Bauproduktgruppen gelegt. Die Ausrichtung der Grundlagen ermöglicht die Zusammenfügung von Einzeldeklarationen von Baumaterialien und Bauteilen zu Gesamtdeklarationen von komplexen Bauteilen und schließlich Gebäuden.

Die Norm ISO 21931-1 “Sustainability in building construction – Framework for the assessment of the environmental performance of construction works – Part 1: Buildings” wurde von der WG 4 entwickelt. Es wurden Grundlagen für eine Beschreibung der Umweltqualität von Gebäuden formuliert. Dabei

werden die weltweit sehr unterschiedlichen Systeme zur Erfassung und Bewertung dieser Eigenschaften berücksichtigt.

In der künftigen Norm ISO 21929-2 "Sustainability in building construction – Sustainability indicators – Part 2: Framework for the development of indicators for civil engineering works" werden die Ergebnisse der Arbeit der WG 5 "Civil Engineering works" zusammengefasst. Geplant ist u.a. die Entwicklung von Indikatoren und eines funktionalen Äquivalents als Voraussetzung für die Festlegung des Bewertungsgegenstandes und seiner Systemgrenzen.⁴⁹

⁴⁹ Vgl. BMVBS (2012).