

GdW Arbeitshilfe 73

Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft

Berichterstattung über wirtschaftliches, ökologisches und soziales Engagement von Wohnungsunternehmen



Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Straße 57 14197 Berlin

Telefon: +49 30 82403-0 Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW 3, rue du Luxembourg 1000 Bruxelles

1000 Bruxelles Telefon: +32 2 5 50 16 11 Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de www.gdw.de

© GdW 2013

Diese Broschüre kann zum Preis von 25 EUR unter Telefon: +49 30 82403-163 Telefax: +49 30 82403-179 bestellung@gdw.de bezogen werden.

Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft

Berichterstattung über **wirtschaftliches**, **ökologisches** und **soziales** Engagement von Wohnungsunternehmen

Vorwort

"Der zukünftige Erfolg von Wohnungs- und Immobilienunternehmen wird maßgeblich von einer nachhaltigen Managementstrategie abhängen". Diese These stieß in der Befragung zum GdW Branchenbericht 5 "Unternehmenstrends 2020" auf breiten Konsens. Die konsequente Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen entlang wohnungswirtschaftlicher Wertschöpfungsprozesse, insbesondere aber auch die Kommunikation von Nachhaltigkeitszielen und Nachhaltigkeitsleistungen gegenüber wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Stakeholdern wird daher die Wettbewerbsfähigkeit von Wohnungsund Immobilienunternehmen künftig zunehmend beeinflussen. Vor diesem Hintergrund gewinnt die Nachhaltigkeitsberichterstattung für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft immer mehr an Bedeutung.

Ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltiges Wirtschaften stellt für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gleichzeitig keine neue Zielformulierung dar. Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen entstammen der Tradition der sozialen Wohnungswirtschaft oder des Genossenschaftswesens, sodass die gleichzeitige Verfolgung ökonomischer, ökologischer und sozialer Ziele für sie seit jeher Voraussetzung ist. Bereits heute sind sich Wohnungs- und Immobilienunternehmen ihrer zentralen Rolle für die Gesellschaft bewusst und richten ihr strategisches Handeln an dieser Verantwortung aus.

In wachsendem Ausmaß wird nachhaltiges Wirtschaften von Wohnungs- und Immobilienunternehmen dokumentiert und kommuniziert. Neben der Nachhaltigkeitszertifizierung – z. B. von Neubauten entsprechend dem Qualitätssiegel zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh²) – eignet sich zur Kommunikation nachhaltigen Handelns ein Nachhaltigkeitsbericht, der wesentliche ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Auswirkungen und Leistungen des berichtenden Wohnungsunternehmens zum Gegenstand hat.

Trotz wachsender Verbreitung befindet sich die Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft derzeit noch in einem vergleichsweise frühen Stadium. Während in anderen ressourcen- und kapitalintensiven Branchen durch Steigerung der Transparenz von Berichtsorganisation und Berichtsinhalten bereits ein hohes Maß an Akzeptanz erreicht worden ist, bedarf es in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zunächst einer generellen Etablierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Eine solche Etablierung setzt die Verständigung auf einheitliche Berichtsstandards sowie branchenweit anwendbare Berichtsinhalte voraus.

In der GdW Arbeitshilfe 73 "Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft" werden Vorschläge für eine standardisierte Nachhaltigkeitsberichterstattung erarbeitet. Ausgangsbasis hierfür bilden das Sustainability-Reporting Framework der Global Reporting Initiative (GRI), das Corporate Social Responsibility-Berichtskonzept des European Housing Network (EURHONET) sowie eine Auswertung veröffentlichter wohnungswirtschaftlicher Nachhaltigkeits- und Corporate Social Responsibility-Berichte.

¹ Zu beziehen über www.haufe.de.

² Vgl. http://www.nawoh.de.

Wissenschaftlich begleitet wurde die Erstellung der Arbeitshilfe durch das InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadtund Regionalentwicklung GmbH an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum unter der Federführung von Prof. Dr. Sigrid Schaefer, Dipl.-Ök. Michael Neitzel und Dr. Oliver Lerbs.

Unser besonderer Dank gilt den folgenden Mitwirkenden des Arbeitskreises "Nachhaltigkeitsberichterstattung" des GdW:

Dipl.-Kfm. Christoph Beck degewo AG, Berlin,

vBP/StB Jörg Cammann Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Hannover,

Christina Haerle-Petit Bauverein AG, Darmstadt,

Dipl.-Ök. Matthias Herter meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg,

Johannes Hessel gws-Wohnen Dortmund-Süd eG, Dortmund,

Kirsten Huthmann GESOBAU AG, Berlin,

Jasmin Laschinski degewo AG, Berlin,

Dipl.-Ing. Melanie Römermann meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co. KG, Hamburg,

Karl-Heinz Schönfeld Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt eG, Halberstadt,

Dipl.-oec. Manfred Sydow GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen,

Beim GdW lag die Federführung bei WP/StB Ingeborg Esser und WP Christian Gebhardt.

Wir hoffen, mit dieser Arbeitshilfe einen Impuls für die standardisierte Nachhaltigkeitsberichterstattung zu setzen und den Wohnungsunternehmen eine Hilfe für ihre praktische Arbeit anbieten zu können.

Berlin, im November 2013

Axel Gedaschko Präsident

GdW Bundesverband deutscher Wohnungsund Immobilienunternehmen e.V.

Inhalt

| | Seite |
|--|-------|
| 1 Einleitung | 1 |
| 1.1 Einordnung von Nachhaltigkeit | 1 |
| 1.2 Aufgaben der Nachhaltigkeitsberichterstattung | 1 |
| 1.3 Kompatibilität zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex | 2 |
| 1.4 Prozess der vorbereitenden Organisation der Nachhaltigkeitsberichterstattung | 3 |
| 1.5 Prozess der Festlegung, Strukturierung und Konkretisierung von Berichtsinhalten | 4 |
| 1.6 Beschaffung, Aufbereitung, Speicherung und Pflege der zur Berichterstattung erforderlichen Informationen und Aktualisierung der Berichtsinhalte | 5 |
| 2 Berichtskonzept für eine kennzahlengestützte Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft | 7 |
| 2.1 Berichtsaufbau | 7 |
| 2.2 Berichtsorganisation | 10 |
| 2.2.1 Berichtsadressaten | 11 |
| 2.2.2 Berichtszyklus | 12 |
| 2.2.3 Berichtsumfang | 13 |
| 2.2.4 Berichtsform | 13 |
| 2.2.5 Berichtsgrenzen | 13 |
| 2.3 Berichtsinhalte | 14 |

| 2.3.1 Allgemeine Prinzipien zur Aufnahme von Berichtsinhalten | 14 |
|--|----|
| 2.3.2 Einleitende Angaben | 14 |
| 2.3.3 Wohnungswirtschaftliche Nachhaltigkeitskennzahlen | 17 |
| 2.3.4 Qualitative Beschreibung und Erläuterung von Projekten, Initiativen etc. | 21 |
| 2.3.5 Schematischer Beispielbericht | 23 |
| 3 Vorschläge für Nachhaltigkeitskennzahlen und qualitative Darstellungen | 25 |
| 3.1 Perspektive "Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement" | 25 |
| 3.2 Perspektive "Nachhaltiges Management von Mieter- und Mitgliederbeziehungen" | 34 |
| 3.3 Perspektive "Nachhaltiges Bestandsmanagement" | 41 |
| 3.4 Perspektive "Nachhaltiges Personalmanagement" | 50 |
| 3.5 Perspektive "Nachhaltiges Quartiersmanagement" | 57 |
| 3.6 Perspektive "Nachhaltiges Management unternehmensinterner Geschäftsprozesse" | 61 |
| 4 Gesamtsystematik einer auf Managementperspektiven beruhenden wohnungswirtschaftlichen Nachhaltigkeits- berichterstattung | 65 |
| Anlagen | 67 |
| Anlage 1 Formelübersicht | 69 |
| Anlage 2 Leitfaden für die Erstellung eines Berichtes über die Förderung der Mitglieder bei Wohnungsgenossenschaften | 83 |

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Mecklenburgische Straße 57 14197 Berlin Telefon: +49 30 82403-0 Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW 3, rue du Luxembourg 1000 Bruxelles Telefon: +32 2 5 50 16 11 Telefax: +32 2 5 03 56 07

Teletax: +32 2 5 03 56 (

mail@gdw.de www.gdw.de