

## Corporate Social Responsibility in der Immobilienbranche

Rosemarie Stibbe<sup>1)</sup> / Michael Voigtländer,<sup>2)</sup> Juli 2013

**Corporate Social Responsibility ist freiwillig, aber keineswegs beliebig. Um sich als CSR-Unternehmen zu qualifizieren, muss ein systematisches und geplantes Engagement als nachhaltiges Unternehmen nachgewiesen und auch dokumentiert werden. Dies wird auch für Unternehmen der Immobilienwirtschaft zunehmend wichtiger, weil die Anforderungen vonseiten der Stakeholder der Unternehmen wachsen. Die Analyse zeigt, dass die deutschen Immobilienunternehmen im internationalen Vergleich gut dastehen. Ihr Anteil an allen nach der Global Reporting Initiative berichtenden Immobilienunternehmen lag im Jahr 2012 bei 15 Prozent. Von den betrachteten 135 Unternehmen in Deutschland klassifiziert sich jedoch nur ein kleiner Teil als CSR-Unternehmen. Durch eine bessere Dokumentation des Engagements kann die Anzahl an Unternehmen rasch vergrößert werden.**

Stichwörter: CSR, Nachhaltigkeit, Immobilienwirtschaft

JEL-Klassifikation: R30, Q01, Q58

### Begriffliche Abgrenzungen

Die Europäische Union (EU) und die Bundesregierung verfolgen mit ihren Nachhaltigkeitsstrategien einen Politikansatz, der neben dem Staat – als rahmensetzendem Regelungsgeber – die Unternehmen und die Verbraucher einbezieht. Gemäß der Bundesregierung (Bundesregierung/BPA, 2012, 118) ist nachhaltiges Wirtschaften eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die Anforderungen an alle gesellschaftlichen Gruppen stellt. Zu der Aufgabe des Staates gehört es, den Rahmen für ein nachhaltiges Wirtschaften zu setzen. Hierbei steht ihm ein umfassendes Instrumentarium von rechtlichen Regeln, zum Beispiel Gesetze, Verordnungen und Planungsrecht über marktwirtschaftliche Instrumente bis hin zu sogenannten „weichen“ Regeln wie moralische Appelle, zur Verfügung. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bildet den Mindeststandard, dem unternehmerisches Handeln genügen muss.

---

<sup>1)</sup> Hochschule Bonn-Rhein-Sieg.

<sup>2)</sup> Die Autoren bedanken sich für die Mitarbeit von Anja Ostrowski und Timo Pilger.

Eine nachhaltige Unternehmensführung (Corporate Sustainability – CS) geht auf freiwilliger Basis über den gesetzgeberischen Rahmen hinaus und bezieht systematisch geplant und langfristig neben ökonomischen auch ökologische und soziale Aspekte in die Unternehmenstätigkeit ein (Bundesregierung/BPA, 2012). Diese auf Nachhaltigkeitsaspekte ausgerichteten freiwilligen Aktivitäten der Unternehmen setzen in Deutschland bei einem vergleichsweise hohen Niveau an, das bereits durch gesetzliche Sozial- und Umweltstandards oder tariflich vertraglich vorgegeben ist. Häufig wird dieses über die gesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende nachhaltigkeitsorientierte Engagement bereits als Corporate Social Responsibility (CSR) definiert (zu den Abkürzungen s. Übersicht 1). Dies ist aber in enger Sichtweise mit Blick auf den aktuellen deutschen CSR-Standard nicht korrekt. Es reicht nicht aus, den Beschaffungs-, Produktions- und Vertriebsbereich auf Nachhaltigkeitsziele auszurichten. Nicht jedes Unternehmen, das nachhaltige Produkte vertreibt oder Nachhaltigkeitsberichte veröffentlicht, ist auch ein CSR-Unternehmen. Wie im Rahmen dieses Beitrags gezeigt wird, ist ein ernst gemeintes CSR-Konzept an Güte- und Qualitätskriterien geknüpft. Laut Bundesregierung ist CSR freiwillig, aber nicht beliebig (Bundesregierung/BMAS, 2010a, 8).

Übersicht 1

## Glossar

BPRSP	Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting
CC	Corporate Citizenship
CRESS	Construction & Real Estate Sector Supplement
CS	Corporate Sustainability
CSR	Corporate Social Responsibility
DNK	Deutscher Nachhaltigkeitskodex
EFFAS	European Federation of Financial Analysts Societies
EMAS	Eco Management and Audit Scheme
EnEV	Energieeinsparverordnung
EPRA	European Public Real Estate Association
GRI	Global Reporting Initiative
RPI	Responsibility Property Investment

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Gemäß der CSR-Abgrenzung des Nationalen CSR-Forems und der Nationalen CSR-Strategie erfordert dieses Konzept ein verantwortliches unternehmerisches Handeln im eigentlichen Kerngeschäft. Es handelt sich um ein integriertes Unternehmenskonzept, das alle sozialen, ökologischen und ökonomischen Beiträge eines Unternehmens zur freiwilli-

gen Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung beinhaltet. Diese sollen über die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen hinausgehen und die Wechselbeziehungen mit den Stakeholdern einbeziehen (Bundesregierung/BMAS, 2010a, 7). Wie noch deutlich wird, existiert für CSR ein international anerkannter Referenz- und Ordnungsrahmen, der bei einer ernst gemeinten CSR-Implementierung eingehalten werden muss.

Daneben gibt es das Corporate Citizenship (CC). Hierbei geht es um bürgerliches Engagement, das gemäß dem ersten Engagementbericht der Bundesregierung allgemein als „freiwillige Mitverantwortung im und für den öffentlichen Raum“ (Bundesregierung/BMFSFJ, 2012) abgegrenzt wird. Diese Abgrenzung bezieht sowohl das bürgerliche Engagement von Unternehmen als auch das bürgerliche Engagement von Einzelpersonen mit ein. Für CSR-Unternehmen stellt der positive Beitrag für das Gemeinwesen ein wesentliches Qualitätskriterium einer CSR-Implementierung dar. Von diesen Unternehmen wird erwartet, dass sie sich über das ursprüngliche eigentliche Kerngeschäft hinaus – entsprechend der im Grünbuch der EU niedergelegten Vorstellungen (Kommission der Europäischen Gemeinschaften, 2001) und der Empfehlung des Nationalen CSR-Forums der Bundesregierung (Bundesregierung/BMAS, 2010a) folgend – zusätzlich für soziale und/oder ökologische Belange im lokalen Umfeld und ihrer Standorte engagieren und diese Aktivitäten mit den langfristigen Zielen strategisch verankern. Für CSR-Unternehmen ist CC somit ein untrennbarer Teilbereich von CSR (Bundesregierung/BMAS, 2010a).

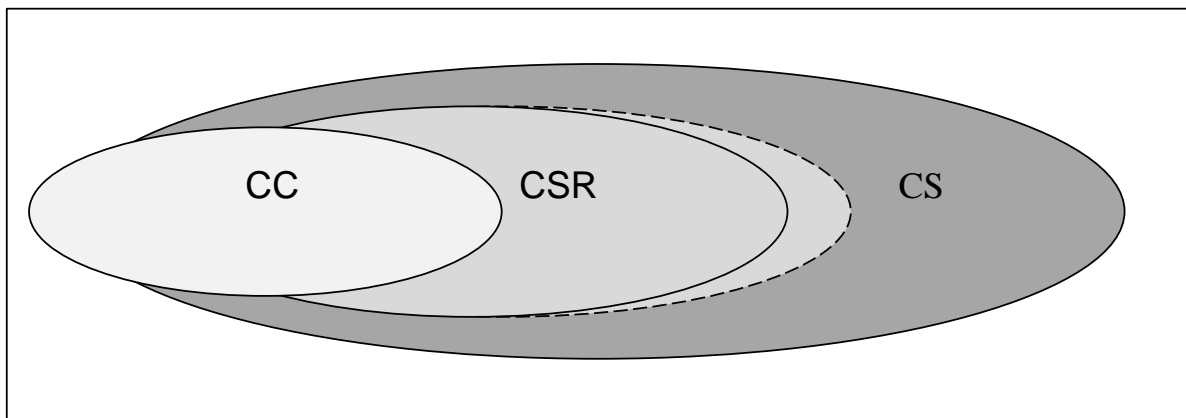
Übersicht 2 stellt den Gesamtzusammenhang dar. Erfüllt ein Unternehmen die CSR-Güte- und CSR-Qualitätskriterien nicht, so zählt den Definitionen der Nationalen Engagementstrategie und der Nationalen CSR-Strategie der Bundesregierung folgend das systematisch geplante, über das Kerngeschäft hinausgehende bürgerliche Engagement als Teilbereich zu CS, nicht jedoch zu CSR (Bundesregierung/BMAS, 2010a; Bundesregierung/BMFSFJ, 2010). Relevant ist in jedem Fall, dass die freiwilligen Nachhaltigkeitsaktivitäten im Rahmen von CS und damit auch CSR und CC systematisch geplant und über die gesetzgeberischen Grenzen hinausgehen. Spontanes, ungeplantes oder zufälliges bürgerliches Engagement zählt zwar noch zu CC, nicht jedoch zu CS und CSR. Wie besonders am Beispiel der Immobilienbranche noch deutlich wird, übernehmen vor allem kleine und mittlere Unternehmen im lokalen Umfeld gesellschaftliche Verantwortung, ohne ihr Engagement als CSR sichtbar zu machen (Bundesregierung/BMAS, 2010a, 13). Die Bundesregierung hat sich daher mit ihrem im Oktober 2010 gestarteten Aktionsplan CSR zum Ziel gesetzt, mithilfe des Förderprogramms „Gesellschaftliche Verantwortung für den Mittelstand“ verstärkt kleine und mittelgroße Unternehmen für CSR zu gewinnen, und ist damit auf eine sehr große Resonanz gestoßen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass CSR aus makroökonomischer Sicht als ein Konzept zur Umsetzung der europäischen und nationalen Nachhaltigkeitsstrategien charakterisiert werden kann. Aus mikroökonomischer oder unternehmerischer Sicht stellt CSR ein Konzept im Rahmen der nachhaltigen Unternehmensführung dar, das zwar freiwillig, aber – wie im Folgenden deutlich wird – keinesfalls beliebig ist.

Übersicht 2

## Nachhaltige Unternehmensführung

Implementierungsgrade<sup>1)</sup>



1) CC: Corporate Citizenship, CS: Corporate Sustainability, CSR: Corporate Social Responsibility.  
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

### Referenzrahmen des CSR-Standards in Deutschland

Nach der Abgrenzung von CS und der dazugehörigen Teilmodule CSR und CC wird als nächstes der CSR-Standard definiert, um dann den Implementierungsstand in der Immobilienwirtschaft genauer erfassen zu können. Das Nationale CSR-Forum der Bundesregierung hat mit seinem Empfehlungsbericht 2010 im Konsens ein gemeinsames Verständnis für CSR in Deutschland entwickelt und die umsetzungsnotwendigen Aktionsfelder festgelegt (Bundesregierung/BMAS, 2010b). Die Bundesregierung hat darauf basierend im Jahr 2010 ihren Aktionsplan zur Nationalen CSR-Strategie vorgelegt (Bundesregierung/BMAS, 2010a). Das „Gemeinsame Verständnis für CSR in Deutschland“ ist, ausgelöst durch die neue CSR-Strategie (2011 bis 2014) der Europäischen Union (Kommission der Europäischen Gemeinschaften, 2011), durch das Nationale CSR-Forum der Bundesregierung mit ihrem Beschluss vom 30. August 2012 zwischenzeitlich im Sinne eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses weiterentwickelt worden (Bundesregierung/BMAS, 2012). Im Gegensatz zu dem neu vorgelegten Aktionsplan (2011 bis 2014) der EU (Kommission der Europäischen Gemeinschaften, 2011) lehnt die Bundesregierung gesetzlich fixierte Maßnahmen zur Umsetzung von CSR weiterhin strikt ab (Bundesregierung/BMAS, 2012; Bundesregierung/BPA, 2012).

Den Referenz- oder Ordnungsrahmen für CSR-Unternehmen bilden neben der Achtung der Rechtsstaatlichkeit die OECD-Leitsätze für Multinationale Unternehmen, die zehn Prinzipien des Global Compact der Vereinten Nationen, die Dreigliedrige Grundsatzerklärung der International Labour Organisation (ILO), die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Unternehmen und Menschenrechte von 2011 und der seit November 2010 veröffentlichte international anerkannte Leitfaden für Gesellschaftliche Verantwortung (ISO 26000). Letzterer verankert unter anderem die Grundsätze für gesellschaftlich verantwortliche Unternehmen (z. B. Rechenschaftspflicht, Transparenz, ethisches Verhalten, Achtung der Interessen von Anspruchsgruppen, Achtung der Rechtsstaatlichkeit, Achtung internationaler Standards, Achtung der Menschenrechte), die für CSR-Unternehmen weltweit als Güte- und Qualitätskriterien herangezogen werden können (Bundesregierung/BMAS, 2010a; Bundesregierung/BMAS, 2012; Bundesregierung/BPA, 2012).

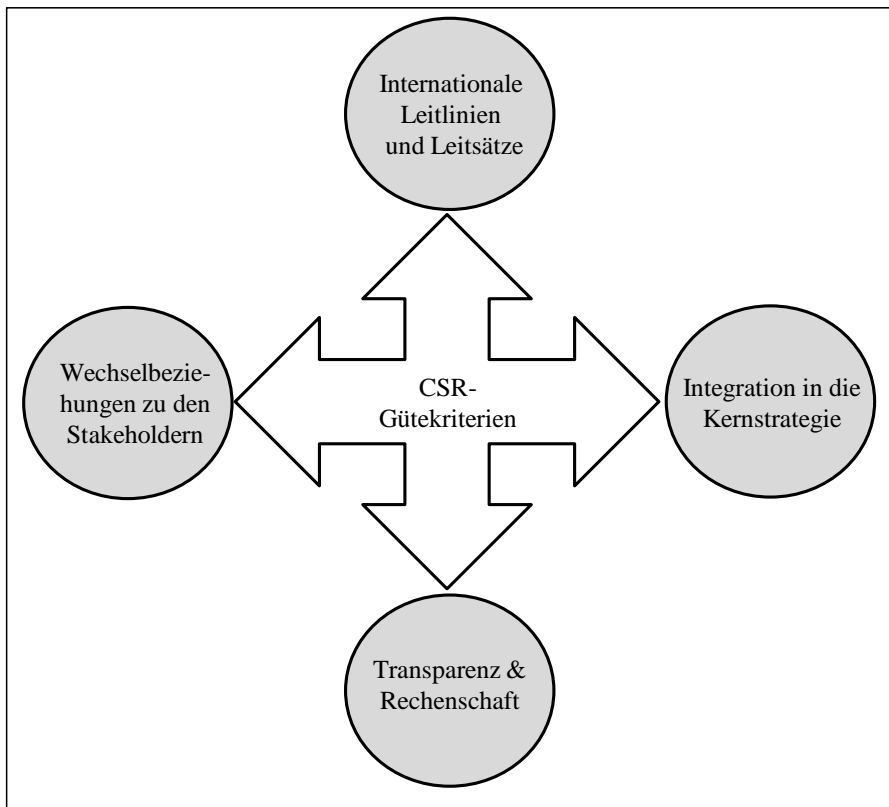
### **Umsetzungsschritte**

Die Bundesregierung setzt darauf, dass der Markt seine Innovationskraft entfaltet und CSR als Wettbewerbsfaktor für Unternehmen zunehmend an Bedeutung gewinnt: „Die Sichtbarkeit der vielfältigen CSR-Aktivitäten ist wesentliche Voraussetzung dafür, dass die für Unternehmen entscheidenden Zielgruppen – Kunden, Mitarbeiter, potenzielle Stellenbewerber, Investoren und die breite Öffentlichkeit – die CSR-Aktivitäten wahrnehmen, bewerten und durch ihre Entscheidung auf dem Markt honorieren können“ (Bundesregierung/BPA, 2012, 129). Die Maßnahmen der Bundesregierung sind aus diesem Grund im Wesentlichen auf die Schaffung von Bewusstseinsbildung und Transparenz über die gesamte Wertschöpfungskette sowie die Sichtbarmachung und Glaubwürdigkeit von CSR für Verbraucher und Investoren, die Rechenschaftspflicht und die Optimierung der politischen Rahmenbedingungen gerichtet (Bundesregierung/BMAS, 2012). Stakeholder-Dialoge und Multistakeholder-Plattformen sollen die Selbst- und Koregulierungsprozesse im Rahmen der CSR-Umsetzung zusätzlich verbessern (Bundesregierung/BMAS, 2012). Mit Blick auf die CSR-Gütekriterien (Übersicht 3) „Transparenz“ und „Glaubwürdigkeit“ hat der beschriebene Selbst- und Koregulierungsprozess bereits einen politisch gewünschten CSR-Qualitätswettbewerb in Gang gesetzt. Unternehmen aller Branchen können schon heute mithilfe von vergleichbaren Indikatoren, Zielen und Beispielen für Best Practice ihren aktuellen CSR-Umsetzungsstand kontrollieren, evaluieren und anpassen (Bundesregierung/BMAS, 2012). In diesem Zusammenhang stellen das CSR-Forum der Bundesregierung und der Rat für Nachhaltige Entwicklung den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) explizit als eines der wichtigsten Evaluierungsinstrumente heraus (Bundesregierung/BMAS, 2012; Rat für Nachhaltige Entwicklung, 2012). Gemäß dem DNK kann die Nachhaltigkeitsberichterstattung entsprechend den Anforderungen des Marktes entweder

nach den Vorgaben der Leitlinien der Global Reporting Initiative (GRI) oder entsprechend der Leitlinien des europäischen Analystenverbands European Federation of Financial Analysts Societies (EFFAS) erfolgen. Die EFFAS-Leitlinien sind im Rahmen der vorstehenden Analyse mit dem Schwerpunkt Immobilienbranche allerdings nicht untersuchungsrelevant.

Übersicht 3

## CSR-Gütekriterien



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Die GRI-Leitlinien werden bereits im Grünbuch der EU als Best Practice für CSR-Unternehmen herausgestellt (Kommission der Europäischen Gemeinschaften, 2001). Eine umfassende Berichterstattung nach dem höchsten Berichtsstandard GRI (A+) entspricht der Kodexerfüllung des DNK (Rat für Nachhaltige Entwicklung, 2012). Die Bestätigung der Angaben des Nachhaltigkeitsberichts durch unabhängige Dritte (Assurance) und eine umfangreiche und aussagekräftige CSR-Berichterstattung sind somit obligatorisch. GRI (A+) stellt indikatorengestützt sicher, dass sämtliche CSR-Gütekriterien eingehalten werden. Wie in diesem Beitrag noch deutlich wird, kommt der innerhalb der GRI-Berichterstattung höchste Level A+ mit Blick auf den bereits tatsächlich ausgelösten CSR-Evaluierungsprozess in der Unternehmenspraxis sowohl national als auch international zurzeit noch relativ selten zur Anwendung.

## CSR in der Immobilienbranche

Seit rund zwei Jahren etablieren sich die Themenfelder CS, CSR und Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Immobilienbranche weltweit mit großen Schritten. Der erste wesentliche Meilenstein auf globaler Ebene wurde im Jahr 2011 mit der branchenspezifischen Ergänzung des GRI-3.1-Berichtsrahmens der GRI gesetzt. GRI Construction & Real Estate Sector Supplement (CRESS) richtet sich an alle Unternehmen, die in Immobilien investieren, Immobilien entwickeln, bauen oder verwalten, und Unternehmen, die in Infrastruktur investieren, diese entwickeln oder bauen (GRI, 2011b). Ebenfalls im Jahr 2011 veröffentlichte die European Public Real Estate Association (EPRA) die ersten Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting (BPRSP), um ihre Mitglieder auf die strenger werdenden regulatorischen Vorgaben zur Nachhaltigkeitsberichterstattung vorzubereiten. Die BPRSP bauen auf CRESS auf und beziehen sich, zumindest in der derzeit aktuellen Version, nur auf den ökologischen Themenbereich der Nachhaltigkeitsberichterstattung, da dieser von der EPRA zunächst als wichtigster Teilaspekt für die Branche identifiziert wurde. Die BPRSP sind auf Immobilien aus Investitionsportfolios und vermietete Immobilien der Immobilienunternehmen ausgerichtet (EPRA, 2011). Der wesentliche Impuls zur Umsetzung einer nachhaltigen Unternehmensführung in deutschen Immobilienunternehmen ging von dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) aus, der im Jahr 2012 den ZIA-Branchenkodex veröffentlichte. Dieser baut auf den Überlegungen des DNK auf und besteht aus Selbstverpflichtungen, die für alle Unternehmen der Branche gelten, sowie clusterspezifischen Ergänzungen. In den zehn Grundsätzen des Branchenkodexes wird die jährliche Berichterstattungspflicht explizit als Kernelement herausgestellt. Für die jährlich zu erstellenden und zu publizierenden Nachhaltigkeitsberichte empfiehlt der ZIA die Übernahme der bereits global angewandten GRI-Leitlinien oder die branchenspezifische Anpassung an GRI CRESS (ZIA, 2012).

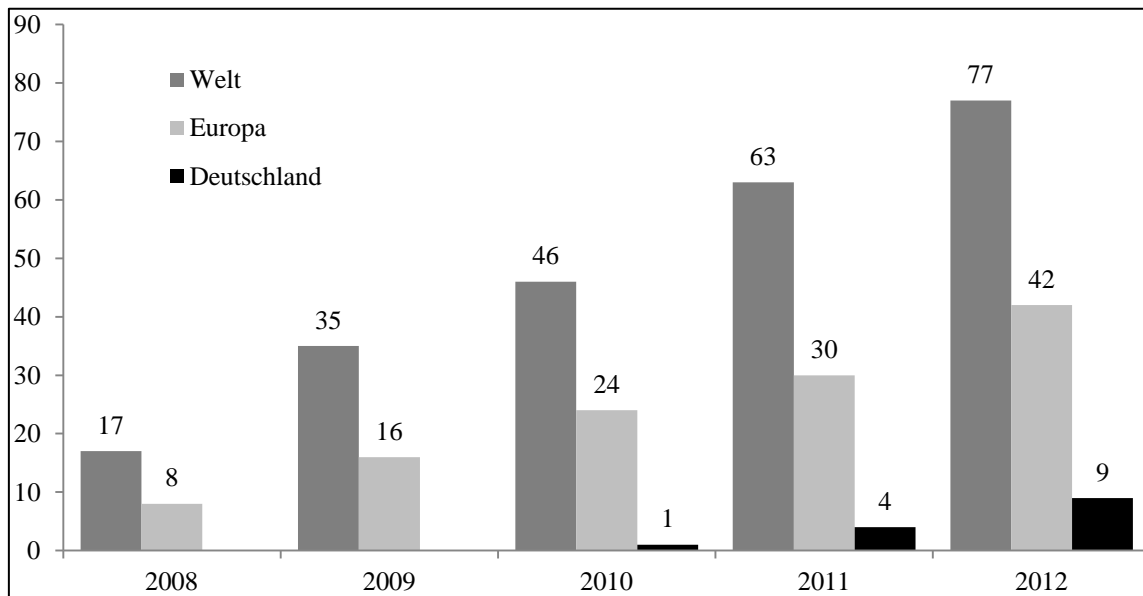
Die Anzahl der weltweit veröffentlichten Berichte der Immobilienunternehmen nach dem GRI-Leitfaden ist im Zeitraum 2008 bis 2012 weltweit von 17 auf 77 gestiegen (Abbildung). Bezogen auf Europa war gleichzeitig ein Anstieg von acht auf 42 Unternehmen zu verzeichnen. In Deutschland stieg die Anzahl von einem Unternehmen im Jahr 2010 auf neun im Jahr 2012. Die Berichterstattung nach GRI CRESS wurde im Jahr 2012 aufgegriffen, nachdem die branchenspezifischen Erweiterungen Ende 2011 veröffentlicht wurden. Weltweit publizierten im Jahr 2012 insgesamt 26 Unternehmen der Immobilienbranche Nachhaltigkeitsberichte auf Grundlage von CRESS, 13 davon stammen aus Europa. Vier der neun im Jahr 2012 in Deutschland veröffentlichten Nachhaltigkeitsberichte verwendeten CRESS. Bezogen auf die gesamten nach GRI berichtenden europäischen Immobilienunternehmen liegt der Anteil der deutschen Immobilienunternehmen bei gut 21 Prozent,

weltweit bei fast 12 Prozent. Bezogen auf die GRI-CRESS-Anwender liegt Deutschland im europäischen Vergleich bei knapp 31 Prozent und im weltweiten Vergleich bei gut 15 Prozent.

Abbildung

## Nachhaltigkeitsberichte im Immobiliensektor

Anzahl der Unternehmen, die gemäß GRI-Leitfaden berichten



Quellen: GRI; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

## CSR-Implementierungsgrade in der Immobilienbranche

Der jeweilige durch die Unternehmen realisierte CSR-Implementierungsgrad wird den Stakeholdern gegenüber auf freiwilliger Basis im Rahmen der GRI-3.1-Berichterstattung durch die Angabe der GRI-Anwendungsebenen transparent gemacht (GRI, 2011a; 2013). Laut GRI-Datenbank (Stand: April 2013) berichteten europaweit zwei der Immobilienunternehmen nach GRI (A+), drei nach GRI (A), sechs nach GRI (B+), neun nach GRI (B), sechs nach GRI (C+), 13 nach GRI (C) und drei Unternehmen gaben keinen GRI-Level an. Mit der Anwendungsebene C machen die Unternehmen transparent, dass sie mindestens zehn der insgesamt 79 GRI-Indikatoren angewandt haben, CSR im Managementansatz noch nicht verankert ist und die Stakeholder noch nicht indikatorengestützt in die Berichterstattung einbezogen wurden (Übersicht 4). Nach deutschem CSR-Standard handelt es sich hierbei also noch nicht um CSR-Unternehmen, weil die Implementierung von CSR in die Kernstrategie und die Wechselbeziehungen mit den Stakeholdern fehlen. Die Anwendungsebene GRI (B) zeigt indikatorengestützt, dass das Unternehmen CSR in der Kernstrategie verankert hat, die Stakeholder in die Berichterstattung einbezogen werden und das Unternehmen bereits zu mindestens 20 von insgesamt 79 Indikatoren entsprechende Anga-



ben vornimmt. Bei der Anwendungsebene GRI (A) müssen zu jedem Kernindikator und zu jedem Sector-Supplement-Indikator Angaben gemacht werden. Sind für das Unternehmen bestimmte Indikatoren nicht relevant, muss das Unternehmen offenlegen, aus welchen Gründen keine Angaben gemacht werden können. Die Einstufung in die Anwendungsebenen A, B oder C nehmen die Unternehmen selbst vor. Wird die Richtigkeit dieser Selbsteinschätzung durch eine Prüfung Dritter (z. B. Wirtschaftsprüfer, anerkannte Prüfungsinstitute) bestätigt, erhält der jeweilige Level ein (+). Diese Unternehmen machen transparent, dass sie dem CSR-Gütekriterium Rechenschaftspflicht (Assurance) gerecht werden.

Übersicht 4

### CSR-Implementierungsgrade

Anwendungsebenen		C	C+	B	B+	A	A+
Erforderliche Kriterien	G3-Angaben zum Berichtsprofil	Bericht über 1.1 2.1 – 2.10 3.1 – 3.8, 3.10 – 3.12 4.1 – 4.4, 4.14 – 4.15		Bericht über alle Kriterien für Ebene C und 1.2 3.9, 3.13 4.5 – 4.13, 4.16 – 4.17		Die gleichen Anforderungen wie für B.	
	G3-Offenlegung des Managementansatzes	Eine Offenlegung des Managementansatzes erfolgt nicht.	Falls der Bericht extern bestätigt wurde	Der Managementansatz wird für jede Indikatorenkategorie offengelegt.	Falls der Bericht extern bestätigt wurde	Der Managementansatz wird für jede Indikatorenkategorie offengelegt.	Falls der Bericht extern bestätigt wurde
	G3-Leistungs-Indikatoren und Leistungsindikatoren im Sector Supplement	Angaben zu mindestens zehn G3-Indikatoren: Dabei sollte sowohl aus dem ökonomischen als auch dem ökologischen Bereich und aus dem sozialgesellschaftlichen Bereich jeweils mindestens ein Indikator enthalten sein.	Falls der Bericht extern bestätigt wurde	Angaben zu mindestens 20 G3-Indikatoren: Dabei sollte aus dem ökonomischen und dem ökologischen Bereich und aus dem Bereich für Menschenrechte, Arbeit, Gesellschaft und Produktverantwortung jeweils ein Indikator enthalten sein.	Falls der Bericht extern bestätigt wurde	Angaben zu jedem G3-Kernindikator und zu jedem Sector Supplement-Indikator: Unter Berücksichtigung des Wesentlichkeitsprinzips sollte a) der Indikator dargestellt oder b) erläutert werden, warum dazu keine Angaben gemacht werden können.	Falls der Bericht extern bestätigt wurde

Quellen: GRI, 2011c, 2; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Der Anwendungslevel GRI (A+) macht indikatorengestützt transparent, dass sämtliche CSR-Gütekriterien auf der Unternehmensebene eingehalten werden. Dieses anspruchsvolle Anwendungsniveau ist allerdings nicht von allen Unternehmen, die sich im CSR-Bereich engagieren, erreichbar. Die Unternehmen durchlaufen in der Regel einen CSR-Lernprozess und bewegen sich über CSR-Evaluierungen und CSR-Anpassungen sowie einem zuneh-

menden Erfahrungswissen im Rahmen der Indikatorenpflege vom CSR-Anfänger über den CSR-Einsteiger bis hin zum CSR-Fortgeschrittenen in Richtung CSR-Best-Practice. Dieser für die CSR-Einsteiger zu durchlaufende CSR-Lernprozess wird sowohl in der ISO 26000 als auch in den derzeit noch gültigen GRI-3.1-Leitlinien explizit berücksichtigt (DIN, 2011; GRI, 2011c).

### **Nationaler CSR-Implementierungsstand in der Immobilienwirtschaft**

Die Analyse zur Ermittlung des aktuellen nationalen CSR-Engagements in der Immobilienbranche fand auf der Basis jener Informationen statt, die die Unternehmen öffentlich per Internet für alle Stakeholder zur Verfügung stellen (z. B. Websites, Nachhaltigkeitsberichte, Geschäftsberichte). In die im April 2013 durchgeführte Analyse wurden insgesamt 135 Immobilienunternehmen – differenziert nach den Teilmärkten börsennotierte Immobilienaktienunternehmen, offene Immobilienfonds, geschlossene Immobilienfonds und Wohnungsunternehmen – einbezogen, die jeweils die größten Unternehmen des jeweiligen Teilmarktes repräsentieren.

Die Auswahl der 68 börsennotierten Immobilienaktienunternehmen erfolgte anhand ihrer Marktkapitalisierung über den Ellwanger & Geiger Immobilienaktienindex (Stand: September 2012). Ausgenommen wurden dabei einige Unternehmen, die zum Zeitpunkt der Analyse keinen validen Internetauftritt aufweisen konnten. Bei den offenen Immobilienfonds wurden alle 22 Kapitalanlagegesellschaften, die Publikumsfonds und Spezialfonds anbieten, berücksichtigt. Bei den geschlossenen Fonds wurden die 25 Initiatoren ausgewählt, die im Jahr 2011 das größte Investitionsvolumen im Segment Immobilienanlagen aufwiesen und Mitglied des Verbands geschlossener Fonds (VGF) waren. In die Analyse der Wohnungsunternehmen wurden von den insgesamt 51 die 20 größten, nicht börsennotierten Unternehmen der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW) einbezogen.

### **Börsennotierte Immobilienaktienunternehmen**

Die Analyse zeigt, dass drei der 68 betrachteten Immobilienaktienunternehmen ihre Nachhaltigkeitsberichterstattung bereits nach den Leitlinien GRI CRESS veröffentlichen (Tabelle). Gemäß ihrer Selbsteinschätzung entsprechen die Alstria Office Reit AG und die IVG Immobilien AG der Anwendungsebene GRI (B) und die DIC Asset AG der Anwendungsebene GRI (C). Die Alstria Office Reit AG und die IVG Immobilien AG können als Vorreiter des betrachteten Teilmarktes bezeichnet werden. Über GRI (B) machen beide Unternehmen ihren Stakeholdern gegenüber transparent, dass sie entsprechend der GRI-Leitlinien als CSR-Fortgeschrittene charakterisiert werden können. Die DIC Asset AG

macht mit ihrer Selbsteinstufung GRI (C) gegenüber ihren Stakeholdern transparent, dass sie bereits als CSR-Einsteiger bezeichnet werden kann. Eine Analyse des Nachhaltigkeitsberichts der DIC Asset AG zeigt allerdings, dass das Unternehmen bereits zu mehr als zehn GRI-3-Indikatoren ausführlich über sein soziales und ökologisches Engagement berichtet. In ihrer im Nachhaltigkeitsbericht integrierten Meilensteinplanung kündigt die DIC Asset AG zudem an, dass sie für das nächste Jahr plant, die Nachhaltigkeitsberichterstattung in die Kernstrategie zu verankern. Ferner macht sie gegenüber ihren Stakeholdern deutlich, dass die Nachhaltigkeitsberichterstattung sukzessive erweitert wird. Im Bereich CC unterstützt die DIC Asset AG Projekte, die das gesellschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Umfeld positiv beeinflussen. Sie ist also bei der Evaluierung und Anpassung auf dem Weg vom CSR-Anfänger zum CSR-Fortgeschrittenen. Allerdings ist dies für die Stakeholder nur dann transparent, wenn diese bereit sind, den Nachhaltigkeitsbericht des Unternehmens ausführlich zu analysieren.

Tabelle

## CSR-Implementierungsgrade in der Immobilienwirtschaft

Anzahl der Unternehmen in Deutschland für die jeweiligen Implementierungsgrade

	CS	„Nur“ CS	CC	CSR- Anfänger	CSR- Einsteiger (GRI C)	CSR-Fort- geschrittene (GRI B)	CSR-Best- Practice (GRI A)
Immobilienaktien- unternehmen	18 (von 68)	3	11	1	1	2	–
Offene Immobilienfonds	17 (von 22)	3	3	5	–	4	2 (M)
Geschlossene Immobilienfonds	12 (von 25)	4	4	1 (M)	–	1 (M)	2 (M)
Wohnungs- unternehmen	16 (von 20)	–	11	3	–	–	2

CC: Corporate Citizenship, CS: Corporate Sustainability, CSR: Corporate Social Responsibility, (M): Mutterkonzern.  
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Neben den drei oben erwähnten Beispielen machte in dem betrachteten Zeitraum kein anderes Unternehmen das jeweilige CSR-Engagement gegenüber den Stakeholdern per GRI-Nachhaltigkeitsberichterstattung oder GRI-Level transparent. Die Analyse der übrigen 65 Unternehmen zeigt aber, dass 15 Unternehmen zum Teil sehr ausführlich über ihr jeweiliges CS-Engagement mit Website-Dokumentationen oder im Rahmen ihrer Geschäftsberichte informieren. Das bedeutet, dass die relevanten Stakeholder die Geschäftsberichte oder die Website-Dokumentationen ausführlich lesen und interpretieren müssen, um sich bezüglich der CSR-Aktivitäten ein Bild machen zu können. Neben dem damit verbundenen Zeitaufwand kommt erschwerend hinzu, dass die dokumentierten Informationen unter-

schiedlich aufbereitet und somit nicht vergleichbar sind. Die Analyse des Geschäftsberichts der Hamborner Reit AG zeigt beispielsweise, dass das Unternehmen bereits über eine eigene Nachhaltigkeitsstrategie verfügt und relativ ausführlich über das ökologische, soziale und ökonomische Engagement informiert. Das Unternehmen macht deutlich, dass Nachhaltigkeit bereits als Thema strategisch verankert ist und sowohl interne als auch externe Stakeholder im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung einbezogen sind. Die Hamborner Reit AG könnte mittels einer indikatorengestützten GRI-Berichterstattung problemlos die Anwendungsebene GRI (C), oder sogar GRI (B) erzielen. Die Stakeholder werden dies möglicherweise nicht ohne Weiteres erkennen. Die Analyse der 14 weiteren Unternehmen ergab, dass elf qualitativ in die Kategorie CC und drei in die Kategorie CS eingestuft werden können.

### **Offene Immobilienfonds**

Die Deutsche Asset & Wealth Management und die Commerz Real Gruppe verweisen auf ihren Internetseiten neben ihren eigenen sehr ausgeprägten CSR-Aktivitäten direkt auf die Nachhaltigkeitsberichte ihrer Mutterkonzerne (Deutsche Bank, Commerzbank). Die Deutsche Bank erfüllt den höchstmöglichen Berichtsstandard GRI (A+) und dokumentiert somit gegenüber ihren Stakeholdern, dass sämtliche CSR-Gütekriterien inklusive Rechenschaftslegung (Assurance) erfüllt werden. Die Commerzbank weist ihren Anwendungslevel mit GRI (A) aus und bewegt sich somit im Rahmen des Evaluierungs- und Anpassungsprozesses bereits im Gesamtfeld CSR-Best-Practice. Fünf nationale Unternehmen veröffentlichten einen eigenen GRI-Nachhaltigkeitsbericht. Die Credit Suisse Gruppe nach GRI (B+) und die IVG Institutional Funds GmbH, die MEAG Gruppe und die SEP Gruppe nach GRI (B). Die Aberdeen Immobilien KAG mbH veröffentlichte zwar einen GRI-Bericht, gab aber keinen Level an, und ist somit aus der Sicht der Stakeholder ein CSR-Anfänger. Vier weitere Unternehmen berichten in ihren Geschäftsberichten sehr ausführlich über ihr CSR-Engagement und ihre Absicht, zukünftig die Berichte nach den GRI-Leitlinien zu veröffentlichen. Auch die Analyse dieser Geschäftsberichte zeigt, dass die Unternehmen per GRI-Anwendung problemlos den Level (C) oder (B) erzielen würden, was zurzeit aber nicht ohne Weiteres aus der Sicht aller Stakeholder transparent wird. Die letztgenannten Unternehmen stellen daher CSR-Anfänger mit dem Potenzial zum CSR-Einsteiger dar. Die Analyse weiterer Geschäftsberichte und Website-Dokumentationen ergab, dass drei Unternehmen bezüglich ihres Nachhaltigkeitsengagements in den Bereich CC und drei weitere in den Bereich CS eingestuft werden konnten.

## **Geschlossene Immobilienfonds**

Im Rahmen der Analyse der geschlossenen Immobilienfonds wird deutlich, dass vier Unternehmen in ihren Geschäftsberichten explizit auf die GRI-Nachhaltigkeitsberichte ihrer Mutterkonzerne verweisen, und zwar die DWS Finanz Service GmbH (Deutsche Bank/Level A+), die Commerz Real Gruppe (Commerzbank/Level A), die Wealth Cap GmbH (Hypovereinsbank/Level B) und die REAL I.S. AG (Bayern LB/ohne Level). Es zeigt sich auch, dass vier Unternehmen bereits sehr ausführlich in ihren Geschäftsberichten oder auf ihren Websites über ihr Engagement im Bereich Corporate Citizenship, besonders in den Bereichen Kultur, Bildung, Jugend und Sportförderung, auf lokaler Ebene informieren. Die letztgenannten vier Unternehmen stellen typische CC-Unternehmen dar. Weitere vier Unternehmen konnten aufgrund ihres dokumentierten Engagements bereits als CS-Unternehmen eingestuft werden.

## **Nicht börsennotierte Wohnungsunternehmen**

Die Analyse der Wohnungsunternehmen zeigt, dass die Gesobau AG und die HOWOGE GmbH bereits einen Nachhaltigkeitsbericht nach GRI (A) veröffentlichen. Bezogen auf die nationale Analyse stellen diese beiden Unternehmen einen Vorreiter auf alle analysierten Teilmärkte dar. Beide Unternehmen sind im Sinne des GRI-Vokabulars bereits CSR-Best-Practice-Unternehmen. Die Bauverein Darmstadt AG, die GEWOBA AG und die GWG München GmbH berichten sehr ausführlich mittels einer eigenen Nachhaltigkeitsberichterstattung im Rahmen ihrer Geschäftsberichte. Auch diese Unternehmen könnten bei einer indikatorengepflegten Berichterstattung nach GRI problemlos mindestens den Level (C) erzielen und werden daher in der vorliegenden Analyse als sogenannte CSR-Anfänger charakterisiert. Die Analyse der Geschäftsberichte oder Websites elf weiterer Unternehmen zeigt, dass diese sehr ausführlich über ihr soziales Engagement berichten und somit als CC-Unternehmen klassifiziert werden können.

## **GRI-4-Guidelines lösen GRI-3.1-Berichterstattung ab**

Die vorstehende Analyse zeigt, dass CSR in der Immobilienbranche verbreitet ist. Deutschland nimmt bei den Evaluierungs- und Anpassungsprozessen weltweit und europaweit bezüglich der CSR-Umsetzung bereits einen verhältnismäßig guten Rang ein. Allerdings darf bei der Interpretation der vorstehenden Ergebnisse nicht übersehen werden, dass die im Rahmen der GRI-3.1-Berichterstattung den Stakeholdern gegenüber dokumentierten GRI-Level C, B oder A nichts über die CSR-Implementierungsqualität aussagen. Der Vorteil dieser Anwendungsebenen lag bisher darin, dass sie über einen Lernprozess den sanften Einstieg in CSR erlaubten. Europaweit veröffentlichten im Jahr 2012 bereits 42 Immobilienunternehmen einen GRI-Nachhaltigkeitsbericht. 22 dieser Unternehmen

wurden als CSR-Anfänger (drei ohne Level) oder CSR-Einsteiger (16 Level C) charakterisiert, da sie die CSR-Gütekriterien „Implementierung in die Kernstrategie“ und „Wechselbeziehungen mit den Stakeholdern“ indikatorengestützt noch nicht nachweisen konnten. Trotzdem erfüllten die letztgenannten Unternehmen die GRI-3.1-Anforderungen. Zahlreiche andere Unternehmen hatten im Gegensatz dazu bereits CSR in der Kernstrategie verankert, erfüllten aber die GRI-3.1-Anforderungen nicht, weil zu wenige Indikatoren in den Nachhaltigkeitsberichten ausgewiesen wurden. Im Rahmen der GRI-3.1-Berichterstattung erreichen die Unternehmen ein höheres Level, die über möglichst viele, unter Umständen aber für ihr Unternehmen bedeutungslose Indikatoren berichten.

Die derzeit gültige GRI-3.1-Berichterstattung stellt die Quantität über die Qualität der berichtenden Indikatoren. Dies soll sich mit der durch die GRI Ende Mai 2013 veröffentlichte GRI-4-Version ändern. Sie wird bis zum Jahr 2015 nach und nach die GRI-3.1-Version ablösen. Anstatt der drei Anwendungslevel soll in Zukunft jedes Unternehmen zuerst definieren, welche Themenfelder für das Unternehmen selbst und die Stakeholder wesentlich sind. Voraussetzung hierfür ist ein intensiver Dialog mit den wichtigsten Stakeholdergruppen und die intensive Auseinandersetzung mit der eigenen CSR-Strategie. Damit können die Unternehmen zukünftig selbst entscheiden, welche Indikatoren für das Unternehmen relevant sind. Die Abschaffung der Anwendungsebenen soll vor allem für kleine und mittlere Unternehmen eine Vereinfachung darstellen, da diese im Gegensatz zur GRI-3.1-Berichterstattung die Indikatoren auswählen können, die für ihr Unternehmen relevant sind, ohne dass ihr tatsächlich transparenter Bericht aufgrund eines nicht erreichten Berichtslevels mit einem niedrigen CSR-Implementierungsgrad gleichgesetzt wird.

Die Untersuchung verdeutlicht, dass für CSR-Unternehmen ein Referenz- und Ordnungsrahmen existiert, der nach deutschen Standards einzuhalten ist. Im Rahmen der GRI-3.1-Berichterstattung ist die Prüfung durch Dritte (Assurance) zwar üblich, jedoch kennzeichnet diese lediglich, dass im Rahmen der Selbsteinschätzung die korrekte Anwendungsebene angegeben wurde. Eine Prüfung, ob der Referenz- und Ordnungsrahmen eingehalten wurde, erfolgt im Rahmen der GRI-3.1-Berichterstattung nicht. Die Einhaltung menschenwürdiger Arbeitsbedingungen, das Verbot von Kinderarbeit und andere soziale und ökologische Standards über die gesamte Wertschöpfungs- und Lieferantenkette können den Stakeholdern gegenüber nur über Zertifizierungen dokumentiert werden (z. B. SA 8000, EMAS III, ISO 14001). CSR-Unternehmen wie BMW, Daimler, Henkel betonen in ihren Nachhaltigkeitsberichten, dass sie zertifizierten Unternehmen in der gesamten Wertschöpfungskette den Vorrang einräumen. Ebenso wie die Anzahl der GRI-berichtenden Unternehmen in der Vergangenheit angewachsen ist, nimmt im Zug der CSR-

Evaluierungen und CSR-Anpassungen auch die Anzahl der zertifizierten Unternehmen zu. Zum Beispiel ist die Anzahl der nach EMAS registrierten Unternehmen von 3.300 im Jahr 2006 auf 4.600 im Jahr 2011 angewachsen (Kommission der Europäischen Gemeinschaften, 2011). Für die Immobilienwirtschaft bedeutet dies zum einen, dass zukünftig die CSR-Implementierung der Geschäftspartner (z. B. Architekten, Bauunternehmen, Facility Manager, Makler) genauer beachtet werden muss. Zum anderen heißt dies, dass der Druck zur eigenen Zertifizierung wächst. Wesentliche Stakeholder, zum Beispiel die großen Unternehmenskunden in ihrer Eigenschaft als Mieter oder Kapitalanleger, werden dies zunehmend verlangen. Schließlich sind dies oftmals CSR-Unternehmen mit den zum Teil höchsten GRI-Anwendungsniveaus wie BP, Daimler, Siemens oder große Versicherungen und Banken. Der Druck zur Zertifizierung wird durch die Vorgaben in der neuen GRI-4-Berichterstattung noch verschärft, weil die danach berichtenden Unternehmen über ihre gesamte Lieferantenkette zukünftig nachweisen müssen, wie sie die Nachhaltigkeitsberichtsstandards ihrer Zulieferer unter sozialen und ökologischen Gesichtspunkten überwachen. Unternehmen, die selbst Zulieferunternehmen sind, sollten neben dem Druck hin zu einem CSR-Unternehmen auch diese Entwicklung in ihr Frühwarnsystem integrieren und sich möglicherweise zertifizieren lassen. Nur so können die letztgenannten Unternehmen sicherstellen, dass sie die GRI-berichtenden Unternehmen nicht als Auftraggeber verlieren und ihren Erfolg langfristig sichern.

---

## Literatur

**Bundesregierung / BMAS**, 2010a, Nationale Strategie zur gesellschaftlichen Verantwortung von Unternehmen (Corporate Social Responsibility – CSR) – Aktionsplan CSR – der Bundesregierung, Berlin

**Bundesregierung / BMAS**, 2010b, Empfehlungsbericht des Nationalen CSR-Forums an die Bundesregierung, v. 22.6.2010, Berlin

**Bundesregierung / BMAS**, 2012, Beschluss des Nationalen CSR-Forums vom 30. August 2012/Stellungnahme zur Mitteilung der Europäischen Kommission „Eine neue EU-Strategie (2011–14), Berlin

**Bundesregierung / BMFSFJ**, 2010, Nationale Engagementstrategie der Bundesregierung, Berlin

**Bundesregierung / BMFSFJ**, 2012, Erster Engagementbericht 2012, Berlin

**Bundesregierung / BPA**, 2012, Nationale Nachhaltigkeitsstrategie, Fortschrittsbericht 2012, Berlin

**DIN** – Deutsches Institut für Normung e. V., 2011, DIN ISO 26000:2011-01 (D), Leitfaden zur gesellschaftlichen Verantwortung (ISO 26000:2010), Berlin

**EPRA** – European Public Real Estate Association, 2011, Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting, Brüssel

**GRI** – Global Reporting Initiative, 2011a, Sustainability Reporting Guidelines, Version 3.1, Amsterdam

**GRI**, 2011b, Sustainability Reporting Guidelines & Construction and Real Estate Sector Supplement, Version 3.1, Version 3.1/CRESS Final Version, Amsterdam

**GRI**, 2011c, GRI Application Levels, Version 3.1, Amsterdam

**GRI**, 2013, GRI Reports List, URL: <https://www.globalreporting.org/resource/library/GRI-Reports-List-1999-2013.zip> [23.4.2013]

**Kommission der Europäischen Gemeinschaften**, 2001, Grünbuch: Europäische Rahmenbedingungen für die soziale Verantwortung von Unternehmen, KOM (2001) endgültig, Brüssel

**Kommission der Europäischen Gemeinschaften**, 2011, Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament, den Rat und den Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen. Eine neue EU-Strategie (2011–14) für die soziale Verantwortung der Unternehmen (CSR), KOM (2011) 681 endgültig, Brüssel

**Rat für Nachhaltige Entwicklung**, 2012, Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) – Empfehlungen des Rates für Nachhaltige Entwicklung und Dokumentation des Multistakeholderforums am 26.09.2011, Berlin

**ZIA** – Zentraler Immobilienausschuss e. V., 2012, Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft: Kodex, Berichte und Compliance, Berlin

\*\*\*

## Corporate Social Responsibility in the Real Estate Sector

Corporate Social Responsibility is voluntary but by no means arbitrary. To qualify as a CSR enterprise, a firm must prove and document a systematic and planned commitment to sustainability. This is becoming increasingly important for companies in the property business as their stakeholders' expectations rise. The present analysis shows that German real estate companies compare well with their international counterparts, representing 15 per cent of all real estate firms reporting on the basis of the Global Reporting Initiative in 2012. Of the 135 companies in Germany surveyed, only a small proportion classify themselves as CSR enterprises, however. This number could be rapidly increased by better documentation of companies' commitment to sustainability.