

Social Value in der Wohnungswirtschaft

Eine Untersuchung zu den Kriterien
sozialer Nachhaltigkeit bei Wohnimmobilien



Social Value in der Wohnungswirtschaft

Herausgegeben von der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Von Lara Klatte, Lisa Rädeler und Florian Hackelberg

Juni 2023, 28 Seiten, 14 Abbildungen, Softcover

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigungen, Mikroverfilmung, die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Medien sind ohne Zustimmung des Herausgebers nicht gestattet.

Die Inhalte dieser Publikation sind zur Information unserer Mandanten bestimmt. Sie entsprechen dem Kenntnisstand der Autor:innen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Für die Lösung einschlägiger Probleme greifen Sie bitte auf die in der Publikation angegebenen Quellen zurück oder wenden sich an die genannten Ansprechpersonen. Meinungsbeiträge geben die Auffassung der einzelnen Autor:innen wieder. In den Grafiken kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.

Vorwort

Das Thema ESG (Environmental, Social, Governance) hat sich innerhalb der letzten Jahre zu einem der vordringlichsten Themen in der Immobilienbranche entwickelt. Assoziiert wird mit dem Begriff allerdings zumeist primär die ökologische Nachhaltigkeit. Doch ESG impliziert ebenfalls den sozialen oder gesellschaftlichen Aspekt auch als „Social Value“ bezeichnet.

Insbesondere in der Wohnungswirtschaft ist der Social Value derzeit ein Thema mit steigender Relevanz, da sich in vielen Köpfen ein Bewusstsein entwickelt hat, welcher Mehrwert sowohl für die Nutzer als auch für gesamtgesellschaftlich erreicht werden kann. Während der COVID-19-Pandemie fand eine Sensibilisierung gesellschaftlicher Aspekte aufgrund der beeinträchtigten Lebensbedingungen vieler Menschen statt, wodurch sich unter anderem die Bedürfnisse an Wohnimmobilien änderten. Infolge von vermehrtem Home-Office benötigen die Menschen mehr Raum – idealerweise ein separates Büro – in ihren Wohnungen, um nur ein Beispiel zu nennen. Die zunehmende Priorisierung von Wohnbedürfnissen konnten die Entwicklung zur Berücksichtigung von Social Value verstärken und zudem in den Fokus von Investoren rücken.

Im Rahmen der Wohnungswirtschaft ist der Social Value bislang wenig untersucht worden. Zudem liegen bisher keine einheitlich standardisierten Möglichkeiten zur Messung des Mehrwertes vor, wobei dies für Unternehmen einen signifikanten Anreiz zur Berücksichtigung darstellen würde. Die vorliegende Studie untersucht daher Kriterien sozialer Nachhaltigkeit.

Die Studie betrachtet zunächst die Relevanz von sozialer Nachhaltigkeit in der Praxis und untersucht, wie viele und inwiefern Unternehmen der deutschen Wohnungswirtschaft derzeit bereits das Thema soziale Nachhaltigkeit in ihren unternehmerischen Entscheidungen berücksichtigen. Wo befinden sich hier gegebenenfalls Bedenken? Anschließend wurde analysiert, anhand welcher Kriterien sich der soziale Mehrwert von Wohnimmobilien messen lässt und wie die Gewichtung dieser Kriterien vorgenommen werden kann.

In diesem Zusammenhang möchten wir uns für die erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. bedanken, dessen Mitglieder an der durchgeführten Umfrage teilnahmen und somit maßgeblich zum Ergebnis der Studie beitrugen.

Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre und freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.



Thomas Veith
Partner, Global Real Estate Leader,
PwC

Geleitwort von Ingeborg Esser

Thema: Social Value in der Wohnungswirtschaft

Das Thema Nachhaltigkeit ist in der sozial orientierten Wohnungswirtschaft von besonderer Bedeutung. Der Dreiklang aus Ökonomie, Ökologie und sozialer Verantwortung bestimmt das strategische Handeln der Wohnungsunternehmen seit Jahrzehnten. Gelebte Nachhaltigkeit ist dabei mehr als der Blick auf einzelne Gebäude. Sie ist ein Unternehmenskonzept in Bezug auf und in Abhängigkeit von der Stadtentwicklung.

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in der Immobilienbewertung gewinnt vor dem Hintergrund weltweiter ESG-Vereinbarungen daher weiter an Bedeutung. Maßnahmen des nachhaltigen Bauens und Bewirtschaftens haben somit auch maßgebliche Auswirkungen auf den Immobilienwert. Schwierigkeiten bestehen bisher in der Messbarkeit von Nachhaltigkeitsaspekten in der Immobilienbewertung. Während es bei der ökologischen Komponente der Nachhaltigkeit bereits verschiedene Ansätze gibt, ist das Thema „Social Value“ bisher kaum betrachtet worden.

PwC und GdW haben in einem gemeinsamen Arbeitskreis anhand von verschiedenen Wertkategorien ein Scoring-Modell zur Messbarkeit von sozialen Faktoren entwickelt. Ziel ist es, anhand dieser Faktoren, den Wertbeitrag von sozialen bzw. gesellschaftlich relevanten Maßnahmen im Rahmen der Immobilienbewertung transparent zu machen und zu berücksichtigen. Dabei versteht sich dieser Vorschlag als offen für künftige Weiterentwicklungen und Ergänzungen. Wichtig war uns darüber hinaus, dass der soziale Beitrag jeweils der Immobilie direkt zurechenbar

sein musste, um in der Bewertung berücksichtigt werden zu können. So haben wir beispielsweise soziale Mehrwerte, die sich aus der Eigentümerschaft an den Immobilien ergeben können (Beispiel: Genossenschaften) bewusst ausgeblendet.

Die Studie zeigt sehr gut das Stimmungsbild hinsichtlich der Berücksichtigung des Social Value in der Wohnungswirtschaft. Die Mehrheit der Wohnungsgesellschaften hat den Social Value bei unternehmerischen Entscheidungen bereits berücksichtigt, vorwiegend bei Umbaumaßnahmen, Modernisierungen und Sanierungen, aber auch bei der Festlegung der Mietpreise, bei Ankaufsentscheidungen sowie Verkaufsentscheidungen. Mit den vorliegenden Wertkategorien wird der Social Value messbar gemacht. Wir hoffen, dass die Studie zur weiteren Diskussion zu diesem wichtigen Thema beiträgt.



Ingeborg Esser

Hauptgeschäftsführerin, GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildungsverzeichnis | 6 |
| A Die Ergebnisse auf einen Blick | 7 |
| B Einleitung und Zielsetzung | 8 |
| C ESG in der Immobilienwirtschaft | 9 |
| D ESG in der Wohnungswirtschaft | 11 |
| E Der Social Value in der Wohnungswirtschaft | 12 |
| F Methodik der Studie | 14 |
| G Aktuelle Berücksichtigung des Social Value | 15 |
| H Kriterien zur Messung des Social Value | 17 |
| 1 Höhe der Miete | 18 |
| 2 Quartiersqualität | 18 |
| 3 Gemeinschaft | 19 |
| 4 Wohnqualität | 20 |
| 5 Sicherheit | 21 |
| I Fazit | 22 |
| Quellenverzeichnis | 23 |
| Ihre Ansprechpersonen | 26 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| Abb. 1 | ESG-Maßnahmen und Aktionsfelder für die Immobilienwirtschaft | 10 |
| Abb. 2 | 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen..... | 13 |
| Abb. 3 | Anteil der befragten Wohnungsunternehmen nach Rechtsform | 14 |
| Abb. 4 | Anteil der befragten Wohnungsunternehmen nach Anzahl der Beschäftigten | 14 |
| Abb. 5 | Anteil der befragten Wohnungsunternehmen nach Wohneinheiten..... | 14 |
| Abb. 6 | Berücksichtigung des Social Value bei unternehmerischen Entscheidungen..... | 15 |
| Abb. 7 | Berücksichtigung des Social Value bei bestimmten unternehmerischen Entscheidungen | 15 |
| Abb. 8 | Bedenken hinsichtlich der Berücksichtigung des Social Value..... | 16 |
| Abb. 9 | Kategorien und Kriterien zur Bestimmung des Social Value | 17 |
| Abb. 10 | Wichtigkeit der Miethöhe..... | 18 |
| Abb. 11 | Wichtigkeit der Quartiersqualität | 19 |
| Abb. 12 | Wichtigkeit der Gemeinschaft..... | 19 |
| Abb. 13 | Wichtigkeit der Wohnqualität | 20 |
| Abb. 14 | Wichtigkeit der Sicherheit | 21 |

A Die Ergebnisse auf einen Blick

Social Value wird bereits von den meisten Wohnungsbaugesellschaften berücksichtigt

Die Mehrheit (72 %) der befragten Marktteilnehmer integriert bereits den Social Value bei unternehmerischen Entscheidungen, vorwiegend bei Umbaumaßnahmen, Modernisierungen und Sanierungen (61 %), aber auch bei der Festlegung der Mietpreise (56 %) sowie bei Ankaufs- (39 %) und Verkaufsentscheidungen (11 %).

Einheitliche Standards zum Messen des Social Value fehlen

22 % der teilnehmenden Unternehmen haben Bedenken bei der Berücksichtigung des Social Value in ihrem Geschäftsalltag, da derzeit noch keine einheitlichen Standards zum Messen des Social Value existieren.

Wohnqualität hat oberste Priorität

Die Wohnungsunternehmen erachten die Social-Value-Kriterien der Kategorie „Wohnqualität“ als am wichtigsten. Dazu zählen neben dem barrierefreien Objektzugang eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen sowie gemeinsam nutzbare Grünflächen am Gebäude.

Quartiersqualität gewinnt weiter an Bedeutung

Das Ziel, eine hohe Quartiersqualität zu erreichen, ist bei den Wohnungsgesellschaften weiter in den Fokus gerückt. Hier werden insbesondere objektnahe Grün- und Freiflächen als wesentlich für die Erhöhung des Social Value genannt.

Gemeinschaft spielt eher untergeordnete Rolle

Gemeinschaftsflächen oder gemeinschaftlichen Angeboten messen die Befragten im Vergleich zur Wohn- und Quartiersqualität eine eher untergeordnete Bedeutung bei.



B Einleitung und Zielsetzung

Mit der Verabschiedung des Pariser Klimaabkommens 2015 sowie der Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) der Vereinten Nationen wurde das Fundament für die umfangreiche Berücksichtigung von Umweltschutz, sozialen bzw. gesellschaftlichen Aspekten und Unternehmensführung in unserem Wirtschaftssystem gelegt. Die Auseinandersetzung mit diesen Themenbereichen wird unter dem Schlagwort „Environmental, Social and Governance (ESG)“ durch Regierungen und Öffentlichkeit, aber auch verstärkt durch die Wirtschaft und die Kapitalmärkte vorangetrieben. Diese Entwicklung wirkt sich bereits heute auf das Investitionsverhalten wie auch auf die Errichtung und Bewirtschaftung von Immobilien aus.¹

Während viele Wohnungsunternehmen bislang in erster Linie die umweltbezogenen Aspekte im Fokus hatten und sich infolgedessen um ein ökologisch nachhaltigeres

Handeln im Rahmen ihrer Geschäftsaktivitäten bemühten, rücken nun auch die anderen beiden Themen – nachhaltige Geschäftsführung (G) und soziale bzw. gesellschaftliche Nachhaltigkeit (S) – in den Vordergrund.

Mit der vorliegenden Studie möchten wir aufzeigen, inwieweit soziale Nachhaltigkeitsaspekte von den Wohnungsgesellschaften in Deutschland aktuell berücksichtigt werden. Konkret haben wir die Studienteilnehmer zu den wichtigsten Kriterien befragt, anhand derer der Social Value, also der soziale Mehrwert von Wohnimmobilien gemessen werden kann. Ihre Antworten haben wir zudem einer Gewichtung unterzogen.

Untersuchungsleitende Fragestellungen



„Welches Stimmungsbild weisen Wohnungsgesellschaften hinsichtlich der Berücksichtigung des Social Values auf?“



„Welche Kriterien zur Messung des Social Values werden von den Wohnungsgesellschaften als am relevantesten erachtet?“



¹ Vgl. Kadel et al. (2022), S. 1ff.

C ESG in der Immobilienwirtschaft

Der Begriff „Environmental, Social and Governance“ (ESG) steht für die Berücksichtigung von Kriterien aus den Bereichen Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance). Mit der Verabschiedung des Pariser Klimaabkommens sowie der Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) der Vereinten Nationen² im Jahr 2015 wurde das Fundament für diese Berücksichtigung von Umweltschutz, sozialen bzw. gesellschaftlichen Aspekten und Unternehmensführung in unserem Wirtschaftssystem gelegt. Im März 2018 verabschiedete die Europäische Kommission einen speziellen Aktionsplan für nachhaltiges Finanzwesen, der die ESG-bezogene Nachhaltigkeit vorantreiben soll. Dazu wird unter anderem angestrebt, dass private Kapitalströme gezielt in nachhaltige Investitionen gelenkt werden.³

Während für die ökologischen Nachhaltigkeitsaspekte bereits seit vielen Jahren ein rechtlicher Rahmen besteht, an dem die Marktteilnehmer ihre Geschäftstätigkeiten ausrichten,⁴ lassen sich im Bereich der verantwortungsvollen Unternehmensführung die ersten Schritte verzeichnen;⁵ die Auseinandersetzung mit sozialen Nachhaltigkeitsaspekten und deren Umsetzung hingegen steht noch ganz am Anfang.⁶

Aufgrund der Tatsache, dass Gebäude in der EU rund 40 % des Energieverbrauchs und rund 36 % der Kohlendioxidemissionen verursachen,⁷ ist zu erwarten, dass die Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung von ESG-Zielen zu leisten hat und damit vor großen Herausforderungen steht. Dies betrifft mehrere Teilbereiche der Immobilienwirtschaft, allen voran Finanzierung, Bau und Betrieb, aber auch Vermögensanlage und Bilanzierung. Dies verdeutlicht die komplexen Zusammenhänge, die sich für die Immobilienwirtschaft in Verbindung mit dem Thema ESG ergeben.

Aus dem delegierten Rechtsakt zur EU-Taxonomie für die Umweltziele Klimaschutz sowie Anpassung an den Klimawandel ergeben sich folgende Kriterien für die Immobilienwirtschaft:

- Errichtung neuer Gebäude: Der Primärenergiebedarf muss mindestens 10 % unter dem national definierten Nearly-Net-Zero-Energy-Building-Standard (NZEB) liegen.
- Modernisierung: Die Maßnahmen fallen in den Anwendungsbereich der „Energy Performance of Buildings Directive“ oder der Primärenergiebedarf muss um mindestens 30 % reduziert werden.
- Inbetriebnahme, Instandhaltung und Reparatur: Es sind zahlreiche Einzelmaßnahmen umzusetzen, zum Beispiel Installation von E-Ladestationen.
- Erwerb und Eigentum: Für ab 2021 errichtete Gebäude gelten die Kriterien für die Errichtung neuer Gebäude; für vor 2021 errichtete Gebäude gilt der Gebäudeenergieausweis der Klasse A oder das Objekt muss zu den besten 15 % des regionalen oder nationalen Gebäudebestands nach Primärenergiebedarf gehören.⁸

Folglich können Wirtschaftstätigkeiten nur dann als nachhaltig bzw. EU-Taxonomiekompatibel eingestuft werden, wenn sie die genannten Bewertungskriterien erfüllen und nicht gegen das Do-No-Signifikant-Harm-Prinzip verstoßen. Hierzu liegen bereits Vorschläge und regelmäßige Berichte vonseiten der Unternehmen vor. Die Herausforderung besteht nunmehr darin, diese Faktoren auch mess- und bewertbar in der Praxis einzuführen und anzuwenden.

Abbildung 1 gibt einen Überblick über mögliche Maßnahmen und Aktionsfelder innerhalb der verschiedenen ESG-Teilbereiche für die Immobilienwirtschaft. Die Maßnahmen sind je nach Bereich objektbezogen (z. B. Einsatz erneuerbarer Energien), gesellschaftsbezogen (z. B. Inklusion) oder unternehmensbezogen (z. B. Lieferkettentransparenz).

² Vgl. Deutsche Gesellschaft für die Vereinten Nationen e. V. (o. J.).

³ Vgl. Europäische Kommission (2018), S. 1.

⁴ Vgl. Heinrich (2021).

⁵ Vgl. Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (2021), S. 24.

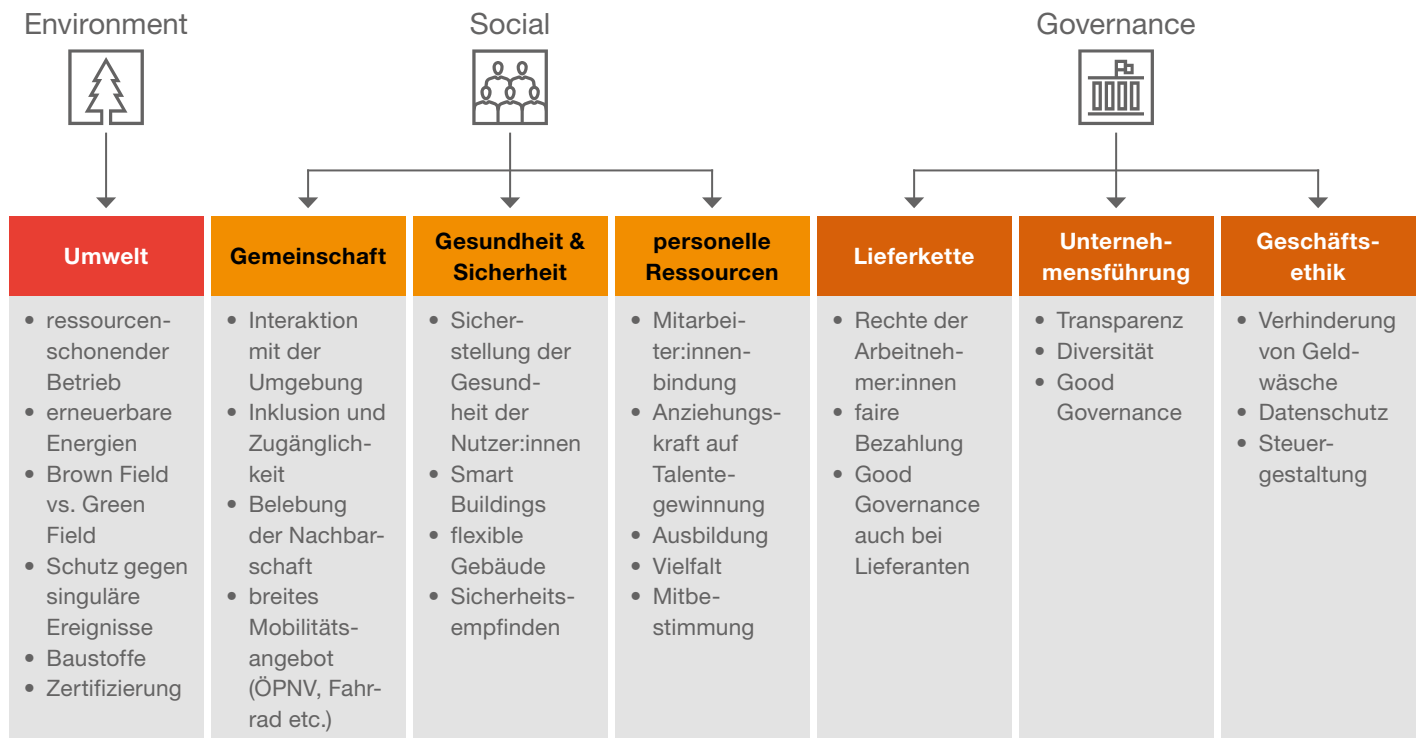
⁶ Vgl. International Valuation Standards Council (2020), S. 3.

⁷ Vgl. Europäische Kommission (2020).

⁸ Vgl. IG Lebenszyklus Bau (2021), S. 8.



Abb. 1 ESG-Maßnahmen und Aktionsfelder für die Immobilienwirtschaft



Quelle: Eigene Darstellung.

D ESG in der Wohnungswirtschaft

Für die Wohnungswirtschaft ergeben sich aus der EU-Taxonomie insbesondere vier Handlungsfelder: Neubau, Renovierungen, Erwerb und Eigentum sowie individuelle Maßnahmen. Der Primärenergiebedarf von Neubauten muss 10 % unterhalb der nationalen Anforderungen an Niedrigstenergiegebäuden liegen, um einen wesentlichen Beitrag zu dem Umweltziel „Klimaschutz“ zu leisten und somit als ökologisch nachhaltig zu gelten. Im Zuge von Renovierungen muss eine 30-prozentige Verringerung des Primärenergiebedarfs erreicht werden. Beim Erwerb von Eigentum von Gebäuden, die ab 2021 erbaut wurden, gelten die Anforderungen an Neubauten. Für ältere Gebäude gilt ein Energieausweis der Klasse A als Anforderung oder das Gebäude muss zu den besten 15 % der Gebäude auf nationaler Ebene gehören.⁹ In Zukunft kann ein Immobilienportfolio demnach zu einem bestimmten Prozentsatz EU-Taxonomiekonform sein,¹⁰ was eine fundierte Entscheidungsgrundlage für Investitionen darstellt. Mithilfe dieser Vorgaben soll das Investieren in nachhaltige Immobilien gefördert werden, damit die Umweltziele der EU erreicht werden können.

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach nachhaltigen Wohnimmobilienprodukten werden derzeit europaweit zahlreiche grüne Wohnfonds aufgelegt.¹¹ Eine aktuelle Kurzstudie zu den ESG-Fonds in Deutschland¹² verdeutlicht die Relevanz nachhaltiger Wohnimmobilien: 60 % der 20 analysierten Immobilienfonds, die zwischen Mai 2020 und Mai 2022 aufgelegt wurden, investieren in ESG-konforme Wohnimmobilien.

Um die Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft voranzutreiben, ist die Bewertbarkeit von Nachhaltigkeit unerlässlich. Einen Bewertungsansatz bietet das „Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau“ des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau. Betrachtet werden sowohl ökologische als auch soziale Nachhaltigkeitsaspekte. Während bei ersteren Treibhausgase und Primärenergie, nachhaltige Materialgewinnung und Schadstoffvermeidung in Baumaterialien im Vordergrund stehen, wird die soziale Nachhaltigkeit an Faktoren wie der Barrierefreiheit von Wohneinheiten bemessen.¹³



⁹ Vgl. IG Lebenszyklus Bau (2021), S. 8.

¹⁰ Vgl. Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (2021), S. 11.

¹¹ Vgl. Jones Lang LaSalle Inc. (2021), S. 11.

¹² Vgl. bulwiengesa AG (2022), S. 1.

¹³ Vgl. Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e. V. (2021), S. 2.

E Der Social Value in der Wohnungswirtschaft

Die Immobilienwirtschaft verfügt als Branche nicht nur über vielfältige Hebel zur tiefgreifenden Veränderung in Richtung umweltbezogene Nachhaltigkeit, sondern auch im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit.¹⁴ In diesem Zusammenhang spielt der Begriff „Social Value“ (sozialer/ gesellschaftlicher Mehrwert) eine zunehmend wichtige Rolle, auch wenn die derzeit existierenden Definitionen je nach Blickwinkel unterschiedlich ausfallen.¹⁵ Die folgenden Ausführungen stützen sich auf den im Februar 2022 veröffentlichten *Final Report on Social Taxonomy* der Platform on Sustainable Finance der Europäischen Union. In diesem wird zur Bewertung von sozialen Nachhaltigkeitsaspekten von den drei wichtigsten Interessengruppen ausgegangen, auf die sich wirtschaftliche Aktivitäten auswirken: die Mitarbeiter:innen des Unternehmens, das die wirtschaftliche Aktivität ausübt, die Endverbraucher:innen des Produkts bzw. der Dienstleistung und die betroffenen Gemeinschaften bzw. Gesellschaften. Diese Gruppen verfolgen unterschiedliche Ziele: Das Ziel der Unternehmensbelegschaft besteht in der Ausübung einer menschenwürdigen Arbeit, während die Endverbraucher:innen einen adäquaten Lebensstandard und ein gewisses Maß an Wohlstand anstreben. Gesellschaften verfolgen das Ziel einer integrativen und nachhaltigen Gemeinschaft. Aus diesen Zielen lassen sich Unterziele etwa zu Arbeitsschutz, Gesundheit, Wohnen, Löhne, Nichtdiskriminierung, gesundheitlicher Verbraucher:innenschutz oder Existenzgrundlagen von Gemeinschaften ableiten.¹⁶ Auf dieser Basis kann Social Value als sozialer Nutzen bzw. Mehrwert verstanden werden, der den drei Stakeholdergruppen und ihren Bestrebungen durch gezielte Investitionen zugutekommt. In einigen Definitionen wird zusätzlich der monetäre Nutzen für den Eigentümer des Vermögenswerts berücksichtigt.¹⁷ Ein hoher Social Value trägt demnach zum Wohlergehen sowohl der betroffenen Menschen und der Gemeinschaft als auch der Wirtschaft bei.

Im Allgemeinen werden mit Blick auf den Social Value Aspekte wie Arbeitsbedingungen, angemessene Bezahlung, Mitbestimmungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten von Mitarbeiter:innen thematisiert.¹⁸ Dies betrifft auch die Lieferketten der Unternehmen.¹⁹ In der Wohnungswirtschaft kommen weitere Themen dazu: die Gesundheit und das Wohlbefinden sowie die Sicherheit der Mieter:innen, aber auch der Gemeinschaft im Umfeld der Wohnimmobilie.²⁰

Gesellschaftliche bzw. soziale Mehrwerte lassen sich auf drei verschiedene Weisen erreichen. Neben der Erzielung sozialen Nutzens an sich, etwa durch den Bau preisgünstigen Wohnraums, können negative Auswirkungen auf Stakeholder verhindert werden sowie Maßnahmen umgesetzt werden, durch die weitere Aktivitäten zur Schaffung von sozialem Nutzen möglich werden.²¹ Die Immobilienbranche hat aufgrund des 20-prozentigen Anteils an der deutschen Bruttowertschöpfung²² das Potenzial, tiefgreifende soziale und gesellschaftliche Probleme zu bekämpfen. Ein hilfreiches Instrument hierfür ist das Social Impact Investing bzw. das sozial wirkungsorientierte Investieren.²³

Die Basis für Social Impact Investing bilden die 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (Abb. 2).²⁴ Aus ihnen lassen sich Handlungsfelder für sozial nachhaltige Wohnimmobilien ableiten; die Entwicklungsziele 1, 3, 10, 11, 12 und 15 sind für die Berücksichtigung des Social Value in der Immobilienwirtschaft besonders maßgeblich.

¹⁴ Vgl. Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (o. J.).

¹⁵ Vgl. International Valuation Standards Council (2020), S. 3.

¹⁶ Vgl. Platform on Sustainable Finance (Hrsg.) (2022), S. 7 f.

¹⁷ Vgl. International Valuation Standards Council (2020), S. 4.

¹⁸ Vgl. Peterdy (2022).

¹⁹ Vgl. Platform on Sustainable Finance (2022), S. 34.

²⁰ Vgl. Mitsostergiou (2022).

²¹ Vgl. Platform on Sustainable Finance (2022), S. 8.

²² Vgl. ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (2022), S. 1.

²³ Vgl. Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (o. J.).

²⁴ Vgl. Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (o. J.), S. 11.

Abb. 2 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen



Quelle: Deutsche Gesellschaft für die Vereinten Nationen e. V.

Die Entwicklungsziele 1 „keine Armut“ und 10 „weniger Ungleichheiten“ lassen sich auf das soziale Thema des bezahlbaren Wohnens beziehen. Die Gesundheit und das Wohlergehen (Entwicklungsziel 3) der Bewohner:innen, sowohl auf psychischer als auch auf körperlicher Ebene, kann beispielsweise durch die Anlage von Grünflächen gefördert werden. Die sozial nachhaltige Gestaltung von Städten und Gemeinden wird durch das Entwicklungsziel 11 vorgegeben. Dieses Ziel kann in der Wohnungswirtschaft beispielsweise durch die Integration aller Menschen in die Nachbarschaft unterstützt werden. Verantwortungsvolle Konsum- und Produktionsmuster (Entwicklungsziel 12) können bei Wohnimmobilien etwa durch eine nachhaltige Müllentsorgung umgesetzt werden. Durch die Anlage von Gärten und Gründächern kann ein Beitrag zum Entwicklungsziel 15 „Leben an Land“ geleistet werden.²⁵



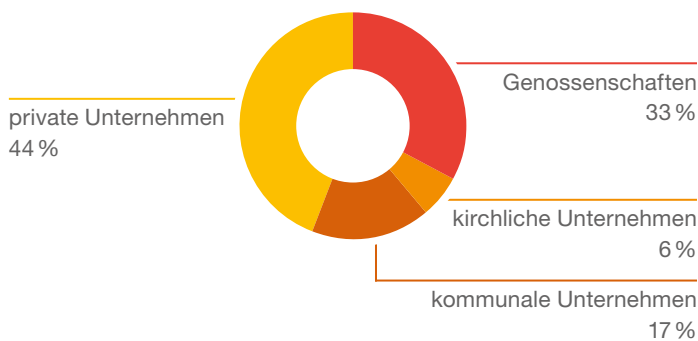
²⁵ Vgl. Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (2021), S. 37 f.

F Methodik der Studie

Die Forschung zu sozialen Nachhaltigkeitsaspekten in der Wohnungswirtschaft befindet sich noch am Anfang; die existierenden Daten und Studien sind überschaubar. Ziel der vorliegenden Studie war es, eine Gewichtung von Kriterien zur Messung des Social Value von Wohnimmobilien vorzunehmen. Dazu wurde eine empirische Erhebung unter führenden deutschen Wohnungsunternehmen durchgeführt. Insgesamt haben 18 Wohnungsunternehmen – allesamt Mitglieder des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. – an der Onlinebefragung im Sommer 2022 teilgenommen.

Die befragten Unternehmen gehören unterschiedlichen Sparten innerhalb der Wohnungswirtschaft an. Private Unternehmen wie börsennotierte Unternehmen, Stiftungen und Privatpersonen machten mit 44 % den größten Anteil der Studienteilnehmer aus. Bei 33 % der Unternehmen handelte es sich um Genossenschaften. Kommunale Unternehmen waren mit 17 % deutlich weniger stark vertreten und kirchliche Unternehmen bildeten mit 6 % das Schlusslicht (Abb. 3).

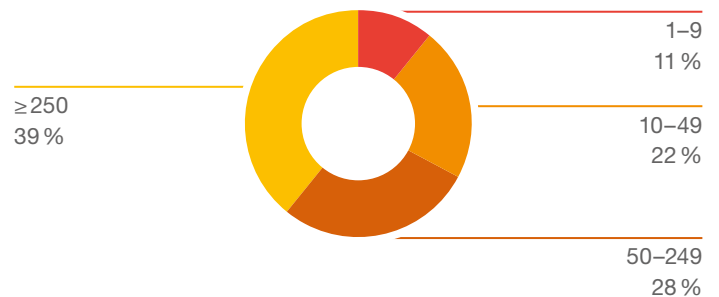
Abb. 3 Anteil der befragten Wohnungsunternehmen nach Rechtsform



Quelle: Eigene Darstellung.

Die Unternehmen wurden zudem hinsichtlich der Größe ihrer Belegschaft untersucht. Der größte Teil der Unternehmen (39 %) beschäftigte 250 oder mehr Mitarbeiter:innen. In 28 % der Unternehmen waren 50 bis 249 Mitarbeiter:innen tätig. Unternehmen mit 10 bis 49 Mitarbeiter:innen waren mit 22 % vertreten. Die Gruppe der Unternehmen mit bis zu neun Beschäftigten war mit 11 % am geringsten vertreten (Abb. 4).

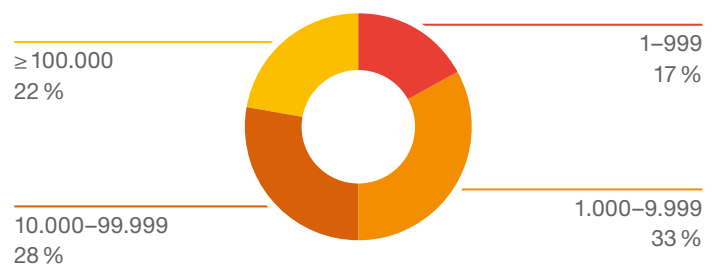
Abb. 4 Anteil der befragten Wohnungsunternehmen nach Anzahl der Beschäftigten



Quelle: Eigene Darstellung.

Die befragten Unternehmen wurden des Weiteren nach der Anzahl ihrer Wohneinheiten differenziert: 33 % der befragten Unternehmen besitzen 1.000 bis 9.999 Wohneinheiten, mit 28 % dicht gefolgt von Unternehmen, die über zwischen 10.000 und 99.999 Wohneinheiten verfügen. Über mehr als 100.000 Wohneinheiten verfügen 22 % der Unternehmen. Am wenigsten vertreten (17 %) waren kleine Unternehmen mit bis zu 999 Wohneinheiten (Abb. 5).

Abb. 5 Anteil der befragten Wohnungsunternehmen nach Wohneinheiten

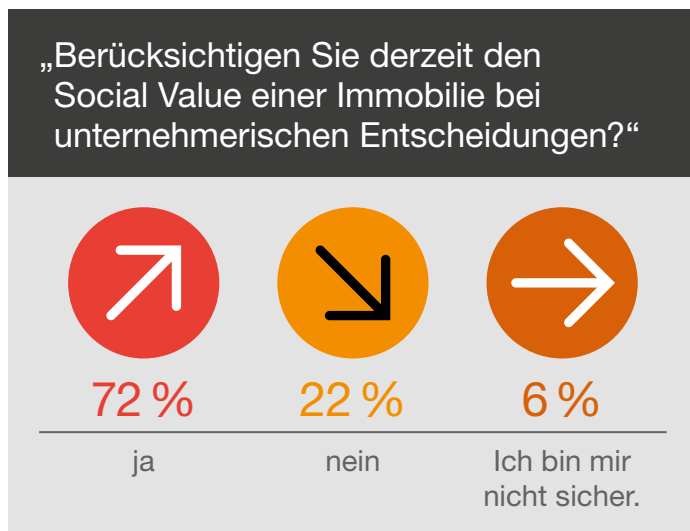


Quelle: Eigene Darstellung.

G Aktuelle Berücksichtigung des Social Value

Um herauszufinden, inwieweit der Social Value für Wohnungsgesellschaften von Bedeutung ist, wurden die Studienteilnehmer gefragt, ob sie den Social Value einer Immobilie derzeit bei unternehmerischen Entscheidungen berücksichtigen. Die große Mehrheit (72 %) gab an, dies zu tun, während 6 % darüber nicht sicher waren. Die restlichen 22 % der befragten Unternehmen berücksichtigen nach eigener Angabe den Social Value bei unternehmerischen Entscheidungen derzeit nicht (Abb. 6).

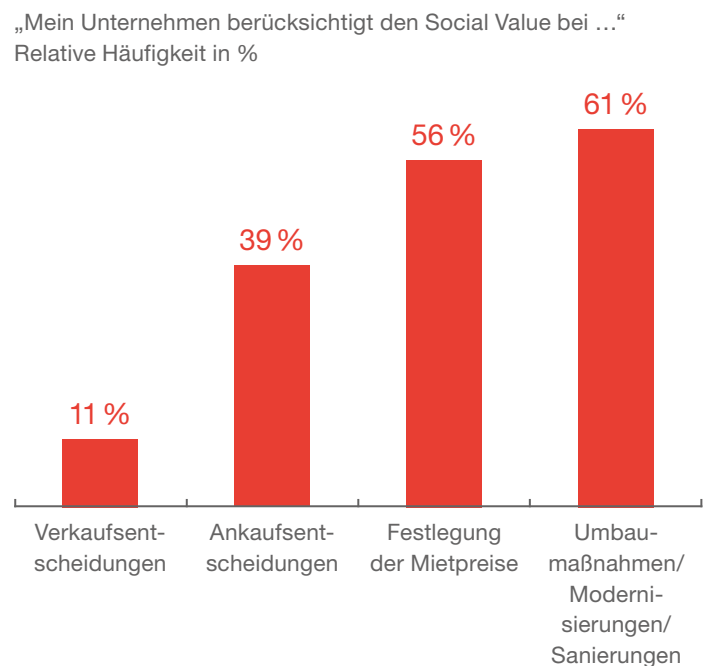
Abb. 6 Berücksichtigung des Social Value bei unternehmerischen Entscheidungen



Quelle: Eigene Darstellung.

Die Unternehmen, die diese Frage mit ja beantworteten, wurden gebeten zu präzisieren, bei welchen unternehmerischen Entscheidungen sie den Social Value gegenwärtig berücksichtigen. 61 % dieser Teilgruppe gaben an, den Social Value im Rahmen von Umbaumaßnahmen, Modernisierungen und Sanierungen zu berücksichtigen, 56 % beachten ihn bei der Festlegung der Mietpreise für ihre Wohneinheiten, bei 39 % fließt der Social Value in Ankaufsentscheidungen und bei 11 % bei Verkaufsentscheidungen ein (Abb. 7).

Abb. 7 Berücksichtigung des Social Value bei bestimmten unternehmerischen Entscheidungen



Quelle: Eigene Darstellung.

Darüber hinaus wurde angegeben, dass der Social Value bei der Festlegung von Wohnungsgrößen und der Arbeitsorganisation Berücksichtigung findet.

Befragt nach möglichen Bedenken hinsichtlich der Berücksichtigung des Social Value äußerten 22 % der Unternehmen, dass sie derartige Bedenken haben, während 78 % der Befragten dies verneinten. Die Bedenken gelten dabei ausschließlich den fehlenden einheitlichen Standards zum Messen des Social Value (Abb. 8).

Abb. 8 Bedenken hinsichtlich der Berücksichtigung des Social Value

| Bedenken liegen ... | | |
|---|-------|---------------------|
| ... darin, dass bisher keine einheitlichen Standards zum Messen des Social Value existieren. | 100 % | relative Häufigkeit |
| ... in der geringeren Flexibilität und dem höheren Verwaltungsaufwand durch Einhaltung der Auflagen von Förderkrediten. | 0 % | relative Häufigkeit |
| ... bei geringeren Gewinnen hinsichtlich Investments in Immobilien mit hohem Social Value. | 0 % | relative Häufigkeit |

Quelle: Eigene Darstellung.



H Kriterien zur Messung des Social Value

Wie bereits im Zuge der Definition des Social Value geschildert, verfolgt dieser vorrangig drei Ziele, die je eine Zielgruppe des Social Value betreffen. Die Ziele liegen für Arbeitnehmer:innen in der Ausübung einer menschenwürdigen Arbeit, Endverbraucher:innen streben einen angemessenen Lebensstandard an und Gemeinschaften und Gesellschaften sollen möglichst integrativ und nachhaltig gestaltet werden. Bei der Betrachtung des Produkts Wohnimmobilie fällt ein besonderer Fokus auf die Ziele Schaffung eines angemessenen Lebensstandards und Wohlergehens sowie Schaffung von nachhaltigen und integrativen Gemeinschaften.

Wir haben aus den 17 Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen die folgenden fünf sozialen Kategorien für Wohnimmobilien abgeleitet: Höhe der Miete, Quartiersqualität, Gemeinschaft, Wohnqualität und Sicherheit. Diesen haben wir insgesamt 24 Kriterien zugeordnet (Abb. 9), anhand derer sich der Social Value von Wohnobjekten messen lässt. Um die Gewichtung dieser Kriterien vorzunehmen, haben wir den befragten Unternehmen eine Punktematrix vorgelegt, in der sie aus ihrer Sicht die Wichtigkeit jedes Kriteriums bestimmen konnte (1 Punkt = unwichtig, 5 Punkte = sehr wichtig). Die Ergebnisse stellen wir Ihnen im Folgenden vor.

Abb. 9 Kategorien und Kriterien zur Bestimmung des Social Value

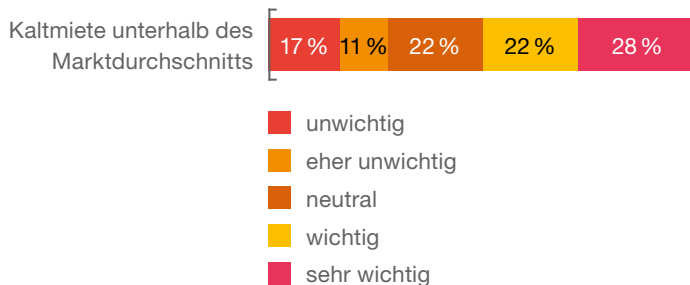
| Höhe der Miete | Quartiersqualität | Gemeinschaft | Wohnqualität | Sicherheit |
|--|---|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Kaltmiete unterhalb des Marktdurchschnitts | <ul style="list-style-type: none"> Grünflächen (Kinder-)Betreuungsangebote Schnellladesäulen Pflegestützpunkte Paketabholstation | <ul style="list-style-type: none"> generationsgerechte Flächen gemeinsame Veranstaltungen | <ul style="list-style-type: none"> Fahrradstellplätze barrierefreier Zugang barrierearme Mietflächen gemeinsame Grünflächen Stellplätze für Kinderwagen private Außenflächen nutzungsfreundliche Mülltrennung Stellplätze für Rollatoren Gestaltung der Treppenhäuser ästhetische Gestaltung | <ul style="list-style-type: none"> einbruchshemmende Wohnungstüren Außenbeleuchtung einsehbare Hauseingänge Zutritt nur für Zugangsberechtigte Briefkästen von außen zu beschicken, von innen zu leeren Smart-Living-Elemente |

Quelle: Eigene Darstellung.

1 Höhe der Miete

Das aktuelle Niveau der Mietpreise führt für viele deutsche Haushalte zu einer hohen Mietbelastung im Verhältnis zu ihrem Einkommen. Besonders hoch ist die Belastung in den deutschen Großstädten, denn hier gibt gemäß einer Untersuchung der Hans-Böckler-Stiftung knapp die Hälfte (49,2 %) aller Haushalte mehr als 30 % ihres Nettoeinkommens für ihre Bruttowarmmiete aus,²⁶ sodass sie sich in anderen Lebensbereichen finanziell teilweise stark einschränken müssen. Eine Immobilie mit hohem sozialem Mehrwert sollte daher auch für einkommensschwache Haushalte bezahlbar sein.²⁷ Mit der finanziellen Entlastung durch eine Kaltmiete, die unterhalb des Marktdurchschnitts liegt, wird den Bewohner:innen ein angemessener Lebensstandard ermöglicht. Die finanzielle Entlastung wirkt sich positiv auf die psychische Gesundheit der Bewohner:innen aus, was zusätzlichen sozialen Mehrwert schafft.²⁸ Auch der Gemeinschaft kommt eine geringere Miete zugute, da die Bewohner:innen mehr Geld für Konsum zur Verfügung haben, was auch die lokale Wirtschaft stärken kann. 50 % der Befragten erachten die Höhe der Miete als sehr wichtig oder wichtig, während 28 % diese als eher unwichtig oder unwichtig ansehen (Abb. 10).

Abb. 10 Wichtigkeit der Miethöhe



Quelle: Eigene Darstellung.

2 Quartiersqualität

Die Kategorie „Quartiersqualität“ zielt auf einen sozialen Mehrwert ab, der durch eine hohe Aufenthaltsqualität im Wohnviertel sowie allgemeines Wohlbefinden der Bewohner:innen gekennzeichnet ist. Ein wesentlicher Faktor hierfür ist das Vorhandensein objektnaher Grün- und Freiflächen. Der Aufenthalt in der Natur, zum Beispiel in Parks, die zum Spaziergehen oder Joggen genutzt werden können, ermöglicht die körperliche und seelische Erholung der Anwohner:innen und fördert ihr Wohlbefinden. In einer US-amerikanischen Studie von 2014²⁹ konnte ein signifikanter Zusammenhang zwischen dem Vorhandensein von Grünflächen in der Nachbarschaft und der psychischen Gesundheit der Anwohner:innen festgestellt werden. Der Aufenthalt in Grünanlagen hilft demnach, Depressionen, Angst und Stress zu lindern. Dieser soziale Mehrwert kommt nicht allein den Nutzer:innen der Grün- und Freiflächen zugute, sondern die gesamte Gemeinschaft profitiert von den positiven Gesundheitseffekten. Über die Hälfte der Befragten erachten dieses Kriterium als wichtig bzw. sehr wichtig (Abb. 11).

50 % der Befragten finden möglichst objektnahe (Kinder-) Betreuungsangebote wichtig bzw. sehr wichtig, damit Eltern oder andere Betreuungspersonen im Alltag entlastet werden und ihnen das Nachgehen einer beruflichen Tätigkeit erleichtert wird.

Ein weiteres wichtiges Kriterium ist für 22 % der befragten Unternehmen der Zugang zu elementaren Gesundheitsleistungen wie etwa Pflegestützpunkten in unmittelbarer Nähe des Wohnobjekts.³⁰ Diese bieten Personen mit Pflegebedarf und ihren Angehörigen Beratung und Unterstützung für den Alltag und schaffen so ein integratives Umfeld.

Auch objektnahen Paketabholstationen, die während der Covid-19-bedingten Geschäftsschließungen große Bedeutung gewonnen haben, messen die Befragten einen wichtigen sozialen Mehrwert (11 %) bei. Für berufstätige Anwohner:innen stellen diese eine zeitliche Entlastung dar, da die Pakete rund um die Uhr abgeholt werden können. Da immer mehr Menschen auf Elektrofahrzeuge umsteigen, sollten in unmittelbarer Umgebung zum Wohnobjekt Schnellladesäulen installiert werden, damit das Aufladen der Fahrzeuge mit möglichst wenig Aufwand erfolgen und unkompliziert in den Alltag der Mieter:innen integriert werden kann. Diesen Aspekt erachten 34 % der Befragten als wichtig bzw. sehr wichtig.

²⁶ Vgl. Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.) (2021), S. 1.

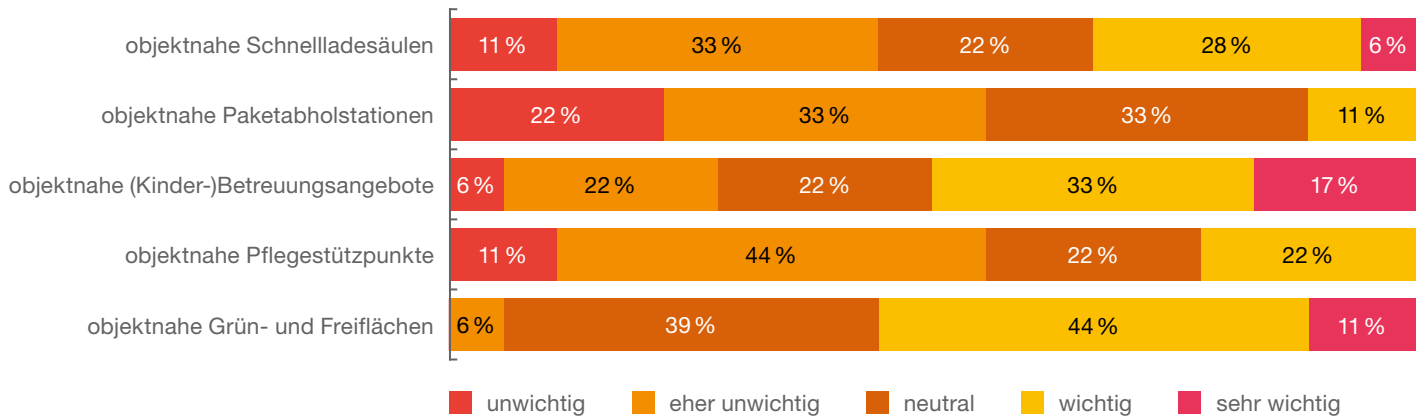
²⁷ Vgl. ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (Hrsg.) (2021), S. 9.

²⁸ Vgl. ING-DiBa AG (2021).

²⁹ Vgl. Beyer/Kaltenbach/Szabo et al. (2014), S. 14.

³⁰ Vgl. Platform on Sustainable Finance (2022), S. 37.

Abb. 11 Wichtigkeit der Quartiersqualität



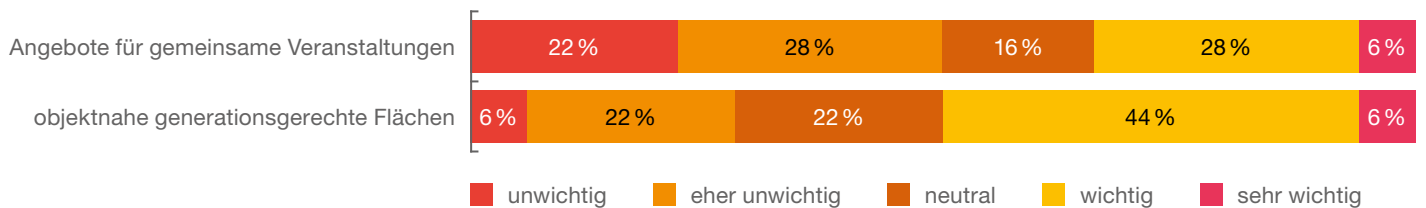
Quelle: Eigene Darstellung.

3 Gemeinschaft

Die beiden in der Kategorie „Gemeinschaft“ angeführten Kriterien zielen auf die soziale Integration der Anwohner:innen innerhalb der Nachbarschaft ab. So tragen objektnahe generationsgerechte Freizeitflächen wie etwa Boule-Felder oder Spielplätze zur Förderung eines nachhaltigen und integrativen Wohnumfelds bei, indem sie die soziale Interaktion zwischen den Generationen fördern. Zugleich wirken sich diese Erholungsflächen im Freien positiv auf die physische und die psychische Gesundheit der Anwohner:innen wie auch der gesamten umliegenden

Nachbarschaft aus. Das Angebot regelmäßiger gemeinsamer Veranstaltungen zielt auf die Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts ab. Der durch die Förderung der Gemeinschaft erzielte Social Value kommt allen Anwohner:innen, insbesondere jedoch älteren oder einsamen Menschen zugute, denn diese können so leichter soziale Kontakte knüpfen und halten. Dies wirkt sich wiederum positiv auf ihre mentale Gesundheit aus; es können Glücksgefühle erlebt werden und die Lebenszufriedenheit steigt.³¹ 50 % der Befragten finden diesen Aspekt sehr wichtig oder wichtig, während nur 28 % diesen als eher unwichtig oder unwichtig einstufen.

Abb. 12 Wichtigkeit der Gemeinschaft



Quelle: Eigene Darstellung.

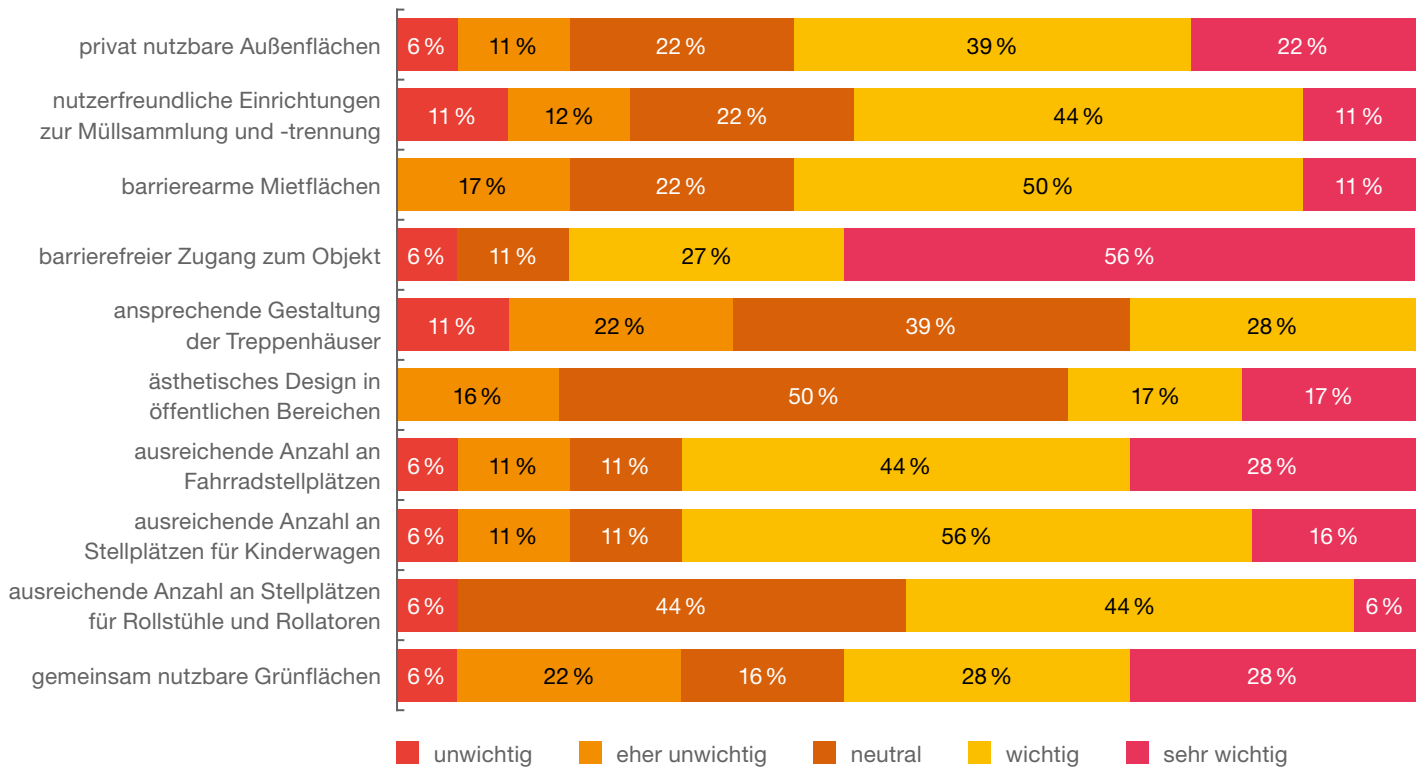
³¹ Vgl. Huxhold et al. (2020), S. 2.

4 Wohnqualität

Die Kategorie „Wohnqualität“ umfasst Kriterien, die die allgemeine Gesundheitsförderung der Bewohner:innen und die Schaffung eines adäquaten und ansprechenden Wohnraums betreffen (Abb. 13). Einige der Kriterien fokussieren die Bedürfnisse spezifischer Personengruppen wie Senioren und Familien. Gesundheitsfördernd sind beispielsweise gemeinsam nutzbare Grünflächen, da sie der mentalen und körperlichen Erholung der Anwohner:innen dienen. Diese Grünflächen, die von 61 % der Befragten als wichtig bzw. sehr wichtig erachtet werden, befinden sich im Unterschied zu den objektiven Grün- und Freiflächen auf dem Grundstück des Wohnobjekts; sie dienen daher zusätzlich der Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts. Die sozialen Kontakte können sich wiederum positiv auf das mentale Wohlbefinden der Nutzer:innen auswirken. Privat nutzbare Außenflächen wie etwa ein Garten oder ein Balkon haben sich insbesondere während der coronabedingten Ausgangsbeschränkungen ausgezahlt; sie erhöhen den Social Value von Wohnobjekten, da sie der Erholung und dem Wohlbefinden in einem privaten Umfeld dienen.³² 56 % der Befragten messen diesem Faktor einen hohen bzw. sehr

hohen Stellenwert bei. Das Vorhandensein ausreichender Fahrradstellplätze regt nachweislich dazu an, das Fahrrad als Fortbewegungsmittel zu nutzen und fördert somit die körperliche Aktivität der Bewohner:innen.³³ Dieser Aspekt wird von der großen Mehrheit der Befragten (84 %) als sehr wichtig bzw. wichtig angesehen. Treppenhäuser sollten möglichst gut einsehbar sein und ansprechend gestaltet sein, damit die Bewohner:innen eher für die Nutzung der Treppe statt des Aufzugs optieren. Dies fördert einen aktiven Lebensstil und trägt zur körperlichen Gesundheit der Bewohner:innen bei. Für Familien sollte eine ausreichende Anzahl an Kinderwagenstellplätzen im Objekt vorgesehen sein; dies ist auch für 61 % der Befragten von (großer) Wichtigkeit. Nutzungsfreundliche Einrichtungen zur Müllsammlung und -trennung fördern die verantwortungsbewusste Müllentsorgung und sorgen zudem für mehr Sauberkeit in Hinterhöfen. Die Höfe können dann auch eher für gemeinsame Veranstaltungen innerhalb der Nachbarschaft genutzt werden. Eine ästhetische Gestaltung der öffentlichen Bereiche, etwa durch lokale Kultur, Kunstwerke oder Pflanzen, trägt zur Schaffung einer einzigartigen Identität des Wohnobjekts bei und stellt eine visuelle Bereicherung für die Bewohner:innen und die Gemeinschaft dar.³⁴

Abb. 13 Wichtigkeit der Wohnqualität



Quelle: Eigene Darstellung.

³² Vgl. Robert Koch-Institut (2021), S. 16.

³³ Vgl. International WELL Building Institute (o. J. a).

³⁴ Vgl. International WELL Building Institute (o. J. b).

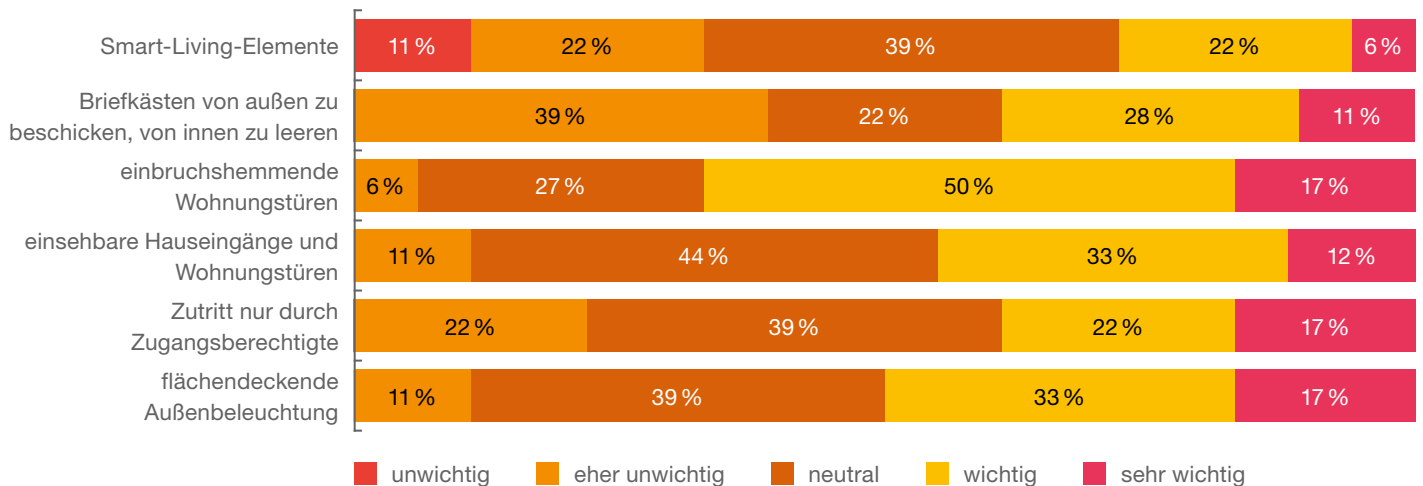
Für die ältere Generation und für körperlich eingeschränkte Menschen sind integrative Maßnahmen von hohem sozialen Wert.³⁵ Dazu zählen vor allem barrierearme Wohnobjekte und Mietflächen. Sie erlauben es den Senior:innen, so lange wie möglich in ihren Wohnungen wohnen zu bleiben und maximal selbstbestimmt zu leben. Dieser Aspekt kommt nicht nur den Senior:innen zugute, die bereits in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, sondern auch Menschen aller Altersstufen, die vorübergehend körperlich eingeschränkt sind. Körperlich noch aktive Senior:innen können bei ausreichend vorhandenem barrierearmem Wohnraum rechtzeitig solche Wohnungen beziehen, um in einem gewohnten Umfeld zu altern.³⁶ Selbstverständlich sollte auch der Zugang zum Wohnobjekt barrierefrei sein und es sollten ausreichend Stellplätze für Rollatoren und Rollstühle vorhanden sein.³⁷

5 Sicherheit

Die Kriterien der Kategorie „Sicherheit“ spielen bei der Messung und Bewertung des Social Value eine wesentliche Rolle, denn Sicherheit stellt ein Grundbedürfnis von Menschen dar. Die Bewohner:innen eines Wohnquartiers sollten sich stets sicher und wohl fühlen können. Eine sicherheitsfördernde Maßnahme ist beispielsweise die flächendeckende Außenbeleuchtung zur Prävention von

Einbrüchen sowie Unfällen auf den Verkehrsflächen des Objekts.³⁸ Diesen Aspekt erachten 50 % der Befragten als wichtig bzw. sehr wichtig. Des Weiteren sollten Wohnobjekte durch eine Zugangsbeschränkung gesichert sein, damit die Bewohner:innen vor unberechtigtem Zutritt geschützt werden. Gut einsehbare Hauseingänge und Treppenhäuser sowie einbruchshemmende Wohnungstüren tragen ebenfalls zur Sicherheit bei. Letzteres wird von 67 % der Befragten als wichtig bzw. sehr wichtig angesehen. Briefkästen, die von außen beschickt und von innen geleert werden, reduzieren zusätzlich das Risiko des unberechtigten Zutritts zum Objekt. Zudem dient diese Art der Briefkastengestaltung dem Schutz der Persönlichkeitsrechte der Bewohner:innen, indem die Privatsphäre bezüglich ihrer Briefpost gewahrt wird.³⁹ Smart-Living-Elemente wie etwa Türklingelkameras oder Gegensprechanlagen schützen ebenfalls vor dem Zutritt unqualifizierter Personen. Mittels digitaler Rauchwarnmelder und Alles-Aus-Schaltern kann das Brandrisiko gesenkt und somit das Leben der Bewohner:innen besser geschützt werden. Des Weiteren existieren technische Assistenzsysteme, die insbesondere Senior:innen einen hohen sozialen Mehrwert bieten können. Dabei handelt es sich unter anderem um in Alltagsgegenstände integrierbare Informations- und Kommunikationssysteme, die Kontroll- und Steuerleistungen übernehmen und somit die Sicherheit der Anwender:innen erhöhen.⁴⁰

Abb. 14 Wichtigkeit der Sicherheit



Quelle: Eigene Darstellung.

³⁵ Vgl. BNP Paribas Real Estate Holding GmbH (2021).
³⁶ Vgl. ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (2021), S. 3–5.
³⁷ Vgl. Thomas (2022).
³⁸ Vgl. ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (2021), S. 11.
³⁹ Vgl. Platform on Sustainable Finance (2022), S. 37.
⁴⁰ Vgl. ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (2021), S. 13.

I Fazit

Unsere Untersuchung zum Stimmungsbild hinsichtlich der Berücksichtigung des Social Value hat ergeben, dass die Mehrheit der Wohnungsgesellschaften den Social Value bei unternehmerischen Entscheidungen bereits berücksichtigt, vorwiegend bei Umbaumaßnahmen, Modernisierungen und Sanierungen, aber auch bei der Festlegung der Mietpreise, bei Ankaufsentscheidungen sowie Verkaufsentscheidungen integriert. Fast ein Viertel der befragten Unternehmen hat dabei jedoch Bedenken, weil bislang noch keine einheitlichen Standards zum Messen des Social Value existieren.

Die Gewichtung der Kriterien zur Messung des Social Value hat offenbart, dass Fahrradstellplätze, einbruchshemmende Wohnungstüren, barrierefreier Zugang zu Wohnobjekten und barrierearme Mietflächen, sowie gemeinsam nutzbare Grünflächen für die befragten Unternehmen am relevantesten sind. Vier dieser Kriterien gehören der Kategorie „Wohnqualität“ an. Dieser Kategorie wird demnach das größte Augenmerk zur Erhöhung des Social Value beigemessen. Das Ziel einer hohen Quartiersqualität wird von den Wohnungsgesellschaften ebenfalls als wichtig erachtet. Die befragten Unternehmen sehen insbesondere objektnahe Grün- und Freiflächen als wesentlich für die Erhöhung des Social Value an. Gemeinschaftsfördernden Flächen oder Angeboten hingegen messen die Befragten eine eher untergeordnete Bedeutung bei.

Für uns wurde deutlich, dass das „S“ innerhalb der ESG-Aktivitäten von Wohnungsunternehmen zunehmend aus dem Schatten der bislang vorherrschenden ökologischen Ausrichtung hervortritt. Die Nachfrage nach sozial nachhaltigen Immobilieninvestitionen steigt seit mehreren Jahren und wurde zuletzt noch einmal durch den Bewusstseinswandel in der Gesellschaft aufgrund der Covid-19-Pandemie forciert. Besonders die junge Generation und Initiativen wie das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. treiben diese Entwicklung voran. Auch auf politischer Ebene gewinnt die gesellschaftliche Nachhaltigkeit aufgrund der geplanten Ausweitung der EU-Taxonomie auf soziale Ziele an Bedeutung.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Thema Social Value bei den Wohnungsbaugesellschaften bereits einen hohen Stellenwert innehat. Für eine weiterreichende strukturelle Berücksichtigung von sozialen Aspekten ist es jedoch erforderlich, einheitliche Standards zur Messung des sozialen Mehrwerts von Wohnimmobilien zu entwickeln.



Quellenverzeichnis

Beyer, Kirsten M. M./Kaltenbach, Andrea/Szabo, Aniko et al. (2014)

Exposure to Neighborhood Green Space and Mental Health: Evidence from the Survey of the Health of Wisconsin; online verfügbar unter: <https://www.mdpi.com/1660-4601/11/3/3453>; zuletzt aktualisiert: 31.01.2014; zuletzt geprüft: 20.06.2022.

BNP Paribas Real Estate Holding GmbH (Hrsg.) (2021)

S & G in ESG – Die Verantwortung der Unternehmen, online verfügbar unter: www.realestate.bnpparibas.de/blog/esg/s-g-in-esg-die-verantwortung-der-unternehmen, zuletzt aktualisiert: 01.10.2021, zuletzt geprüft: 22.06.2022.

bulwiengesa AG (Hrsg.) (2022)

Kurzstudie ESG-Fonds-Landschaft Deutschland, online verfügbar unter: https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2022-05/kurzstudie-esg-fonds-landschaft_2022.pdf, zuletzt aktualisiert: 12.05.2022, zuletzt geprüft: 27.06.2022.

Conrads, Christiane (2021)

Politik und Regulatorik im Spannungsfeld zwischen Gestaltung der ESG-Transformation und wachsendem Regulierungsdruck, in: Conrads, Christiane; Hackelberg, Florian; Veith, Thomas (Hrsg.) (2021), ESG in der Immobilienwirtschaft – Praxishandbuch für den gesamten Immobilien- und Investitionszyklus, 1. Auflage, Freiburg 2021, S. 25–77.

Deutsche Gesellschaft für die Vereinten Nationen e. V. (Hrsg.) (o. J.)

Ziele für Nachhaltige Entwicklung, online verfügbar unter: <https://dgvn.de/ziele-fuer-nachhaltige-entwicklung>, zuletzt aktualisiert: o. A., zuletzt geprüft: 02.07.2022.

Europäische Kommission (Hrsg.) (2018)

Mitteilung der Kommission an das europäische Parlament, den europäischen Rat, den Rat, die europäische Zentralbank, den europäischen wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen – Aktionsplan: Finanzierung nachhaltigen Wachstums, online verfügbar unter: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:52018DC0097&from=DE>, zuletzt aktualisiert: 08.03.2018, zuletzt geprüft: 28.06.2022.

Europäische Kommission (Hrsg.) (2020)

Im Blickpunkt – Energieeffizienz von Gebäuden, online verfügbar unter: https://commission.europa.eu/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17_de, aktualisiert: 17.02.2020, zuletzt geprüft: 07.03.2023.

Europäische Kommission (Hrsg.) (o. J.)

EU taxonomy for sustainable activities, online verfügbar unter: <https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities>, zuletzt aktualisiert: o. A., zuletzt geprüft: 10.06.2022.

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (Hrsg.) (2021)

Nachhaltigkeit 4.0 – Von Zertifikaten über CSR bis ESG, online verfügbar unter: www.gif-ev.de/onlineshop/download/direct,532, zuletzt aktualisiert: o. A., zuletzt geprüft 30.05.2022.

Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.) (2021)

Pressedienst – Neue Studie mit Daten für alle 77 Großstädte, online verfügbar unter: www.boeckler.de/pdf/pm_fofoe_2021_06_15.pdf, zuletzt aktualisiert: 15.06.2021, zuletzt geprüft: 11.06.2022.

Heinrich, Ellen (2021)

Der ESG-Nebel lichtet sich, online verfügbar unter: <https://bulwiengesa.de/index.php/de/magazin/der-esg-nebel-lichtet-sich>, zuletzt aktualisiert: 12.12.2021, zuletzt geprüft: 14.06.2022.

Huxhold, Oliver; Engstler, Heribert; Klaus, Daniela (2020)

Risiken der Kontaktsperre für soziale Kontakte, soziale Unterstützung und ehrenamtliches Engagement von und für ältere Menschen, online verfügbar unter: www.ssoar.info/ssoar/bitstream/handle/document/67239/ssoar-2020-huxhold_et_al-Risiken_der_Kontaktsperre_fur_soziale.pdf?sequence=1&isAllowed=y&lnkname=ssoar-2020-huxhold_et_al-Risiken_der_Kontaktsperre_fur_soziale.pdf, zuletzt aktualisiert: 08.04.2020, zuletzt geprüft: 27.06.2022.

IG Lebenszyklus Bau (Hrsg.) (2021)

EU-Taxonomie – Praxisleitfaden für die Bau- und Immobilienwirtschaft, online verfügbar unter: https://ig-lebenszyklus.at/wp-content/uploads/2021/10/EU-Taxonomy_FINAL.pdf, zuletzt aktualisiert: Oktober 2021, zuletzt geprüft: 27.06.2022.

ING-DiBa AG (Hrsg.) (2021)

Geldsorgen und Gesundheit – Ergebnisse einer ING-Umfrage, online verfügbar unter: www.ing.de/wissen/geldsorgen-gesundheit/, zuletzt aktualisiert: 25.05.2021, zuletzt geprüft: 27.06.2022.

Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (Hrsg.) (2021)

Social Impact Investing – Der Praxisleitfaden für die Immobilienwirtschaft, online verfügbar unter: www.wbm.de/fileadmin/projekte/WBM_website/startseite/ICG_Praxisleitfaden_Social_Impact_FINAL_72.pdf, zuletzt aktualisiert: Februar 2021, zuletzt geprüft: 30.05.2022.

Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (Hrsg.) (o. J.)

Social Impact Investing, online verfügbar unter: <https://icg-institut.de/de/social-impact-investing/>, zuletzt aktualisiert: o. A., zuletzt geprüft: 01.06.2022.

International Valuation Standards Council (Hrsg.) (2020)

Perspectives Paper: Defining and Estimating „Social Value“, online verfügbar unter: www.ivsc.org/how/, zuletzt aktualisiert: 24.11.2020, zuletzt geprüft: 06.06.2022.

International WELL Building Institute (Hrsg.) (o. J. a)

How does WELL Certification work?, online verfügbar unter: <https://well.support/593aa7a3-5fe2-4771-a0c0-1d7f7e3dacf8>, zuletzt aktualisiert: o. A., zuletzt geprüft: 06.06.2022.

International WELL Building Institute (Hrsg.) (o. J. b)

Nature and Place, online verfügbar unter: <https://v2.wellcertified.com/en/wellv2/mind/feature/2>, zuletzt aktualisiert: o. A., zuletzt geprüft: 21.06.2022.

Jones Lang LaSalle Inc. (Hrsg.) (2022)

Return on Sustainability – How the „value of green“ conversation is growing up, online verfügbar unter: www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/global/return-on-sustainability-jan-2022.pdf, zuletzt aktualisiert: 10.01.2022, zuletzt geprüft: 12.06.2022.

Jones Lang LaSalle Inc. (Hrsg.) (2021)

European Living – Investor Survey; online verfügbar unter: <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/en/jll-emea-de-emea-living-investor-survey-2021.pdf>; zuletzt aktualisiert: 27.04.2021; zuletzt geprüft: 27.06.2022.

Kadel, Dirk; von Richthofen, Johannes; Hackelberg, Florian (2021)

ESG in der Immobilienbewertung, in: Conrads, Christiane; Hackelberg, Florian; Veith, Thomas (Hrsg.) (2021), ESG in der Immobilienwirtschaft – Praxishandbuch für den gesamten Immobilien- und Investitionszyklus, 1. Auflage, Freiburg 2021, S. 461–488.

Mitsostergiou, Eri (2022)

Immobilieninvestments: Der soziale Wert rückt in den Vordergrund, online verfügbar unter: www.savills.de/blog/article/325053/germany-articles/der-soziale-wert-rueckt-in-den-vordergrund.aspx, zuletzt aktualisiert: 14.02.2022, zuletzt geprüft: 18.06.2022.

Peterdy, Kyle (2022)

ESG (Environmental, Social and Governance) – The framework for assessing the impact of the sustainability and ethical practices of a company, online verfügbar unter: <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/knowledge/other/esg-environmental-social-governance/>, zuletzt aktualisiert: 06.05.2022, zuletzt geprüft: 14.06.2022.

Platform on Sustainable Finance (Hrsg.) (2022)

Final Report on Social Taxonomy, online verfügbar unter: https://ec.europa.eu/info/files/280222-sustainable-finance-platform-finance-report-social-taxonomy_en, zuletzt aktualisiert: 28.02.2022, zuletzt geprüft: 25.05.2022.

Robert Koch-Institut (Hrsg.) (2021)

Lebensqualität während der COVID-19-Pandemie – Ergebnisse der CORONA-HEALTH-App-Studie, in: Journal of Health Monitoring, S6/2021, online verfügbar unter: https://edoc.rki.de/bitstream/handle/176904/8857/JoHM_S6_2021_Lebensqualitaet%20bei_COVID-19.pdf?sequence=1&isAllowed=y, zuletzt aktualisiert: 13.10.2021, zuletzt geprüft: 27.06.2022.

Thomas, Claus (2022)

Soziale Immobilieninvestments: „Eine Professionalisierung ist unerlässlich“, online verfügbar unter: www.private-banking-magazin.de/esg-immobilien-fonds-asset-allocation/, zuletzt aktualisiert: 17.03.2022, zuletzt geprüft: 22.06.2022.

Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e. V. (Hrsg.) (2021)

Vergleich der besonderen Anforderungen des Qualitätssiegels QNG des Bundes mit den NaWoh-Steckbriefen und Handhabung im Zusammenhang mit den NaWoh-Steckbriefen, online verfügbar unter: www.nawoh.de/uploads/pdf/kriterien/21_10_11_Vergleich_besonderer_QNG-Anforderungen_NaWoh.pdf, zuletzt aktualisiert: 11.10.2021, zuletzt geprüft: 19.06.2022.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (Hrsg.) (2022)

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft in Zahlen, online verfügbar unter: <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/Bedeutung-der-Immobilienwirtschaft-in-Zahlen.pdf>, zuletzt aktualisiert: 15.03.2022, zuletzt geprüft: 03.06.2022.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (Hrsg.) (2021)

Positionierung des ZIA zum Thema Wohnen Plus, online verfügbar unter: https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/03/zia_positionspapier_wohnen_plus_2021.pdf, zuletzt aktualisiert: Juni 2021, zuletzt geprüft: 07.06.2022.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (Hrsg.) (o. J.)

Zahlen, Daten, Fakten: Wohnimmobilien, online verfügbar unter: <https://zia-deutschland.de/project/zahlen-daten-fakten-wohnimmobilien/>, zuletzt aktualisiert: o. A., zuletzt geprüft: 02.07.2022.

Ihre Ansprechpersonen



Thorsten Schnieders
Partner Real Estate
Mobilitel.: +49 1515 3800859
thorsten.schnieders@pwc.com



Dirk Kadel
Partner Real Estate
Mobilitel.: +49 170 3307527
dirk.kadel@pwc.com



Andreas Polter
Mobilitel.: +49 151 41609102
andreas.polter@pwc.com



Lisa Rädeker
Mobilitel.: +49 1517 4467204
lisa.raedeker@pwc.com

Über uns

Unsere Mandanten stehen tagtäglich vor vielfältigen Aufgaben, möchten neue Ideen umsetzen und suchen unseren Rat. Sie erwarten, dass wir sie ganzheitlich betreuen und praxisorientierte Lösungen mit größtmöglichem Nutzen entwickeln. Deshalb setzen wir für jeden Mandanten, ob Global Player, Familienunternehmen oder kommunaler Träger, unser gesamtes Potenzial ein: Erfahrung, Branchenkenntnis, Fachwissen, Qualitätsanspruch, Innovationskraft und die Ressourcen unseres Expert:innennetzwerks in 152 Ländern. Besonders wichtig ist uns die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Mandanten, denn je besser wir sie kennen und verstehen, umso gezielter können wir sie unterstützen.

PwC Deutschland. Mehr als 13.000 engagierte Menschen an 21 Standorten. Knapp 2,61 Mrd. Euro Gesamtleistung. Führende Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft in Deutschland.

