

UMWELT-MANAGEMENT-SYSTEM

Die Gateway Real Estate AG ist eine Immobilienentwicklungsgesellschaft mit einer Bilanzsumme von rund 1,1 Milliarden Euro. Das Unternehmen beschäftigt derzeit 20 Mitarbeitende. Zur Verbesserung der ESG-Leistung und des Risikoprofils hat die Gateway Real Estate AG alle Prozesse im Unternehmen, alle eingehenden und ausgehenden Materialien und alle Dienstleistungen im Unternehmen in ein Umwelt-Management-System („Umweltmanagement“) einbezogen und bewertet sie hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeitswirkung.

Die Gateway Real Estate AG richtet ihre Investitions-, Planungs- und Realisierungsprozesse obligatorisch an ökologischen und gesellschaftlichen Nachhaltigkeitskriterien sowie den Erfordernissen guter Corporate Governance aus. Das Umweltmanagement soll mit den gewählten Strukturen, Abläufen und Zuständigkeiten jederzeit ein umweltverträgliches Handeln gewährleisten. Alle ESG-Komponenten im Unternehmen werden bestmöglich miteinander verzahnt, woraus sich ein erhebliches nachhaltiges Synergie- und damit Optimierungspotenzial ableiten lässt.

Selbstverständlich hält die Gateway Real Estate AG die in Deutschland/der Europäischen Union geltenden Umweltvorschriften ein. Die von der Gateway Real Estate AG bevorzugte Holzbauweise sowie die energieeffiziente und die an Treibhausgasemissionen arme Herstellungsweise gibt den Rahmen vor für alle Nachhaltigkeitsziele und erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen. In der Konsequenz ist das Geschäftsmodell der Gateway Real Estate AG gleichzeitig das Umwelt-Management-System. Der Vorstand der Gateway Real Estate AG verantwortet die Nachhaltigkeitsleistung des Unternehmens.

GESCHÄFTSMODELL ALS UMWELT-MANAGEMENT-SYSTEM

Die Gateway Real Estate AG konzipiert besonders nachhaltige Immobilien. Dabei eingesetzte Hölzer als Baumaterialien beispielsweise werden aus nachhaltiger deutscher oder europäischer Forstwirtschaft bezogen. Die geplante Standardbauweise mit dem weitgehenden Verzicht auf Verbundwerkstoffe gewährleistet einen gegenüber herkömmlicher Bauweise signifikant verringerten Materialeinsatz, verbessert die Recycling-Fähigkeit und senkt den Energiebedarf beim Bauen.

Der Einsatz innovativer Technik und die weitgehende Digitalisierung der Gebäude senkt den Energie- und Ressourcenbedarf der von der Gateway Real Estate AG konzipierten Gebäude in der Nutzungs- und Betriebsphase signifikant. Jede Prozess- und jede Produktverbesserung ist also betriebswirtschaftliches Unternehmensziel wie ökologisches Ziel im Rahmen des Umweltmanagements gleichermaßen.

Darüber hinaus: Für den Energiebezug in den Büros des Unternehmens wird „grüner Strom“ bezogen. Technische Geräte im Einsatz der Gateway Real Estate AG werden in der Regel weit über die durchschnittliche Nutzungsdauer durch entsprechende Ertüchtigung eingesetzt; im Anschluss werden sie der fachgerechten Wiederverwertung zugeführt. Alle Arbeitsschritte und Beschaffungsprozesse sehen die Reduzierung des Einsatzes von Kunststoff vor. Mitarbeiter werden entsprechend geschult und ausgebildet.

Die Gateway Real Estate AG erfasst mit der Konzeption und Planung von Immobilien alle umweltrelevanten und gesellschaftsrelevanten Aspekte der Unternehmertätigkeit. Umfassende Regeln der Corporate Governance bilden dafür die Grundlage.

- Ziele und Planung: Leitgedanken sind der möglichst weitgehende Einsatz regenerativer Materialien, geringe Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen in Bau und Betrieb, hoher Nutzungskomfort, positiver Beitrag zur Entwicklung der (umliegenden) Infrastruktur und des ökologischen Umfelds.
- Umsetzung: Alle Mitarbeitenden tragen in diesem Sinne bei der Umsetzung zur erfolgreichen Fertigstellung bei. Die einzelnen Prozessschritte werden im Hinblick auf die gesetzten Ziele konzipiert. Dabei ist eindeutig festgelegt, welche Mitarbeitenden für die jeweiligen Prozessschritte gerade auch hinsichtlich der Umweltwirkung verantwortlich zeichnen.
- Zuständigkeiten und Überprüfung: Planung und Entwicklung erfolgen in gegenseitiger Abstimmung der Mitarbeitenden. Da die Gateway Real Estate AG nicht selbst baut, werden die entsprechend beauftragten Bauunternehmen über die gesamte Entstehungsphase überwacht, ob die Umweltschutzmaßnahmen und -vorgaben wie von der Gateway Real Estate AG geplant eingehalten werden.
- Verbesserung: Erfahrungen aus dem Planungs- und Bauprozess fließen fortlaufend in die Optimierung von Immobilienprojekten ein, insbesondere auch hinsichtlich ihrer Umwelt- und Umfeldwirkung. Nach Abschluss jedes Immobilienprojektes führt die Gateway Real Estate AG ein internes Audit durch, um besonders erfolgreiche Schritte und Schwachstellen bei diesem Projekt identifizieren zu können. Die Ergebnisse dieser Analyse werden dann in den kommenden Projekten berücksichtigt.

UMWELT UND GESELLSCHAFT

Bestimmte Entscheidungen und Maßnahmen zeigen oftmals ökologische und soziale Wirkungen gleichermaßen. So senken innovative Mobilitätskonzepte Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen, sie erhöhen ebenso den Nutzungskomfort eines Immobilienkomplexes. Daher berücksichtigt die Gateway Real Estate AG bei der Immobilienprojektentwicklung immer auch gesellschaftliche Belange wie eine Quartiersentwicklung mit langfristigen Nutzungskonzepten.

Corporate Governance kommt bei der Gateway Real Estate AG über die Projektentwicklungs- und Beauftragungsphase zum Einsatz und umfasst Informations- und Konsultationsveranstaltungen für alle Stakeholder; die einvernehmliche Zusammenarbeit mit den kommunalen Baubehörden besitzt höchste Priorität. Alle Bauprojekte werden ständig auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten überwacht und dokumentiert. Bauprojekte werden nach Abschluss der Gestehtungsarbeiten extern unter Umweltgesichtspunkten auditert und zertifiziert.

Die Gateway Real Estate AG erfasst mit dem Umwelt-Management-System alle relevanten ESG-Bereiche. Registriert werden nicht nur Energieverbrauch, (Treibhausgas-) Emissionen, die Mengen an eingesetzten Materialien und das Abfall- und Abwasser-aufkommen. Analysiert werden zum Beispiel auch das Lieferantverhalten oder Arbeitsweise der Mitarbeiter und weitere quantitative wie qualitative ESG-Größen.

Damit verfolgt die Gateway Real Estate AG mehrere Ziele: Aufschluss über einen besseren Schutz von Umwelt und Klima, größere Ressourceneffizienz, höherer Nutzen der Produkte und Dienste für Kunden. Das Umwelt-Management-System der Gateway Real Estate AG soll die ESG-Strukturen und korrespondierenden operativen Prozesse im Unternehmen konsequent systematisieren und damit effektiver und effizienter machen. Darüber hinaus soll das System mehr entsprechende Transparenz gegenüber Dritten ermöglichen.

STRUKTUR DES GATEWAY-REAL-ESTATE-UMWELT-MANAGEMENT-SYSTEMS

UMWELTRELEVANZ

Die wesentlichen Bereiche des Umweltmanagements der Gateway Real Estate AG sind (1) die Bauweise (Verwendung eines hohen Anteils von Holz als Baumaterial, die Standardisierung von Komponenten und Prozessen, weitgehender Verzicht auf Verbundwerkstoffe), (2) Digitalisierung der Gebäudetechnik (Informationstechnologie für Steuerung sowie Gebäudeservice) und (3) Einsatz innovativer Techniken und Materialien. Damit hebt das Umweltmanagement der Gateway Real Estate AG aus dem breiten Spektrum an ESG-Themen besonders ökologische und gleichzeitig technologische Aspekte hervor. Gerade für diese Bereiche werden umfangreiche Daten erhoben und ausgewertet.

MARKTRELEVANZ

Mit ihrem Umweltmanagement spiegelt die Gateway Real Estate AG einerseits ihre Überzeugung, dass vor allem der Bau- und Immobiliensektor, der weltweit für rund 40 Prozent der Treibhausgasemissionen und für einen hohen Ressourcenbedarf verantwortlich ist, einen raschen Wandel in der Entwicklungs-, Entstehungs- und Nutzungsphilosophie einleiten muss. Andererseits reagiert das Unternehmen unmittelbar auf sich ändernde Erwartungen und Bedürfnisse von Interessengruppen, den sogenannten Stakeholdern. Die Gateway Real Estate AG ermittelt in regelmäßigem Austausch die Anforderungen der Stakeholder an die moderne Immobilienwirtschaft. Die Ergebnisse fließen dann in die Planungs- und Bauphasen ein, was nicht nur den Nutzen der Kunden und Mieter erhöht, sondern auch die Wettbewerbsfähigkeit der Gateway Real Estate AG.

FOKUSSIERUNG

Aufgrund der starken Spezialisierung der Gateway Real Estate AG und der gleichzeitig geringen Personalstärke fokussiert das Unternehmen seine Nachhaltigkeitsbemühungen auf diejenigen Bereiche, in denen es den größten relativen wie absoluten Beitrag zur Verbesserung der ESG-Leistung erbringen kann. Das sind die Bauweise von Immobilien einschließlich der Auswahl der Baustoffe sowie die Ausstattung der Immobilien mit (Gebäude-)Technik. Bereiche wie Administration oder operativer Bürobetrieb weisen nur noch minimale Möglichkeiten zur Verbesserung der ESG-Leistung auf. Beispielsweise hat die Gateway Real Estate AG den gesamten Bezug von Bürostrom auf grüne Energie umgestellt, also Strom aus erneuerbaren Quellen.

ERFASSUNG

Das Umweltmanagement erfasst systematisch alle eingehenden und ausgehenden Material- und Stoffströme. Dazu gehören Rohstoffe, Hilfs- und Betriebsstoffe, Energie, Wasser, Bodenqualitäten ebenso wie fertiggestellte Immobilien und Nebenprodukte, Emissionen, Abwasser und Abfälle.

Beim Bezug im Hinblick auf ein bestimmtes zu erstellendes Immobilienprojekt steht der möglichst effiziente/minimierte Einsatz von Stoffen an erster Stelle. Bei der Abgabe (Abfall) im Hinblick auf ein bestimmtes zu erstellendes Immobilienprojekt steht der möglichst geringe Anfall von Stoffen an erster Stelle. Die Erfassung der tatsächlichen Stoffströme (Ist-Werte) wird mit den korrespondierenden Idealwerten (Soll-Werte) abgeglichen. Die Analyse der Ströme in Ergänzung einer Auswertung der umweltrechtlichen Situation gibt Aufschluss zu Verbesserungs- und Kosteneinsparpotenzialen.

ORGANISATION

Alle Geschäftsaktivitäten und damit auch alle Aufgaben im Rahmen des Umweltmanagements sind bei der Gateway Real Estate AG eindeutig definiert und organisiert. Die dezidiert mit Umweltthemen betrauten Mitarbeitenden verfügen über die entsprechenden Qualifikationen und Kompetenzen. Dies umfasst die diesbezügliche kontinuierliche Aus- und Weiterbildung. Hinsichtlich der entsprechenden Funktionen bestehen eindeutige Aufgabenbeschreibungen. Regelmäßige interne Audits gleichen Ergebnisse und Erfordernisse ab und initiieren eventuell erforderliche Verbesserungen.

AUSWERTUNG

Das Umweltmanagement der Gateway Real Estate AG ermittelt nicht nur umweltrelevante Daten und Fakten, sondern immer auch alle mit einem Immobilienvorhaben oder mit einer sonstigen Geschäftstätigkeit zusammenhängenden Größen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass wechselseitige Abhängigkeiten ebenso wie entgegengerichtete Maßnahmen nicht unbemerkt bleiben. Neben rein ökologischen Größen werden regulatorische Anforderungen wie Gesetze und Verordnungen im Umwelt-, Arbeits- und Gesundheitsschutz in die Analyse einbezogen.

Die Gateway Real Estate AG gleicht fortlaufend ihr Geschäftsmodell und pari passu ihr Umwelt-Management-System mit objektiven Umweltbedürfnissen und Erwartungen oder Anforderungen der Stakeholder beziehungsweise Marktteilnehmer ab und nimmt bei Diskrepanzen entsprechende Modifikationen vor. Erkenntnisse aus der Fertigstellung von Immobilien und aus dem nachfolgenden Betrieb werden mit Leistungsannahmen abgeglichen; bei Abweichungen werden aktuelle Planungen entsprechend angepasst. Schließlich wird der Erfassungsbereich des Umweltmanagements der Gateway Real Estate AG kontinuierlich auf seine Angemessenheit überprüft, bei Bedarf werden zusätzliche Daten und Prozesse einbezogen.

RESSOURCEN

Die Gateway Real Estate AG stattet das Umwelt-Management-System mit allen erforderlichen Ressourcen aus, um dessen vorgesehene Leistungsfähigkeit jederzeit zu gewährleisten. Dazu gehört, dass die vom System vorgesehenen Funktionen nicht nur immer über die ausreichenden Qualifikationen verfügen, sondern auch über das entsprechende Umweltbewusstsein.

KOMMUNIKATION

Die Gateway Real Estate AG kommuniziert über den gesamten Planungs- und Entstehungsprozess ihrer Immobilienprojekte intern wie extern sehr transparent. Alle Stakeholder-Gruppen werden angemessen informiert, ihre berechtigten Interessen werden berücksichtigt.

DOKUMENTATION

Die Gateway Real Estate AG dokumentiert im Rahmen des Umwelt-Management-Systems alle Planungs- und Prozessschritte. Die Sicherheit der dafür gesammelten Daten und Informationen ist gewährleistet.