

CSR-Reporting und Green Leases

Marlehn Thieme, Vorsitzende des Rates für Nachhaltige Entwicklung

Grußwort beim parlamentarischen Abend des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Berlin, 12. September 2018

Sehr geehrter Herr Dr. Mattner, sehr geehrte Damen und Herren,

herzlichen Dank für die freundliche Begrüßung. Ich freue mich, heute Abend hier zu sein, ist es doch ein Meilenstein eines Austausches, den wir mittlerweile seit acht Jahren pflegen. Und ich finde sehr erfolgreich: Sie sind der Interessensverband, aber Sie müssen zugeben, dass wir als Rat für Nachhaltige Entwicklung Sie – quasi als Lobby in der Lobby – in Sachen Nachhaltigkeit, in Ihrem Verband, in Öffentlichkeit und Politik erfolgreich unterstützt haben. Das Thema Nachhaltigkeit hat seit den ersten Gesprächen in Politik, Öffentlichkeit und auch in Ihrem Verband an Relevanz gewonnen. Darüber freue ich mich!

In seinem neuesten CSR-Leitfaden empfiehlt der ZIA den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) zur Berichterstattung und kündigt an, eine branchenspezifische Orientierungshilfe für die gesamte Immobilienwirtschaft zu entwickeln. Darin sollen aktuelle Entwicklungen der Nachhaltigkeitsberichterstattung aufgenommen werden. In diesem Punkt würde ich Sie gerne zu Höchstleistungen anstacheln, denn ich glaube, in Ihren Reihen gibt es Vordenkerinnen und Vordenker, die zu mehr im Stande sind. Meine dringende Bitte ist: zeichnen Sie nicht nur die Entwicklungen der Berichtspraxis nach. Legen Sie die Messlatte hoch, spielen Sie den Ball weit ins Feld – das reduziert auch den Aufwand für eine Aktualisierung. Beschreiben Sie aus Perspektive der Branche, was heute an Zielsetzungen erforderlich ist, was die Kernthemen sind und leiten Sie aus best practices wie dem Thema *Green Leases* ab, was heute getan werden muss, um die Klimaerwärmung auf 1,5°C, wenigstens unter 2°C, zu begrenzen.

Es hilft kein Zaudern. Wir müssen entscheiden, und zwar: heute.

Wir dürfen zwei Themen nicht chirurgisch voneinander getrennt betrachten,

- die der mittlerweile regulierten CSR-Berichterstattung und
- die strategische Geschäftsentwicklung, mit der wir glänzen wollen.

Die Zeit ist reif für die Integration von Nachhaltigkeit in die Art, wie wir Geschäfte machen, und wie wir unsere Betriebe und Geschäftsbeziehungen gestalten.

Dass Sie es ähnlichsehen, lässt der Titel der Veranstaltung heute vermuten: CSR-Berichterstattung und *Green Leases*. Das ist mehr als eine Strukturidee für den Abend. Und diesen Ball nehme ich gerne auf.

I. CSR-Berichterstattung

Die Erfahrungen des Nachhaltigkeitsrates mit dem DNK im ersten Berichtszyklus seit Einführung der CSR-Berichtspflicht liegen über unseren Erwartungen:

Wir freuen uns über enormen Zuwachs: Mittlerweile berichten immerhin 448 Unternehmen nach dem DNK, was einem Zuwachs von 81 % in acht Monaten entspricht.

Knapp 40 % der DNK-Anwender kommen aus dem Bereich der Banken und Finanzdienstleister, also: der Kernzielgruppe der CSR-Berichtspflicht. Und für Interessierte: immerhin und andererseits auch nur knapp 6 % der DNK-Anwender sind aus der Wohn- und Immobilienwirtschaft.

Von den DNK-Anwendern sind 47 börsennotiert, 80 Aktiengesellschaften, 16 im DAX, 6 im MDAX und 6 im SDAX. Dieses zeigt der Anwendungsbereich des DNK geht deutlich über KMU hinaus.

Über 90 % der im ersten Halbjahr freigegebenen DNK-Entsprechenserklärungen sind von Banken, Versicherungen und Finanzdienstleistern, die nicht kapitalmarktorientiert sind und zum größten Teil zum ersten Mal zu Nachhaltigkeitsthemen berichten. Insbesondere Sparkassen nutzen den DNK, um eine nichtfinanzielle Erklärung zu erstellen.

Zwei Punkte können wir mit Sicherheit sagen:

Der DNK hilft mit seiner strukturierten Herangehensweise den Unternehmen erheblich, zu berichten und hierfür Prozesse zu etablieren und erleichtert er Dritten immens, Vergleiche zu ziehen.

Er verändert Lesegewohnheiten. Denn dafür ist er gemacht: die Fortschritte der Unternehmen in ihrem Prozess zu einem integrierten, glaubwürdigen Nachhaltigkeitsmanagement mit Hilfe der Berichterstattung nachzuzeichnen und den Wettbewerb um die besten Lösungen zu entfachen.

Viele Anwender fragen: Welche Aspekte werden in der Zukunft wichtig? Mit Blick auf die größte Anwendergruppe und die politische Agenda der EU-Kommission kann ich mit Sicherheit sagen: es ist Sustainable Finance in all ihren Facetten.

Bezogen auf die CSR-Berichterstattung heißt das: die Wertschöpfungskette von Banken und Finanzdienstleistern gerät ins Blickfeld. Hier geht es um den Betrieb an sich, die Immobilie, von der aus die Bank operiert, Mobilitätskonzepte und Digitalisierung, aber eben auch das Bankgeschäft, die Investments und Kreditgeschäfte.

In den Berichten sehen das die Banken durchaus so, aber die wenigsten ringen sich im ersten Anlauf zu konsequenter Berichterstattung durch: manche weder bezogen auf den Betrieb, noch das Geschäft.

Den Bankbetrieb betrachten erschreckend viele Banken „nur“ als Mieter und sehen die Gebäudewirtschaftung außerhalb ihres Einflussbereichs. Agenten der 17 Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen, einer veränderten Rolle des Energie- und Immobilienmarktes muss man hier suchen.

Die konkrete Berücksichtigung von Environmental, Social und Governance Aspekten in Finanzgeschäften können allerdings ebenfalls nur wenige mit einem quantifizierbaren Indikator hinterlegen. Wortreiche Erklärungen dagegen liest man viele. Das zeugt noch von einer großen Unsicherheit, wie der Begriff „nachhaltige Investments“ überhaupt zu fassen ist.

Sicher ist: es geht nicht mehr um die Nische, die nachhaltige Geldanlage in Reinform. Das Wachstum in diesem Exzellenz-Bereich ist sehr begrenzt. Es geht vielmehr um die Integration von ESG in alle Assetklassen und Tätigkeitsfelder. Und damit auch entlang globaler, auch Finanz-Wertschöpfungsketten.

Um auch hier bestmöglich im Sinne kohärenter Ansätze zu unterstützen, haben wir einen gemeinsamen Praxisleitfaden mit der Ratingagentur EcoVadis publiziert, der Unternehmen mit DNK-Berichterstattung auf ihrem Weg zu einem aktivem Lieferkettenmanagement unterstützt und vice versa, mit einem EcoVadis Rating politisch sichtbare Berichterstattung ermöglicht.

Aktuell integrieren wir im Nachhaltigkeitskodex die berichtsrelevanten Punkte aus dem Nationalen Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte, der in unserer globalen Wirtschaftsform die grundlegenden Rechte aller Menschen sichern helfen soll. Von der Hälfte der knapp 6.500 Unternehmen mit mehr als 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erwartet die deutsche Bundesregierung bis 2020 Transparenz über die Maßnahmen, die sie ergriffen haben, um ihrer menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht gerecht zu werden. Der DNK kann auch in diesem Themenfeld dann pragmatische Hilfestellung leisten.

Mit unseren Erfahrungen aus Deutschland, mit seinem praxisorientierten und auch auf prozessuale Entwicklung ausgerichteten Ansatz bringen wir den DNK auch in die europäische Diskussion ein, der wie so oft anderen europäischen Politikansätzen nicht ganz entspricht. Hier wünschte ich mir manchmal mehr Rückendeckung durch aktive Unterstützung deutscher Unternehmen, um es europäisch absichern zu können.

Doch zurück zu den Banken und der Chance, die im zweiten Thema des Abends liegt, den

II. Green Leases

Sie könnten unterstützen, Bewusstsein zu schaffen und ein Übungsfeld eröffnen, in dem Erfahrungen gesammelt werden können, wie das Thema Nachhaltigkeit gesteuert werden kann.

Es ist eigentlich erschreckend: Immobilien werden, obwohl jede und jeder von uns in ihnen arbeitet und wohnt, manche von Ihnen in sie investiert oder mit ihnen handelt, schlicht übersehen. Man muss sich mal vor Augen halten: der moderne Mensch verbringt fast 90 % seiner Zeit in Gebäuden. Und trotzdem schauen wir nicht genau hin.

Fast ein Drittel aller CO₂-Emissionen und etwa 40 % des Rohstoff- und Energieverbrauches liegen im Immobilienbereich, selbst Transport und Industrie liegen darunter. Das eigentliche Problem unserer Zeit ist, dass wir alle, ob Unternehmen, Politik oder jede einzelne, dieses Potenzial für die dringend notwendige Transformation hin zur klimaverträglichen Wirtschaft und Gesellschaft beständig übersehen.

Es ist gut, dass die CO₂-Emissionen im Gebäudesektor von 209 auf 119 Mio. t zwischen 1990 und 2014 gesunken ist. Das ist ein Erfolg. Aber es ist noch ein weiter Weg auf diesem Pfad bis 2050 die für die internationalen Abkommen relevanten Reduktionsmengen – und damit die nach heutiger wissenschaftlicher Erkenntnis für das Überleben der Menschen verringerte CO₂ Emissionsmenge zu erreichen. Hierfür ist es wichtig, noch viel mehr Akteure zu überzeugen.

Die weiter gehende Frage ist: wie ist Klimaneutralität erreichbar? Bei „grünen Gebäuden“ ist die Menge an Feststoffabfällen bis zu 90 % niedriger als im konventionellen Bereich. Ich bin davon überzeugt, dass wir auch bei den CO₂-Emissionen, die im Schnitt ca. 35 % niedriger sind, noch bessere Werte erzielen können.

Warum appelliere ich so vehement bei Ihnen und an die Immobilienwirtschaft?

Das Immobiliengeschäft ist eines, in dem nicht nur besonders langfristig geplant, sondern auch finanziert wird. Wer in 20 Jahren noch profitabel investiert sein will, sollte heute schon auf überdurchschnittlich nachhaltige Projekte setzen. Konsequente Nachhaltigkeit ist jetzt schon sinnvoll – nicht erst in fünf oder zehn Jahren. Jetzt müssen Entscheidungen getroffen werden für Immobilienprojekte, die gesellschaftlich, ökologisch und ökonomisch überzeugen – kurzfristig und langfristig.

Green Leases sind hier ein wichtiger Hebel für mehr Nachhaltigkeit und von daher auch von großer Bedeutung für börsennotierte Immobilienunternehmen. Mit bald neun Milliarden Menschen auf unserem Planeten, von denen man annimmt, dass 75 % von ihnen 2050 in Städten wohnen werden – und in Deutschland ist die Zahl der Einwohner auch ohne Flüchtlinge erheblich angestiegen – gerät logischerweise auch die verantwortungsbewusste Nutzung nachhaltig gebauter Immobilien in den Blick. Hier verschränken sich die Themen zu einem strategischen Gesamtpaket. Wer am Markt vorbei agiert, wird vom Markt gefegt. Gerade die Stadtbevölkerung lebt unter ökologisch, ökonomisch und sozial spannenden Bedingungen.

Es ist gut, dass der ZIA nun konkrete Tipps für „grüne Mietverträge“ gibt. Denn es stimmt: Nachhaltigkeit ist komplex. Und es stimmt auch: mit dem gesunden Menschenverstand und praktischen Tipps, auf welche Standards man achten kann, wird die Komplexität handhabbar. Diese Erfahrung haben wir auch beim DNK gemacht.

Sie schreiben in Ihrem Leitfaden, dass *Green Leases* seit 8 Jahren diskutiert werden – ohne bisher den Durchbruch geschafft zu haben.

Nun ist der Kreis heute auch noch recht überschaubar. Das zeigt, wir brauchen neue Allianzen und vielleicht auch neue Kampagnen. Mit den Sustainable Development Goals und dem Pariser Klimaabkommen haben wir hinreichend rechtlich-verbindliche Leitplanken – nicht, weil sie in Gesetze gegossen sind, sondern weil sie die Menschen überzeugen, weil sie ein koordiniertes Vorgehen der Staaten, Unternehmen und der Menschen ermöglichen.

Und wenn wir die Herausforderungen, die hinter diesen globalen Verabredungen stehen, nicht jeder und jede für sich, anpacken, dann ist das nicht nur nicht nachhaltig, sondern verantwortungslos gegenüber nachfolgenden Generationen. Wir stehen vor einer großen Transformation – entweder einer freiheitlich-demokratisch-marktwirtschaftlichen oder einer, die wir uns alle nicht wünschen dürfen.

In diesem Sinne wünsche ich dem ZIA und all seinen Mitgliedern, dass sie mit großer Klarheit und Entschlossenheit den strategischen Wert von Nachhaltigkeit begreifen und das neue Denken verbreitern.

Erzählen Sie von Ihren Erfolgen im Markt, von den Erfahrungen, wie Sie gemeinsam Ziele erreicht oder auch Zielkonflikte gelöst haben. Nur das hilft der Erkenntnis und erzeugt Wirkungen!

Ich hoffe, dass Sie – auch mit Ihrem Entwurf zu *Green Leases* den Diskurs prägen!

Herzlichen Dank!