

# Nachhaltigkeitsmanagement in der Immobilienwirtschaft aus globaler Sicht

**Dr. David Lorenz MRICS**

RICS Sustainability Working Group

**Dr. Christian Thöne MRICS**



## Gliederung

---

1. Nachhaltigkeit – Wurzeln und „Übersetzung“
2. Fünf Gründe für Nachhaltigkeitsmanagement in der Immobilienwirtschaft
3. Der Weg zum nachhaltigen Immobilienbestand & die besondere Rolle der Nachhaltigkeitsberichterstattung (GRI-Report)
4. Herausforderungen für die Immobilienbranche

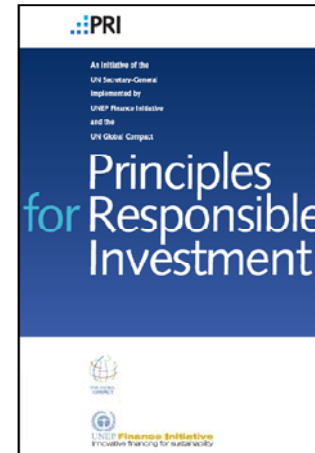
# Ausrichtung der Investment- und Managementstrategien an den **UN Principles for Responsible Investment**.

## Handlungsschwerpunkte (Beispiele)

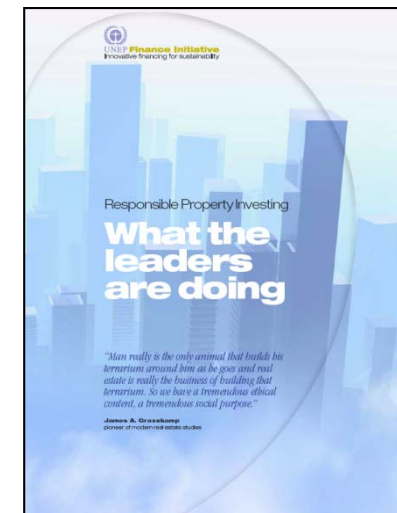
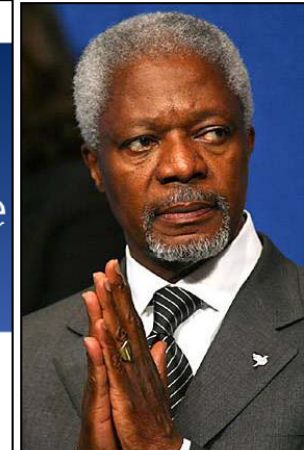
- Bestandsoptimierung durch Energieeinsparung u. Umweltschutz
- Mindestanforderungen beim Immobilienankauf
- Maßnahmen zur Sicherung von Gesundheit und Wohlbefinden am Arbeitsplatz
- Projekte zur Stadterneuerung und zur Reduzierung von Mobilitätskosten
- Erhöhte Anforderungen bei der Auswahl von Dienstleistern und Subunternehmern
- Performance-Reporting / Nachhaltigkeitsberichterstattung

Source: UNEP FI, 2008, *Responsible Property Investing – What the leaders are doing*, Published by: United Nations Environment Programme Finance Initiative Property Working Group

2006



Kofi A. Annan



# Veröffentlichungen der RICS

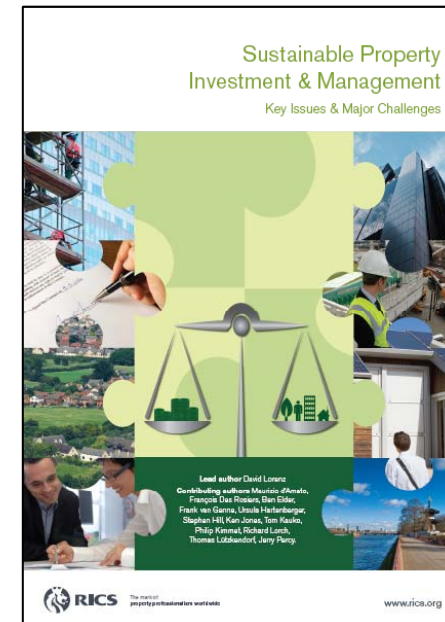
Bei nachhaltigen Immobilieninvestments müssen die handelnden Akteure in die Lage versetzt werden, die ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen ihres Handelns verstehen, verbessern und kommunizieren zu können.

Quelle: *Property Investment & Management – Key Issues & Major Challenges*,  
Published by: The Royal Institution of Chartered Surveyors



Quelle: Nachhaltige Immobilienwertermittlung  
RICS Valuation Information Paper No. 13

- Hintergrundinformationen zur Nachhaltigkeit
- Definition nachhaltiger Gebäude
- Bewertung der Nachhaltigkeitseigenschaften eines Gebäudes
- Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen in der Bewertung



# Ganzheitliche Betrachtungsweise nachhaltiger Immobilien

| Typologie                  | Aspekte        |                      |         |        |                              |                    |               |
|----------------------------|----------------|----------------------|---------|--------|------------------------------|--------------------|---------------|
|                            | Funktionalität | Komfort / Gesundheit | Energie | Wasser | Umweltwirkungen / Ressourcen | Lebenszykluskosten | Ertrag / Wert |
| Low-energy Buildings       |                |                      | ●       |        |                              |                    |               |
| Healthy Buildings          |                | ●                    |         |        |                              |                    |               |
| High-Performance Buildings | ●              | ○                    | ●       | ○      |                              |                    |               |
| Green Buildings I          |                | ○                    | ●       | ●      |                              |                    |               |
| Green Buildings II         |                | ●                    | ●       | ●      | ○                            |                    |               |
| Sustainable Buildings I    | ●              | ●                    | ●       | ●      | ○                            |                    |               |
| Sustainable Buildings II   | ●              | ●                    | ●       | ●      | ●                            | ●                  |               |
| Sustainable Buildings III  | ●              | ●                    | ●       | ●      | ●                            | ●                  | ●             |



Quelle: Mit Änderungen übernommen von: Prof. Lützkendorf, Uni Karlsruhe

# Warum Nachhaltigkeitsmanagement in der Immobilienwirtschaft?

## 1. Trotz Krise ...

... steht **Nachhaltigkeit** hoch oben auf der politischen Agenda von Regierungen weltweit.

Klima- und Energiepaket der Europäischen Kommission:  
(von den Mitgliedsstaaten formell angenommen am 23. April 2009)

### 20-20-20-Ziele der EU



*„Das Paket enthält rechtsverbindliche Zielvorgaben, nach denen die Treibhausgasemissionen bis 2020 auf 20 % unterhalb des Niveaus von 1990 gesenkt und der Anteil erneuerbarer Energiequellen - ebenfalls bis 2020 - auf 20 % erhöht werden soll. Außerdem wird es der EU bei der Verwirklichung ihres Ziels helfen, die Energieeffizienz im selben Zeitraum um 20 % zu steigern.“*

# Warum Nachhaltigkeitsmanagement in der Immobilienwirtschaft?

## 2. Ressourceninanspruchnahme und Umweltbelastung

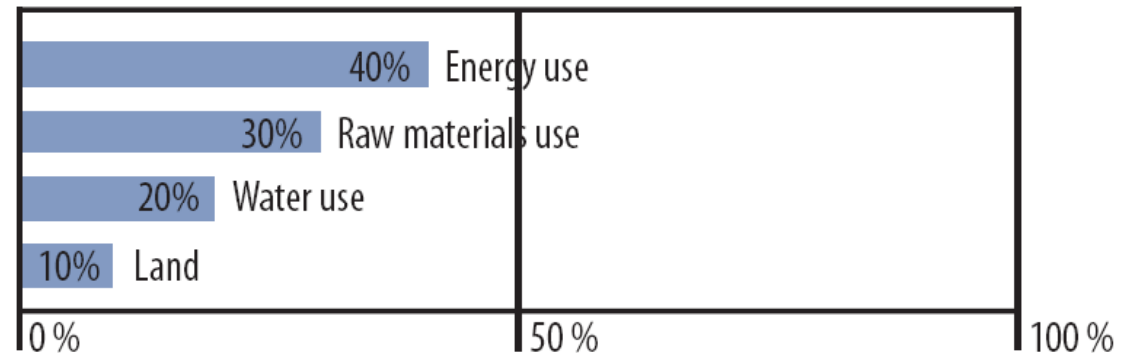
Errichtung und Nutzung von Bauwerken verantwortlich für:

- 25 – 40 % des Energieverbrauchs**
- 20 – 30 % des Rohstoffverbrauchs**
- 30 – 40 % des Abfallaufkommens**
- 30 – 40 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen**

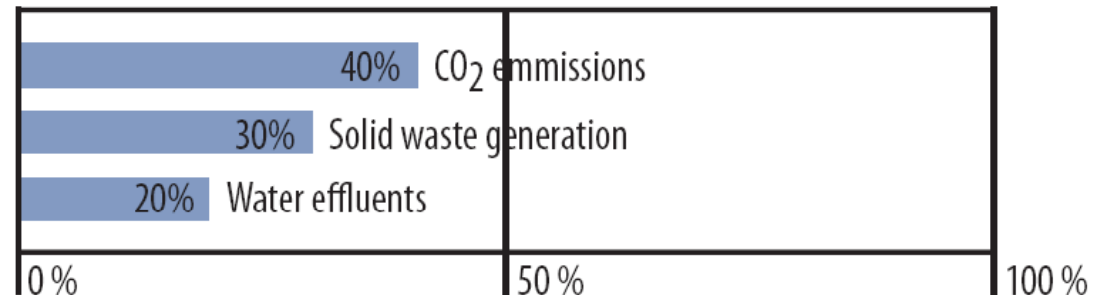


Die Immobilie ist der wesentlich Ansatzpunkt für die Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien sowie der Erreichung der Klimaziele

SHARE OF THE BUILT ENVIRONMENT IN RESOURCE USE



SHARE OF THE BUILT ENVIRONMENT IN POLLUTION EMISSION



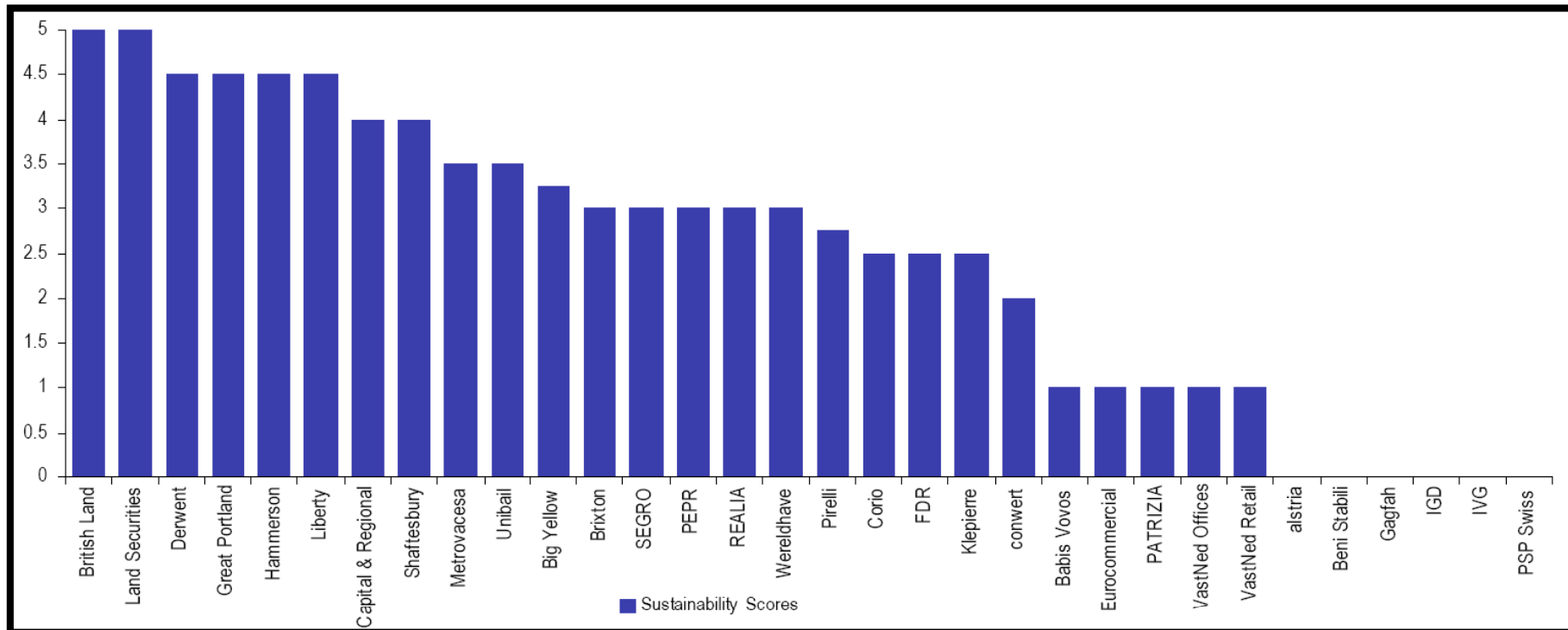
Source: UNEP Sustainable Building and Construction Initiative, Information Note 2006

# Warum Nachhaltigkeitsmanagement in der Immobilienwirtschaft?

## 3. Gute / schlechte Publicity durch Nachhaltigkeitsrankings auf Unternehmensebene

### JP Morgan Sustainability Score

Source: JP Morgan, Europe Equity Research, September 2008



Ratingkriterien (u.a.): 1. Transparenz bzw. Berichterstattung; 2. Anteil umweltfreundlicher Immobilien im Portfolio; 3. Vorhandensein und Umsetzung von Strategien zur Verbesserung der energetischen Performance der Bestände



# Warum Nachhaltigkeitsmanagement in der Immobilienwirtschaft?

## 3. Gute / schlechte Publicity durch Nachhaltigkeitsrankings auf Unternehmensebene

---

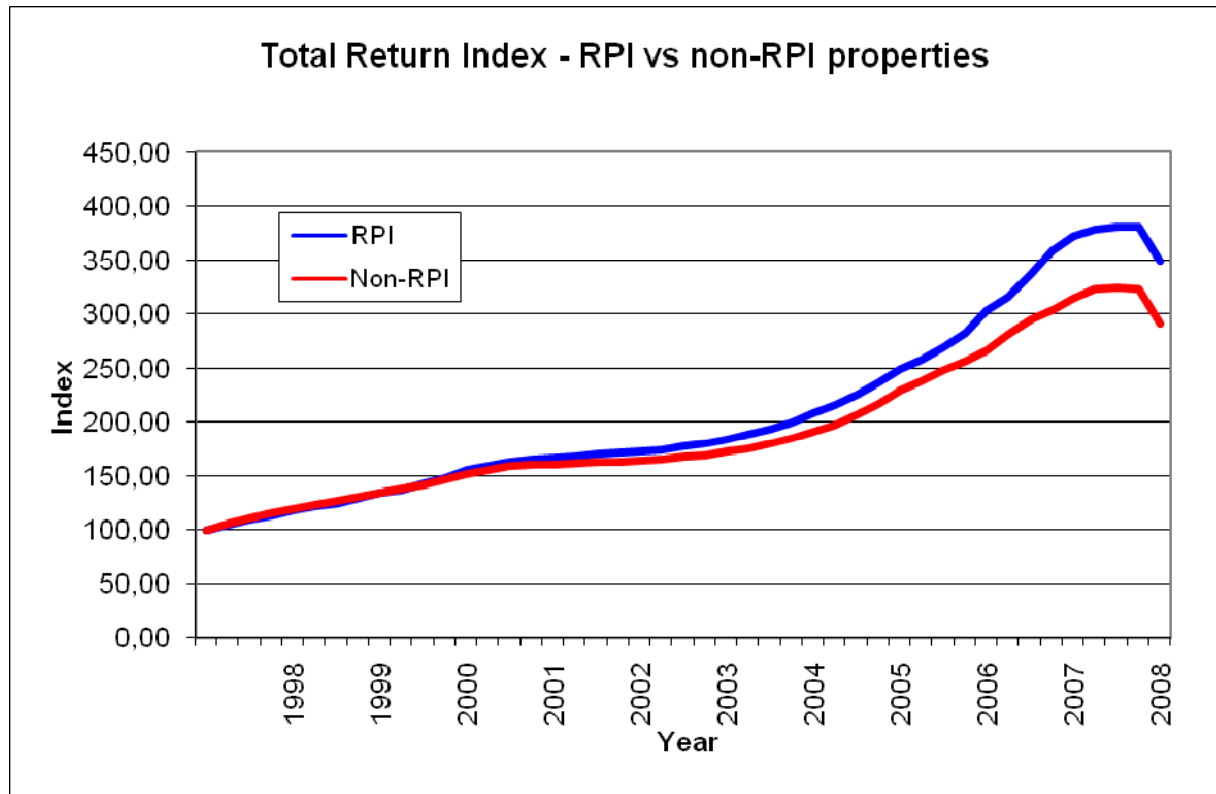
### **Nachhaltigkeit: Deutsche Unternehmen bei Branchenanalyse im letzten Drittel**

Das Thema Nachhaltigkeit steht bei deutschen Immobilienunternehmen offenbar nicht allzu weit oben auf der Agenda. In einer Studie der Ratingagentur oekom jedenfalls landen die zehn untersuchten deutschen Vertreter allesamt im letzten Drittel. [...] Zudem zeigten sie bislang wenig Bereitschaft, sich mit Klimarisiken zu beschäftigen. Außer der Deutschen EuroShop wurden Adler Real Estate, alstria office REIT, Colonia, Deutsche Wohnen, DIC Asset, IVG, Patrizia, Polis und TAG in der Studie untersucht.

Quelle: ThomasDaily Morning News vom 17.05.2010

# Warum Nachhaltigkeitsmanagement in der Immobilienwirtschaft?

## 4. Ergebnisse einer Marktstudie aus den USA zur Performance von 2.000 Einzelimmobilien



### RPI Properties

(Energy Star rated)

**5,9%** higher net incomes (per sqf)

**13,5%** higher market values (per sqf)

**0,5%** lower cap rates

RPI = Responsible Property Investments

Source: Pivo, G. and Fisher, J.D., 2009, *Investment Returns from Responsible Property Investments*

## Warum Nachhaltigkeitsmanagement in der Immobilienwirtschaft?

### 5. Wesentlich erweiterte Informationsbedarf: Berichtspflichten

---

#### 4. EU Bilanzrichtlinie 78/660/EWG

##### **Artikel 48, Abs. 1 b):**

Soweit dies für das Verständnis des Geschäftsverlaufs, des Geschäftsergebnisses oder der Lage der Gesellschaft erforderlich ist, umfasst die Analyse die wichtigsten finanziellen und – soweit angebracht – **nichtfinanziellen Leistungsindikatoren, die für die betreffende Geschäftstätigkeit von Bedeutung sind, einschließlich Informationen in bezug auf Umwelt- und Arbeitnehmerbelange.**

#### Handelsgesetzbuch (HGB)

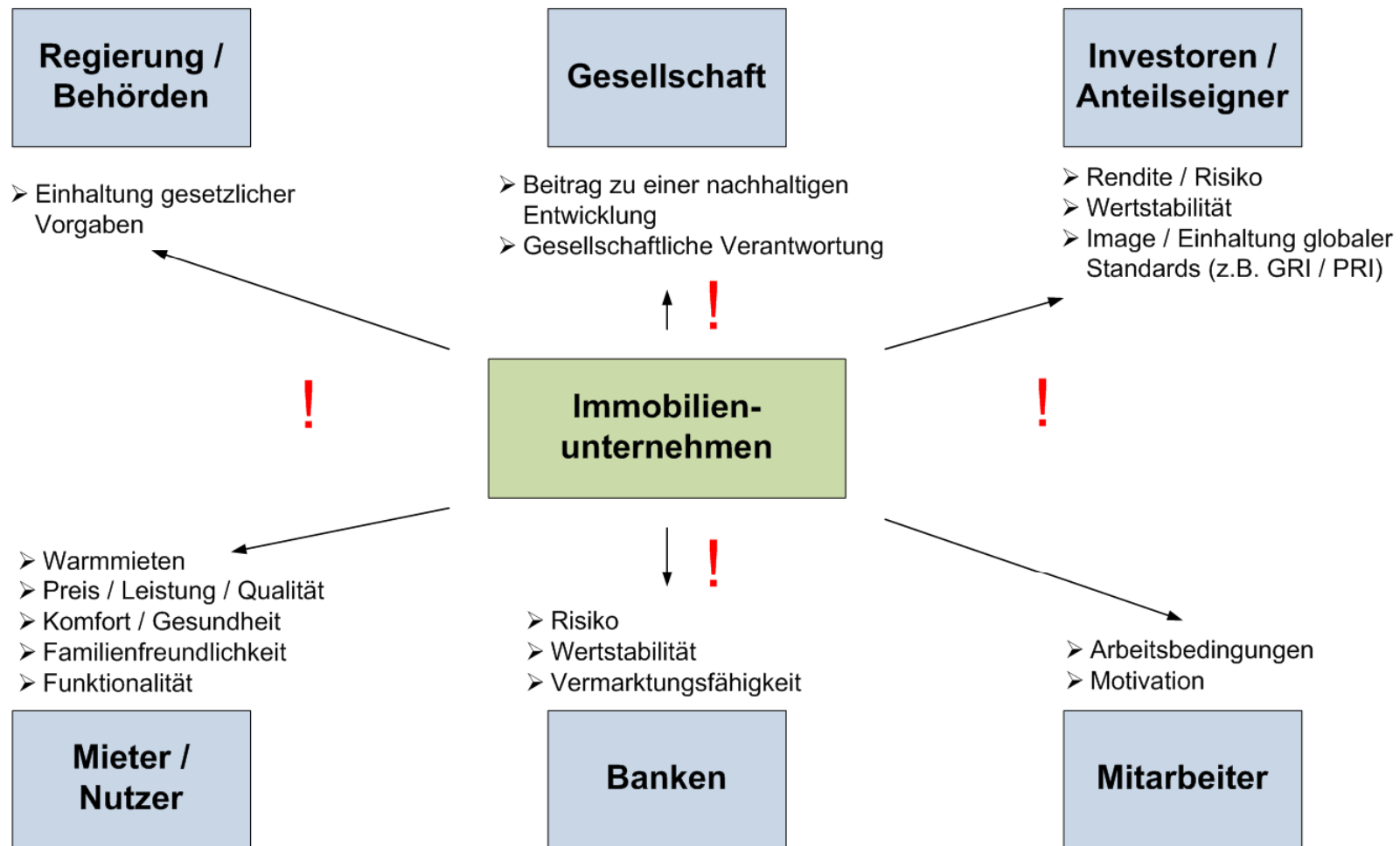
##### **§ 289, Abs. 3:**

Bei einer großen Kapitalgesellschaft (§ 267 Abs. 3) gilt [die Berichtspflicht] gem. Abs. 1 Satz 3 entsprechend für **nichtfinanzielle Leistungsindikatoren, wie Informationen über Umwelt- und Arbeitnehmerbelange**, soweit sie für das Verständnis des Geschäftsverlaufs oder der Lage von Bedeutung sind. [...]

*„Der einfache Verweis auf Inhalte in separaten Nachhaltigkeitsreports reicht nicht aus. Vielmehr erfordert der Geist der EU-Regelung eine neue Art der Berichterstattung, welche die Verbindungen zwischen finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren bezüglich Nachhaltigkeit verdeutlicht.“*

Quelle: Europäischer Wirtschaftsprüferverband (Federation of European Accountants, FEE), 2008

# Warum Nachhaltigkeitsmanagement in der Immobilienwirtschaft? Erfüllung des Informationsbedarfes der wesentlichen Akteure!



Quelle: David Lorenz

# Warum Nachhaltigkeitsmanagement in der Immobilienwirtschaft?

## 5. Wesentlich erweiterter Informationsbedarf

### Informationsbedarf



# Immobilienunternehmen mit Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung (Beispiele)



Leitfaden zur Nachhaltigkeitsberichterstattung  
*Reporting Guidelines  
Allgemeine GRI Richtlinien*



*Sektorspezifische  
Vorschläge*

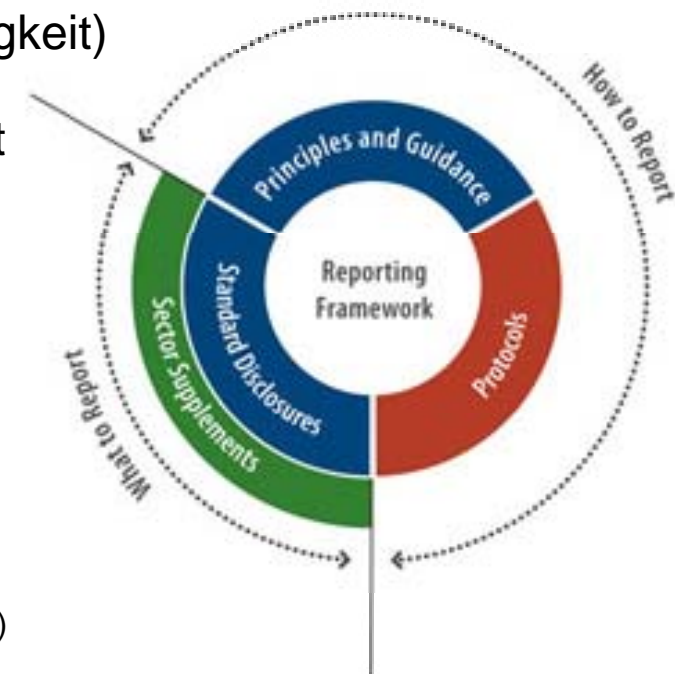
## Ebenen der Berichterstattung:

- Strategie (Unternehmensstrategie zur Nachhaltigkeit)
- Managementansatz (wie sollen die Ziele erreicht werden)
- Performance Indikatoren

(Minimum: 10, Maximum: 200)

- Ökonomie (z.B. Bewirtschaftungskosten)
- Ökologie (z.B. Energieeffizienz, Emissionen, Wasserverbrauch)
- Soziales (z.B. Nutzerzufriedenheit)

## G3 Reporting Framework







## Vorteile der Nachhaltigkeitsberichterstattung

---

- **Erkenntnis bzw. besseres Verständnis von Zusammenhängen zwischen „harten“ ökonomischen Faktoren und „weichen“ sozio-kulturellen und ökologischen Aspekten;**
- **Verbesserung der Kommunikation sowie der Beziehungen zu allen Beteiligten / Stakeholdern;**
- **Verbesserung (Status Quo) der Effizienz durch Erkennen von Optimierungs- und Einsparpotentialen;**
- **Compliance mit aktuellen und vor allem künftigen (bereits heute absehbaren) Anforderungen an die Berichtspflichten von Unternehmen;**
- **Verbesserung des Controllings (z.B. Performance Indikatoren als Frühwarnsystem);**
- **Erhöhung der Attraktivität bei SRI-affinen Investoren / Erschließung des SRI-Marktes.**
- **Besseres Unternehmensrating und höhere bzw. nachhaltige Immobilienwerte**

## Zentrale Herausforderungen für die Immobilienbranche

---

- 1. Aufbau von Informationssystemen zur Erhebung, Beurteilung, Fortschreibung und Kommunikation nachhaltigkeitsbezogener Gebäudeinformationen.**
- 2. Verknüpfung dieser Informationen mit finanziellen Leistungsindikatoren.**