



**Vortrag vor Lions und Rotary Club am 24. Oktober 2023 ab 18.00 Uhr
im ERL Dahoam auf Einladung der Kanzlei Dr. Kittl & Partner**

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Familie Erl,
liebe Partner der Kanzlei Dr. Kittl & Partner,

es ist mir eine besondere Freude, dass ich heute hier in
Deggendorf im ERL Dahoam mit Ihnen einen hoffentlich
nachhaltigen Abend verbringen darf. Erlauben Sie mir
ein paar Worte zur Gesamtkonstellation bzw. zur Frage:
Wie konnte es überhaupt soweit kommen?

Seit 2018 begleite ich die Kanzlei Dr. Kittl & Partner als
Projektmanager. Diese Zusammenarbeit keimte
Weihnachten 2017 bei einem Glas Wein mit meiner
Schwester, Elisabeth Bily-Waschinger, der langjährigen
Partnerin der Kanzlei. Der zusammenfassende Appell
meiner Schwester lautete damals: „Nächstes Jahr
machen wir Digitalisierung“. Dass das länger dauern
würde als ein Jahr, können Sie sich mit Leichtigkeit
vorstellen.



Im Gegenteil: Auf dem Weg der Digitalisierung

entstanden weitere Themen in der Zusammenarbeit mit Dr. Kittl&Partner, so dass man mich heute als festen freien Mitarbeiter bezeichnen könnte.

Davor hatte ich mit Markus Erl ein soziales Netzwerk im Internet gegründet namens seniorbook. Den Betrieb stellten wir mit Ausbruch der Pandemie und Einbruch der Werbeerlöse ein. Danach arbeitete ich als freier Mitarbeiter für die ERL Immobiliengruppe unter anderem zum Projekt „Zertifizierung von Nachhaltigkeit“.

Also verbringe ich seit ein paar Jahren wieder viel Zeit in meiner niederbayerischen Heimat. Ich wohne in Plattling im Haus meiner Schwiegermutter und wenn mir das Essen ausgeht, fahr ich zu meiner Mama nach March.

Sie sehen: Irgendwie hängen die Dinge alle zusammen. Deswegen stehe ich heute hier und referiere im Auftrag von Dr. Kittl & Partner zu einem Thema, das ich mit ERL auf den Weg bringen durfte: „Nachhaltigkeit als strategischer Erfolgsfaktor am Beispiel der ERL Immobiliengruppe.“



Die Firma ERL baut Jahr für Jahr ein paar Hunderte neuer Wohnungen. Dafür werden große Mengen von Bau-, Dämm- oder Schmierstoffen eingesetzt. Wasser- und Stromzähler laufen heiß. Und stellen Sie sich den Bedarf an Treibstoff vor, um Menschen und Material zu den Baustellen zu bewegen. Nicht trotz sondern genau wegen dieses Ressourcen-intensiven Geschäftsbetriebs und mit der Überzeugung der Familie im Rücken hat sich die ERL Immobiliengruppe einer konsequenten Ausrichtung auf Nachhaltigkeit verschrieben. Diese strategische Weichenstellung ist maßgeblicher Faktor dafür, dass die Firma auch in der heutigen Zeit, in der man fast täglich von Immobilienkrise hört oder liest, weiterhin gute Verkaufszahlen erzielen kann.

Wie es dazu kam, was alles in die Wege geleitet wurde und wie sich das auf Unternehmen und Produkte auswirkt, darf ich Ihnen heute vorstellen. Beistand erhalte ich von Hartmut Teetz, der bei der ERL Immobiliengruppe Nachhaltigkeitsbeauftragter ist und aus allererster Hand erzählen kann, was die letzten Jahre passierte – und was noch zu erwarten ist. Hartmut steht auch gerne für Fragen bereit. Danke Hartmut, dass du dir Zeit nimmst heute Abend!



Grüne Spinnerei?

Mein Ziel des heutigen Abends ist: Ich würde Sie gerne anwärmen für das Thema Nachhaltigkeit und diese am Beispiel der ERL Immobiliengruppe einordnen in den größeren Kontext von Staat, Wirtschaft und Gesellschaft.

Steigen wir ein mit dem ersten von zwei Punkten, die mich bei Nachhaltigkeit am meisten nerven:
Nachhaltigkeit wird oft als grüne Spinnerei abgestempelt, die eh wieder irgendwann vergehen wird.

Gerade in der heutigen Zeit neigen wir dazu, manches ideologisch vereinfachend in Schubladen zu stecken.
Nach dem Muster: Nachhaltigkeit - klingt ökologisch - klingt grün - klingt nach Ampel - nix für uns. Vernunft und Sachverstand bleiben bei solchen Bewertungsmustern oft auf der Strecke.

Die Wahrheit ist: Nachhaltigkeit ist ein uralter, wertkonservativer Begriff.



Hans Carl von Carlowitz formulierte sie 1713 in seinem Werk *Silvicultura oeconomica*, „wie eine sothane [solche] Conservation und Anbau des Holzes anzustellen sei, daß es eine continuirliche beständige und nachhaltige Nutzung gebe, weil es eine unentbehrliche Sache ist, ohne welche das Land in seinem Esse [Sein] nicht bleiben mag“.

Also ist Nachhaltigkeit alles andere als eine grüne Spinnerei, sondern steht für die Forderung nach umsichtigem Umgang mit Umwelt, Mensch und Natur. Basierend auf der Waldwirtschaft. Wir befinden uns hier am Tor zum Bayerischen Wald, dem größten zusammenhängenden Waldgebiet Europas. Nachhaltigkeit könnte hier geboren worden sein.

Wie ist der Begriff wieder so relevant geworden?

Fast drei Jahrhunderte schien der Begriff unterm Waldboden zu schlummern. Seit ein paar Jahren ist er wieder in aller Munde – seit wir die Konsequenzen unserer jahrzehntelangen un-nachhaltigen Lebensart feststellen müssen: täglich, messbar, nachweisbar, unstrittig.



Wir haben nicht nur den Wald überbeansprucht, sondern die meisten Ressourcen unserer Erde. Nun erkennen wir (mehr oder weniger gerne), dass wir umdenken müssen in der Frage, was wir uns und unserer Umwelt zumuten.

Im Alltag erleben wir das am Klimawandel, an sozialen Unruhen, an der Migrationsfrage, der Knappheit von Ressourcen, an neuen Krankheitsbildern oder der Alterung unserer Bevölkerung – all das sind keine Einzelphänomene, sondern sie hängen alle zusammen. Sie sind unsere neue Problemlandschaft. Ein wirksames Mittel, diesen Problemen entgegen zu wirken, ist Nachhaltigkeit im Sinne einer zeitgemäßen und griffigen Definition:

„Nachhaltigkeit bedeutet, die Bedürfnisse der Gegenwart so zu befriedigen, dass die Möglichkeiten zukünftiger Generationen nicht eingeschränkt werden.“

Das betrifft nicht nur unsere private Lebensführung. Auch Unternehmen sind gefordert in der Frage, wie sie ihren Betrieb und ihre Mitarbeiter führen, den Ressourcenverbrauch steuern oder Kunden-Dienstleistungs- und Lieferantenbeziehungen pflegen.

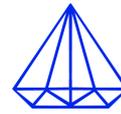


Ab 2025 sind die großen Unternehmen zu Nachhaltigkeitsberichterstattung verpflichtet. Danach dürfen sich die mittleren und kleinen Unternehmen darauf einstellen. Lesen Sie den aktuellen Stand dazu auf der [Webseite von Dr. Kittl & Partner](#).

Alles nur ein Haufen Bürokratie?

Der zweite Punkt, der mich immer wieder nervt: Nachhaltigkeit wird abgestempelt als bürokratische Monsteraufgabe mit wenig Nutzen für Alltag und Geschäft.

Hohe Anfangsinvestition schmälern den Gewinn. Regulatorische Herausforderungen wie Compliance-Anforderungen und ein weiteres Bündel an Bürokratie machen wenig Lust, das Thema anzugreifen. Dazu kommt die Unsicherheit über zukünftige Umweltauflagen. Fazit an vielen Orten: Es ging doch auch bisher ganz gut ohne Nachhaltigkeit. Das können wir später auch noch machen.



Ja, wenn man nur von heute bis morgen denkt, kann man die Rentabilität von Nachhaltigkeitsinitiativen durchaus in Frage stellen und auf die lange Bank schieben. Aber wer strategisch und langfristig denkt, kommt möglicherweise zu einem anderen Ergebnis in der Aufwand-Nutzen Bewertung.

Nachhaltigkeit als strategische Weichenstellung...

...und ich darf ergänzen: als Pflicht eines jeden sorgfältigen Kaufmanns. Disruptive Veränderungen, die unsere Umgebung und die Anforderungen an unser Denken und Handeln offensichtlich und erheblich beeinflussen, können wir als Unternehmer nicht ignorieren oder nur dann anpacken, wenn wir dafür Zeit und Lust haben.

Die Rahmenbedingungen in unserem Wirtschaftsraum werden sich auch in Sachen Nachhaltigkeit weiter verschärfen. Beispiele dafür sind die bereits genannte Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, das Lieferketten(sorgfaltspflichten)gesetz oder das Wachstumschancengesetz in ihren Stoßrichtungen und Formulierungen.



Der Nachweis nachhaltigen Unternehmertums wird notwendig, um sich als Partner, Dienstleister, Lieferant, oder Arbeitgeber qualifizieren zu können. Auch gegenüber Finanzmärkten, Geldgebern, Kreditinstituten oder Behörden. Wir müssen unsere Rolle in dieser neuen Welt neu definieren und leben.

Der eine oder andere Unternehmer tut sich persönlich schwer mit diesem Umdenken. Ja, ich erlebe das immer wieder und verstehe das auch. Meine Antwort darauf ist: Es geht weniger um die persönliche Lebenswelt, sondern um die Zukunft ihres Unternehmens. Oder andersrum gesagt: Sie können privat weiter leben wie bisher, aber ihrem Unternehmen sind Sie in anderer Art und Weise verpflichtet.

Potenzial für Innovation und Wachstum wird es nur in Verbindung mit nachhaltigem Unternehmertum geben. Wer sich den neuen Bedingungen verweigert, wird es schwer haben. Das kann und sollte man vermeiden.



Wie man aus Nachhaltigkeit messbaren Erfolg macht

Am Beispiel der Nachhaltigkeits-Strategie der ERL Immobiliengruppe will ich Ihnen nun zeigen, wie man Nachhaltigkeit als Chance nutzen kann. Mit konkreten Beispielen entlang der Säulen der Nachhaltigkeit: der ökonomischen, der soziokulturellen, der ökologischen und der technischen. Letztere wird uns Hartmut Teetz im Zusammenhang mit der Bautätigkeit erläutern.

1. Ökonomisch: Nachhaltigkeit als Wettbewerbsvorteil:
 - a. Die Zertifizierung des Unternehmens auf Nachhaltigkeit fördert die Attraktivität des Unternehmens als Partner, Bauträger oder Arbeitgeber – auch aus Sicht von Behörden oder Banken bei Vergabe von Aufträgen oder Finanzierungen.



- b. ERL ist einer der sehr wenigen Bauträger, die KfW QNG Standard bauen. Das eröffnet Kunden ein zinsgünstiges Darlehen von bis zu 150.000 € und weitere Steuervorteile. Damit wird die Finanzierung von ERL Immobilien ungleich attraktiver als von solchen, die diesen Standard nicht ausweisen können.
- c. Die Prozesse in Vertrieb und Marketing sind weitestgehend digitalisiert. Die Marktbearbeitung und Abwicklung von Kaufaufträgen werden dadurch um ein Vielfaches schneller und gleichzeitig stabiler als auf konventionellem Weg. Ohne Digitalisierung wäre das hohe Niveau von Verkaufszahlen und Kundenzufriedenheit niemals erreichbar gewesen. Nächster Schritt ist übrigens die ERL KI als Unterstützung für Berater auf Basis von ChatGPT. Aktuell im Test. Release am 10. November.



2. Soziokulturell: Nachhaltigkeit im Sinne

zeitgemäßer Führung, Ausbildung, Integration

- a. Schauen Sie sich um: das Sterne Restaurant ist tagsüber Kantine, dazu kommt ein Fitnesszentrum und das Ganze mitten in der Stadt.
- b. Aktive Integration fremdsprachiger Mitarbeiter u.a. mit Sprachkursen
- c. Eigeninitiative bei der Rekrutierung und Ausbildung von Pflegekräften über Hicare in Ländern wie Algerien oder Mexiko.
- d. Aufbau von Führungsstrukturen, Kommunikation und Gremien: das fördert auch bei starkem Wachstum eine solide Unternehmensführung.

3. Ökologisch: Nachhaltigkeit als umweltorientiertes, ressourcenschonendes Unternehmertum

- a. Lieferketten: natürlich kostet „Bio“-Material mehr. Aber Fakt ist: Nicht energie-effiziente Immobilien kann man nur noch schwerlich verkaufen. Da hilft es auch nicht, wenn man vorab Kosten gespart hat.
- b. Reduzierung von Abfällen und Umweltbelastungen wirkt steigenden Kosten



der Entsorgung oder des Ausgleichs entgegen.

Die Installation von PV Anlagen auf den Immobilien kann für emissionsfreie Stromversorgung sorgen. Dies wiederum wird noch gewichtiger und geldwerter beim Ausblick, dass Co2 Zertifikate zukünftig auch für Immobilien zu erwarten sind.

- c. Erl kümmert sich um natürliche Ressourcen und Natur: mit Schutzvorrichtungen für Fledermaus und Bienen oder Lerchenfenstern.

Diese Liste ist natürlich nicht vollständig, sondern nur repräsentativ. Sie ahnen es bereits: Jedes Unternehmen jeder Branche kann Nachhaltigkeit beweisen. Egal ob Immobilien oder Holzwirtschaft, Handwerk oder Handel, Gastronomie oder Städteplanung.

Die Steuerkanzlei Dr. Kittl & Partner beauftragte eine Zertifizierung ihrer Nachhaltigkeit nach DIN 14001 für Umweltmanagementsysteme. Eine wichtige Motivation dabei war: Viele Mandanten brauchen in Zukunft eine Beratung in Sachen Nachhaltigkeitsberichterstattung. Da ist es hilfreich, wenn man das Ganze mal am eigenen Betrieb erfahren hat.



Auch Städte und Gemeinden, gerade solche mit knappen Kassen oder alternder Bevölkerung, können ihre Zukunft so besser aktiv gestalten. Jüngste Beispiele:

- Digitale Mülltonnen, die sich melden, wenn sie voll sind.
- Bed-in-Shop in Romans sur Isere, Partnerstadt von Straubing: Wie so viele Städte veröden auch französische Innenstädte im Zuge des demographischen Wandels. Romans sur Isere baut nun ansprechende Unterkünfte in früheren Läden. Ich bin sicher, dass Städte wie Regen, Zwiesel und Plattling wieder attraktive Stadtplätze haben können. Aber ich weiß auch: Es reicht nicht aus, das Rathaus oder die Brücke zum Stadtplatz zu renovieren.

Und wie wird man nachhaltig?

Nachhaltigkeit ist keine entweder-oder-Frage, sondern das Bekenntnis für eine nachhaltige Unternehmensführung und dafür, diese ständig weiter zu entwickeln.



Das Thema traf bei Erl auf fruchtbaren Boden, weil die Familie und das Unternehmen ohnehin schon viel Nachhaltigkeit in der DNA trugen und lebten. Trotzdem gilt auch in solchen Fällen: Wer denkt, das machen wir eh schon, der lasse sich zertifizieren.

Wenn du es sagst, kann ich dir glauben. Wenn du geprüft bist, muss ich dir glauben.

Wichtigste Grundlage sind also die Überzeugung, Wille und Ausdauer der Unternehmensführung.

Lippenbekenntnisse oder Green-Washing würden über kurz der lang auffliegen oder versanden.

Im ersten Schritt trieb ERL ab Ende 2018 die Zertifizierung als nachhaltiges Unternehmen voran. Es wurden alle Bereiche geprüft anhand einer Liste von Kriterien, die nach den bereits genannten Säulen aufgliedert sind: ökonomisch, sozial und ökologisch. Mehr dazu finden Sie unter erl.de/nachhaltigkeit



Nach dieser Aufnahme des Ist-Zustandes bekommt man Hausaufgaben. Manche muss man dringend erledigen, um zur Prüfung zugelassen zu werden. Für andere hat man etwas mehr Zeit. Sie können sich das vorstellen wie beim TÜV: Bremsen müssen sofort repariert werden, Rostflecken sind weniger eilig.

Man erhält in jedem Fall eine belastbare Aussage dazu, wie nachhaltig das eigene Unternehmen aufgestellt ist. Darauf basierend bekommt man Anweisungen oder Empfehlungen für die schrittweise Weiterentwicklung oder für die Behebung von Defiziten. Nach 3 Jahren steht die erste Re-Zertifizierung an und so weiter und so fort. Nachhaltigkeit ist also ein dauerhafter Prozess.

Ein noch viel größerer Klimmzug auf einer ganz anderen Baustelle war das Nachhaltigkeits-Commitment beim Bau der Immobilien. Bei der Entscheidung, alle Projekte durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifizieren zu lassen, waren Aufwand und Risiko ungleich höher. Hartmut Teetz ist als QNG Beauftragter der ERL Immobiliengruppe mittendrin im Geschehen.



- Hartmut, erzähl uns bitte, wie das Thema ins Rollen kam und wie sich die Entscheidungssituation bei Erl damals aus deiner Sicht darstellte?
- Wie können wir uns denn die Prüfung einer Immobilie vorstellen? Wie läuft das ab? Wie viele Kriterien müssen bedient werden?
- Wie würdest du Aufwand, Risiko und Nutzen aus heutiger Sicht bewerten?
- Was kommt noch auf uns zu in Sachen Nachhaltigkeit und QNG?

Wichtige und richtige Entscheidung

Die Entscheidungen für die Zertifizierung - vor allem bei den Immobilien - war eine wahrhaft strategische Weichenstellung. Aufwand, Kosten, Risiko mussten sorgfältig abgewogen werden mit dem möglichen Nutzen im Markt und im Unternehmen. Es ist wichtig, dass skeptische und kritische Stimmen bei so einer gewichtigen Entscheidung am Tisch sitzen. Mit einer intensiven Diskussion kommt man erfahrungsgemäß zu einer besseren Entscheidung, vor allem zu einer, die auch von Kritikern mitgetragen wird.



Heute sind sich alle einig, dass die Ausrichtung der Strategie auf Nachhaltigkeit eine richtige und wichtige Entscheidung war.

Heute, mitten in einer gefühlten Immobilienkrise, kann die ERL Immobiliengruppe weiterhin ordentliche Verkäufe realisieren. Dies ist die Grundlage, um das Unternehmen auch in bewegten Zeiten weiter entwickeln zu können und weiter investieren zu können.

Wenn Nachhaltigkeit auf Niederbayern trifft

Wenn unsere Vorfahren im Bayerischen Wald nicht so nachhaltig mit dem Wald gewirtschaftet hätten, dann wäre der heute nicht mehr das größte zusammenhängende Waldgebiet Europas und die Lebensgrundlage für naturnahen Tourismus.

Niederbayern und Waidler im Speziellen sind eigentlich von Geburt an gesegnet mit einer nachhaltigen Grundausstattung. Ich betrachte uns - in Sachen Nachhaltigkeit - wie Sportler mit Talent, guten Veranlagungen und hohem Trainingsfleiß. Manchmal aber müssen auch wir die Trainingsmethoden optimieren und dann im Wettbewerb wieder unter



Beweis stellen. Gerade in Zeiten, in denen sich das Umfeld und die Bedingungen stark verändern.

Im Grunde geht es darum, vorhandene nachhaltige Einstellung und Werte in professionelle, zertifizierte Anwendung zu bringen und in Zählbares zu wandeln. Dabei gilt es, ideologisches Schubladendenken abzulegen und die Perspektiven als Herausforderung, die schon klar vor uns liegen:

Die Zukunft ist nachhaltig. Jeden Tag ein Stückchen mehr. Wer früher handelt, wird eher davon profitieren.

Wir haben nun viel gehört von Zertifikaten, Säulen und Kriterien, Aufwand und Nutzen von Nachhaltigkeit... Wichtigste Faktor ist meiner Beobachtung sind Überzeugung und Ausdauer der Familie Erl für diese strategische Ausrichtung ihres Unternehmens. Das heißt nicht, dass alles jederzeit einvernehmlich und problemlos läuft. Auch im Erl Universum ruckelt es ab und an und man muss in Korrekturschleifen gehen. Aber der Kurs stimmt. Für die Zukunft ist das Unternehmen nachhaltig und gut gerüstet.

Vielen Dank



Für alle, die Interesse haben, das Thema anzugehen, sei ein Hinweis erlaubt auf das

Bayerische Umweltmanagement- und Auditprogramm

BUMAP mit dem Ziel der Förderung eines umweltorientierten Managements in bayerischen Unternehmen

- Die Förderung erfolgt ausschließlich im Rahmen von Projektgruppen (5-15 Teilnehmer).
- Projektgruppenteilnehmer mit Sitz oder Niederlassung in Bayern können eine Zuwendung erhalten
- Beratung erfolgt sowohl individuell als auch in Gruppen (teilweise online)
- Förderung ist möglich bei erstmaliger Einführung eines Umweltmanagementsystems gemäß der Norm DIN EN ISO 14001
- 80% Zuschuss auf die Beratungskosten sowie die Zertifizierung (Bemessungsgrenze EUR 6.700; hiervon Anteil Beratungskosten ca. EUR 4.200)



Ablauf:

- Zusammenstellen der Projektgruppe (durch Projektträger)
- Beantragung der Fördermittel für die einzelnen Teilnehmer (durch Projektträger)
- Projektdurchführung (ca. 6 Monate)
- Zertifizierung des Umweltmanagementsystems durch externen Zertifizierer

Kontakt und Copyright

Digital Age GmbH & Co. KG, Thomas Bily
Büro Niederbayern: Leitenweg 15a, 94447 Plattling
Büro München: Pariser Str. 6, 81669 München
Tel.: 0151 580 550 91
Mail: t.bily@digital-age.marketing
Web: digital-age.marketing

Plattling, 24.10.2023