



Liebe Leserinnen und Leser,

ein ereignisreiches Jahr 2018 liegt hinter uns. Doch nicht nur in den klassischen Bereichen der Immobilienwirtschaft hat sich einiges getan. Auch das Thema CSR stand im Fokus des ZIA. Insbesondere die Definition für sogenannte Green Leases und die Veröffentlichung der dazugehörigen Publikation sind hier hervorzuheben. Zu einer energieeffizienten und nachhaltigen Bewirtschaftung von Gebäuden kann dieser Leitfaden einen großen Teil beitragen.

Auch die ebenso veröffentlichte neue Publikation „CSR Reporting“ misst dem Thema Nachhaltigkeit künftig eine noch höhere Bedeutung bei. Das CSR Reporting ist ein wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Unternehmensführung und wird künftig noch wichtiger – nicht zuletzt deshalb, weil durch die dazugehörige EU-Richtlinie ein europäischer Rechtsrahmen geschaffen wurde, der die Unternehmen direkt betrifft.

Beide Publikationen können Sie sich auf der Homepage des ZIA herunterladen.

[Publikation „Green Leases“](#)

[Publikation „CSR-Reporting“](#)

Ich wünsche Ihnen eine schöne Weihnachtszeit und einen guten Rutsch in ein erfolgreiches Jahr 2019 – und wünsche Ihnen jetzt eine angenehme Lektüre.

Ihre Stefanie Frensch

Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Corporate Social Responsibility.

Rückblick auf den Parlamentarischen Abend + Green Leases

Am 06. September veranstaltete der ZIA einen Parlamentarischen Abend zu CSR und stellte seine neue Broschüre „Green Lease – Der Grüne Mietvertrag“ der Öffentlichkeit vor. Die Broschüre wurde im Rahmen der Veranstaltung an die Vorsitzende des Nachhaltigkeitsrates der Bundesregierung Marlehn Thieme sowie den Vorsitzenden des Parlamentarischen Beirates für Nachhaltige Entwicklung des Deutschen Bundestags Andreas Lenz, MdB übergeben. Ebenfalls wurde den prominenten Gästen bei dieser Gelegenheit der Ende 2017 veröffentlichte Leitfaden zum CSR-Reporting übergeben.

Der ZIA hat über einen Zeitraum von zwei Jahren gemeinsam mit dem Projektunterstützer Freshfields und einer Projektgruppe aus Expertinnen und Experten aus den Reihen der ZIA-Mitglieder eine Definition für sogenannte Green Leases erstellt und diese in der Publikation „Green Lease – Der grüne Mietvertrag“ veröffentlicht. Zuvor wurden in der Projektgruppe bereits vorliegende ältere Publikationen auf ihren Nutzen hin evaluiert und mit dem tatsächlichen Marktverhalten abgeglichen. Ziel war es, einen in der Praxis gut nutzbaren Leitfaden zum Thema Green Leases für die Immobilienbranche zu erarbeiten.

Nach der entwickelten Definition ist ein Green Lease ein auf Nachhaltigkeit gerichteter Mietvertrag, der durch seine besondere Ausgestaltung – gegebenenfalls flankiert durch die Anforderungen einer etwa vorhandenen Zertifizierung der Immobilie – den Mieter zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen

Bewirtschaftung der Immobilie veranlassen soll. Ein Green Lease enthält daher jeweils mindestens eine Regelung zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts im laufenden Betrieb, zur Reduzierung von Abfällen, Verbräuchen und Emissionen sowie zur ökologisch unbedenklichen Durchführung von Erhaltungs-, Modernisierungs- und sonstigen Baumaßnahmen.

Green Leases stehen immer höher in der Gunst von Investoren und Nutzern. Das liegt nicht zuletzt auch an der gewachsenen Sensibilität für das Thema Klimaschutz und den verbesserten CSR-Schwerpunkten von Unternehmen. Bislang gibt es jedoch häufig Unklarheiten darüber, was in solchen Verträgen aufgenommen werden kann. Grüne Mietverträge können dabei helfen, die Energiewende erfolgreich voranzutreiben und eine nachhaltige Nutzung belohnen. Mit der Broschüre bekommen Nutzer und Eigentümer zum ersten Mal ein praxisnahes Instrumentarium für die systematische Erstellung von grünen Mietverträgen an die Hand.

Green Leases sind ein „Win Win“ für Mieter und Vermieter, da sie – kurz zusammengefasst – folgende Vorteile aufweisen:

- Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz durch Verringerung von Emissionen und Abfall
- Kosteneinsparungen durch geringere Verbräuche
- Attraktivere Immobilien für Verkauf und Finanzierung
- Vorsorge mit Blick auf künftige Gesetzesänderungen beim Klimaschutz
- Substantieller Beitrag zur Umsetzung von CSR-Strategien
- Verbessertes Arbeitsumfeld für die Gebäudenutzer
- Mehr Transparenz, Effizienz und partnerschaftliches Miteinander

Novellierung des Energieeinsparrechts / CO₂-Orientierung

Der Koalitionsvertrag sieht die Zusammenlegung der energieeinsparrechtlichen Normen Energieeinsparungsgesetz (EnEG), Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV) zu einem Gesetz sowie die Vereinfachung und Vereinheitlichung bestehender Regelungen vor. Zwischenzeitlich liegt ein inoffizieller Referentenentwurf eines sog. „Gebäudeenergiegesetzes“ (GEG) vor. Das Nebeneinander mehrerer Regelwerke wird beendet. Zukünftig soll für den Neubau ein einheitliches Anforderungssystem gelten, in dem Energieeffizienz und erneuerbare Energien integriert

sind.

Die energetischen Anforderungen für Neubau und Bestand bleiben unverändert. Verschärfungen des Anforderungsniveaus gegenüber der aktuell gültigen EnEV-Fassung sind nicht vorgesehen. Die unverändert fortgeführten energetischen Anforderungen erfüllen laut Gesetzentwurf die Kriterien der EU-Gebäuderichtlinie für das Niedrigstenergiegebäude. Auch die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und der Technologieoffenheit werden aufgegriffen.

Darüber hinaus soll das Gebäudeenergiegesetz den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden erleichtern. So soll etwa gebäudenah erzeugte Fotovoltaik erstmals als Option für die Erfüllung der energetischen Standards stärker berücksichtigt werden, auch für Biomethan soll es diese Möglichkeit geben. Die hier vorgelegte stärkere Berücksichtigung erneuerbarer Energien, die gebäudenah erzeugt werden, geht jedoch aus Sicht des ZIA noch nicht weit genug. Insbesondere bei der Berücksichtigung von Ökostrom wäre noch mehr möglich und auch sinnvoll.

Zudem sollen Quartierslösungen mit einer Regelung zur Wärmeversorgung im Quartier gestärkt und angestoßen werden.

Neu eingeführt werden soll eine Innovationsklausel für ein alternatives Anforderungssystem, die auf Antrag eine gleichwertige Erfüllung der Neubau- und Sanierungsanforderungen auf Basis der CO₂-Emissionen und eines Effizienzkriteriums zulässt. Zudem wird künftig die Nennung der CO₂-Emissionen im Energieausweis verpflichtend. Die Angabe der Treibhausgasemissionen soll einen Vergleich der Klimarelevanz von Gebäuden ermöglichen.

Dies geht einher mit dem Auftrag des Koalitionsvertrages, eine Umstellung künftiger Anforderungen auf CO₂-Emissionen zu prüfen. Aus Sicht des ZIA ist der Schritt zu begrüßen, da sich das Energieeinsparrecht mittel- bis langfristig am CO₂-Ausstoß der Gebäude orientieren sollte.

Energiepaket EU

Ende 2016 hat die EU-Kommission ein umfangreiches Paket von EU-Normen zur künftigen europäischen Klima- und Energiepolitik vorgelegt. Das zunächst sog. „Winterpaket“ sollte den Rahmen für die europäische Klima- und Energiepolitik bis 2030 definieren und das Erreichen der EU-Ziele für Klimaschutz und Energie bis 2030 sicherstellen.

Im Laufe von zwei Jahren wurde aus dem Winterpaket das EU-Legislativpaket „Saubere Energie für alle Europäer“. U.a. umfasst das Paket Novellierungen der Erneuerbare-Energien-Richtlinie, der Energieeffizienz-Richtlinie und der Gebäuderichtlinie.

Im Laufe des Jahres 2018 haben der Ministerrat, die EU-Kommission und das Europäische Parlament Einigungen zu diversen Novellierungen erzielt. Maßgebliche Elemente der sog. „Trilog“-Einigung sind die Festlegung der EU-2030-Ziele für erneuerbare Energien (Anteil 32 %) und für Energieeffizienz (Ziel: 32,5 %) sowie diverse Instrumente für die Erreichung dieser Ziele.

Für den Gebäudesektor ist die Novellierung der sog. „Gebäuderichtlinie“ (Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – EPBD) von besonderer Bedeutung. Sie enthält eine Weiterentwicklung der bisher in der Energieeffizienzrichtlinie geregelten langfristigen Renovierungsstrategien. Ferner sind Vorgaben enthalten, mit denen der Neubau besser auf die zukünftige Umgestaltung der Energie- und Verkehrsinfrastruktur ausgerichtet werden soll. So sollen in den Mitgliedsstaaten z.B. bei Neubauten mit mehr als 10 Stellplätzen zukünftig Schutzrohre zur Vorbereitung der Ladeinfrastruktur verlegt werden müssen. Bei der Inspektion von Heizungs- und Klimaanlage soll ergänzend der Einbau von Systemen zur Gebäudeautomatisierung und –steuerung als weitere Alternative eingeführt werden. Darüber hinaus wird die EU-Kommission einen sog. „Intelligenzfähigkeitsindikator“ entwickeln, mit dem u.a. die technischen Fähigkeiten eines Gebäudes zur Selbststeuerung sowie die Kommunikation mit Nutzern und dem Netz bewertet werden sollen.

Social Development Goals (SDGs)

Die Vereinten Nationen (VN) veröffentlichten Anfang 2016 insgesamt 17 politische Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) mit insgesamt 169 Unterzielen. Sie wurden in einem ähnlich umfangreichen Prozess entwickelt, wie zuvor auch die Millenniums-Entwicklungsziele (Millennium Development Goals, MDGs) der VN und gelten jedoch nicht nur einer bestimmten Staatengruppe, wie z.B. den Entwicklungsländern, sondern sie gelten für alle Staaten. Die SDGs sollen der Absicherung einer weltweiten nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Ebene dienen und

darüber hinaus verdeutlichen, dass man globale Herausforderungen nur gemeinsam bestehen kann.

Die SDGs traten am 1. Januar 2016 in Kraft und haben eine Laufzeit von 15 Jahren (bis 2030). Die 17 Ziele sind nicht teilbar und bedingen einander. Ihnen vorangestellt sind fünf Kernbotschaften als handlungsleitende Prinzipien: Mensch, Planet, Wohlstand, Frieden und Partnerschaft.

In Deutschland sind die SDGs Teil der sog. „Agenda 2030“ der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung und stellen eine große Herausforderung für die Politik dar, denn sie betreffen alle Politik- und Gesellschaftsbereiche, so dass zu einer erfolgreichen Umsetzung eine passgenaue Zusammenarbeit von Wissenschaft, Zivilgesellschaft, Politik und Wirtschaft notwendig ist. Die Agenda 2030 nimmt ein neues globales Wohlstandsverständnis auf, welches über die reine Betrachtung der Pro-Kopf-Einkommen hinausgeht. Es geht dabei um Transformationsprozesse von Volkswirtschaften hin zu einer nachhaltigen Entwicklung, z.B. durch Beachtung von Klimaschutzpolitik oder einer verantwortungsvollen Art von Konsum und Produktion. Globale politische Themen bzw. Trends müssen zusammen betrachtet werden, z.B. Klimaschutzpolitik, nachhaltige Entwicklung und Armutsbekämpfung.

Weitere Informationen finden sich unter

http://www.bmz.de/de/ministerium/ziele/2030_agenda/index.html

Nachhaltige Organisation von Veranstaltungen

Spätestens mit der Herausgabe des Leitfadens für die nachhaltige Organisation von Veranstaltungen durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, und nukleare Sicherheit (BMU) im Jahr 2015, spielt die Thematik eine zentrale Rolle. Der Leitfaden kann für die Vorbereitung von Veranstaltungen auf verschiedensten Gebieten (zum Beispiel Politik, Sport oder Kultur) genutzt werden und wird als pdf-Datei auf der Internetseite des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de/P426/) zum Download zur Verfügung gestellt. Mit Maßnahmenvorschlägen zu jedem relevanten Handlungsfeld, soll er als Arbeitshilfe für die umweltgerechte und sozial verträgliche Vorbereitung und Durchführung nachhaltiger Veranstaltungen dienen.

So konnte auch die HOWOGE, die seit 2016 im Rahmen einer Projektgruppe an der Umsetzung des nachhaltigen Veranstaltungsmanagement auf Basis der vom

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit veröffentlichten Leitlinie arbeitet, Nachhaltigkeitsmaßnahmen bei Veranstaltungen implementieren.

Im Vorfeld wurden dazu die vom BMU formulierten zehn relevanten Handlungsfelder (Mobilität, Energie und Klima, soziale Aspekte, Catering, Veranstaltungsort und Unterbringung der TeilnehmerInnen, Beschaffung von Produkten und Dienstleistungen, Abfallmanagement, Umgang mit Wasser, Gastgeschenke und Kommunikation) in Hinsicht auf Umsetzung für die HOWOGE geprüft.

Konkret hat sich die Projektgruppe mit der Geschäftsführung auf folgende Nachhaltigkeitsmaßnahmen bei Mieter- und Mitarbeiterveranstaltungen ab einer Größe von ca. 500 Teilnehmern verständigt:

- ressourcenschonender Einsatz von Wasser und Energie
- nachhaltiges Abfallmanagement
- Klimaneutralität durch Reduktion bzw. Kompensation des CO₂-Ausstoßes durch eine Spende an die Stiftung Naturschutz Berlin

Darüber hinaus liegt allen Events ein barrierefreies Veranstaltungskonzept zugrunde, auch das Catering wird regional ausgerichtet. Mit Kinderwagenparkplätzen, Wickelzonen und Angeboten für Kinder wird der Familienfreundlichkeit Rechnung getragen. Zum Thema Mobilität fördert die HOWOGE die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel wie ÖPNV, stellt Fahrradstellplätze zur Verfügung und bietet zum Teil kostenlose Fahrradwerkstätten vor Ort an. Bei Dienstleistern und Lieferanten steht die Zusammenarbeit mit ortsansässigen Partnern im Fokus mit der Zielsetzung, Nachhaltigkeitsmaßnahmen auf Veranstaltungen sukzessive zu erweitern.

International Ethics Standards (IES)

Ein Zusammenschluss von Organisationen und Verbänden der Immobilienwirtschaft haben unter dem Dach der Vereinten Nationen einen weltweiten Ethikstandard für die Branche erarbeitet. Das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft ist Gründungsmitglied, der ZIA hat sich – wie auch einige seiner Mitglieder – dem Projekt ebenfalls angeschlossen.

Das Ziel:

Ziel von IES ist es, gemeinsam ethische Standards für die Immobilienbranche weltweit zu entwickeln und zu implementieren. Die Herausforderung lag darin, einen international verbindlichen Kodex zu formulieren, der sowohl die verschiedenen Berufsgruppen und Branchensegmente berücksichtigt, als auch den diversen nationalen, gesellschaftlichen und kulturellen Gegebenheiten Rechnung trägt.

Das Vorgehen:

Gestartet ist die Gruppe (Coalition) mit 16 Organisationen, mittlerweile haben sich ihr über 120 Verbände und Organisationen aus allen Teilen der Welt angeschlossen. Sie vertreten weite Teile der Wertschöpfungskette der Immobilienbranche. Diese Gruppe hat – über eine Expertenkommission – einen Kodex entwickelt, der einen eher allgemeineren „Überbau“ darstellt. Dieser wird durch die einzelnen Organisationen und Verbände für ihre Länder und Mitglieder spezifiziert und umgesetzt. Unterstützt wird die Coalition hierbei durch „Supporter“, dies sind aktuell über 80 Unternehmen, 25 Hochschulen und 5 Regierungen/Regierungsorganisationen.

Die Bedeutung von IES:

Die Erarbeitung eines weltweit einheitlichen Ethik-Standards für die Immobilienbranche ist eine Herkules-Aufgabe. Der Erfolg des Kodexes wird entscheidend mit der Implementierungs- und Umsetzungsphase in den einzelnen Ländern zusammenhängen. Diese wird naturgemäß sehr unterschiedlich ausfallen und es ist noch ein weiter Weg bis zu einem einheitlichen Verständnis von Ethik in den weltweiten Immobilienmärkten. Aber es sind bereits erste, sehr positive Entwicklungen zu verzeichnen – und auch ein weiter Weg muss mit einem ersten Schritt beginnen.

Weitere Informationen: <https://ies-coalition.org>

Motivation zur Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit entsteht in Unternehmen nicht allein durch eine Vorgabe von oben. Der Gedanke muss durch die gesamte Mitarbeiterschaft eines Unternehmens getragen werden. Die Mitarbeiter müssen spüren, dass sie an der weiteren Entwicklung in diesem Bereich auch maßgeblich beteiligt werden. Nicht zuletzt sorgt eine „grüne“ Unternehmensphilosophie dafür, neue und hochqualifizierte Mitarbeiter für sich zu gewinnen – und langfristig zu binden. Insbesondere die Generation Y legt immer größeren

Wert auf eine gute Work-Life-Balance, ein nachhaltiges Ressourcenmanagement und damit eine identitätsstiftende Firmenkultur.

Doch welche Möglichkeiten gibt es, damit das Wort „Nachhaltigkeit“ nicht nur ein Begriff ist, sondern wirklich gelebt wird? Die ECE setzt beispielsweise auf selbst kreierte, symbolische Comicfiguren. Diese „ECE-Superhelden“ bieten den Mitarbeitern praktische Tipps und Angebote für einen nachhaltigen sowie gesunden Büroalltag und treten immer wieder im Unternehmensalltag in Erscheinung, um mit Humor an Ressourcenschutz zu erinnern.

So gibt es etwa spezielle Figuren wie Paperman, der auf den ökologischen Umgang mit der Ressource Papier aufmerksam macht. Als Gefährtin von Paperman kümmert sich Electra um den sorgsamem Umgang mit Ressourcen und hat hierzu unter anderem an jedem Arbeitsplatz die „Power Buttons“ eingeführt, mit denen die elektronischen Geräte ausgeschaltet werden können. Dadurch ist eine jährliche Reduktion von 95 Tonnen CO₂ möglich. Doc Fresh ist ein weiterer Superheld, der unter anderem für den monatlichen Apfeltag Pate stand. Lady Mobility steht für saubere Stadtluft sowie Klimaschonung und fördert entsprechend den ÖPNV, E-Autos und Carsharing.

Jedes Unternehmen muss für sich selbst herausfinden, welche Maßnahmen und Instrumente zu mehr Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung führen können. Dabei ist aber eines sicher: Es erfordert Kraft und Ausdauer auf allen Ebenen, um das Büro und den Arbeitsalltag wirklich nachhaltiger zu machen.