

# Gemeinwohl-Bilanz 5.0

## Branchenschwerpunkt

## Immobilienwirtschaft

## Entwurf in Erprobung

Noch **KEIN** offizielles Dokument des GWÖ e.V.!

Wir freuen uns über Korrekturen und Verbesserungsvorschläge.

Als Grundlage wurde verwandt:

Arbeitsbuch zur, GEMEINWOHL-BILANZ 5.0, KOMPAKT, Stand 2017

Ergänzende Texte für den Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft:

Gerd Hofielen, Kerstin Meyer, Dr. Christian Simanek, Philipp Wodara. April 2019

Kontakt: [gerd.hofielen@hm-practices.org](mailto:gerd.hofielen@hm-practices.org)



Creative-Commons-Lizenz: Dieses Material steht unter der Creative-Commons-Lizenz Namensnennung – Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0 International. Um eine Kopie dieser Lizenz zu sehen, besuchen Sie <http://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>.

Warum sollten Beteiligte aus der Immobilienwirtschaft einen Gemeinwohl-Bericht erstellen	3
Dieses branchenspezifische Arbeitsbuch ...	3
Einleitung	4
Gemeinwohl-Werte (Übersicht)	9
Berührungsgruppen (Übersicht)	10
Bearbeitungshinweis allgemein	13
Allgemeine Informationen zum Unternehmen	14
<b>A Lieferant*innen</b>	<b>15</b>
A1 Menschenwürde in der Zulieferkette	16
A2 Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette	17
A3 Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette	18
A4 Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette	20
<b>B Eigentümer*innen und Finanzpartner*innen</b>	<b>22</b>
B1 Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln	22
B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln	23
B3 Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung	24
B4 Eigentum und Mitentscheidung	26
<b>C Mitarbeitende</b>	<b>28</b>
C1 Menschenwürde am Arbeitsplatz	28
C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge	29
C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden	30
C4 Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz	32
<b>D Kund*innen und Mitunternehmen</b>	<b>33</b>
D1 Ethische Kund*innenbeziehungen	33
D2 Kooperation und Solidarität mit anderen Organisationen	36
D3 Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung v. Produkten und Dienstleistungen	37
D4 Kund*innenmitwirkung und Produkttransparenz	40
<b>E Gesellschaftliches Umfeld</b>	<b>42</b>
E1 Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen	43
E2 Beitrag zum Gemeinwesen	45
E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen	47
E4 Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung	49

## Warum sollten Beteiligte aus der Immobilienwirtschaft einen Gemeinwohl-Bericht erstellen

---

1. Wohnen ist ein wichtiges Grundbedürfnis, das durch verschiedenste Akteure aus der Immobilienwirtschaft befriedigt werden kann. Auch die Orte an denen wir arbeiten, uns versorgen und mit anderen Menschen verbinden sowie überhaupt die Immobilien in unserer Umgebung haben einen großen Einfluss auf unser Leben. Die Gemeinwohlbilanz ist also sowohl für den Sektor der Gewerbeimmobilien als auch der Wohnimmobilien relevant. Für beide Nutzungstypen wird die knappe und nicht vermehrbare Ressource Boden eingesetzt. Immobilien und die in diesem Sektor beteiligten Unternehmen müssen daher hohen Ansprüchen hinsichtlich Deckung wichtiger menschlicher Grundbedürfnisse gerecht werden. Inwieweit können die Beteiligten darlegen, dass sie mit ihrer Tätigkeit tatsächlich dem Gemeinwohl dienen? Wie wirkt das Unternehmen auf das Gemeinwohl in seinen verschiedenen Aspekten? Die Offenlegung der Geschäftsentscheidungen und -praktiken in einem strukturierten, ganzheitlichen Bericht entlang der Vorgaben der Gemeinwohlbilanz wird diesem hohen und unserer Wirtschaft immer wichtiger werdenden Anspruch gerecht.

2. Darüber zeigen die Erfahrungen der bisher Gemeinwohl--bilanzierten Unternehmen zeigen auf, dass sie als wertorientierte Arbeitgebende attraktiver für potenzielle Mitarbeitende sind. Die Suche nach einer Tätigkeit mit Sinn ist ein sehr großer Motivator. So finden diese in einem Gemeinwohl-Bericht aussagekräftige Informationen über die Werteorientierung des bilanzierten Unternehmens.

3. Aktuell herrscht in vielen Regionen, insbesondere Ballungszentren, ein Immobilien-Anbietermarkt, d.h. wer eine Immobilie anbietet, kann sich seine Kund\*innen zurzeit "auswählen. Auch in diesem Marktbereich kann sich die Konjunktur jedoch ändern. Es ist davon auszugehen, dass in einem von der Nachfrage gesteuerten Markt solche Anbietenden bevorzugt werden, die Geschäftsmodell und -praxis an den Werten Ökologie, Menschenwürde, soziale Gerechtigkeit sowie Transparenz und Mitbestimmung ausrichten. Mit einer auditierten Gemeinwohlbilanz wird diese Ausrichtung sichtbar, vergleichbar und glaubwürdig.

## Dieses branchenspezifische Arbeitsbuch ...

---

... ist eine Version des Arbeitsbuch zur [GEMEINWOHL-BILANZ 5.0 KOMPAKT](#), die sich primär an Unternehmen und Organisationen aus der Immobilienwirtschaft richtet, indem es mittels zusätzlicher Fragen und Hinweise auf Spezifika der Branche eingeht. Diese zusätzlichen Textstellen sind grüner Farbe.

Entwurf! Noch kein offizielles GWÖ-Dokument! Feedback, Korrekturen und Verbesserungsvorschläge erwünscht (mailto: gerd.hofielen@hm-practices.org)

Gemeinwohl-Kriterien der Studie „Gemeinwohl entwickeln. Kooperativ und Langfristig. Eine Beauftragtenstelle Für Gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung in Friedrichshain-Kreuzberg“ (2018) des Autorenkollektivs coop.disco+ sind in den vorliegenden Text eingegangen und markiert mit (Quelle Fr-Kb 2018).

Achtung: Anleitungen zur Bewertung der Wirkungen auf das Gemeinwohl, ein zentraler Schritt bei der Erstellung der Gemeinwohlbilanz, sind aus diesem branchenspezifischen Arbeitsbuch der Übersichtlichkeit halber herausgelassen. Zum Zweck der konkreten Bewertung der Wirkungen auf das Gemeinwohl (vgl. zur Erläuterung S.7f) muss das originale Arbeitsbuch GEMEINWOHL-BILANZ 5.0 KOMPAKT zur Hand genommen werden.

Dieses branchenspezifische Arbeitsbuch richtet sich an folgende Arten von Unternehmen:

- Immobilienfinanzierende
- Wohnungsbaugesellschaften
- Immobilienverwaltungen
- Immobilien-Projektentwicklungsgesellschaften
- Immobilieneigentümer\*innen
- Immobilieninvestor\*innen
- Immobilienmakler\*innen
- Immobilien-Dienstleistende, vom PropTech bis zum Facility Management
- Bauunternehmen
- Mieter\*innen-Kooperativen
- Eigentümer\*innen-Kooperativen
- Eigentümer\*innen-Gemeinschaften

## Farbliche Erklärung

---

Alle grünfarbenen Punkte sind Ergänzungen zum Arbeitsbuch zur GEMEINWOHL-BILANZ 5.0 KOMPAKT. Andere Farben wie grau, **oliv** und **blau** sind aus dem genannten Arbeitshandbuch übernommen.

Dies ist die erste Variante des Branchenschwerpunktes Immobilien und wird gerne mit den Anwender\*innen weiterentwickelt. Senden Sie Ihre Rückmeldungen dazu bitte an [unternehmen@ecogood.org](mailto:unternehmen@ecogood.org)

## Einleitung

---

### Erläuterung zum Arbeitshandbuch

Das vorliegende Arbeitsbuch richtet sich primär an Unternehmen und sonstige Organisationen, die einen Gemeinwohl-Bericht erstellen wollen. Es beinhaltet alle notwendigen Informationen, um die Themen und Aspekte der Gemeinwohl-Matrix zu verstehen und eine Selbsteinstufung vornehmen zu können.

Das Buch ist bewusst kurz gefasst. Die Leser\*innen sollen damit ausreichende Informationen erhalten, um Gemeinwohl-Berichte zu verstehen, zu bewerten und diese selbst erstellen zu können.

Ergänzt wird das Arbeitsbuch durch weiterführende Informationen in einem separaten Online-Dokument. Dieses richtet sich vor allem an Berater\*innen und Auditor\*innen sowie an ein tiefer interessiertes Publikum und ist für die Erstellung eines Gemeinwohl-Berichtes nicht erforderlich. In den Online-Informationen sind neben einer vertieften Darstellung aller Gemeinwohl-Themen zusätzlich enthalten:

- Intention, Geschichte und Funktion der Gemeinwohl-Matrix und der Gemeinwohl-Bilanz
- Überprüfung der Gemeinwohl-Berichte durch Peer-Evaluierung und Audit
- Details zur Bewertungsmethodik und zur gewichteten Ermittlung der Gemeinwohl-Punkte
- Details zu den Neuerungen durch die Version 5.0 der Gemeinwohl-Matrix

- Mögliche Einsatzbereiche der Gemeinwohl-Bewertung und die Folgen für Unternehmen und Konsument\*innen
- Die Arbeit des Matrix-Entwicklungsteams und eine Vorstellung der beteiligten Redakteur\*innen
- Mögliche Formen des Engagements für Unternehmen in der Gemeinwohl-Ökonomie (GWÖ)

## Gemeinwohl-Matrix und Gemeinwohl-Bilanz

Die Gemeinwohl-Matrix ist ein Modell der Organisationsentwicklung und Bewertung unternehmerischer Tätigkeit. Sie beschreibt 20 Gemeinwohl-Themen inhaltlich und gibt Anleitungen zur Bewertung nach Gemeinwohl-Maßstäben. Auf einer Seite dargestellt bietet sie eine gute Übersicht.

Werte Berührungsgruppen	Menschenwürde	Solidarität und Gerechtigkeit	Ökologische Nachhaltigkeit	Transparenz und Mitentscheidung
<b>A: Lieferant*innen</b>	<b>A1</b> Menschenwürde in der Zulieferkette	<b>A2</b> Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette	<b>A3</b> Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette	<b>A4</b> Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette
<b>B: Eigentümer*innen und Finanzpartner*innen</b>	<b>B1</b> Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln	<b>B2</b> Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln	<b>B3</b> Ökologische Qualität der Investitionen	<b>B4</b> Eigentum und Mitentscheidung
<b>C: Mitarbeitende</b>	<b>C1</b> Menschenwürde am Arbeitsplatz	<b>C2</b> Ausgestaltung der Arbeitsverträge	<b>C3</b> Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden	<b>C4</b> Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz
<b>D: Kund*innen und Mitunternehmen</b>	<b>D1</b> Menschen- würdige Kommunikation mit Kund*innen	<b>D2</b> Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmen	<b>D3</b> Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen	<b>D4</b> Kund*innenmitwirk- ung und Produkt- transparenz
<b>E: Gesellschaftliches Umfeld</b>	<b>E1</b> Produkte und Dienstleistungen decken den Grundbedarf und dienen dem guten Leben	<b>E2</b> Steuern und Sozialabgaben	<b>E3</b> Reduktion ökologischer Auswirkungen	<b>E4</b> Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung

Im Bilanzierungsprozess wird ein Gemeinwohl-Bericht erstellt, also eine umfassende Dokumentation der Gemeinwohlorientierung eines Unternehmens. Darin enthalten sind die Beschreibungen der Aktivitäten in Bezug auf alle 20 Gemeinwohl-Themen, die erkennen lassen, wie weit sich das Unternehmen bereits entwickelt hat. Jedes Thema beschreibt, wie die einzelnen Werte gegenüber den jeweiligen Berührungsgruppen gelebt werden.

Das Testat dokumentiert im grafischen Design der Matrix (eine gut übersichtliche DIN-A4-Seite) eine extern evaluierte Bewertung der einzelnen Themen und eine Gesamtpunktezahl (Gemeinwohl-Punkte).

Gemeinwohl-Bericht und Testat ergeben zusammen die Gemeinwohl-Bilanz. Hilfsmittel zur Erstellung des Gemeinwohl-Berichts sind die Berichtsvorlage und der Bilanzrechner zur Ermittlung der Gemeinwohl-Punkte.

## Bilanzvariante wählen

Die Erstellung einer Gemeinwohl-Bilanz ist in zwei Varianten möglich:

- Die Vollbilanz unterteilt sämtliche Themen in mehrere Aspekte und ist verpflichtend für mittlere und größere Unternehmen ab der zweiten Bilanz.
- Die Bilanz kompakt stellt die Themen in einer verdichteten Form dar und kann von Kleinst-unternehmen dauerhaft, von Unternehmen mit elf bis fünfzig Mitarbeiter\*innen (Vollzeitäquivalente) zweimal, von größeren Unternehmen bei der ersten Bilanzierung optional verwendet werden.

## Bericht erstellen

Ein Gemeinwohl-Bericht besteht aus aussagekräftigen Beschreibungen aller Themen. Dabei gibt es keine formalen Anforderungen, sondern die Beschreibungen müssen inhaltlich nachvollziehbar sein. Einstiegsfragen im Arbeitsbuch sind als Einführung in das jeweilige Thema zu verstehen, Berichtsfragen führen direkt zu den notwendigen Informationen für die Bewertung. Die Verwendung der Berichtsvorlage der GWÖ wird dringend empfohlen und kann den Berichterstellungsprozess vereinfachen.

Das Unternehmen wählt selbst aus, welche Inhalte in welcher Tiefe beschrieben werden. Das Verfassen der Inhalte soll in Hinblick auf das Audit prägnant und verständlich erfolgen. Die Auditor\*innen sichern den Qualitätsstandard und die Vergleichbarkeit. Sie können daher auch detaillierte Informationen nachfordern.

Der Berichtszeitraum umfasst zwei Jahre. Unternehmen können selbst bestimmen, ob anhand des Kalenderjahres oder davon abweichend anhand des Geschäftsjahres berichtet wird.

## Beitrag zum Gemeinwohl bewerten

Ziel der Bewertung ist es, die Auswirkung von unternehmerischen Aktivitäten und Tätigkeiten auf das Gemeinwohl sichtbar zu machen. Im Bewertungsprozess ordnet sich das berichtende Unternehmen auf einer Werteskala ein. Die Bewertung ist daher keine Messung, sondern die Anwendung der Gemeinwohl-Werteskala auf die Aktivitäten von Unternehmen bzw. deren Wirkungen auf die unterschiedlichen Berührungsgruppen.

Aktivitäten und deren mögliche Wirkungen sind in der Matrix in umfassender Weise durch die Bewertungsstufen beschrieben. Zusätzlich ist bei allen Aspekten die sogenannte Basislinie angegeben. Die Basislinie beschreibt das Mindestmaß gemeinwohlorientierten Wirtschaftens. Dieses wird in vielen Fällen durch den gesetzlichen Standard definiert, liegt manchmal aber auch darüber. Unterstützt wird der Bewertungsprozess durch die Bewertungshilfen bzw. Interpretationsanleitungen. Dazu können Indikatoren und Kenngrößen aus einer Auswahlliste, die sich in den weiterführenden Informationen befindet, als Hilfestellung herangezogen werden, um die Einordnung zu erleichtern bzw. zu untermauern. Einzelne dieser Indikatoren sind verpflichtend, stellen also eine gewisse Mindestanforderung dar. Die verpflichtend zu berichtenden Indikatoren sind im vorliegenden Arbeitsbuch angeführt.

Die Bewertung erfolgt durch Einordnung in Bewertungsstufen (Erste Schritte, Fortgeschritten, Erfahren, Vorbildlich). Dazu sollen alle vorhandenen Informationen und Indikatoren in geeigneter Form ganzheitlich genutzt werden. Die Bewertungsstufen bauen aufeinander auf, d.h. eine Einstufung in Erfahren kann z.B. erst dann erfolgen, wenn alle Kriterien der Stufe Fortgeschritten erfüllt sind. Diese Regel ist aber pragmatisch anzuwenden, wodurch bei geringfügigen Abweichungen nicht automatisch eine Rückstufung erfolgen muss. Jeder Bewertungsstufe ist ein Skalenbereich zugeordnet, der angibt, wie weit sich das Unternehmen in seiner Gemeinwohlorientierung bei diesem Thema bereits entwickelt hat und in welchem Umfang die Kriterien der jeweiligen Stufe erfüllt sind:

Bewertungsstufe	Skalenbereich
Vorbildlich	7-10
Erfahren	4-6
Fortgeschritten	2-3
Erste Schritte	1
Basislinie	0

Die Gesamtbewertung besteht aus der Einzelbewertung aller Themen. Die Detailbewertung findet je nach Bilanzvariante auf unterschiedlichen Ebenen statt:

#### Variante Vollbilanz

- Jeder Aspekt wird auf einer Skala zwischen 0 und 10 bewertet. Aspekte haben unterschiedliche Gewichte (gering/mittel/hoch/sehr hoch), die ihre relative Bedeutung für das Thema angeben.
- Die Bewertung des Themas erfolgt im Bilanzrechner durch eine einfache, automatisierte Summierung der Aspektbewertungen anhand der relativen Gewichte der Aspekte zueinander. Je wichtiger ein Aspekt aus Gemeinwohlsicht ist, desto stärker wirkt sich seine Bewertung auf die Gesamtbewertung des Themas aus. Die Gesamtbewertung eines Themas wird auf einer Skala von 0 bis 10 angegeben.

#### Variante Bilanz kompakt

- Hier erfolgt die Bewertung nur auf der Themenebene, analog zur Bewertung der Einzelaspekte bei der Vollbilanz. Die Gesamtbewertung wird ebenso auf einer Skala von 0 bis 10 angegeben.

Die Gemeinwohl-Matrix erlaubt ein gewisses Maß an Flexibilität, damit Unternehmen ihren Beitrag zur Weiterentwicklung der Matrix leisten können. Sie werden angespornt, selbst Mittel und Wege zu suchen, die Gemeinwohl-Werte zu leben. Deshalb ist bei jedem Thema die „Globalfrage“ zu stellen: „Wie kann ich bzw. mein Unternehmen den Wert X in Bezug auf die Berührungsgruppe Y am besten erfüllen und fördern?“ Die Matrix bietet konkrete Orientierung für sämtliche Themen und Aspekte. Darin werden teilweise eindeutige Ziele formuliert (z.B. „konsensuale Entscheidungsfindung im Unternehmen“) und Beispiele für die Umsetzung angeboten (z.B. „systemisches Konsensieren“). Dennoch bleibt die Möglichkeit, eigene, neue, gleichwertige Umsetzungsschritte zu finden. Auf diese Weise wird den Unternehmen ein Kreativitäts- und den Gemeinwohlauditor\*innen ein Bewertungsspielraum gelassen.

## Gemeinwohl-Punkte ermitteln

Zusätzlich zur Bewertung auf Themenebene wird eine Gesamtbewertung, die Gemeinwohl-Punktezahl, ermittelt. Obwohl die Gemeinwohl-Punktezahl im Sinne der Organisationsentwicklung wenig aussagekräftig ist, wurde diese von vielen Pionierunternehmen gewünscht und hat künftig auch Bedeutung für etwaige Rechtsfolgen der Gemeinwohl-Bilanzierung.

Maximal können 1.000 Gemeinwohl-Punkte erreicht werden, das Minimum liegt bei -3.600 Punkten. Die Gemeinwohlabilanz wurde so entwickelt, dass sie für Unternehmen jeder Branche, jeder Größe und jeder Rechtsform anwendbar ist – vom gemeinnützigen Verein über den mittelständischen Familienbetrieb bis zum börsennotierten Konzern oder zur öffentlichen Universität. Diese Organisationen haben sehr unterschiedliche Wirkungen auf die Gesellschaft, ebenso sind mit den jeweiligen Tätigkeiten unterschiedliche Risiken verbunden. Um den unterschiedlichen Branchen und Unternehmensgrößen gerecht zu werden, wurde eine variable Gewichtung der Themen entwickelt.

Die Ausgangsbasis stellen alle 20 Themen dar, die zu jeweils 50 Punkten gleich gewichtet werden. Abhängig von den folgenden Faktoren werden die Themen für die Ermittlung der Gesamtpunktezahl im Bilanzrechner unterschiedlich gewichtet:

- nach der Unternehmensgröße
- nach den Finanzströmen zu und von Lieferant\*innen, Geldgeber\*innen und Mitarbeiter\*innen

- nach den sozialen Risiken in den Herkunftsländern der wichtigsten Vorprodukte
- nach der Branche und den damit verbunden ökologischen und sozialen Risiken

Die erreichbare Gesamtsumme bleibt in jedem Fall gleich, lediglich die Höhe des Beitrags der einzelnen Themen variiert je nach Bedeutung für das jeweilige Unternehmen.

## Gemeinwohl-Werte (Übersicht)

---

### Menschenwürde

Menschenwürde bedeutet für uns, dass jedes menschliche Wesen an sich wertvoll, schützenswert und einmalig ist, unabhängig von Herkunft, Alter, Geschlecht und anderen Merkmalen. Der Mensch und letztendlich jedes Lebewesen hat eine Existenzberechtigung, verdient Wertschätzung, Respekt und Achtung. Das menschliche Individuum steht dabei über jeder Sache und Vermögenswerten. Der Mensch steht im Mittelpunkt. Die Menschenwürde ist unabhängig von der Verwertbarkeit der menschlichen Arbeitskraft und „unantastbar“.

### Solidarität und Gerechtigkeit

#### Solidarität

... spiegelt den Anspruch wider, allen Menschen zumindest eine Grundausstattung an Chancen zu bieten und niemanden untergehen zu lassen.

... äußert sich in gegenseitiger und uneigennütziger Hilfestellung bei Notlagen bzw. zur Überwindung schwieriger Situationen sowie in freiwilliger Kooperation miteinander.

... mündet unter Umständen auch in einer konkreten Gemeinschaftsverpflichtung und -haftung. Das Kollektiv übernimmt dabei Verantwortung für Schwächere.

... basiert auf einem Zusammengehörigkeitsgefühl, das aus Sicht der GWÖ als Verbundenheit mit Menschen verstanden wird, und nicht in einer Abgrenzung zu anderen Gruppen, wie es historisch oftmals verstanden wurde.

#### Gerechtigkeit

... beschreibt eine Zielvorstellung, bei der es eine angemessene Verteilung von Gütern, Ressourcen, Macht sowie auch Chancen und Pflichten gibt.

... wird über soziale Mechanismen hergestellt, wie eine gerechte Ordnung von Gesellschaft, Wirtschaft und Staat. Im Idealfall sind diese institutionalisiert, d.h. in einer Rechtsordnung verankert. Handlungen, die Gerechtigkeit herstellen sollen, sind daher zumeist nicht ausschließlich freiwillig gesetzt.

### Ökologische Nachhaltigkeit

Ökologie betrachtet die Beziehungen der Lebewesen zu ihrer Umwelt, welche gleichzeitig ihre Lebensgrundlage darstellt. Durch die Eingriffe des Menschen ist diese massiv bedroht. Unternehmen sind besonders gefordert, ihren Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung zu leisten. Diese soll den Bedürfnissen der heutigen Generation entsprechen, ohne die Möglichkeit künftiger Generationen zu gefährden, ihre Bedürfnisse zu befriedigen und ihren Lebensstil zu wählen. Die Nachhaltigkeit von Produkten und Dienstleistungen kann nur dann bewertet werden, wenn der gesamte Lebensweg betrachtet wird. Darunter verstehen wir aufeinanderfolgende Stufen eines Produktsystems – von der Rohstoffgewinnung oder Rohstoffherzeugung (A3) über die Entwicklung, Herstellung oder Verarbeitung im Unternehmen bis zur Lieferung (E3), zur Verwendung durch die Kund\*innen und der endgültigen Beseitigung des Produktes (D3). Für Dienstleistungen kann ein analoger Lebensweg definiert werden. Ökologische Nachhaltigkeit kann durch gezielte Investitionen verbessert werden und ist dann oft auch mit sozialen Veränderungen verbunden. Bei B3 werden daher (im Gegensatz zu den anderen Themen der ökologischen Nachhaltigkeit) sowohl der ökologische als auch der soziale Aspekt der Investitionen betrachtet.

## Transparenz und Mitentscheidung

Transparenz ist eine Voraussetzung, damit mündige Berührungsgruppen mitentscheiden können. Unter Transparenz ist die Offenlegung aller für das Gemeinwohl bedeutender Informationen zu verstehen, insbesondere der kritischen Daten wie z.B. der Protokolle der Führungsgremien, der Gehälter, der internen Kostenrechnung, der Entscheidungen über Einstellungen und Entlassungen etc. Mitentscheidung beinhaltet die Mitwirkung der jeweiligen Berührungsgruppe an den Entscheidungen, vor allem bei jenen, die sie selbst betreffen. Die Betroffenen sollen zu Beteiligten gemacht und so weit wie möglich involviert werden. Dabei gibt es unterschiedliche Abstufungen von Anhörung und Konsultation über ein Vetorecht bis hin zu gemeinsamen konsensualen Entscheidungen.

## Berührungsgruppen (Übersicht)

---

### A Lieferant\*innen

Diese Berührungsgruppe umfasst sowohl direkt zuliefernde Unternehmen als auch deren Lieferant\*innen und damit grundsätzlich die gesamte Zulieferkette. Betrachtet werden alle Produkte und Dienstleistungen, die von anderen bezogen werden. Jede Organisation kann durch Auswahl bei der Kaufentscheidung, durch Gestaltung von Vertragsbedingungen und durch Einflussnahme Mitverantwortung für ihre Lieferant\*innen übernehmen. Wie diese Mitverantwortung in der Praxis gelebt werden kann, hängt von realen Machtverhältnissen am Markt und der Entfernung in der Zulieferkette ab. Wesentlich ist es, bei zugekauften Produkten und Dienstleistungen besonders kritisch auf die Vorgänge in der Zulieferkette zu achten, wenn die Lieferungen entweder hohe wirtschaftliche Bedeutung für die Organisation haben oder für die eigenen Produkte wichtige bzw. risikobehaftete Bestandteile sind. Als Orientierung kann eine Auflistung der wesentlichsten Lieferant\*innen der Organisation (bis zum Gesamtwert von ca. 80 % des Einkaufsvolumens) sowie der von diesen bezogenen Produkte und Dienstleistungen dienen. Besonders Produkte und Branchen mit sozialen oder ökologischen Risiken sind auch bei Kleinstmengen zu betrachten

Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

Unabhängig von ihrer Funktion in der Immobilienwirtschaft, sollten alle Unternehmen bei der Auswahl ihrer Zulieferer und Dienstleister dafür Sorge tragen, dass auch diese dem Gemeinwohl grundsätzlich zuträglich sind und nicht etwa massiv schaden.

Es gibt zudem signifikante Unterschiede bei den bereits dargestellten diversen Akteuren immobilienwirtschaftlicher Betätigung in Bezug auf die Gemeinwohlorientierung ihrer Lieferkette, insbesondere hinsichtlich des Einsatzes der nicht vermehrbaren Ressource Boden sowie der langen Lebensdauer von Immobilien:

- Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften und Immobilieninvestoren und –eigentümer\*innen müssen den Ankauf bzw. die sonstige Herkunft des jeweiligen Grundstücks als Bestandteil der Prüfung ihrer Lieferanten zurechnen lassen. Im Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft sollte die tiefere Lieferkette der bisherigen Eigentümer-Übergänge von Grund und Boden aufmerksam betrachtet werden. Vergangene unethische Preis-Gestaltungen oder Umwidmungen können das Preisniveau so weit hochgetrieben haben, dass eine weitere Wertschöpfung nur mit unethischen Praktiken gegenüber Mieter\*innen und negativen gesellschaftlichen Wirkungen (z.B. Beitrag zu Verdrängung, Reduktion von öffentlichem Grund und Boden, Versiegelung von Grünflächen, mangelnde Mitbestimmung) möglich ist. Neu-eigentümer\*innen tragen die Konsequenzen der Nutzungsgeschichte der Immobilie und der Entscheidungen der Vor-Eigentümer\*innen

- Bauunternehmen müssen insbesondere auf die Herkunft der bei der Erstellung der Immobilie verwendeten Materialien achten

## B Eigentümer\*innen und Finanzpartner\*innen

Die Eigentümer\*innen einer Organisation haben die Verfügungs- und Entscheidungsrechte. Geldgeber\*innen stellen Eigenkapital oder Fremdkapital zur Verfügung. Finanzdienstleister\*innen sind Dienstleistungsunternehmen für Zahlungsverkehr, Versicherungen und Vermögens- bzw. Finanzberatung.

Branchenschwerpunkt Immobilien – Fokus und spezifische Hinweise

Wie bei allen Unternehmen, die sich offen und transparent einer Prüfung ihrer Gemeinwohl-Bilanz unterziehen möchten, stellt sich auch bei den Akteuren in der Immobilienwirtschaft die Frage nach der Eigentümerstruktur. Die Vielfältigkeit dieser Unternehmen reicht dabei von Einzelunternehmer\*innen, z. B. als Makler\*in, bis hin zu großen, börsennotierten Aktiengesellschaften.

Darüber hinaus gibt es auch sehr große Unterschiede bei der Kapitalisierung der Unternehmen. Diese reichen von einer geringfügigen Eigenfinanzierung beispielsweise eines kleinen PropTechs, das mit zwei jungen Gründer\*innen eine Softwarelösung für die Immobilienwirtschaft programmiert, bis hin zu börsen- oder bankfinanzierten Ankäufen großer Immobilienportfolien.

Gerade vor dem Hintergrund, dass Geldwäsche im Immobiliensektor ein zentrales gesellschaftliches Problem ist, sollte gerade in den Bereichen Eigentum und Finanzierung eine große Transparenz hergestellt werden. Laut einer Studie von Transparency International werden 15 - 30 % aller kriminellen Vermögenswerte in Immobilien investiert. Insbesondere Immobilienmakler\*innen und Eigentümer\*innen sollten in diesen Bericht einen Einblick geben, wie sie das Geldwäschegesetz (Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten GWG) im Alltag umsetzen.

Bei Mietimmobilien ist der Geldfluss der eingehenden Mieten von Relevanz. Über welche Konten werden die Mietengelder verwaltet und wie werden die daraus entstehenden Gewinne verteilt?

## C Mitarbeitende

Diese Berührungsgruppe C umfasst alle Personen, deren Tätigkeit im direkten Kontext mit der Organisation steht und für die mindestens eines der folgenden Kriterien zutrifft:

- Anstellungsverhältnis
- Personen, die über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten tätig sind
- Personen, die mindestens vier Stunden in der Woche tätig sind
- Tätigkeiten, die regelmäßig und wiederkehrend (z.B. jeden Sommer) ausgeübt werden

Branchenschwerpunkt Immobilien – Fokus und spezifische Hinweise

Gerade für **Bauunternehmen** und Akteure im Bereich der **Immobilienleistungen**, z. B. im Facility Management (Reinigung, Bewachung, Hausmeisterservices, Wartungsarbeiten etc.), die vielfach Mitarbeiter im Niedriglohnssektor beschäftigen, gilt eine besondere Sorgfalt bei der Berichtslegung.

## D Kund\*innen und Mitunternehmen

Unter der Berührungsgruppe der Kund\*innen sind die Zielgruppen der Organisation zu verstehen, die mit den Produkten und Dienstleistungen angesprochen werden sollen, wie z.B. Nutzer\*innen der Produkte und

Dienstleistungen, Händler\*innen und Endkund\*innen sowie Auftraggeber\*innen. Darüber hinaus wird auch das Verhalten gegenüber sowie der Umgang mit Organisationen anderer Branchen bzw. anderer Regionen beleuchtet.

### Branchenschwerpunkt Immobilien – Fokus und spezifische Hinweise

Hier wird explizit geklärt, wer nach dem Verständnis der GWÖ die Kund\*innen sind. Kundenkategorien können sein: Nutzer (Mieter), Käufer oder Auftraggeber (Hauseigentümer). Als Einstieg in den Abschnitt D benennt die Gemeinwohlbilanz die jeweilige Kund\*innengruppe (kein Anspruch auf Vollständigkeit):

Akteure	Kund*innengruppe:
Immobilien-Projektentwicklungsgesellschaften	Immobilien-Eigentümer*innen
Immobilienfinanzierende	Immobilien-Eigentümer*innen
Wohnungsbaugesellschaften	Mieter*innen der Immobilien
Bauunternehmen	,Immobilien-Eigentümer*innen, Hausverwaltungen
Immobilieigentümer*innen	Hausverwaltungen, Mieter*innen
Immobilieninvestor*innen	Mieter*innen / Nutzer*innen
Immobilienmakler*innen	Immobilienverwaltungen, Mieter*innen/Käufer*innen
Immobilienverwaltungen	Mieter*innen
Immobilien-Dienstleistende	Ziemlich alle
Mieter*innen-Kooperativen	Mieter*innen
Eigentümer*innen-Kooperativen	Eigentümer*innen
Eigentümer*innen-Gemeinschaften	Eigentümer*innen

## E Gesellschaftliches Umfeld

Die Berührungsgruppe E umfasst alle Gruppen, die nur mittelbar die Auswirkungen unternehmerischen Handelns spüren.

Die Gruppe wird dabei so weit wie sinnvoll möglich gedacht, wobei sich Unterschiede bezüglich der einzelnen Werte ergeben:

E1: Menschheit insgesamt, inklusive künftiger Generationen (beinhaltet alle Menschen als vernunftbegabte Wesen, die für sich Werte und Sinn selbst definieren können).

E2: Gemeinwesen als große soziale Gruppe, die sich einen abgegrenzten Lebensraum teilen. Dieser kann physisch oder virtuell sein (z.B. alle Menschen, die in einer Region leben; alle Nutzer\*innen des Internets). Die Gruppe hat gemeinsame Regeln und Institutionen geschaffen, die auf einem gemeinsamen Grundverständnis beruhen. Ein Unternehmen kann mehreren Gemeinwesen angehören (Kommune, Staat, Scientific Community etc.).

E3: globales ökologisches Umfeld, inklusive der natürlichen Lebensgrundlagen künftiger Generationen.

E4: relevante Berührungsgruppen für das Unternehmen, die nicht durch A bis D abgedeckt sind (z.B. Anrainer\*innen, kritische NGOs als „Anwält\*innen“ der Gesellschaft).

## Branchenschwerpunkt Immobilien – Fokus und spezifische Hinweise

Unternehmen der Immobilienbranche berühren sehr viele Gruppen mittelbar, denn Häuser prägen Nachbarschaften, Orte und Städte, versiegeln und verändern Landschaften; Mieten und Kaufpreise jeder einzelnen Immobilie entscheiden darüber welche gesellschaftlichen Gruppen nicht nur in jenen Immobilien sondern in ganzen Gebieten in Zukunft wohnen und arbeiten können. Gebäude haben je nach Bauweise und Wertigkeit der Instandhaltungen und Sanierungs-Investitionen auch einen erheblichen Einfluss auf die lokalen Ökosysteme und den Ressourcenverbrauch der kommenden Jahrzehnte. Die Entscheidungen über die Nutzung der nicht vermehrbaren Ressource Boden stellen besonders hohe Anforderungen an Transparenz und demokratische Mitwirkung. Zwei zentrale und akut krisenhafte Aspekte des Gemeinwohls sind hier beispielhaft erwähnt:

- In angespannten Wohnungsmärkten und in Abwesenheit einer regulierten Wohnungsgemeinnützigkeit (die es z.B. in Österreich gibt <sup>1</sup>), „versagt“ der Markt wenn es um die Versorgung mit Wohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen geht. Auch Haushalte mit mittlerem Einkommen werden mehr und mehr verdrängt, wenn die Akteure der Branche steigende Gewinne aus bestehenden Wohnungen realisieren und damit die Preisspirale nach oben treiben.

- Ohne den Erhalt und die Qualität von Böden werden die drohenden ökologischen Katastrophen des Verlustes der Artenvielfalt und der Klimaveränderung nicht zu stoppen sein. Die weiter steigende Versiegelung von Boden in Siedlungsgebieten ist höchst problematisch für die Ökosysteme<sup>2</sup>

Im Gemeinwohl-Bericht ist darzulegen wie ein Unternehmen mit seiner sozialen und ökologischen Verantwortung jeweils umgeht.

## **Bearbeitungshinweis allgemein**

---

Um den Effekt des Bilanzierungsprozess für das eigenen Unternehmen so groß wie möglich zu gestalten, empfehlen wir bei jedem Aspekt sowohl kurzfristige Ziele als auch langfristige Ziele in die Reflektion aufzunehmen und zu dokumentieren. Damit macht das Unternehmen aus der Gemeinwohl-Bilanzierung einen Schritt in die strategische Organisationsentwicklung.-Außerdem erleichtert diese Form der Dokumentation der Ziele auch eine zukünftige Rebilanzierung.

Ende der allgemeinen Hinweise.

Es folgt der Teil des Arbeitsbuches, der konkret durchzuarbeiten ist.

---

<sup>1</sup> <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/berlin-4-millionen/von-wien-lernen-wie-sich-preiswertes-wohnen-in-zukunft-organisieren-laesst-31604122>

<sup>2</sup> [www.iass-potsdam.de/de/Publikationen/bodenatlas](http://www.iass-potsdam.de/de/Publikationen/bodenatlas)

## Allgemeine Informationen zum Unternehmen

---

1. Firmenname:
2. Rechtsform:
3. Eigentums- und Rechtsform:
4. Website:
5. Branche:
6. Firmensitz:
7. Gesamtanzahl der Mitarbeitenden:
8. Vollzeitäquivalente:
9. Saison- oder Zeitarbeitende:
10. Umsatz:
11. Jahresüberschuss:
12. Tochtergesellschaften:
13. Verbundene Unternehmen:  
Wer gehört zur Organisation? In welchen Ländern sitzen diese Tochtergesellschaften? Welchen Eigentumsanteil hält die Muttergesellschaft daran?
14. Berichtszeitraum:

## Kurzpräsentation des Unternehmens

15. Bitte stellen Sie Ihr Unternehmen kurz vor, mit allem, was Ihnen wichtig erscheint.

## Produkte / Dienstleistungen

16. Welche Produkte / Dienstleistungen bietet Ihr Unternehmen an?
17. Welchen Anteil nehmen die Produkte / Dienstleistungen am Umsatz?

## A Lieferant\*innen

---

Diese Berührungsgruppe umfasst sowohl direkt liefernde Unternehmen als auch deren Lieferant\*innen und damit grundsätzlich die gesamte Zulieferkette. Betrachtet werden alle Produkte und Dienstleistungen, die von anderen bezogen werden. Jede Organisation kann durch Auswahl bei der Kaufentscheidung, durch Gestaltung von Vertragsbedingungen und durch Einflussnahme Mitverantwortung für ihre Lieferant\*innen übernehmen.

Wie diese Mitverantwortung in der Praxis gelebt werden kann, hängt von realen Machtverhältnissen am Markt und der Entfernung in der Zulieferkette ab. Wesentlich ist es, bei zugekauften Produkten und Dienstleistungen besonders kritisch auf die Vorgänge in der Zulieferkette zu achten, wenn die Lieferungen entweder hohe wirtschaftliche Bedeutung für die Organisation haben oder für die eigenen Produkte wichtige bzw. risikobehaftete Bestandteile sind. Als Orientierung kann eine Auflistung der wesentlichsten Lieferant\*innen der Organisation (bis zum Gesamtwert von ca. 80 % des Einkaufsvolumens) sowie der von diesen bezogenen Produkte und Dienstleistungen dienen. Besonders Produkte und Branchen mit sozialen oder ökologischen Risiken sind auch bei Kleinstmengen zu betrachten.

Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

Unabhängig von ihrer Funktion in der Immobilienwirtschaft, sollten alle Unternehmen bei der Auswahl ihrer Zulieferer und Dienstleister dafür Sorge tragen, dass auch diese dem Gemeinwohl grundsätzlich zuträglich sind und nicht etwa massiv schaden.

Es gibt zudem signifikante Unterschiede bei den bereits dargestellten diversen Akteuren immobilienwirtschaftlicher Betätigung in Bezug auf die Gemeinwohlorientierung ihrer Lieferkette, insbesondere hinsichtlich des Einsatzes der nicht vermehrbaren Ressource Boden sowie der langen Lebensdauer von Immobilien:

- Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften und Immobilieninvestoren und –eigentümer\*innen müssen den Ankauf bzw. die sonstige Herkunft des jeweiligen Grundstücks als Bestandteil der Prüfung ihrer Lieferanten zurechnen lassen. Im Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft sollte die tiefere Lieferkette der bisherigen Eigentümer-Übergänge von Grund und Boden aufmerksam betrachtet werden. Vergangene unethische Preis-Gestaltungen oder Umwidmungen können das Preisniveau so weit hochgetrieben haben, dass eine weitere Wertschöpfung nur mit unethischen Praktiken gegenüber Mieter\*innen und negativen gesellschaftlichen Wirkungen (z.B. Beitrag zu Verdrängung, Reduktion von öffentlichem Grund und Boden, Versiegelung von Grünflächen, mangelnde Mitbestimmung) möglich ist. Neu-eigentümer\*innen tragen die Konsequenzen der Nutzungsgeschichte der Immobilie und der Entscheidungen der Vor-Eigentümer\*innen
- Bauunternehmen müssen insbesondere auf die Herkunft der bei der Erstellung der Immobilie verwendeten Materialien achten

## Bearbeitungshinweis für A (Lieferkette)

Es kann hilfreich sein, eine Excel-Tabelle zu erstellen in der alle wesentlichen Zuliefernden aufgeführt sind. Diese Tabelle sollte vorangestellt werden und dann in den einzelnen Bereichen schriftlich erläutert werden. Als eine nützliche Informationsquelle kann das Netzwerk der "Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen" herangezogen werden.

Lieferant	Umsatz €	Umsatz %	A1 Menschenwürde	A2 Solidarität	A3 Ökologie	A4 Transparenz
Abc			Vorbildlich	Erfahren	1. Schritte	Basislinie
Def			Vorbildlich	Vorbildlich	Vorbildlich	Vorbildlich
Ghi			Fortgeschritten	Erfahren	Vorbildlich	Basislinie
Jkl			Erfahren	Fortgeschr.	Erfahren	Erste Schritte
mno			Basislinie	Basislinie	Basislinie	Basislinie

## A1 Menschenwürde in der Zulieferkette

Die Produkte und Dienstleistungen, die ein Unternehmen zukaft, sind mit einer Vielzahl an gesellschaftlichen Auswirkungen verbunden. Diese können sowohl positiv als auch negativ sein. Besonders wichtig sind die Arbeitsbedingungen aller Mitarbeitenden in der gesamten Zulieferkette. Ein Unternehmen ist für das Wohlergehen aller Menschen – auch bei seinen Lieferant\*innen und Vorlieferant\*innen – mitverantwortlich.

### Einstiegsfrage

- Was wissen wir über die Einhaltung der Menschenwürde bei unseren Lieferant\*innen (z.B. Qualität der Arbeitsplätze), speziell bei unseren größten Lieferant\*innen?

### Ein GWÖ-Unternehmen ...

- bezieht Produkte und Dienstleistungen, welche unter menschenwürdigen Bedingungen hergestellt werden.
- achtet auf Risiken in der Zulieferkette, bei welchen die Verletzung der Menschenwürde häufig vorkommt.
- setzt sich aktiv für ein menschenwürdiges Verhalten in der Zulieferkette ein.

### Berichtsfragen

- Welche Produkte/Dienstleistungen werden zugekauft? Nach welchen Kriterien werden Lieferant\*innen ausgewählt?
- Wie werden soziale Risiken in der Zulieferkette überprüft bzw. evaluiert?
- Welche Zertifikate haben die zugekauften Produkte / Dienstleistungen

Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- Welche Liegenschaften / Flächen wurden zu welchem Preis von wem gekauft? (Immobilienmakler\*innen, Projektentwickler\*innen: welche Eigentumswechsel unterstützen sie?). Welche Zertifikate hinsichtlich Menschenwürde in der Lieferkette haben die zugekauften Immobilien?
- Werden bei der Sanierung oder dem Bau von Immobilien die menschenwürdige Arbeitsverhältnisse der ausführenden Handwerk\*innen hinterfragt und überprüft? Explizit sollte überprüft werden ob der Arbeitsschutz mit all seinen Facetten eingehalten wird.
- Inwieweit erfüllen die Medienversorger (Gas, Wasser u.a.) die Kriterien der Menschenwürde?

### Indikatoren

- Anteil der zugekauften Produkte/Dienstleistungen am gesamten Einkaufsvolumen in Tabellenform. Dies kann mit Hilfe der Einstiegstabelle abgedeckt werden
- Anteil der eingekauften Produkte/Dienstleistungen, die unter fairen Arbeitsbedingungen hergestellt wurden, Dies kann mit Hilfe der Einstiegstabelle abgedeckt werden

## A1 Negativaspekt: Verletzung der Menschenwürde in der Zulieferkette

Die Produktion vieler Güter des täglichen Gebrauchs ist mit großen sozialen Problemen verbunden. Angesichts globaler, komplexer Produktionsprozesse ist es für fast kein Unternehmen und keine Privatperson möglich, Verletzungen der Menschenwürde in der Zulieferkette auszuschließen.

Der Fokus liegt hier explizit auf jenen Produkten und Dienstleistungen, die durch hohe Risiken gekennzeichnet sind, die Menschenwürde zu verletzen.

### Berichtsfragen

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass die Menschenwürde in der Zulieferkette bei den wesentlichen Lieferant\*innen nicht verletzt wird?

Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten

## A2 Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette

---

Unternehmen haben Mitverantwortung, entlang der Zulieferkette einen fairen und solidarischen Umgang aller Beteiligten untereinander einzufordern sowie aktiv zu fördern.

Jedes Unternehmen kann sich über die sozialen Risiken und mögliche Missstände in der Lieferkette informieren, seine Forderungen kommunizieren und entsprechende Kaufentscheidungen treffen.

### Einstiegsfrage

- Wie weit reicht unser direkter und indirekter Einfluss in der Zulieferkette auf die Gestaltung eines fairen und solidarischen Umgangs der Beteiligten miteinander?

### Ein GWÖ-Unternehmen ...

- erkennt seine Mitverantwortung für Solidarität und Gerechtigkeit in der gesamten Zulieferkette und gestaltet sein unternehmerisches Handeln entsprechend.

### Berichtsfragen

- Wie weit reicht unser direkter und indirekter Einfluss in der Zulieferkette auf die Gestaltung eines fairen und solidarischen Umgangs der Beteiligten miteinander?
- Mit welchen Maßnahmen fordert und fördert das Unternehmen entlang der Zulieferkette einen fairen und solidarischen Umgang aller Beteiligten miteinander?
- Wie überprüft und sanktioniert das Unternehmen diesbezüglich eventuell vorhandene Risiken und Missstände?

### Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- Sind die Unternehmen ungerechtfertigten Machtverhältnissen z.B. durch große Energieversorger ausgesetzt? Nutzt das Unternehmen gegenüber kleinen Zuliefernden Machtverhältnisse auf Grund großer Immobilienbestände aus?

### Indikatoren

- Anteil der eingekauften Produkte und Rohwaren, die ein Label tragen, welches Solidarität und Gerechtigkeit berücksichtigt
- Anteil der Lieferant\*innen, mit denen ein fairer und solidarischer Umgang mit Anspruchsgruppen thematisiert wurde bzw. die auf dieser Basis ausgewählt wurden

## A2 Negativaspekt: Ausnutzung der Marktmacht gegenüber Lieferant\*innen

Ein Machtgefälle in den Geschäftsbeziehungen zwischen einer Organisation und den Lieferant\*innen kann zu Übervorteilung und Abhängigkeiten führen. Konkret kann sich dies z.B. in Form von Preisdumping und Knebelverträgen zeigen.

### Berichtsfragen

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette nicht verletzt werden sowie die Marktmacht bei den wesentlichen Lieferant\*innen nicht ausgenutzt wird?

### Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass das Preisniveau der eingekauften Grundstücke/Immobilien nicht als Teil einer spekulativen Preisspirale wirkt?

Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten.

## A3 Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette

---

Jedes Unternehmen ist mit Umweltauswirkungen in der Zulieferkette konfrontiert und kauft diese mit den bezogenen Rohwaren, Produkten und Dienstleistungen mit ein. Unternehmen sind daher für die ökologische Nachhaltigkeit in ihrer Zulieferkette mitverantwortlich. Das Ziel ist es, zur Reduktion der Umweltauswirkungen in der gesamten Zulieferkette beizutragen.

### Einstiegsfrage

- Was wissen wir über die Umweltauswirkungen in unserer Zulieferkette, insbesondere bei den größten Lieferant\*innen bzw. jenen Produkten und Dienstleistungen, die mit hohen Umweltrisiken einhergehen?

## Ein GWÖ-Unternehmen ...

- evaluiert den Lebensweg bzw. die Zulieferkette der Produkte und Dienstleistungen nach negativen ökologischen Auswirkungen.
- wählt im Einkauf die ökologisch verträglichsten Optionen.
- verzichtet weitestgehend auf Produkte und Dienstleistungen mit sehr hohen Umweltauswirkungen.

## Berichtsfragen

- Nach welchen Kriterien werden Rohware, Produkte, Dienstleistungen / Immobilien ausgewählt?
- Wie werden ökologische Risiken in der Zulieferkette evaluiert?
- Welche ökologischen Kriterien werden bei der Auswahl der Produkte und Lieferant\*innen berücksichtigt?
- Welche Unterschiede gibt es zum Wettbewerb hinsichtlich ökologischem Einkauf?
- Welche Zertifikate hinsichtlich Ökologie in der Lieferkette haben die zugekauften Immobilien?
- Werden bei der Sanierung oder dem Bau von Immobilien ökologische Kriterien von Seiten der ausführenden Handwerk\*innen hinterfragt und überprüft?
- Inwieweit erfüllen die Medienversorger (Gas, Wasser u.a.) ökologische Kriterien?

## Indikatoren

Anteil der eingekauften Immobilien/Produkte/Dienstleistungen, die ökologisch höherwertige Alternativen sind **A3 Negativaspekt: unverhältnismäßig hohe Umweltauswirkungen in der Zulieferkette**

Einige Branchen/Produkte/Dienstleistungen stehen in sehr engem Zusammenhang mit unverhältnismäßig schädlichen Umweltauswirkungen. Der Fokus liegt hier auf jenen Produkten und Dienstleistungen, die durch hohe Risiken gekennzeichnet sind.

Risiken können sich aus der regionalen Herkunft (z.B. aus Ländern mit niedrigen Standards), vor allem jedoch durch die Branchen ergeben: Verbrennung fossiler Energieträger, Land- und Forstwirtschaft (Landnutzungsänderungen), Atomkraft, Gentechnologie, Fischfang (gefährdete Arten) etc.

## Berichtsfragen

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass keine Produkte/Dienstleistungen zugekauft werden, die in der Lieferkette mit besonders hohen schädlichen Umweltauswirkungen einhergehen?

**Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:**

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass die Grundstücke/Immobilien nicht mit Konsequenzen aus Entscheidungen in der Vergangenheit belastet sind, wie z.B. Umwidmung ( z.B. von Grünflächen, Gemeineigentum) ohne angemessenen Ausgleich, Versiegelung ohne Ausgleich oder Bodenkontaminationen

Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten.

## A4 Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette

---

Unternehmen haben die Mitverantwortung, entlang der Zulieferkette einen transparenten und partizipativen Umgang aller Beteiligten untereinander einzufordern und aktiv zu unterstützen. Jedes Unternehmen kann sich über entsprechende Risiken und mögliche Missstände in der Zulieferkette informieren, Forderungen kommunizieren und Kaufentscheidungen treffen.

### Einstiegsfragen

- Wie weit reicht unser direkter und indirekter Einfluss in der Zulieferkette auf die Gestaltung eines transparenten und partizipativen Umgangs der Beteiligten miteinander?

Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- Sind die Verträge bei Immobiliengeschäften öffentlich einsehbar und ist der Prozess der Eigentümerwechsel transparent?
- Falls das Grundstück/die Immobilie vormals im Besitz der öffentliche Hand war: Ist die Vertragskette auch mit vergangenen Eigentümern mit demokratischer Teilhabe zustande gekommen?

### Ein GWÖ-Unternehmen ...

- erkennt seine Mitverantwortung für Transparenz und gemeinsame Entscheidungsfindung in der gesamten Zulieferkette und gestaltet sein unternehmerisches Handeln entsprechend.

### Berichtsfragen

- Mit welchen Maßnahmen fordert und fördert das Unternehmen entlang der Zulieferkette einen transparenten und partizipativen Umgang aller Beteiligten miteinander?
- Wie prüft und sanktioniert das Unternehmen diesbezüglich eventuell vorhandene Risiken und Missstände?

Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- Wie wurden die Mieter\*innen/Nutzer\*innen beim Kauf der Immobilie beteiligt oder befragt?

### Indikator

- Anteil der eingekauften Produkte und Rohwaren, die ein Label tragen, welches Transparenz und Mitentscheidung berücksichtigt
- Anteil der Lieferant\*innen, mit denen ein transparenter und partizipativer Umgang mit Anspruchsgruppen thematisiert wurde bzw. die auf dieser Basis ausgewählt wurden.

## A4 Negativaspekt: Illegale oder undemokratische Entscheidungen in der Geschichte des Grundstücks

Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

Entsprechend der üblichen Gesetzesauffassung können Immobilieninvestoren/-eigentümer und Projektentwickler nur für ihr eigenes Handeln und nicht für das vergangener Eigentümer zur Rechenschaft gezogen werden. Es sei dann, dass es gesetzliche Verpflichtungen gibt, die auf dem Grundstück selbst liegen. Sie haben (nur) Einfluss darauf, von wem sie ein Grundstück, zu welchem Preis und unter welchen Umständen sie es erwerben.

In einer ethischen Perspektive ist es jedoch wichtig, in welche Kette von Transaktionen die Beteiligten eingebettet sind. Insoweit ist z.B. ein Investor durchaus mitverantwortlich für die ethische Qualität der gesamten Kette, beispielsweise würde der Kauf einer Immobilien in der illegale oder undemokratische Transaktionen (**Geldwäsche, Korruption, Steuervermeidung, Nepotismus**) eine Rolle gespielt haben, hier zu berichten sein.

#### Negativkriterium

- Das Unternehmen kann bestätigen, dass die Vertragskette auch mit vergangenen Eigentümern mit demokratischer Teilhabe zustande gekommen?
- Das Unternehmen kann bestätigen, dass in der Geschichte des Grundstücks die Eigentümerwechsel unter Beachtung legaler und ethisch legitimer Entscheidungen zustande gekommen sind?

Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten.

## **B Eigentümer\*innen und Finanzpartner\*innen**

---

Branchenschwerpunkt Immobilien – Fokus und spezifische Hinweise

Wie bei allen Unternehmen, die sich offen und transparent einer Prüfung ihrer Gemeinwohl-Bilanz unterziehen möchten, stellt sich auch bei den Akteuren in der Immobilienwirtschaft die Frage nach der Eigentümerstruktur. Die Vielfältigkeit dieser Unternehmen reicht dabei von Einzelunternehmer\*innen, z. B. als Makler\*in, bis hin zu großen, börsennotierten Aktiengesellschaften.

Darüber hinaus gibt es auch sehr große Unterschiede bei der Kapitalisierung der Unternehmen. Diese reichen von einer geringfügigen Eigenfinanzierung beispielsweise eines kleinen PropTechs, das mit zwei jungen Gründer\*innen eine Softwarelösung für die Immobilienwirtschaft programmiert, bis hin zu börsen- oder bankfinanzierten Ankäufen großer Immobilienportfolien.

Gerade vor dem Hintergrund, dass Geldwäsche im Immobiliensektor ein zentrales gesellschaftliches Problem ist, sollte gerade in den Bereichen Eigentum und Finanzierung eine große Transparenz hergestellt werden. Laut einer Studie von Transparency International (2018)<sup>3</sup> werden 15 - 30 % aller kriminellen Vermögenswerte in Immobilien investiert. Insbesondere Immobilienmakler\*innen und Eigentümer\*innen sollten in diesen Bericht einen Einblick geben, wie sie das Geldwäschegesetz (Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten GWG) im Alltag umsetzen.

Bei Mietimmobilien ist der Geldfluss der eingehenden Mieten von Relevanz. Über welche Konten werden die Mietengelder verwaltet und wie werden die daraus entstehenden Gewinne verteilt?

### **B1 Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln**

---

Eine werte- und gemeinwohlorientierte Haltung versteht Geld nicht als Hauptziel, sondern nur als Mittel des Zahlungsverkehrs. Wichtig im Umgang mit Geld ist die Achtung der Menschenwürde vor finanziellen Interessen.

Hohe Ausstattung mit Eigenmitteln bedeutet finanzielle Unabhängigkeit und schützt das Unternehmen vor unerwünschten externen Einflüssen.

Jede Kreditaufnahme ist ein Versprechen auf eine Steigerung der Wertschöpfung, um Zinsen und Rückzahlung leisten zu können. Fremdmittel sollten aus solidarischen Quellen oder von Ethikbanken stammen.

#### **Einstiegsfrage**

- Wie stellen wir eine ausreichende Ausstattung mit Eigenmitteln sicher?

#### **Ein GWÖ-Unternehmen ...**

- führt sein Finanzmanagement nach kritischen ethischen Grundsätzen.
- wird an einer Struktur seiner Finanzierung arbeiten, die diese ethische Orientierung absichert.
- bemüht sich um eine beständige Erhöhung des Eigenkapitalanteils und eine Ergänzung der Eigenmittel durch Mittel von Partner\*innen, die ebenso an der Unabhängigkeit und Selbstbestimmung des Unternehmens interessiert sind.

---

<sup>3</sup> <https://www.transparency.de/aktuelles/detail/article/massives-problem-mit-geldwaesche-bei-immobilien-politik-wirtschaft-und-behoerden-muessen-endlich-off/>

## Berichtsfragen

- Welche unterschiedlichen Möglichkeiten des Gewinns von Eigenmitteln wurden überlegt?
- Welche Formen und Anteile von Finanzierung durch Berührungsgruppen und/oder über Ethikbanken konnten umgesetzt werden?
- Wie können konventionelle Kredite abgelöst und Finanzrisiken verringert werden?
- Wie sind die Finanzpartner\*innen in Bezug auf ethisch-nachhaltige Ausrichtung zu bewerten?

## Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- Werden die Mieten- und Kautionskonten bei ethisch nachhaltigen Banken verwaltet?
- Inwieweit beachtet das Unternehmen das Geldwäschegesetz und wie macht es seine Abläufe transparent und nachvollziehbar?
- Inwieweit wird eine nicht-gewinnorientierte Geschäftspolitik im Alltag gelebt? (Quelle Fr-Kb 2018)

## Verpflichtende Indikatoren

- Anteil Eigenkapital in Prozent
- Durchschnittlicher Eigenkapitalanteil der Branche
- Fremdfinanzierung, aufgeschlüsselt nach Finanzierungsart (Angaben in Tsd. EUR und in Prozent des Fremdkapitals)

## B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln

---

Ein zentrales Ziel ist das Erreichen von Fairness gegenüber allen Berührungsgruppen. Die Ausgaben des Unternehmens werden dabei zu „Einkommen“ der Lieferant\*innen, Mitarbeitenden und der Gesellschaft. Bei der Verwendung des verbleibenden Mittelüberschusses stehen der Einsatz für das Weiterbestehen und die Weiterentwicklung des Unternehmens und die Bildung notwendiger Risikorücklagen im Vordergrund. Eine Ausschüttung von Kapitalertrag sollte erst nach ausreichender Zukunftsvorsorge erfolgen.

## Einstiegsfrage

- Welche Bedeutung haben unsere Ausgaben als Einkommen für unsere Berührungsgruppen?

## Ein GWÖ-Unternehmen ...

- hat Eigentümer\*innen, die der Weiterentwicklung des Unternehmens Vorrang vor der Realisierung eigener Kapitalerträge geben.
- hat Eigentümer\*innen mit maßvollen Ansprüchen an Kapitalerträge, die in jedem Fall eine Ausschüttung auf Kosten einer Neuverschuldung vermeiden.

## Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- hat Eigentümer\*innen, die die maximale Rendite aus Mieterträgen nicht als Maxime sehen

## Berichtsfragen

- Welche notwendigen Zukunftsausgaben konnten ermittelt werden, und wie weit sind ihre Deckung und zusätzliche Risikovorsorge möglich?

- Welche Ansprüche stellen die Eigentümer\*innen an Kapitalerträge mit welcher Begründung?

Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- Wie wird die Zukunftsfähigkeit der Gebäude eingeschätzt. Gibt es einen Investitionsplan für die Sanierung / Instandhaltung der einzelnen Gebäude.

### Verpflichtende Indikatoren

- |  |          |
|--|----------|
| • Mittelüberschuss aus laufender Geschäftstätigkeit                          | Tsd. EUR |
| • Gesamtbedarf Zukunftsausgaben Unternehmen                                  | Tsd. EUR |
| • Gesamtbedarf Zukunftsausgaben Immobilienbestand                            | Tsd. EUR |
| • getätigte/r strategischer Aufwand/strategische Ausgaben                    | Tsd. EUR |
| • Anlagenzugänge   | Tsd. EUR |
| • Zuführung zu Rücklagen (nicht entnommener Gewinn)                          | Tsd. EUR |
| • auszuschüttende Kapitalerträge<br>in Prozent des Stamm- oder Grundkapitals | Tsd. EUR |

## B2 Negativaspekt: unfaire Verteilung von Geldmitteln

Signifikante Beispiele unfairen Verteilung sind trotz stabiler Gewinnlage der Abbau von Arbeitsplätzen oder die Verlagerung eines ganzen Standortes. Das Ausschütten überdurchschnittlich hoher Renditen auf Kapitalanteile (nicht mittätiger) Gesellschafter\*innen stellt ebenfalls eine unfaire Verteilung dar. Im Zweifelsfall muss die Beweislast umgekehrt werden, d.h. das Unternehmen muss belegen, dass der Arbeitsplatzabbau gerechtfertigt ist und sich das Unternehmen am Schaffen von zusätzlicher Erwerbstätigkeit in der Region beteiligt.

### Berichtsfrage

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass die Verteilung von Geldmitteln trotz stabiler Gewinnlage fair erfolgt? Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten.

Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass keine Aufträge von Unternehmen aus sogenannten Steueroasen angenommen wurden? Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten.

## B3 Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung

---

Die Transformation zu einer ökologisch nachhaltigen Gesellschaft verlangt die Berücksichtigung ökologischer Aspekte bei allen Investitionen, insbesondere die gezielte Umlenkung von Finanzflüssen zu ökologisch stark wirksamen Investitionen.

Ebenso können Veranlagungen direkt in sozial-ökologische Projekte oder über Finanzdienstleister\*innen erfolgen. Oft gehen die Wirkungen in beide Richtungen, sowohl sozial als auch ökologisch, daher können sie gemeinsam betrachtet werden.

Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

Gebäude haben einen hohen Anteil an den weltweiten Treibhausgasen und in allen Großstädten ist bezahlbarer Wohnraum ein großer Mangel. Die Immobilienwirtschaft hat die Möglichkeit zum Vorreiter für sozial-ökologische Mittelverwendung zu werden.

### **Einstiegsfrage**

- Welche sozial-ökologischen Folgewirkungen ziehen wir bei Finanzinvestitionen und Veranlagungen in Betracht?

### **Ein GWÖ-Unternehmen ...**

- nimmt in seine Investitionsentscheidungen regelmäßig die Prüfung auf beständige Reduktion des ökologischen Fußabdrucks auf.
- achtet auch bei Investitionen in immaterielles Vermögen und Finanzanlagen auf mögliche sozial-ökologische Auswirkungen.
- veranlagt überschüssige Finanzmittel mit Ausnahme einer Liquiditätsreserve in sozial-ökologische Projekte.

Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- Verwendet seine Mittel zugunsten der für alle Beteiligten sinnvollsten Alternative (nicht für die maximale Wirkung auf die Mieten-Rendite).

### **Berichtsfragen**

- Welche Investitionen in eigene Anlagen haben ökologisches Verbesserungspotenzial?
- Welche Mittel werden für die Realisierung benötigt und welche Förderprogramme können genutzt werden?
- Welche Investitionen wurden/werden konkret vorgenommenen?
- In welchem Ausmaß beteiligt sich das Unternehmen an Finanzierungsformen sozial-ökologischer Projekte?

### **Verpflichtende Indikatoren**

- Investitionsplan inkl. ökologischer Sanierungsbedarf des Unternehmens in Tsd. EUR
- Realisierung der ökologischen Investitionen des Unternehmens in Tsd. EUR und % des Bedarfs
- Finanzierte Projekte in Tsd. EUR % der Veranlagung
- Fondsveranlagungen in Tsd. EUR % der Veranlagung

Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- Investitionsplan inkl. ökologischer Sanierungsbedarf des Immobilienbestandes in Tsd. EUR
- Realisierung der ökologischen Investitionen des Immobilienbestandes Tsd. EUR und % des Bedarfs
- Werden Reinvestitionen in Infrastrukturen der Daseinsvorsorge getätigt (Quelle Fr-Kb 2018)

## **B3 Negativaspekt: Abhängigkeit von ökologisch bedenklichen Ressourcen**

Ökologische Folgen der Verwendung bedenklicher Ressourcen führen zu Aktionen des Ersatzes dieser Ressourcen und damit zum Ausstieg aus Industriezweigen oder ganzen Industrien.

Die Vereinbarung von Paris zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen umfasst drastische Reduktionsziele für Industriestaaten und den vollständigen Verzicht auf fossile Energieträger (Dekarbonisierung) bis 2050. Sind derartige Ressourcen für das Geschäftsmodell wesentlich, führt das Negieren des notwendigen Ausstiegs (Divestment) zur Negativbewertung.

Ökologisch bedenkliche Ressourcen können sein: z.B. fossile Brenn- und Treibstoffe, Atomstrom, durch Gentechnik verändertes Saatgut, Pestizide, Antibiotika im Tierfutter, Asbest und andere Stoffe aus der Chemikalienverbotsverordnung.

### **Berichtsfrage**

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass das Geschäftsmodell nicht auf ökologisch bedenklichen Ressourcen aufbaut oder dass zumindest eine mittelfristige Ausstiegsstrategie verfolgt wird?

Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten.

## **B4 Eigentum und Mitentscheidung**

---

Ein Unternehmen lebt vom gemeinsam getragenen Sinn der unternehmerischen Tätigkeit, dem daraus entwickelten gemeinsamen Zukunftsbild und guter Zusammenarbeit.

Dies gelingt vor allem durch gemeinsames Entscheiden, Mitgestalten und damit Mitverantworten – am besten durch Mitunternehmerschaft. Dieses Ziel kann durch eine passende Rechtsform unterstützt werden, die das Übernehmen oder Übertragen von Eigentumsanteilen im Sinne echter Mitunternehmerschaft erleichtert.

### **Einstiegsfrage**

- Wie können wir die gelebte Gemeinschaft in unserem Unternehmen beschreiben?

### **Ein GWÖ-Unternehmen ...**

- ermöglicht die Teilnahme von Berührungsgruppen an Entscheidungen durch bestmögliche Transparenz über die unternehmerische Tätigkeit und geplante Ziele.
- bereitet relevante Interessensgruppen auf die Übernahme von Miteigentum gezielt vor.
- entwickelt als lernende Organisation gemeinsame Entscheidungsprozesse stetig weiter.
- Bezieht Anspruchsgruppen rechtzeitig bei der Veräußerung von Eigentumsanteilen an Immobilien mit ein und ermöglicht eine wirksame Mitbestimmung.

### **Berichtsfragen**

- Wer sind die Eigentümer\*innen, über welche Anteile verfügen sie, welche Rechte, Pflichten und Haftungen folgen daraus?
- Welche Form von Mitentscheidung und Eigentumsbeteiligung konnte gefunden werden?
- Wie werden transparente Entscheidungsgrundlagen für alle Eigentümer\*innen gesichert und wie wird die neue Gemeinschaft auf diese Aufgaben vorbereitet?
- Wie hat sich die Eigentümer\*innenstruktur in den letzten Jahren entwickelt, und wie wird die Veränderung abgesichert?

### **Verpflichtende Indikatoren**

- Wie verteilt sich das Eigenkapital in Prozent auf (Eigenkapitalstruktur in Prozent, jeweils von 0 bis 100 %):

- Unternehmer\*innen, Führungskräfte, Mitarbeiter\*innen,
- Kund\*innen, Lieferant\*innen, weiteres Umfeld
- nicht mittätige Kapitalinvestor\*innen

## **B4 Negativaspekt: Übernahme von Mitunternehmen**

Der Wachstumszwang im bestehenden Wirtschaftssystem führt bei ungenügendem Wachstum aus eigener Kraft zum Aufkauf von Wettbewerber\*innen, zu fehlenden Marktzugängen oder zu fehlenden Technologien. Feindliche Übernahmen sind Übernahmen gegen den Willen der Geschäftsführung, des Vorstandes, der Mehrheit der Mitarbeitenden und weiterer wesentlicher Berührungsgruppen, insbesondere betroffene Mieter\*innen. Eine einvernehmliche Verbindung ist hingegen kein Problem, wenn sowohl die Geschäftsführung als auch die Beschäftigten und wesentliche Berührungsgruppen beider Unternehmen zustimmen.

Dabei ist zu berücksichtigen, inwieweit finanzielle Anreize für wesentliche Entscheidungsträger\*innen geflossen sind und daher durch persönliche Vorteilsgewinnung eine Zustimmung mitbeeinflusst haben.

### **Berichtsfrage**

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass keine feindlichen Übernahmen erfolgt sind?

Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten.

## C Mitarbeitende

---

Diese Berührungsgruppe C umfasst alle Personen, deren Tätigkeit im direkten Kontext mit der Organisation steht und für die mindestens eines der folgenden Kriterien zutrifft:

- Anstellungsverhältnis
- Personen, die über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten tätig sind
- Personen, die mindestens vier Stunden in der Woche tätig sind
- Tätigkeiten, die regelmäßig und wiederkehrend (z.B. jeden Sommer) ausgeübt werden

Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

Sollte das Unternehmen eigene Handwerker\*innen und Dienstleister\*innen aus dem sogenannten Niedriglohnsektor beschäftigen, wird dieser Gruppe der Mitarbeitenden besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

## C1 Menschenwürde am Arbeitsplatz

---

Gelebte Menschenwürde zeigt sich in einer mitarbeitendenorientierten Unternehmenskultur, die auf Respekt, Wertschätzung und Vertrauen aufbaut. Vielfalt in der Belegschaft wird als Chance gesehen und genutzt. Es wird ein gesundheitsförderndes Arbeitsumfeld geschaffen. Der Mensch steht im Mittelpunkt und wird nicht als Produktionsfaktor gesehen.

Branchenschwerpunkt Immobilien – Fokus und spezifische Hinweise

Gerade für **Bauunternehmen** und Akteure im Bereich der **Immobiliendienstleistungen**, z. B. im Facility Management (Reinigung, Bewachung, Hausmeisterservices, Wartungsarbeiten etc.), die vielfach Mitarbeiter im Niedriglohnsektor beschäftigen, gilt eine besondere Sorgfalt bei der Berichtslegung.

### Einstiegsfrage

- Was bedeutet Menschenwürde im Arbeitsleben für unser Unternehmen, und wie können wir für mehr Menschlichkeit im Unternehmen sorgen?

### Ein GWÖ-Unternehmen ...

- lebt eine respektvolle und offene Unternehmenskultur und Kommunikation.
- sorgt für einen Einsatz der Mitarbeitenden nach ihren persönlichen Stärken, schafft Handlungsspielräume für Selbstorganisation und fördert die persönliche und berufliche Entwicklung aller Mitarbeitenden.
- sieht Diversität als Ressource.

### Berichtsfragen

- Wie kann die Unternehmenskultur im Unternehmen beschrieben werden?
- Welche Maßnahmen zu betrieblicher Gesundheitsförderung und zum Arbeitsschutz wurden umgesetzt, und wie werden sie evaluiert?
- Welche Rolle spielt Diversität bei der Aufnahme von und beim Umgang mit Mitarbeitenden, und welche Betriebsvereinbarungen bzw. Maßnahmen gibt es bereits?

## Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- Gibt es Unterschiede zwischen den administrativen und ausführenden Mitarbeitenden?

### Verpflichtende Indikatoren

- Übersicht sollte nach administrativen und ausführenden Mitarbeitenden getrennt werden.
- durchschnittliche Betriebszugehörigkeit
- Angebot und in Anspruch genommene Entwicklungsmöglichkeiten (fachlich und persönlich) in Stunden pro mitarbeitender Person bzw. nach Führungsebene
- Gesundheits-/Krankenquote (in Abhängigkeit der demografischen Verteilung), Anzahl der Tage, an denen Mitarbeitende trotz Krankheit in den Betrieb kommen
- Anzahl und Ausmaß der Betriebsunfälle
- in Anspruch genommene Angebote im Bereich Gesundheit/Diversität: Inhalte und Anzahl der Stunden pro mitarbeitender Person
- demografische Verteilung der Mitarbeitenden des Unternehmens im Hinblick auf Dimensionen der Diversität (zumindest nach den Kerndimensionen von Diversität: Alter, Geschlecht, Ethnie, körperliche/psychische Einschränkungen, sexuelle Orientierung, Religion – sofern erhebbar und relevant)
- durchschnittliche Karenzdauer von Vätern/Müttern in Monaten

## C1 Negativaspekt: menschenunwürdige Arbeitsbedingungen

Menschenunwürdige Arbeitsbedingungen stehen einer mitarbeitendenorientierten Haltung im Unternehmen entgegen. Das Bewusstsein und die Sensibilisierung für ein unmenschliches Arbeitsumfeld sollen gefördert werden.

### Berichtsfrage

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass keine Strukturen, Verhaltensweisen oder Teilaspekte erfüllt werden, die menschenunwürdige Arbeitsbedingungen unterstützen?

Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten.

## C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge

---

Arbeitsverträge regeln die Zusammenarbeit zwischen Organisation und Mitarbeitenden. Die Ausgestaltung und Zuweisung von Ressourcen wie Verdienst, Zeit, Sicherheit oder Balance hat einen erheblichen Einfluss auf die Leistungsbereitschaft, das Sicherheitsempfinden und das Wohlergehen der Mitarbeitenden. Die individuelle Ausgestaltung der Arbeitsverträge bei gleichzeitiger und weitgehender Selbstbestimmung der Mitarbeitenden ist erklärtes Ziel.

### Einstiegsfrage

- Wie können unsere Arbeitsverträge an individuelle Bedürfnisse angepasst und gleichzeitig solidarisch und gerecht gestaltet werden?

### Ein GWÖ-Unternehmen ...

- verbessert die vertraglich geregelten Arbeitskonditionen fortwährend.
- ermöglicht eine hohe Individualität in der vertraglichen Ausgestaltung.
- diskutiert die Grundlagen der Arbeitskonditionen offen mit allen Mitarbeitenden.
- ermächtigt Mitarbeitende, weitreichende Entscheidungen selbst zu treffen.

### Berichtsfragen

- Wie stellt die Organisation sicher, dass allen Mitarbeitenden ein an regionale Lebenshaltungskosten angepasster „lebenswürdiger Verdienst“ zusteht?
- Welche Möglichkeiten gibt es in der Organisation, den Verdienst selbstorganisiert zu bestimmen?
- Wie werden Arbeitszeiten in der Organisation erfasst und Arbeitslasten verteilt?
- Welche Rolle spielen Überstunden für den Erfolg der Organisation?
- Wie können die Möglichkeiten der Mitarbeitenden zur gesellschaftlichen Teilhabe erweitert werden?
- Welche Möglichkeiten gibt es in der Organisation, die Arbeitszeit selbstorganisiert zu bestimmen?
- Welche Arbeitsmodelle werden in der Organisation angeboten?
- Welche Maßnahmen gibt es in der Organisation, um eine Work-Life-Balance zu gewährleisten?

### Verpflichtende Indikatoren

- Höchst- und Mindestverdienst (innerbetriebliche Spreizung)
- Medianverdienst
- standortabhängiger „lebenswürdiger Verdienst“ (für alle Betriebsstandorte)
- unternehmensweit definierte Wochenarbeitszeit (z.B. 38 Stunden)
- tatsächlich geleistete Überstunden

## C2 Negativaspekt: ungerechte Ausgestaltung der Arbeitsverträge

Bei Arbeitsverträgen, die die Existenzsicherung der Mitarbeitenden gefährden oder das Risiko einseitig zulasten der Mitarbeitenden erhöhen, wie es auch bei mündlichen Verträgen der Fall ist, muss von der Ausnutzung einer Notsituation ausgegangen werden. Es handelt sich dann um Ausbeutung durch die Organisation und Selbstausbeutung durch die Mitarbeitenden.

### Berichtsfrage

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass die Mitarbeitenden nicht durch ungerechte Arbeitsverträge einseitig belastet oder ausgebeutet werden?

Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten.

## C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden

---

Pionierunternehmen sind wesentliche Multiplikatoren zur Stärkung des ökologischen Bewusstseins der Mitarbeitenden. Daher kommt der Vorbildfunktion und der Anreizpolitik von Unternehmen zur Förderung

des ökologischen Bewusstseins und Verhaltens im beruflichen Alltag der Mitarbeitenden eine Schlüsselrolle zu.

### **Einstiegsfrage**

- Welche Maßnahmen setzen wir, um ökologisch nachhaltige Handlungsweisen der Mitarbeitenden zu fördern?

### **Ein GWÖ-Unternehmen ...**

- entwickelt ein ökologisches Bewusstsein und ermöglicht ökologisches Verhalten der Mitarbeitenden.
- schafft Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Projekten, die nachhaltiges Verhalten fördern.
- trägt durch seine Unternehmenskultur sowie interne Prozesse zur Umsetzung von Maßnahmen zu wesentlichen ökologischen Aspekten bei.

### **Berichtsfragen**

- Welchen Wert legen das Unternehmen und die Mitarbeitenden auf die ökologisch-regionale Herkunft ihrer Lebensmittel am Arbeitsplatz?
- Welche Verkehrsmittel benützen Mitarbeitende, um zu ihrem Arbeitsplatz zu gelangen?
- Welche Strategie verfolgt das Unternehmen im Hinblick auf das ökologische Verhalten der Mitarbeitenden, gibt es Weiterbildungsangebote?

### **Verpflichtende Indikatoren**

- Anteil der Verpflegung aus ökologischer Herkunft
- Anteil der Anreise mit PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. Rad bzw. zu Fuß
- Nutzungsgrad des ökologischen Betriebsangebots der Mitarbeitenden in Prozent

## **C3 Negativaspekt: Anleitung zur Verschwendung / Duldung unökologischen Verhaltens**

Wenn im Betrieb erkennbar ist, dass unökologisches Verhalten geduldet bzw. sogar der Verschwendung von Ressourcen Vorschub geleistet wird, dann ist das schädigend für die Gemeinschaft.

Beispielsweise ...

- Geschäftsfahrzeuge der sogenannten Oberklasse
- Regeln wie „Fliege, damit du Zeit sparst“ für Dienstreisen
- Konsumangebote mit zu hohem Verpackungsanteil trotz möglicher Alternativen (Kaffeekapseln, Essensverpackungen aus PET, Getränkeangebot in Einmalverpackung etc.)
- Verbote ökologisch nachhaltigerer Produkte (z.B. Recyclingpapier)

### **Berichtsfrage**

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass im Unternehmen weder Verschwendung von Ressourcen gefördert noch unökologisches Verhalten geduldet wird?

Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten

## C4 Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz

---

Das Unternehmen bzw. die Organisation ist ein Ort der aktiven Teilhabe und Mitwirkung für alle Mitarbeitenden. Sämtliche Mitarbeitende können ihre Ideen, Anregungen oder Impulse einbringen und so Mitverantwortung übernehmen und zum Wohl des Unternehmens beitragen. Die Identifikation mit dem Unternehmen bzw. der Organisation steigt, und die Weisheit der Vielen wird genutzt.

### Einstiegsfrage

- Wie leben wir Transparenz und Partizipation in unserem Unternehmen

### Ein GWÖ-Unternehmen ...

- macht alle wesentlichen und kritischen Daten für die Mitarbeitenden transparent, leicht zugänglich und verständlich.
- lässt die Führungskräfte durch die Mitarbeitenden legitimieren und evaluieren.
- ermöglicht den einzelnen Teams und jeder/jedem einzelnen Mitarbeitenden ein hohes Maß an Mitentscheidung.

### Berichtsfragen

- Welche wesentlichen/kritischen Daten sind für die Mitarbeitenden leicht zugänglich?
- Wie werden Führungskräfte ausgewählt, evaluiert und abgesetzt? Von wem?
- Welche wesentlichen Entscheidungen können die Mitarbeitenden mehrheitsdemokratisch oder konsensual mitbestimmen?
- Welche Erfahrungen wurden bisher mit mehr Transparenz und Mitbestimmung gemacht?

### Verpflichtende Indikatoren

- Grad der Transparenz bei kritischen und wesentlichen Daten (Einschätzung in Prozent).
- Anteil der Führungskräfte, die über Anhörung/Mitwirkung/Mitentscheidung der eigenen Mitarbeitenden legitimiert werden (in Prozent).
- Anteil der Entscheidungen, die über Anhörung/Mitwirkung/Mitentscheidung getroffen werden (in Prozent).

## C4 Negativaspekt: Verhinderung des Betriebsrates

Der Aspekt umfasst Maßnahmen, die einen rechtmäßigen Einsatz eines Betriebsrates verhindern. Fehlt ein solcher, sollte geprüft werden, ob die Mitarbeitenden zumindest gleichwertige Mitbestimmungsrechte auch ohne diesen ausüben können. Was unterhalb dieser Rechte liegt, kann als Verhinderung interpretiert werden, selbst bei weniger als fünf wählbaren Mitarbeitenden (Grenze für die Einrichtung eines Betriebsrates in Deutschland und Österreich).

### Berichtsfrage

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass keine Verhinderung des Betriebsrates vorliegt?

Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten.

## D Kund\*innen und Mitunternehmen

---

Unter der Berührungsgruppe der Kund\*innen sind die Zielgruppen der Organisation zu verstehen, die mit den Produkten und Dienstleistungen angesprochen werden sollen, wie z.B. Nutzer\*innen der Produkte und Dienstleistungen, Händler\*innen und Endkund\*innen sowie Auftraggeber\*innen. Darüber hinaus wird auch das Verhalten gegenüber sowie der Umgang mit Organisationen anderer Branchen bzw. anderer Regionen beleuchtet.

Branchenschwerpunkt Immobilien – Fokus und spezifische Hinweise

Hier wird explizit geklärt, wer nach dem Verständnis der GWÖ die Kund\*innen sind. Kundenkategorien können sein: Nutzer (Mieter), Käufer oder Auftraggeber (Hauseigentümer). Als Einstieg in den Abschnitt D benennt die Gemeinwohlbilanz die jeweilige Kund\*innengruppe (kein Anspruch auf Vollständigkeit):

Akteure	Kund*innengruppe:
Immobilien-Projektentwicklungsgesellschaften	Immobilien-Eigentümer*innen
Immobilienfinanzierende	Immobilien-Eigentümer*innen
Wohnungsbaugesellschaften	Mieter*innen der Immobilien
Bauunternehmen	,Immobilien-Eigentümer*innen, Hausverwaltungen
Immobilieigentümer*innen	Hausverwaltungen, Mieter*innen
Immobilieninvestor*innen	Mieter*innen / Nutzer*innen
Immobilienmakler*innen	Immobilienverwaltungen, Mieter*innen/Käufer*innen
Immobilienverwaltungen	Mieter*innen
Immobilien-Dienstleistende	Ziemlich alle
Mieter*innen-Kooperativen	Mieter*innen
Eigentümer*innen-Kooperativen	Eigentümer*innen
Eigentümer*innen-Gemeinschaften	Eigentümer*innen

### D1 Ethische Kund\*innenbeziehungen

---

Kund\*innen als Menschen mit ihren Bedürfnissen und Wünschen stehen im Vordergrund, nicht deren Potenzial als Umsatzträger\*innen. Ziel ist die optimale Erfüllung des wirklichen Kund\*innennutzens. Dies reicht von der kund\*innenorientierten Produktentwicklung über die offene Kommunikation auf Augenhöhe bis hin zur Barrierefreiheit bei sämtlichen Kontaktpunkten mit Kund\*innen. Ethische Kund\*innenbeziehungen umfassen auch den Verzicht auf Umsatz oder Gewinn, wenn es im Interesse der Kund\*innen ist.

Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

Mieter\*innen von Wohnimmobilien sind mit ihrem Grundbedürfnis Wohnen in besonderer Weise abhängig von den Eigentümer\*innen und der Art, wie letztere ihre Interessen wahrnehmen. Dasselbe gilt für kleiner Gewerbetreibende in gewerblich genutzten Immobilien, z.B. Bürohäuser, Einzelhandelsimmobilien, Lager/Logistikflächen. Die Durchsetzung der oft stärkeren Eigentümer\*innen-Interessen sollte aufmerksam in ihrer Wirkung auf oftmals nicht substituierbare Grundbedürfnisse anderer Beteiligter gesehen werden.

### Einstiegsfrage

- Was sind unsere Werte und Prinzipien gegenüber Kund\*innen, und wie setzen wir diese im Unternehmen um – von der Produktentwicklung über die Kund\*innengewinnung bis zur Kund\*innenpflege?

### Ein GWÖ-Unternehmen ...

- achtet auf eine Kund\*innenbeziehung auf Augenhöhe sowie Transparenz und Ehrlichkeit, um Wohlergehen und Bedürfniserfüllung partnerschaftlich zu ermöglichen.
- gestaltet die Produkte und Dienstleistungen sowie die Kommunikation bewusst barrierefrei – von der Nutz- und Bedienbarkeit des Produktes bzw. der Dienstleistung über den Zugang zu Informationen bis zum Ort des Verkaufs.
- verzichtet auf unlautere Werbung, die durch Beschönigen, Verschleiern und Verkaufsdruck illegitime Marktvorteile bewirkt.

### Berichtsfragen

- Wie werden neue Kund\*innen gewonnen und wie Stammkund\*innen betreut?
- Wie stellt das Unternehmen sicher, dass der Kund\*innennutzen vor dem eigenen Umsatzstreben liegt?
- Welche Kund\*innengruppen haben einen erschwerten Zugang zu den Produkten und Dienstleistungen – insbesondere einkommensschwache oder diskriminierte Mieter\*innengruppen? Was wird getan, damit diese auch in den Genuss der Produkte/Dienstleistungen kommen können?

### Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- In allen Großstädten herrscht aktuell ein Anbietermarkt. Wie geht das Unternehmen mit dieser Marktmacht um?
- Wie verhält sich das Unternehmen gegenüber Mietpreisbremse und dem Mietspiegel ?
- Stellt das Unternehmen alle im Bestand bestehenden Wohnungen / Gewerbeeinheiten den Kund\*innen zur Vermietung zur Verfügung oder werden Immobilien in Erwartung von Wertsteigerungen leer stehen gelassen?
- Wurde bei den Umlagen zur Modernisierung sachgerecht zwischen Instandhaltung und Modernisierung unterschieden (BGB § 559)? Wie sind die Wirkungen auf die Mieten?
- Aus welchen Gründen werden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und was sind die Wirkungen auf die neuen Mieten?
- Welcher Anteil der Wohnflächen ist barrierefrei für gehbehinderte Menschen?
- Wird das Existenzminimum der jeweiligen Regionen, Städte, Bezirke und Kieze ermittelt und besteht eine Bezahlbarkeit und potentielle Zugänglichkeit zu den Räumlichkeiten für Menschen die am Existenzminimum leben? (Quelle Fr-Kb 2018)
- Ist die Zugänglichkeit für Menschen die am Existenzminimum leben zu den Räumlichkeiten dauerhaft und langfristig abgesichert? (Quelle Fr-Kb 2018)
- Wie wird die Höhe der Miete festgelegt? Nach einem Kostendeckungsverfahren, aufgrund von externen Gutachten, nach gesetzlichen Vorgaben oder aufgrund maximaler Möglichkeiten des Marktes (nach: coop.disco+.2018)

- Bei Wohnimmobilien: Wie genau wird Diskriminierung bei Mietinteressenten\*innen vermieden? Wie wird das Angebot einem maximal offenen Nutzer\*innenkreis zugänglich? (nach: coop.disco+.2018)
- Erhält und fördert das Unternehmen Diversität in Punkto Herkunft, Alter, Anstellungsverhältnis,... der Kund\*innen? (Quelle Fr-Kb 2018)
- 

### Verpflichtende Indikatoren

- Übersicht der Budgets im Marketing, Verkauf, Werbung: Ausgaben für Maßnahmen bzw. Kampagnen
- Art der Bezahlung der Verkaufsmitarbeitenden: fixe und umsatzabhängige Bestandteile in Prozent
- interne Umsatzvorgaben vonseiten des Unternehmens: ja/nein
- Umsatzanteil in Prozent des Produktportfolios, das von benachteiligten Kund\*innengruppen gekauft bzw. gemietet wird

### Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- Leerstandsquote des gesamten Portfolios mit Leerstandsdauer
- Bei Vermietung: Auflistung der Mietpreise getrennt nach höchster, niedrigster und durchschnittlicher Miete. Dies getrennt nach dem gesamten Bestand und der Neuverträge der letzten zwei Jahre.
- Mietsteigerungen über die letzten 10 Jahre
- Entwicklung der Nebenkosten über die letzten 10 Jahre
- Anzahl gemeldeter schwerwiegender Mängel oder Störungen in den Mietsachen und die gewöhnliche Bearbeitungsdauer der Reparaturen (Liste der schwerwiegenden Mängel oder Störungen)
- Liste der gerichtlichen Auseinandersetzungen mit Berührungsgruppen: Gegenstand und Urteil
- Wurden Mieter\*innen zwangsgeräumt?
- Wieviel Mietparteien sind ausgezogen und welche Mietsteigerungen sind damit jeweils verbunden?
- Bei energetischen Sanierungen oder Modernisierungen : Wie ist das Verhältnis der Einsparungen aus energetischer Sanierung zu den Kosten für die Maßnahmen auf Seiten der Mieter\*innen.

## D1 Negativaspekt: unethische Werbemaßnahmen

Diese sind z.B.: Lügen, Beschönigen, Verschleiern, Vorspielen falscher Tatsachen, Greenwashing, Stilisierung von Statussymbolen, Massenwerbung, sexistische/stereotypisierende Werbung, Anleitung zum Überkonsum, aufdringliche Werbung.

### Berichtsfrage

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass keine unethischen Werbemaßnahmen durchgeführt werden?

Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten.

### Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

## Negativaspekt: Unethische Modernisierungen und unethische energetische Sanierung, Entmietungen, Zwangsräumungen

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass energetische Sanierungen und Modernisierungen nicht mit dem Ziel durchgeführt wurden, hauptsächlich Mietsteigerungen durchzusetzen oder die Immobilie weiter zu verkaufen.
- Kann das Unternehmen bestätigen, dass keine Mieter\*innen gegen ihren Willen ihre Wohnungen verlassen haben? Wenn doch, aus welchen Gründen.  
Kann das Unternehmen bestätigen, dass keine Mieter\*innen zwangsgeräumt wurden? Wenn doch, aus welchen Gründen.

## D2 Kooperation und Solidarität mit anderen Organisationen

---

Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmen basiert auf einer wertschätzenden Grundhaltung sowie einem Verhalten auf Augenhöhe gegenüber anderen Unternehmen.

Wettbewerb wird als sportliche Herausforderung in transparenter, respektvoller Weise und nicht als feindliche Verdrängung betrachtet und gelebt.

### Einstiegsfrage

- Was zeichnet eine kooperative und solidarische Haltung gegenüber Mitunternehmen für uns aus?

### Ein GWÖ-Unternehmen ...

- sieht den Mitbewerbenden als Ergänzung am Markt.
- arbeitet gemeinsam mit anderen Unternehmen an Lösungen und Angeboten, die die Bedürfnisse der Kund\*innen erkennen und bedienen.
- bietet anderen Unternehmen uneigennützig Unterstützung in Notsituationen an.

### Berichtsfragen

- Mit welchen Unternehmen wird bereits kooperiert, und welche Ziele werden dabei verfolgt?
- In welchen Bereichen verhält sich das Unternehmen solidarisch gegenüber anderen Unternehmen und hilft uneigennützig?
- Für welche Unternehmen bietet das Unternehmen die Nutzung von Gewerbeflächen an?

### Verpflichtende Indikatoren

- Wie hoch ist der investierte Zeit-/Ressourcenaufwand für Produkte und Dienstleistungen, die in Kooperation erstellt werden, im Verhältnis zum gesamten Zeitaufwand für die Erstellung der Produkte und Dienstleistungen des Unternehmens (in Stunden/Jahr bzw. Prozentanteil)?
- Wie viel Prozent von Zeit/Umsatz wird durch Kooperationen mit folgenden Unternehmen aufgewendet/erzielt?
  - Unternehmen, die die gleiche Zielgruppe ansprechen (auch regional)
  - Unternehmen der gleichen Branche, die regional eine andere Zielgruppe ansprechen
  - Unternehmen der gleichen Branche in gleicher Region mit anderer Zielgruppe

- In welchen der folgenden Bereiche engagiert sich das Unternehmen (Anzahl: x/3)?
  - Kooperation mit zivilgesellschaftlichen Initiativen zur Erhöhung der ökologischen/sozialen/qualitativen Branchenstandards
  - aktiver Beitrag zur Erhöhung gesetzlicher Standards innerhalb der Branche (Responsible Lobbying)
  - Mitarbeit bei Initiativen zur Erhöhung der ökologischen/sozialen/qualitativen Branchenstandards
- Wie viele Arbeitskräfte/Mitarbeitendenstunden wurden an Unternehmen
  - anderer Branchen weitergegeben, um kurzfristig die Mitunternehmen zu unterstützen?
  - der gleichen Branche weitergegeben, um kurzfristig die Mitunternehmen zu unterstützen?
- Wie viele Aufträge wurden an Mitunternehmen
  - anderer Branchen weitergegeben, um kurzfristig die Mitunternehmen zu unterstützen?
  - der gleichen Branche weitergegeben, um kurzfristig die Mitunternehmen zu unterstützen? (Prozentanteil im Verhältnis zur Anzahl der Gesamtaufträge)
- Wie hoch beläuft sich die Summe an Finanzmitteln, die an Unternehmen
  - anderer Branchen weitergegeben wurden, um kurzfristig die Mitunternehmen zu unterstützen?
  - der gleichen Branche weitergegeben wurden, um kurzfristig die Mitunternehmen zu unterstützen? (Summe, Prozentanteil vom Umsatz/Gewinn)

## **D2 Negativaspekt: Missbrauch der Marktmacht gegenüber anderen Organisationen**

Es wird eine Grundhaltung verfolgt, die ein schädigendes Verhalten gegenüber Mitunternehmen zeigt. Im Vordergrund stehen dabei das bessere Darstellen des eigenen Unternehmens und der Versuch, den Mitunternehmen Nachteile, Blockaden und Verluste zukommen zu lassen. Ziele und Erfolge schließen einander gegenseitig aus. Der eigene Erfolg geht auf Kosten anderer Unternehmen bzw. der Kund\*innen (Win-Lose-Situationen)

### **Berichtsfrage**

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass auf schädigendes, diskreditierendes Verhalten gegenüber Mitunternehmen komplett verzichtet wird?

Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten.

## **D3 Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen**

---

Durch Nutzung und Recycling sowie durch die endgültige Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen entstehen oft negative ökologische Auswirkungen. Um diese Auswirkungen auf ein Minimum zu reduzieren, sollten Produkte und Dienstleistungen so gestaltet sein, dass sie sich möglichst weit in natürliche Kreisläufe

einfügen (Konsistenz) und ein möglichst gutes Verhältnis von Nutzen- bzw. Bedürfnisbefriedigung zu negativen ökologischen Auswirkungen haben (Effizienz). Darüber hinaus ist vor allem ein maßvoller Konsum notwendig, um gesamtgesellschaftlich gesehen, die ökologischen Auswirkungen zu reduzieren (Suffizienz).

### **Einstiegsfrage**

- Welche ökologischen Auswirkungen entstehen in Zusammenhang mit der Nutzung und Entsorgung unserer Produkte und Dienstleistungen durch unsere Kund\*innen?

### **Ein GWÖ-Unternehmen ...**

- ist bestrebt, die ökologischen Auswirkungen von Nutzung und Entsorgung möglichst genau zu kennen und diese zu minimieren.
- bietet Produkte und Dienstleistungen an, deren ökologische Auswirkungen durch Nutzung und Entsorgung geringer sind als bestehende Alternativen.
- setzt sich mit den Nutzungs- und Entsorgungsbedingungen durch Kund\*innen auseinander und versucht diese im Sinne einer maßvollen Nutzung (Suffizienz) zu beeinflussen.

### **Berichtsfragen**

- Wie groß sind die ökologischen Auswirkungen der Produkte und Dienstleistungen, absolut und im Vergleich zu bestehenden Alternativen mit ähnlichem Nutzen?
- Mit welchen Strategien und Maßnahmen werden die ökologischen Auswirkungen, die durch die Nutzung und Entsorgung der Produkte und Dienstleistungen entstehen, reduziert?
- Wie sind Konsistenz, Effizienz und Suffizienz im Geschäftsmodell verankert?
- Durch welche Strategien und Maßnahmen wird maßvoller Konsum bzw. eine suffiziente Nutzung der Produkte und Dienstleistungen gefördert?
- Wie wird die maßvolle Nutzung in der Kommunikation mit Kund\*innen gefördert?

### **Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:**

- Werden die Kund\*innen aktiv mit einbezogen einen positiven Beitrag zu leisten?
- Werden die Betriebskostenabrechnungen genutzt um CO2 Emissionen zu verringern? Werden die Erfahrungen besonders positiver Immobilien, auf nicht so vorbildliche Immobilien übertragen?

### **Verpflichtende Indikatoren**

(nicht für Immobilienmakler\*innen)

- Gesamte CO2-Emission der Immobilien
- Darstellung der aus ökologischer Perspektive betrachtet am stärksten positiv und am stärksten negativ wirkenden Immobilien
- Flächen-Anteil von Grünflächen, Bepflanzungen mit ökologischem Mehrwert (z.B. heimische Bäume , Blühstreifen, Dach- und Fassadenbegrünung)

### **D3 Negativaspekt: bewusste Inkaufnahme unverhältnismäßiger ökologischer Auswirkungen**

Unverhältnismäßig sind Produkte und Dienstleistungen, die in der derzeitigen Kombination der ökologischen Auswirkungen pro Nutzung und der üblichen Nutzungsweise/-menge, hochgerechnet auf sämtliche Menschen, zu einer Überschreitung einer dieser Grenzen beitragen (Kohlestrom, Flugreisen etc.). In Bezug auf Suffizienz zählt es, wenn ein Unternehmen danach strebt, die Gesamtnutzung von Produkten und Dienstleistungen mit hohen ökologischen Auswirkungen immer weiter zu steigern, z.B. durch

- geplante Obsoleszenz (inkl. technischer, psychologischer Obsoleszenz)
  - sehr schnell wechselnde Modetrends
  - sehr schnell aufeinander folgende Modellentwicklungen in Kombination mit geplanter psychologischer Obsoleszenz bei Smartphones
- aktives „Wecken“ von Bedürfnissen z.B. nach Fernreisen mit dem Flugzeug durch Reisebüros
- irreführende Kommunikation

**Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:**

- Fassadendämmung – Material?
- Heizungsart
- Parkplätze vs. Fahrradinfrastruktur

#### **Berichtsfragen**

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass es keine bewusste Inkaufnahme unverhältnismäßiger ökologischer Auswirkungen gibt?
- Werden in den Immobilien Ofenheizungen oder offene Kamine genutzt?

Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten.

## D4 Kund\*innenmitwirkung und Produkttransparenz

---

Die Mitwirkung von Kund\*innen kann Hinweise auf öko-soziale und nachhaltige Produktverbesserungen, Produkt- und Service-Innovationen sowie die künftige Entwicklung des Absatzmarktes geben. Kund\*innen können ihre Erfahrungen dem Unternehmen direkt mitteilen oder untereinander teilen, wodurch der Einfluss der Kund\*innen steigt.

Transparente Informationen über die Inhaltsstoffe und Preisbestandteile machen die (Höher-)Wertigkeit deutlich und ermöglichen fundierte Kaufentscheidungen der Konsument\*innen und die Meinungsbildung der interessierten Öffentlichkeit.

### Einstiegsfrage

- Wie transparent sind wir gegenüber unseren Kund\*innen, und welche Mitsprachemöglichkeiten oder Mitentscheidungsrechte geben wir ihnen?

### Ein GWÖ-Unternehmen ...

- fördert den direkten Kontakt zu seinen Kund\*innen und bindet sie bei der Produktentwicklung mit ein.
- nutzt den Dialog mit Kund\*innen, um Produkte und Dienstleistungen nachhaltiger zu machen und einen suffizienten Gebrauch zu unterstützen.
- schafft umfassende Produkttransparenz und Rückverfolgbarkeit in der Zulieferkette.

### Berichtsfragen

- Welche konkreten Mitsprachemöglichkeiten und Mitentscheidungsrechte werden Kund\*innen eingeräumt, und wie wird darüber kommuniziert?
- Werden Impulse von Kund\*innen zur sozial-ökologischen Verbesserung der Produkte und Dienstleistungen aufgenommen?
- Welche Produktinformationen sind öffentlich zugänglich (Inhaltsstoffe, Wertschöpfungskette, ökologisch relevante Informationen, [Energieausweis der Immobilien](#) o.ä., Preisfindung)?

### Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- Gibt es für die Kund\*innen die Möglichkeit zur Selbstverwaltung und demokratischer Mitbestimmung/governance?

### Verpflichtende Indikatoren

- Anzahl der Produkt- und Dienstleistungsinnovationen mit sozial-ökologischer Verbesserung, die durch die Mitwirkung von Kund\*innen entstanden sind
- Anteil der Produkte mit ausgewiesenen Inhaltsstoffen (in Prozent des Umsatzes)
- Anteil der Produkte und Dienstleistungen mit veröffentlichten Preisbestandteilen (in Prozent des Umsatzes)

### Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- Öffentlich zugänglicher Vergleich der ortsüblichen Miete mit den eigenen Angebotsmieten
- Transparenz der Mietsteigerungen nach Mieter\*innenwechsel (gem. gesetzlichen Bedingungen)

- Anzahl gemeldeter Mängel oder Störungen in den Mietsachen und ihre Bearbeitungsdauer (Liste der schwerwiegenden Mängel oder Störungen?)
- Anteil der Flächen für gemeinschaftliche Nutzung durch die Mieter\*innen (Gemeinschaftsräume innen, Gemeinschaftsflächen außen, Gärten)

#### **D4 Negativaspekt: kein Ausweis von Gefahrenstoffen**

Produkte können Stoffe enthalten, die zu Schäden bei der Gesundheit der Kund\*innen oder bei der Umwelt führen können. Es kann auch beim bestimmungsgemäßen Gebrauch der Produkte zu schädlichen Nebenwirkungen kommen. Diese Stoffe und die Gebrauchsnebenwirkungen führen zu Risiken, über die informiert werden muss.

##### **Berichtsfrage**

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass die Produkte keine Schadstoffe enthalten, die Kund\*innen und Umwelt belasten und dass auch keine schädliche Nebenwirkungen bei der zweckgemäßen Verwendung der Produkte entstehen?

Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass gravierende Mängel (auch zurückliegende), wie Schimmel, schlecht funktionierende Heizung, Bauvorhaben in der Umgebung, vor der Vermietung oder dem Verkauf offen kommuniziert werden?
- Kann das Unternehmen bestätigen, dass die gesetzlichen Anforderungen an Mietpreis-Transparenz erfüllt werden?

Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten.

## E Gesellschaftliches Umfeld

---

Die Berührungsgruppe E umfasst alle Gruppen, die nur mittelbar die Auswirkungen unternehmerischen Handelns spüren.

Die Gruppe wird dabei so weit wie sinnvoll möglich gedacht, wobei sich Unterschiede bezüglich der einzelnen Werte ergeben:

E1: Menschheit insgesamt, inklusive künftiger Generationen (beinhaltet alle Menschen als vernunftbegabte Wesen, die für sich Werte und Sinn selbst definieren können).

E2: Gemeinwesen als große soziale Gruppe, die sich einen abgegrenzten Lebensraum teilen. Dieser kann physisch oder virtuell sein (z.B. alle Menschen, die in einer Region leben; alle Nutzer\*innen des Internets). Die Gruppe hat gemeinsame Regeln und Institutionen geschaffen, die auf einem gemeinsamen Grundverständnis beruhen. Ein Unternehmen kann mehreren Gemeinwesen angehören (Kommune, Staat, Scientific Community etc.).

E3: globales ökologisches Umfeld, inklusive der natürlichen Lebensgrundlagen künftiger Generationen.

E4: relevante Berührungsgruppen für das Unternehmen, die nicht durch A bis D abgedeckt sind (z.B. Anrainer\*innen, kritische NGOs als „Anwält\*innen“ der Gesellschaft).

Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

Unternehmen der Immobilienbranche berühren sehr viele Gruppen mittelbar, denn Häuser prägen Nachbarschaften, Orte und Städte, versiegeln und verändern Landschaften; Mieten und Kaufpreise jeder einzelnen Immobilie entscheiden darüber welche gesellschaftlichen Gruppen nicht nur in jenen Immobilien sondern in ganzen Gebieten in Zukunft wohnen und arbeiten können. Gebäude haben je nach Bauweise und Wertigkeit der Instandhaltungen und Sanierungs-Investitionen auch einen erheblichen Einfluss auf die lokalen Ökosysteme und den Ressourcenverbrauch der kommenden Jahrzehnte. Die Entscheidungen über die Nutzung der nicht vermehrbaren Ressource Boden stellen besonders hohe Anforderungen an Transparenz und demokratische Mitwirkung. Zwei zentrale und akut krisenhafte Aspekte des Gemeinwohls sind hier beispielhaft erwähnt:

- In angespannten Wohnungsmärkten und in Abwesenheit einer regulierten Wohnungsgemeinnützigkeit (die es z.B. in Österreich gibt <sup>4</sup>), „versagt“ der Markt wenn es um die Versorgung mit Wohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen geht. Auch Haushalte mit mittlerem Einkommen werden mehr und mehr verdrängt, wenn die Akteure der Branche steigende Gewinne aus bestehenden Wohnungen realisieren und damit die Preisspirale nach oben treiben.

- Ohne den Erhalt und die Qualität von Böden werden die drohenden ökologischen Katastrophen des Verlustes der Artenvielfalt und der Klimaveränderung nicht zu stoppen sein. Die weiter steigende Versiegelung von Boden in Siedlungsgebieten ist höchst problematisch für die Ökosysteme<sup>5</sup>

Im Gemeinwohl-Bericht ist darzulegen wie ein Unternehmen mit seiner sozialen und ökologischen Verantwortung jeweils umgeht. wie ein Unternehmen mit seiner sozialen und ökologischen Verantwortung jeweils umgeht

---

<sup>4</sup> <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/berlin-4-millionen/von-wien-lernen-wie-sich-preiswertes-wohnen-in-zukunft-organisieren-laesst-31604122>

<sup>5</sup> [www.iass-potsdam.de/de/Publikationen/bodenatlas](http://www.iass-potsdam.de/de/Publikationen/bodenatlas)

## E1 Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen

---

Sinn und Zweck eines Gemeinwohl-Unternehmens ist es, ausschließlich Produkte und Dienstleistungen zu erzeugen bzw. anzubieten, die einen aktiven Beitrag zum Gemeinwohl leisten. Das bedeutet, sie sind für ein physisch und psychisch gesundes sowie einfaches (suffizientes) Leben nötig und werden sozial verträglich und ökologisch so schonend wie möglich erzeugt. Darüber hinaus bieten Gemeinwohl-Unternehmen Lösungen für die größten Herausforderungen der Menschheit, z.B. Armutsbekämpfung, hochwertige Ernährung für alle Menschen, Bildung, Gesundheit und die Lösung sozialer Missstände.

### Branchenschwerpunkt Immobilien – Fokus und spezifische Hinweise

Unternehmen der Immobilienbranche berühren sehr viele Gruppen mittelbar, denn Häuser prägen Nachbarschaften, Orte und Städte, versiegeln und verändern Landschaften; Mieten und Kaufpreise jeder einzelnen Immobilie entscheiden darüber welche gesellschaftlichen Gruppen nicht nur in jenen Immobilien sondern in ganzen Gebieten in Zukunft wohnen und arbeiten können. Gebäude haben je nach Bauweise und Wertigkeit der Instandhaltungen und Sanierungs-Investitionen auch einen erheblichen Einfluss auf die lokalen Ökosysteme und den Ressourcenverbrauch der kommenden Jahrzehnte. Die Entscheidungen über die Nutzung der nicht vermehrbaren Ressource Boden stellen besonders hohe Anforderungen an Transparenz und demokratische Mitwirkung. Zwei zentrale und akut krisenhafte Aspekte des Gemeinwohls sind hier beispielhaft erwähnt:

- In angespannten Wohnungsmärkten und in Abwesenheit einer regulierten Wohnungsgemeinnützigkeit (die es z.B. in Österreich gibt <sup>6</sup>), „versagt“ der Markt wenn es um die Versorgung mit Wohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen geht. Auch Haushalte mit mittlerem Einkommen werden mehr und mehr verdrängt, wenn die Akteure der Branche steigende Gewinne aus bestehenden Wohnungen realisieren und damit die Preisspirale nach oben treiben.

- Ohne den Erhalt und die Qualität von Böden werden die drohenden ökologischen Katastrophen des Verlustes der Artenvielfalt und der Klimaveränderung nicht zu stoppen sein. Die weiter steigende Versiegelung von Boden in Siedlungsgebieten ist höchst problematisch für die Ökosysteme<sup>7</sup>

Im Gemeinwohl-Bericht ist darzulegen wie ein Unternehmen mit seiner sozialen und ökologischen Verantwortung jeweils umgeht.

### Einstiegsfrage

- In welcher Form dienen unser Produkte/Dienstleistungen dem Grundbedarf, dem persönlichen Wachstum der Menschen, der Stärkung der Gemeinschaft oder der Regeneration der Erde?

### Ein GWÖ-Unternehmen ...

- leistet mit seinem Angebot einen Beitrag für das gute Leben für alle und
- deckt den Grundbedarf für möglichst viele Menschen, auch für benachteiligte, untere soziale Gruppen.
- fördert mit seinen Produkten und Dienstleistungen die Gesundheit bzw. die persönliche Entwicklung der Menschen und der Gemeinschaft.

---

<sup>6</sup> <https://www.berliner-zeitung.de/berlin/berlin-4-millionen/von-wien-lernen-wie-sich-preiswertes-wohnen-in-zukunft-organisieren-laesst-31604122>

<sup>7</sup> [www.iass-potsdam.de/de/Publikationen/bodenatlas](http://www.iass-potsdam.de/de/Publikationen/bodenatlas)

- verzichtet auf Produkte und Dienstleistungen mit sozialen, ökologischen und gesundheitlichen Risiken.

### Berichtsfragen

- Welche der neuen Grundbedürfnisse (siehe unten) erfüllen die Produkte und Dienstleistungen des Unternehmens?
- Welche der Produkte und Dienstleistungen sind Luxusprodukte, die meistens „nur“ dem eigenen Status dienen und durch preiswertere, weniger ressourcenschädliche Produkte des einfachen oder guten Lebens ersetzt werden können?
- In welcher Form dienen unsere Produkte und Dienstleistungen dem persönlichen Wachstum der Menschen bzw. der Gesundheit?
- Welche gesellschaftlichen und ökologischen Probleme (regional oder global) werden durch unseren Produkte und Dienstleistungen gelöst bzw. gemindert (Orientierung an UN-Entwicklungszielen, siehe vertiefende Online-Informationen)?

### Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- In welchem Umfang trägt das Unternehmen zum sozial-ökologischen Stadtumbau und zur Abschwächung der Klimakrise bei? (Prinzipien: Umweltgerechtigkeit, Ernährung, Mobilität etc.)
- Wie verhält sich das Unternehmen gegenüber Zweckbindung / Nutzungsbindungen. Hierbei insbesondere zu betrachten, ist die Umwandlung von Wohn- in Gewerberäumen, die Nutzung von Wohnfläche als Ferienwohnung sowie das Verhalten nach Auslauf von Mietpreisbindungen?(Quelle Fr-Kb 2018)

### Verpflichtende Indikatoren

Anteil der Nutzenart in Prozent des Gesamtumsatzes:

1. erfüllt Bedürfnisse
  - deckt Grundbedürfnisse (... %) von Haushalten mit geringem, mittleren, hohem Einkommen
  - Statussymbol/Luxus (... %)
2. dient der Entwicklung ...
  - der Menschen (... %)
  - der Erde/Biosphäre (... %)
  - löst gesellschaftliche und ökologische Probleme laut UN-Entwicklungszielen (... %)
3. Nutzen der Produkte/Dienstleistungen:
  - Mehrfachnutzen bzw. einfacher Nutzen (... %)
  - Hemmender bzw. Pseudonutzen (... %)
  - Negativnutzen (... %)
4. Raumbezogene Kennzahlen
  - Anzahl der Wohnungen. Anzahl der Gewerbeeinheiten.
  - Neubau der letzten 10 Jahre in m<sup>2</sup> (Wert, Nutzungsart, m<sup>2</sup> )
  - Abriss der letzten 10 Jahre in m<sup>2</sup>
  - Anzahl der Wohnungen mit Sozialbindungen, bitte ggfs. Befristung angeben.
  - Investition in Bestandsgebäude der letzten 10 Jahre

- Nutzung m<sup>2</sup> Fläche pro Person im Wohnungsbestand
- Freiflächen m<sup>2</sup> die der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden
- Raum in m<sup>2</sup> der der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt wird
- Nicht genutzte aber bebaubare Fläche in m<sup>2</sup>
- Grad der Versiegelung: (1) Gesamt (2) Netto-Neuversiegelung von Boden im Berichtszeitraum
- Verhältnis Wohnflächen zu Gewerbeflächen

## E1 Negativaspekt: menschenunwürdige Produkte und Dienstleistungen

Wir bezeichnen Produkte/Dienstleistungen als menschenunwürdig, wenn sie negative Auswirkungen haben auf ...

- das Leben
- die Gesundheit von Lebewesen, sowohl physisch als auch psychisch
- die Freiheit der Menschen
- die Natur

Eine Liste der „menschenunwürdigen Produkte und Dienstleistungen“ ist in den vertiefenden Online-Informationen unter E1 nachzulesen.

### Berichtsfrage

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass keine der aufgelisteten menschenunwürdigen Produkte oder Dienstleistungen produziert oder verkauft werden?

Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass es nicht zur Verdrängung von Bestandsmieter\*innen beiträgt?

Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten

## E2 Beitrag zum Gemeinwesen

---

Jedes Unternehmen bzw. jede Organisation agiert in einem gesellschaftlichen Umfeld und innerhalb einer sozialen Gemeinschaft. Das Gemeinwesen (bestehend aus staatlichen und zivilgesellschaftlichen Einrichtungen) stellt wichtige Grundlagen für unternehmerisches Handeln zur Verfügung. Umgekehrt erwartet die Gesellschaft auch einen angemessenen Beitrag aller zur Erhaltung und Weiterentwicklung dieser Strukturen. Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Steuern und Abgaben gibt es eine breite Palette materieller oder immaterieller Leistungen, die Organisationen erbringen und damit das Gemeinwesen entweder fördern oder auch schädigen.

### Einstiegsfrage

- Wie stellen wir eine faire Balance zwischen dem, was wir für das Gemeinwesen leisten, und dem, was wir daraus erhalten, her?

### Ein GWÖ-Unternehmen ...

- leistet über Steuern und Sozialabgaben einen fairen und angemessenen Beitrag zum Gemeinwesen entsprechend der Wertschöpfung in der jeweiligen Region.

- nutzt Förderungen der öffentlichen Hand nur in dem Ausmaß, als diese der Entwicklung des Unternehmens dienen und damit mittelfristig die Wertschöpfung in der jeweiligen Region erhöhen.
- setzt seine spezifischen Fähigkeiten und Ressourcen ein, um zivilgesellschaftliche Initiativen innerhalb des Gemeinwesens jenseits von Eigeninteressen zu stärken.
- nutzt seine Kontakte zu Verwaltung und politischen Entscheidungsträger\*innen, um dem Gemeinwohl zu dienen und nicht primär Eigeninteressen zu unterstützen. Zudem legt es diese Kontakte und Finanzflüsse offen.
- setzt strukturelle Maßnahmen, um Korruption und illegitime Steuervermeidung intern und bei den direkten Geschäftspartner\*innen zu verhindern.

### Berichtsfragen

- Welchen direkten materiellen Beitrag leistet das Unternehmen zur Sicherung des Gemeinwesens (z.B. in Form von Ertragsteuern, lohnsummenabhängigen Abgaben und Sozialversicherungsbeiträgen)? Welche direkten materiellen Unterstützungen (z.B. Förderungen, Subventionen) erhält das Unternehmen andererseits?
- Wie viel an Geld, Ressourcen und konkreter Arbeitsleistung wird für das freiwillige gesellschaftliche Engagement des Unternehmens aufgewendet? Worin besteht der Eigennutzen an diesen Aktivitäten?
- Welche nachhaltigen Veränderungen bewirken die freiwilligen Aktivitäten des Unternehmens?
- Wie stellt das Unternehmen sicher, dass illegitime Steuervermeidung oder Korruption und negativer Lobbyismus nicht begünstigt bzw. verhindert werden?

### Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- Wird der Verdacht auf Einsatz von Schwarzgeld / Geld aus kriminellen Quellen überprüft und gegebenenfalls gemeldet?
- Übernimmt das Unternehmen Aufträge von Auftraggebern bei denen ersichtlich ist, dass das Unternehmen seinen Sitz in einer sogenannten Steueroase hat?
- Nutzen zivilgesellschaftliche Gruppen Räume des Unternehmens? Wer, wie oft und zu welchem Preis?

### Verpflichtende Indikatoren

Umsatz

Nettoabgabenquote: Darin sollen folgende Beiträge eingerechnet werden:

- effektiv gezahlte Ertragsteuern (Einkommensteuer, Körperschaftsteuer)
- lohnsummenabhängige Steuern und Sozialversicherungsbeiträge der Arbeitgeber\*innen
- Summe der Lohnsteuer und SV-Beiträge der unselbstständig Beschäftigten
- abzüglich aller unternehmensbezogener Subventionen und Förderungen

Diese Nettoabgaben werden auf die ausgewiesene Wertschöpfung (Gewinn vor Steuern plus Fremdkapitalzinsen plus Einnahmen aus Mieten und Verpachtung) bezogen und ergeben damit die Nettoabgabenquote.

geldwerte freiwillige Leistungen für das Gemeinwesen abzüglich des Anteils an Eigennutzen dieser Leistungen (in % des Umsatzes bzw. der Gesamtjahresarbeitszeit)

### Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- Liste mit Fläche und Volumen der Liegenschaften die das Unternehmen von der öffentlichen Hand (auch ehemaligen Staatsunternehmen, wie Deutsche Bahn) gekauft hat oder die mit Mitteln der öffentlichen Hand gebaut wurden (z.B. Sozialwohnungen oder ehemalige Sozialwohnungen) .
- Prozentuale Aufschlüsselung der Auftraggeber\*innen nach den Kriterien mit Sitz in
  - Deutschland
  - EU
  - Nicht-EU
  - Sogenannte Steueroasen sowohl EU, als auch Nicht-EU

## E2 Negativaspekt: illegitime Steuervermeidung

Illegitime Steuervermeidung bezeichnet alle legalen und illegalen Praktiken, die dazu führen, dass Unternehmen in jenen Ländern, in denen sie Wertschöpfung erzielen, keine oder nur unzureichende Leistungen (in Form von Steuern und Sozialabgaben) für das Gemeinwesen tätigen.

### Berichtsfrage

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass es keinerlei Praktiken betreibt, die der illegitimen Steuervermeidung dienen oder die den erwirtschafteten Unternehmensgewinn bewusst einer korrekten Besteuerung und damit dem Gemeinwohl entziehen?

Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten.

## E2 Negativaspekt: mangelnde Korruptionsprävention

Korruption umfasst alle Praktiken, die aufgrund von privaten Interessen zu einer Schädigung von Einrichtungen des Gemeinwesens führen. Zumeist ist Korruption mit ungerechtfertigten Vorteilen für Amts- oder Mandatsträger\*innen verbunden. Diese können materieller oder immaterieller Natur sein.

Unternehmen sind gefordert, Maßnahmen in ihrem Einflussbereich zu setzen, die Korruption verhindern, aufdecken und aufarbeiten können.

### Berichtsfrage

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass es selbst keine korruptionsfördernden Praktiken betreibt **oder duldet** und dass sämtliche Lobbying-Aktivitäten offengelegt wurden?

Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten.

## E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen

---

Unternehmen können durch Veränderung ihrer internen Produktions-, Verarbeitungs- und Arbeitsprozesse und der damit verbundenen Reduktionen der ökologischen Auswirkungen einen wesentlichen Beitrag leisten, um der Überschreitung planetarer Grenzen entgegen zu wirken. Im Lebensweg stehen hier die internen Abläufe zwischen der Übernahme der Vorprodukte von den Lieferant\*innen und der Übergabe der Produkte an die Kund\*innen im Fokus. Ebenso kann das Produktdesign zur Reduktion dieser Auswirkungen beitragen.

## Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

In D3 wurden die betreffenden Immobilien bzw. Dienstleistungen und deren Nutzung analysiert, hier wird der ökologische Footprint des Unternehmens mit seinen Herstellungs- und Arbeitsprozessen betrachtet.

### Einstiegsfrage

- Wie erkennen wir potenziell schädliche Umweltwirkungen und vermeiden diese?

### Ein GWÖ-Unternehmen ...

- stellt den Lebensweg seiner Produkte und Dienstleistungen innerhalb des Unternehmens dar und erhebt und dokumentiert die jeweiligen Umweltauswirkungen.
- setzt sich aktiv mit den ökologischen Auswirkungen der unternehmerischen Tätigkeit auseinander.
- reduziert negative ökologische Auswirkungen kontinuierlich und gestaltet seine Verfahren und Prozesse schadstoffarm, ressourcenschonend und sparsam.
- kommuniziert seine Erkenntnisse und Fortschritte in der Branche und an andere interessierte Berührungsgruppen.

### Berichtsfragen

- Welche negativen Umweltwirkungen in Bezug auf Emissionen, Lärm, Abfall, Verbrauchsgüter sowie Energie-, Wasser- und Stromverbrauch haben die betrieblichen Herstellungs- bzw. Arbeitsprozesse?
- Welche Daten zu den wesentlichen Umweltwirkungen (Umweltkonten) werden erhoben und veröffentlicht?
- Wie werden Umweltdaten veröffentlicht?

## Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- Inwieweit verhält sich das Unternehmen ressourcenschonend? (Quelle: Fr-Kb)
- Inwieweit werden resiliente und suffiziente Lösungen gesucht? (Quelle: Fr-Kb)

### Verpflichtende Indikatoren

Entsprechend dem Tätigkeitsfeld des Unternehmens sind relevante Umweltkonten zu berichten:

Umweltkonto	gemessen in
Ausstoß klimawirksamer Gase	kg
Transporte (und deren CO <sub>2</sub> -Äquivalent)	km bzw. kg
Benzinverbrauch (und dessen CO <sub>2</sub> -Äquivalent)	Liter bzw. kg
Stromverbrauch (und dessen CO <sub>2</sub> -Äquivalent)	kWh bzw. kg
Gasverbrauch (und dessen CO <sub>2</sub> -Äquivalent)	kWh bzw. kg
Heizenergie (in Bezug auf die jeweilige Durchschnittstemperatur)	kWh/°C
Verbrauch von Trink- und Regenwasser	m <sup>3</sup>
Chemikalienverbrauch (giftig, ungiftig)	
Papierverbrauch	kg
Einsatz von sonstigen Verbrauchsmaterialien	kg
Kunstlichteinsatz	Lumen, kWh
Schadstoffemissionen	kg

Die jeweiligen Messwerte sollten auf betrieblich relevante Kenngrößen umgelegt werden (z.B. kg CO<sub>2</sub> pro Mitarbeitender Person oder bezogen auf den Umsatz). Die Bezüge können dann zur Überprüfung der Erreichung des Ziels „Reduzierung“ genutzt werden.

### **E3 Negativaspekt: Verstöße gegen Umweltauflagen sowie unangemessene Umweltbelastungen**

Wenn durch die unternehmerischen Aktivitäten unangemessene Eingriffe in Ökosysteme erfolgen oder gegen Umweltauflagen verstoßen wird, entsteht ein gesellschaftlicher Schaden, dem kein adäquater Nutzen gegenübersteht.

#### **Berichtsfrage**

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass es nicht gegen Umweltauflagen verstößt bzw. die Umwelt nicht unangemessen belastet?

Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten.

### **E4 Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung**

---

Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung sollen in erster Linie Schaden von der Allgemeinheit durch Entscheidungen abwenden, die auf einem Mangel an verfügbaren Informationen und Fakten, mangelhaftem Argumentationsaustausch oder fehlenden Mitwirkungsmöglichkeiten der Betroffenen beruhen. Sie sollen ein lebensdienliches Miteinander in einer aufgeklärten, demokratischen, offenen und pluralistischen Gesellschaft fördern.

Die relevanten Berührungsgruppen hier sind: Anrainer\*innen, Gebietskörperschaften, kritische Non-Profit-Organisationen, zukünftige Generationen und die Natur (= Mitwelt, Tiere, Pflanzen, Biodiversität, Landschaften).

#### **Einstiegsfrage**

- Wie machen wir die Wirkungen unseres unternehmerischen Handelns sichtbar, und wie ermöglichen wir Mitbestimmung aufgrund legitimer Interessen der gesellschaftlichen Berührungsgruppen?

#### **Ein GWÖ-Unternehmen ...**

- stellt Transparenz über das Handeln der Organisation und jene Vorkommnisse her, die von legititem Interesse für die Öffentlichkeit sind.
- sorgt für eine angemessene Berücksichtigung der Interessen der hierbei relevanten Berührungsgruppen bei unternehmerischen Entscheidungen.
- tritt für die Werte Transparenz und Mitbestimmung als Grundlage einer aufgeklärten, demokratischen, offenen und pluralistischen Gesellschaft ein.
- Welche wichtigen oder kritischen Informationen werden für die gesellschaftlichen Berührungsgruppen erfasst, und in welcher Form wird darüber berichtet (Umfang und Tiefe, Art der Publikation, Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit)?
- Wie können Bürger\*innen in Dialog treten und gesellschaftliche Berührungsgruppen legitime Interessen gegenüber dem Unternehmen vertreten?

- Wie werden die Ergebnisse des Dialogs dokumentiert, und wie fließen sie in die Entscheidungsfindung ein?

Branchenschwerpunkt Immobilienwirtschaft – Fokus und spezifische Hinweise:

- Explizit hier zu betrachten: Information der Öffentlichkeit, Qualität und Transparenz von politischen bzw. Verwaltungsentscheidungen bei Änderungen der Nutzung, Widmung bzw. Veräußerung von Boden, bei Umbau, Bau, Abriss von Immobilien. & Grad der Partizipation von Berührungsgruppen im Vorfeld solcher Entscheidungen. Berichtsfragen
- Wird rechtzeitig Beteiligung der Nachbarschaft erwünscht, erfragt und die erhaltenen Meinungen ernsthaft berücksichtigt? (Quelle Fr-Kb 2018)

#### **Verpflichtende Indikatoren**

- Veröffentlichung eines Gemeinwohl-Berichts oder gleichwertige gesellschaftliche Berichterstattung
- Anteil der Mitentscheidung der Berührungsgruppen (in Prozent der relevanten Entscheidungen, je nach Mitbestimmungsgrad)

### **E4 Negativaspekt: Förderung von Intransparenz und bewusste Fehlinformation**

Unternehmen haben eine Informationsverantwortung gegenüber der Gesellschaft. Dazu gehört im positiven Sinne eine umfassende Transparenz des Unternehmens nach außen. Wenn eine Organisation bewusst falsche Informationen über sich selbst oder gesellschaftliche Phänomene veröffentlicht, dann schadet sie dem Gemeinwesen, weil sie einen rationalen, argumentativen Dialog unmöglich macht.

#### **Berichtsfrage:**

- Kann das Unternehmen bestätigen, dass es keine falschen Informationen über das Unternehmen oder gesellschaftliche Phänomene verbreitet?

Falls nicht, ist dieser Negativaspekt nach Vollbilanz zu berichten