

IRE|BS

Beiträge zur Immobilienwirtschaft ■

Schlüsselfaktor S: Die Soziale Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft: Auf dem Weg zu einem europäischen Bewertungsstandard

Autoren:

Hannah Salzberger

Leonie Müller-Judex

Tobias Just

Heft 30 In Kooperation mit:



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany



International Real Estate Business School
Universität Regensburg

Herausgeber: **IRE|BS** International Real Estate Business School, Universität Regensburg
www.irebs.de
ISSN 2197 - 7720
Copyright © **IRE|BS** International Real Estate Business School 2024, alle Rechte vorbehalten

Verantwortlich für den Inhalt dieses Bandes:
Hannah Salzberger, IREBS | Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft
Leonie Müller-Judex, IREBS Immobilienakademie
Prof. Dr. Tobias Just, IREBS | Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft und IREBS Immobilienakademie

Wissenschaftliche Bearbeitung:



International Real Estate Business School
Universität Regensburg

Studie in Kooperation mit:



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

RECHTLICHE HINWEISE

ZUGANG

Die Publikation von und der Zugang zu Informationen in dieser Studie kann durch lokale Vorschriften in gewissen Ländern eingeschränkt sein. Diese Studie richtet sich ausdrücklich nicht an Personen in Staaten, in denen (aufgrund der Staatsangehörigkeit bzw. des Wohnsitzes der jeweiligen Person oder aus anderen Gründen) entsprechende Einschränkungen gelten. Insbesondere richtet sich die Studie nicht an Bürger der USA sowie an Personen, die in den USA oder in einem ihrer Territorien, Besitzungen oder sonstigen Gebieten, die der Gerichtshoheit der USA unterstehen, wohnhaft sind oder dort ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben. Personen, für welche entsprechende Beschränkungen gelten, dürfen nicht, weder online noch in anderer Form, auf diese Studie zugreifen.

KEIN ANGEBOT

Der Inhalt dieser Studie dient ausschließlich Informationszwecken und stellt keine Werbung, kein Angebot und keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder zum Tätigen irgendwelcher Anlagegeschäfte oder sonstiger Transaktionen dar. Diese Studie (einschließlich der darin enthaltenen Informationen und Meinungen) stellt keine Anlageberatung dar und sollte nicht als solche aufgefasst werden. Potentielle Investoren sind gehalten, spezifische Beratung einzuholen und Anlageentscheide gestützt auf ihre individuellen Anlageziele sowie ihre finanziellen und steuerlichen Gegebenheiten zu treffen.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Autoren sind darum bemüht, dass diese in dieser Studie enthaltenen Informationen zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung richtig und vollständig sind und aus zuverlässigen Quellen stammen. Die Autoren lehnen jedoch jegliche Verantwortung für die Genauigkeit, Zuverlässigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der hierin wiedergegebenen Informationen und Meinungen ab. Die Autoren lehnen ausdrücklich jegliche Haftung für Verluste oder Schäden ab, die sich aus der Nutzung dieser Studie oder dem Vertrauen in die darin enthaltenen Informationen ergeben könnten, einschließlich Gewinnausfälle oder anderer direkter und indirekter Schäden.

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis	III
Abbildungsverzeichnis	IV
1 Einleitung	1
2 Rechtlicher Rahmen für ökologische und soziale Nachhaltigkeit	4
2.1 Internationale Nachhaltigkeitsregularien	4
2.2 Nationale Nachhaltigkeitsregularien	10
2.3 Kommunale Initiativen zur Förderung sozialer Nachhaltigkeit in Europa	15
3 Definition des „Sozialen“ im Rahmen dieser Studie	17
3.1 Begriffserklärung und Abgrenzung sozialer Aspekte	17
3.2 Einordnung sozialen Handelns	22
4 Akteure und Assetklassen	24
4.1 Wesentliche Akteure in der Immobilienwirtschaft	24
4.2 Betrachtete Assetklassen	30
5 Methodik und Forschungsansatz	31
5.1 Güterklassifikation und Verteilungswirkungen	31
5.2 Zwei Aspekte sozialer Nachhaltigkeit	32
5.3 Konzeptionelle Herangehensweise und Studiendesign	33
5.4 Einordnung in den immobilienwirtschaftlichen Kontext	34
6 Die Literatur zur Entwicklung von Bewertungsmaßstäben	37
6.1 Art und Umfang der Informationsquellen	37
6.2 Soziale Nachhaltigkeitsforschung im internationalen Kontext	40
6.3 Thematische Kategorisierung der verwendeten Literatur	45
6.4 Bestehende Methoden zur Identifikation von Kriterienkatalogen	52
7 Bewertungsmaßstäbe für das Soziale	56
7.1 Bewertungsmaßstäbe für die gesamte Immobilienwirtschaft	56
7.2 Bewertungsmaßstäbe für ausgewählte Akteure	61
7.2.1 Hauptakteur 1: Projektentwickler	61
7.2.2 Hauptakteur 2: Bestandshalter	64
7.2.3 Hauptakteur 3: Regulierte Fonds	67
7.2.4 Nebenakteur 1: Nutzer	70
7.2.5 Nebenakteur 2: Kommunale Entscheidungsträger	73
7.3 Schlüsselbereiche sozialer Handlungen	76
7.4 Präzisierung von Indikatoren	80
8 Soziale Nachhaltigkeitsziele in der Immobilienwirtschaft und ihre Zuordnung zu den UN-SDGs	83

9 Schlussfolgerung	88
Literaturverzeichnis	95

Tabellenverzeichnis

1	EU-Nachhaltigkeitsberichtspflicht für Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen . . .	6
2	Ausgewählte Veröffentlichungen zu sozialer Nachhaltigkeit	39
3	Beispielhafte Darstellung der bestehenden Methoden zur Identifikation von Kriterienkatalogen	55
4	Bewertungsmaßstäbe für die Immobilienwirtschaft I	58
5	Bewertungsmaßstäbe für die Immobilienwirtschaft II	59
6	Bewertungsmaßstäbe für die Immobilienwirtschaft III	60
7	Bewertungsmaßstäbe für Projektentwickler I	62
8	Bewertungsmaßstäbe für Projektentwickler II	63
9	Bewertungsmaßstäbe für Bestandshalter I	65
10	Bewertungsmaßstäbe für Bestandshandshalter II	66
11	Bewertungsmaßstäbe für Fonds I	68
12	Bewertungsmaßstäbe für Fonds II	69
13	Bewertungsmaßstäbe für Nutzer I	71
14	Bewertungsmaßstäbe für Nutzer II	72
15	Bewertungsmaßstäbe für Kommunale Entscheidungsträger I	74
16	Bewertungsmaßstäbe für Kommunale Entscheidungsträger II	75
17	Schlüsselbereiche für soziale Nachhaltigkeit I	77
18	Schlüsselbereiche für soziale Nachhaltigkeit II	78
19	Beispielhafte Bewertungsmaßstäbe für Indikatorenspezifität	82
20	Zuordnung der Ziele des Bewertungsmaßstabs zu den SDGs I	83
21	Zuordnung der Ziele des Bewertungsmaßstabs zu den SDGs II	85
22	Zuordnung der Ziele des Bewertungsmaßstabs zu den SDGs III	86
23	Zuordnung der Ziele des Bewertungsmaßstabs zu den SDGs IV	87
24	Ergänzende Veröffentlichungen zu sozialer Nachhaltigkeit	-93
25	Übersicht über die Abkürzungen und ihre Bedeutungen	-94

Abbildungsverzeichnis

1	Die Entwicklung von ESG	5
2	Abgrenzung der Offenlegungspflichten von Finanzprodukten nach SFDR	7
3	Stufenweise Ausweitung der Reportingpflicht - CSRD	8
4	Meilensteine zur Nachhaltigkeit bei der BaFin	11
5	Klassifizierung nachhaltiger Investments	12
6	Komponenten des <i>Sozialen</i>	19
7	Herleitung des <i>S</i> in ESG	24
8	Rahmensetzung für die Immobilienwirtschaft	25
9	Einordnung der immobilienwirtschaftlichen Akteure	27
10	Übersicht zentrale Handlungsfelder der wesentlichen Akteure in der Immobilienwirtschaft	28
11	Ableitung von messbaren Indikatoren zur Quantifizierung sozialer Nachhaltigkeit	34
12	Struktur und Dimensionen der Bewertungsmaßstäbe	35
13	Entwicklung der Bewertungsmaßstäbe für die Akteure der Immobilienwirtschaft	36
14	Darstellung der ausgewerteten Literatur	37

1 Einleitung

Menschen verbringen einen erheblichen Teil ihrer Zeit in Gebäuden. Studien zeigen, dass Menschen in Industrieländern etwa 70 % ihrer Zeit in Innenräumen verbringen (World Health Organization, 2018). Diese Tendenz wird durch den zunehmenden Einfluss digitaler Medien und den modernen Lebensstil verstärkt; nicht nur die Generation Y wird zur Indoor Generation, und dies birgt gesundheitliche Risiken, falls in Gebäuden schlechte Raumluftqualität oder unzureichendes Licht vorherrschen (VELUX Magazin, 2023). Immobilien sind also zunehmend entscheidend für die Gesundheit und das allgemeine Wohlbefinden von Menschen.

Doch Wohlbefinden ist mehr als die Abwesenheit von Schadstoffen oder Gefahrquellen. Menschen sind soziale Wesen, und unser Wohlbefinden hängt auch von der Interaktion mit anderen Menschen ab. Immobilien sind Orte des Zusammenkommens und können auch über diesen Kanal unser Wohlbefinden positiv oder negativ beeinflussen. Die Qualität des Miteinanders hängt wesentlich von der Gestaltung privater und öffentlicher Räume ab (Gehl, 2020). Alexander u. a. (2010) argumentieren, dass durchdachte räumliche Muster die Grundlage für funktionale und soziale Räume bilden, die das menschliche Wohlbefinden steigern. Jacobs (1961) hebt die Bedeutung lebendiger Nachbarschaften hervor, indem sie den öffentlichen Raum als Bühne für das soziale Geschehen beschreibt. Somit wird durch die bewusste Gestaltung und Nutzung von Immobilien und von öffentlichen Räumen langfristig ein wertvolles und nachhaltiges Zusammenleben ermöglicht. Immobilienentwickler und -betreiber spielen folglich eine entscheidende Rolle, um sozial nachhaltige Gebäude zu konzipieren, also Gebäude, die privatwirtschaftliche Vorteile ermöglichen, ohne dabei das Gemeinschaftliche zu opfern, indem sie gesunde, sichere und zugängliche Wohn- und Arbeitsumgebungen schaffen. Maßnahmen, wie die Schaffung von Grünflächen, die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen und die Implementierung barrierearmer Designs, sind wesentliche Schritte zur Verbesserung der Lebensqualität und zur sozialen Integration (Habitat for Humanity, 2021; Homagk, 2023). Diese Initiativen können erheblich zur Verringerung sozialer Ungleichheiten beitragen, indem sie sicherstellen, dass auch benachteiligte Bevölkerungsgruppen Zugang zu qualitativ hochwertigem Wohnraum haben (Habitat for Humanity, 2021; Homagk, 2023; World Green Building Council, 2023).

Doch dieses Gelingen ¹ hat in der Regel einen Preis. Damit die gemeinschaftlichen Vorteile von Räumen nicht nur für wenige, sondern für möglichst viele Menschen geöffnet werden, bedarf es Konzepte, die private Rendite mit Vorteilen für das Gemeinschaftliche in Einklang bringen. Dies ist insbesondere deswegen herausfordernd, da das Gemeinschaftliche schwer über Marktmechanismen abgebildet werden kann. Ökonomen sprechen von externen Effekten und Öffentlichen Gütern, wenn es um jene Vor- und Nachteile von Gütern und Dienstleistungen geht, die nicht über die Marktprozesse eingefangen werden können. Für die Menschen sind solche „nicht-marktlichen“ Güter jedoch nicht wertlos, sie haben halt nur keinen Marktpreis. Hierzu zählt auch die Verteilungsgerechtigkeit; Menschen lehnen mitunter Marktergebnisse ab – und das ist durchaus nachvollziehbar, wenn es zum Beispiel um lebensnotwendige Güter geht. Dann bedarf es flankierender Maßnahmen und Mechanismen, damit ein Optimum aus privaten und öffentlichen Gütern zu einem höchstmöglichen Wohlbefinden in der Gesellschaft führt. Doch genau hier verläuft eine

¹Besonderer Dank gilt Vanessa Dietl und Melissa Mahmoud für das sorgfältige Lektorat und die wertvolle, konstruktive Kritik, die zur Verbesserung dieser Arbeit beigetragen haben.

viel diskutierte Demarkationslinie, wann der Fokus auf rein private Bereitstellung von Gütern wertvoller ist und wann ein stärkerer Akzent auf dem Gemeinschaftlichen zu liegen hat. Soziale Vorteile sind deswegen schwerer zu messen als private Vorteile, weil gerade eben der Preis als Allokationsinstrument und Richtungsgeber ausfällt, und daher kommen weichere Werturteile zum Tragen. Diese Messschwierigkeiten nehmen jedoch keineswegs die Bedeutung des Sozialen für die Immobilienwirtschaft, sie führen jedoch zu einer Vielstimmigkeit, weil Ungenauigkeit leicht zu Beliebigkeit führt.

Die Immobilienwirtschaft und auch die immobilienwirtschaftliche Forschung widmet sich in den letzten Jahren (wieder einmal) verstärkt im Rahmen sozialer Nachhaltigkeitsinitiativen und Forschungsprojekten dem Sozialen. Doch dieses Mehr an Initiative führte bisher noch nicht zu einem Konsens, wie soziale Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft definiert und damit auch gemessen werden kann, denn soziale Nachhaltigkeit ist wie ein Sammelbecken für schwer Greifbares; sie umfasst eine Vielzahl von Faktoren, einschließlich Menschenrechten, Arbeitsbedingungen und sozialer Gerechtigkeit. Die Entwicklung einheitlicher und quantifizierbarer Kriterien für die Bewertung sozialer Nachhaltigkeit ist daher kompliziert, da viele dieser Begriffe selber vielschichtig sind und sich daher unterschiedlich interpretiert werden (Adcock und Crowe, 06.04.2022).

Eine allgemeingültige Definition sozialer Nachhaltigkeit existiert bisher nicht für die Immobilienwirtschaft. Ein Entwurf für eine S-Taxonomie, der ähnliche Standards wie die E-Taxonomie für Umweltaspekte schaffen sollte, wurde letztlich verworfen, da die Komplexität und die Schwierigkeiten bei der Konsensfindung überwogen (Lohr, 2022). Baureis und Latosik (2021) sowie Betz und Harsch (2022) betonen, dass soziale Kriterien schwerer wissenschaftlich validierbar sind, und dass sich die Vereinbarkeit von ökologischen und sozialen Zielen als besonders schwierig erweist. Dies liegt auch daran, dass es leichter ist einen Konsens hinsichtlich von Umweltrisiken als hinsichtlich sozialer Risiken herzustellen: Weniger Kohlendioxidemissionen senken das Risiko klimatischer Veränderungen und lassen sich leicht messen; bei vielen sozialen Aspekten lassen sich solch einfachen linearen Beziehungen nicht nachweisen. Die zahlreichen bestehenden Ansätze und Standards zur Bewertung sozialer Nachhaltigkeit, von den United Nations Sustainable Development Goals (SDGs) bis hin zu branchenspezifischen Rahmenwerken wie dem Sustainability Accounting Standards Board (SASB), zeigen die Komplexität und Vielfalt in der Definition und Messung sozialer Nachhaltigkeit. Diese unterschiedlichen Ansätze führen dazu, dass zahlreiche Frameworks und Richtlinien existieren, da jeder Akteur individuell versucht, soziale Nachhaltigkeit zu definieren und zu messen (Adcock und Crowe, 06.04.2022; Betz und Harsch, 2022).

Das Ziel dieser Studie ist es daher, die existierenden Kriterienkataloge zur Quantifizierung und Bewertung sozialer Nachhaltigkeit im europäischen Kontext systematisch auszuwerten, einen Konsens über die wichtigsten Kriterien zu entwickeln und diesen spezifisch auf die einzelnen Akteursgruppen der Immobilienwirtschaft anzuwenden. Hier gehören zu den Hauptakteuren Projektentwickler, Bestandshalter und Fondsmanager, während Nutzer und kommunale Entscheidungsträger zu den Nebenakteuren zählen. So erhält jede Akteursgruppe und für verschiedene Assetklassen (insbesondere Wohnen, Büro und Einzelhandel) einen individuellen Bewertungsmaßstab und somit Handlungsansätze, wie sie soziale Nachhaltigkeit, basierend auf dem gegenwärtigen Konsens, umsetzen können.

Die Studie gliedert sich in neun Kapitel: Im *Kapitel 2* werden die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die historische Entwicklung der sozialen Nachhaltigkeit im europäischen Kontext skizziert. In *Kapitel 3* werden die unterschiedlichen Definitionen des Sozialen und dessen Komponenten gegenübergestellt, um daraus eine Definition des Sozialen abzuleiten, die in den weiteren Kapiteln als Grundlage für die Analyse verwendet wird. *Kapitel 4* stellt die (hier behandelten) Akteure und Assetklassen der Immobilienwirtschaft sowie deren Handlungsfelder vor, um später die Zuständigkeiten bei der Integration sozialer Nachhaltigkeit zuordnen zu können. In *Kapitel 5* wird die Methodik der Studie, sowie ein Konsens aus den bereits bestehenden Kriterienkatalogen abgeleitet und erläutert, wie diese Kriterien klassifiziert werden können. *Kapitel 6* beschreibt Art, Umfang sowie die Kerninhalte der verwendeten Quellen. *Kapitel 7* verdichtet die daraus resultierenden Bewertungsmaßstäbe für die gesamte Immobilienbranche sowie für einzelne Akteure, die als Handlungsempfehlungen zur Umsetzung sozialer Nachhaltigkeit dienen sollen. In *Kapitel 8* werden diese Bewertungsmaßstäbe den jeweiligen Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen zugeordnet, um sie in den übergeordneten Nachhaltigkeitskontext einzuordnen. Abschließend fasst *Kapitel 9* die zentralen Erkenntnisse zusammen und bietet Implikationen für die Praxis sowie einen Ausblick für weitere Forschung.

2 Rechtlicher Rahmen für ökologische und soziale Nachhaltigkeit

Auf Nachhaltigkeit zielende Regulierungen setzen rechtliche Rahmenbedingungen, die alle Akteure einer Gesellschaft zu nachhaltigem Handeln anregen oder sogar verpflichten sollen. Regulierungen können gewährleisten, dass ökologische, soziale und ethische Standards erreicht und eingehalten werden. Im Folgenden werden die unterschiedlichen subsidiären Regulierungsregime in Europa skizziert und ihre Rolle sowie ihr Einfluss auf das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung gekennzeichnet.

2.1 Internationale Nachhaltigkeitsregularien

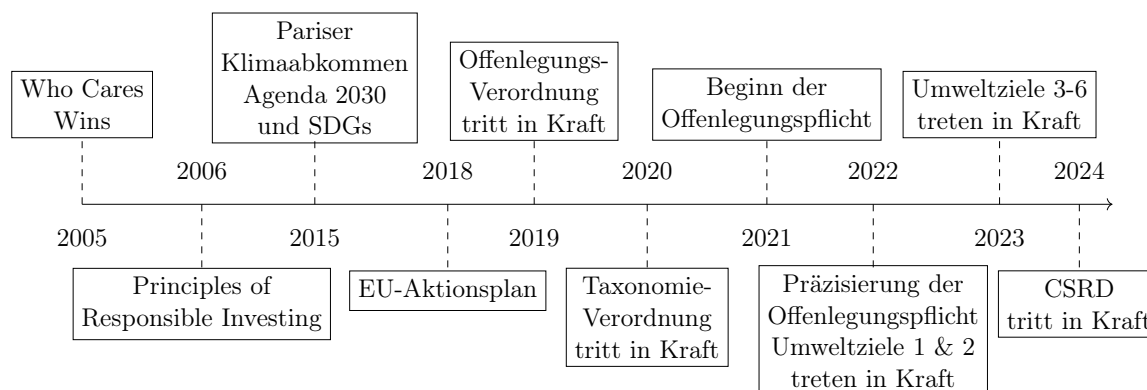
Zentrale Verordnungen und Richtlinien

Der so genannte *Brundtland-Bericht* von 1987 definierte nachhaltige Entwicklung als eine „Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne die Fähigkeit zukünftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen“ (World Commission on Environment and Development, 1987, S. 24). Dieser Bericht betont die Notwendigkeit einer integrierten globalen Anstrengung, um wirtschaftliche Entwicklung, soziale Gerechtigkeit und Umweltschutz miteinander zu verbinden. Im Jahr 2004 legte Kofi Annan, der damalige Generalsekretär der Vereinten Nationen, mit der Initiative des *UN Global Compact* und der *International Finance Corporation* den Grundstein für ESG-konformes Investieren, an der sich viele global agierende Finanzinstitute beteiligten (Kell, 2018). Diese Kooperation mündete 2005 in der Veröffentlichung des Berichts *Who Cares Wins*, in dem erstmals das Akronym *ESG* für den Dreiklang aus ökologischen (E) und sozialen Zielen (S) sowie guter Unternehmensführung (G) Verwendung fand, auch um zu veranschaulichen, dass wirtschaftliche Ziele nicht im Gegensatz zu diesen Nachhaltigkeitszielen stehen müssen. Der Grundgedanke war, dass ein ganzheitlicher Ansatz die Wertschöpfung unter der Nebenbedingung dieser drei Nachhaltigkeitsfaktoren (ESG) zu optimieren habe, denn nur dann würden die Interessen aller Stakeholder hinreichend berücksichtigt werden. Da dieser Ansatz auch das Risikomanagement, die Reputation sowie die finanzielle Leistung von Unternehmen integriert, werden gerade kurz- und langfristige unternehmerische Ziele betrachtet (International Finance Corporation, 2004).

Auf dieser Grundlage wurden im Jahr 2006 die *Principles for Responsible Investing (PRI)* veröffentlicht. Diese stellen eine freiwillige Selbstverpflichtung von Finanzunternehmen dar. Die PRI umfassen sechs Prinzipien: die Integration von ESG-Kriterien in Analyse- und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich, in die Investitionspolitik und -praxis, die angemessene Offenlegung, die Zusammenarbeit von Akteuren im Finanzsektor, die Förderung der Prinzipien sowie deren Berichterstattung über das Umsetzen der Prinzipien (Principles for Responsible Investment, 2019; Häßler und Jung, 2016). Sowohl der UN-Bericht als auch die PRI stellen weiche Orientierungen dar. Sie beruhen auf Selbstorganisation, Sanktionsmechanismen sind nicht vorgesehen oder schwach ausgeprägt. Insofern sind sie eine Vorstufe zu internationalen „harten“ Regeln. Das *Pariser Klimaabkommen*, die *Agenda 2030* der Vereinten Nationen und die Verabschiedung der Sustainable Development Goals (SDGs) im Jahr 2015 stellen den nächsten bedeutenden Meilenstein in der Kodifizierung von ESG-Kriterien dar, denn nun wurden die Ziele auf die Ebene der staatlichen

Selbstverpflichtung gehoben, aus der dann ein Regulierungserfordernis folgen musste. Das Pariser Klimaabkommen zielt darauf ab, den globalen Temperaturanstieg auf unter 2 Grad Celsius zu begrenzen und strebt an, diesen auf 1,5 Grad Celsius zu beschränken. Die SDGs setzen mit 17 (ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen) Wirkungszielen einen visionären Rahmen für die menschliche Entwicklung. Diese Entwicklungsziele stellen eine Prioritätenliste dar und helfen so, knappes Investmentkapital in angemessene nachhaltige Investmentprodukte zu schleusen (Institut für Corporate Governance, 2021). Die SDGs bilden häufig die Basis von ESG-Strategien (Bühl, 2021). Die SDGs, die sich insbesondere auf das Soziale (auch im Kontext der Immobilienwirtschaft) konzentrieren, umfassen Ziele wie *Keine Armut* (SDG 1), *Kein Hunger* (SDG 2), *Gesundheit und Wohlergehen* (SDG 3), *Hochwertige Bildung* (SDG 4), *Geschlechtergleichheit* (SDG 5), *Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen* (SDG 6), *Bezahlbare und saubere Energie* (SDG 7), *Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum* (SDG 8), *Weniger Ungleichheiten* (SDG 10), *Nachhaltige Städte und Gemeinden* (SDG 11) und *Nachhaltiger Konsum und Produktion* (SDG 12) (United Nations, 2024).

Abbildung 1: Die Entwicklung von ESG



Eigene Darstellung.

Doch letztlich waren auch die SDGs sowie die internationalen Vereinbarungen nur Absichtserklärungen ohne Sanktionsmechanismen und ohne konkrete Handlungsvorgaben. Dies sollte sich erst mit der Veröffentlichung des EU-Aktionsplans für nachhaltige Finanzen im Jahr 2018 und v. a. den daraus entwickelten Verordnungen ändern. Der Aktionsplan formuliert drei zentrale Ziele: erstens sollten die Kapitalflüsse stärker auf eine nachhaltige Wirtschaft ausgerichtet werden. Zweitens sollten Nachhaltigkeitsaspekte integraler Bestandteil des Risikomanagements werden und drittens sollten alle wirtschaftlichen Aktivitäten und Entscheidungen transparenter und auf Langfristigkeit ausgerichtet erfolgen. Zwei wesentliche Instrumente zur Erreichung dieser Ziele sind die ineinandergreifende Offenlegungs- und Taxonomieverordnung Europäische Kommission (2021b).

Der *Europäische Green Deal*² aus dem Jahr 2019 baut auf dem EU-Aktionsplan für nachhaltige Finanzen auf und bildet den Rahmen für zahlreiche nachfolgende regulatorische Maßnahmen, einschließlich der EU-Offenlegungsverordnung (SFDR) und der EU-Taxonomie-Verordnung.

Die EU-Offenlegungsverordnung (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR) verpflichtet

²Dieser verstärkt die Ziele des EU-Aktionsplans, indem er eine strategische Ausrichtung für die Europäische Union bietet. Die Hauptziele sind die Erreichung der Klimaneutralität der EU bis 2050 sowie die Förderung eines nachhaltigen Wirtschaftens und der Schutz der Biodiversität (Europäische Kommission, 2021a).

Finanzmarktteilnehmer zur Offenlegung von Nachhaltigkeitsrisiken und deren möglichen Auswirkungen. Künftig müssen unter die Verordnung fallende Unternehmen detailliert darlegen, wie Nachhaltigkeitskriterien in Investitionsentscheidungen integriert werden. Dies umfasst neben primär ökologischen Aspekten auch die Berücksichtigung sozialer Aspekte wie bezahlbares Wohnen, faire Arbeitsbedingungen und Inklusion (Europäische Kommission, 2024a, 2021a,b).

Tabelle 1: EU-Nachhaltigkeitsberichtspflicht für Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen

Instrument	Anwendungsbereich	Offenlegung	Status
Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (SFDR)	Finanzmarktteilnehmer, die Anlageprodukte anbieten, und Finanzberater.	Offenlegung auf Ebene der Einrichtung und des Produkts zu Nachhaltigkeitsrisiken und wesentlichen negativen Auswirkungen.	Gilt seit dem 10.03.2021.
Taxonomie-Verordnung	Finanzmarktteilnehmer; alle Unternehmen, die der CSRD (davor SFRD) unterliegen,	Umsatz, Kapital- und Betriebsausgaben im Berichtsjahr aus Produkten oder Aktivitäten, die mit der Taxonomie verbunden sind.	Gilt seit dem 01.01.2022.
Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)	Alle großen EU-Unternehmen und alle börsennotierten Unternehmen (außer börsennotierte Kleinstunternehmen)	Bericht auf Grundlage formaler Berichtsstandards und unter externer Prüfung	Gilt seit dem 01.01.2024.

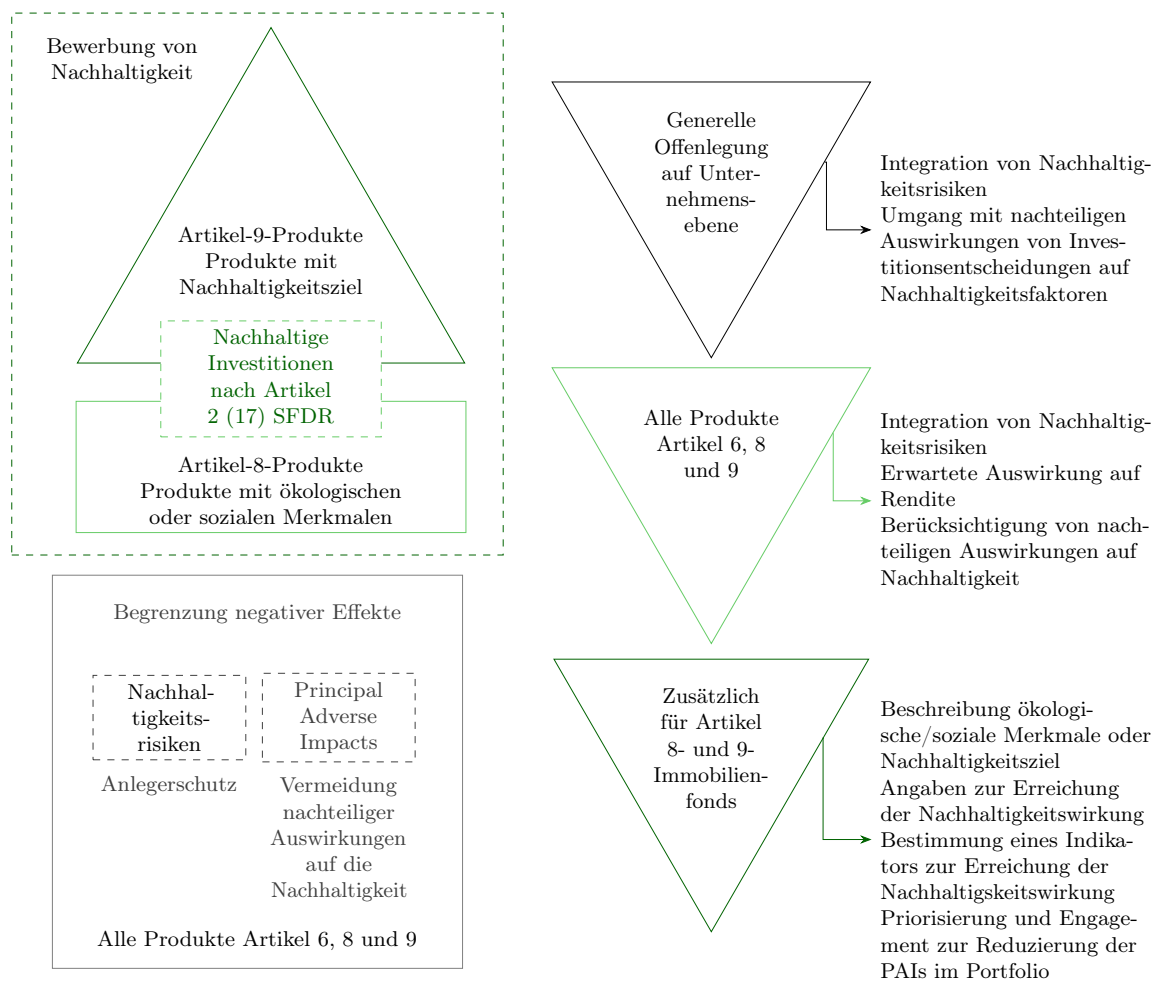
Eigene Darstellung in Anlehnung an Europäische Kommission (2021a).

Gemäß der SFDR müssen für alle Finanzprodukte nach Artikel 6, 8 und 9 Informationen über die erwarteten Auswirkungen auf Rendite und Nachhaltigkeit sowie Maßnahmen zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf ökologische, soziale oder wirtschaftliche Aspekte offengelegt werden. Artikel-8-Produkte, die ökologische oder soziale Merkmale aufweisen, und Artikel-9-Produkte, die spezifische Nachhaltigkeitsziele verfolgen, müssen zusätzlich detaillierte Beschreibungen der ökologischen und sozialen Merkmale, Angaben zur Erreichung der Nachhaltigkeitswirkung sowie spezifische Indikatoren zur Messung dieser Wirkung bereitstellen (siehe Tabelle 2) (Europäische Kommission, 2024b).

Die *EU-Taxonomie-Verordnung* definiert nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten und fördert somit Investitionen in umweltfreundliche Projekte. Die Taxonomie zielt darauf ab, Klarheit für Investoren zu schaffen und „Greenwashing“ zu vermeiden, indem Kriterien für die Einstufung von Tätigkeiten als ökologisch nachhaltig festgelegt werden. Darüber hinaus enthält die EU-Taxonomie-Verordnung Mindeststandards (Minimum Safeguards), die soziale und Governance-Aspekte berücksichtigen. Diese basieren auf den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte (UN Guiding Principles on Business and Human Rights) sowie den OECD-Leitsätzen für multina-

tionale Unternehmen. Immobilienprojekte, die als nachhaltig eingestuft werden wollen, müssen diesen Standards entsprechen. Dies soll Investoren bei der Identifikation und Förderung nachhaltiger Investitionen im Immobiliensektor unterstützen (Europäische Kommission, 2024a). Ein Entwurf der Europäischen Sozialtaxonomie, der Investoren eine Orientierung in sozialen Aspekten geben sollte, galt nur als vorläufig und wird vorerst nicht weiterverfolgt. Diese regulatorische Lücke stellt für viele Unternehmen ein Problem dar, weil Entscheidungen und Geschäftspraktiken durch eine spätere Regulierung dann ex post als unzureichend erkannt werden könnten. Das erschwert die Umsetzung sozialer Nachhaltigkeitskriterien (Schwatlo, 2022).

Abbildung 2: Abgrenzung der Offenlegungspflichten von Finanzprodukten nach SFDR

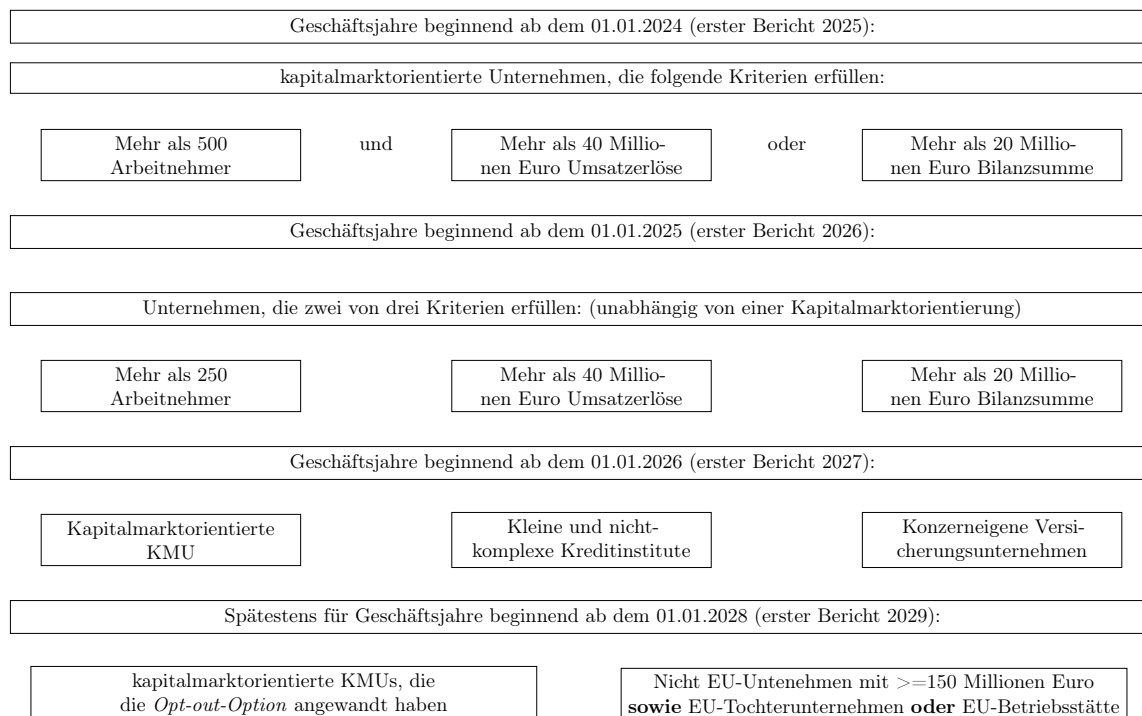


Eigene Darstellung in Anlehnung an Aholt u. a. (2023).

Die *Global Reporting Initiative (GRI)* spielt eine zentrale Rolle bei der Förderung der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Ihr Ziel ist es, eine einheitliche Sprache für die Nachhaltigkeitsberichterstattung zu etablieren, die es Organisationen ermöglicht, ihre Beiträge zur nachhaltigen Entwicklung transparent offenzulegen. Im Jahr 2022 wurden die GRI-Standards aktualisiert und mit den SDGs konsolidiert. Diese Verknüpfung unterstützt Unternehmen dabei, ihre Auswirkungen und Beiträge zu den SDGs zu messen, darüber zu berichten und diese Informationen in die unternehmensweite Berichterstattung zu integrieren. Die GRI-Richtlinien kategorisieren nichtfinanzielle Offenlegungsinformationen in die Bereiche Belegschaft, Menschenrechte, Gemeinschaft sowie Produktverantwortung und gelten als die am weitesten anerkannten internationalen Standards für die externe Berichterstattung über die soziale Dimension. Die GRI 400-Standards konzentrieren

sich spezifisch auf soziale Aspekte und umfassen detaillierte Anforderungen zu verschiedenen Themenbereichen. Dazu gehören *Beschäftigung* (401), *Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz* (403), *Aus- und Weiterbildung* (404), *Diversität und Chancengleichheit* (405), *Menschenrechte* (412), *Rechte indigener Völker* (411) und *Lokale Gemeinschaften* (413). Diese Standards decken insbesondere Bereiche wie Gleichstellung, Diversität, Arbeitsbeziehungen, Kinderarbeit und Zwangsarbeit ab. Ziel dieser Standards ist es, Unternehmen dabei zu unterstützen, ihre sozialen Auswirkungen systematisch zu bewerten und transparent zu berichten, um so zur nachhaltigen Entwicklung beizutragen sowie sich gegenüber Stakeholdern zu legitimieren (Gallego-Álvarez u. a., 2019; GRI, 2024).

Abbildung 3: Stufenweise Ausweitung der Reportingpflicht - CSRD



Eigene Darstellung in Anlehnung an Zwirner und Boecker (2022).

Die Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen werden durch die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) erweitert (Europäische Union, 2022). Das übergeordnete Ziel der CSRD besteht darin, europaweit einheitliche, transparente und vergleichbare Nachhaltigkeitsberichte zu schaffen. Ab Januar 2024 werden schrittweise (siehe Abbildung 3) zusätzlich etwa 30-mal mehr Unternehmen verpflichtet als bisher (etwa zusätzliche 15.000 Unternehmen), umfassendere und detailliertere Berichte über ihre ESG-Praktiken zu veröffentlichen (van Loon, 2023). Insbesondere sollen die Nachhaltigkeitsberichte künftig Informationen über die gesamte Lieferkette und die Auswirkungen des Unternehmens auf sein Umfeld aus der Inside-Out-Perspektive bereitstellen. Während die Inside-Out-Perspektive zeigt, wie die Tätigkeiten eines Unternehmens die Umwelt und Gesellschaft beeinflussen, beschreibt die Outside-In-Perspektive, wie externe Faktoren wie der Klimawandel das Unternehmen betreffen. Die CSRD betont die Wichtigkeit beider Perspektiven, um ein umfassendes Bild der Nachhaltigkeitspraktiken zu bieten (Müller, 2023). Darüber hinaus werden eine Standardisierung und Digitalisierung der Berichterstattung angestrebt (Europäische Union, 2022).

Weitere Vorgaben

Zahlreiche Verordnungen und Abkommen³ erweitern und präzisieren den rechtlichen Rahmen für nachhaltiges Handeln. Diese Regelwerke zielen darauf ab, Unternehmen zu einer größeren Verantwortung im Hinblick auf nachhaltige Praktiken zu verpflichten und die globale Zusammenarbeit zur Erreichung nachhaltiger Entwicklungsziele zu fördern (Schwatlo, 2022). Allerdings kann die Vielzahl dieser Regelungen auch zu einer erheblichen Komplexität führen, die es für die betroffenen Akteure schwierig macht, den Überblick zu bewahren. Das am 2. Mai 2022 in Kraft getretene *8. Umweltaktionsprogramm* (8. UAP) der *Europäischen Union* bildet einen strategischen Rahmen, der die Umweltpolitik der EU bis 2030 lenkt und spezifische Ziele setzt. Es umfasst sechs prioritäre thematische Ziele: die Senkung der Treibhausgasemissionen, die Anpassung an den Klimawandel, ein regeneratives Wachstumsmodell, das Erreichen eines Null-Schadstoff-Ziels, den Schutz und die Wiederherstellung der biologischen Vielfalt sowie die Reduktion der negativen Umwelt- und Klimaauswirkungen im Zusammenhang mit Produktion und Konsum (Europäischer Rat, 2022; Rat der Europäischen Union, 2020). Der *EU-Umweltrat* hat 2024 das *Nature Restoration Law (2022/0195)* verabschiedet und Verhandlungsmandate zur Überarbeitung der *Abfallrahmenrichtlinie*, zur *Green Claims Directive* und zur *Bodenmonitoringrichtlinie* beschlossen. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, geschädigte Ökosysteme wiederherzustellen, Umweltverschmutzung zu reduzieren und insbesondere Textil- sowie Lebensmittelverschwendung zu bekämpfen. Die Immobilienwirtschaft muss somit ökologische Kriterien in ihre Entwicklungsprojekte integrieren, um den neuen Regularien gerecht zu werden (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz, 2024). Darüber hinaus gibt es internationale Normen und Standards der *Internationalen Organisation für Normung*, wie die ISO 14001 und ISO 50001, sowie den AA1000 Standard (*AccountAbility Principles Standard*), die Unternehmen helfen, ihre ökologische Nachhaltigkeit zu verbessern. Die ISO 14001 konzentriert sich auf Umweltmanagement, die ISO 50001 (Deutsches Institut für Normung, 2011) auf Energiemanagement, und der AA1000 bietet Leitlinien für die Einbindung von Stakeholdern und die Verbesserung der Nachhaltigkeitsleistung (AccountAbility, 2018; Umwelt Bundesamt, 2019, 2024). In diesen Vorgaben und Vereinbarungen dominierte die ökologische Nachhaltigkeit den gesteckten Regelrahmen. Die soziale Nachhaltigkeit wurde gleichwohl in anderen, zum Teil deutlich älteren Vereinbarungen, adressiert, auch wenn dies damals nicht unter dem Dachbegriff der Nachhaltigkeit stand.

Die 1948 verabschiedete *Allgemeine Erklärung der Menschenrechte (AEMR)* definiert die grundlegenden Menschenrechte, die jedem Menschen weltweit zustehen. Zu diesen Rechten gehören unter anderem das Recht auf Leben, Freiheit, Gleichheit, Nichtdiskriminierung und Sicherheit, das Recht auf Privatsphäre, Familie, Wohnung und Schriftverkehr, das Recht auf Eigentum, soziale Sicherheit, Arbeit, Bildung und einen angemessenen Lebensstandard, der Gesundheit und Wohl gewährleistet (United Nations regional Information Centre for Western Europe, 1948). Obwohl die AEMR nicht rechtlich bindend ist, sind Immobilienunternehmen moralisch und ethisch dazu aufgerufen, diese Rechte in ihren Geschäftspraktiken zu respektieren und zu fördern. Dies kann beispielsweise durch die Schaffung von sicherem und bezahlbarem Wohnraum sowie durch Investitionen in Gemeinschaftsinfrastruktur geschehen. Die AEMR wird durch die Verfassungen

³Es gibt noch viele weitere Normen und Standards zur sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit; dieser Überblick zeigt nur einen Ausschnitt.

vieler Länder, darunter auch Deutschland, rechtlich bindend gemacht (Maunz und Dürig, 2013). Die *Internationale Arbeitsorganisation (ILO)* setzt bereits seit ihrer Gründung im Jahr 1919 internationale Arbeitsnormen, die den Schutz von Arbeitnehmerrechten, die Förderung menschenwürdiger Arbeit und die soziale Gerechtigkeit durchsetzen sollen. Diese Normen wurden im Laufe der Jahre durch zahlreiche Konventionen und Empfehlungen konkretisiert und erweitert. Immobilienunternehmen sind nicht rechtlich gebunden, diese Standards umzusetzen, es sei denn, es gibt spezifische Vereinbarungen oder Verträge, die dies vorsehen. Es ist jedoch von ethischer Bedeutung, dass Unternehmen sicherstellen, dass ihre Geschäftspraktiken internationalen Arbeitsstandards entsprechen, einschließlich fairer Löhne, sicherer Arbeitsbedingungen und des Rechts auf Vereinigungsfreiheit. Bedeutende ILO-Konventionen umfassen unter anderem die Konvention Nr. 87 über die Vereinigungsfreiheit (1948) und die Konvention Nr. 182 über Formen der Kinderarbeit (1999) (International Labour Organization, 1948, 1999, 2022; Drubel, 2022). Hinzu kommen internationale Selbstverpflichtungen und Standards für Unternehmen zur Förderung menschenwürdiger Arbeitsbedingungen sowie zur Bekämpfung von Korruption. Hierzu zählen neben vielen anderen der *Social Accountability Standard SA8000*, ein internationaler Standard zur Sicherung menschenwürdiger Arbeitsbedingungen und der u.a. die Aspekte Kinderarbeit, Zwangsarbeit, Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz, Vereinigungsfreiheit und Arbeitszeiten umfasst (Social Accountability International, 2024). Auch die *ISO 45001* legt Anforderungen für Managementsysteme für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit fest (ISO, 2018), und die *ISO 37001* bietet Leitlinien sowie Anforderungen für Managementsysteme zur Korruptionsbekämpfung (ISO, 2021).

Die Vielzahl internationaler Standards, Prinzipien und Regeln lassen gerade für Europa erwarten, dass nationale Regime sehr ähnlich gestaltet sein dürften, weil sie entweder den europäischen Normen folgen müssen oder an internationale Standards angelegt sein dürften.

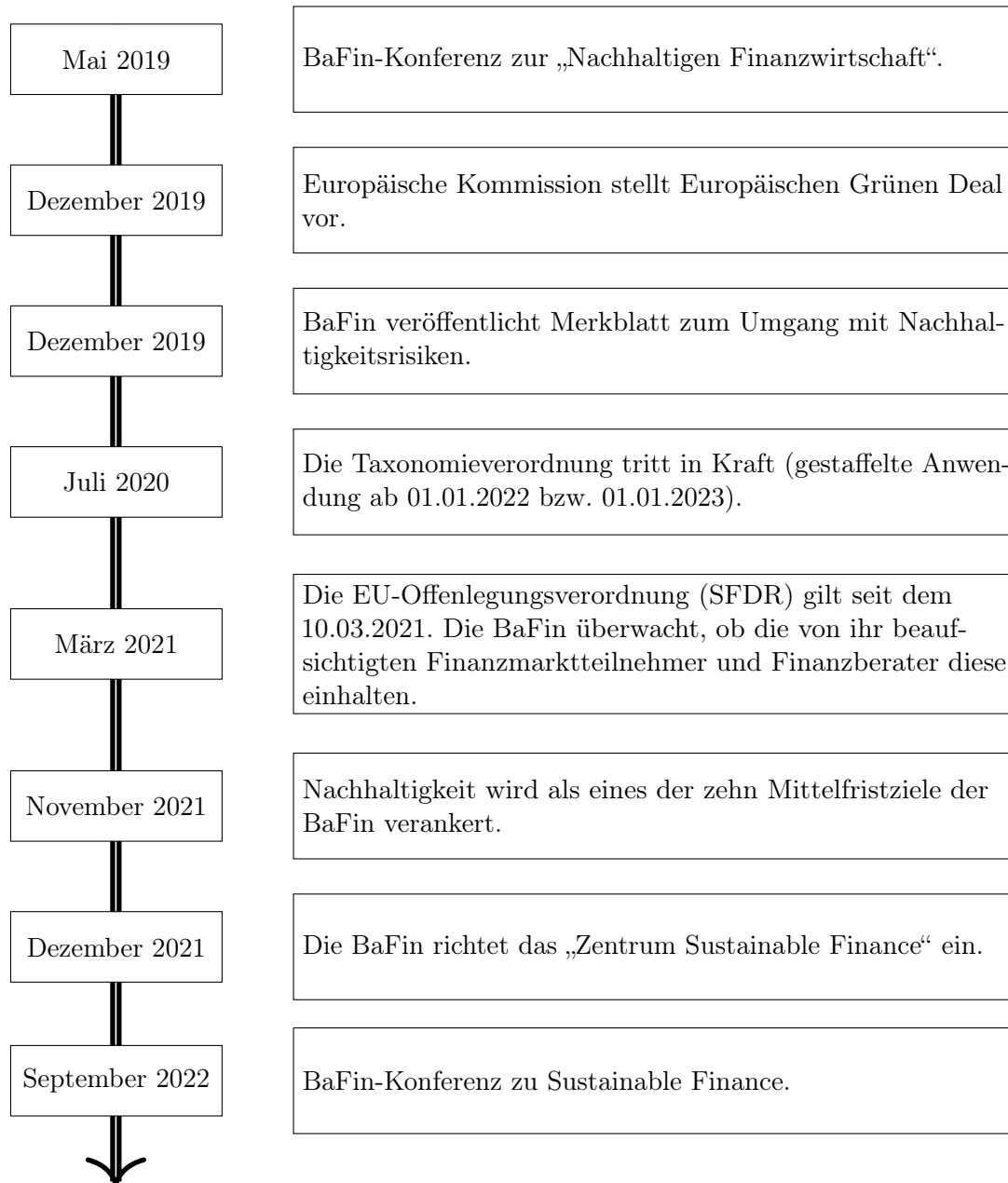
2.2 Nationale Nachhaltigkeitsregularien

Die Umsetzung internationaler Verordnungen wird in Deutschland auf nationaler Ebene unter anderem durch die *Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)* überwacht. Diese ist gemäß § 4 Abs. 2 KAGB ermächtigt, Richtlinien für nachhaltige Finanzinvestitionen festzulegen, und spielt eine zentrale Rolle bei der Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die deutsche Finanzwirtschaft. Ziel der BaFin ist es, die Finanzmärkte in Deutschland gemäß den internationalen Vorgaben nachhaltiger zu gestalten (BaFin, 2022).

Der im Jahr 2019 vorgestellte *Europäische Green Deal*, der die EU bis 2050 klimaneutral machen und nachhaltiges Wirtschaften fördern soll, setzte den Rahmen für viele nachfolgende regulatorische Maßnahmen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird in Deutschland durch verschiedene Institutionen überwacht (Europäische Kommission, 2021b). Neben der BaFin, die eine Schlüsselrolle spielt, sind auch andere Behörden, wie das Umweltbundesamt und das *Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU)*, an der Förderung von Nachhaltigkeit beteiligt (BaFin, 2022; Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz, 2015). Zeitgleich zum Europäischen Green Deal veröffentlichte die BaFin ein Merkblatt, das Finanzmarktteilnehmern Leitlinien zur Identifikation, Bewertung und zum Management von Nachhaltigkeitsrisiken bietet (BaFin, 2019). Im November 2021 wurde Nachhaltigkeit

als eines der zehn Mittelfristziele der BaFin festgelegt (BaFin, 2022). *Abbildung 4* zeigt die gesetzten Meilensteine.

Abbildung 4: Meilensteine zur Nachhaltigkeit bei der BaFin

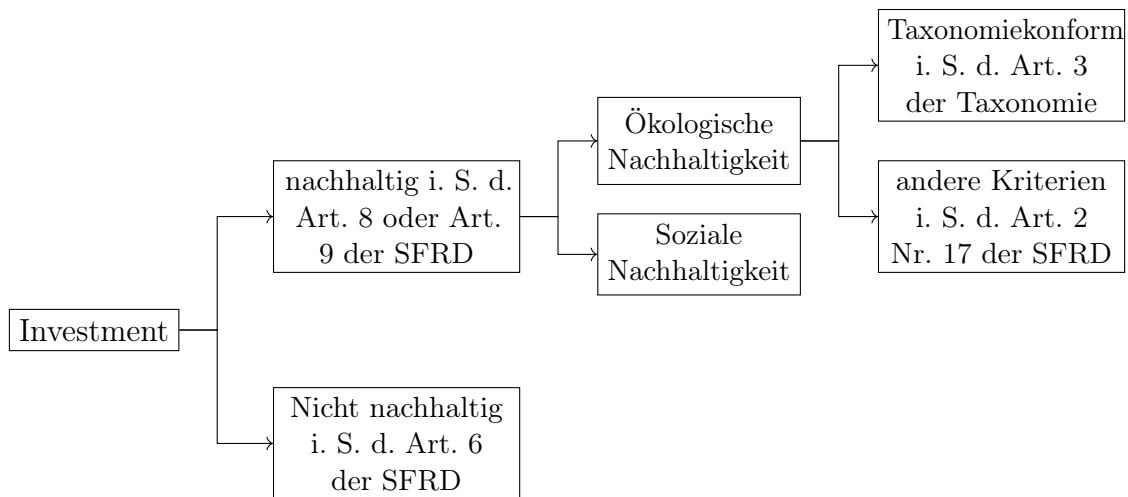


Eigene Darstellung in Anlehnung an BaFin (2022).

Zur Klassifikation nachhaltiger Finanzinvestitionen auf nationaler Ebene orientiert sich die BaFin an einer Prüfsequenz basierend auf der SFDR: Ein Investmentvermögen gilt als nachhaltig bzw. kann als Art. 8 oder 9 Produkt gemäß der Offenlegungsverordnung klassifiziert werden, wenn es zu mindestens 75 % aus nachhaltigen Vermögensgegenständen besteht (BaFin, 2021). Die Nachhaltigkeit eines Investments kann auf unterschiedliche Weise angestrebt werden (siehe Abb. 5). Im Rahmen der Anlagestrategie muss entweder ein Mindestanteil der Investitionen ein Umwelt- oder Sozialziel im Sinne des Art. 2 Nr. 17 SFDR verfolgen oder taxonomiekonform sein (Bundesverband Investment und Asset Management, 2022). Alternativ dürfen eigene Kriterien zur Klassifikation herangezogen werden, wenn diese von der BaFin genehmigt werden (Stumpp,

2019). Die Umsetzung der europäischen Verordnungen durch nationale Behörden wie die BaFin führt dazu, dass die Kriterien für die Nachhaltigkeit von Fonds und Unternehmen sowie deren Authentizität von Land zu Land stark variieren können (Balcerzak u. a., 2023). Die Richtlinien der BaFin nach § 4 KAGB konzentrieren sich auf ökologische Nachhaltigkeit und beinhalten keine speziellen Bestimmungen zur sozialen Nachhaltigkeit (Stumpp, 2019), allerdings wird die soziale Nachhaltigkeit explizit und mit der SFDR als Teil einer Nachhaltigkeitsstrategie auch durch die BaFin erkannt.

Abbildung 5: Klassifizierung nachhaltiger Investments



Eigene Darstellung in Anlehnung an Verordnung 2019/2088, Annex 5, S. 3.

Auch auf nationaler Ebene konzentrieren sich die beschlossenen Regulierungen und Initiativen auf die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit: Die wichtigen Gesetze und Verordnungen zielen auf die Reduktion von Treibhausgasemissionen und die Verbesserung der Energieeffizienz: Im Immobiliensektor legen die *Energieeinsparverordnung (EnEV)* (Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 34, 26.07.2007) und das *Gebäudeenergiegesetz (GEG)* (Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 280, 19.10.2023) Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden fest. Mit der Einführung des GEG wurde das *Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)* abgelöst. Das GEG fördert den Einsatz erneuerbarer Energien sowohl in Neubauten als auch bei der Sanierung von Bestandsgebäuden. Dies ist gerade in sozial benachteiligten Wohngebieten wichtig, in denen hohe Energiekosten eine zusätzliche Belastung darstellen können (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2009; Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, 2024). 2023 wurde der Neubaustandard in Deutschland auf EH 55 verschärft, wodurch Neubauten nur noch 55 % des Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes verbrauchen dürfen; eine weitere Verschärfung ist nicht ausgeschlossen (Wörrle, 28.8.2023). Im Gegensatz zu den umfangreichen ökologischen Vorschriften gibt es aufgrund der fehlenden Sozialtaxonomie keine ähnlichen Verordnungen zur sozialen Nachhaltigkeit. Busch u. a. (2023) betonen, dass die Entwicklung einer sozialen Taxonomie notwendig wäre, um soziale Aspekte zu fördern. BaFin-Richtlinien mit verbindlichen sozialen Kriterien werden dabei als Rahmenbedingung zur Umsetzung solcher Initiativen betrachtet (Marx u. a., 2022; Busch u. a., 2023). Zusätzlich zu den Umsetzungen internationalen Rechts gibt es in Deutschland zahlreiche Gesetze und Verordnungen, die einzelne Aspekte sozialer Nachhaltigkeit branchenübergreifend fördern. Dazu zählen das *Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG)*,

welches darauf abzielt, Diskriminierung zu verhindern und zu beseitigen (Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 39, 17.08.2006), sowie das *Mindestlohnengesetz (MiLoG)*, das eine faire Entlohnung gewährleisten soll (Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 22, 30.06.2022). Zahlreiche Vorschriften der Sozialgesetzbücher dienen ebenfalls der sozialen Nachhaltigkeit. Besonders hervorzuheben sind hierbei beispielsweise das SGB II (Grundsicherung für Arbeitsuchende), SGB III (Arbeitsförderung), SGB V (Gesetzliche Krankenversicherung), SGB IX (Rehabilitation und Teilhabe von Menschen mit Behinderungen) und SGB XI (Soziale Pflegeversicherung) (Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 45, 26.09.2012). Das *Betriebsrentengesetz (BetrAVG)* fördert die betriebliche Altersversorgung (Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 58, 23.08.2017), während das *Teilzeit- und Befristungsgesetz (TzBfG)* die Bedingungen für Teilzeitarbeit und befristete Arbeitsverträge regelt (Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 45, 14.12.2018). Das *Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG)* verpflichtet Arbeitgeber zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit und Sicherheit der Arbeitnehmer (Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 67, 31.12.2020), und das *Betriebsverfassungsgesetz (BetrVG)* regelt die Mitbestimmung der Arbeitnehmer in betrieblichen Angelegenheiten durch Betriebsräte (Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 32, 17.06.2021). Neben der *AEMR* und den *ILO-Koventionen* auf internationaler Ebene ist das *Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG)* ein wichtiger Schritt zur Förderung der sozialen Nachhaltigkeit in deutschen Unternehmen. Unternehmen müssen Risiken in Bezug auf Menschenrechte und Umwelt identifizieren und Maßnahmen zur Vermeidung und Behebung ergreifen. Dies schließt auch die Vermeidung von Kinderarbeit, Zwangsarbeit und umweltzerstörenden Praktiken ein (Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2024; Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 46, 22.07.2021).

Die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) regelt die Anforderungen an die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Beschäftigten in Arbeitsstätten in Deutschland. Sie verpflichtet Arbeitgeber, Arbeitsstätten so zu gestalten, dass Arbeitsunfälle und arbeitsbedingte Gesundheitsgefahren vermieden und die Gesundheit der Beschäftigten geschützt werden, indem sie unter anderem Vorgaben zur Beleuchtung, Belüftung und Barrierefreiheit macht (Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 44, 23.08.2024).

Die allermeisten der zuvor genannten Regulierungen sind nicht explizit auf die Belange der Immobilienwirtschaft und ihrer Akteure zugeschnitten, gleichwohl für sie relevant, weil sich auch die Immobilienunternehmen an die Gesetze und Verordnungen halten müssen. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Regulierungen, die soziale Themen direkt in der Immobilienwirtschaft, meistens in der Wohnungswirtschaft, adressieren. Geregelt wird beispielsweise der Zugang zu angemessenem Wohnraum, die Bestimmung einer angemessenen Miethöhe sowie angemessener Mietvertrags Elemente.

Die Mietpreisbremse beispielsweise wurde im Jahr 2015, als Reaktion auf den starken Wohnungsmietanstieg seit 2010 eingeführt. Ziel war es, den rasanten Anstieg der Mieten in angespannten Wohnungsmärkten zu bremsen (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V., 2018). Die Mietpreisbremse ist in §§ 556d-556g des *Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)* verankert. So ist die Miete bei der Wiedervermietung von Wohnraum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt, wobei Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen ausgenommen sind (Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 16, 27.04.2015). Diese Verlangsamung der Mietsteigerungsraten soll den Zugang zum Wohnungsmarkt für benachteiligte Haushaltsgruppen, insbesondere mit geringeren Einkommen, sichern (Deutscher

Bundestag, 2020; Fricke u. a., 2023). Trotz vielfacher Kritik beschloss der Bundestag im Februar 2020 die Verschärfung und Verlängerung der Mietpreisbremse um weitere fünf Jahre (Frehner, 16.4.2024). Das *Baugesetzbuch (BauGB)* sowie die *Baunutzungsverordnung (BauNVO)* regeln die städtebauliche Entwicklung und die Nutzung von Grundstücken in Deutschland. Sie sollen die Schaffung sozialverträglicher und nachhaltiger Stadtstrukturen durch die Berücksichtigung sozialer Infrastrukturen wie Schulen, Kindergärten und Gemeinschaftseinrichtungen in der Bauleitplanung fördern. Zudem sieht das BauGB Bürgerbeteiligungsverfahren vor, um sicherzustellen, dass die Bedürfnisse und Interessen der Anwohner in Bauprojekte einfließen (Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 72, 10.11.2017; Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 75, 15.08.2024; Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2024). Im *BauGB* wird ebenfalls seit 1976 das Problem sozialer Verdrängung durch Regeln zum Schutz spezifischer (etablierter) Milieus adressiert. Die Zahl an so genannten Milieuschutzgebieten ist seit 2015 stark angestiegen (Weiß u. a., 2021). Der *Milieuschutz* basiert auf § 172 BauGB, der es Gemeinden ermöglicht, Gebiete zu definieren, in denen der Großteil der baulichen Änderungen der Genehmigung bedarf (Blaeser, 2024). Die Genehmigungspflicht für Modernisierungen, Umbauten und Nutzungsänderungen soll Luxussanierungen verhindern. Das *Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)* regelt die Zuteilung finanzieller Mittel für den Bau und die Sanierung von Sozialwohnungen. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu schaffen und so zur sozialen Stabilität beizutragen (Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 38, 08.10.2015; Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2024). Die *Vergabeverordnung (VgV)* und die *Unterschwelvenvergabeordnung (UVgO)* regeln die Vergabe öffentlicher Aufträge und fordern die Berücksichtigung sozialer Kriterien. Bei der Auftragsvergabe im Bauwesen sollen soziale Nachhaltigkeitsaspekte wie faire Arbeitsbedingungen und die Einbindung lokaler Gemeinschaften berücksichtigt werden. Dies fördert soziale Gerechtigkeit und die nachhaltige Entwicklung von Bauprojekten (Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, 2020). *Kommunale Satzungen oder landesspezifische Bauvorschriften* können zur Schaffung von barrierearmen oder -freien Neubauten verpflichten. Diese Vorschriften legen fest, in welchem Umfang Neubauten barrierefrei gestaltet sein müssen, um den Zugang für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten. Ergänzend dazu stellt die *DIN 18040*, eine Norm zur Schaffung von Barrierefreiheit, die technischen Standards bereit. Diese Norm fördert die soziale Inklusion und ermöglicht es Menschen mit Behinderungen sowie älteren Menschen, ein selbstbestimmtes Leben zu führen (Deutsches Institut für Normung, 2011). *Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK)* fördern eine ganzheitliche und nachhaltige Stadtentwicklung. ISEK stellen sicher, dass soziale Belange in der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden, indem sie beispielsweise die Entwicklung von sozial durchmischten Quartieren und die Verbesserung der sozialen Infrastruktur fördern (Deutscher Städtetag, 2015). Diese Konzepte sind jedoch eher als „weiche“ Regelung zu verstehen, da sie nicht rechtlich bindend sind. Sie dienen als Leitlinien und Empfehlungen für die Stadtentwicklung, deren Umsetzung von der Bereitschaft der Kommunen abhängt. Trotz ihrer unverbindlichen Natur bieten ISEK einen wichtigen Rahmen für die städtebauliche Planung.

Eine soziale Taxonomie, die ganzheitlich Arbeitsbedingungen, Menschenrechte, soziale Gerechtigkeit sowie Inklusion vermisst, könnte Vorteile bieten: Erstens könnte diese klare und einheitliche Kriterien für soziale Nachhaltigkeit schaffen, was angesichts der Vielzahl an Gesetzen derzeit nicht gewährleistet ist. Zweitens würden standardisierte Kriterien die Vergleichbarkeit zwischen Unternehmen und ihren Projekten erhöhen und die Integration sozialer Nachhaltigkeitsziele

erleichtern. Drittens könnte eine soziale Taxonomie sicherstellen, dass Nachhaltigkeitsversprechen tatsächlich umgesetzt werden, wodurch „Social Washing“ verhindert und Investoren sowie Konsumenten vor irreführenden Informationen geschützt würden. Viertens hätten Investoren mit klaren sozialen Nachhaltigkeitsleitlinien eine bessere Grundlage zur Kapitalzuweisung an Projekte und Unternehmen, die soziale Ziele verfolgen.

2.3 Kommunale Initiativen zur Förderung sozialer Nachhaltigkeit in Europa

Viele Städte haben Verordnungen und Programme entwickelt, um soziale Probleme auf lokaler Ebene anzugehen. Diese Initiativen zielen darauf ab, die soziale Nachhaltigkeit zu steigern und die Lebensqualität der Bewohner zu verbessern. Beispiele hierfür sind Programme zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie Maßnahmen zur Bekämpfung sozialer Ungleichheit. Im Folgenden werden ausgewählte Beispiele genannt:

In München wurde eine *Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)* erstmals 1994 eingeführt. Das Ziel war es, sicherzustellen, dass private Entwickler zur öffentlichen Infrastruktur und zum sozialen Wohnungsbau beitragen, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und exklusive, einkommensstarke Wohngebiete zu verhindern. Die Regelungen verlangten, dass 40% der neuen Wohnungen bezahlbar oder preisgebunden sein mussten und dass diese für 25 bis 30 Jahre bezahlbar bleiben (Landeshauptstadt München, 2021). Dies half dabei, wichtige soziale Infrastrukturen zu finanzieren und bezahlbaren Wohnraum in die Stadtplanung zu integrieren (Fricke, 2023). Im Jahr 2021 wurden die SoBoN-Regelungen als Reaktion auf die anhaltend stark steigenden Mieten novelliert. Seitdem müssen 60% der neuen Wohnungen gefördert oder preisgebunden sein und diese Bindung wurde auf 40 Jahre verlängert. Zudem wurde ein Punktesystem initiiert, das Entwicklern Baurechte vorenthält, wenn umfangreichere Beiträge zur sozialen Infrastruktur ausbleiben (Landeshauptstadt München, 2021). Die Erhöhung des Anteils an bezahlbarem Wohnraum und die längeren Bezahlbarkeitszeiträume sollen allen Bürgern den Zugang zu Wohnraum ermöglichen. Die neuen Maßnahmen sollen langfristig mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen, jedoch bleibt abzuwarten, wie effektiv sie in der Praxis umgesetzt werden können (Fricke u. a., 2023; Süddeutsche Zeitung, 2021).

Das *Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung*, eingeführt 2014, verpflichtet Investoren, einen Teil der neu geschaffenen Wohnungen als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen anzubieten (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 15.04.2015), wobei die sogenannte Müllersche Spanne von 10 bis 33 % als Richtwert gilt (Berliner Mieterverein e.V., 2015). Es wird angestrebt, dass mindestens 30 % der Wohnfläche für sozialen Wohnungsbau vorgesehen werden, um eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu fördern (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 15.04.2015). Das Modell ähnelt der SoBoN in München, indem es Investoren verpflichtet, sich an den Kosten für soziale und technische Infrastruktur zu beteiligen (Bunzel, 2019).

Das Wohnungspolitische Konzept *Leipzig 2023* strebt an, mindestens 30 % der neuen Wohnungen als sozialen Wohnraum zu schaffen, ähnlich den Regelungen in Berlin und München. Es unterstützt besonders bedürftige Gruppen und umfasst 31 Instrumente zur Förderung preisgünstigen Wohnraums, finanziert durch kommunale Mittel und Förderprogramme (Dezernat Stadtentwicklung und

Bau der Stadt Leipzig, 2024). Das *INSEK Leipzig 2030* fördert zudem nachhaltiges Wachstum und kulturelle Projekte (Dezernat für Kultur der Stadt Leipzig, 2023). Die *ESF Plus-Richtlinie 2021-2027* unterstützt zudem Stadtteilverhaben mit bis zu 85% der zuwendungsfähigen Ausgaben (SAB, 17.07.2024).

Das Wiener Modell des sozialen Wohnungsbaus begann 1919. Wien reagierte auf die Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg mit kommunalen Wohnbauprojekten, finanziert durch Abgaben auf Luxusprodukte, und vermied eine weitergehende Privatisierung der Wohnungswirtschaft. Die heutigen Wohnanlagen bieten nicht nur günstige Mieten, sondern auch hohe Lebensqualität mit Grünflächen und Gemeinschaftseinrichtungen (Sommer, 19.3.2024). Rund 60 Prozent der Wiener Bevölkerung leben in geförderten Wohnungen, was soziale Durchmischung fördert und soziale Brennpunkte verhindert (Ramser (2021)). Die Stadt investiert kontinuierlich in die Instandhaltung und den Neubau von Wohnungen und verfolgt innovative und nachhaltige Ansätze, um die Lebensqualität zu verbessern (Govedarica (2018)).

Die soziale Wohnungspolitik in Amsterdam verfolgt umfassende Strategien, um bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensschichten zu sichern. Das Konzept des *Stedelijk Beheer* zielt seit den 1980er Jahren darauf ab, Wohnquartier präventiv zu stabilisieren und weiterzuentwickeln (Rosemann, 2000). Der Anteil der Sozialwohnungen liegt bei etwa 50% des gesamten Wohnungsbestands (Schweighöfer, 2018). Jährlich sollen 7.500 neue Wohnungen entstehen, davon 40% Sozialwohnungen und 40% für mittlere Einkommen (Openresearch Amsterdam, 2019; Schweighöfer, 2018). Die Plattform *Amsterdam Smart City* fördert innovative Projekte durch Bürgerideen (von Dohnanyi und Martens, 2017). Die *Comprehensive Vision Amsterdam 2050* plant 150.000 neue Wohnungen und zielt auf Nachhaltigkeit und Verbesserung der Mobilität. Die Verdichtung bestehender Stadtteile soll das Wachstum innerhalb der Stadtgrenzen unterstützen. Die Förderung des Fuß- und Radverkehrs sowie die Reduzierung des Autoverkehrs sind hierbei zentrale Ziele. Grünflächen und ökologische Korridore sollen die Lebensqualität verbessern. Auch Bürgerbeteiligung und lokale Initiativen spielen eine wichtige Rolle in der Stadtentwicklung (City of Amsterdam, 2021).

Die soziale Wohnungspolitik in Kopenhagen ist durch innovative Projekte und Kooperationen geprägt. Kopenhagen verfolgt eine *Politik zur Entflechtung sozialer Brennpunkte*, wie in Gellerup-parken, wo Gebäude abgerissen und Bewohner umgesiedelt werden. In Dänemark bestanden bereits im Jahr 2018 550.000 Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Wohngesellschaften (Tversted und Zähringer, 2018). Auch Genossenschaften spielen eine zentrale Rolle und bieten bezahlbaren Wohnraum sowie Mitbestimmungsrechte für die Bewohner. Diese trugen zudem dazu bei, durch Vorkaufsrechte und gemeinschaftliches Wohnen Quartiere zu stabilisieren und zu beleben. 2023 lebten rund 20 % der dänischen Bevölkerung in Sozialwohnungen (Nagel, 2023; Tornow, 2007). Die dänische Regierung plant, bis 2030 durch umfangreiche bauliche Veränderungen die soziale Durchmischung zu fördern (Nagel, 2023). Das *EnergyLab Nordhavn* zeigt, wie erneuerbare Energien in Stadtteile integriert werden können (Polis Mobility, 2022).

3 Definition des „Sozialen“ im Rahmen dieser Studie

3.1 Begriffserklärung und Abgrenzung sozialer Aspekte

Die soziale Nachhaltigkeitsdimension, das „S“ in ESG, stellt verschiedene Aspekte des menschlichen Wohlbefindens in den Fokus. Hierzu zählen individuelle und gemeinschaftliche Aspekte. Für die gesamte Wirtschaft entwickelte die BaFin nach der Einführung des Begriffs „ESG“ durch die *UN Principles for Responsible Investment* (PRI) im Jahr 2019 detaillierte Definitionen für die einzelnen ESG-Kategorien und folgen folgen dem üblichen ESG-Dreiklang: Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und gute Unternehmensführung (Governance) (BaFin, 2019; Principles for Responsible Investment, 2019).

Dabei sind laut BaFin wesentliche Themen der ökologischen Nachhaltigkeit (das „E“) der Klimaschutz, die Anpassung an den Klimawandel, der Schutz der biologischen Vielfalt, die nachhaltige Nutzung sowie der Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, die Abfallvermeidung und das Recycling. Zudem ist die Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung, der Schutz gesunder Ökosysteme sowie eine nachhaltige Landnutzung von Bedeutung (BaFin, 2019).

In der Immobilienwirtschaft konzentriert sich die Umwelt-Dimension (E) von ESG insbesondere auf die Energieeffizienz von Gebäuden, den Einsatz nachhaltiger Baumaterialien und die Reduktion von CO₂-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg. Dies wird unter anderem durch den Einsatz energieeffizienter Technologien und erneuerbarer Energiequellen erreicht. Ein nachhaltiger Umgang mit natürlichen Ressourcen beinhaltet beispielsweise bei der Planung und dem Bau von Immobilien die Berücksichtigung der Biodiversität und Landnutzung, um negative Auswirkungen auf natürliche Lebensräume zu minimieren und die Artenvielfalt zu schützen (Newell und Marzuki, 2022).

Der Dimension Unternehmensführung werden Steuerehrlichkeit, Maßnahmen zur Verhinderung von Korruption, ein durch den Vorstand gesteuertes Nachhaltigkeitsmanagement, die Vorstandsvergütung in Abhängigkeit von Nachhaltigkeitskriterien, die Ermöglichung von Whistle Blowing, die Gewährleistung von Arbeitnehmerrechten, der Datenschutz und die Offenlegung von Informationen als wesentliche Merkmale zugeordnet (BaFin, 2019).

In Bezug auf die Dimension der Unternehmensführung bzw. Governance (G) in ESG im Kontext der Immobilienwirtschaft sind viele Themen deckungsgleich mit jenen anderer Branchen. Dies gilt z. B. mit Blick auf eine transparente Berichterstattung über ESG-Leistungen, das strategische Management von ESG-Risiken sowie das Entwickeln, Einhalten und Überwachen von Umwelt- und Sozialstandards (Newell und Marzuki, 2022).

Die soziale Dimension umfasst gemäß der Definition durch die BaFin die Einhaltung anerkannter arbeitsrechtlicher Standards wie das Verbot von Kinder- und Zwangsarbeit sowie Diskriminierung, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, angemessene Entlohnung, faire Arbeitsbedingungen, Diversität und Aus- und Weiterbildungschancen. Darüber hinaus sind die Gewerkschafts- und Versammlungsfreiheit, die Gewährleistung ausreichender Produktsicherheit einschließlich Gesundheitsschutz, gleiche Anforderungen an Unternehmen in der Lieferkette und die Rücksichtnahme auf die Belange von Gemeinden und sozialen Minderheiten wichtige Aspekte (BaFin, 2019).

Die Konkretisierung der sozialen Dimension für die Immobilienwirtschaft ist nicht einfach, da die soziale Dimension vielschichtig ist und es an vielen Stellen an klaren Definitionen und Grenzwerten für Ziele und Maßnahmen fehlte. Je nach Quelle werden unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt, die auch nicht immer einen direkten Bezug zu den Punkten aus der BaFin-Liste ermöglichen.

Die Literatur stimmt jedoch darin überein, dass **soziale Nachhaltigkeit** als die Fähigkeit betrachtet wird, langfristig positive soziale Auswirkungen auf Menschen und die Gesellschaft zu erzielen sowie die Lebensqualität von Gemeinschaften und das menschliche Wohlergehen zu verbessern (Martin, 2020; Blears und White, 2019; Legal & General Group Plc, 2022). Sie beschreibt die bewusste Organisation sozialer und kultureller Systeme, um deren Gesundheit, Widerstandsfähigkeit und langfristige Lebensqualität zu sichern, einschließlich der Förderung von Humankapital, sozialen Werten und verantwortungsvollem Handeln, um soziale Bedürfnisse zu erfüllen, ohne die Möglichkeiten zukünftiger Generationen zu beeinträchtigen (Nowak, 2018). Insbesondere der Aspekte des menschlichen Wohlergehens und die Lebensqualität von Gemeinschaften gehen über die BaFin-Liste hinaus.

Der **soziale Wert** ist ein Bestandteil sozialer Nachhaltigkeit, unterscheidet sich jedoch begrifflich. Er umfasst jene Vorteile, die durch die Aktivitäten und Leistungen von Organisationen für verschiedene Stakeholder geschaffen werden (Retolaza u. a., 2016). Im Kontext der gebauten Umwelt betrachtet der UK Green Building Council (2020) sozialen Wert spezifisch als jene Vorteile, die gebaute Orte für lokale Gemeinschaften, Bewohner und Unternehmen bieten.

Soziales Kapital lässt sich als der gesamtheitliche Zusammenhalt in einer Gesellschaft verstehen, der durch Normen, Institutionen, Vertrauen entsteht. Hierbei spielt Verteilungsgerechtigkeit neben der Allokation von Gütern eine wichtige Rolle. Soziales Kapital wird durch die Stärkung sozialer Netzwerke und Beziehungen gefördert, was Vertrauen und Kooperation innerhalb der Gemeinschaft erhöht (Goh u. a., 2016; Coleman, 1988). Dabei umfasst es auch den Wert von tatsächlichen oder potenziellen Ressourcen, die eine Person für eine Organisation erwerben kann und bezieht sich auf die Nutzung und den Wert von Beziehungen, Fähigkeiten, Erfahrungen, Motivation und Wissen der Personen, mit denen man arbeitet (Knife u. a., 2014). Gemeinschaften mit hohem sozialem Kapital zeichnen sich durch wirtschaftliche Stabilität und geringere Kriminalitätsraten aus (Coleman, 1988). Organisationen und NGOs, die sich sozial engagieren, können ihre Reputation verbessern, die Zufriedenheit und Bindung ihrer Mitarbeiter steigern und langfristig wirtschaftliche Vorteile erzielen (Jenkins, 2009).

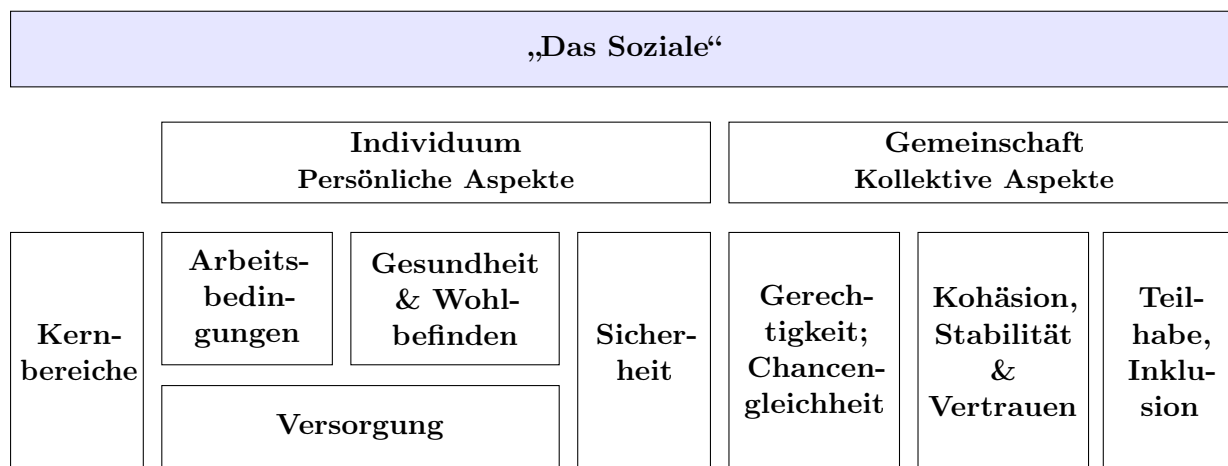
Die zentralen Schwerpunkte der **sozialen Nachhaltigkeit** (siehe Abb. 6⁴) in der Immobilienwirtschaft lassen sich, basierend auf der ausgewerteten Literatur, in zwei Ebenen unterteilen: eine individuelle und eine gemeinschaftliche Ebene. Auf individueller Ebene umfasst soziale Nachhaltigkeit persönliche Aspekte, die das Wohlbefinden und die Zufriedenheit des Einzelnen beeinflussen. Dazu zählen die Arbeitsbedingungen, Sicherheit, Gesundheit und persönliches Wohlbefinden, Chancengleichheit sowie die Versorgung mit privaten und öffentlichen Gütern. Auf der Ebene der Gemeinschaft stehen jene Komponenten im Mittelpunkt, die gemeinsame Werte und das soziale Gefüge innerhalb der Gesellschaft beschreiben. Hier geht es um geteilte Werte, dadurch ermöglichte Kohäsion und empfundene Gerechtigkeit. Mitunter verlaufen die Grenzen

⁴Die hier dargestellten Kernbereiche sind nicht als holistisch anzusehen.

zwischen diesen zwei Ebenen fließend, weil das Gemeinschaftliche natürlich auch zum persönlichen Wohlbefinden beitragen kann.

Die Förderung sozialer Nachhaltigkeit dient nicht nur dem individuellen Wohl, sondern ermöglicht Vorteile für die gesamte Gesellschaft, es gibt also Spillover-Effekte. Auf persönlicher Ebene führt sie zu gesteigerter Zufriedenheit und verbessertem Wohlbefinden. Während der individuelle Nutzen klar erkennbar ist, bleibt der kollektive Nutzen oft schwierig bewertbar.

Abbildung 6: Komponenten des *Sozialen*



Eigene Darstellung

Arbeitsbedingungen

Die Sicherstellung fairer und sicherer Arbeitsbedingungen, der Schutz der Arbeitskräfte sowie die Einhaltung von Arbeitsstandards und Menschenrechten sind wesentlicher Bestandteil sozialer Nachhaltigkeit (Schäfer und Lindenmayer, 2004; Platform on Sustainable Finance, 2022; Scholz, 2023; Urban Land Institute, 2022). An Arbeitsplätzen wird ein großer Teil der Lebenszeit verbracht. Möchte man das Wohlbefinden erhöhen, die Sicherheit steigern, Gemeinschaft schaffen, kann dieser Lebensbereich nicht ausgeklammert werden. Das Wohlbefinden der Mitarbeiter kann z. B. durch flexible Arbeitszeiten, Gesundheitsfürsorge und Familienförderungsprogramme gestärkt werden (Prause, 2021). Ferner sind Initiativen zur Diversität und Inklusion, Engagement in der Gemeinde sowie die Bekämpfung von Diskriminierung und moderner Sklaverei von Bedeutung (Finkel und Bolden, 2019; Legal & General Group Plc, 2022).

Sicherheit

Sicherheit ist ein Kernbereich Sozialer Nachhaltigkeit. Dempsey u. a. (2011) betonen, dass sichere Wohnumgebungen das Vertrauen der Bewohner stärken und zur Kohäsion beitragen. Dies ist besonders relevant für die Immobilienwirtschaft, denn Wohnungen sollen Sicherheit und Privatheit ermöglichen. Sicherheit ist ein grundlegendes menschliches Bedürfnis, und die Gewährleistung ist essenziell, um nachhaltige, lebenswerte Gemeinschaften zu schaffen. Woodcraft (2012) unterstreicht, dass Sicherheit ein entscheidender Faktor für die Lebensqualität in städtischen Quartieren ist und Investitionen in sichere Infrastrukturen erforderlich sind, um diese zu gewährleisten. Ferner argumentieren Kromberg und Rau (2021), dass die Gestaltung sicherer öffentlicher und privater Räume nicht nur die Lebensqualität verbessert, sondern auch den langfristigen Wert von

Immobilienprojekten steigert.

Gesundheit und Wohlbefinden

Bösche (2021) und Morgante u. a. (2023) betonen, dass Wohlbefinden und Gesundheit der Bewohner zentrale Bestandteile sozialer Nachhaltigkeit sind. Maßnahmen zur sozialen Nachhaltigkeit zielen darauf ab, die Lebensbedingungen zu verbessern und somit das Wohlergehen der Bewohner zu fördern. In diesem Kontext spielen die physische Umgebung eine wichtige Rolle (Dixon und Woodcraft, 2013), ebenso wie die Gesundheitsförderung und die Unterstützung älterer Bewohner (Martin, 2020).

Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen

Chancengleichheit erfordert also den gleichberechtigten Zugang öffentlicher Ressourcen. Dies lohnt genauer angeschaut zu werden: Das Ziel ist es, Umgebungen zu schaffen, in denen alle Bewohner Zugang zu grundlegenden Diensten wie sauberem Wasser, Elektrizität, Bildung, öffentlichen Verkehrsmitteln, Gesundheitsversorgung und sozialer Unterstützung haben. Die Verbesserung der Erreichbarkeit, Verfügbarkeit und Qualität dieser Dienste ist unerlässlich, um die Lebensbedingungen zu verbessern und das Wohlbefinden sowohl der Einzelnen als auch der Gemeinschaft zu fördern (Petrova-Antonova und Ilieva, 2018; Klatte u. a., 2023). Lee und Hancock (2012) unterstreichen zudem, dass der Zugang zu diesen Versorgungsleistungen sowie die aktive Einbindung der Bürger und nachhaltige Gemeinschaftspraktiken die Lebensqualität steigern können.

Gerechtigkeit und Chancengleichheit

Soziale Nachhaltigkeit umfasst nach Klatte u. a. (2023) auch die Förderung sozialer Gerechtigkeit. Auch der Gerechtigkeitsaspekt steht in direktem Zusammenhang mit Chancengleichheit, wird jedoch im Kontext der sozialen Nachhaltigkeit auf gesellschaftlicher Ebene verstanden. Ziel ist es, Ungleichheiten und Diskriminierungen zu reduzieren und langfristig soziale Spannungen und Konflikte zu lösen. Durch soziale Gerechtigkeit sollen gleiche wirtschaftliche, politische und soziale Rechte und Chancen für alle Menschen gewährleistet werden (World Green Building Council, 2023). Maßnahmen zur Förderung von Gleichberechtigung und Diversität sowie zur Unterstützung schutzbedürftiger Bevölkerungsgruppen spielen dabei eine zentrale Rolle (Bleas und White, 2019). Auch Muschter (2022) unterstreicht, dass Immobilienprojekte in enger Zusammenarbeit mit verschiedenen Interessengruppen durchgeführt werden sollten, um eine gerechte Versorgung zu gewährleisten und soziale Integration sowie eine inklusive Umgebung zu fördern.

Der gleichberechtigte Zugang zu öffentlichen Ressourcen und die Förderung von Inklusion wesentlich im Kontext sozialer Nachhaltigkeit schafft Chancengleichheit und hilft, die gemeinschaftliche Güter fair zu verteilen (Blankfield, 09.01.2024). Es ist dabei von Bedeutung, allen Bürgern den gleichen Zugang zu grundlegenden Dienstleistungen (wie z. B. Zugang zu Bildung und öffentliche Verkehrsmittel, medizinische Versorgung) zu verschaffen und Barrieren für benachteiligte Gruppen abzubauen (Kaur, 2022). Morgante u. a. (2023) heben hervor, dass soziale Nachhaltigkeit durch die faire Verteilung öffentlicher Ressourcen und die aktive Einbindung der Gemeinschaft in Entscheidungsprozesse, also durch die Förderung gesellschaftlicher Teilhabe, maßgeblich bestimmt wird.

Kohäsion

Soziale Kohäsion ist ein zentraler Bestandteil sozialer Nachhaltigkeit, da sie entscheidend zur Stärkung der Gemeinschaft und Förderung des Zusammenhalts innerhalb der Bevölkerung beiträgt. Laut dem World Green Building Council (2020) sollte soziale Kohäsion über alle Wertschöpfungsprozesse hinweg angestrebt werden, um die Gemeinschaft zu stärken und den Zusammenhalt zu fördern. Diese Perspektive wird durch die Forschung von Giffinger u. a. (2010) unterstützt, die herausstellen, dass soziale Nachhaltigkeit darauf abzielt, die Lebensqualität und Zufriedenheit der Bewohner durch eine starke Gemeinschaftsbindung zu verbessern. Maßnahmen zur sozialen Nachhaltigkeit sollten daher soziale Interaktionen anregen, indem sie Räume und Infrastrukturen schaffen, die Begegnungen ermöglichen und die aktive Teilnahme der Bewohner am Gemeinschaftsleben fördern (Mohamed u. a., 2022). Zusätzlich unterstreichen Corfe und Pardoe (2024) sowie Morgante u. a. (2023) die Bedeutung der Unterstützung lokaler Gemeinschaften.

Teilhabe, Inklusion

Inklusion und Teilhabe stellen wesentliche Aspekte sozialer Nachhaltigkeit dar, insbesondere auf kommunaler Ebene. Finkel und Bolden (2019) argumentieren, dass soziale Nachhaltigkeit durch gezielte Maßnahmen zur Förderung von Diversität und Inklusion am Arbeitsplatz erreicht werden kann. Diese Maßnahmen erzeugen nicht nur betriebsinterne Vorteile, sondern sie tragen auch zur Stärkung des sozialen Gefüges in den umliegenden Gemeinschaften bei. Henning u. a. (2021) heben hervor, dass Immobilienprojekte so gestaltet werden sollten, dass sie die soziale Integration und Teilhabe fördern, um somit positive Effekte auf das Gemeinwohl zu erzielen. Ein enger Dialog mit den betroffenen Gemeinschaften und die Gewährleistung eines gleichberechtigten Zugangs zu Ressourcen sind dabei für die Schaffung einer stabilen und gerechten Gesellschaft entscheidend. Kalsi (08.02.2021) ergänzt diese Perspektive, indem er die Relevanz von Gleichberechtigung, Vielfalt und Inklusion sowohl innerhalb von Organisationen als auch in den Gemeinden betont.

Im Rahmen dieser Studie werden die Bereiche Sicherheit, Gesundheit und Wohlbefinden, Chancengleichheit, Versorgung soziale Kohäsion und Gerechtigkeit, adressiert. Das Themenfeld der Arbeitsbedingungen wird außer Acht gelassen, da es zwar innerhalb von Immobilienunternehmen selbst, jedoch weniger durch Leistungen der Immobilienwirtschaft erreicht werden können. Es ist aber richtig, dass sich zum Beispiel Investitionsentscheidungen, Finanzierungsentscheidungen und Vermietungsentscheidungen bei der Auswahl der Vertragspartner sehr wohl an diesem Punkt ausrichten können und sollten. Basierend auf zuvor ausgewerteter Literatur wurde für das weitere Vorgehen im Rahmen dieser Studie folgende Definition gewählt:

Soziale Nachhaltigkeit im Immobiliensektor bezieht sich auf die Förderung des sozialen Wohlergehens und der Lebensqualität der Bewohner durch eine bewusste Planung und Gestaltung von Gebäuden und deren Umgebung. Dies umfasst die Sicherstellung von Chancengleichheit und soziale Gerechtigkeit, die Unterstützung von sozialer Integration und Kohäsion sowie die Schaffung von sicheren und gesunden Lebensbedingungen. Zudem beinhaltet es die Förderung der Partizipation der Bewohner in Entscheidungsprozessen und die langfristige Sicherung von sozialem Kapital und Gemeinschaftsstrukturen. Solche Maßnahmen zielen darauf ab, stabile und unterstützende Gemeinschaften zu entwickeln, in denen die Bedürfnisse und das Wohlbefinden aller Bewohner berücksichtigt und gefördert werden.

3.2 Einordnung sozialen Handelns

Um festzustellen, wann ein Handeln als tatsächlich sozial nachhaltig betrachtet werden kann, ist eine Einordnung sozialer Handlungen sinnvoll. Soziales Handeln umfasst Handlungen und Entscheidungen, die sich auf das Wohl der Gemeinschaft, die sozialen Strukturen und die Lebensqualität der (Mit-)menschen auswirken. Ziel ist es, dass mit dem entwickelten Bewertungsmaßstab soziale Handlungen, Maßnahmen und Aktivitäten in der Immobilienwirtschaft durchgeführt, gemessen und bewertet werden können und von jenen Aktivitäten getrennt werden, die rein privatwirtschaftlich begründet sind.

So wird in dieser Studie das „Soziale“ anhand eines Schemas klassifiziert, das zwischen rein altruistischen, gemeinschaftlich koordinierten, opportunistisch altruistischen und rein egoistischen Handlungen unterscheidet (siehe Abbildung 7). Die Einordnung erfolgt gemäß den Beweggründen, die den Handlungen zugrunde liegen. Soziale Handlungen werden hier als solche definiert, die aus gemeinschaftlich koordinierten, opportunistisch altruistischen oder rein altruistischen Motivationen hervorgehen. Die Gemeinschaftliche Handlung als rationale Antwort bezieht sich auf die Idee, das Wohl des Kollektivs über das des Einzelnen zu stellen. Dabei werden gemeinschaftliche Werte und die Schaffung eines sozialen Ganzen betont, in dem individuelle Interessen dem Gemeinschaftsinteresse untergeordnet sind. Entscheidungen und Handlungen sind somit primär darauf ausgerichtet, den Nutzen der gesamten Gemeinschaft zu maximieren, auch wenn dies individuelle Einschränkungen erfordert (Meran, 1979). In diesem Zusammenhang ist es sinnvoll, egoistischen Altruismus als sozial wertvoll zu bewerten, um sicherzustellen, dass auch Handlungen, die primär aus Eigeninteresse geschehen, zur gesellschaftlichen Wohlfahrt beitragen. Wenn opportunistischer Altruismus nicht ausreichend anerkannt und honoriert wird, könnte dies dazu führen, dass solche Handlungen weniger häufig ausgeführt werden. Eine angemessene Anerkennung solcher Handlungen könnte dazu beitragen, die Motivation für altruistisches Verhalten aufrechtzuerhalten und somit einen positiven Beitrag zur Gemeinschaft zu leisten. Rein altruistische Handlungen zeichnen sich dadurch aus, dass Individuen anderen helfen, ohne eine direkte Gegenleistung zu erwarten, häufig motiviert durch Empathie oder moralische Überzeugungen (Andreoni, 1990). Altruismus zielt also darauf ab, das Leid eines anderen Menschen zu verringern, ohne eine direkte persönliche Belohnung zu erwarten. Ein Projektentwickler könnte beispielsweise ein Wohnprojekt planen, das erschwinglichen Wohnraum für einkommensschwache Familien bietet, obwohl er mit höherwertigen Wohnungen eine höhere Rendite erzielen könnte. Dieses Projekt könnte auch Gemeinschaftszentren, Spielplätze und Bildungsräume integrieren, die den sozialen Zusammenhalt und das Wohl der Gemeinschaft fördern, ohne dass dies in höheren Mieten Ausdruck finden kann. Der Renditeverzicht wäre dann als Opportunitätskosten das Maß des Altruismus und damit für das soziale Engagement.

Die Koordination des Gemeinschaftlichen bezieht sich auf die Schaffung gemeinschaftlicher Güter, die auf rein marktwirtschaftlichem Weg nicht realisiert werden könnten. Dies umfasst insbesondere die Bereitstellung öffentlicher Güter, bei denen der Nutzen der gesamten Gemeinschaft im Mittelpunkt steht. Auch wenn externe Effekte laut Coase (1960) teilweise durch private Initiativen internalisiert werden können, ist häufig eine steuernde staatliche Intervention erforderlich, um diese gemeinschaftlichen Bedürfnisse effektiv und effizient zu befriedigen. Hierbei geht es also um die rationale Aufgabe rein privatwirtschaftlicher Steuerung, um positive externe Effekte zu

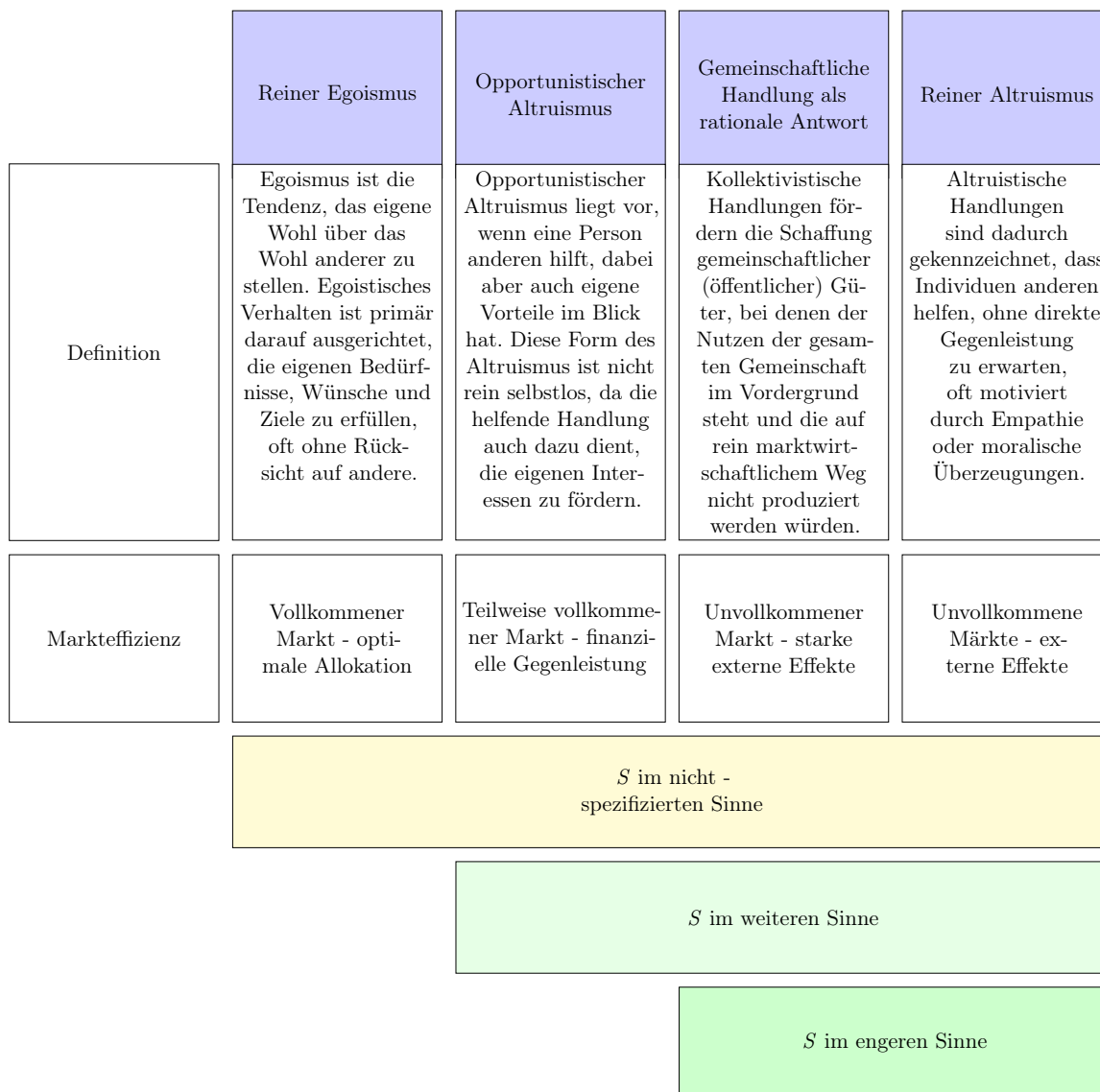
stärken oder negative externe Effekte einzuschränken.

Handlungen, die anderen nützen, während gleichzeitig eigene Vorteile angestrebt werden, beschreibt hingegen opportunistischer Altruismus. Diese Form des Altruismus ist nicht völlig selbstlos, da die helfende Handlung auch dazu dient, die eigenen Interessen zu fördern (Bénabou und Tirole, 2006). Finanzielle Anreize können ein bedeutender Motivator für philanthropische Handlungen sein und Altruismus nicht immer die alleinige Intention (Feldstein, 1976; Hickey u. a., 2019). Dementsprechend ergänzen Handlungen, die durch opportunistischen Altruismus motiviert werden, das „Soziale“ in einem weiteren Sinne. Auch wenn solche Maßnahmen nicht vollständig selbstlos sind und zusätzliche Vorteile für den Handelnden mit sich bringen, leisten sie einen positiven sozialen Beitrag und werden damit bei der Grundlage des Bewertungsmaßstabs dieser Studie mitberücksichtigt. Zum Beispiel könnte der Projektentwickler aus dem obigen Beispiel das erschwingliche Wohnprojekt insbesondere deswegen durchführen, weil er hofft, dadurch bei der Vergabe eines anderen Grundstücks berücksichtigt zu werden. Sein Renditeverzicht wäre in diesem Fall eher als eine Investition in eine risikobehaftete Anlage zu verstehen. Da sein Handeln jedoch weiterhin zweifelsfrei im Sinne Dritter ist, also sozial, sollte auch dieses Handeln als sozial nachhaltig in einem weiteren Sinne gelten. Diese Handlungsweise schafft einen sozialen Mehrwert, jedoch stets mit dem Ziel, eigene Interessen zu sichern, ggf. das Image als sozial verantwortlicher Projektentwickler zu stärken (Bénabou und Tirole, 2006).

Rein egoistische Handlungen, die darauf abzielen, die eigenen Bedürfnisse und Ziele ohne Rücksicht auf andere zu erfüllen, sollten hingegen nicht als Maßnahmen zur Schaffung sozialen Wertes betrachtet werden. Hier entsteht dann ein Graubereich, wenn ein sozialer Effekt als Windfall, also nicht intendiert im Sinne des opportunistischen Altruismus, entsteht. Auch dies könnte dann subsumiert werden. Falls dieser Windfall sogar unterlassen wird, falls es nicht in einer Sozialtaxonomie gewertet werden könnte, wäre es sogar geradezu sinnvoll, diese Maßnahme zu berücksichtigen. Dass es sich hierbei um einen gefährlichen Graubereich handelt, zeigt sich am besten in der daraus zwangsläufig folgenden Moral Hazard Situation. Es würde zudem die Gefahr bestehen, alle marktwirtschaftlichen Aktivitäten in dem Sinne als sozial bewertbar zu machen, weil Märkte über ihre statische und dynamische Effizienz stets eine soziale Komponente haben, liegt im Milton Friedman'schen Diktum doch die soziale Verantwortung des Unternehmens allein in der Erzielung von Gewinnen. Damit nicht jede unternehmerische Aktivität als sozial gewertet werden kann, ist es sinnvoll, hier eine Grenze zu ziehen. Ein Beispiel für egoistisches Handeln ist ein Bestandhalter, der durch Investitionen ein bestehendes Wohngebäude optisch aufwertet und dadurch höhere Mieteinnahmen erzielt oder sein Ausfallrisiko mindert.

Die Festlegung auf das „S“ im weiteren Sinne wird in dieser Studie als grundlegendes Schema verwendet, um einen klaren Rahmen für die Einstufung sozialer Handlungen zu schaffen. Der Ansatz stellt sicher, dass ein grundlegendes Kriterium vorhanden ist, um Handlungen zu bewerten und einzuordnen. Diese Klassifizierung bietet eine Grundlage für die sensible und differenzierte Betrachtung sozialer Nachhaltigkeit und unterstützt die Schaffung eines robusten Bewertungsrahmens. Weil jedoch die Motivation der Akteure nicht offenliegt und die Opportunitätskosten des Renditeverzichts nicht bekannt sind, ist das Zuordnungsproblem nicht abschließend gelöst.

Abbildung 7: Herleitung des S in ESG



Eigene Darstellung.

4 Akteure und Assetklassen

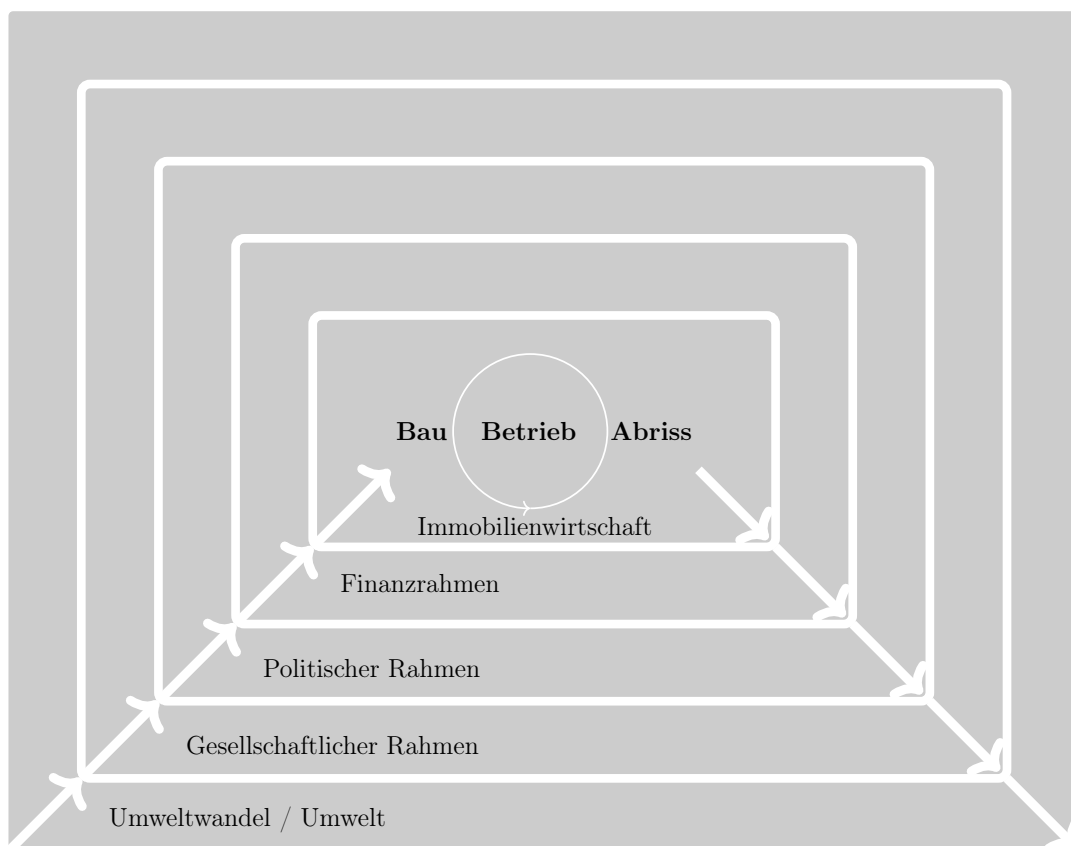
4.1 Wesentliche Akteure in der Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft setzt sich zusammen aus einer Vielzahl an Unterbranchen entlang der Wertschöpfungskette vom Bau über den Betrieb bis zum Abriss sowie aus flankierenden Dienstleistern. Bereits das Konzept der Stadtrendite verdeutlicht, dass Unternehmen der Immobilienwirtschaft nicht nur einen ökonomischen, sondern auch einen gesellschaftlichen sowie ökologischen Mehrwert für eine Stadt schaffen können. Positive externe Effekte eines Unternehmens auf eine Stadt, die sich nicht unmittelbar in finanziellen Kennzahlen widerspiegeln lassen, sind von Bedeutung (Just u. a., 2008).

Für alle diese Akteure sind Nachhaltigkeitsziele relevant (Löser, 2017). Dabei stehen die Akteure vor der Herausforderung, soziale Nachhaltigkeit in ihren Geschäftsprozessen zu integrieren. Mit den zusätzlichen Regulierungen sind auch die Anforderungen an die Marktakteure gestiegen,

und damit diese den Anforderungen gerecht werden können, sind verlässliche, verständliche und akzeptierte Standards innerhalb der Branche erforderlich. Die Vielzahl und v. a. die Vielfalt der Akteure in der Immobilienwirtschaft erschwert diese Aufgabe. Dies gilt gerade deswegen, weil viele Leistungen in der Branche eine enge Zusammenarbeit zwischen den Akteuren (z. B. zwischen Planern, Investoren, der öffentlichen Hand) und den betroffenen Gemeinschaften erfordern, um den sozialen Anforderungen gerecht zu werden und gleichzeitig profitabel zu operieren (Köster, 2021). Die Immobilienwirtschaft bewegt sich hierbei in einem engen Rahmen aus finanzwirtschaftlichen, politischen, gesellschaftlichen und die Umwelt betreffenden Verpflichtungen und Vorgaben (siehe Abb. 8). Stark vereinfacht ließe sich sagen, dass die gesellschaftlichen Dynamiken die natürlichen Umfeldler von Menschen abbilden. Die gesellschaftlichen Veränderungen prägen das politische Umfeld, das wiederum den finanzwirtschaftlichen Rahmen mitbestimmt. Alle Stufen haben Unterstufen, z. B. die subsidiären politischen Ebenen, und es gibt Rück- und Wechselwirkungen zwischen den Stufen, doch für die weitere Argumentation reicht eine Vorstellung wie sie in der folgenden Abbildung veranschaulicht wird.

Abbildung 8: Rahmensetzung für die Immobilienwirtschaft



Eigene Darstellung

Zentrale Akteure der Immobilienwirtschaft lassen sich in kurzfristig und langfristig orientierte Akteure unterteilen. Projektentwickler zählen zu den kurzfristig orientierten Akteuren. Sie tragen bei der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilienprojekten das höchste Risiko, haben jedoch auch die Chance auf hohe Gewinne. Langfristig orientiert agieren Bestandhalter sowie institutionelle Investoren, zu welchen Versicherungen, Fonds, Versorgungskassen und auch Stiftungen zählen. Darüber hinaus spielen Finanzinstitute, insbesondere Banken, eine zentrale Rolle, da

sie das notwendige Kapital bereitstellen. Wichtige Dienstleister in der Branche sind Makler, Architekten, Projektsteuerer und Immobilienverwalter, die den gesamten Wertschöpfungsprozess unterstützen (Just und Uttich, 2024).

Darüber hinaus spielen Finanzinstitute, insbesondere Banken, eine zentrale Rolle, da sie das notwendige Kapital bereitstellen. Wichtige Dienstleister in der Branche sind Makler, Architekten, Projektsteuerer und Immobilienverwalter, die den gesamten Wertschöpfungsprozess unterstützen (Just und Uttich, 2024).

Die Messbarkeit sozialer Nachhaltigkeit durchzieht die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft und betrifft somit alle Akteure (Köster, 2021). In dieser Studie liegt der Fokus auf drei Hauptakteuren: Projektentwickler, Bestandhalter und regulierte Fonds. Zusätzlich wird die Rolle der Nutzer sowie der kommunalen Entscheidungsträger (später Nebenakteure) betrachtet.

Projektentwickler

Projektentwickler in der Immobilienbranche sind für die Planung und Umsetzung von Immobilienprojekten von der Konzeptphase bis zur Fertigstellung verantwortlich. Ihre Aufgaben umfassen die Standortanalyse, die Sicherstellung der Finanzierung, die Planung, den Bau sowie die Vermarktung von Gebäuden. Ihr Ziel ist es, Wohn- und Arbeitsräume zu schaffen, die den aktuellen Marktanforderungen entsprechen und gleichzeitig ökologisch sowie sozial nachhaltig sind (Köster, 2021; Diederichs und Preus, 2020; Bone-Winkel und Schulte, 2008; Bone-Winkel u. a., 2016). Sie spielen eine entscheidende Rolle bei der Gestaltung urbaner und ländlicher Räume, indem ihre Projekte gesellschaftliche Bedürfnisse spiegeln (Jacobs, 1961).

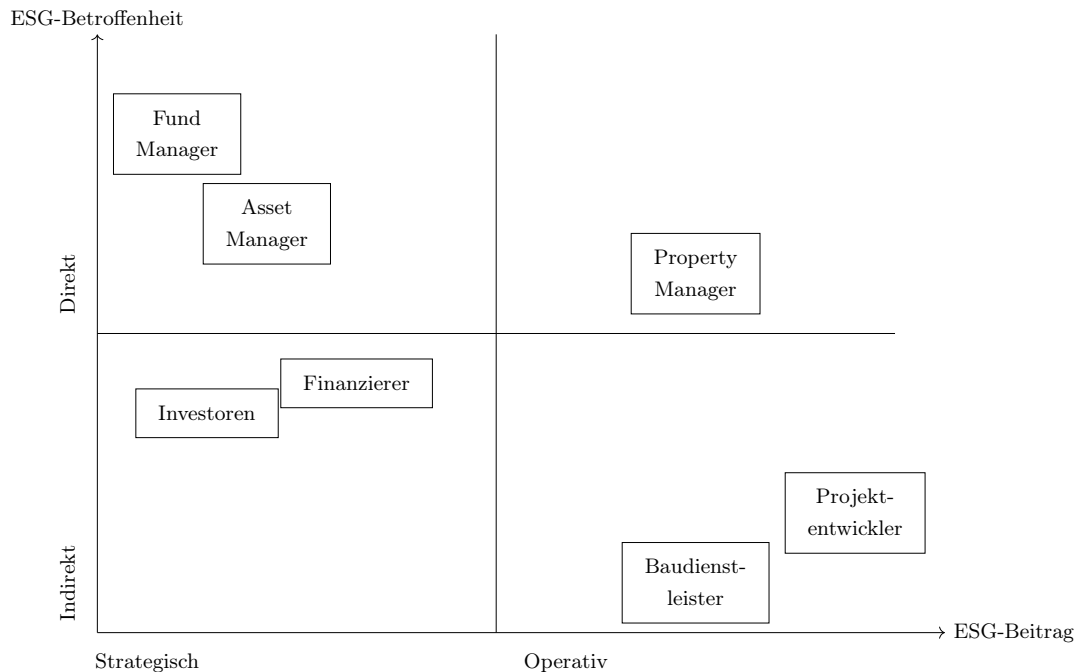
Projektentwickler setzen dabei gestiegene regulatorische Anforderungen sowie Erwartungen von Investoren und Nutzern in Neu- und Umbaumaßnahmen um. Das Projektmanagement umfasst die Akquisition, Nutzungskonzeption, Machbarkeitsanalyse, Baurechtschaffung, Marketing, Vermietung und Verwertung der Immobilie (Bone-Winkel und Schulte, 2008; Bone-Winkel u. a., 2016). Durch die Kombination von Standort, Projektidee und Kapital schaffen sie sozial- und umweltverträgliche Immobilienobjekte, die dauerhaft rentabel genutzt werden können (Diederichs und Preus, 2020). Dabei koordinieren sie die Konzeption, Sanierung und Revitalisierung von Immobilien im Einklang mit den ESG-Richtlinien.

Grundsätzlich lassen sich Projektentwickler in drei Haupttypen unterteilen: Trader Developer, Service Developer und Investor Developer. Der Trader Developer übernimmt die Projektentwicklung von der Initiierung bis zur Fertigstellung auf eigene Rechnung und auf eigenes Risiko. Nach Abschluss des Projekts verkauft er die Immobilie entweder an einen Endinvestor oder vermarktet sie in einer früheren Phase des Entwicklungsprozesses an einen Intermediär (Bone-Winkel u. a., 2016; Kinateder, 2017).

Der Service Developer erbringt eine Dienstleistung, welche die Entwicklung eines Konzepts bis zur Planungsreife, beziehungsweise bis zur Baufreigabe, sowie das anschließende Projektmanagement umfasst. Im Mittelpunkt dieser Dienstleistung stehen die Konzeption und Koordination des Projekts. Der Investor Developer schließlich ist zuständig für die Projektentwicklung von der Initiierung bis zur Fertigstellung. Nach Abschluss der Entwicklung wird die Immobilie in den eigenen Bestand überführt (Kinateder, 2017).

In der vorliegenden Studie wird der Fokus auf den Trader Developer gelegt, um eine deutlichere Abgrenzung zu den Bestandshaltern und deren Handlungsfeldern zu schaffen (siehe Abb. 9). Bei Investor Developern und auch bei Service Developern treten Überschneidungen in Handlungsbereichen zu Bestandshaltern auf.

Abbildung 9: Einordnung der immobilienwirtschaftlichen Akteure



Eigene Darstellung in Anlehnung an Alasco (2020).

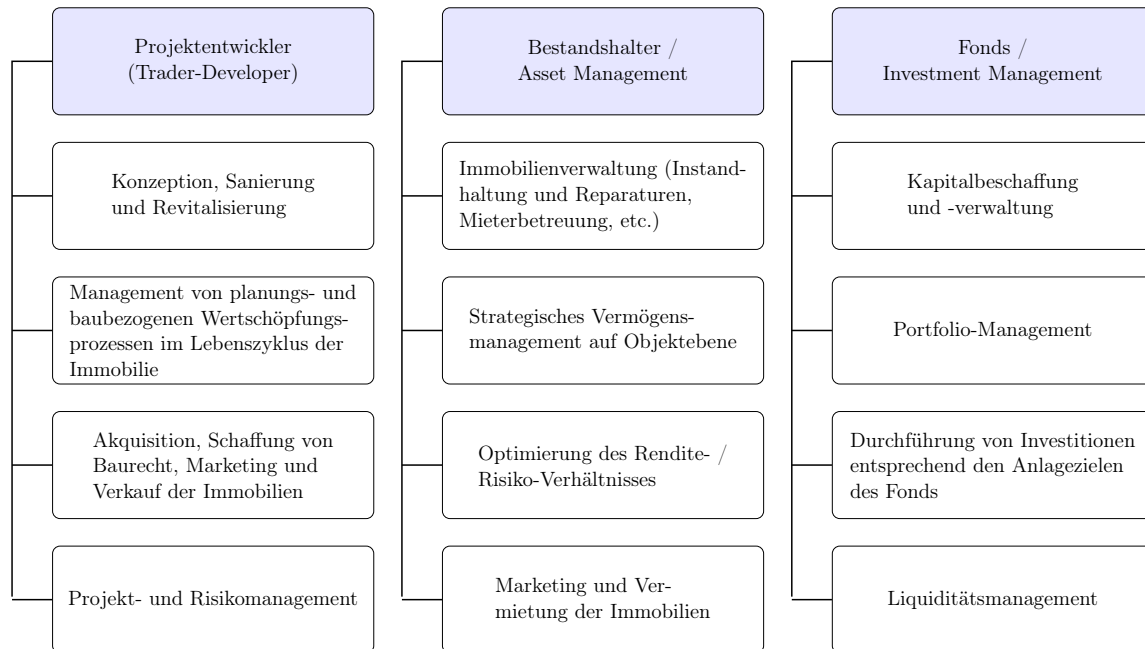
Bestandshalter / Asset Management

Bestandshalter (Asset Manager/Property Manager) sind spezialisierte Unternehmen oder Organisationen, deren primäre Aufgabe in der langfristigen Verwaltung von Immobilien besteht, mit dem Ziel, den Wert dieser Objekte zu erhalten oder zu steigern. Dabei können sie Wert auf nachhaltige und sozial verantwortliche Investitionspraktiken legen. Sie agieren als Vertreter der Eigentümerinteressen und richten sich strikt nach den Vorgaben der Investoren. Ihr Bestreben liegt in der Optimierung der Performance sowohl fremd- als auch eigengenutzter Immobilien sowie direkter und indirekter Investitionen (Lange, 2011). Bestandshalter tragen die Verantwortung für die Identifikation und Implementierung von ESG-Potenzialen auf strategischer (Asset Manager) und operativer Ebene (Property Manager) (Kuhn und Schlump, 2019).

Im Rahmen der sozialen Nachhaltigkeit besteht ihre zentrale Aufgabe darin, das Rendite-Risiko-Verhältnis einer Immobilienanlage zu optimieren und dabei die sozialen Auswirkungen auf die Bewohner und die umliegende Gemeinschaft angemessen zu berücksichtigen. Das strategische Vermögensmanagement sollte dabei den Zielen und Vorgaben der Eigentümer oder Investoren entsprechen (Berg und Deisenrieder, 2007).

Die folgende Abbildung 10⁵ gibt einen Überblick über die zentralen Handlungsfelder der Hauptakteure in der Immobilienwirtschaft.

Abbildung 10: Übersicht zentrale Handlungsfelder der wesentlichen Akteure in der Immobilienwirtschaft



Eigene Darstellung basierend auf Bone-Winkel u. a. (2016); Lange (2011); Zurek und Mattern (2020)

Regulierte Fonds / Investment Management

Fondsgesellschaften sind rechtlich eigenständige Einheiten und werden gemäß §17 KAGB als Kapitalverwaltungsgesellschaften bezeichnet. Sie investieren und verwalten Kapitalanlagen. Bei Immobilienfonds setzt sich ihr Vermögen im Wesentlichen aus Immobilien oder grundstücksgleichen Rechten zusammen (Zurek und Mattern, 2020). Während bei der direkten Immobilienanlage durch den Kauf einer Immobilie ein direkter Besitz entsteht, erfolgt die indirekte Immobilienanlage durch den Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft, die überwiegend in Immobilien und Grundstücke investiert (Sebastian u. a., 2012). Fonds- bzw. Investmentmanager müssen mit ihren Anlageprodukten den Erwartungen der Investoren hinsichtlich sozialer Nachhaltigkeit gerecht werden und dies angemessen kommunizieren. Welche Informationen dabei berücksichtigt werden müssen und welche auch für die Öffentlichkeit von Interesse sein könnten, wird durch klare gesetzliche Vorgaben geregelt. Diese Vorgaben sollen sicherstellen, dass die Anlageprodukte den Erwartungen der Investoren hinsichtlich sozialer Nachhaltigkeit gerecht werden (Kreutel u. a., 2021). Dies unterstreicht die Bedeutung sozialer Nachhaltigkeitskriterien im gesamten Anlageprozess. Institutionelle Investoren zeigen wachsendes Interesse an nachhaltigen Immobilien und sind stark von der Finanzierung durch Banken abhängig. Fonds gemäß Artikel 8 und 9 der Offenlegungsverordnung sind, wie im *Kapitel 2.2* beschrieben, verpflichtet, mindestens 75 % ihres

⁵Im Rahmen der vorliegenden Studie wird der Begriff *Bestandshalter* oder auch *Asset Management* im Hinblick auf die operativen Bewirtschaftungsaufgaben verstanden. Bei (regulierten) Fonds liegt der Fokus hingegen insbesondere auf dem *Investment Management*, das vermögensverwaltende Aufgaben, wie Portfolio-Management und Transaktionen, umfasst. Allerdings zeigt sich, dass diese beiden Aufgabenfelder nicht immer klar voneinander abzugrenzen sind, was zu Überschneidungen in den Bewertungsmaßstäben führt.

Vermögens aus nachhaltigen Vermögensgegenständen zusammenzusetzen, dass entweder Umwelt- oder Sozialziele verfolgt (BaFin, 2021). Hieraus folgt eine rechtlich fixierte Verantwortung der Fondsakteure, sich aktiv im Rahmen (ökologischer und) sozialer Nachhaltigkeit zu engagieren und entsprechende Maßnahmen umzusetzen. Um welche Maßnahmen es sich konkret handelt, ist indes nicht definiert und kann im Austausch mit der BaFin individuell festgelegt werden (BaFin, 2021). Somit leisten Fonds in strategischem Sinne ihren ESG-Beitrag (siehe Abb. 7), denn sie helfen bei der Allokation von Kapital in nachhaltige Anlagen.

Kommunale Entscheidungsträger

Kommunale Entscheidungsträger sollten immer dort agieren, wo rein marktwirtschaftliches Handeln zu unbefriedigenden Ergebnissen führt, weil es entweder ineffiziente oder unfaire Ergebnisse zeitigt. Dies gilt auch für Teile, in denen es auf Immobilienmärkten zu Marktineffizienzen oder unbefriedigenden Verteilungsergebnissen kommt (Just und Uttich, 2024). Dies gilt auch für Teile, in denen es auf Immobilienmärkten zu Marktineffizienzen oder unbefriedigenden Verteilungsergebnissen kommt (Just und Uttich, 2024).

Der Staat nutzt hierbei sowohl das Ordnungsrecht, also das Festsetzen von Regeln, als auch das Leistungsrecht, mit dem zum Beispiel Steuern, Abgaben oder Subventionen geregelt werden. So legen kommunale Entscheidungsträger unter anderem bei der Stadtplanung und -entwicklung fest, welche Gebäudetypen und -qualitäten erstellt werden dürfen. Weiterhin regelt die Öffentliche Hand z. B. den Bau und die Instandhaltung von Gesundheits- und Bildungseinrichtungen sowie von leitungsgebundener Infrastruktur, die zentrale Aspekte der Daseinsvorsorge darstellen. Die Regulierung und Aufsicht umfasst die Festlegung und Überwachung von Bauvorschriften und Qualitätsstandards, um die Sicherheit und Funktionalität von Immobilien zu gewährleisten. Zudem ist der öffentliche Sektor durch das Angebot sozialen Wohnraums ein wichtiger Akteur bei der Schaffung erschwinglichen Wohnraums (Rydin, 2010; Kemper und Fainstein, 2011).

Nutzer

Letztlich stehen die Nutzer im Mittelpunkt jeder immobilienwirtschaftlichen Aktivität. Das Verhalten und die Entscheidungen der Nutzer beeinflussen maßgeblich die soziale Dynamik und den Lebensstandard innerhalb eines Gebäudes oder Quartiers. Wohnungsnutzer bevorzugen beispielsweise Wohnumgebungen, die eine gute soziale Infrastruktur bieten, einschließlich Zugang zu Schulen, Gesundheitsversorgung und Freizeitmöglichkeiten. Eine sozial nachhaltige Nachbarschaft fördert den Gemeinschaftssinn und unterstützt die gesellschaftliche Integration, was letztlich zu einer höheren Lebensqualität beiträgt (Habitat for Humanity, 2021). Studien belegen, dass solche sozialen Dimensionen in der Wohnplanung die soziale Interaktion und Integration fördern und somit wesentliche Beiträge zur sozialen Nachhaltigkeit leisten können (Dixon, 2019; Habitat for Humanity, 2021). Daher ist es entscheidend, die Perspektiven der Nutzer bei der Entwicklung von Maßnahmen zur sozialen Nachhaltigkeit von Immobilienprojekten in dieser Studie mit einzubeziehen.

Dies gilt auch für gewerbliche Nutzer. Sie legen zunehmend Wert darauf, dass angemietete Immobilien Nachhaltigkeitskriterien erfüllen (Cajias u. a., 2019): Diese Kriterien umfassen in der ökologischen Dimension Aspekte wie Energieeffizienz und Maßnahmen zur Reduzierung des CO2-

Fußabdrucks. Wichtige soziale Aspekte sind Barrierefreiheit, Integration sozialer Infrastrukturen und gute sowie faire Arbeitsbedingungen. Damit werden für die Unternehmen Vorteile wie eine erhöhte Attraktivität für Arbeitnehmer verbunden, da ein sozial nachhaltiges Umfeld zur Mitarbeiterzufriedenheit beiträgt (Lange, 2011; Fürst, 2017). Doch Unternehmen können auch aus eigener sozialer Verantwortung und auch ohne eine opportunistische Komponente soziale Verantwortung übernehmen. Beide Aspekte können in spezifischen, nachhaltigkeitskonformen Immobilien Ausdruck finden (Veith u. a., 2021).

4.2 Betrachtete Assetklassen

Von dem gesamten Bruttoanlagevermögen in Deutschland entfallen rd. 84% auf Immobilien inklusive der Grundstücke (im Jahr 2022), der größte Teil davon sind Wohnimmobilien (Destatis, 2023). Wohnimmobilien sind aber nicht nur der größte Vermögensteil in einem Land, sie spielen auch für soziale Nachhaltigkeit eine besondere Rolle, denn Wohnimmobilien decken elementare Bedürfnisse wie Sicherheit, Wärme, Geborgenheit, Privatheit. Investitionen in nachhaltigen Wohnraum bedeutet nicht nur energetische Effizienz, sondern auch soziale Integration durch die Schaffung lebenswerter Wohnviertel und erschwinglichem Wohnraum (Habitat for Humanity, 2021).

Neben Wohnimmobilien stehen in dieser Studie die Anlageklassen Büro- und Einzelhandelsimmobilien im Mittelpunkt, weil sie seit Jahren für institutionelle Investoren hohe Bedeutung haben. 2023 entfielen 44% aller Investitionen institutioneller Investoren auf diese beiden Anlageklassen, 2020 waren es sogar 64% mit einem Transaktionsvolumen von 37,24 Mrd. Euro, und dies, obwohl beide Immobilienarten durch die Kaskade an spezifischen Schocks (Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg, Zinsänderungsschock) besonders belastet wurden (Brauer, 2011).

Im Bürosektor betrifft soziale Nachhaltigkeit den Aspekt der Arbeitsbedingungen und jenen des Wohlbefindens der Mitarbeiter. Nachhaltige Bürogebäude zeichnen sich durch gesundheitsfördernde Arbeitsumgebungen aus, die u.a. gute Luftqualität, Tageslichtnutzung und ergonomische Gestaltung berücksichtigen. Durch die Verbesserung der Arbeitsbedingungen können Unternehmen nicht nur das Wohlbefinden ihrer Mitarbeiter fördern, sondern auch deren soziale Integration und den Teamzusammenhalt stärken (Pfnür, 2020; Miller und Buys, 2008; Schakib-Ekbatan u. a., 2010; Larsen und Jensen, 2019).

Im Einzelhandel bedeutet soziale Nachhaltigkeit die Art und Weise, wie Geschäfte betrieben werden, zudem können Läden Orte des Zusammenkommens sein. Nachhaltige Einzelhandelsimmobilien unterstützen lokale Wirtschaftskreisläufe und können faire Arbeitsbedingungen und umweltfreundliche Betriebsweisen ermöglichen. Darüber hinaus können Einzelhandelsstandorte die rasche und Erreichbarkeit von wichtigen Gütern und Dienstleistungen verbessern. Durch diese Integration in die lokale Gemeinschaft können Einzelhandelsimmobilien zur sozialen Kohäsion und zur Förderung eines lebendigen städtischen Umfelds beitragen (Senge und Terracher-Lipinski, 2021; Scharf und Wunderlich, 2020).

5 Methodik und Forschungsansatz

5.1 Güterklassifikation und Verteilungswirkungen

Die Komponenten der sozialen Nachhaltigkeit werden zu privaten und gemeinschaftlichen oder öffentlichen Gütern bzw. Externalitäten zugeordnet: Private Güter sind Güter, die durch Rivalität im Konsum und Ausschließbarkeit charakterisiert sind. Das bedeutet, Personen können vom Konsum des Gutes ausgeschlossen werden, wenn sie nicht bereit sind, dafür zu zahlen (Mankiw, 2021). Beispielsweise steht der Konsum von Wohnfläche immer in einer Nutzungskonkurrenz, da die Fläche begrenzt ist, und gleichzeitig kann mit dem Schließen der Wohnungstür der Ausschluss sichergestellt werden. Private Güter wie Wohnfläche, die Qualität von Räumen lassen sich meistens gut über Marktmechanismen bereitstellen und sind daher über Preise vergleichbar. Hierbei spielen Größe, Preise und Qualitäten als wesentliche Kennzahlen eine zentrale Rolle. Allerdings können Märkte dazu führen, dass wir mit dem Marktergebnis unzufrieden sind, weil sich beispielsweise Bevölkerungsgruppen nur unzureichend mit einem als angemessen erachteten Wohnraum versorgen können. Der Markt würde dann zwar gut funktionieren, wir können das Ergebnis jedoch gleichwohl ablehnen. Dann wäre eine Korrektur sinnvoll, wenn uns Fairness wichtig ist (Mankiw, 2021).

Öffentliche Güter dagegen sind Güter, die durch Nicht-Rivalität im Konsum und Nicht-ausschließbarkeit charakterisiert sind. Das bedeutet, eine Person wird in ihrem Konsum nicht beeinträchtigt, wenn eine andere Person dieses Gut ebenfalls konsumiert. Zudem wäre bei echten öffentlichen Gütern ein Ausschluss sowieso entweder nicht möglich oder nicht ökonomisch darstellbar (Mankiw, 2021). Beispiele hierfür sind Parks und Straßenbeleuchtung: Ein Park kann von vielen Menschen gleichzeitig genutzt werden, ohne dass der Nutzen einer Person den Nutzen für eine andere Person mindert. Ebenso leuchtet die Straßenbeleuchtung, ohne dass jemand vom Nutzen ausgeschlossen werden kann⁶. Öffentliche Güter lassen sich über Märkte aufgrund der beiden Kriterien nicht sinnvoll anbieten, daher ist hier häufig eine staatliche Kraft hilfreich, damit nicht zu wenig von gewünschten öffentlichen Gütern entsteht. Dies betrifft nicht nur Licht oder Parks, sondern kann auch umfassendere Güter wie Kultur oder Ästhetik betreffen. Bereitgestellte öffentliche Güter können den Wert von Immobilien beeinflussen, dieser Einfluss verteilt sich aber auf sehr viele Objekte, sodass eine Einzelinitiative sich dennoch meistens nicht lohnt.

Unter Externalitäten werden Effekte (Kosten oder Nutzen) verstanden, die durch Austauschprozesse entstehen, aber nicht von den beteiligten Parteien, sondern von unbeteiligten Dritten getragen werden. Ein Beispiel hierfür wäre der Lärm einer großen Straße, der das Wohlbefinden der Anwohner schmälert. Eine Gemeinschaft kann sich dann besserstellen, wenn positive Externalitäten (Vorteile) gestärkt und negative Externalitäten in angemessenem Umfang gesenkt werden. Im Folgenden werden die öffentlichen Güter und Externalitäten zu gemeinschaftlichen Gütern zusammengefasst (siehe Abb. 9, 10).

Um die Effizienz und Gerechtigkeit bei der Nutzung von Ressourcen zu bewerten, muss zudem zwischen den allokativen und distributiven Wirkungen von Gütern unterschieden werden. Die Allokation bezieht sich dabei auf die Zuweisung von Ressourcen zu verschiedenen Verwendungen. Ziel ist es, Ressourcen so einzusetzen, dass der größtmögliche Nutzen erzielt wird, die Effizienz

⁶Für einige innerstädtische Güter, z.B. Parks, Opernhäuser oder Plätze gibt es freilich eine Belastungsgrenze, ab der es dann zu Konkurrenzsituationen kommen kann. Solche Güter werden Club-Güter genannt.

steht also im Mittelpunkt. Die Distribution bezieht sich auf die Verteilung von Einkommen oder Gütern unter den Mitgliedern einer Gesellschaft. Hierbei stehen Gerechtigkeitsfragen im Vordergrund (Daly und Giertz, 1975). Üblicherweise lassen sich optimale Allokationsergebnisse leichter bestimmen, denn sinnvolle Allokationsmechanismen folgen dem Diktat der Effizienz. Bei Verteilungsfragen spielen indes Werturteile eine große Rolle. Vereinfachend lässt sich sagen, bei ökologischer Nachhaltigkeit geht es stärker um die Allokationsergebnisse, z. B. Reduktionsziele von Schadstoffen, bei sozialer Nachhaltigkeit geht es stärker (aber auch nicht ausschließlich) um Verteilungsfragen, und daher gibt es hierbei mehr Unsicherheit und Meinungsverschiedenheiten – Werturteile spielen eben eine größere Rolle, daher ist hierfür der demokratische Prozess oft eine sinnvolle Alternative zum Marktmechanismus.

Das Statistische Bundesamt (2023) spiegelt diese Schwierigkeit mit der Feststellung, dass soziale Nachhaltigkeit schwieriger zu messen und zu bewerten ist als ökologische Nachhaltigkeit, da sie viele qualitative Aspekte und subjektive Einschätzungen umfasst, die unter anderem durch kulturelle und gesellschaftliche Unterschiede beeinflusst werden können. Im Folgenden wird es also darum gehen, welche Teilaspekte der sozialen Nachhaltigkeit eher privaten Gutscharakter haben, welche eher öffentlichen Gutscharakter aufweisen, welche Teilaspekte gut und welche weniger gut bewertbar sind.

5.2 Zwei Aspekte sozialer Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bedeutet, gegenwärtige Bedürfnisse zu befriedigen, ohne die Fähigkeit zukünftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu erfüllen (World Commission on Environment and Development, 1987). Dieses berühmte Zitat wird meistens auf Umweltressourcen angewandt, nämlich, dass heutige Generationen nicht zu Lasten künftiger Generationen knappe, nicht erneuerbare Ressourcen verbrauchen sollten. Dieser Ansatz lässt sich auf soziale Nachhaltigkeit übertragen: Soziale Nachhaltigkeit bedeutet, dass die heutige Generation die Allokation und Verteilung von privaten und öffentlichen Gütern so gestalten muss, dass die Versorgung künftiger Generationen mit wichtigen privaten Gütern sowie das vorhandene Sozialkapital nicht beeinträchtigt wird.

Auch wenn es eine Vielzahl unterschiedlicher Gerechtigkeitsvorstellungen gibt und es unwahrscheinlich ist, dass sich alle Mitglieder einer Gesellschaft – oder auch nur einer Nachbarschaft – auf einen detaillierten Wertekanon uneingeschränkt verständigen können, könnte gemäß John Rawls' Theorie der Gerechtigkeit ein Mindeststandard darin bestehen, dass alle Menschen gleiche Grundfreiheiten haben sollten, um darüber die Möglichkeit soziale und wirtschaftliche Ungleichheiten unter Bedingungen fairer Chancengleichheit zu rechtfertigen.

Eingriffe in eine natürliche Verteilung von Einkommen und Gütern wäre dann gerechtfertigt, wenn sich Menschen auf einen Mindesteingriff nach Maßgabe von Unkenntnis der eigenen tatsächlichen Position in der Gesellschaft verständigen könnten (Rawls u. a., 2003; World Commission on Environment and Development, 1987; Armstrong, 2020).

Das Soziale⁷ entsteht dann als ein (Mindest-)Maß einer Verteilung von privaten Gütern, die wir als Gesellschaft als angemessen für jedes Individuum empfinden, z. B. eine bestimmte Mindestgröße einer Wohnung sowie ein Maß an Sozialkapital, das durch Integration, Interaktion oder Vertrauen in einer Gesellschaft gebildet wird. Eine Gesellschaft, Quartier, Nachbarschaft würde dann als sozial nachhaltig gelten können, wenn die Summe aus diesen beiden Komponenten – einer angemessenen Versorgung aller Gesellschaftsmitglieder mit wichtigen privaten und öffentlichen Gütern sowie einem stabilen und hohen Bestand an sozialem Kapital – über Generationen hinweg zumindest nicht schrumpft⁸.

5.3 Konzeptionelle Herangehensweise und Studiendesign

Diese Studie hat zum Ziel, Bewertungsmaßstäbe zur Messung sozialer Nachhaltigkeit zu sammeln und zu sortieren. Dabei werden (überwiegend) keine neuen Indikatoren aufgestellt, sondern in der Literatur bestehende in einen umfassenden Kriterienkatalog zusammengeführt und auf die Immobilienwirtschaft angewendet. Geeignete Maßnahmen werden Zielen zugeordnet und geeignete Messindikatoren wiederum den Maßnahmen. Es wird dann geprüft, ob bestimmte Maßnahmen und Indikatoren akteursspezifisch oder allgemein für alle immobilienwirtschaftlichen Akteure gelten (siehe Abb. 11).

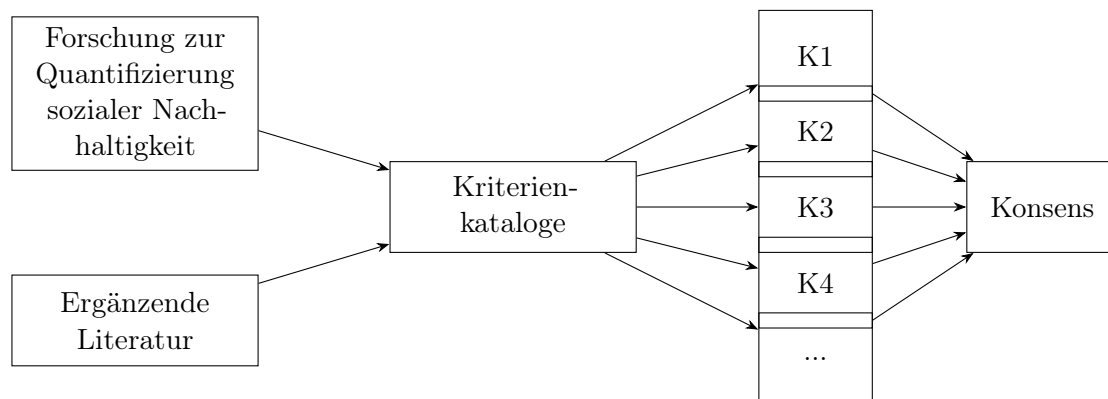
Insgesamt muss beachtet werden, dass Indikatoren, die sich auf Geschäftsmodelle wie Arbeitszeiten, Gleichstellung in Führungspositionen und Gehaltsfairness beziehen, hier nicht in den Bewertungsmaßstäben berücksichtigt werden, da diese allgemein für alle Unternehmen gelten und nicht spezifisch für die Immobilienwirtschaft sind. Es ist jedoch zutreffend, dass Investitions-, Finanzierungs- und Vermietungsentscheidungen bei der Auswahl von Vertragspartnern in der Immobilienwirtschaft an diesen Kriterien ausgerichtet werden sollten. Diese Studie fokussiert auf das Asset und seine Charakteristika; Maßnahmen eines Unternehmens, beispielsweise zur Förderung von Frauen in Führungspositionen, werden daher hier nicht betrachtet, auch wenn dies Maßnahmen zur Gleichstellung und somit sozial wären. Allerdings wird die Bereitstellung von Räumen – sei es durch Neubau oder Umnutzung – für Schulungen dieser Art im Kriterienkatalog berücksichtigt. Diese Analyse berücksichtigt die Vielfalt der vorhandenen Kataloge, darunter abstrakte Vorschläge von Kommissionen, Normen, Gesetzesentwürfe/-beschlüsse, wissenschaftliche Beiträge zur sozialen Nachhaltigkeit sowie Leitfäden für Unternehmen und Initiativen aus der Immobilienbranche. Der Fokus liegt auf der Zielgruppenspezifität, um den unterschiedlichen Abstraktionsniveaus und Anwendungsgebieten gerecht zu werden. Auch die zeitliche Komponente ist relevant: Ältere Kataloge wie der Leitfaden „KPI für ESG“ aus dem Jahr 2009 sprechen andere Zielgruppen und Situationen an als neuere Leitfäden des ICG aus dem Jahr 2023 (Institut für Corporate Governance, 2023).

⁷Nicht alle positiven sozialen Effekte resultieren aus aktivem sozialem Engagement. Echter sozialer Wert entsteht durch gezielte Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität und des sozialen Zusammenhalts. Windfall-Effekte hingegen treten auf, wenn bestehende soziale Strukturen zufällig von Entwicklungsmaßnahmen profitieren, ohne zusätzliche Anstrengungen.

⁸Die Unterscheidung zwischen aktiv geschaffenen sozialen Werten und Windfall-Effekten ist entscheidend für die Bewertung sozialer Investitionen. Während beide positive Effekte haben können, führt nur gezieltes Handeln zu nachhaltigen sozialen Veränderungen und langfristiger sozialer Nachhaltigkeit (Coleman, 1988; Post, 2005).

Für die Zuordnung der bewertbaren Indikatoren wird zwischen numerisch und thematisch unklaren Bewertbarkeiten unterschieden⁹. Numerisch unklar bedeutet, dass der Indikator zwar messbar ist, jedoch kein Benchmark zur Bewertung des Ergebnisses vorliegt. Ein Beispiel hierfür wäre der Indikator „Geräuschpegel in Dezibel“, bei dem unklar ist, ob es Grenzwerte gibt oder ob lineare Beziehungen bestehen. Thematisch unklare Bewertungsmaßstäbe, wie die Kombination aus dem Ziel „Gesundheit und Wohlbefinden“, der Maßnahme „Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden“ sowie dem Indikator „Lebenserwartung oberhalb des nationalen Durchschnitts“, spiegeln wider, dass es zwischen einem (sinnvollen) Ziel und dem nachvollziehbaren Indikator gleichwohl keine wissenschaftlich sauber kalibrierte Beziehung gibt: Auch wenn bauliche Maßnahmen die Lebenserwartung beeinflussen könnten – was plausibel ist – fehlt es an Studien, um diese Effekte genau einzelnen Baumaßnahmen zuzuordnen und zu quantifizieren.

Abbildung 11: Ableitung von messbaren Indikatoren zur Quantifizierung sozialer Nachhaltigkeit



Eigene Darstellung

Die Benchmarks zur Bewertung der Ziele und Maßnahmen werden aus den zugrundeliegenden Katalogen abgeleitet. In Einzelfällen werden Aspekte anhand von Empfehlungen von Forschungseinrichtungen und Normen überprüft und ergänzt.

5.4 Einordnung in den immobilienwirtschaftlichen Kontext

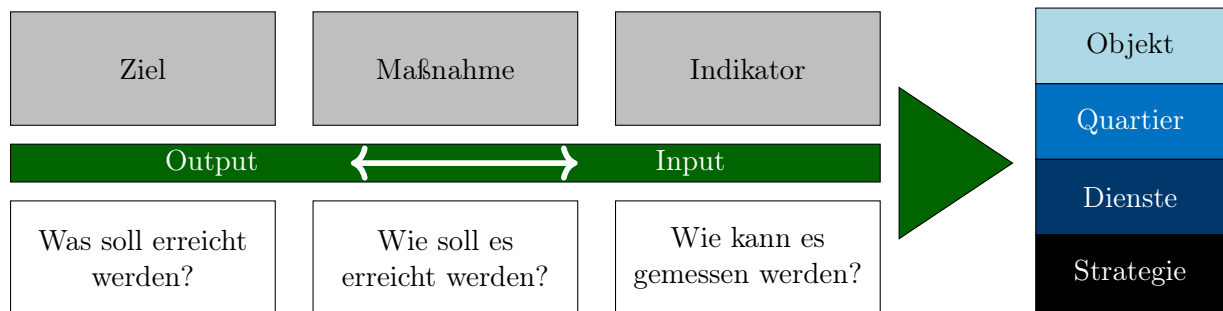
Viele Menschenrechte finden Eingang in die 17 Sustainable Development Goals (SDGs), welche eine nachhaltige Entwicklung auf wirtschaftlicher, sozialer sowie ökologischer Ebene erfordern. Speziell die Ziele 1 (Keine Armut), 3 (Gesundheit und Wohlergehen), 4 (Qualitative Bildung), 6 (Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen), 7 (Bezahlbare und saubere Energie), 8 (Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum), 9 (Industrie, Innovation und Infrastruktur), 10 (Reduzierte Ungleichheiten), 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden) und 12 (Verantwortungsvolle Konsum- und Produktionsmuster) sind für die Immobilienwirtschaft von besonderer Relevanz. Diese Ziele werden durch inklusive, sichere und nachhaltige Städte sowie die Umsetzung nachhaltiger Konsum- und Produktionsmuster ermöglicht (United Nations, 2023; Statistisches Bundesamt, 2023).

Der Aufbau der SDGs, bestehend aus einem Oberziel und weiteren Unterzielen, ist auf die Gesamtwirtschaft ausgerichtet und entsprechend allgemeingültig formuliert. Eine Ableitung

⁹Das Benchmarking dieser Indikatoren sowie die Konkretisierung qualitativer Indikatoren könnte Gegenstand von Folgeforschungen sein.

dieser Struktur für Bewertungsmaßstäbe in der Immobilienwirtschaft ist nicht direkt möglich. Es bedarf daher einer für die Immobilienwirtschaft spezifischen Kategorisierung. Im Rahmen dieser Studie werden die Bewertungsmaßstäbe (bestehend aus Ziel, Maßnahme, Indikator) folgenden vier Dimensionen zugeordnet: Objekt, Quartier, Dienstleistungen (Dienste) und Strategie. Erst anschließend werden die Bewertungsmaßstäbe nach Maßgabe ihres Ziels den SDGs zugeordnet. Dies veranschaulicht Abbildung 12.

Abbildung 12: Struktur und Dimensionen der Bewertungsmaßstäbe



Eigene Darstellung

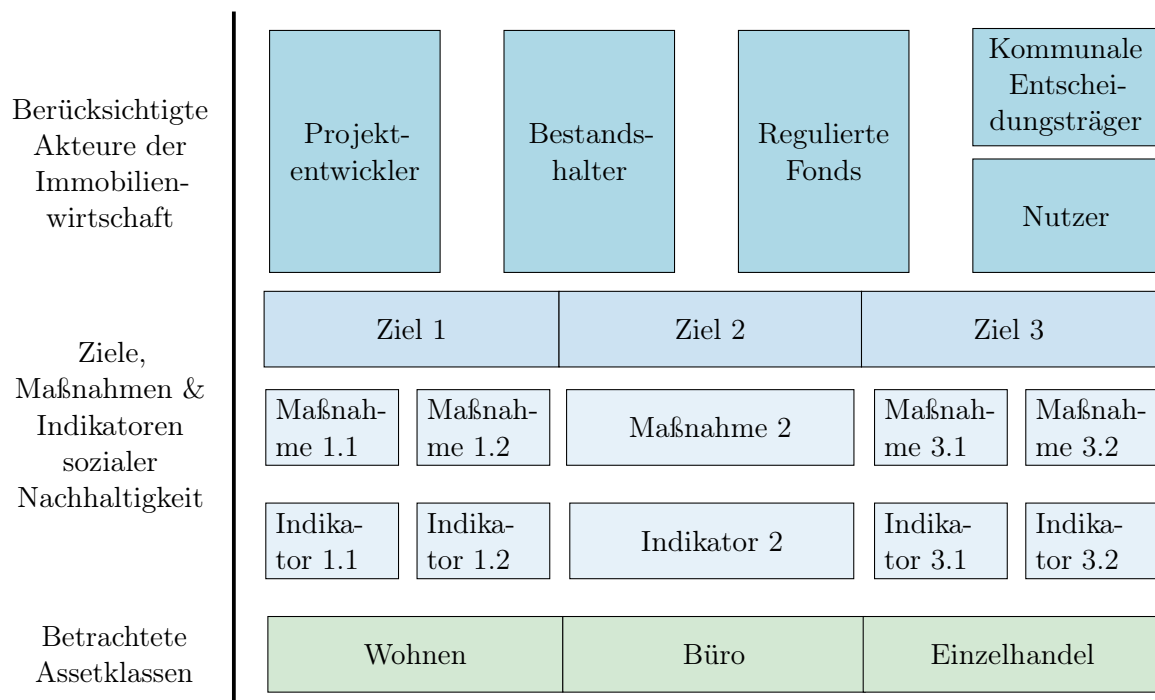
Die Dimension Objekt umfasst alle Kombinationen aus Ziel, Maßnahme und Indikator, die ein einzelnes Gebäude betreffen. Dazu zählen beispielsweise die Türgestaltung, die Belüftungssysteme, die Wohnfläche pro Wohnung, der Anteil der barrierefreien Wohnungen im Haus, oder die Gestaltung von Gemeinschaftsräumen. Die Dimension Quartier bezieht sich auf Ziel-Maßnahme-Indikator-Kombinationen, die eine ganze Siedlung oder ein Stadtviertel betreffen. Hierzu zählen zum Beispiel die Verkehrsanbindung, Grünflächen, Fußwege, lokale Versorgungseinrichtungen, die Sicherheit im Viertel, die Vielfalt der Wohnangebote, die soziale Durchmischung.

Die Dimension Dienste umfasst insbesondere die infrastrukturellen Leistungen, die innerhalb von Immobilien bereitgestellt werden, wobei der Kern aber die Leistung innerhalb der Gebäude und weniger das Gebäude selbst darstellt. Dazu gehören Bildungseinrichtungen wie Schulen, medizinische Versorgungseinrichtungen, Freizeitangebote, Kinderbetreuungseinrichtungen, Seniorenbetreuung und sonstige soziale Angebote. Es geht auch um die Qualität und Erreichbarkeit dieser Dienstleistungen sowie deren Anpassung an die Bedürfnisse der Bewohner. Die Dimension Strategie schließlich fasst übergeordnete Punkte zusammen, wie den Anteil der Immobilien, die nach anerkannten Nachhaltigkeitsstandards zertifiziert sind, die Förderung des stationären Einzelhandels, die strategische Planung und Integration von nachhaltigen Konzepten, die Anbindung an die öffentliche Infrastruktur sowie die Transparenz und Partizipation der Bewohner in Planungsprozessen.

Für diese Kombinationen können dann Unterziele den Akteursgruppen – Projektentwickler, Bestandshalter, regulierte Fonds, Nutzer und die kommunale Entscheidungsträger – nach Maßgabe ihrer spezifischen Tätigkeitsbereiche zugeordnet werden, wenn dies aus der Literatur deduzierbar war (siehe Abb. 13). Alle in der Literatur genannten Ziele werden dahingehend klassifiziert, ob sie sinnvoll und operationalisierbar, sinnvoll und nicht operationalisierbar sind oder ob es sich um strittige Ziele handelt. Jedem Unterziel wird zudem eine Maßnahme zugeordnet, die eine Zielerreichung sicherstellen soll. Um die Messbarkeit des Erfolgs dieser Maßnahmen einzuschätzen,

werden gut quantifizierbare und weniger gut quantifizierbare Indikatoren unterschieden. Diese Indikatoren werden in einem umfassenden Kriterienkatalog (im Folgenden Bewertungsmaßstab) zusammengeführt und auf die Immobilienwirtschaft angewendet. Einige Indikatoren, wie „ausreichende Betreuung“, werden durch konkrete Betreuungsschlüssel spezifiziert und entsprechend gekennzeichnet, wenn dies aus anderen Quellen (nachvollziehbar) gewährleistet werden konnte. Die Auswahl der Indikatoren erfolgt nach Maßgabe anerkannter Standards und wissenschaftlichen Kriterien. Dort, wo in Quellen unterschiedliche Messkriterien angegeben werden, werden diese parallel dargestellt.

Abbildung 13: Entwicklung der Bewertungsmaßstäbe für die Akteure der Immobilienwirtschaft



Eigene Darstellung

So entsteht ein allgemeiner Bewertungsmaßstab für die gesamte Immobilienbranche bestehend aus Zielen, entsprechenden Maßnahmen, Indikatoren und deren Zuordnung nach Gütertyp (Öffentlich / Privat), ihrer überwiegenden Wirkung (Allokativ / Distributiv) dem Akteur, der diese umsetzen sollte/könnte und der Assetklasse (Wohnen, Büro, Einzelhandel), auf die diese zutreffen.

Zudem werden diese Bewertungsmaßstäbe nach ihrer Kategorie (Objekt, Quartier, Dienste und Strategie) gegliedert. Jede Akteursgruppe erhält so einen Leitfaden mit für sie passenden Bewertungsmaßstäben. Es wird auch geprüft, inwiefern für das Erreichen eines Ziels innerhalb eines Bewertungsmaßstabs eine Kooperation mit dem öffentlichen Sektor erscheint.

Schließlich werden die Bewertungsmaßstäbe bzw. die Ziele sozialer Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft in den Kontext der SDG von den Vereinten Nationen gestellt. Diese Erweiterung ermöglicht es, die sozialen Aktivitäten und Strategien der Immobilienwirtschaft in einen umfassenden Rahmen zu integrieren und die Beiträge der Branche für die internationalen Nachhaltigkeitsziele zu verdeutlichen.

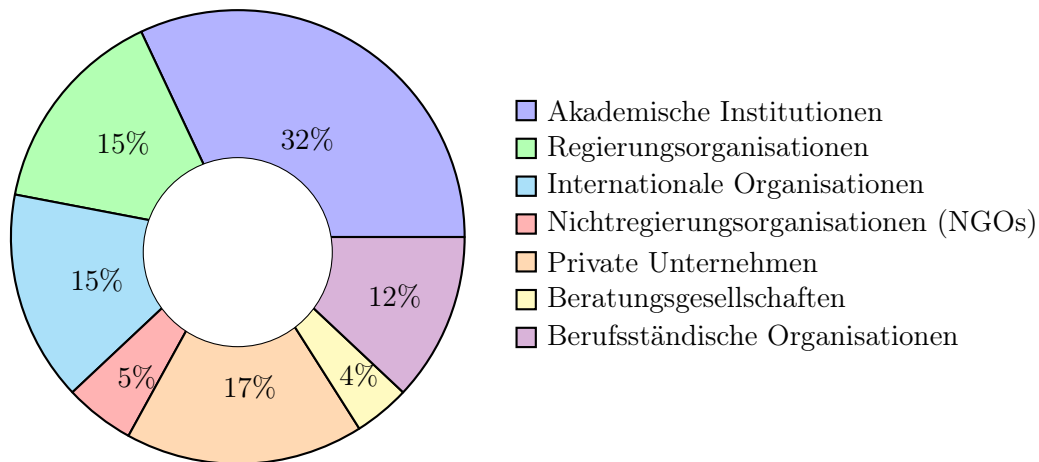
6 Die Literatur zur Entwicklung von Bewertungsmaßstäben

In diesem Kapitel werden die maßgeblichen Quellen für Bewertungsmaßstäbe sozialer Nachhaltigkeit (für die Immobilienwirtschaft) vorgestellt. Aus den Studien wurden einzelne Aspekte herausgezogen und auf ihre grundsätzliche Verwendbarkeit sowie ihre Praxistauglichkeit bewertet.

6.1 Art und Umfang der Informationsquellen

Insgesamt werden 154 Quellen zur Messbarkeit sozialer Nachhaltigkeit ausgewertet. Die Analyse erfolgt unter Berücksichtigung nationaler sowie internationaler Perspektiven.

Abbildung 14: Darstellung der ausgewerteten Literatur



Eigene Darstellung

Zunächst werden alle Studien gesichtet, die das Stichwort *soziale Nachhaltigkeit* in jeglicher Form oder Sprache im Zusammenhang mit der Immobilienwirtschaft enthalten. Studien, die ausschließlich die ökologische Perspektive behandeln und die soziale Dimension lediglich erwähnen, werden ausgeschlossen. Die verbleibenden 154 Studien werden daraufhin überprüft, ob sie konkrete Kriterien oder Indikatoren zur Messung sozialer Nachhaltigkeit enthalten; dabei werden 74 Studien ausgeschlossen, weil sie keine konkreten Hinweise geben. Die verbleibenden 80 Studien befassen sich überwiegend mit sozialer Nachhaltigkeit im Allgemeinen, wobei der Fokus insbesondere auf Arbeitsbedingungen und Gleichberechtigung am Arbeitsplatz liegt. Diese Studien stammen überwiegend von Privatunternehmen sowie internationalen Regierungsorganisationen. Studien, die sich speziell auf die Immobilienwirtschaft konzentrieren, stehen im Mittelpunkt der weiteren Analyse. Ein Großteil der immobilienwirtschaftlichen Forschung zur sozialen Nachhaltigkeit stammt von Berufsverbänden, akademischen Institutionen sowie von Einzelautoren, die in wirtschaftlichen Fachverlagen publizieren.

Indikatoren und Ziele, die nicht aus immobilienwirtschaftlicher Literatur stammen, werden in der weiteren Auswertung mitberücksichtigt; sie werden allerdings einer Übertragbarkeitsprüfung unterzogen. Anschließend wird analysiert, ob die Leitfäden für einzelne Akteursgruppen der Immobilienwirtschaft besondere Relevanz haben oder ob sie für die gesamte Immobilienbranche gelten können. Tatsächlich lässt sich zeigen, dass ein Großteil der Indikatoren (80 %) nicht für einzelne Akteure, sondern eher für die Branche insgesamt relevant sein könnte. Tabelle 2 gibt

einen Überblick über die Organisationen, die zu sozialer Nachhaltigkeit publiziert haben.

Die Literaturrexegese zeigt zudem, dass rund 70 % der analysierten Materialien nicht hinreichend spezifisch sind und sich daher nicht auf eine einzige Assetklasse zuordnen lassen. Weitere 20 % der analysierten Literatur sind in erster Linie auf den Wohnsektor ausgerichtet, und die verbleibenden 10 % richten sich auf Büroimmobilien und den Einzelhandel.

Für die Zuordnung der Kriterien folgen wir der Definition sozialer Nachhaltigkeit aus *Kapitel 2* sowie der in *Kapitel 5* entwickelten Zuordnungsmethode sozialer Nachhaltigkeit innerhalb eines immobilienwirtschaftlichen Kontexts. Hierfür werden aus Zielen mögliche Maßnahmen und Indikatoren (sofern vorhanden) deduziert und dokumentiert und dann den Akteuren und Assetklassen zugeordnet. Weil die meisten Studien in ihren Darstellungen grobkörnig vorgehen, lassen sich hier in den meisten Fällen nur übergeordnete Ziele sowie allgemeine Indikatoren gewinnen. Und daher lassen sich auch nur aus einer Minderheit der Studien klar messbare Kriterien ableiten.

Für die Akteure der Immobilienwirtschaft stellt diese Abstraktheit eine Herausforderung dar, da konkrete, quantifizierbare Messgrößen fehlen, die eine präzise Bewertung und folglich auch eine Vergleichbarkeit ermöglichen würden. Dieser Überblick über die Literatur, die sich mit sozialer Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche befasst, bildet die Grundlage für die später aufgestellten Bewertungsmaßstäbe.

Tabelle 2: Ausgewählte Veröffentlichungen zu sozialer Nachhaltigkeit

Akademische Institutionen	Regierungsorganisationen	Internationale Organisationen	Nichtregierungsorganisationen (NGOs)	Private Unternehmen	Beratungsgesellschaften	Berufsständische Organisationen
Fudan University, China	BMVI, Deutschland	UN-Habitat	Town & Country Planning Association, UK	Patrizia SE, Deutschland	PwC, Global	RICS, UK
Vienna University of Technology, Österreich	BMZ, Deutschland	WEF	Social Market Foundation, UK	GSK Deutschland	Deloitte, Global	gig, Deutschland
Foundation SNI Research, Niederlande	BMU, Deutschland	OECD	Swiss Sustainable Finance, Schweiz	BentallGreenOak, Global	EY, Global	ZIA, Deutschland
Canada Research Chair in Building Science at Toronto Metropolitan University, Kanada	BImA, Deutschland	IPCC, UN	NATIONAL TOMS, UK	UBS, Schweiz	KPMG, Global	CREFC Europe, Europa
Arab Academy for Science, Technology & Maritime Transport, Ägypten	Statistisches Bundesamt, Deutschland	Smart Cities Council	PRI, Global	Schroders, UK	Drooms, Deutschland	IPF, UK
Loughborough University, UK	MHCLG, UK	UN	GRESB, Global	JLL, Global	Empira AG, Schweiz	BPF, UK
University of Arizona, Tucson, USA	European Union (EU)	EFL, Europa	-	Deutsche Börse AG, Deutschland	Linklaters, Global	INREV, Europa
Universität Würzburg, Deutschland	DEFRA, UK	WHO	-	BentallGreenOak, Global	-	-
TU Darmstadt, Deutschland	BMVI, Deutschland	-	-	-	-	-
Technical University of Denmark	BMU, Deutschland	-	-	-	-	-
Deakin University, Australien	BMF, Deutschland	-	-	-	-	-
Geographisches Institut Heidelberg, Deutschland	European Union (EU)	-	-	-	-	-
Humboldt-Universität zu Berlin, Deutschland	BMVI, Deutschland	-	-	-	-	-

Dies ist eine Auswahl von akademischen Institutionen und Regierungsorganisationen; die Ergänzung folgt in Tabelle 24; Die Abkürzungen werden in Tabelle 25 erklärt.
Eigene Darstellung

6.2 Soziale Nachhaltigkeitsforschung im internationalen Kontext

Soziale Nachhaltigkeit sollte als universelles Ziel betrachtet werden, da alle Menschen grundlegende Rechte besitzen, die es zu wahren gilt. Sie beinhaltet die Prinzipien sozialer Gerechtigkeit, Chancengleichheit und den Schutz der Menschenrechte, die in jeder Gesellschaft gefördert werden müssen. Koning (2001) argumentiert, dass diese universellen Werte integraler Bestandteil einer normativen Vision sozialer Nachhaltigkeit sind, die über kulturelle und nationale Grenzen hinweg Gültigkeit besitzt. In ähnlicher Weise betonen Apaydin u. a. (2018), dass die Bestrebungen, soziale Nachhaltigkeit zu fördern, darauf abzielen sollten, gleiche Rechte und Chancen für alle Menschen sicherzustellen.

Gleichwohl müssen die Ansätze und Maßnahmen zur Förderung sozialer Nachhaltigkeit an die spezifischen sozialen, kulturellen und ökonomischen Gegebenheiten der einzelnen Länder angepasst werden. Koning (2001) hebt hervor, dass die Umsetzung sozialer Nachhaltigkeit stark von den lokalen Kontexten abhängt und somit flexible und kontextsensitive Ansätze erfordert. In Entwicklungsländern könnten Maßnahmen beispielsweise primär auf die Befriedigung grundlegender sozialer Bedürfnisse, wie den Zugang zu Bildung und Gesundheitsversorgung, ausgerichtet sein, während in Industrieländern die Bekämpfung von sozialer Ungleichheit oder die Integration benachteiligter Gruppen im Vordergrund stehen könnte.

Der Sustainable Development Report 2024 bietet eine umfassende Analyse des Fortschritts bei der Erreichung der SDGs im internationalen Kontext (Sachs u. a., 2024). Darüber hinaus werden die Fortschritte bei der Umsetzung der SDGs auf Länderebene dokumentiert, wobei sowohl die Datenerfassung als auch das Berichtswesen in unterschiedlichem Umfang erfolgen. Das Niveau und Art des Reportings einzelner Länder wird in den folgenden Abschnitten detailliert beschrieben. Es werden lediglich jene Länder exemplarisch dargestellt, die durch Initiativen zur Quantifizierung und Berichterstattung bei der Umsetzung der SDGs sowie durch verstärkte Veröffentlichung von Berichten aufgefallen sind; eine vollständige Darstellung aller Länder erfolgt nicht.

Vereinigtes Königreich (UK)

Im Vereinigten Königreich wird umfassend über soziale Nachhaltigkeit berichtet, wobei verschiedene Organisationen zur Überwachung und Förderung sozialer Nachhaltigkeit beitragen. Eine zentrale Rolle spielt dabei die *Joseph Rowntree Foundation (JRF)*, eine unabhängige Wohltätigkeitsorganisation, die seit ihrer Gründung im Jahr 1904 darauf abzielt, Armut und Ungleichheit in Großbritannien zu bekämpfen. Jährlich veröffentlicht die JRF den *UK Poverty Report*, der eine detaillierte Analyse der sozialen Nachhaltigkeit im Hinblick auf Armut und soziale Ungleichheit bietet. Diese Berichte sind sowohl in der wissenschaftlichen als auch in der politischen Praxis etabliert und anerkannt. Die darin verwendeten Indikatoren umfassen Armutsraten, das Phänomen der *Armut trotz Arbeit*, Wohnverhältnisse, die Belastung durch Wohnkosten, die Beschäftigungsquote und -sicherheit sowie gesundheitliche Ungleichheiten. Diese Indikatoren sind eng mit der nationalen Armutsbekämpfungspolitik verknüpft und werden auf nationaler und regionaler Ebene überwacht, um Fortschritte zu dokumentieren und gezielte Maßnahmen zu entwickeln (Joseph Rowntree Foundation, 2021). Ergänzend dazu wurde im Jahr 2016 die *Social Metrics Commission (SMC)* gegründet, die eine erweiterte Methode zur Messung von Armut im Vereinigten Königreich entwickelt hat. Die jährlichen Berichte der SMC bieten eine umfassende

Analyse der Armutssituation im Land und enthalten spezifische Indikatoren, die ebenfalls zur Messung sozialer Nachhaltigkeit beitragen (Social Metrics Commission, 2023, 2024). Auch die *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)* leistet besonderes im Immobiliensektor einen bedeutenden Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit. RICS befasst sich mit der sozialen Verantwortung von Immobilienentwicklern, dem Zugang zu bezahlbarem Wohnraum und der Implementierung nachhaltiger Praktiken in der Immobilienwirtschaft. Im Kontext der kommerziellen Immobilienbewertung und -beratung wird soziale Nachhaltigkeit durch die Berücksichtigung von Aspekten wie der Gesundheit und Zufriedenheit der Nutzer gemessen (Parnell, 2021). Dieses Programm, das über ein Budget von 11,5 Milliarden Pfund verfügt, hat das Ziel, den Neubau von rund 162.000 erschwinglichen Wohnungen in England anzukurbeln.

Dabei liegt ein Schwerpunkt auf der Anwendung moderner Baumethoden und der Einhaltung hoher Designstandards. Zudem soll das Programm den Eigenheimbesitz fördern und positive Auswirkungen auf die Gemeinschaften haben. Die Evaluation des Programms erfolgt durch eine Prozessbewertung, eine Wirkungsbewertung und eine Kosten-Nutzen-Analyse, um die Effizienz und Effektivität sicherzustellen (Milcheva u. a., 2022). Das Vereinigte Königreich ist zudem ein Vorreiter in der Implementierung von *Social Impact Bonds (SIBs)*. SIBs ermöglichen es, private Investitionen zur Erreichung sozialer Ziele zu nutzen, wobei die Rendite an die Erreichung spezifischer, messbarer Ergebnisse gekoppelt ist (Burmester und Wohlfahrt, 2018).

Frankreich

Frankreich hat in den letzten Jahren bemerkenswerte Fortschritte bei der Implementierung von Nachhaltigkeitsstrategien erzielt, die sowohl ökologische als auch soziale und wirtschaftliche Aspekte umfassen. Ein zentraler Pfeiler dieser Bemühungen ist die *Stratégie nationale bas-carbone (SNBC)*, die 2015 eingeführt wurde und den Rahmen für die langfristige Klimaschutzpolitik des Landes bildet. Diese Strategie verfolgt das primäre Ziel, die Treibhausgasemissionen Frankreichs signifikant zu reduzieren aber auch die Sicherstellung sozialer Gerechtigkeit.

Parallel zur SNBC wurde die *Stratégie Nationale de transition écologique vers un développement durable 2015-2020* entwickelt, die auch soziale Nachhaltigkeitsziele umfasst. Diese Strategie verfolgt das Ziel, soziale und regionale Ungleichheiten zu verringern, die soziale Inklusion zu stärken und die Lebensqualität der Bevölkerung durch eine wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung zu steigern. Gleichzeitig legt sie großen Wert auf den Schutz der Gesundheit und des Wohlbefindens der Menschen sowie auf die Förderung eines inklusiven Wirtschaftswachstums, das möglichst vielen Bevölkerungsgruppen zugutekommt. Trotz der umfassenden Zielsetzungen dieser Strategien bleibt die ökologische Perspektive dominant (Commissariat général au développement durable, 2017; Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, 2019).

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der französischen Nachhaltigkeitsregulierung ist die *Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE)*, die soziale Nachhaltigkeit als einen der drei Hauptbereiche der ESG-Regulierung verankert. In diesem Rahmen werden soziale Nachhaltigkeitskriterien durch spezifische gesetzliche Vorgaben wie Geschlechterdiversität und die Inklusion von Menschen mit Behinderungen in den Arbeitsmarkt definiert (Drooms, 2021). Diese Anforderungen sind im *Dekret Nr. 2012-557* festgelegt, welches detaillierte Schwellenwerte für die Berichterstattungspflicht von Unternehmen definiert. Diese Vorschriften legen fest, ab welcher Unternehmensgröße – basierend

auf Umsatz und Mitarbeiterzahl – eine verpflichtende Berichterstattung über soziale und ökologische Aspekte erforderlich ist. Die Berichterstattung muss dabei verschiedene soziale Dimensionen umfassen, darunter Arbeitsbedingungen, Gesundheits- und Sicherheitsmaßnahmen, sowie Aspekte der Gleichstellung und Diversität (Gallage-Alwis und de Robillard, 17.01.2024). Im Bereich der Immobilienwirtschaft haben Unternehmen spezifische Anforderungen zur Messung und Berichterstattung ihrer sozialen Nachhaltigkeitsleistung zu erfüllen. Das ESG-Reporting-Protokoll von *BNP Paribas Real Estate Investment Management* beispielsweise definiert soziale Nachhaltigkeit durch vier zentrale Key Performance Indicators (KPIs): Verbesserung des Mieterkomforts, Förderung sanfter Mobilität, Unterstützung von Recycling-Initiativen und Sicherstellung der Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderungen. Diese KPIs bieten eine quantifizierbare Grundlage, um die soziale Nachhaltigkeitsleistung von Immobilienobjekten zu bewerten und zu vergleichen (BNP Paribas, 2022).

Italien

Italien hat sich auch in den letzten Jahren mit der Messung und Überwachung sozialer Nachhaltigkeit befasst, insbesondere im Kontext der UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDGs). Diese Bemühungen werden vor allem in den regelmäßigen *Rapporto SDGs*-Berichten dokumentiert, die seit 2016 jährlich erscheinen. Soziale Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil dieser Strategie, und das *Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT)* spielt eine zentrale Rolle bei der Überwachung sozialer Indikatoren, die von Armut und sozialer Ausgrenzung über Gesundheit und Wohlergehen bis hin zu Bildung und Gleichstellung der Geschlechter reichen. Die Immobilienwirtschaft ist auch durch Indikatoren zur Erfassung sozialer Ungleichheiten im Wohnbereich (Überbelegung von Wohnungen, der Zugang zu grundlegenden sanitären Einrichtungen und die Qualität des Wohnraums) repräsentiert. Diese Aspekte werden ergänzt durch den Zugang zur städtischen Infrastruktur, gemessen durch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Nähe zu Gesundheitseinrichtungen und Schulen sowie den Zugang zu sauberem Trinkwasser (Institute Nazionale di Statistica, 2024).

Ergänzend dazu beschreibt (Nieuwnhuijzen, 2024) neue Formen des sozialen Wohnungsbaus in Italien, wie ethische Immobilienfonds zur Finanzierung nachhaltiger und wirtschaftlich tragfähiger Wohnprojekte. Diese auf öffentlich-private Partnerschaften und kollaborative Governance-Modelle beruhende Projekte sollen sicherstellen, dass Wohnraum für einkommensschwache Haushalte und Menschen mit besonderen Bedürfnissen bereitgestellt wird. Soziale Nachhaltigkeit wird in diesem Kontext durch eine Reihe von Benchmarks gemessen, darunter die finanzielle Tragfähigkeit der Projekte, die Bereitstellung von Gemeinschaftseinrichtungen und die Integration der Bewohner in Entscheidungsprozesse. Soziale Nachhaltigkeit in Italien wird somit nicht nur als staatliche Aufgabe verstanden, sondern auch durch innovative Finanzierungsmodelle und die Zusammenarbeit verschiedener Akteure vorangetrieben (Nieuwnhuijzen, 2024).

Schweiz

In der Schweiz nimmt die soziale Nachhaltigkeit sowohl in der Gesetzgebung als auch in der Praxis der Immobilienwirtschaft eine immer bedeutendere Rolle ein. Die verschiedenen Instrumente und Standards, die zur Messung und Berichterstattung eingesetzt werden, sind eng miteinander verknüpft und verfolgen das Ziel, eine umfassende nachhaltige Entwicklung zu fördern. Mit der Einführung neuer gesetzlicher Vorgaben zum Nachhaltigkeitsreporting seit dem 1. Januar

2023 hat die Schweiz einen bedeutenden Schritt in Richtung transparenter und verpflichtender Berichterstattung unternommen. Diese Regelungen, die im Rahmen des indirekten Gegenvorschlages zur *Konzernverantwortungsinitiative (RBI-CP)* eingeführt wurden, verpflichten große Unternehmen, umfassend über die Risiken und Maßnahmen in Bezug auf Umweltaspekte sowie soziale Themen zu berichten. Diese Berichte folgend den Anforderungen an die Berichterstattung der *Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)* und schaffen einen Rahmen für eine standardisierte Berichterstattung (pwc Switzerland, 2023). Parallel zu diesen gesetzlichen Anforderungen sind in der Schweiz mehrere wichtige Baustandards etabliert, die ökologische und soziale Nachhaltigkeitsaspekte im Bauwesen adressieren. Der *Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)* ist hierbei von zentraler Bedeutung, da er insbesondere soziale Aspekte wie Erschwinglichkeit, soziale Durchmischung und den Zugang zu wesentlichen Dienstleistungen, die für die Förderung der sozialen Nachhaltigkeit in Bauprojekten essenziell sind, berücksichtigt (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz, 2023, 2024). Ein weiterer bedeutender Standard ist *Minergie*, der primär auf Energieeffizienz und Wohnkomfort abzielt. Beide Standards basieren auf den Grundlagen des SIA 112/1, der die Basis für nachhaltiges Bauen in der Schweiz bildet (Minergie, 2023; Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz, 2024; Hochbaudepartement der Stadt Zürich, 2008). Die standardisierten Indikatoren des *Bundesamts für Statistik (BFS)* spielen eine zentrale Rolle bei der Überwachung und Messung sozialer Nachhaltigkeit auf nationaler Ebene. Diese Indikatoren umfassen unter anderem die Erwerbstätigenquote, Armutsquote, den Bildungsstand, gesundheitliche Ungleichheiten und Wohnverhältnisse. Sie bieten einen umfassenden Überblick über die sozialen Bedingungen in der Schweiz und sind entscheidend für die Formulierung und Überprüfung politischer Maßnahmen. Die regelmäßige Aktualisierung dieser Indikatoren gewährleistet, dass aktuelle Trends und Herausforderungen erfasst und adressiert werden können (Bundesamt für Statistik Schweiz, 2017, 2023).

Im Bereich der Immobilienwirtschaft bietet der *Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI)* eine spezialisierte Bewertungsmöglichkeit, die auf die Nachhaltigkeitsleistung von Immobilienprojekten abzielt. Der SSREI verwendet 36 Indikatoren, die auf den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt basieren und sich an den Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDGs) der Vereinten Nationen orientieren. Er ermöglicht eine strukturierte Bewertung und wird häufig in Kombination mit internationalen Benchmarks wie dem *Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)* verwendet. Die enge Verbindung zwischen SSREI und GRESB, bei der der SSREI von GRESB als *Operational Green Building Certification Scheme* anerkannt wird, stärkt die internationale Anerkennung und Anwendung dieses Indexes. Für transnationale Investoren, die sowohl lokale als auch globale Nachhaltigkeitsstandards erfüllen müssen, bietet der SSREI in Verbindung mit GRESB eine konsistente und umfassende Bewertungsgrundlage (Swiss Sustainable Real Estate Index, 2024).

Skandinavien (Schweden, Dänemark, Finnland)

Schweden verfolgt eine umfassende und integrative Strategie zur Förderung sozialer Nachhaltigkeit, die eng an den Zielen der Agenda 2030 ausgerichtet ist. Fortschritte hinsichtlich der Umsetzung der Sustainable Development Goals (SDGs) werden regelmäßig dokumentiert. Zur Messung dieser Fortschritte werden spezifische Indikatoren herangezogen, darunter Armutsquote, Beschäftigungsquote, Bildungsbeteiligung, Gesundheitsindikatoren und Wohnverhältnisse, die

mit den Zielen der Agenda 2030 verknüpft sind. Diese Berichte sind fest in nationale Strategien und Rahmenwerke eingebettet, die eine kohärente Politik gewährleisten sollen. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Berichterstattung ist der Grundsatz „Leaving No One Behind“, der sicherstellt, dass alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen von den Fortschritten profitieren. Die Daten für die Dokumentation und Berichterstattung werden hauptsächlich von Statistics Sweden und anderen Behörden bereitgestellt (Government Offices of Sweden, 2021).

Schweden misst und berichtet über soziale Nachhaltigkeit auch im Kontext von Immobilien. Beispielsweise wird die Erschwinglichkeit und Qualität von Wohnraum berücksichtigt. Dabei wird der europäische Durchschnitt als Benchmark verwendet, um die eigenen Fortschritte zu bewerten (Statistics Sweden, 2012). Im Rahmen der internationalen Entwicklungszusammenarbeit hat Schweden eine Strategie konzipiert, die auf die Förderung nachhaltiger sozialer Entwicklung abzielt. Die *Strategy for Sweden's global development cooperation in sustainable social development 2018–2022* konzentriert sich auf zentrale Aspekte wie Gesundheit, Bildung, Geschlechtergleichstellung sowie den Zugang zu grundlegenden Dienstleistungen wie Wasser und sanitäre Einrichtungen (Swedish International Development Cooperation Agency, 2018). Die Ziele werden sowohl auf nationaler als auch auf kommunaler Ebene verfolgt. Insbesondere im Immobiliensektor haben Städte wie Stockholm und Malmö spezifische Programme entwickelt, die an den SDGs orientiert sind.

Die *Vision 2040* der Stadt Stockholm verknüpft soziale Nachhaltigkeit mit langfristiger Stadtplanung (Stockholm Stad, 2017). Ebenso hat Malmö mit der Initiative *Malmö 2030* eine Strategie zur Förderung sozialer Nachhaltigkeit entwickelt, die sich an den Zielen der nachhaltigen Entwicklung orientiert (Malmö stad, 2023). Stockholm hat zudem *Social Impact Bonds (SIBs)* eingeführt, die soziale Projekte finanzieren, um die Lebensqualität in benachteiligten Stadtteilen zu verbessern und soziale Ungleichheiten zu reduzieren. Skandinavische Modelle legen dabei besonderen Wert auf soziale Gerechtigkeit und Gemeinwohlförderung, wobei die Rolle privater Investoren begrenzt bleibt (Burmester und Wohlfahrt, 2018; Nachemson-Ekwall, 2019). In Stockholm legt die *Initiative Grönare Stockholm* fest, dass in bestimmten Stadtgebieten eine Mindestfläche an Grünflächen pro Einwohner vorhanden sein muss. Diese Kriterien variieren je nach Stadtteil und Neubauprojekten, typischerweise wird jedoch ein Richtwert von 10-15 Quadratmetern Grünfläche pro Einwohner angestrebt, wobei diese Grünflächen innerhalb von 300 Metern von Wohngebieten platziert werden müssen (Stockholm Stad, 2017). Im Rahmen des *Projekts Housing First* wird bei Neubauten in Schweden häufig ein Anteil von 20-30 % der Wohnungen als Sozialwohnungen vorgeschrieben, um eine soziale Durchmischung zu fördern und den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen (Housing First Europe, 2024).

Dänemark berichtet über soziale Nachhaltigkeit anhand von Indikatoren, die aus den SDGs abgeleitet sind, wobei der Schwerpunkt auf der zeitlichen Entwicklung dieser Indikatoren innerhalb des Landes liegt, um so einen Vergleich und die Entwicklung im nationalen Kontext darzustellen. Ein direkter Vergleich mit dem europäischen Durchschnitt wird daher nicht als Benchmark verwendet. Die Indikatoren umfassen Aspekte wie die Erschwinglichkeit von Wohnraum und die Qualität der Wohnbedingungen (Statistics Denmark, 2024).

Auch Finnland leitet seine sozialen Indikatoren von den SDGs ab und passt sie an nationale

Prioritäten an. Statistics Finland (2024) berichtet über diese Kennzahlen im Zeitverlauf und deckt dabei wichtige Aspekte wie die Kapazitäten von Beherbergungsbetrieben nach Gemeinde, frühkindliche Bildung und Betreuung, Einkommensverteilung sowie die Anzahl der Personen, die von Armut oder sozialer Ausgrenzung bedroht sind nach Region an.

In allen hier näher betrachteten Ländern gewinnen soziale Faktoren in Nachhaltigkeitskriterienkatalogen zunehmend an Bedeutung. Die Datenerhebung und -veröffentlichung erfolgt in den meisten Ländern durch die nationalen Statistikämter, wobei auch Branchenorganisationen und Unternehmensberichte in allen Ländern an Bedeutung gewinnen. Für die Immobilienwirtschaft sind neben den Themen Erschwinglichkeit und Wohnqualität auch Indikatoren relevant, die ökologische und soziale Aspekte verbinden, wie etwa der Zugang zu Grünflächen. Klare länderspezifische Unterschiede zeigen sich höchstens darin, dass einige Länder früher mit der Berichterstattung begonnen haben.

6.3 Thematische Kategorisierung der verwendeten Literatur

Im Folgenden werden die ausgewerteten Quellen, die den abgeleiteten Bewertungsmaßstäben zugrunde liegen, thematisch zusammengefasst. Dies gibt einen Überblick darüber, welche Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit analysiert und auf welche Weise diese erforscht wurden.

Regulatorische Rahmenbedingungen der sozialen Nachhaltigkeit in europäischen Immobilienmärkten

Vergauwen und Manvatkar (02.12.2021) sowie Schlaffer u. a. (2023) diskutieren die Chancen und Herausforderungen des sozialen Taxonomieentwurfs der EU für Immobilienfonds, einschließlich der Kriterien für sozial verantwortliche Immobilienaktivitäten und steuerlicher Vorteile. Linklaters (2022) beleuchtet Trends und Herausforderungen, einschließlich der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und der Bedeutung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien (ESG), im britischen Immobiliensektor. Drooms (2021) beschreibt die ESG-Regulierung in Frankreich, die als RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) bekannt ist und die soziale Nachhaltigkeit (S) als einen der drei Hauptbereiche umfasst. Soziale Nachhaltigkeit wird durch spezifische gesetzliche Anforderungen wie Geschlechterdiversität und Beschäftigung von Menschen mit Behinderungen erfasst. Gallage-Alwis und de Robillard (17.01.2024) analysieren die französischen Vorschriften zur Berichterstattung von Unternehmen über soziale und ökologische Aspekte. Die sozialen Nachhaltigkeitskriterien werden durch das Dekret Nr. 2012-557 detailliert, worin Anforderungen für die Berichterstattung und spezifische Schwellenwerte festgelegt werden. Karnebitter und Peer (2024) geben einen Überblick über die rechtlichen Rahmenbedingungen und Ansätze zur Umsetzung von ESG-Kriterien in Spanien. Es existieren diverse Regulierungen und Initiativen, die auf die Förderung sozialer Nachhaltigkeit abzielen. Das Urban Land Institute beschreibt die Entwicklung von ESG-Berichtsstandards und mahnt an, dass diese Standards zur Messung und Kommunikation nachhaltiger Investitionsziele bewertet und eingehalten werden müssen Conrads u. a. (2024). Hierfür sind Datensysteme, wie sie GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) oder CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) bereitstellen, unerlässlich.

Nationale und internationale Initiativen zur Förderung sozialer Nachhaltigkeit

Giffinger u. a. (2010) untersuchen, wie Städte Rankings nutzen, um Stärken und Schwächen in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie zu identifizieren. Schäfer und Lindenmayer (2004) illustrieren die damit verbundene Intransparenz durch Kennzeichnen der Unterschiede in den sozialen Nachhaltigkeitsbewertungskonzepten verschiedener Institutionen und leiten daraus die Notwendigkeit einer transparenteren und vergleichbareren Bewertungsmethodik für Kapitalanlagen ab. Die folgenden Studien zeigen, dass die Akzente sehr unterschiedlich gesetzt wurden und Schäfer und Lindenmayer (2004) haben mit ihrer Forderung Recht, denn die Ansatzpunkte variieren stark: Das World Green Building Council (2020) bietet beispielsweise eine Anleitung für Stakeholder zur Förderung einer gesunden und nachhaltig gebauten Umwelt durch erhöhte Luft- und Wasserqualität, gestärkte mentale und soziale Gesundheit sowie verbesserten Klimaschutz. Die Platform on Sustainable Finance (2022) untersucht die Integration sozialer Aspekte in die nachhaltige Finanzstrategie der EU und betont die Bedeutung präzise definierter Kriterien und Indikatoren für soziale Investitionen. Diese Kriterien sollen gewährleisten, dass Investitionen soziale Ziele wie Menschenrechte, faire Arbeitsbedingungen und soziale Inklusion fördern. Der Bericht unterstreicht, dass zur Erreichung der Sustainable Development Goals (SDGs) sowie zur Etablierung eines kohärenten sozialen Marktes innerhalb der EU gezielte soziale Investitionen erforderlich sind, die durch klar definierte Standards und Maßnahmen gelenkt werden. Die European Investment Bank (2022) erweitert diese Perspektive, indem sie ökologische Auswirkungen, Stakeholder-Dialoge, Biodiversität und Arbeitnehmerrechte umfasst, um sicherzustellen, dass Projekte nachhaltig und sozial verantwortlich sind. Das World Green Building Council (2023) beschreibt weltweite Wohnbauprojekte, welche die Umweltbelastung reduzieren, die Wohnbedingungen verbessern, erschwinglichen Wohnraum für benachteiligte Gemeinschaften schaffen und so die soziale und ökologische Nachhaltigkeit im Wohnungsbau fördern. Das Statistisches Bundesamt (2023) vermisst die Nachhaltigkeitsziele Deutschlands mit Blick auf Bildung, Einkommensverteilung, Flächeninanspruchnahme, Mobilität und Wohnraum. Scholz (2023) betont, dass Unternehmen verpflichtet sind, ihre Nachhaltigkeit zu messen und zu berichten, und dass die soziale Dimension ein wesentlicher Bestandteil der Nachhaltigkeitsbemühungen von Unternehmen ist.

Ansätze zur Integration von Sozialzielen in der Immobilienbranche

Wen u. a. (2020) analysieren die Entwicklung der drei Nachhaltigkeitssäulen (Umwelt, Soziales, Wirtschaft) in globalen Bewertungssystemen wie DGNB oder GRESB für grüne Gebäude. Sie zeigen eine kontinuierliche Abnahme der Gewichtung der Umweltkategorie, eine deutliche Zunahme der Gewichtung der sozialen Kategorie und einen leichten Anstieg der Gewichtung der Wirtschaftskategorie über die letzten drei Jahrzehnte. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen entwickeln Janjua u. a. (2020) Ertragsindikatoren für die Lebenszyklus-Nachhaltigkeitsbewertung von Wohngebäuden, die Umwelt-, Sozial- und Wirtschaftskriterien berücksichtigen, um die Nachhaltigkeitsleistung von Wohngebäuden zu bewerten. Goh u. a. (2016) untersuchen die verschiedenen Dimensionen der sozialen Nachhaltigkeit im Bauwesen und die Wahrnehmungen der Bauakteure hinsichtlich sozialer Nachhaltigkeit. Puybaraud und Lewis (2023) zeigen, dass eine integrierte Herangehensweise an Umwelt- und Sozialziele entscheidend ist, um langfristigen Wert zu schaffen und eine positive Wirkung auf alle Interessengruppen im gebauten Umfeld zu erzielen. Nach Klatte u. a. (2023) meint soziale Nachhaltigkeit bei Immobilienprojekten, dass Wohlbefinden der Bewohner verbessert und die umliegende Gemeinschaft durch Maßnahmen wie die Schaffung

gesunder Räume und die Förderung von Vielfalt und Inklusion gestärkt wird. Oktabec und Wills (2024) entwickeln eine Bewertungsmethode für die Nachhaltigkeitsleistung von Immobilien während des Erwerbsprozesses, wobei soziale Nachhaltigkeit durch Kriterien wie Nutzerzufriedenheit, Barrierefreiheit und Mobilität gemessen wird, die aus vorhandenen Tools wie dem S-DD (Social Dimensions of Development) und DGNB abgeleitet und angepasst werden.

ESG-Implementierung in der Immobilienbranche: Herausforderungen und Lösungsansätze

Buchholz und Lützkendorf (2022) untersuchen die Herausforderung für Immobilienunternehmen, Nachhaltigkeitsaspekte auf verschiedenen Ebenen zu bewerten und zu kommunizieren. Sie betonen die Rolle von Indikatoren für Informationsflüsse im Immobilienmanagement. Auch Kalsi (08.02.2021) hebt die zunehmende Bedeutung sozialer Verantwortung bei Immobilieninvestitionen hervor und erkennt die Notwendigkeit, soziale Kriterien in die Geschäftspraktiken zu integrieren, um Gleichberechtigung, Vielfalt und Inklusion zu fördern. In diesem Kontext analysieren Da Cunha und Coimbra (2021) die wachsende Bedeutung von ESG im Immobiliensektor sowie deren Auswirkungen auf Investitionen und Gemeinschaften, insbesondere während der COVID-19-Pandemie. Mohamed u. a. (2022) erweitern diese Diskussion: sie untersuchen die Auswirkungen verschiedener städtischer Gestaltungsfaktoren auf die soziale Nachhaltigkeit in Wohnvierteln und geben konkrete Empfehlungen für die Gestaltung stadtplanerischer Maßnahmen. Muschter (2022) zeigt die Bedeutung des Aufbaus von Vertrauen und Glaubwürdigkeit in der Immobilienbranche und erkennt hier eine transparente Kommunikation sowie die Integration sozialer und ökologischer Ziele in Immobilienprojekten als maßgeblich. Pipitone (07.03.2022) verdeutlicht, dass im Fokus von ESG-Investitionen Unternehmen stehen, deren positiver Einfluss auf die Welt auch durch gesunde Gebäude und soziale Gerechtigkeit im Immobilienbereich geleistet wird. Mitsostergiou (2023) unterstreicht beim Thema Nachhaltigkeit die Bedeutung von sozialen Werten und grünen Gebäudeeigenschaften.

Messung und Bewertung sozialer Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche

Soziale Nachhaltigkeit wird in den untersuchten Studien durch verschiedene Indikatoren erfasst: Blankfield (09.01.2024) hebt die zunehmende Nachfrage von Investoren nach zuverlässigen Informationen über den sozialen Wert von Immobilien hervor, was Immobilienverwaltungen dazu veranlasst, Initiativen zur Verbesserung des sozialen Werts zu ergreifen und diesen durch standardisierte Rahmenwerke und Tools zu messen und zu dokumentieren. Es gibt vielfältige Versuche, den sozialen Wert von Immobilieninvestitionen zu messen: Smith (2020) bieten mit ihrem *Guide to measuring the social value of buildings and places* eine detaillierte Anleitung zu den Messmethoden des sozialen Wertes von Gebäuden und Orten. Chan (2023) beschreibt das umfassende Rahmenwerk und Toolkit des globalen Investors *Legal & General* in Großbritannien, welches den sozialen Einfluss ihrer Immobilieninvestitionen misst und verbessern helfen soll. Der Fokus liegt hierbei auf Gemeinden und deren Bedürfnissen.

Henning u. a. (2021) befassen sich mit der Entwicklung eines Analyserasters und eines Messmodells, um den Social Impact (SI) von Quartieren und Immobilienprojekten zu bewerten und heben die Bedeutung von sozialen und ökologischen Renditen hervor. Sie bieten einen erweiterten Ansatz zur Bewertung des sozialen Werts und ergänzen damit die zuvor diskutierten Methoden und Tools.

Henning u. a. (2022) erweitern das SI Scoring Modell um die Ziele des Sozial-Taxonomieentwurfs und aktualisierte Messbarkeiten der Indikatoren, mit dem Ziel, die Bedürfnisse zentraler Stakeholder besser zu berücksichtigen. Darüber hinaus unterstreichen Henning u. a. (2021) die Notwendigkeit klarer KPIs für den sozialen Impact, die messbar sind und klare Leitplanken für Ziel- und Mindestwerte festlegen, um die Bedeutung der Integration sozialer Wertbeiträge in Immobilienprojekte zu verdeutlichen. Sellers und Ankrah (2023) weisen darauf hin, dass die soziale Wertigkeit von Immobilien über finanzielle Aspekte hinausgeht und durch innovative Ansätze, wie die Integration von Gemeinschaftseinrichtungen oder generationsübergreifendem Wohnen, gefördert werden kann. In diesem Zusammenhang diskutieren Corfe und Pardoe (2024) die Integration von sozialem Wert in Entscheidungsprozesse der Immobilienbranche und der Regierung sowie die Einführung von Rechenschaftspflichten für soziale Werte.

Zur praktischen Umsetzung stellt Cornford (2022) RESVI (Real Estate Social Value Index) vor, ein Tool zur Messung, Berichterstattung und Verbesserung des sozialen Werts von Immobilien- und Infrastrukturvermögen. Das Social Value Portal identifizierte die Notwendigkeit, soziale Aspekte ebenso präzise wie Umweltaspekte zu messen, und entwickelte daraufhin in Zusammenarbeit mit führenden Immobilienunternehmen den Index (Cornford, 2022; Clark, 15.05.2024). Es ermöglicht umfassende Bewertungen, basierend auf Daten von Asset-Managern, Immobilienverwaltern und Nutzern.

Die standardisierten Berichterstattungsmechanismen des *Social Value TOM Systems* (Themen, Outcomes, Measures) bieten eine Struktur für die Bewertung sozialer Initiativen. Das Tool unterstützt Immobilienentwickler und -manager bei der Identifizierung und Umsetzung von Maßnahmen zur Steigerung des sozialen Wertes, was zur Schaffung gerechter und nachhaltiger Gemeinschaften beiträgt (Cornford, 2022). Zudem ist RESVI mit führenden ESG-Frameworks und -Plattformen wie textitGRESB, BREEAM und *WELL* kompatibel, was eine nahtlose Integration in bestehende ESG-Bewertungsprozesse ermöglicht und die ESG-Bewertungen der Immobilienprojekte verbessert. Eine transparente Berichterstattung erhöht die Attraktivität der Immobilienprojekte für Investoren, da dies das Engagement für soziale Nachhaltigkeit deutlich macht und das Vertrauen der Investoren stärkt (Clark, 15.05.2024). Seit seiner Einführung hat RESVI Akzeptanz in der Immobilienbranche gefunden. Besonders hervorzuheben ist die Integration in das GRESB-Bewertungssystem. Es ist das erste Werkzeug innerhalb der GRESB-Zertifizierung, das den sozialen Aspekt von ESG umfassend abdeckt und wurde als Vollpunkte-zertifizierung anerkannt (Social Value Portal, 04.08.2024). Führende Immobilienunternehmen wie *Cushman & Wakefield* haben den Index bereits in ihre Prozesse integriert, was für zunehmende Verbreitung und Akzeptanz des Tools spricht (Clark, 15.05.2024). Die kontinuierliche Weiterentwicklung und Anpassung des Index an die Anforderungen der Branche könnte zur Etablierung als Branchenstandard beitragen (Battle, 04.08.2024; Social Value Portal, 11.06.2024). Im Moment ist dies aber eher eine Absichtserklärung als eine Prognose.

Implementierung von Nachhaltigkeit in Bürogebäudeprojekten

Kreiner u. a. (2015) beleuchten einen systemischen Ansatz zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsleistung von Bürogebäuden in der frühen Planungsphase. Der Ansatz basiert auf dem österreichischen Gebäudebewertungssystem ÖGNI/DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) und

zeigt, wie durch die Berücksichtigung von klaren Kriterien und den Beziehungen zwischen ihnen die Nachhaltigkeit von Gebäuden verbessert werden kann. Wilkinson u. a. (2011) untersuchen die Zufriedenheit und Produktivität von Mietern in nachhaltigen Bürogebäuden. Es wird getestet, wie Maßnahmen zur verbesserten Nachhaltigkeit auch die Zufriedenheit sowie die Produktivität der Nutzer beeinflussen. Die Studie zeigt, dass nachhaltige Maßnahmen in Bürogebäuden zwar zu einer verbesserten Zufriedenheit und Nutzerproduktivität führen können, jedoch oft die Erwartungen nicht vollständig erfüllen. Insbesondere gibt es Diskrepanzen zwischen den Erwartungen der Nutzer an thermischen Komfort, Luftqualität, Beleuchtung und persönliche Kontrolle über die Umweltbedingungen und der Zufriedenheit mit diesen Aspekten.

Miller und Buys (2008) analysieren die Erfahrungen von Mietern in Bürogebäuden, die nachhaltige Sanierungen, insbesondere die Integration grüner Technologien in Bestandsobjekten, durchlaufen. Schakib-Ekbatan u. a. (2010) entwickeln einen Gesamtgebäudeindex zur Bewertung der Zufriedenheit der Mieter in Bezug auf die soziokulturelle Dimension von Bürogebäuden. Der Index basiert auf einer Korrespondenzanalyse und einer Hauptkomponentenanalyse, die die Zufriedenheit der Nutzer mit verschiedenen Komfortparametern erfasst.

Dreyer (2021) entwickeln und testen ein Konzept, das darauf abzielt, die Arbeitskultur systematisch zu verändern, um nachhaltige Verhaltensweisen, Werte und Normen in den Alltag der Mitarbeiter und Organisationen zu integrieren. Dieses Konzept soll der Förderung von Nachhaltigkeitskulturen in einem Hochleistungs-Mehrmieterbürogebäude dienen. Der Ansatz integriert sowohl soziale als auch physische Aspekte der Arbeitsumgebung.

Keavy (2024) sondiert, wie soziale Gemeinschaftsflächen in Büros die Produktivität steigern können, weil sie für eine bessere Teamkultur und dadurch für mehr Kreativität, engere Zusammenarbeit und ein höheres Wohlbefinden der Mitarbeiter sorgen. Böhnlein u. a. (2023) bieten einen praxisorientierten Überblick über ESG-Kriterien für Büroimmobilien und geben Empfehlungen zur Umsetzung von Maßnahmen in allen drei Säulen von ESG. Dooley (02.02.2023) untersucht, wie durch nachhaltige Bürogestaltung und -bau der negative Einfluss auf die Umwelt reduziert werden kann.

Konzepte und Umsetzung sozialer Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung

Bramley u. a. (2006) sowie Dempsey u. a. (2011) untersuchen den Zusammenhang zwischen urbaner Form und sozialer Nachhaltigkeit. Sie definieren soziale Nachhaltigkeit anhand von zwei Dimensionen: Zum einen die Zugangsgerechtigkeit und zum anderen die Qualität der Gemeinschaft. Die Autoren stellen fest, dass kompaktere urbane Formen bessere Zugänglichkeit bieten, aber möglicherweise weniger soziale Stabilität und Kohäsion im Vergleich zu Vororten aufweisen. Abed (2017) erweitert diese Diskussion, indem er physische und nicht-physische Aspekte von sozialer Nachhaltigkeit unterscheidet und deren Anwendung in Wohnentwicklungen bewertet. In ähnlicher Weise betrachten Duca und Fischer (2021) die Bedeutung sowie die Herausforderungen der sozial nachhaltigen Stadtentwicklung in der Schweiz, insbesondere mit Blick auf das Bevölkerungswachstum. Soziale Nachhaltigkeit wird bei ihnen durch frühzeitige Kommunikation und koordiniertes Handeln aller Beteiligten unterstützt. Mak und Peacock (2011) bieten einen internationalen Vergleich sozialer Nachhaltigkeitspraktiken in drei städtischen Entwicklungsprojekten in Großbritannien, den USA und Australien anhand von drei Projekten. Woodcraft (2012) prüft,

wie soziale Nachhaltigkeit von einem Konzept zur Praxis in der Stadtplanung und -entwicklung im Vereinigten Königreich überführt werden kann. Sie betont die Bedeutung der praktischen und operativen Aspekte sozialer Nachhaltigkeit und deren Nutzung durch verschiedene Akteure. Heptig (2023) beleuchtet die Auswirkungen von Mixed-Use-Centern auf die Zukunftsfähigkeit der Innenstädte und zeigt, wie innerstädtische Shopping-Center durch Mischnutzung zur nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen können. Kaur (2022) behandelt die Entwicklung von privaten Grundstücken in Chandigarh in Indien und diskutiert die Auswirkungen auf die gebaute Umwelt. Diese betreffen auch Gewerbeimmobilien sowie die Verkehrsinfrastruktur.

Evaluationsansätze für soziale Nachhaltigkeit in Smart Cities

Eine *Smart City* ist ein urbanes Konzept, das mit modernen Technologien und Datenanalytik die Lebensqualität der Bewohner steigern soll. Dabei werden soziale Gerechtigkeit, wirtschaftliche Entwicklung und Bürgerbeteiligung angestrebt, um eine integrative und zukunftsfähige städtische Umgebung zu schaffen (Toli und Murtagh, 2020). Das Konzept der Smart City umfasst zahlreiche Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit, die weiter vertieft und ausgebaut werden sollten, um eine umfassendere und gerechtere städtische Entwicklung zu gewährleisten. Da diese Nachhaltigkeitsaspekte in Smart Cities bereits berücksichtigt werden, existiert eine umfangreiche Literatur, die sich mit diesem Zusammenhang beschäftigt.

Ein umfassendes Verständnis des Begriffs *Smart City* und die Identifikation der Hauptdimensionen und Elemente einer Smart City bieten Albino u. a. (2015). Sie wägen die Unterschiede zwischen Metriken für die *Intelligenz* von Städten ab und vertiefen damit die Diskussion über die Evaluierungskriterien. Das Hauptziel des Artikels besteht darin, die Hauptdimensionen und zentralen Elemente einer Smart City zu identifizieren. Hierzu gehören: technologische Infrastruktur, ökologische Nachhaltigkeit, Lebensqualität, soziale Gerechtigkeit und Inklusion, wirtschaftliche Entwicklung sowie Bürgerbeteiligung und Governance.

de Jong u. a. (2015) untersuchen verschiedene städtische Kategorien zur nachhaltigen Stadtentwicklung und stellen fest, dass diese nicht austauschbar sind. Neuere Konzepte wie *Low Carbon City* und *Smart City* gewinnen an Bedeutung, was die Notwendigkeit unterstreicht, differenzierte und spezialisierte Indikatoren zu entwickeln, wie es auch Albino u. a. (2015) nahelegen. Ahvenniemi u. a. (2017) analysieren Stadtbeurteilungssysteme und schlagen den Begriff *Smart Sustainable Cities* vor, um sicherzustellen, dass Technologien nachhaltige Entwicklungen unterstützen. Sie unterscheiden zwischen Smart-City-Zielen sowie Nachhaltigkeitszielen und bauen damit auf den von de Jong u. a. (2015) identifizierten Notwendigkeiten auf.

Giffinger (2016) diskutiert die Bedeutung von Smart-City-Konzepten für sozial nachhaltige Stadtentwicklung und hebt zwei zentrale Ansätze hervor: ein technikzentriertes Verständnis und ein kontextorientiertes, evidenzbasiertes Verständnis. Eine umfassende Analyse und Bewertung mittelgroßer europäischer Städte basierend auf dem Konzept der *Smart City* bieten Giffinger u. a. (2007). Soziale Nachhaltigkeit wird durch Aspekte wie Smart People und Smart Living bewertet.

Hueting und Reijnders (2004) kritisieren additive Modelle zur Messung der Nachhaltigkeit, da diese dazu neigen, verschiedene Dimensionen zu vermischen und konfliktträchtige Ziele zu verdecken. Sie weisen darauf hin, dass momentan der Fokus auf ökologischen Aspekten liegt, während

wirtschaftliche und soziale Aspekte häufig nur in Kombination betrachtet werden. Stattdessen empfehlen sie, getrennte Indikatorensysteme für wirtschaftliche und soziale Dimensionen zu entwickeln, um deren Interaktion mit ökologischen Zielen klarer zu adressieren und jede Dimension einzeln zu untersuchen.

Auf dieser grundlegenden Kritik aufbauend lassen sich die verschiedenen Ansätze zur Messung und Bewertung von Nachhaltigkeit in Smart Cities erörtern: Correia und Wüstel (2011) heben beispielsweise hervor, dass soziale Nachhaltigkeit in Smart Cities mit Hilfe von Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT) quantifiziert werden kann. Dies trägt dazu bei, die Effizienz von städtischen und privaten Dienstleistungen zu verbessern, eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung zu fördern und so die allgemeine Lebensqualität zu erhöhen. Sie betonen, dass soziale und politische Aspekte bei der Auswahl und Gestaltung technischer Infrastruktur beachtet werden müssen. Die Integration technologischer und gesellschaftlicher Ansprüche wird auch von Mandl und Schaner (2012) analysiert, die durch Experteninterviews einen dreistufigen Prozess vorschlagen: problemorientierte Bewusstseinsbildung, Akzeptanz technologischer Erneuerungen und langfristige Umsetzung nachhaltiger Maßnahmen.

Cohen (2024) beschreibt das seit 2011 jährlich publizierte Smart City Ranking, das um soziale Indikatoren erweitert wurde, die der Berichterstattung und Bewertung von Smart Cities dienen. Lee und Hancock (2012) begutachten die Entwicklung von Smart Cities am Beispiel von Seoul und San Francisco und erkennen, dass soziale Nachhaltigkeit durch den Einfluss von intelligenten Technologien auf Dienstleistungen und Bürgerbeteiligung ermöglicht werden kann.

Bosch u. a. (2017) beschreiben die Auswahl von Indikatoren zur Bewertung von Smart-City-Projekten: Die Indikatoren sind in einem erweiterten Nachhaltigkeitsrahmen angeordnet und dienen der Bewertung von Projekten und der Überwachung der Stadtentwicklung. Eine Bewertungsmatrix für Smart-City-Projekte, die soziale Nachhaltigkeit durch integrative Maßnahmen und einen regional angepassten Ansatz zur Verringerung sozialer Ungleichheiten adressiert, wird von Fernandez-Anez u. a. (2020) vorgestellt. Die soziale Nachhaltigkeit im Wiener Konzept *Smart City Wien* wird von Spellerberg (2021) betont.

Finanzieller Erfolg und Kalibrierung von ESG-Bewertungen

Antolín-López und Ortiz-De-Mandojana (2023) untersuchen die Vielfalt von ESG-Bewertungen und -Metriken, wobei der Schwerpunkt auf finanzieller Materialität liegt. Dabei werden auch die Nachhaltigkeitswirkungen berücksichtigt. Die EU-Regulierung wird dabei als entscheidender Treiber für die Entwicklung und Standardisierung von ESG-Informationen betrachtet. In diesem Zusammenhang diskutieren Karnebitter und Peer (2024) die Veränderungen im Umgang großer Vermögensverwalter wie BlackRock mit ESG-Initiativen und deren Auswirkungen auf Investoren und Unternehmensführungen. Sie bauen auf den Erkenntnissen von Antolín-López und Ortiz-De-Mandojana (2023) auf, indem sie die praktische Umsetzung und die Reaktionen großer Marktteilnehmer untersuchen. Ergänzend dazu beschreiben Finkel und Bolden (2019), wie Immobilienakteure zunehmend auf Nachhaltigkeit und ESG setzen und Initiativen wie die Nutzung erneuerbarer Energien, grüne Baupraktiken und Gemeindebeteiligung umsetzen, um langfristigen Unternehmenswert und das Markenimage zu verbessern. Um diese Entwicklungen zu unterstützen, schlägt Bösche (2021) ein Konzept für eine umfassende Nachhaltigkeitsmetrik

im Immobiliensektor vor, das auf der Anpassung bestehender ESG-Indikatoren basiert und eine transparente und ganzheitliche Bewertung aus Investorensicht ermöglicht. Santer und Merry (2023) beschreiben einen methodischen Ansatz zur Messung des sozialen Einflusses von Immobilieninvestitionen. Dabei konzentrieren sie sich auf eine Anlagestrategie, die regionalen Wohlstand, Beschäftigungsaussichten und Wohnqualität verbessern soll. BNP Paribas (2022) quantifiziert soziale Nachhaltigkeit durch vier spezifische soziale KPIs, die die Leistung von Immobilien hinsichtlich sozialer Aspekte und gemäß dem eigenen ESG-Reporting bewerten. Diese Ansätze werden durch UBS (2019) ergänzt, die soziale Nachhaltigkeit im Immobiliensektor quantifizieren und dabei hervorheben, dass die Berücksichtigung sozialer Aspekte in der Immobilienverwaltung langfristig zu höheren Renditen führt und das Anlagerisiko mindert. Schüller u. a. (2023) diskutieren anhand von Fallstudien den Zusammenhang zwischen nachhaltigem Handeln von Unternehmen und deren finanzieller Leistung. Sie zeigen, dass nachhaltige Maßnahmen langfristig positive Auswirkungen auf den Unternehmenswert haben können. PATRIZIA SE (2021) beschreibt die Entwicklung einer 'Social Value Roadmap', die darauf abzielt, den sozialen Wert von Immobilien zu erfassen und zu steigern. Auch sie betont die Bedeutung der Auseinandersetzung mit sozialer Nachhaltigkeit im Immobilienbereich, um nachhaltige Entwicklungen in diesem Sektor zu fördern.

6.4 Bestehende Methoden zur Identifikation von Kriterienkatalogen

Die Literatur zur Messung sozialer Nachhaltigkeit bedient sich verschiedener Methoden (siehe Abb. 3), die von qualitativen über quantitative Ansätze bis hin zu gemischten Herangehensweisen reichen. Im Folgenden wird ein Überblick über die gängigsten Methoden gegeben.

Viele Studien nutzen Experteninterviews, um geeignete Indikatoren zur Messung sozialer Nachhaltigkeit zu identifizieren und zu kalibrieren sowie um die Bedürfnisse der Stakeholder (u.a. Politik, Stadtverwaltungen, Sozialverbände und Nutzer) abzubilden (Oktabec und Wills, 2024; Henning u. a., 2021, 2022; Schlaffer u. a., 2023; Dooley, 02.02.2023; Keavy, 2024; Heptig, 2023; Bösche, 2021; Mandl und Schaner, 2012; Yordanov, 2024; Appel und Hardaker, 2022; Pfmür, 2020; Rohmert u. a., 2020; Schäfer und Lindenmayer, 2004). Schäfer und Lindenmayer (2004) bedienen sich neben Experteninterviews auch der Analyse der Bewertungsmethoden von Rating-Agenturen und Banken, um ihre Kriterien zu evaluieren.

Bösche (2021) kombiniert die Literaturrecherche mit Experteninterviews, um ESG-Indikatoren für den Immobilienmarkt zu adaptieren. Auch Larsen und Jensen (2019), Böhnlein u. a. (2023), Henning u. a. (2022), Heptig (2023) sowie Schakib-Ekbatan u. a. (2010) stützen sich auf Literaturrecherchen, um bestehende Modelle zu evaluieren und anzupassen. Corfe und Pardoe (2024) führen eine Content-Analyse von 65 lokalen Plänen durch, die langfristige räumliche Entwicklungsstrategien festlegen. Diese Pläne werden auf Keywords und Phrasen analysiert, die mit sozialem Wert verbunden sind, um spezifische Kriterien zur Messung sozialer Nachhaltigkeit in den Planungsaktivitäten der lokalen Regierungsbehörden zu identifizieren.

Der Analytische Hierarchieprozess (AHP) wird ebenfalls eingesetzt, um relevante Kriterien zu identifizieren und deren relative Bedeutung zu bestimmen. Morgante u. a. (2023) nutzt AHP, um die Bedeutung wirtschaftlicher und sozialer Nachhaltigkeit zu betonen, während Akbarinejad u. a. (2023) AHP zur Validierung und anschließenden Gewichtung der Indikatoren durch externe

Stakeholder anwenden. Yıldız u. a. (2020) kombinieren eine explorative Faktorenanalyse mit der AHP, um die Relevanz und Gewichtung der Indikatoren zu ermitteln.

Darüber hinaus ist Benchmarking ein weiterer wesentlicher Bestandteil im Prozess der Quantifizierung und Bewertung sozialer Nachhaltigkeit (Dixon und Woodcraft, 2013). Außerdem erstellen Brissy (2021) Benchmarks, die auf nationalen Standards und Umfragen basieren, um die Erfahrungen der Bewohner mit denen ähnlicher Gemeinden zu evaluieren. Giffinger (2016) verwendet Benchmarking, um Inklusion und soziale Wirkung zu bewerten, indem Städte und Projekte anhand bestimmter Kriterien miteinander verglichen werden. Auch die UBS (2019) nutzt die von GRESB festgelegten Nachhaltigkeitskriterien als Benchmarks zur Bewertung der sozialen Nachhaltigkeit.

Mixed-Methods-Ansätze, die qualitative und quantitative Methoden kombinieren, bieten ein umfassenderes Bild der sozialen Nachhaltigkeit. Mahmud u. a. (2021) führen qualitative Inhaltsanalysen von Pressemitteilungen und Aktionärsbriefen durch, die mit statistischen Daten ergänzt wurden. Pfnür (2020) generiert für seine Analyse sowohl qualitative als auch quantitative Daten anhand von Umfragen und Experteninterviews. Scharf und Wunderlich (2020) und Goh u. a. (2016) setzen ebenfalls Mixed-Methods-Ansätze ein, um umfassende Analysen durchzuführen.

Zusätzlich zu den genannten Methoden werden weitere Ansätze verwendet: Oktabec und Wills (2024) analysieren vorhandene Tools und Frameworks, indem sie bestehende Bewertungsinstrumente wie DGNB und S-DD anhand definierter Kriterien (z. B. Nutzerzufriedenheit, Barrierefreiheit und Mobilität) vergleichen. Dabei identifizieren sie Stärken und Schwächen dieser Tools, um ein neues, verbessertes Bewertungstool zu entwickeln, das den Anforderungen der Branche gerecht wird und regulatorische Vorgaben integriert. Kreiner u. a. (2015) nutzen einen systemischen Ansatz und Multi-Kriterien-Optimierung, um die Nachhaltigkeitsleistung von Immobilien umfassend zu bewerten. Ihr Ansatz berücksichtigt auch verschiedene Kriterien und Dimensionen der Nachhaltigkeit, aber optimiert die Entscheidungsfindung durch die Gewichtung und Priorisierung dieser Kriterien. Abed (2017) und Henning u. a. (2021) führen morphologische und statistische Analysen zur Kalibrierung von Indikatoren durch. Mohamed u. a. (2022) verwenden Simulationsergebnisse und vergleichende Analysen, um optimale Werte für soziale Nachhaltigkeit zu bestimmen.

Weitere Ansätze umfassen die Nutzung von Literaturrecherchen und Fallstudienanalysen (Woodcraft, 2012; de Fine Licht und Folland, 2019). Schakib-Ekbatan u. a. (2010) verwenden zusätzlich eine Korrespondenzanalyse (PCA) und eine Hauptkomponentenanalyse, um die Zufriedenheit der Nutzer mit verschiedenen Komfortparametern zu erfassen und so die Schlüsselindikatoren der sozialen Dimension zu ermitteln. Larimian und Sadeghi (2021) bedienen sich einer Hauptkomponenten- und Faktorenanalyse, um die Struktur der Skala zu validieren und die Beziehung zwischen den Indikatoren und den Dimensionen der Nachhaltigkeit zu untersuchen.

Ein weiterer Ansatz zur Ableitung von Kriterien für die Messung sozialer Nachhaltigkeit besteht in der Nutzung von Zertifikaten und Plattformen wie GRESB, DGNB und LEED. Diese Rahmenwerke bieten neben den SDGs standardisierte Methoden zur Bewertung und Vergleichbarkeit sozialer Nachhaltigkeitsleistungen (Yordanov, 2024). Henning u. a. (2022) sowie Baumgartl u. a. (2021) integrieren Kriterien etablierter Messmodelle wie DGNB, BNB (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen), WELL (WELL Building Standard) und ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss), um eine

objektive Messbarkeit sicherzustellen. Das National TOMs Measurement Framework, genutzt von Brissy (2021), bietet ebenfalls eine etablierte Methode zur Messung des sozialen Werts, unterstützt durch internationale Standards und Zertifizierungen wie LEED und BREEAM. Vergauwen und Manvatkar (02.12.2021) sowie Chan (2023) stützen sich auf die Rahmenwerke des Platform on Sustainable Finance und der UN Sustainable Development Goals (SDGs), um ihre Kriterien zu entwickeln. Pivo (2009) verwendet Zertifizierungssysteme, um Indikatoren für soziale Nachhaltigkeit auszuwählen und zu gewichten.

Das World Green Building Council (2020) kombiniert Literaturrecherche, Experteninterviews und partizipative Workshops, um Indikatoren zu identifizieren und zu verfeinern. Fernandez-Anez u. a. (2020) entwickelten eine Methodik, die fünf Stufen von der Klassifizierung bis zur Gewichtung der Ergebnisse umfasst und sich an den Finanzierungskriterien der Europäischen Investitionsbank (EIB) orientiert.

Tabelle 3: Beispielhafte Darstellung der bestehenden Methoden zur Identifikation von Kriterienkatalogen

Methoden	Ziel	Vorteile	Nachteile	Quelle
Experteninterviews	Evaluierung der Kriterien zur Messung sozialer Nachhaltigkeit	Präzise und praxisnahe Anpassung von Bewertungsmodellen durch Expertenwissen	Erfordert Zugang zu qualifizierten Experten, zeitintensive Durchführung und subjektive Einflüsse	Henning u. a. (2022)
Literaturrecherche, Experteninterviews	Anpassung und Evaluation bestehender Modelle um ESG-Indikatoren für den Immobilienmarkt zu adaptieren	Umfassender Überblick über bestehende Modelle und Theorien	Kann veraltet oder nicht spezifisch genug sein	Bösche (2021)
Content-Analyse	Identifikation spezifischer Kriterien zur Messung sozialer Nachhaltigkeit in Planungsaktivitäten	Detaillierte Analyse von Texten, Dokumenten und Plänen räumlicher Entwicklungsstrategien	Erfordert umfangreiche Textdaten und kann interpretativ sein	Corfe und Pardoe (2024)
Analytischer Hierarchieprozess	Identifizierung und Gewichtung relevanter Indikatoren	Systematische und strukturierte Entscheidungsfindung	Komplex und zeitaufwendig, erfordert Expertenmeinungen	Akbarinejad u. a. (2023)
Benchmarking	Quantifizierung und Bewertung sozialer Nachhaltigkeit durch Vergleich mit Standards	Vergleichbarkeit und Messbarkeit anhand etablierter Standards	Abhängig von der Verfügbarkeit und Relevanz der Benchmarks	Dixon und Woodcraft (2013); Brissey (2021)
Mixed-Methods-Ansätze	Weiterentwicklung von CSR-Strategien zur effektiven Krisenbewältigung	Ganzheitliches Bild durch Integration verschiedener Datentypen	Komplexität in der Datenintegration und -analyse	Mahmud u. a. (2021)
Morpholog. / statist. Analysen	Kalibrierung von Indikatoren	Präzise Anpassung der Indikatoren basierend auf morphologischen und statistischen Daten	Erfordert umfangreiche Daten und fortgeschrittene Analysefähigkeiten	Henning u. a. (2021)
Simulationen	Bestimmung optimaler Werte für soziale Nachhaltigkeit	Ermöglicht fundierte Entscheidungsfindung basierend auf Simulationsdaten	Erfordert technische Fähigkeiten und geeignete Softwaretools	Mohamed u. a. (2022)
Zertifikate und Plattformen	Standardisierte Bewertung und Vergleichbarkeit sozialer Nachhaltigkeitsleistungen	Einheitliche und anerkannte Bewertungsmaßstäbe	Kann unflexibel sein und spezifische lokale Bedingungen nicht berücksichtigen	Yordanov (2024); Henning u. a. (2022)
Partizipative Workshops	Identifikation und Verfeinerung von Indikatoren durch Beteiligung der Stakeholder	Direkte Einbindung und Berücksichtigung der Perspektiven der Stakeholder	Zeitaufwendig, erfordert umfangreiche Koordination und Ressourcen	World Green Building Council (2023)

Eigene Darstellung

Dies sind nur Beispiele; es gibt noch weitere Studien die sich dieser / ähnlicher Methodik bedienen.

7 Bewertungsmaßstäbe für das Soziale

In den folgenden Abschnitten werden die Bewertungsmaßstäbe aus der Literatur und ihre Zuordnung anhand von Beispielen erläutert. *Kapitel 7.1* umfasst Bewertungsmaßstäbe, die für alle Akteure innerhalb der Immobilienwirtschaft gelten. Da es gleichzeitig wichtig ist, die unterschiedlichen Interessen und Prägeräume der Akteure zu berücksichtigen, beinhaltet *Kapitel 7.2* individuelle Leitfäden für die zentralen (sowie weitere) Handlungsakteure der Studie – also für Projektentwickler (PE), Bestandshalter (BH) und regulierte Fonds (FO) sowie für die kommunalen Entscheidungsträger und die Nutzer, um die konkrete Umsetzbarkeit sozialer Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft zu erleichtern. Hier werden zusätzliche Indikatoren neben jenen aus *7.1* erfasst. Insgesamt gibt es über 300 Bewertungsmaßstäbe, von denen etwa 110 im Konsens für die gesamte Branche enthalten sind. Im Anhang findet sich die Gesamtübersicht mit allen Zielen, Maßnahmen und Indikatoren.

7.1 Bewertungsmaßstäbe für die gesamte Immobilienwirtschaft

Wie oben erläutert, unterscheiden wir Ziele und Maßnahmen auf den Ebenen Objekt, Quartier, Dienstleistungen und Strategie¹⁰. Auf Objektebene stehen konkrete Versorgungsmaßnahmen im Mittelpunkt: dies können Maßnahmen zur Schaffung familiengerechter Wohnungen sein. Ein Beispiel hierfür ist die Vorgabe, dass mindestens 20 % der Wohnungen in einem Projekt familiengerecht gestaltet sind, als 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 80 bis 120 m^2 oder 5-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 95 bis 135 m^2 (Homagk, 2023). Diese Maßnahme hat in erster Linie eine distributive Wirkung, da sie darauf abzielt, Familien Zugang zu angemessenem Wohnraum zu verschaffen, von denen sonst ggf. zu wenige in einem konkreten Quartier erstellt würden. Da diese Wohnungen ausschließlich von den Mietern genutzt werden, handelt es sich um private Güter. Dieser Indikator, der sich auf die Assetklasse Wohnen konzentriert, ist messbar und eindeutig bewertbar, da die Anzahl der entsprechenden Wohnungen und deren Größen klar erfasst werden können.

Ein weiteres Ziel ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Hierbei wird angestrebt, die Kaltmieten unterhalb des Marktdurchschnitts festzulegen, um den Wohnraum für eine breitere Bevölkerungsschicht zugänglich zu machen (Klatte u. a., 2023). Diese Maßnahme wirkt ebenfalls distributiv, da reine Marktprozesse diese Wohnung in nicht hinreichender Zahl gewährleisten. Auch hier handelt es sich um ein privates Gut, da die Mietwohnungen ausschließlich ihren Bewohnern zur Verfügung stehen. Die Kaltmieten sind messbar und eindeutig bewertbar, da ein Vergleich mit den Durchschnittsmieten am Markt möglich ist. Gesetzliche Regelungen und Förderprogramme können Anreize schaffen, um die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu fördern und zu gewährleisten.

Auf Quartiersebene kann Nachhaltigkeit durch die Erweiterung sowie den Erhalt von Grünflächen für die Gemeinschaft gefördert werden. Die Bereitstellung und Ausweitung öffentlicher Erholungsflächen im Freien innerhalb eines Radius von 500 Meter ist eine wichtige Maßnahme, um die Lebensqualität in städtischen Gebieten zu erhöhen (Klatte u. a., 2023; Larimian und Sadeghi, 2021). Diese alloкатive Maßnahme zielt darauf ab, die Nutzung städtischer Ressourcen

¹⁰Die Assetklasse Wohnen wird im Folgenden mit *W*, Büro mit *B* und Einzelhandel mit *E* abgekürzt.

zu optimieren und den individuellen Nutzen zu erhöhen; Grünflächen sind Gemeinschaftsflächen, doch jede Person kann daraus Nutzen ziehen. Würde die Fläche indes allein privaten Nutzungen zugeteilt, würde der kumulierte Vorteil (wahrscheinlich) geringer ausfallen. Grünflächen stellen daher ein öffentliches Gut¹¹ dar. Die Erfolgsmessung dieser Maßnahme (Indikator: Zunahme von Grünflächen im 500 Meter Radius) ist direkt möglich, jedoch bleibt die numerische Quantifizierung unscharf, da die Flächenzunahme zwar prozentual erfasst wird, aber keine eindeutige Obergrenze oder ein Optimum definiert ist. Dieser Bewertungsmaßstab ist, wie die vorherigen auch, auf die Assetklasse Wohnen ausgelegt; allerdings ist in diesem Fall eine Übertragung auf gewerbliche Assetklassen möglich, denn auch in Bürolagen können Grünflächen wertvoll sein.

Auf der Dienstebene soll die digitale Integration durch den Ausbau des Zugangs zu Breitbandinternet vorangetrieben werden. Ein geeigneter Indikator hierfür ist die „Anzahl öffentlicher WLAN-Hotspots pro 1.000 Einwohner“, wobei die Verfügbarkeit von kostenlosem WLAN im öffentlichen Raum, wie Parks, Bibliotheken und Verkehrsknotenpunkten, bewertet werden kann. Diese Infrastrukturmaßnahme wirkt allokativ und wird als öffentliches Gut angesehen, da der Internetzugang allen zur Verfügung steht. Sie betrifft alle Assetklassen und erfordert zudem eine enge Zusammenarbeit mit dem öffentlichen Sektor.

Auf strategischer Ebene kann die Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Stakeholdern durch die Schaffung von Plattformen und Foren gefördert werden, die einen transparenten Austausch der Informationen ermöglichen. Ein hohes Maß an Transparenz zwischen den Akteuren pro Projekt (Indikator) ist wesentlich, um eine effiziente und nachhaltige Projektentwicklung zu gewährleisten. Diese Maßnahme hat eine allokativ sowie distributive Wirkung, da sie die effiziente Nutzung von Wissen und Ressourcen fördert und Informationsasymmetrien reduziert. Plattformen und Foren sind grundsätzlich als öffentliches Gut denkbar, solange der Zugang und die Teilnahme für eine Vielzahl von Akteuren offenbleiben. Die Transparenz und der Austausch und v. a. der Wert, den dies stiftet, sind jedoch schwierig zu quantifizieren, da es sich um überwiegend qualitative Aspekte handelt. Dieser Bewertungsmaßstab ist hinsichtlich Assetklassen unspezifisch. Tabellen 4, 5 und 6 gibt weitere Beispiele für Ziele, Maßnahmen und Indikatoren sowie die Zuordnung für die Immobilienwirtschaft.

¹¹Zumindest bis zur Kapazitätsgrenze. Diese wird dann in der Regel eingehalten, wenn es in Städten hinreichend viele Grünflächen in den jeweiligen Quartieren gibt.

Tabelle 4: Bewertungsmaßstäbe für die Immobilienwirtschaft I

Nr.	Kategorie	Bewertungsmaßstäbe					Klassifizierung				
		Ziel	Maßnahme	Indikator	Autor, Jahr	Allokativ/ Distributiv	Öffentlich/ Privat	Messbarkeit	Bewertbarkeit	Assetklassen	Kooperation mit öffentlichem Sektor
1	Objekt	Zielgruppen-gerechte Wohnungen	Schaffung familiengerechter Wohnungen	Mindestens 20% familiengerechte Wohnungen (4-Zimmer 80-120m ² ; 5-Zimmer 95-135m ²) im Projekt	Homagk (2023)	D	Privat	Direkt	Eindeutig	W	
2	Objekt	Barrierefreiheit	Schaffung barrierefreier Zugänge zur Wohnung	Mindestens 20% barrierefreie Wohnungen im Projekt	Homagk (2023); Henning u. a. (2022); Klatte u. a. (2023); Oktavec und Wills (2024)	A, D	Privat	Direkt	Numerisch unklar	W, B, E	x
3	Objekt	Aufenthaltsqualität, Treffpunkte, Partizipation und Zufriedenheit im Umfeld	Schaffung qualitativer hochwertiger Spielplätze im Objekt	Qualitativ hochwertige Spielplätze im / am Objekt	Homagk (2023)	A	Privat	Direkt	Eindeutig	W, B, E	
4	Objekt	Bezahlbarer Wohnraum	Senkung der Kaltmiete unterhalb des Marktdurchschnitts	Kaltmiete unterhalb des Marktdurchschnitts	(Klatte u. a., 2023)	D	Privat	Direkt	Eindeutig	W	x
5	Objekt	Förderung der sozialen Interaktion und Zugänglichkeit in öffentlichen Gebäuden	Gestaltung von offenen und zugänglichen Räumen, Integriertion von sozialen und kulturellen Aktivitäten	Nutzungsrate der öffentlichen Räume	Athens (2007); Bramley u. a. (2006); Dempsey u. a. (2011)	Distributiv	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	W, B	x
6	Quartier	Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum	Preis- oder Belegungsgebundene Wohnungen schaffen	30% Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung, 30% Mittelschichtprogramme	Homagk (2023)	D	Privat	Direkt	Numerisch unklar	W	

Eigene Darstellung

Tabelle 5: Bewertungsmaßstäbe für die Immobilienwirtschaft II

		Bewertungsmaßstäbe					Klassifizierung				
Nr.	Kategorie	Ziel	Maßnahme	Indikator	Autor, Jahr	Allokativ/ Distributiv	Öffentlich/ Privat	Messbarkeit	Bewertbarkeit	Assetklassen	Kooperation mit öffentlichem Sektor
7	Quartier	Familien-gerechter Wohnraum	Ausbau von Wohnungen mit kindgerechter Ausstattung / Sicherheitsmerkmalen	Sichere und kindgerechte Ausstattung (wie Steckdosenabdeckungen, abschließbaren Fenstern und sicheren Balkongeländern)	Eigene Herleitung; Woodcraft (2012)	A, D	Privat	Direkt	Ein-deutig	W	
8	Quartier	Grünflächen-erhalt / -förderung für die Gemein-schaft	Bereitstellung und Ausweitung von gemeinsamen Grün-flächen	Zunahme (%) der Öffent-lichen Erholungsflä-chen im Freien (m ²) in-nerhalb von 500 Meter	Klatte u. a. (2023); Larimian und Sa-deghi (2021); Ur-ban Land Institute (2022); Albino u. a. (2015)	A	Öffent-lich	Direkt	Nume-risch unklar	W, B	x
9	Quartier	Verbesserung der Zugäng-lichkeit ver-schiedener Mobilitätsmög-lichkeiten	Bau und Installation von Fahrradstellplät-zen	Anzahl der verfügbaren Fahrradstellplätze	Klatte u. a. (2023); Larsen und Jen-sen (2019); LEED (2023)	A	Öffent-lich	Direkt	Nume-risch unklar	W, B, E	x
10	Dienste	Digitale Inte-gration	Schaffung des Zu-gangs zu Breitban-dinternet	Anzahl der Öffentli-chen WLAN-Hotspots pro 1.000 Einwohner	Eigene Herleitung	Allo-kativ	Öffent-lich	Direkt	Nume-risch unklar	Woh-nen, Büro, EZH	x
11	Dienste	Gerechter Zugang zu Grundversor-gungsdiensten	Gewährleistung des Zugangs zu sauberen Wasserquellen	Zugang zu sauberen Wasserquellen	Henning u. a. (2021); World Green Building Council (2020); Statistisches Bun-desamt (2023)	A	Privat, Öffent-lich	Direkt	Ein-deutig	W, B, E	x
12	Dienste	Qualitativ Hochwertige Kinderbetreu-ung	Schaffung neuer Ki-tas	Zunahme von Kitaein-richtungen	Eigene Herleitung	A, D	Öffent-lich	Direkt	Ein-deutig	W, B	x

Eigene Darstellung

Tabelle 6: Bewertungsmaßstäbe für die Immobilienwirtschaft III

Bewertungsmaßstäbe				Klassifizierung							
Nr.	Kategorie	Ziel	Maßnahme	Indikator	Autor, Jahr	Allokativ/ Distributiv	Öffentlich/ Privat	Messbarkeit	Bewertbarkeit	Assetklassen	Kooperation mit öffentlichem Sektor
13	Dienste	Förderung der Gleichstellung	Schaffung von Anlaufstationen / Schutzräumen für Minderheiten und benachteiligte Gruppen	Notrufhotline / Ansprechpartner die rund um die Uhr erreichbar sind	Eigene Herleitung	A, D	Öffentlich	Direkt	Eindeutig	W	x
14	Dienste	Sicherstellung des Zugangs zu Wohnraum	Unterstützung bei der Wohnungssuche	Durchschnittliche Vermittlungsdauer (Tage)	Eigene Herleitung	D	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	W, B, E	
15	Strategie	Sozial nachhaltiges Bauen	Zertifizierung von Gebäuden nach Nachhaltigkeitsstandards (LEED oder BREAM)	Anzahl der nach LEED oder BREAM zertifizierten nachhaltigen Gebäude	World Green Building Council (2023, 2020); Kaur (2022); Pivo (2009)	A	Privat	Direkt	Numerisch unklar	W, B, E	x
16	Strategie	Förderung der Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Stakeholdern	Schaffung von Plattformen und Foren mit hoher Transparenz für den Austausch zwischen Akteuren	Transparenz unter beteiligten Akteuren pro Projekt	Eigene Herleitung	A	Öffentlich	Schwierig messbar	Eindeutig	W, B, E	x
17	Strategie	Berücksichtigung spezieller Zielgruppen	Wohnungsvergabe an anvisierte Zielgruppen	x% der Wohnungen werden tatsächlich an anvisierte Zielgruppe vergeben	Homagk (2023)	D	Privat	Direkt	Numerisch unklar	W	x
18	Strategie	Infrastrukturelle Versorgung im Umfeld	Versorgungsangebote im Umfeld erhöhen, sofern Unterversorgung herrscht	Erreichbarkeit und Vielfalt von Kultureinrichtungen im Umfeld	Homagk (2023); Asfandiar (2023)	A	Öffentlich	Indirekt	Numerisch unklar	W, B, E	x
19	Strategie	Verbesserung der Beziehungen zu Zulieferern	Implementierung fairer Handelspraktiken	Anzahl der fairen Handelsverträge	Schäfer und Lindemayer (2004)	D	Privat	Direkt	Numerisch unklar	W, B, E	x

Eigene Darstellung

7.2 Bewertungsmaßstäbe für ausgewählte Akteure

7.2.1 Hauptakteur 1: Projektentwickler

Ein Ziel des Projektentwicklers auf Objektebene ist die Verbesserung des Wohnkomforts. Dieses Ziel kann durch die Erhöhung der Wohnraumgröße pro Kopf oder zumindest durch die Sicherstellung eines Mindestmaßes an Wohnfläche eingehalten werden. Der Indikator für die Messung dieses Ziels ist die Wohnfläche pro Kopf in Quadratmeter (Pivo, 2009; Klatté u. a., 2023). Diese Maßnahme ist besonders relevant für die Assetklasse Wohnen und hat sowohl allokativen als auch distributiven Wirkungen. Sie kommt direkt den Bewohnern zugute und fördert eine gleichmäßigere Verteilung von Wohnraum. Es handelt sich also um ein privates Gut. Der Indikator ist direkt messbar und eindeutig bewertbar, was eine präzise Erfassung ermöglicht. Eine Übertragung auf die Assetklasse Büro ist möglich, da auch für die Assetklasse Büro gilt, dass zusätzliche Bürofläche für Mitarbeiter wertvoll sein kann. Auf Quartiersebene ist die Bereitstellung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte ein wichtiger Aspekt. Um dieses Ziel zu erreichen, könnten Projektentwickler den Anteil an Sozialwohnungen erhöhen, um benachteiligten Bevölkerungsgruppen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen. Der Indikator hierfür ist der prozentuale Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand im Projektgebiet (Larimian und Sadeghi, 2021; Petrova-Antonova und Ilieva, 2018). Diese Maßnahme hat eine distributive Wirkung und hat vor der Zuteilung des Wohnraums öffentlichen Gutscharakter, da der Zugang als gerechter empfunden werden könnte. Nach der Zuteilung ist der soziale Wohnraum ein privates Gut. Der Indikator ist direkt messbar, jedoch numerisch unklar, da zwar ein Bedarf an mehr Sozialwohnungen bekannt ist, jedoch kein genaues Optimum festgelegt werden kann. Diese Maßnahme ist vor allem für die Assetklasse Wohnen relevant. Ein Ziel auf der Ebene der Dienste ist eine verbesserte Verkehrsinfrastrukturqualität. Diese kann durch sanierte Straßen, ausgebaute Radwege und Fußgängerüberwege sowie erneuerte Brücken erreicht werden. Der Indikator hierfür ist der Zustand und die Qualität der Straßen, Brücken, Geh- und Radwege (Asfandiar, 2023). Diese Maßnahme ist allokativ und hat öffentlichen Gutscharakter, da die verbesserte Infrastruktur der gesamten Bevölkerung zugutekommt. Der Indikator ist direkt messbar, jedoch numerisch unklar, da es schwer ist, eine einheitliche Qualitätsbewertung vorzunehmen und Benchmarks für die Qualität zu finden. Diese Verbesserungen sind relevant für die Assetklassen Wohnen und Einzelhandel. Eine Kooperation mit dem öffentlichen Sektor ist sinnvoll, um die notwendigen Genehmigungen und Mittel zur Umsetzung dieser Infrastrukturmaßnahmen sicherzustellen. Schließlich könnte es auf strategischer Ebene ein Ziel für Projektentwickler sein, benachteiligte Zielgruppen zu unterstützen. Dies könnte durch die Schaffung neuer Wohnheimplätze erreicht werden, um z. B. mehr Studierenden bezahlbaren Wohnraum bieten zu können. Eine Wohnheimquote je Studierenden sowie deren Veränderung stellt den Indikator für die Messung dieses Ziels dar (Homagk, 2023). Diese Maßnahme wirkt distributiv und kann als öffentliches Gut eingestuft werden, da sie den Zugang zu erschwinglichem Wohnraum für alle Studierende erleichtert und niemand ausschließt¹². Der Indikator ist direkt messbar und eindeutig, da die Anzahl der verfügbaren Plätze konkret erfasst werden kann. Diese Maßnahme ist insbesondere für die Assetklasse Wohnen relevant, da Wohnheimplätze eine spezifische Form des Wohnraums darstellen¹³

¹²Auch hier gilt wieder, dass nach der Zuteilung der Wohnheimplätze ein privates Gut darstellt.

¹³Diese und weitere beispielhafte Bewertungsmaßstäbe für Projektentwickler sind in den Tabellen 7 und 8 dargestellt.

Tabelle 7: Bewertungsmaßstäbe für Projektentwickler I

		Bewertungsmaßstäbe					Klassifizierung					
Nr.	Kategorie	Ziel	Maßnahme	Indikator	Autor, Jahr	Allokativ/Distributiv	Öffentlich/Private	Messbarkeit	Bewertbarkeit	Assetklassen	Kooperation mit öffentlichem Sektor	
1	Objekt	Verbesserung des Wohnkomforts	Erhöhung der Wohnraumgröße pro Kopf / Sicherstellung des Erreichens des Minimums	Wohnraumgröße pro Kopf	Pivo (2009); Klattke u. a. (2023)	A, D	Privat	Direkt	Eindeutig	W		
2	Objekt	Verbesserung des Wohnkomforts	Sicherstellung optimaler Wohnbedingungen durch Kontrolle der thermischen Behaglichkeit, Luftqualität und Lärmbelastung	Thermische Behaglichkeit: Optimale Raumtemperatur und Feuchtigkeit; Luftqualität: Konzentration von Schadstoffen und CO2 in der Innenraumluft; Lärmbelastung: Zulässiger Dezibelpegel	World Green Building Council (2020, 2023); Larsen und Jensen (2019); Wilkinson u. a. (2011); Mahdaviinejad u. a. (2014); Dooley (02.02.2023)	A	Privat	Direkt	Eindeutig	W, B		
3	Objekt	Gesundheit und Wohlbefinden	Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden	Keine schädlichen Baumaterialien (z. B. Asbest)	Eigene Herleitung	A	Privat	Direkt	Eindeutig	W, B, E		
4	Objekt	Generationsgerechtes Wohnen	Schaffung von flexiblen Grundrisen, die leicht an veränderte Lebensbedingungen angepasst werden können.	Anteil der Wohnungen mit flexiblen Grundrisen (%) (leicht an veränderte Lebensbedingungen und Bedürfnisse angepasst, wie z. B. durch herausnehmbare Trennwände).	Baumgartl u. a. (2021)	A, D	Privat	Direkt	Eindeutig	W		
5	Quartier	Bereitstellung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte	Erhöhung des Anteils der Sozialwohnungen	Prozentualer Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand im Projektgebiet	Larimian und Sadeghi (2021); Petrova-Antonova und Ilieva (2018); LEED (2023)	D	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	W	x	

Eigene Darstellung

Tabelle 8: Bewertungsmaßstäbe für Projektentwickler II

		Bewertungsmaßstäbe					Klassifizierung				
Nr.	Kategorie	Ziel	Maßnahme	Indikator	Autor, Jahr	Allokativ/ Distributiv	Öffentlich/ Privat	Messbarkeit	Bewertbarkeit	Assetklassen	Kooperation mit öffentlichem Sektor
6	Quartier	Vermehrte Grünflächen im Umfeld	Schaffung von Grünflächen im näheren Umfeld	Qualitativ hochwertige, große Öffentliche Grünflächen in 15 min zu Fuß erreichbar	Homagk (2023)	A	Öffentlich	Direkt	Eindeutig	W, B, E	x
7	Quartier	Gesunde Siedlungsdichte	Flächensiegelung (Modifikationen für begrünte Dächer, versiegelte Wegflächen bzw. schwer bepflanzbare Gartenflächen auf Tiefgaragen)	Niedrig (GRZ 0,1-0,4) Mittel (GRZ 0,5-0,7) Hoch (GRZ 0,8-1,0)	Homagk (2023)	A	Öffentlich	Direkt	Eindeutig	W, (B), (E)	x
8	Dienste	Verbesserung der Verkehrsinfrastrukturqualität	Infrastrukturinvestitionen für Straßensanierungen, Ausbau von Radwegen und Fußgängerüberwegen, Erneuerung von Brücken	Zustand und Qualität von Straßen, Brücken, Gehwegen, Radwegen	Asfandiari (2023)	A	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	W	x
9	Dienste	Qualitativ hochwertige Kinderbetreuung	Schaffung neuer Kitas	Zunahme von Kitaerichtungen	Eigene Herleitung	A, D	Öffentlich	Direkt	Eindeutig	W, B	x
10	Strategie	Integration der UN-Nachhaltigkeitsziele in alle Immobilienprojekte	Anpassung der Projektplanung und -durchführung an die UN-Nachhaltigkeitsziele	Möglichst hoher Prozentsatz der Projekte, die die UN-SDGs adressieren	Muschter (2022)	A	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	W, B, E	x
11	Strategie	Unterstützung benachteiligter Zielgruppen	Wohnheimplätze pro Studierende erhöhen	Abnahme der Studierenden pro Wohnheimplatz	Homagk (2023)	D	Öffentlich	Direkt	Eindeutig	W	x

Eigene Darstellung

7.2.2 Hauptakteur 2: Bestandshalter

Ein zentrales Ziel von Bestandshaltern auf der Objektebene ist die Verbesserung der Nutzbarkeit der Immobilie, also z. B. der Erhalt des Wohnkomforts oder das Ermöglichen reibungsarmen Arbeitens. Dies umfasst Maßnahmen zur Verbesserung des thermischen und visuellen Komforts sowie der Luftqualität innerhalb der Gebäude. Der Erfolg dieser Maßnahmen wird z. B. durch die Reduktion von krankheitsbedingten Fehlzeiten¹⁴ gemessen (Wilkinson u. a., 2011; Pfnür, 2020). Da diese Maßnahmen direkten Einfluss auf das Wohlbefinden der Nutzer haben und spezifisch für diese erfolgen, handelt es sich hierbei um private Güter. Die allokativer Wirkung ergibt sich daraus, dass die Ressourcen gezielt zur Verbesserung des Arbeits- oder Wohnumfelds eingesetzt werden, was wiederum deren Produktivität und Wohlbefinden erhöht. Diese Maßnahmen sind besonders relevant für die Assetklasse Büro und sind übertragbar auf Wohnen und Einzelhandel.

Auf Quartiersebene zielt die Tätigkeit der Bestandshalter beispielsweise auf die Sicherstellung einer flächendeckenden und bedarfsgerechten (Kinder-) Betreuungsinfrastruktur ab¹⁵. Hierzu gehört die Ausweitung und Bereitstellung von (Kinder-) Betreuungsangeboten. Der Indikator zur Bewertung dieser Maßnahme ist das Vorhandensein ausreichender (Kinder-)Betreuungsangebote (Schlaffer u. a., 2023; Asfandiar, 2023) gemäß § 24 Abs. 3 SGB VIII, also die Anzahl der Betreuungsplätze in Relation zur Anzahl der Kinder in der entsprechenden Altersgruppe und Gemeinde. Diese Maßnahme kann den öffentlichen Gütern zugeordnet werden, da sie allen Familien in der Gemeinschaft zugutekommt. Die distributive Wirkung zeigt sich darin, dass durch diese Infrastruktur ein gleichberechtigter Zugang zu Betreuungsangeboten gewährleistet wird, was die Integration und Unterstützung von Familien fördert. Diese Infrastruktur ist wichtig für die Assetklassen Wohnen sowie Büro. Außerdem ist eine Kooperation mit dem öffentlichen Sektor ist für die Umsetzung von Vorteil.

Darüber hinaus wird auf der Ebene der Dienste – mit Fokus auf die Assetklassen Wohnen und Büro – die Stärkung der Gemeinschaft durch aktive Beteiligung am Gemeinschaftsleben angestrebt. Dies wird durch die Förderung von Gemeinschaftsprojekten und -veranstaltungen sowie durch die Unterstützung des Gemeinschaftsengagements erreicht. Die Häufigkeit und Teilnehmerzahl von Gemeinschaftsveranstaltungen pro Jahr dient als Indikator (Woodcraft, 2012). Der Indikator ist gut messbar, aber in seiner Wirkung nicht genau bewertbar – es gibt gute Veranstaltungen und weniger gute, und ggf. gibt es bei dem Indikator lokale Maxima. Da diese Veranstaltungen (in der Regel) niemanden ausschließen, handelt es sich um ein öffentliches Gut. Zudem zeigt diese Maßnahme eine distributive Wirkung, da es in erster Linie um Teilnahmemöglichkeiten für viele am Gemeinschaftsleben und dadurch gestärkte Kohäsion geht. Eine bessere Kohäsion kann dann allerdings über gestärktes Vertrauen die Transaktionskosten senken, und dies verbessert auch die Allokation¹⁶.

¹⁴Bei diesem Indikator ist zu beachten, dass auch andere Faktoren wie angeborene oder übertragbare Krankheiten aus dem Alltagsleben sowie die Wohnsituation zu Fehlzeiten führen können, was jedoch nicht differenziert erfasst wird.

¹⁵Dieser Bewertungsmaßstab kann auch auf Ebene der Dienste angewendet werden.

¹⁶Diese und weitere beispielhafte Bewertungsmaßstäbe für Bestandshalter sind in den Tabellen 9 und 10 dargestellt.

Tabelle 9: Bewertungsmaßstäbe für Bestandshalter I

		Bewertungsmaßstäbe					Klassifizierung				
Nr.	Kategorie	Ziel	Maßnahme	Indikator	Autor, Jahr	Allokativ/Distributiv	Öffentlich/Privat	Messbarkeit	Bewertbarkeit	Assetklassen	Kooperation mit öffentlichem Sektor
1	Objekt	Verbesserung des Wohnkomforts	Installation von Smart-Home Technologien	Vorhandensein von Smart-Home Technologien	Baumgartl u. a. (2021)	A	Privat	Direkt	Numerisch unklar	W	
2	Objekt	Verbesserung des Arbeitskomforts	Verbesserung des thermischen, visuellen Komforts sowie der Luftqualität	Reduktion der krankheitsbedingten Fehlzeiten	Wilkinson u. a. (2011)	A	Privat	Direkt	Eindeutig	W, B	
3	Objekt	Kosteneffizienz bei Bürogebäuden (zur Vergrößerung des finanziellen Spielraums bei Mieten / Kaufpreisen)	Einsatz von Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudehülle und der Beleuchtungstechnik	Reduktion der Betriebskosten	Kreiner u. a. (2015); Wilkinson u. a. (2011)	D	Privat	Direkt	Eindeutig	W, B, E	
4	Objekt	Sicherheit und Wohnkomfort	Einführen von Sicherheits-/Überwachungssystemen	Zutritt nur für Zugangsberechtigte	Klatte u. a. (2023); Woodcraft (2012)	A	Privat	Direkt	Eindeutig	W, B	
5	Objekt	Förderung der Gleichbehandlung unabhängig von Geschlecht, ethnischer Herkunft, Religion, Alter oder sexueller Orientierung	Umsetzung von Richtlinien gemäß Law 15/2022 zur Gleichbehandlung und Förderung von Diversität und Inklusion	Anzahl der gemeldeten Diskriminierungsfälle	Karnebitter und Peer (2024)	D	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	W, B, E	
6	Quartier	Ambulante medizinische Versorgung im Umfeld	Schaffung ausreichend medizinischer Versorgung im Umfeld	Anzahl der Tagespflegen im Quartier je 1.000 Einwohner im Vergleich zur Gesamtstadt; zu Fuß oder per ÖPNV erreichbar in 10 Min.	Homagk (2023); Asfandiar (2023)	A	Öffentlich	Direkt	Eindeutig	W	X

Eigene Darstellung

Tabelle 10: Bewertungsmaßstäbe für Bestandshandhalter II

		Bewertungsmaßstäbe					Klassifizierung				
Nr.	Kategorie	Ziel	Maßnahme	Indikator	Autor, Jahr	Allokativ/Distributiv	Öffentlich/Private	Messbarkeit	Bewertbarkeit	Assetklassen	Kooperation mit öffentlichem Sektor
7	Quartier	Sicherstellung einer flächendeckenden und bedarfsgerechten (Kinder-)Betreuungsinfrastruktur	Ausweitung und Bereitstellung von (Kinder-)Betreuungsangeboten	Ausreichend (Kinder-)Betreuungsangebote gem. § 24 Abs. 3 SGB VIII (=Anzahl der Kinder in der entsprechenden Altersgruppe (1 bis 3 Jahre) in der jeweiligen Gemeinde oder Region)	Eigene Herleitung	A	Öffentlich	Direkt	Eindeutig	W, B, E	x
8	Quartier	Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel & Sharing-Konzepte	Bereitstellung gemeinschaftlich nutzbarer Fahrräder	Anzahl der gemeinschaftlich nutzbaren Fahrräder pro Kopf	Mohamed u. a. (2022)	A	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	W, B, E	x
9	Quartier	Aufenthaltsqualität, Treffpunkte, Partizipation und Zufriedenheit im Umfeld	Schaffung von Einsichtsfrequenz von Fußwegen, Beleuchtung, Pflanzenrückschnitt, Erscheinungsbild von Blumen-/Staudenbeeten	Einsichtsfrequenz von Fußwegen, Beleuchtung, Pflanzenrückschnitt, Erscheinungsbild von Blumen-/Staudenbeeten	Homagk (2023)	A	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	W, B, E	x
10	Dienste	Stärkung der Gemeinschaft durch aktive Beteiligung	Förderung von Gemeinschaftsprojekten und -veranstaltungen sowie dem Gemeinschaftsengagement	Häufigkeit und Teilnehmerzahl von Gemeinschaftsveranstaltungen pro Jahr	Woodcraft (2012)	D	Öffentlich, Private	Direkt	Numerisch unklar	W, B	
11	Dienste	Unterstützung sozialer Projekte	Förderung ehrenamtlicher Tätigkeiten	Anteil an Leuten, die Freiwilligenarbeit in ihrer Nachbarschaft in den letzten 12 Monate geleistet haben.	Larimian und Sadeghi (2021)	D	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	W, B	x

Eigene Darstellung

7.2.3 Hauptakteur 3: Regulierte Fonds

Für Fonds ist die Offenlegung und Berichterstattung über berücksichtigte Nachhaltigkeitskriterien in Anlageprodukten hinsichtlich der Integration sozialer Nachhaltigkeit essenziell. Die Produkte müssen den Anforderungen der Investoren bezüglich sozialer Kriterien gerecht werden (Kreutel u. a., 2021).

Auf Objektebene können regulierte Fonds gemäß Art. 8 oder 9 der Offenlegungsverordnung sozial nachhaltig agieren, indem sie beispielsweise in gesundheitsfördernde Objekte investieren, z. B. in halböffentliche Grünflächen für die Anwohner. Um zu überprüfen, ob die Maßnahme der Implementierung von mehr Grünflächen tatsächlich umgesetzt wird, kann die Erfassung der zugänglichen Grünflächen pro Wohneinheit in Quadratmetern erfolgen (Homagk, 2023). Da hierbei Ressourcen so genutzt werden, dass der erhöhte Nutzen für die Bewohner in Form einer gesundheitsfördernden Immobilie (Vorhandensein von Grünflächen) erzielt wird, wirkt die Maßnahme zunächst allokativ¹⁷. Zudem handelt es sich um ein privates Gut, da die Grünflächen den Bewohnern des Objekts zur Verfügung stehen. Der Indikator ist direkt messbar, da überprüft werden kann, ob und in welchem Umfang diese Grünflächen vorhanden sind; die Bewertbarkeit ist somit eindeutig. Nur die endgültige Wirkung für die Gesundheit bleibt ein Stück weit offen. Der Maßstab betrifft vor allem die Assetklasse Wohnen, ist jedoch auch auf Büroimmobilien und sogar den Einzelhandel übertragbar.

Auf Quartiersebene kann ein Fonds nachhaltig agieren, indem er die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln bei Investitionsentscheidungen in Objekte berücksichtigt. Dies kann z. B. darüber operationalisiert werden, ob öffentliche Verkehrsmittel innerhalb von 400 Metern erreichbar sind (Pivo, 2009). Dieser Bewertungsmaßstab kann als öffentliches Gut eingestuft werden. Hier ist eine allokativ und distributive Wirkung gegeben, da die Verfügbarkeit von öffentlicher Verkehrsinfrastruktur in der Nähe die Mobilität für alle Menschen verbessert. Der Maßstab betrifft alle ausgewählten Assetklassen (Wohnen, Büro und Einzelhandel). Für eine erfolgreiche Umsetzung ist die Kooperation mit dem öffentlichen Sektor notwendig.

Schließlich kann ein Fonds auf strategischer Ebene die soziale Nachhaltigkeit messen, indem er die Anzahl der Bauprojekte berücksichtigt, die nach den SoBon-Kriterien bewertet wurden. Dieser Indikator, z. B. angelehnt an die Regeln der Stadtentwicklung in München, stammt von Muschter (2022) und dient dem Ziel der gerechten Verteilung von Bodenressourcen. Die Maßnahme der Integration sozialgerechter Kriterien in die Bodennutzungs politik wirkt sowohl allokativ als auch distributiv, da zum einen eine gerechte Verteilung erreicht werden und zum anderen die Nutzung der Ressourcen für viele Menschen optimiert werden soll. Die Anzahl der nach den SoBon-Kriterien bewerteten Projekte kann gezählt und somit direkt gemessen werden; das Kriterium ist jedoch nicht eindeutig bewertbar, da die Ausgestaltung der SoBon letztlich keinen technologischen oder ökonomischen Gesetzmäßigkeiten, sondern allein politischen Entscheidungen folgt. Daher gibt es in unterschiedlichen Städten und zu verschiedenen Zeitpunkten uneinheitliche Ausgestaltungen für diese Regeln¹⁸.

¹⁷Allerdings geht es auch um Verteilung, wenn der Zugang zu Grünflächen ansonsten für einkommensschwache Haushalte nicht möglich wäre, z.B. weil sie sich kein privates Gartengrundstück leisten können.

¹⁸Diese und weitere beispielhafte Bewertungsmaßstäbe für Bestandshalter sind in den Tabellen 11 und 12 dargestellt.

Tabelle 11: Bewertungsmaßstäbe für Fonds I

Bewertungsmaßstäbe			Klassifizierung								
Nr.	Kategorie	Ziel	Maßnahme	Indikator	Autor, Jahr	Allokativ/Distributiv	Öffentlich/Privat	Messbarkeit	Bewertbarkeit	Assetklassen	Kooperation mit öffentlichem Sektor
1	Objekt	Partizipation im Objekt	Schaffung von Partizipationsangeboten im Objekt	Menge und Qualität von Partizipationsangeboten im Objekt (Vereine, Kulturveranstaltungen, Urban Gardening, Basen/Heimwerken/Fahrradwerkstatt o.ä.)	Homagk (2023)	A	Privat	Direkt	Numerisch unklar	W, B	
2	Objekt	Gesundheitsfördernde Objekte	Bereitstellung von Grünflächen im Objekt	Vorhandensein von für alle Bewohner zugänglichen Grünflächen (Grünanlagen) im Objekt (Spanne ca. 0-20 m ² /WE)	Homagk (2023)	A	Privat	Direkt	Eindeutig	W, B	
3	Objekt	Sicherheit und Wohnkomfort	Implementierung von Technologien zur Verbrechensprävention	Zunahme der Technologien zur Unterstützung der Verbrechensprävention	Chan (2023)	A, D	Privat	Direkt	Numerisch unklar	W, B, E	
4	Quartier	Gesundes Wohnumfeld	Erhöhung des freizüglichen Sportangebots in der Umgebung	Anzahl der Sportplätze im Quartier je 1.000 Einwohner im Vergleich zur Gesamtstadt; zu Fuß erreichbar in 15 Min.	Homagk (2023)	A	Öffentlich	Direkt	Eindeutig	W	x
5	Quartier	Soziale Kohäsion	Förderung eines Umfelds, in dem gegenseitiger Respekt und Wertschätzung der Ähnlichkeiten und Unterschiede zwischen den Menschen und Gruppen in einer Gemeinschaft existieren	Anzahl (oder Anteil) interkultureller Konflikte im Quartier	Cozens und Love (2015)	D	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	W, B, E	

Eigene Darstellung

Tabelle 12: Bewertungsmaßstäbe für Fonds II

Bewertungsmaßstäbe			Klassifizierung								
Nr.	Kategorie	Ziel	Maßnahme	Indikator	Autor, Jahr	Allokativ/Distributiv	Öffentlich/Private	Messbarkeit	Bewertbarkeit	Assetklassen	Kooperation mit öffentlichem Sektor
6	Quartier	Erhöhung der Zugänglichkeit Öffentlicher Verkehrsmittel	Gewährleistung der Nähe zu Öffentlichen Verkehrsmitteln	400 m zur nächsten Haltestelle eines Öffentlichen Verkehrsmittels	Pivo (2009)	A, D	Öffentlich	Direkt	Eindeutig	W, B, E	x
7	Dienste	Verbesserung der Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen	Verbesserung der Anbindung an Schulen und Universitäten	Durchschnittliche Entfernung zu Bildungseinrichtungen	World Green Building Council (2020); Homagk (2023)	A	Öffentlich	Direkt	Inhaltlich unklar	W	x
8	Dienste	Verbesserung der Bildungsqualität	Erhöhung der Zugänglichkeit zu Schulen	Zunahme des Bevölkerungsanteils mit Schulabschluss (Verringerung des Anteils von Schulabgängern auf 9,5% bis 2030)	Statistisches Bundesamt (2023)	A, D	Öffentlich	Direkt	Eindeutig	W	x
9	Dienste	Förderung von Gleichheit und integriertem Wachstum	Implementierung von Gleichstellungs- und Integrationsprogrammen	Prozentsatz der ethnischen und geschlechtlichen Vielfalt	Henning u. a. (2021, 2022)	D	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	W, B, E	x
10	Strategie	Gerechte Verteilung von Bodenressourcen	Integration sozialgerechter Kriterien in die Bodennutzungspolitik	Anzahl der Bauprojekte, die nach SoBoN-Kriterien (o.Ä.) bewertet wurden	Muschter (2022)	A, D	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	W, B, E	x
11	Strategie	Bekämpfung von sexueller Belästigung und Gewalt	Einführung und Durchsetzung von Maßnahmen gemäß Organic Law 10/2022 gegen sexuelle Belästigung und Gewalt	Anzahl der durchgeführten Schulungen zur Förderung einer Kultur des Respekts und der Sicherheit	Karnebitter und Peer (2024)	D	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	W, B, E	x

Eigene Darstellung

7.2.4 Nebenakteur 1: Nutzer

Der Nutzer einer Immobilie ist ein wesentlicher Akteur im Rahmen sozialer Nachhaltigkeit für die Immobilienwirtschaft, da sein Verhalten und seine Entscheidungen direkt die soziale Dynamik und den Lebensstandard innerhalb eines Gebäudes oder Quartiers prägen. Indem der Nutzer lokale Geschäfte unterstützt, Cafés frequentiert und sich in der Gemeinschaft engagiert, trägt er zur Schaffung und Pflege eines lebendigen, integrativen sozialen Umfelds bei. Diese Handlungen verbessern nicht nur seine eigene Lebensqualität, sondern fördern auch eine nachhaltige Nutzung der Ressourcen und stärken das Zusammengehörigkeitsgefühl. Auch bestimmen Nutzerinteressen maßgeblich die Nachfrage am Markt nach Flächen und stellen Anforderungen, die sowohl die Gestaltung als auch die Funktionalität von Immobilien beeinflussen. Diese Vorstellungen können etwa hinsichtlich der Lage, Ausstattung oder der Umweltfreundlichkeit variieren und prägen somit die Entscheidungsprozesse von Investoren und Entwicklern. Daher sind Nutzer in der Immobilienwirtschaft nicht nur Konsumenten, sondern auch Mitgestalter der sozialen Nachhaltigkeit, deren Engagement entscheidend zur Stabilität und Attraktivität von Quartieren beiträgt.

Der Nutzer kann auf Objektebene soziale Nachhaltigkeit fördern, indem er optimale Wohnbedingungen sicherstellt und beachtet, wie etwa die Aufrechterhaltung geeigneter Temperatur- und Luftfeuchtwerte sowie die Einhaltung der zulässigen Lautstärke. Zwar muss hierfür die Grundausstattung durch Projektentwickler oder Bestandshalter bereitgestellt worden sein, jedoch kann der Nutzer seinen Beitrag leisten. Dieser Maßstab, der unter anderem vom World Green Building Council (2023) und LEED (2023) entwickelt wurde, ist direkt messbar. Anhand der von der WHO festgelegten Gesundheitsstandards können die Grenzwerte für Schadstoffe, Lärm, Temperatur und Feuchtigkeit bestimmt werden, was diesen Indikator eindeutig bewertbar macht. Er ist primär auf den Wohnungssektor ausgelegt, jedoch kann die thermische Behaglichkeit sowie die Lärmbelastung auch in Bürogebäuden gemessen werden und ist dementsprechend auch auf diese Assetklasse übertragbar.

Auch kann der Nutzer lokale Cafés unterstützen und damit zur Schaffung von Orten der Begegnung beitragen (i.S.d. Indikators von Linklaters (2022)). So leistet der Nutzer einen Beitrag zur sozialen Wertentstehung auf Quartiersebene. Dieser Maßnahme ist ein öffentlicher Guts-Charakter zuzuschreiben. Sie betrifft vor allem die Assetklasse Wohnen, ist jedoch auch auf Büro und Einzelhandel übertragbar. Eine direkte Messbarkeit ist bei dem Indikator gegeben, allerdings ist er nicht eindeutig bewertbar, da der soziale Aspekt nicht linear mit der Anzahl der Cafés und auch nicht mit der Zahl der Café-Besuche wächst.

Mittels Bereitstellung von finanzieller Hilfe und Sachspenden für bedürftige Gemeinschaften kann der Nutzer in der strategischen Dimension zur Erreichung des Ziels *Unterstützung der wirtschaftlichen Stabilität der Gemeinschaften* beitragen. Dies kann direkt anhand des Betrags der finanziellen Hilfe sowie der Menge an Sachspenden gemessen werden (Mahmud u. a., 2021). Da hierbei durch die Verteilung der Ressourcen Gerechtigkeit erzielt werden soll, wirkt der Maßstab distributiv. Ob die Mittel dann effektiv und effizient verwendet werden, lässt sich nicht ex ante festlegen¹⁹.

¹⁹Diese und weitere beispielhafte Bewertungsmaßstäbe für Bestandshalter sind in den Tabellen 13 und 14 dargestellt.

Tabelle 13: Bewertungsmaßstäbe für Nutzer I

Nr.	Kategorie	Bewertungsmaßstäbe					Klassifizierung					Koope- ration mit öffent- lichem Sektor
		Ziel	Maßnahme	Indikator	Autor, Jahr	Allo- kativ/ Distri- butiv	Öffent- lich/ Pri- vat	Mess- bar- keit	Bewert- bar- keit	Asset- klas- sen		
1	Objekt	Verbesserung des Wohnkomforts	Sicherstellung optimaler Wohnbedingungen durch Kontrolle der thermischen Behaglichkeit, Luftqualität und Lärmbelastung	Thermische Behaglichkeit: Raumtemperatur und Feuchtigkeitswerte im optimalen Bereich; Luftqualität: Konzentration von Schadstoffen und CO ₂ in der Innenraumluft; Lärmbelastung: Dezibelpegel innerhalb der zulässigen Grenzwerte	World Green Building Council (2023); Larsen und Jensen (2019); Mahdavi-nejad u. a. (2014)	A	Privat	Direkt	Ein- deutig	W, B		
2	Objekt	Förderung der sozialen Interaktion und Zugänglichkeit in öffentlichen Gebäuden	Gestaltung von offenen und zugänglichen Räumen, Integration von sozialen und kulturellen Aktivitäten	Nutzungsrate der öffentlichen Räume	Athens (2007); Bramley u. a. (2006); Dempsey u. a. (2011)	D	Öffent- lich	Direkt	Nume- risch unklar	W, B		x
3	Objekt	Verbesserung der Lebensqualität und des Gemeinschaftsgefühls in städtischen Erneuerungsprojekten	Entwicklung und Implementierung eines sozialen Nachhaltigkeitsmessrahmens	Grad der sozialen Inklusion	Woodcraft (2012)	D	Öffent- lich	Direkt	Nume- risch unklar	W, B, E		
4	Quartier	Förderung der sozialen Interaktion und Vielfalt	Veranstaltung von regelmäßigen sozialen und kulturellen Events (Organisation von Straßenfesten, Märkten, Konzerten, Filmabenden und kulturellen Workshops, die alle Bewohner ansprechen)	Teilnehmerzahlen bei Veranstaltungen: Erfassung der durchschnittlichen Teilnehmerzahlen bei den verschiedenen Veranstaltungen und Aktivitäten; Anzahl der durchgeführten Veranstaltungen	Mohamed u. a. (2022)	A	Öffent- lich	Direkt	Nume- risch unklar	W, B		
5	Quartier	Gleichberechtigung	Erhöhung der Repräsentation für unterrepräsentierte Gruppen	Repräsentation aller Interessensgruppen in den Ausschüssen	Eigene Herleitung	D	Öffent- lich	Direkt	Nume- risch unklar	W, B, E		x

Eigene Darstellung

Tabelle 14: Bewertungsmaßstäbe für Nutzer II

		Bewertungsmaßstäbe					Klassifizierung				
Nr.	Kategorie	Ziel	Maßnahme	Indikator	Autor, Jahr	Allokativ/ Distributiv	Öffentlich/ Privat	Messbarkeit	Bewertbarkeit	Assetklassen	Kooperation mit öffentlichem Sektor
6	Quartier	Schaffung von Orten der Begegnung	Unterstützung lokaler Cafes	Anzahl lokaler Cafes	Linklaters (2022)	A	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	W, B, E	
7	Dienste	Verbesserung der beruflichen Qualifikationen und Beschäftigungsfähigkeit der Bevölkerung	Einrichtung und Förderung von Ausbildungsprogrammen und -initiativen für schwierig Vermittelbare	Anzahl der verfügbaren Ausbildungsplätze, die an schwierig vermittelbare Auszubildende gegangen sind	Eigene Herleitung	A	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	W, B, E	x
8	Dienste	Unterstützung sozialer Projekte	Förderung ehrenamtlicher Tätigkeiten	Anteil an Leuten, die Freiwilligenarbeit in ihrer Nachbarschaft in den letzten 12 Monaten geleistet haben.	Larimian und Sadeghi (2021)	D	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	W, B	x
9	Strategie	Förderung der Entwicklung und Umsetzung von Gleichstellungsplänen in Unternehmen	Regulierung und regelmäßige Überprüfung von Gleichstellungsplänen gemäß Royal Decree 901/2020	Anzahl der entwickelten und umgesetzten Gleichstellungspläne; Häufigkeit und Ergebnisse der Überprüfungen	Karnebitter und Peer (2024)	D	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	B, E	x
10	Strategie	Unterstützung der wirtschaftlichen Stabilität der Gemeinschaften	Bereitstellung von finanzieller Hilfe und Sachspenden für bedürftige Gemeinschaften	Betrag der finanziellen Hilfe, Menge der Sachspenden	Mahmud u. a. (2021)	D	Privat	Direkt	Thematisch unklar	W	

Eigene Darstellung

7.2.5 Nebenakteur 2: Kommunale Entscheidungsträger

Wie in *Kapitel 4.2* erläutert, sind die kommunalen Entscheidungsträger bzw. die öffentliche Hand ein wichtiger Akteur, um Maßnahmen für mehr soziale Nachhaltigkeit sowie die Schaffung gerechter und gleichberechtigter Gesellschaften umsetzen zu können. Ein Beispiel hierfür ist die Bereitstellung nutzerfreundlicher Mülltrennungssysteme für die Bewohner. Die Stadt kann durch Richtlinien und Regulierungen entscheidend zur Förderung sozialer Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft beitragen, indem sie entsprechende Regulierungen erlässt. Projektentwickler oder Bestandshalter tragen dann ebenfalls dazu bei, indem sie diese Regulierungen bei der Planung und Ausstattung ihrer Objekte berücksichtigen, doch die Rolle der öffentlichen Hand auf kommunaler Ebene bleibt entscheidend.

Die Nähe sowie die Verfügbarkeit von Mülltrennungsstationen pro Wohneinheit als ein Indikator kann direkt gemessen werden (World Green Building Council, 2020; Klatte u. a., 2023). Die Verfügbarkeit solcher Stationen gilt als öffentliches Gut und trägt durch die effiziente Ressourcennutzung zur allokativen Effizienz bei. Dennoch bleibt die numerische Bewertung unklar, da in der Literatur keine spezifischen Angaben zur notwendigen Nähe und konkreten Ausgestaltung gemacht werden. Dieser Bewertungsmaßstab betrifft vor allem die Wohnungswirtschaft, ist jedoch auch auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien übertragbar. Auch hier würde die Nutzerfreundlichkeit in Bezug auf Abfalltrennung und Recycling einen positiven Mehrwert stiften. Dieser Bewertungsmaßstab ist dem Objekt zugeordnet.

Mit Dienstleistungen kann der Staat die Bildungsqualität erhöhen oder Einkommensungleichheit reduzieren. Maßnahmen umfassen die Bereitstellung von Lehrangeboten sowie von finanzieller Unterstützung für Weiterbildungsmaßnahmen und Schulungen sowie direkte Transfers für Bedürftige. Deren erfolgreiche Implementierung kann durch die Qualifikation und das Weiterbildungsniveau der Lehrkräfte und Erzieherinnen mit Blick auf die Ausbildungsqualität sowie den Gini-Index hinsichtlich der Verteilungsziele abgebildet werden (Statistisches Bundesamt, 2023; Spellerberg, 2021). Bei beiden Indikatoren zeigt sich jedoch eine numerische und inhaltliche Unklarheit, was die Entwicklung präziserer Bewertungsmaßstäbe erfordert. Im Hinblick auf Schulungen und finanzielle Mittel ist es schwierig, eine allgemeingültige Aussage darüber zu treffen, wie viele Schulungen Pädagogen benötigen, um eine hohe Qualität zu gewährleisten. Auch ein präziser Gini- Benchmark (z. B. von unter 0,3)²⁰ liefert keinen direkten Aufschluss über die soziale Nachhaltigkeit einer Immobilie oder eines Quartiers. Strategisch können kommunale Entscheidungsträger durch die Einführung von *Single Window-Prozessen*²¹ zur Koordinierung der Bearbeitung eine verbesserte Zusammenarbeit zwischen Unternehmen und öffentlichen Stellen erzielen. Dies ist direkt messbar und eindeutig bewertbar anhand der Reduktion von Verzögerungen in Genehmigungsverfahren (Pfnür, 2020). Dem Maßstab ist eine allokativen Wirkung zuzuschreiben und betrifft alle drei betrachteten Assetklassen²².

²⁰Der Gini-Koeffizient ist ein Maß für die relative Konzentration beziehungsweise Ungleichheit und kann einen Wert zwischen Null und Eins annehmen. Ein Wert von Null entspricht einer vollständigen Gleichverteilung, während ein Wert von Eins auf eine maximale Ungleichheit hinweist (Glaeser u. a., 2009).

²¹Single-Window-Prozesse ermöglichen internationalen Handelsbeteiligten, alle notwendigen Informationen und Dokumente, wie Zolldokumentationen und Genehmigungen, zentral elektronisch einzureichen, was die Lieferkette effizienter und sicherer macht und den Aufwand für mehrere Anlaufstellen reduziert.

²²Diese und weitere beispielhafte Bewertungsmaßstäbe für Bestandshalter sind in den Tabellen 15 und 16 dargestellt.

Tabelle 15: Bewertungsmaßstäbe für Kommunale Entscheidungsträger I

Nr.	Kategorie	Bewertungsmaßstäbe					Klassifizierung				
		Ziel	Maßnahme	Indikator	Autor, Jahr	Allokativ/ Distriktiv	Öffentlich/ Privat	Messbarkeit	Bewertbarkeit	Assetklassen	Kooperation mit öffentlichem Sektor
1	Objekt	Sicherheit und Kriminalitätsprävention	Maßnahmen zur Reduktion von Verbrechen	Nähe zum nächsten Polizeistützpunkt	Eigene Herleitung	A	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	W	x
2	Objekt	Nutzerfreundlichkeit bzgl. Abfalltrennung und -recycling	Bereitstellung von nutzungsfreundlichen Mülltrennungssystemen für Bewohner	Nähe zu und Verfügbarkeit von Mülltrennungstationen pro Wohneinheit	World Green Building Council (2020); Klatte u. a. (2023)	A	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	W, B, E	
3	Quartier	Bessere Luftqualität	Reduktion von Verkehrsaufkommen und Emissionen	Geringeres Verkehrsaufkommen / Stau als im Vorjahr	Larsen und Jensen (2019), eigene Herleitung	D	Öffentlich	Direkt	Eindeutig		x
4	Quartier	Gesundes Wohnumfeld	Erhöhung des freizeigänglichen Sportangebots in der Umgebung	Anzahl der Sportplätze im Quartier je 1.000 Einwohner im Vergleich zur Gesamtstadt; zu Fuß erreichbar in 15 Min.	Homagk (2023); Asfandiar (2023)	A	Öffentlich	Direkt	Eindeutig	W	x
5	Quartier	Stationäre medizinische Versorgung im Umfeld	Schaffung ausreichend medizinischer Versorgung im Umfeld	Anzahl der Krankenhäuser im Quartier je 1.000 Einwohner im Vergleich zur Gesamtstadt; per ÖPNV erreichbar in 30 Min.	Homagk (2023); Asfandiar (2023)	A	Öffentlich	Direkt	Eindeutig	W	x
6	Quartier	Ambulante medizinische Versorgung im Umfeld	Schaffung ausreichend medizinischer Versorgung im Umfeld	Anzahl der Apotheken im Quartier je 1.000 Einwohner im Vergleich zur Gesamtstadt; zu Fuß oder per ÖPNV erreichbar in 10 Min.	Homagk (2023); Asfandiar (2023)	A	Öffentlich	Direkt	Eindeutig	W	x

Eigene Darstellung

Tabelle 16: Bewertungsmaßstäbe für Kommunale Entscheidungsträger II

Bewertungsmaßstäbe				Klassifizierung							
Nr.	Kategorie	Ziel	Maßnahme	Indikator	Autor, Jahr	Allokativ/ Distri- butiv	Öffent- lich/ Pri- vat	Mess- bar- keit	Bewert- bar- keit	Asset- klas- sen	Kooper- ation mit öffent- lichem Sektor
7	Quartier	Erhöhung der Zugänglichkeit Öffentlicher Verkehrsmittel	Gewährleistung der Nähe zu Öffentlichen Verkehrsmitteln	400 m zur nächsten Haltestelle eines Öffentlichen Verkehrsmittels	Pivo (2009)	A, D	Öffent-lich	Direkt	Ein-deutig	W, B, E	x
8	Dienste	Verbesserung der Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen	Verbesserung der Anbindung an Schulen und Universitäten	Durchschnittliche Entfernung zu Bildungseinrichtungen	World Building Council (2020); Homagk (2023); Asfandiar (2023)	A	Öffent-lich	Direkt	Inhalt-lich unklar	W	x
9	Dienste	Verbesserung der Bildungsqualität	Bereitstellung von finanzieller Unterstützung für Weiterbildungsmaßnahmen und Schulungen; Anreizsysteme für Lehrkräfte und Erzieher/innen, um höhere Qualifikationsstandards zu erreichen und zu halten	Qualifikation und Weiterbildungsniveau der Lehrkräfte und Erzieher/innen	Eigene Herleitung	A	Öffent-lich	Direkt	Nume-risch unklar	W	x
10	Dienste	Reduzierung der Einkommensungleichheit	Implementierung von Maßnahmen zur Einkommensverteilung	Gini-Index unter 0,3	Spellerberg (2021); Statistisches Bundesamt (2023)	D	Öffent-lich	Direkt	Inhalt-lich unklar		x
11	Strategie	Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen Unternehmen und öffentlicher Hand	Einführung von <i>Single Window-Prozessen</i> zur Koordinierung der Bearbeitung aufseiten der öffentlichen Hand	Reduktion der Verzögerungen in Genehmigungsverfahren	Pfnür (2020)	A	Privat	Direkt	Ein-deutig	W, B, E	
12	Strategie	Unterstützung benachteiligter Zielgruppen	Wohnheimplätze pro Studierende erhöhen	Abnahme der Studierenden pro Wohnheimplatz	Homagk (2023)	A	Öffent-lich	Direkt	Ein-deutig	W	x
13	Strategie	Steigerung der Passantenfrequenzen in Innenstädten	Organisation von Events und kulturellen Veranstaltungen	Passantenfrequenzen in Innenstädten	Rohmert (2020)	A, D	Öffent-lich	Direkt	Nume-risch unklar	E	x

Eigene Darstellung

7.3 Schlüsselbereiche sozialer Handlungen

Aus diesen umfassenden Bewertungsmaßstäben sollen Handlungsempfehlungen abgeleitet werden, die sich auf zentrale Maßnahmen mit hoher Wirksamkeit konzentrieren. Dies führt zu einem übersichtlichen Rahmen implementierbarer Maßnahmen, die ein erhebliches Effektpotenzial für die Schaffung sozialen Werts in der Immobilienwirtschaft aufweisen. Insbesondere werden Bewertungsmaßstäbe mit folgenden Eigenschaften als zentrale Schlüsselbereiche für sozial nachhaltige Tätigkeiten hervorgehoben: distributive Wirkung, Zuordnung zu öffentlichen Gütern, direkt messbar und entweder numerisch unklar oder eindeutig bewertbar. Diese Bereiche sind besonders relevant, da sie eine gerechte Verteilung von Ressourcen fördern und einen erheblichen Mehrwert stiften, ohne bestimmte Individuen auszuschließen. Darüber hinaus ist eine eindeutige Messbarkeit des Maßstabs gegeben. Jedoch ist hierbei die Berücksichtigung des Grenznutzens verschiedener Maßnahmen maßgeblich für eine effiziente Ressourcennutzung und Förderung nachhaltiger soziale Veränderungen.

Diese Problematik lässt sich exemplarisch am Bau von Kindergärten verdeutlichen. Zu Beginn hat der (Aus-)Bau solcher Einrichtungen eine klare positive soziale Wirkung, da ein bestehender erheblicher Mangel gedeckt wird und somit ein signifikanter Mehrwert für viele Menschen entsteht. Sobald jedoch eine ausreichende Anzahl von Kindergärten vorhanden ist und der Bedarf gedeckt ist, erzeugt der Bau weiterer Einrichtungen keinen signifikanten zusätzlichen Nutzen mehr. Deshalb ist es unerlässlich, Maßnahmen sorgfältig an die lokalen Gegebenheiten und Bedürfnisse anzupassen, um die gewünschten sozialen Ergebnisse zu erzielen und eine möglichst große Wirkung zu gewährleisten. Die Berücksichtigung spezifischer Merkmale und Marktveränderungen soll sicherstellen, dass Investitionen in Bereichen getätigt werden, in denen der größte Nutzen für die Gemeinschaft erzielt werden kann.

Die folgenden Tabellen 17 und 18 bietet eine Übersicht über verschiedene Bewertungsmaßstäbe, die für die soziale Nachhaltigkeit besonders relevant sind, da sie Maßnahmen umfassen, die zu diesen Schlüsselbereichen gezählt werden können.

Ein Beispiel ist das Ziel, die Lebensqualität durch zusätzliche Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten zu steigern, die dann allen Bürgern zur Verfügung stehen. Der Grad der Nutzungsfähigkeit dieser Flächen wird als Indikator für den Erfolg dieser Maßnahmen herangezogen (Heptig, 2023). Solche Maßnahmen fördern nicht nur die soziale Interaktion, sondern bieten auch benötigte Erholungsmöglichkeiten in städtischen Gebieten, wo der Zugang zu natürlichen Räumen begrenzt ist. Sie tragen zur körperlichen und geistigen Gesundheit der Bevölkerung bei und bieten allen Interessierten Raum für Gemeinschaftsaktivitäten und stärken über Teilhabe den gesellschaftlichen Zusammenhalt (Habitat for Humanity, 2021). Ein weiteres zentrales Ziel ist die Förderung der sozialen Interaktion und Zugänglichkeit in öffentlichen Räumen. Die Nutzungsrate dieser öffentlichen Räume dient als Erfolgsindikator (Athens, 2007; Bramley u. a., 2006; Dempsey u. a., 2011).

Tabelle 17: Schlüsselbereiche für soziale Nachhaltigkeit I

Nr.	Bewertungsmaßstäbe					Klassifizierung							Umsetzungsverantwortung					
	Kategorie	Ziel	Maßnahme	Indikator	Autor, Jahr	Allokativ/ Distributiv	Öffentlich/ Privat	Messbarkeit	Bewertbarkeit	P	B	F	N	S	Assetklassen	Kooperation mit öffentlichem Sektor		
1	Objekte	Verbesserung der Lebensqualität	Gestaltung von Grünflächen, Integration von Freizeitmöglichkeiten	Nutzungshäufigkeit Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten	Heptig (2023)	D	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	x	x				W, B	x		
2	Objekt	Förderung der sozialen Interaktion und Zugänglichkeit in öffentlichen Gebäuden	Gestaltung von offenen und zugänglichen Räumen, Integration von sozialen und kulturellen Aktivitäten	Prozentualer Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand im Projektgebiet	Athens (2007); Bramley u. a. (2006); Dempsey u. a. (2011)	D	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	x	x	x			W, B	x		
3	Quartier	Bereitstellung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte	Erhöhung des Anteils der Sozialwohnungen	Prozentualer Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand im Projektgebiet	Larimian und Sadeghi (2021); Petrova-Antonova und Ilieva (2018)	D	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	x	x	x		x	W	x		
4	Quartier	Generationsgerechtes Wohnen	Bereitstellung generationsgerechter Flächen	Prozentsatz der Bewohner aus unterschiedlichen Altersgruppen	Eigene Herleitung	A, D	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar	x	x	x		x	W, E	x		
5	Quartier	Zugang zu Grundeinrichtungen	Investition in und Schaffung von öffentlichen Infrastrukturen	Spielplatz im Umkreis von 1 km	Larimian und Sadeghi (2021); Homagk (2023); Asfandiar (2023)	A, D	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar		x		x		W, B, E			
6	Quartier	Soziale Kohäsion	Förderung eines Umfelds mit gegenseitiger Respekt und Wertschätzung	Anzahl (Anteil) interkultureller Konflikte im Quartier	Eigene Herleitung	D	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar		x		x		W, B, E			
7	Quartier	Sicherheit und Kriminalitätsprävention	Einrichtung eines Nachbarschaftszentrums	Kameraabdeckung im Quartier	Eigene Herleitung	A, D	Öffentlich	Direkt	Eindeutig	x	x				W, B, E			

Eigene Darstellung

Tabelle 18: Schlüsselbereiche für soziale Nachhaltigkeit II

Nr.	Kategorie	Ziel	Bewertungsmaßstäbe				Klassifizierung				Umsetzungsverantwortung							
			Maßnahme	Indikator	Autor, Jahr	Allokativ/Distributiv	Öffentlich/Private	Messbarkeit	Bewertbarkeit	Projektentwickler	Bestandhalter	Fonds	Nutzer	Stadt/Kommune	Assetklassen	Kooperation mit öffentlichem Sektor		
8	Dienste	Gesundheit und Wohlbefinden	Bau von Sportanlagen	Vorhandensein von Sportanlagen, die für alle zugänglich sind	Eigene Herleitung	A, D	Öffentlich	Direkt	Eindeutig			x				W		x
9	Dienste	Verbesserung der Bildungsqualität	Erhöhung der Zugänglichkeit zu Schulen	Zunahme des Bevölkerungsanteils mit Schulabschluss (Verringerung des Anteils von Schulabgängern auf 9,5% bis 2030)	Statistisches Bundesamt (2023); Asfandiar (2023)	A, D	Öffentlich	Direkt	Eindeutig		x					W		x
10	Dienste	Qualitativ hochwertige Kinderbetreuung	Schaffung neuer Ganztagesstätten	Zunahme von Ganztagesstätten (für 0-2(3-5) Jährige auf 35% (70% bis 2030)	Statistisches Bundesamt (2023)	A, D	Öffentlich	Direkt	Eindeutig		x					W		x
11	Dienste	Sicherstellung des Zugangs zu Wohnraum	Unterstützung bei der Wohnungssuche	Erfolgsquote der Wohnungsvermittlung (%); Prozentsatz der Wohnungssuchenden, die erfolgreich in eine Wohnung vermittelt wurden im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungssuchenden	Eigene Herleitung	D	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar		x					W, B, E		
12	Strategie	Gerechte Verteilung von Bodennutzungssourcen	Integration sozialgerechter Kriterien in die Bodennutzungspolitik	Anzahl der Bauprojekte, die nach SoBoN-Kriterien (o.Ä.) bewertet wurden	Muschter (2022)	A, D	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar		x					W, B, E		x
13	Strategie	Bekämpfung von sexueller Belästigung und Gewalt	Einführung und Durchsetzung von Maßnahmen gemäß Organic Law 10/2022 gegen sexuelle Belästigung und Gewalt	Anzahl der durchgeführten Schulungen zur Förderung einer Kultur des Respekts und der Sicherheit	Karnebitter und Peer (2024)	D	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar							W, B, E		x

Eigene Darstellung

Auch eine bessere Ausbildungsqualität, die durch offene Bildungseinrichtungen entsteht, ist zentral. Bildung ist ein entscheidender Faktor für soziale Mobilität und Chancengleichheit. Daher ist es unerlässlich, dass alle Menschen, unabhängig von körperlichen Einschränkungen, Zugang zu qualitativ hochwertigen Bildungsangeboten haben. Weniger physische Zugangsbarrieren in Schulen ist ein wesentlicher Schritt, der immobilienwirtschaftlich einen Beitrag für dieses Ziel leisten kann. Die Erreichung des Ziels kann durch den direkt messbaren und eindeutig interpretierbaren Indikator der Zunahme des Bevölkerungsanteils mit Schulabschluss (Verringerung des Anteils von Schulabgängern auf 9,5 % bis 2030) gemessen werden (Statistisches Bundesamt, 2023; Asfandiar, 2023; Habitat for Humanity, 2021). Wie dies aber auf konkrete immobilienwirtschaftliche Maßnahmen zurückgeführt werden kann, bleibt bei diesem Indikator offen.

Des Weiteren spielt die Bereitstellung hochwertiger Kinderbetreuungseinrichtungen eine wichtige Rolle. Dies wird durch den Ausbau von Ganztagsbetreuungsplätzen realisiert (Statistisches Bundesamt, 2023). Solche Einrichtungen bieten nicht nur eine sichere und förderliche Umgebung für Kinder, sondern erleichtern auch (berufstätigen) Eltern ihren Tagesablauf. Der Ausbau dieser Einrichtungen trägt somit nicht nur zur Unterstützung von Familien bei, sondern auch zur wirtschaftlichen Stabilität der Gesellschaft (Habitat for Humanity, 2021).

Ein weiteres bedeutendes Ziel ist die Bereitstellung von Wohnraum für sozial schwächere Haushalte. Dies umfasst die Erhöhung des Anteils an Sozialwohnungen, wobei der prozentuale Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand als Indikator dient²³. Diese Maßnahme ist entscheidend, um sicherzustellen, dass auch benachteiligte Bevölkerungsgruppen Zugang zu angemessenem Wohnraum haben (Larimian und Sadeghi, 2021; Petrova-Antonova und Ilieva, 2018). Zugang zu erschwinglichem Wohnraum ist eine grundlegende Voraussetzung für ein stabiles und sicheres Leben, und die Bereitstellung von Sozialwohnungen ist ein Mittel zur Bekämpfung von Wohnungsnot und sozialer Ungleichheit (Habitat for Humanity, 2021).

Darüber hinaus wird generationengerechtes Wohnen als ein weiterer Schlüsselbereich hervorgehoben. Maßnahmen hierzu zielen darauf ab, Wohnmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen bereitzustellen, um den spezifischen Bedürfnissen von Kindern, jungen Erwachsenen und Senioren gerecht zu werden. Der Anteil der Bewohner aus unterschiedlichen Altersgruppen wird hier als Indikator verwendet (Homagk, 2023; Baumgartl u. a., 2021). Ein passgenaues, vielfältiges Angebot fördert eine inklusive Gemeinschaft, in der Menschen verschiedener Altersgruppen zusammenleben. Sie stärkt den sozialen Zusammenhalt und hilft, Altersdiskriminierung zu vermeiden (Habitat for Humanity, 2021).

Ein Fokus liegt auch auf Kriminalitätsprävention oder allgemein der Sicherheit der Bürger. Hierzu zählen Maßnahmen wie die Installation von Überwachungssystemen in Wohnvierteln zur Erhöhung der Sicherheit. Die Abdeckung durch Kameras in den Quartieren dient als Maßstab für den Erfolg dieser Maßnahmen. Sicherheit ist ein grundlegender Aspekt des sozialen Wohlbefindens, da sie das Vertrauen der Bürger in ihre Umgebung stärkt und die Lebensqualität erhöht²⁴ (Klatte u. a., 2023; Woodcraft, 2012).

²³Alternativ kann auch der Anteil an erschwinglichem Wohnraum (z. B. Wohnkosten i.H.v. max. 30% des verfügbaren Einkommens) als Indikator dienen.

²⁴Dieser Indikator bringt potenziell einen Zielkonflikt mit sich, da „mehr Kameras“ zwar die Sicherheit erhöhen, gleichzeitig aber auch zu verstärkter Überwachung und einem Gefühl der Unfreiheit führen können.

Nicht zuletzt trägt der Bau von Sportanlagen zur Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden bei. Der Anstieg des Bevölkerungsanteils, der Zugang zu solchen Einrichtungen hat, dient als Indikator. Diese Maßnahmen bieten zudem Möglichkeiten für soziale Interaktionen und gemeinschaftliche Aktivitäten (Habitat for Humanity, 2021).

Dies ist nur ein Auszug der Schlüsselbereiche. Eine vollständige Übersicht mit weiteren relevanten Bewertungsmaßnahmen der Schlüsselbereiche ist im Anhang zu finden. Obwohl die Hypothese besteht, dass durch diese Maßnahmen eine breite Bevölkerung erreicht und die soziale Gerechtigkeit gefördert werden kann, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass diese Ansätze in allen Kontexten die optimalen Lösungen darstellen. Für viele dieser Güter greift das Prinzip des abnehmenden Grenznutzens, weshalb es erforderlich ist, für jedes Quartier individuell zu bestimmen, an welchen Stellen zusätzliche Maßnahmen den größten marginalen Nutzen erzielen. Auch gilt, dass in bestimmten Situationen Maßnahmen, die hier nicht zu den Schlüsselbereichen gezählt werden, sinnvoller sein können. Best Practices bieten hierbei wertvolle Orientierungshilfen, sind jedoch nur bedingt als allgemeingültige Vorlagen für andere Quartiere geeignet.

7.4 Präzisierung von Indikatoren

Viele in der Literatur diskutierte Kriterien lassen sich nur schwer messen, und es fehlen standardisierte Benchmarks. Dies erschwert die Auswahl geeigneter Kriterien für die Erfassung sozialer Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft (Brissy, 2021; Pipitone, 07.03.2022; PATRIZIA SE, 2021). Dieser Herausforderung kann teilweise begegnet werden, indem neue Bewertungsmaßstäbe entwickelt werden, die es ermöglichen, den durch die Umsetzung von Maßnahmen durch die Akteure erzielten sozialen Wert zuverlässig zu erfassen und darzustellen. Dies ist besonders im Hinblick auf die Anforderungen zur Offenlegung und Berichterstattung über soziale Nachhaltigkeit wichtig (Europäische Union, 2022). Doch für viele Teilbereiche fehlen standardisierte Indikatoren (Antolín-López und Ortiz-De-Mandojana, 2023; World Green Building Council, 2023). Tabelle 19²⁵ zeigt beispielhaft, wie Indikatoren, basierend auf existierenden Standards wie DIN- oder ISO-Normen, Kennzahlen aus Experteninterviews, Ergebnissen wissenschaftlicher Arbeiten, gesetzlichen Vorgaben oder anderen Quellen, weiter spezifiziert werden können, wodurch eine präzise, eindeutige Mess- und Bewertbarkeit gewährleistet werden kann.

Beispielsweise ist der Indikator „ausreichende Außenbeleuchtung“ (nach Klatte u. a. (2023)) nicht eindeutig mess- und bewertbar. Durch die Ergänzung um die DIN 5044, die präzise Anforderungen an Beleuchtungsstärke, Lichtverteilung, Blendfreiheit und Farbtemperatur spezifiziert, wird eine konkrete Messbarkeit und Bewertung der Beleuchtung ermöglicht (von Westfalen, 1994). Eine gleichmäßig moderate Ausleuchtung lässt sich mit modernen LED-Leuchten bei einem maximalen Mastabstand von etwa 30-40 m realisieren (Bodenhaupt, 2018) und das Vorhandensein der von genügend Außenbeleuchtung zur Erhöhung der Sicherheit kann überprüft werden.

Die DIN 18040 dient dazu, präzise festzulegen, wie Barrierefreiheit umgesetzt werden sollte und wann sie tatsächlich gegeben ist. Diese Norm ist in mehrere Teile gegliedert und behandelt barrierefreies Bauen für öffentlich zugängliche Gebäude, Wohngebäude und öffentliche Verkehrsanlagen. Sie legt spezifische Anforderungen fest, die gewährleisten, dass Wege, Eingänge und Aufzüge

²⁵Eine allokativer Wirkung wird im Folgenden mit *A* abgekürzt während *D* für distributiv steht.

so gestaltet sind, dass sie auch von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen genutzt werden können. Zudem müssen Maßnahmen zur Unterstützung der Orientierung getroffen werden, etwa durch taktile Leitstreifen und gut lesbare Beschilderungen. Die Raumgestaltung muss ausreichend Platz für Bewegungsfreiheit bieten, und die Ausstattung sollte, wie durch höhenverstellbare Arbeitsflächen oder barrierefreie Sanitärräume, an verschiedene Bedürfnisse angepasst sein. Auch Sicherheitsvorkehrungen sollten barrierefrei gestaltet sein, um im Notfall eine sichere Evakuierung zu ermöglichen (Everding, 2009). Die DIN 18040 sorgt somit für eine zugängliche Umgebung und ermöglicht die systematische Bewertung und Dokumentation der Barrierefreiheit. Dadurch lässt sich der Anteil barrierefreier Mietflächen in einem Quartier messen und gezielt verbessern.

Die Möglichkeit zur weiteren Spezifizierung von Indikatoren zeigt sich auch im Bewertungsmaßstab für qualitativ hochwertige Kinderbetreuung (Bertelsmann Stiftung, 2022). Dabei ist es hilfreich, auf gesetzliche Normen wie den Betreuungs- bzw. Anstellungsschlüssel gemäß § 17 AVBayKiBiG zurückzugreifen, wie es in Bayern der Fall ist. Der Gesetzestext legt fest, dass für jede 11 Buchungszeitstunden der angemeldeten Kinder mindestens eine Arbeitsstunde des pädagogischen Personals eingeplant werden muss, was einen Anstellungsschlüssel von 1:11 ergibt (Bayrische Staatskanzlei (2023), ähnlich z. B. die Bertelsmann-Stiftung für Deutschland). Für Kinderkrippen wird ein Betreuungsschlüssel von 1:3 und für Kindergärten ein Schlüssel von 1:7,5 empfohlen (Bertelsmann Stiftung, 2022). So stellt diese Regelung sicher, dass ausreichend pädagogisches Personal vorhanden ist, um eine qualitativ hochwertige Betreuung und Förderung der Kinder zu gewährleisten. Der spezifische Indikator macht es möglich, die Qualität der Betreuung messbar und bewertbar zu machen.

In der Literatur finden sich zudem Bewertungsmaßstäbe, die zwar messbar sind, deren Definition jedoch weiter spezifiziert werden müsste. Ein Beispiel hierfür ist das Ziel der *Förderung der sozialen Nachhaltigkeit durch die Schaffung von Gemeinschaftsräumen*. Dieses Ziel kann durch die Integration sozialer Einrichtungen erreicht werden. Laut Bösche (2021), Böhnlein u. a. (2023) und Schlaffer u. a. (2023) wird dies anhand der Anzahl der Gemeinschaftsräume gemessen und bewertet. Dieser Indikator berücksichtigt jedoch nicht, ob diese Gemeinschaftsflächen auch tatsächlich genutzt werden. Denn nur die bloße Existenz der Räume trägt nicht zur sozialen Nachhaltigkeit bei, wenn sie nicht genutzt werden. Eine präzisere Formulierung könnte daher lauten: Das Ziel der Förderung des Gemeinschaftslebens und der kulturellen Aktivitäten kann durch den Bau und die Pflege öffentlicher Räume für kulturelle und soziale Veranstaltungen erreicht werden. Ein geeigneter Bewertungsmaßstab wäre dann das Vorhandensein öffentlicher Räume, in denen regelmäßig wechselnde Veranstaltungen stattfinden oder die aktiv bewirtschaftet und betrieben werden. Diese Definition ermöglicht es, nicht nur das physische Vorhandensein der Räume zu bewerten, sondern auch ihre tatsächliche Nutzung und somit den Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit zu erfassen.

Letztlich gilt für selbst diese gut messbaren und bereits durch Standards genormten Indikatoren, dass sie nicht naturwissenschaftlichen Gesetzmäßigkeiten folgen, sondern oft Ausdruck gesellschaftlicher und politischer Werte und Entscheidungsprozesse sind. Mitunter zielen einzelne Indikatoren auch auf mehrere Ziele gleichzeitig. Dadurch können Zielkonflikte entstehen.

Tabelle 19: Beispielhafte Bewertungsmaßstäbe für Indikatorenspezifität




Bewertungsmaßstäbe					Klassifizierung			
Kategorie	Ziel	Maßnahme	Indikator	Autor, Jahr	Allo- kativ/ Distri- butiv	Öffent- lich / Privat	Mess- bar- keit	Bewert- barkeit
Quartier	Verbesserung der Wohnmöglichkeiten für Menschen mit Behinderungen	Bereitstellung von barrierearmen Mietflächen	Anteil der barrierearmen Mietflächen im Quartier (DIN 18040)	World Green Building Council (2020); Klatte u. a. (2023), eigene Herleitung	D	Privat	Direkt	Eindeutig
	Zugang zu Grundeinrichtungen	Investition in und Schaffung von Öffentlichen Infrastrukturen	Spielplatz im Umkreis von 1 km	Larimian und Sadeghi (2021); Homagk (2023)	A, D	Öffentlich	Direkt	Numerisch unklar
	Sicherheit im öffentlichen Raum	Installation von Außenbeleuchtung	Außenbeleuchtung nach DIN 5044	Klatte u. a. (2023), eigene Herleitung	A	Öffentlich	Direkt	Eindeutig
	Sicherheit und Kriminalitätsprävention	Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger durch Verbreiterung der Fußwege	Breite der Fußwege nach DIN 18040-3 (1,5-2,5 m)	Eigene Herleitung	A, D	Öffentlich	Direkt	Eindeutig
Dienste	Qualitativ hochwertige Kinderbetreuung	Reduzierung des Betreuungsschlüssels durch Einstellung zusätzlicher qualifizierter Fachkräfte. Förderung von Flexibilität in der Personalplanung, um auf individuelle Bedürfnisse der Kinder besser eingehen zu können.	Einhaltung des idealen Betreuungsschlüssels: Kinderkrippe mit Kindern unter 3 Jahren bei 1:3; klassische Kita- oder Kindergartengruppe (Kinder 3-6 Jahre) 1:7,5; In der Realität liegt der Betreuungsschlüssel in der Krippe derzeit bei 1:4,2 und im Kindergarten bei 1:7,5 (Stand: 03/2020).	Bertelsmann Stiftung (2022)	A, D	Öffentlich	Direkt	Eindeutig

Eigene Darstellung

8 Soziale Nachhaltigkeitsziele in der Immobilienwirtschaft und ihre Zuordnung zu den UN-SDGs

Die Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDGs) betreffen viele Lebensbereiche des Menschen (United Nations regional Information Centre for Western Europe, 1948). Zur Erreichung der SDG kann die Immobilienwirtschaft maßgeblich beitragen (Habitat for Humanity, 2021). Wie in *Kapitel 5.1* erläutert, sind insbesondere die Ziele 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 und 12 in Bezug auf soziale Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft relevant. In diesem Kapitel werden die Bewertungsmaßstäbe aus der Literatur thematisch den SDGs der Vereinten Nationen zugeordnet.

Tabelle 20: Zuordnung der Ziele des Bewertungsmaßstabs zu den SDGs I

1 NO POVERTY 		3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING 		4 QUALITY EDUCATION 		
Keine Armut	Gesundheit und Wohlbefinden	Verbesserung der Nachhaltigkeitsleistung von Bürogebäuden	Gesundheitsfördernde Objekte	Gesundes Wohnumfeld	Förderung des Gemeinschaftslebens und der kulturellen Aktivitäten	Qualitative Bildung
Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum	Verbesserung des Wohnkomforts	Erhöhung der Aufenthaltsqualität		Zugänglichkeit zu medizinischer Versorgung	Verringerung von Lärmbelastung	Sicherstellung einer flächendeckenden und bedarfsgerechten Betreuungsinfrastruktur
Bezahlbarer Wohnraum	Verbesserung der Lebensqualität und des Raumklimas	Gesundheit und Wohlbefinden	Sicherheit und Wohnkomfort	Gesundes Wohnumfeld	Sicherheit der Nachbarschaft	Verbesserung der beruflichen Qualifikationen und Beschäftigungsfähigkeit der Bevölkerung
Erschwinglichkeit des Wohnens	Erhöhung der Benutzerkontrolle	Gesundheitliche Qualität für die Bewohnerinnen und Bewohner eines Objekts	Sicherheit im öffentlichen Raum	Sicherstellung medizinischer Versorgungsleistungen	Förderung der körperlichen Gesundheit und sozialen Entwicklung	Verbesserung der Bildungsqualität
Bereitstellung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte	Verbesserung des Wohlbefindens und der Zufriedenheit der Nutzer	Verbesserung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Gebäudenutzer	Sicherheit und Kriminalitätsprävention	Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Zufriedenheit im Umfeld	Steigerung der Mieterzufriedenheit	Qualitativ hochwertige Schulausbildungen
Bereitstellung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte	Verbesserung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Gebäudenutzer	Verbesserte Innenraumqualität- und Wohlbefinden	Bessere Luftqualität	Verbesserung der sozialen Integration und Lebensqualität in Wohnsiedlungen	Schutz der Mieterrechte	
Reduzierung von Armut und Förderung sozialer Integration	Reduktion der Lärmbelastung und Erhöhung der Lebensqualität	Aufenthaltsqualität und Zufriedenheit im Objekt	Verbesserung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Besucher	Verbesserung der Lebensqualität und des Gemeinschaftslebens in städtischen Erneuerungsprojekten	Hohe Ausstattungsqualität der Wohnungen	

Eigene Darstellung

Tabelle 20 veranschaulicht dies: In der Titelzeile sind die SDG aufgeführt, z. B. die Nummer 1: keine Armut. Darunter wird dies konkretisiert und die passenden Ziele und Maßnahmen aufgeführt. Die Förderung von Gesundheit und Wohlergehen kann durch Maßnahmen wie die Verbesserung des thermischen Komforts in Wohngebäuden (World Green Building Council, 2023) und die Schaffung gesundheitsfördernder Umgebungen (Homagk, 2023) erreicht werden (SDG 3). Dazu gehören die verminderte Lärmbelastung, gute Luftqualität (Larsen und Jensen, 2019) und der Zugang zu medizinischer Versorgung (Asfandiar, 2023). All dies reduziert langfristige gesundheitliche Risiken (Habitat for Humanity, 2021). So kann die Bereitstellung von Sozialwohnungen einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung von Armut leisten (SDG 1, Tabelle 20). Durch den Bau erschwinglicher Wohnmöglichkeiten (Homagk, 2023) können einkommensschwache Bevölkerungsgruppen Schutz vor wirtschaftlichen und sozialen Schocks und somit Wohnungssicherheit erlangen. Dies verbessert nicht nur die soziale Integration von Menschen in eine Gemeinschaft, sondern steigert auch ihre Lebensqualität (Habitat for Humanity, 2021). Die Förderung hochwertiger Bildung wird durch die Errichtung und Ausstattung von Bildungseinrichtungen in räumlicher Nähe zu Wohngebieten (Homagk, 2023) unterstützt (SDG 4). Zusätzlich können Bildungszentren innerhalb von Wohnanlagen (Corfe und Pardoe, 2024) die beruflichen Qualifikationen der Bewohner erhöhen und somit deren Beschäftigungsfähigkeit steigern (Habitat for Humanity, 2021).

Zur Unterstützung von sauberem Wasser und Sanitäreinrichtungen (Henning u. a., 2021) trägt die Immobilienwirtschaft bei, indem sie saubere Trink- und effiziente Abwassersysteme im Objekt (Klatte u. a., 2023) bereitstellt (SDG 6, Tabelle 21). Diese Maßnahmen sind unerlässlich, um gute hygienische Bedingungen zu gewährleisten und die Gesundheit der Gemeinschaft zu schützen (Habitat for Humanity, 2021). Die Förderung bezahlbarer und sauberer Energie (Janjua u. a., 2020) kann durch den Einsatz energieeffizienter Technologien und die Nutzung erneuerbarer Energien in Gebäuden erreicht werden (SDG 7, Tabelle 21). Maßnahmen wie die Installation von Solaranlagen und die Verbesserung der Gebäudedämmung tragen dazu bei, den Energieverbrauch und die Energiekosten zu senken, während gleichzeitig die Umweltbelastung verringert wird (Habitat for Humanity, 2021).

Die Immobilienwirtschaft spielt eine entscheidende Rolle bei der Förderung von zielgruppengerechten Wohnungen, darunter seniorengerechte, barrierefreie, sozialorientierte und familienfreundliche Wohnungen. Durch den Bau solcher Wohnungen wird gewährleistet, dass alle Bevölkerungsgruppen, einschließlich älterer Menschen (World Green Building Council, 2020), Menschen mit Behinderungen (Homagk, 2023), finanziell schwächerer Haushalte (Larimian und Sadeghi, 2021; Petrova-Antonova und Ilieva, 2018) und Familien (Homagk, 2023), Zugang zu angemessenem Wohnraum haben. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur Verringerung von Ungleichheiten bei, sondern verbessern auch die Lebensqualität und den sozialen Zusammenhalt innerhalb der Gemeinschaften (Homagk, 2023). Die Immobilienwirtschaft leistet ebenfalls dann einen Beitrag zur Förderung menschenwürdiger Arbeit und zum Wirtschaftswachstum (SDG 8, Tabelle 21), wenn sie über die Investitions- und Finanzierungsinstitutionen auf genau diese Aspekte bei der Kapitalallokation achtet. Die Sicherstellung angemessener Arbeitsbedingungen sowie die Förderung der lokalen Wirtschaft (Yezli und Khan, 2020) durch die Einbeziehung regionaler Ressourcen (Janjua u. a., 2020) und Dienstleistungen stärken die wirtschaftliche Basis der Gemeinschaften.

Tabelle 21: Zuordnung der Ziele des Bewertungsmaßstabs zu den SDGs II

6 CLEAN WATER AND SANITATION	7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY	8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH		9 INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE		
Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen	Bezahlbare und saubere Energie	Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum	Schaffung gesunder und produktiver Arbeitsumgebungen	Qualitativ hochwertige Mobilitätsangebote im Umfeld	Ambulante medizinische Versorgung im Umfeld	Erhöhung der Zugänglichkeit Öffentlicher Verkehrsmittel
Gerechter Zugang zu Grundversorgungsdiensten	Förderung der Erschwinglichkeit von Wohnen durch Energieeinsparung in der Bauweise	Verbesserung des Arbeitskomforts	Verbesserung der Arbeitswelten bei Co-Working Spaces	Infrastrukturelle Versorgung durch das Objekt zur Erhöhung der Teilhabe der Bevölkerung	Verbesserung der Erreichbarkeit von Erholungsflächen und Bildungseinrichtungen	Zugang zu Grundeinrichtungen
		Verbesserung der Benutzungszufriedenheit von Bürogebäuden	Erhöhung der Transparenz bei der Verarbeitung von Arbeitsdaten	Nutzerkomfort durch kontaktlosen Zugang zu Gebäuden	Verfügbarkeit der Infrastruktur für nachhaltige Mobilität	Infrastruktur zur Ermöglichung sozialer Teilhabe
		Verbesserung der Benutzerzufriedenheit von Bürogebäuden	Erhöhung der Transparenz bei der Verarbeitung von Arbeitsdaten	Nutzerkomfort durch kontaktlosen Zugang zu Gebäuden	Verfügbarkeit der Infrastruktur für nachhaltige Mobilität	Infrastruktur zur Ermöglichung sozialer Teilhabe
		Unterstützung der lokalen Wirtschaft	Einführung neuer sozialer Geschäftsmodelle im Einzelhandel	Erhöhung der Zugänglichkeit für alle Bewohner	Mobilitätskonzepte	Digitale Integration
		Vermeidung von Pendeldistanzen	Reduzierung der Arbeitsintensivierung durch digitale Technologien	Stationäre medizinische Versorgung im Umfeld	Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel	Erreichbarkeit Öffentlicher Dienstleistungen
		Lokale Beschäftigungsfähigkeit	Förderung des stationären Einzelhandels (nach der Pandemie)	Infrastrukturelle Versorgung im Umfeld	Förderung von Sharing-Konzepten & Reduktion der Autoabhängigkeit	Verbesserung der Verkehrsinfrastrukturqualität
		Unterstützung lokaler Wirtschaft und Förderung der Vielfalt im Einzelhandel	Unterstützung der sozialen und wirtschaftlichen Stabilität	Verfügbarkeit effizienter Logistik zur Versorgung der Bevölkerung	Fußgängerfreundlichkeit im Umfeld	Erleichterung der Nutzung Öffentlicher Verkehrsmittel

Eigene Darstellung

Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9, Tabelle 21) wird durch die Immobilienwirtschaft gefördert, indem moderne öffentliche Verkehrsinfrastrukturen wie Car- und Bike-Sharing-Konzepte (Mohamed u.a., 2022) integriert und eine gute Anbindung an den ÖPNV (Homagk, 2023) sichergestellt werden. Die Zugänglichkeit zu medizinischer Versorgung und Bildungseinrichtungen wird durch strategische Standortwahl und verbesserte Anbindung von Wohngebieten (Homagk, 2023) optimiert. Darüber hinaus tragen Smart-Home-Technologien zur Erhöhung der Energieeffizienz und des Komforts bei, während innovative Bauweisen nachhaltige Entwicklungen fördern (Baumgartl u. a., 2021).

Die Immobilienwirtschaft spielt eine entscheidende Rolle bei der Förderung von zielgruppengerechten Wohnungen, darunter seniorengerechte, barrierefreie, sozialorientierte und familienfreundliche Wohnungen. Durch den Bau solcher Wohnungen wird gewährleistet, dass alle Bevölkerungsgruppen, einschließlich älterer Menschen (World Green Building Council, 2020), Menschen mit Behinderungen (Homagk, 2023), finanziell schwächerer Haushalte (Larimian und Sadeghi, 2021; Petrova-Antonova und Ilieva, 2018) und Familien (Homagk, 2023), Zugang zu angemessenem Wohnraum haben. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur Verringerung von Ungleichheiten bei

8 SOZIALE NACHHALTIGKEITSZIELE IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT UND IHRE ZUORDNUNG ZU DEN UN-SDGS

(SDG 10, Tabelle 22), sondern verbessern auch die Lebensqualität und den sozialen Zusammenhalt innerhalb der Gemeinschaften (Homagk, 2023). Durch die Implementierung umweltfreundlicher Bautechniken und die Vermeidung schädlicher Baumaterialien wie Asbest (Eigene Herleitung) können nachhaltiger Konsum und Produktion (SDG 12) gefördert werden. Der Einsatz von lokal verfügbaren, recycelten und erneuerbaren Materialien trägt dazu bei, die Lebenszykluskosten zu senken (Kreiner u. a., 2015). Dies kann zu sozial verträglichen Mieten beitragen (Habitat for Humanity, 2021). Zudem unterstützt dies die lokale Wirtschaft und fördert die Entstehung neuer Arbeitsplätze im Umfeld, was die regionale Arbeitslosigkeit senken könnte (Janjua u. a., 2020).

Tabelle 22: Zuordnung der Ziele des Bewertungsmaßstabs zu den SDGs III

 10 REDUCED INEQUALITIES				 12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION
Reduzierte Ungleichheiten	Förderung der Gleichbehandlung unabhängig von Geschlecht, ethnischer Herkunft, Religion, Alter oder sexueller Orientierung	Verbesserung der Zugänglichkeit verschiedener Mobilitätsmöglichkeiten	Erhöhung der Beschäftigungsmöglichkeiten für benachteiligte Gruppen (Langzeitarbeitslose, Menschen mit Behinderungen, Migranten und Flüchtlinge, Niedrigqualifizierte)	Nachhaltiger Konsum und Produktion
Zielgruppengerechte Wohnungen	Schutz der sexuellen Freiheit und Bekämpfung von sexueller Belästigung und Gewalt	Anpassung an individuelle Bedürfnisse	Sicherstellung eines inklusiven Arbeitsmarktes	Nutzerfreundlichkeit bzgl. Abfalltrennung und -recycling
Ausreichend adäquate Versorgung für Senioren	Familiengerechter Wohnraum	Gleichberechtigung	Bekämpfung von sexueller Belästigung und Gewalt	Reduktion der Umweltbelastung durch grüne Gebäude
Barrierefreiheit	Verbesserung der Wohnmöglichkeiten für Menschen mit Behinderungen	Qualitativ hochwertige Kinderbetreuung	Adäquate Mieterauswahl	Verbesserung der Beziehungen zu Zulieferern
Generationengerechtes Wohnen	Seniorengerechter Wohnraum	Zugang zu kultureller Bildung und Förderung der kreativen Ausdrucksmöglichkeiten	Transparente Bewertung der sozialen Auswirkungen von Immobilieninvestitionen	
Verbesserung der Governance-Standards	Bekämpfung von Diskriminierung aufgrund von Behinderungen	Infrastruktur zur Ermöglichung sozialer Teilhabe	Unterstützung benachteiligter Zielgruppen	
Bekämpfung von Diskriminierung aufgrund von Behinderungen	Schutz der sexuellen Freiheit und Bekämpfung von sexueller Belästigung und Gewalt	Förderung von Gleichheit und integrativem Wachstum	Senkung des Versorgungsdefizits an Wohnungen	


Eigene Darstellung

Eine Vielzahl der abgeleiteten Ziele ist thematisch der “Entwicklung nachhaltiger Städte und Gemeinden”, welche durch die Förderung nachhaltiger und inklusiver urbaner Gebiete erreicht werden kann, zuzuordnen (SDG 11, Tabelle 23).

8 SOZIALE NACHHALTIGKEITSZIELE IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT UND IHRE ZUORDNUNG ZU DEN UN-SDGS

Die Schaffung von Grünflächen (Heptig, 2023), die Verbesserung öffentlicher Verkehrsmittel und die Einbindung der Gemeinschaft in Planungsprozesse tragen dazu bei, lebenswerte und widerstandsfähige städtische Umgebungen zu schaffen. Die Integration sozial nachhaltiger Praktiken in städtische Planungs- und Entwicklungsprozesse (Boyer u. a., 2016) stellt sicher, dass Städte inklusiv und für alle Bewohner lebenswert gestaltet werden.

Tabelle 23: Zuordnung der Ziele des Bewertungsmaßstabs zu den SDGs IV

 11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES						
Schaffung gesunder und produktiver Arbeitsumgebungen	Partizipation im Objekt	Grünflächenerhalt / -förderung für die Gemeinschaft	Aufenthaltsqualität, Treffpunkte, Partizipation und Zufriedenheit im Umfeld	Bewohnerbindung	Steigerung des Umweltbewusstseins der Mieter	Gerechte Verteilung von Bodenressourcen
Verbesserung der Arbeitswelten bei Co-Working Spaces	Verbesserung der sozialen Integration und Lebensqualität in Wohnsiedlungen	Gesunde Siedlungsdichte	Ausbau der sozialen Infrastruktur	Schaffung von Orten der Begegnung	Verbesserung der Effizienz in Planungs- und Genehmigungsverfahren	Erhöhung der Bürgerbeteiligung bei städtischen Entwicklungsprojekten
Erhöhung der Transparenz bei der Verarbeitung von Arbeitsdaten	Geringere Marktanspannung	Soziale Aktivitäten und Interaktionen	Bereitstellung von unterstützenden sozialen Infrastrukturen	Stärkung der Gemeinschaft durch aktive Beteiligung	Sozial nachhaltiges Bauen	Förderung der Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Stakeholdern
Einführung neuer sozialer Geschäftsmodelle im Einzelhandel	Förderung gemeinschaftlicher Begegnungen	Soziale Integration	Partizipation im Umfeld	Förderung des Dialogs zwischen verschiedenen Kulturen	Verbesserung der Effizienz in Planungs- und Genehmigungsverfahren	Verbesserung der Investitionsquote in nachhaltige Projekte
Reduzierung der Arbeitsintensivierung durch digitale Technologien	Förderung der sozialen Interaktion und Zugänglichkeit in öffentlichen Gebäuden	Optimierung der Landnutzung und Schaffung von Wohnraum	Kollaborative Governance	Förderung der Gemeinschaftskultur	Systematische Einbindung sozialer Nachhaltigkeit in Bauprojekte	Förderung der sozialen Interaktionen und des Gemeinschaftsgefühls in Fußgängerzonen
Förderung des stationären Einzelhandels (nach der Pandemie)	Verbesserung der Lebensqualität und des Gemeinschaftsgefühls in städtischen Erneuerungsprojekten	Förderung der sozialen Interaktion und Vielfalt	Soziale Kohäsion	Einhaltung der Schwellenkapazität	Integration sozialer Nachhaltigkeit in städtische Planungs- und Entwicklungsprozesse	Unterstützung der wirtschaftlichen Stabilität und Resilienz von Innenstädten
Unterstützung der sozialen und wirtschaftlichen Stabilität	Nachhaltige Quartiersentwicklung mit sozialer Durchmischung	Steigerung der Frequenz von Bewegungen und sozialen Interaktionen innerhalb des Quartiers	Interaktion mit Mitmenschen	Unterstützung sozialer Projekte	Integration der UN-Nachhaltigkeitsziele in alle Immobilienprojekte	Steigerung der Passantenfrequenzen in Innenstädten

Eigene Darstellung

Diese Bewertungsmaßstäbe verdeutlichen, dass die Immobilienwirtschaft einen signifikanten Beitrag zur Erreichung der SDGs leisten kann, indem sie neben der ökologischen Komponente und der Dimension guter Unternehmensführung auch die soziale Komponente integriert. Dass viele der isolierten immobilienwirtschaftlichen Maßnahmen den globalen Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen zugeordnet werden können, unterstreicht, dass ein großer Teil der analysierten Maßnahmen für die Akteure in der Immobilienwirtschaft allgemeinen Charakter haben und dass sie im wahrsten Sinne des Wortes globalen Anspruch erheben können; die regionalen Besonderheiten richten sich stärker nach den bisherigen Angeboten vor Ort als nach landesspezifischen Anforderungen der Gesellschaften.

9 Schlussfolgerung

Ziel dieser Studie war es, einen strukturierten Überblick über bestehende Forschungs- und Praktikerstudien zur Erfassung und Messung Sozialer Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft in Europa zu geben. Dabei wurden keine neuen Indikatoren entwickelt, sondern ein Konsens aus bestehenden Kriterienkatalogen entwickelt, zusammengeführt und auf die Immobilienwirtschaft angewendet. Ziele wurden den geeigneten Maßnahmen zugeordnet und diese Maßnahmen wiederum mit den entsprechenden Messindikatoren verknüpft. Hierfür wurde zudem ein Analyseraster entwickelt, wie Beiträge von Akteuren der Immobilienwirtschaft zur Schaffung oder zum Erhalt sozialer Nachhaltigkeit bewertet werden können.

Hierfür gilt zunächst, dass soziales Kapital sich auf jene Ressourcen und Netzwerke bezieht, die eine Person durch Beziehungen innerhalb einer Gemeinschaft oder Organisation gewinnt. Dies betrifft z. B. den Zugang zu Wissen, die finanziellen Mittel und mögliche finanzielle Unterstützung (Knife u. a., 2014). Solche institutionellen Beziehungen des gesellschaftlichen Lebens (Bildung, Sozialtransfers) beruhen häufig auf geteilten Werten, die in Form von Normen oder Überzeugungen das Verhalten in der Gemeinschaft leiten und den sozialen Zusammenhalt stärken (können).

Soziale Nachhaltigkeit setzt ein gesellschaftlich vereinbartes Versorgungsniveau privater und öffentlicher Güter voraus und beschreibt, dass dieses Niveau erhalten oder verbessert wird. Damit dies transaktionskosteneffizient gelingt, ist ein hohes Maß an Vertrauen, Respekt und Gemeinsinn hilfreich, eben die geteilten gesellschaftlichen Werte. Insofern steht soziale Stabilität und Nachhaltigkeit der ökonomischen Effizienz nicht entgegen, sondern stellt häufig überhaupt erst die Grundlage für reibungsarmes Wirtschaften dar. Für ein langfristiges hohes Maß an Wohlergehen und Lebensqualität ist dieses Soziale wertvoll, denn es ermöglicht, soziale und kulturelle Systeme so zu organisieren, dass sie widerstandsfähig bleiben, auch zukünftigen Generationen dienen (Legal & General Group Plc, 2022; Nowak, 2018) und somit nachhaltig sind.

Im Gegensatz zur ökologischen Nachhaltigkeit gibt es für viele soziale Nachhaltigkeitsziele jedoch keine festen Zielwerte oder Benchmarks. Diese Ziele werden vielmehr im Rahmen politischer und gesellschaftlicher Diskurse festgelegt, die sich im Laufe der Zeit ändern können. Daher können auch regionale oder europäische Unterschiede entstehen. Wichtiger als landesspezifische Besonderheiten scheint hierbei jedoch (möglicherweise) der Faktor Zeit zu sein. Dies zeigt sich insbesondere in der Zuordnung der in dieser Studie dargelegten Ziele der sozialen Nachhaltigkeit zu den UN-Nachhaltigkeitszielen (SDGs), von denen viele einen universellen Geltungsanspruch erheben können; regionale, soziale Besonderheiten zeigen sich eher in Details.

Insgesamt wurden für die vorliegende Meta-Studie 154 wissenschaftliche und praxisnahe Studien ausgewertet. Die hierbei verwendeten Bewertungsmaßstäbe wurden in vier Dimensionen kategorisiert: Objekt, Quartier, Dienstleistungen und Strategie. Diese Dimensionen halfen dabei, die Bewertungsmaßstäbe zu ordnen und auf Aspekte der Immobilienwirtschaft anzuwenden. Die Maßstäbe wurden anschließend gemäß ihrem maßgeblichen Gütertyp (öffentlich oder privat) und ihrer Wirkung (allokativ oder distributiv) differenziert. So ließen sich alle zugrundeliegenden Ziele, Maßnahmen und Indikatoren der sozialen Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche erfassen und systematisieren.

Zudem wurde untersucht, ob Bewertungsmaßstäbe auf bestimmte Akteursgruppen in der Immobilienwirtschaft, wie Projektentwickler, Bestandshalter, regulierte Fonds, Nutzer und kommunale Entscheidungsträger, zugeschnitten sind oder allgemeine Gültigkeit für alle Akteure der Branche besitzen. Dies erleichtert es Akteuren, aus dem gesamten Ziele-Maßnahmen-Bündel geeignete Strategien abzuleiten. Es wurde auch geprüft, ob zur Erreichung bestimmter Ziele innerhalb eines Bewertungsmaßstabs eine Kooperation mit dem öffentlichen Sektor erforderlich ist oder nicht. Dies ist wichtig, da dies möglicherweise den Aktionskreis einengt oder verlangsamt, möglicherweise aber auch die Streuweite vergrößert. Abschließend wurde die Zuordnung der Bewertungsmaßstäbe und der sozialen Nachhaltigkeitsziele in den Kontext der UN-Nachhaltigkeitsziele (SDGs) eingeordnet, um die Beiträge der Immobilienwirtschaft zu den internationalen Nachhaltigkeitszielen zu veranschaulichen.

Diese systematische Meta-Auswertung zeigt, dass es trotz hohem Spezifitätsgrads einzelner Indikatoren, etwa in Form von DIN-Normen, für viele soziale Nachhaltigkeitsziele und -indikatoren an belastbaren Benchmarks fehlt. Die Studie sollte nicht diese Lücke schließen, sie bietet jedoch einen Baukasten in Gestalt einer umfassenden Zusammenstellung aller relevanten Studien. Dieser Baukasten strukturiert bestehende Daten und ordnet sie in einen übergreifenden Rahmen neu ein. Damit dient die Studie als Grundlage für weitere Analysen und Diskussionen.

Bei der Betrachtung der sozialen Dimension müssen folgende Aspekte besonders beachtet werden: Erstens mangelt es standardisierten Benchmarks für Ziele, Instrumente und Maßnahmen. Eine universelle Richtlinie ist aufgrund der unterschiedlichen lokalen (nicht nationalen) Gegebenheiten nicht praktikabel. Daher empfiehlt es sich, die entwickelten Tabellen in den Dialog mit den Kommunen einzubringen, um maßgeschneiderte Lösungen gemäß den lokalen Bedürfnissen zu erarbeiten.

Zweitens ist es wichtig, dass Augenmerk auf Quantifizierbares gelegt wird, denn nur was gemessen wird, kann auch überprüfbar verbessert werden. Daraus folgt nicht, dass nur jene Maßnahmen umgesetzt werden sollten, die eindeutig messbar sind. Letztlich ist dies der Grund, warum eine soziale Taxonomie streitig bleiben dürfte: Gibt man klare Richtlinien vor, lässt sich dies nur für Messbares zweifelsfrei vorgeben. Dann werden alle Akteure auch nur jene standardisierbaren Ziele/Maßnahmen angehen, und möglicherweise lokal wichtigere, aber schwer quantifizierbare Ziele/Maßnahmen unterlassen. Das Gebot der Messbarkeit würde zwangsläufig in einem Dilemma eines zu engen Fokus münden, denn oftmals sind es die komplexeren, übergeordneten Themen wie Vertrauen und sozialer Zusammenhalt, die von entscheidender Bedeutung sind. In einem solchen Fall könnte eine Sozialtaxonomie ein moralisches Risiko schaffen – es wird mit gutem Gewissen und nachvollziehbaren Gründen letztlich das Falsche getan, weil die wesentlichen Punkte nicht ausreichend adressiert werden (können).

Drittens und abschließend sei darauf hingewiesen, dass das Ausblenden der Arbeitsmarktaspekte in dieser Studie nicht deren Unwichtigkeit suggerieren soll. Diese Aspekte sind von erheblicher Bedeutung und sollten von Investoren und Finanzierern berücksichtigt werden, auch wenn sie für die Immobilienwirtschaft keine direkten Ansatzpunkte bieten und daher in dieser Studie nicht aufgenommen wurden.

Tabelle 24: Ergänzende Veröffentlichungen zu sozialer Nachhaltigkeit

Akademische Institutionen			Regierungsorganisationen
Fudan University, China	Vienna University of Technology, Österreich	ZBW - Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft, Deutschland	BMZ, Deutschland
Foundation SNI Research, Niederlande	Canada Research Chair in Building Science at Toronto Metropolitan University, Kanada	DIW Berlin, Deutschland	Statistisches Bundesamt, Deutschland
Arab Academy for Science, Technology & Maritime Transport, Ägypten	Loughborough University, UK	Czech Technical University Prague, Tschechien	MHCLG, UK
Planning Degree Program, School of Natural Resources, University of Arizona, Tucson, USA	Institute for Climate Protection, Energy and Mobility, Universität Würzburg, Deutschland	Technische Universität Delft, Niederlande	DEFRA, UK
Technische Universität Darmstadt, Deutschland	Technische Universität Dänemark	Swiss Finance Institute, Schweiz	BMF-, BMVI-, BMU, BImA, Deutschland
Deakin University, Australien	Geographisches Institut Heidelberg, Deutschland	Estudios Locals, Spanien	European Union (EU)
Humboldt-Universität zu Berlin, Deutschland	Karlsruhe Institute of Technology, Deutschland	Amity School of Architecture and Planning, Indien	BMZ, Deutschland
Chalmers University of Technology, Schweden	Oxford Brookes University, UK	WifOR, Deutschland	MHCLG, UK
Queensland University of Technology, Australien	Viessmann Centre for Engagement and Research in Sustainability, Wilfrid Laurier University, Kanada	Technische Universität Wien und Technische Universität Graz, Österreich;	European Union (EU)

Die Tabelle stellt die Fortsetzung von Tabelle 2 dar; Die Abkürzungen werden in Tabelle 25 erklärt.

Eigene Darstellung

Tabelle 25: Übersicht über die Abkürzungen und ihre Bedeutungen

Abkürzung	Ausgeschriebene Bezeichnung	Weitere Abkürzungen	Weitere Bezeichnungen
BMVI	Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, Deutschland	BMZ	Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung, Deutschland
BMU	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, Deutschland	BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Deutschland
MHCLG	Ministry of Housing, Communities and Local Government, UK	DEFRA	Department for Environment, Food and Rural Affairs, UK
BMF	Bundesministerium der Finanzen, Deutschland	EU	European Union
UN-Habitat	United Nations Human Settlements Programme	WEF	World Economic Forum
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development	IPCC	Intergovernmental Panel on Climate Change, UN
PRI	Principles for Responsible Investment	UBS	Union Bank of Switzerland
JLL	Jones Lang LaSalle, Global	INREV	European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark	RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors, UK
ZIA	Zentraler Immobilien Ausschuss, Deutschland	gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung, Deutschland
CREFC	Commercial Real Estate Finance Council, Europa	BPF	British Property Federation, UK
Statistisches Bundesamt	Statistisches Bundesamt, Deutschland	Smart Cities Council	Smart Cities Council, Global
Patrizia SE	Patrizia Immobilien AG, Deutschland	GSK Stockmann	GSK Stockmann Rechtsanwälte, Deutschland
BentallGreenOak	BentallGreenOak Real Estate Advisors, Global	Drooms	Drooms GmbH, Deutschland
Empira AG	Empira Asset Management AG, Schweiz	Deutsche Börse AG	Deutsche Börse Aktiengesellschaft, Deutschland
Linklaters	Linklaters LLP, Global	Town & Country Planning Association	Town & Country Planning Association, UK
Social Market Foundation	Social Market Foundation, UK	Swiss Sustainable Finance	Swiss Sustainable Finance, Schweiz
NATIONAL TOMs	National Themes, Outcomes and Measures, UK	-	-
EFL	European Federation for Living, Europa	-	-

Eigene Darstellung

Literaturverzeichnis

- [Abed 2017] ABED, Amal R.: Assessment of social sustainability: a comparative analysis. In: *Proceedings of the Institution of Civil Engineers - Urban Design and Planning* 170 (2017), Nr. 2, S. 72–82. – ISSN 1755-0793
- [AccountAbility 2018] ACCOUNTABILITY ; ACCOUNTABILITY (Hrsg.): *AA1000 Accountability Principles*. 2018. – URL https://www.accountability.org/static/6b3863943105f2a5c4d5fc96affb750d/aa1000_accountability_principles_2018.pdf
- [Adcock und Crowe 06.04.2022] ADCOCK, Michelle ; CROWE, Thomas: Defining the “S” in ESG. In: *KPMG* (06.04.2022). – URL <https://kpmg.com/xx/en/home/insights/2022/04/defining-the-s-in-esg.html>
- [Aholt u. a. 2023] AHOLT, Hendrik ; AUDEL, Carsten ; GUYOT, Marie L.: *Nachhaltige Immobilienfonds: Vergleich der Ambitionsniveaus von Artikel-8- und Artikel-9-Immobilienfonds*. 2023. – URL <https://www2.deloitte.com/de/de/pages/real-estate/articles/nachhaltige-immobilienfonds.html>
- [Ahvenniemi u. a. 2017] AHVENNIEMI, Hannele ; HUOVILA, Aapo ; PINTO-SEPPÄ, Isabel ; AIRAKSINEN, Miimu: What are the differences between sustainable and smart cities? In: *Cities* 60 (2017), S. 234–245. – URL <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264275116302578>. – ISSN 0264-2751
- [Akbarinejad u. a. 2023] AKBARINEJAD, Tahmineh ; SALAJ, Alenka Temeljotov ; JOHANSEN, Agnar: Implementing the Integrated Social Sustainability Assessment to Norway: A Citizen-Centric and Expert-Weighted Approach. In: *Sustainability* 15 (2023), Nr. 16, S. 12–107. – URL <https://www.mdpi.com/2071-1050/15/16/12107>
- [Alasco 2020] ALASCO: *ESG-Kriterien als Investitionsfaktor für Immobilien*. 2020. – URL <https://www.alasco.de/blog/was-esg-als-investitionskriterium-fuer-projektentwickler-bedeutet/>
- [Albino u. a. 2015] ALBINO, Vito ; BERARDI, Umberto ; DANGELICO, Rosa M.: Smart Cities: Definitions, Dimensions, Performance, and Initiatives. In: *Journal of Urban Technology* 22 (2015), Nr. 1, S. 3–21
- [Alexander u. a. 2010] ALEXANDER, Christopher ; ISHIKAWA, Sara ; SILVERSTEIN, Murray: *A pattern language: Towns, buildings, construction*. New York : Oxford University Press, 2010. – ISBN 0195019199
- [Andreoni 1990] ANDREONI, James: Impure altruism and donations to public goods: A theory of warm-glow giving. In: *The economic journal* 100 (1990), Nr. 401, S. 464–477
- [Antolín-López und Ortiz-De-Mandojana 2023] ANTOLÍN-LÓPEZ, Raquel ; ORTIZ-DE-MANDOJANA, Natalia: *Measuring and disclosing Environmental, Social and Governance (ESG) information and performance*. 2023. – URL https://publications.jrc.ec.europa.eu/repository/bitstream/jrc131932/jrc131932_01.pdf

- [Apaydin u. a. 2018] APAYDIN, Marina ; BAYRAKTAR, Erkan ; HOSSARY, Mohammad: Achieving economic and social sustainability through hyperconnectivity. In: *Benchmarking: An International Journal* 25 (2018), Nr. 9, S. 3607–3627. – URL https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/bij-07-2017-0205/full/pdf?casa_token=6q5aod19gqqaaaaa:yxxdfphvjmzmv-rnazedcoquvebvceedltzma6qmcpubk6enebkjltuziemvrrd_tsq1k-ro6rg8x9s6uzykaklcl9ykfd4ebbtteg25ncyh5neeh7iax. – ISSN 1463-5771
- [Appel und Hardaker 2022] APPEL, Alexandra ; HARDAKER, Sina: Innenstädte, Einzelhandel und Corona-Krise und Chance. In: *Geographische Handelsforschung* (2022), Nr. 31, S. 1–11. – URL https://www.researchgate.net/profile/sina-hardaker-2/publication/358524429_innenstadte_einzelhandel_und_corona_-_krise_und_chance/links/620a540e634ff774f4ccaa19/innenstaedte-einzelhandel-und-corona-krise-und-chance.pdf
- [Armstrong 2020] ARMSTRONG, Anona: Ethics and ESG. In: *Australasian Accounting, Business and Finance Journal* 14 (2020), Nr. 3, S. 6–17. – ISSN 1834-2019
- [Asfandiar 2023] ASFANDIAR, Sascha: Mindeststandards für Soziale Pfandbriefe. In: *vdp, Die deutschen Pfandbriefbanken* (2023). – URL https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/sustainable_finance/Pfandbriefe/soziale_Pfandbriefe.html
- [Athens 2007] ATHENS, Lucia: Design for Social Sustainability at Seattle’s Central Library. In: *Journal of Green Building* 2 (2007), Nr. 1, S. 1–21. – ISSN 1552-6100
- [BaFin 2019] BAFIN: *Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken*. 2019. – URL https://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/Merkblatt/dl_mb_Nachhaltigkeitsrisiken.html
- [BaFin 2021] BAFIN: *Fachartikel - Nachhaltigkeit: Daran kommt niemand mehr vorbei*. 2021. – URL https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Fachartikel/2022/Beitraege_Sustainable_Finance_2022/fa_bj_2212_Sustainable_Finance.html
- [BaFin 2022] BAFIN: *Fachartikel - Nachhaltigkeit: Daran kommt niemand mehr vorbei*. 2022. – URL https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Fachartikel/2022/Beitraege_Sustainable_Finance_2022/fa_bj_2212_Sustainable_Finance.html
- [Balcerzak u. a. 2023] BALCERZAK, Adam P. ; MACGREGOR, Robert K. ; PELIKÁNOVÁ, Radka M. ; ROGALSKA, Elżbieta ; SZOSTEK, Dawid: The EU regulation of sustainable investment: The end of sustainability trade-offs? In: *Entrepreneurial Business and Economics Review* 11 (2023), Nr. 1, S. 199–212. – URL <https://www.ceeol.com/search/article-detail?id=1205823>. – ISSN 2353-8821
- [Battle 04.08.2024] BATTLE, Guy: *The future of Social Value: From a new government to the Procurement Act*. 04.08.2024. – URL <https://www.socialvalueportal.com/news-and-insights/the-future-of-social-value-from-a-new-government-to-the-procurement-act>

- [Baumgartl u. a. 2021] BAUMGARTL, Agnes ; BAUERNFEIND, Sandra ; BINDER, Karin ; ENGERT, Peter ; HETZEL, Herbert ; KLEEDORFER, Jutta ; KÖTTL, Andreas ; MAREK, Marius ; NEUREITER, Katja ; NUTZ, Claudia ; PECH, Michael ; SCHNEIDER, Ursula ; WEHRBERGER, Florian ; WIENER, Julia ; ÖGNI (Hrsg.): *ÖGNI Positionspapier soziale Nachhaltigkeit*. 2021. – URL https://www.ogni.at/wp-content/uploads/0%CC%88GNI_PP_Soziale_Nachhaltigkeit_20180725.pdf
- [Baureis und Latosik 2021] BAUREIS, Anne ; LATOSIK, Stefan ; KAPPELMANN RECHTSANWÄLTE (Hrsg.): *Auf E folgt S: Taxonomie-Entwurf erläutert den Faktor „S“ aus ESG*. 2021. – URL <https://kapellmann.de/de/beitraege/auf-e-folgt-s-taxonomie-entwurf-erlaeutert-den-faktor-s-aus-esg-1>
- [Bayrische Staatskanzlei 2023] BAYRISCHE STAATSKANZLEI ; BAYERN.RECHT (Hrsg.): *AVBay-KiBiG: § 17 Anstellungsschlüssel*. 2023. – URL <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayAVKiBiG-17>
- [Bénabou und Tirole 2006] BÉNABOU, Roland ; TIROLE, Jean: Incentives and prosocial behavior. In: *American economic review* 96 (2006), Nr. 5, S. 1652–1678
- [Berg und Deisenrieder 2007] BERG, Bernhard ; DEISENRIEDER, Barbara: Versicherungsgesellschaften–Immobilien-Portfoliomanagement bei einzelnen Immobilieninvestoren und-dienstleistern. In: *Handbuch: Immobilien-Portfoliomanagement, Köln* 2007 (2007), S. 465–488
- [Berliner Mieterverein e.V. 2015] BERLINER MIETERVEREIN E.V.: *Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung – Modell der kleinen Schritte*. 2015. – URL <https://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/pm1522.htm>
- [Bertelsmann Stiftung 2022] BERTELSMANN STIFTUNG: *KiTa-Personal braucht Priorität!* 2022. – URL <https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/kita-personal-braucht-prioritaet#detail-content-2c3e-222728>
- [Betz und Harsch 2022] BETZ, Christoph ; HARSCH, Alisa: Auf dem Weg zu einer EU-Sozialtaxonomie: Wie definiert man das „S“ in ESG? In: *KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft* (2022). – URL <https://klardenker.kpmg.de/financialservices-hub/auf-dem-weg-zu-einer-eu-sozialtaxonomie-wie-definiert-man-das-s-in-esg/>
- [Blaeser 2024] BLAESER: *Milieuschutz, Mietpreisbremse & Umwandlungsverordnung in Berlin*. 2024. – URL <https://www.engelvoelkers.com/de-de/berlincommercial/milieuschutz-in-berlin/>
- [Blankfield 09.01.2024] BLANKFIELD, Sarah: *The complexity of defining and measuring social value* & nbsp. 09.01.2024. – URL <https://www.gresb.com/nl-en/the-complexity-of-defining-and-measuring-social-value/>
- [Blears und White 2019] BLEARS, Hon H. ; WHITE, Chris ; SOCIAL VALUE PORTAL (Hrsg.): *National TOMs FRAMEWORK 2019 for social value measurement*. 2019. – URL <https://www.local.gov.uk/sites/default/files/documents/National%20TOMs%202019%20Guidance%201.0.pdf>

- [BNP Paribas 2022] BNP PARIBAS ; BNP PARIBAS (Hrsg.): *ESG Reporting protocol*. 2022. – URL https://reim.bnpparibas.com/sites/default/files/2022-03/BNP_Paribas_REIM_Reporting%20protocol_03%202022.pdf
- [Bodenhaupt 2018] BODENHAUPT, Frank (Hrsg.): *Technisches Handbuch Straßen- und Außenbeleuchtung*. 2. Aufl. Berlin : EW Medien und Kongresse, 2018. – ISBN 9783802211553
- [Böhnlein u. a. 2023] BÖHNLEIN, Jens ; HORSTER, Hermann ; LÖFFLER, Norbert ; SCHÄFER, Dirk-Oliver ; BÜTHE, Franziska ; CASPER, Annelie ; KINDT, Andreas ; KOLZER, Daniel ; KRAUSS, Christian ; PERPEET, Nils ; TITTEL, Dorothea ; WILLIAMS, Martina ; ZIA (Hrsg.): *ESG-Leitfaden für Büroimmobilien: Ausschuss Büroimmobilien*. 2023. – URL https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/11/zia_leitfaden_esg_buroimmobilien.pdf
- [Bone-Winkel u. a. 2016] BONE-WINKEL, Stephan ; ISENHÖFER, Björn ; HOFMANN, Philip ; FRANZ, Mirjam: 1. Projektentwicklung. In: SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.) ; : BONE-WINKEL, Stephan (Hrsg.) ; SCHÄFERS, Wolfgang (Hrsg.): *Betriebswirtschaftliche Grundlagen* Bd. 1. Berlin/Boston : De Gruyter Oldenbourg, 2016, S. 173–248. – ISBN <https://doi.org/10.1515/9783486854541-013>
- [Bone-Winkel und Schulte 2008] BONE-WINKEL, Stephan (Hrsg.) ; SCHULTE, Karl-Werner (Hrsg.): *Handbuch Immobilien-Projektentwicklung*. 3. Aufl. Köln : R. Müller, 2008 (Immobilienfachwissen). – ISBN 3899841670
- [Bosch u. a. 2017] BOSCH, P. ; JONGENEEL, S., ROVERS, V. ; NEUMANN, H. M. ; AIRAKSINEN, M. ; HUOVILA, A.: *CITYkeys indicators for smart city projects and smart cities*. URL https://www.dataplan.info/img_upload/7bdb1584e3b8a53d337518d988763f8d/citykeys.pdf, 2017
- [Bösche 2021] BÖSCHE, Janina ; DIW BERLIN (Hrsg.): *DIW Berlin: A Concept for Measuring Real Estate Sustainability from the Investors' Perspective*. 2021. – URL https://www.diw.de/de/diw_01.c.842543.de/publikationen/vierteljahrshefte/2021_04_3/a_concept_for_measuring_real_estate_sustainability_from_the_investors___perspective.html
- [Boyer u. a. 2016] BOYER, Robert ; PETERSON, Nicole ; ARORA, Poonam ; CALDWELL, Kevin: Five Approaches to Social Sustainability and an Integrated Way Forward. In: *Sustainability* 8 (2016), Nr. 9, S. 8–78. – URL <https://www.mdpi.com/2071-1050/8/9/878>
- [Bramley u. a. 2006] BRAMLEY, Glen ; DEMPSEY, Nicola ; POWER, Sinead ; BROWN, Caroline: What is 'social sustainability', and how do our existing urban forms perform in nurturing it. In: *Engineering and Physical Sciences research Council* (2006), S. 2–40. – URL https://city-form.cardiff.ac.uk/uk/pdfs/pubs_bramleyetal06.pdf
- [Brauer 2011] BRAUER, Kerry-U (Hrsg.): *Grundlagen der Immobilienwirtschaft*. Wiesbaden : Gabler Verlag / Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, Wiesbaden, 2011. – ISBN 978-3-8349-6482-3
- [Brissy 2021] BRISSY, Lydia ; SAVILLS (Hrsg.): *Spotlight: Social value in European real estate*. 2021. – URL https://www.savills.com/research_articles/255800/323134-0

- [Buchholz und Lützkendorf 2022] BUCHHOLZ, Matthias ; LÜTZKENDORF, Thomas: Sustainability aspects in real estate management – basics and opportunities for an indicator-based target and reporting system in real estate companies. In: *Acta Polytechnica CTU Proceedings* 38 (2022), S. 11–17
- [Bühl 2021] BÜHL, Martin: ESG-Integration im Investment Management. In: VEITH, Thomas (Hrsg.) ; CONRADS, Christiane (Hrsg.) ; HACKELBERG, Florian (Hrsg.): *ESG in der Immobilienwirtschaft : Praxishandbuch für den gesamten Immobilien- und Investitionszyklus*. 2021, S. 425–435
- [Bundesamt für Statistik Schweiz 2017] BUNDESAMT FÜR STATISTIK SCHWEIZ ; SCHWEIZER EIDENGESSENOSSENSCHAFT (Hrsg.): *Statistischer Sozialbericht Schweiz: Aktualisierung der Hauptindikatoren*. 2017. – URL <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/soziale-sicherheit/analysen-verlaeuft-system/statistischer-sozialbericht-schweiz.assetdetail.3742629.html>
- [Bundesamt für Statistik Schweiz 2023] BUNDESAMT FÜR STATISTIK SCHWEIZ ; SCHWEIZER EIDENGESSENOSSENSCHAFT (Hrsg.): *Statistischer Sozialbericht Schweiz 2023*. 2023. – URL <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/soziale-sicherheit/analysen-verlaeuft-system/statistischer-sozialbericht-schweiz.assetdetail.26965416.html>
- [Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 280 19.10.2023] BUNDESGESETZBLATT TEIL I NR. 280: *Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung*. 19.10.2023. – URL <https://www.recht.bund.de/bgbl/1/2023/280/V0.html>. – Zugriffsdatum: 15.08.2024
- [Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 16 27.04.2015] BUNDESGESETZBLATT TEIL I NR. 16: *Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG): BGBl. 27.04.2015*
- [Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 22 30.06.2022] BUNDESGESETZBLATT TEIL I NR. 22: *Gesetz zur Erhöhung des Schutzes durch den gesetzlichen Mindestlohn und zu Änderungen im Bereich der geringfügigen Beschäftigung*. 30.06.2022
- [Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 32 17.06.2021] BUNDESGESETZBLATT TEIL I NR. 32: *Gesetz zur Förderung der Betriebsratswahlen und der Betriebsratsarbeit in einer digitalen Arbeitswelt (Betriebsrätemodernisierungsgesetz)*. 17.06.2021
- [Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 34 26.07.2007] BUNDESGESETZBLATT TEIL I NR. 34: *Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV)*. 26.07.2007. – URL https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav#__bgbl__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl107s1519.pdf%27%5D__1723743741930
- [Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 38 08.10.2015] BUNDESGESETZBLATT TEIL I NR. 38: *Gesetz zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoGRefG)*.

08.10.2015. – URL https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=%2F%2F%2A%255B%40attr_id%3D%27bgbl115s1610.pdf%27%255D#__bgbl__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl115s1610.pdf%27%5D__1723746633687

[Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 39 17.08.2006] BUNDESGESETZBLATT TEIL I NR. 39: *Gesetz zur Umsetzung europäischer Richtlinien zur Verwirklichung des Grundsatzes der Gleichbehandlung.* 17.08.2006. – URL https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=%2F%2F%2A%5B%40attr_id%3D%27bgbl1106s1897.pdf%27%5D#__bgbl__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl1106s1897.pdf%27%5D__1723744150228

[Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 44 23.08.2024] BUNDESGESETZBLATT TEIL I NR. 44: *Verordnung über Arbeitsstätten.* 23.08.2024. – URL https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl1104s2179.pdf%27%5D#__bgbl__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl1104s2179.pdf%27%5D__1724392291469. – Zugriffsdatum: 23.08.2024

[Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 45 14.12.2018] BUNDESGESETZBLATT TEIL I NR. 45: *Gesetz zur Weiterentwicklung des Teilzeitrechts – Einführung einer Brückenteilzeit.* 14.12.2018. – URL https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=%2F%2F%2A%5B%40attr_id%3D%27bgbl1118s2384.pdf%27%5D#__bgbl__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl1118s2384.pdf%27%5D__1723745418531

[Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 45 26.09.2012] BUNDESGESETZBLATT TEIL I NR. 45: *Bekanntmachung der Neufassung des Achten Buches Sozialgesetzbuch.* 26.09.2012. – URL https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl112s2022.pdf%27%5D#__bgbl__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl112s2022.pdf%27%5D__1723745110284

[Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 46 22.07.2021] BUNDESGESETZBLATT TEIL I NR. 46: *Gesetz über die unternehmerischen Sorgfaltspflichten in Lieferketten.* 22.07.2021

[Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 58 23.08.2017] BUNDESGESETZBLATT TEIL I NR. 58: *Gesetz zur Stärkung der betrieblichen Altersversorgung und zur Änderung anderer Gesetze (Betriebsrentenstärkungsgesetz).* 23.08.2017. – URL https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl1117s3214.pdf%27%5D#__bgbl__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl1117s3214.pdf%27%5D__1723745272525

[Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 67 31.12.2020] BUNDESGESETZBLATT TEIL I NR. 67: *Gesetz zur Verbesserung des Vollzugs im Arbeitsschutz (Arbeitsschutzkontrollgesetz).* 31.12.2020. – URL https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=%2F%2F%2A%5B%40attr_id%3D%27bgbl1120s3334.pdf%27%5D#__bgbl__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl1120s3334.pdf%27%5D__1723745535026

[Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 72 10.11.2017] BUNDESGESETZBLATT TEIL I NR. 72: *Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs.* 10.11.2017. – URL https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl1117s3634.pdf%27%5D#__bgbl__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl1117s3634.pdf%27%5D__1723746017120

[Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 75 15.08.2024] BUNDESGESETZBLATT TEIL I NR. 75: *Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung.* 15.08.2024. – URL https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?start=%2F%2F%2A%5B%40attr_id%3D%27bgbl1120s3334.pdf%27%5D#__bgbl__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl1120s3334.pdf%27%5D__1723745535026

de/xaver/bgbl/start.xav?start=%2F%2F%2A%5B%40attr_id%3D%27bgbl117s3786.pdf%27%5D#__bgbl__%2F%2F%5B%40attr_id%3D%27bgbl117s3786.pdf%27%5D__1723746274064

[Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2024] BUNDESMINISTERIUM FÜR ARBEIT UND SOZIALES: *Übersicht zu bereits beschlossenen Gesetzen und Verordnungen*. 2024. – URL https://www.bmas.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Tag-SucheDoctype_Formular.html?sortOrder=yearOfIssue_dt+desc&documentType_=Law&cl2Categories_Gesetzesstatus=Erlassen

[Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz 2015] BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, NUKLEARE SICHERHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: *Die 2030-Agenda für Nachhaltige Entwicklung*. 2015. – URL <https://www.bmu.de/themen/nachhaltigkeit/2030-agenda>

[Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz 2024] BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, NUKLEARE SICHERHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: *Lemke begrüßt neues EU-Gesetz zur Wiederherstellung der Natur als Meilenstein für die Natur in Europa- BMUV - Pressemitteilung*. 2024. – URL <https://tinyurl.com/bdhyk9jt>

[Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2009] BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG: Benchmarks für die Energieeffizienz von Nichtwohngebäuden: Vergleichswerte für Energieausweise. (2009). – URL https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2009/DL_0N092009.pdf;jsessionid=DDAA4AF912CA46A1867C9B5FD468802E.live21302?__blob=publicationFile&v=1

[Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz 2020] BUNDESMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND KLIMASCHUTZ: *Regeln und Vorschriften für die öffentliche Vergabe: das Vergaberecht*. 2020. – URL <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Artikel/Wirtschaft/vergabe-uebersicht-und-rechtsgrundlagen.html>

[Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz 2024] BUNDESMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT UND KLIMASCHUTZ: *Novelle des Gebäudeenergiegesetzes auf einen Blick (GEG)*. (2024). – URL https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/geg-auf-einen-blick.pdf?__blob=publicationFile&v=3

[Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2024] BUNDESMINISTERIUM FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN: *Gebäudeenergiegesetz (GEG) - Was gilt für meine Heizung ab 2024?* 2024. – URL <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/GEG/GEG-Top-Thema-Artikel.html>

[Bundesverband Investment und Asset Management 2022] BUNDESVERBAND INVESTMENT UND ASSET MANAGEMENT: *Umsetzung der Nachhaltigkeitspräferenzen bei Investmentfonds - aktuelle Herausforderungen und Erkenntnisse*. (2022), S. 1–4. – URL https://www.bvi.de/fileadmin/user_upload/220802_NHP_Herausforderungen_bei_Fonds.pdf

- [Bunzel 2019] BUNZEL, Arno ; DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK (Hrsg.): *Kooperative Baulandentwicklung – eine Zwischenbilanz*. 2019. – URL https://difu.de/sites/difu.de/files/archiv/veranstaltungen/berichte/2019-02-13_difu-dialog_bunzel.pdf
- [Burmester und Wohlfahrt 2018] BURMESTER, Monika ; WOHLFAHRT, Norbert ; HANS BÖCKLER STIFTUNG (Hrsg.): *Der Social Impact Bond - Konzept und Implementierung*. 2018. – URL https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-006960
- [Busch u. a. 2023] BUSCH, Timo ; OHLSON, Tanja ; SZYMCZAK, Wiebke ; HOEPNER, Andreas ; HOEPER, Katharina ; REZEC, Michael ; SHCNEIDER FABIOLA ; LÖFFLER, Karsten ; RINK, Sebastian ; NAGEL, Maik ; ZAGERMANN, Dennis: Kurzbroschüre | Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Finanzwirtschaft. In: *Bundesministerium für Umwelt; Naturschutz und nukleare Sicherheit* (2023), S. 5–51. – URL https://www.researchgate.net/profile/Dennis-Zagermann/publication/376315101_Auf_dem_Weg_zu_einer_nachhaltigen_Finanzwirtschaft/links/6572f597ea5f7f02054f11c0/Auf-dem-Weg-zu-einer-nachhaltigen-Finanzwirtschaft.pdf
- [Cajias u. a. 2019] CAJIAS, Marcelo ; FUERST, Franz ; BIENERT, Sven: Tearing down the Information Barrier: The Price impacts of Energy Efficiency Ratings for Buildings in the German Rental Market. In: *Energy Research & Social Science* 47 (2019), S. 177–191
- [Chan 2023] CHAN, Shuen ; LEGAL & GENERAL (Hrsg.): *Social impact toolkit for real estate investments*. 2023. – URL <https://group.legalandgeneral.com/en/our-purpose/future-proofing-society/measuring-the-social-impact-of-our-real-assets>
- [City of Amsterdam 2021] CITY OF AMSTERDAM: *Policy: Urban development*. 2021. – URL <https://www.amsterdam.nl/en/policy/urban-development/#hc53f7691-7138-46a5-a61b-26ad3855c991>
- [Clark 15.05.2024] CLARK, Dan: Social Value Portal signs first delivery partner for its Real Estate Social Value Index (RESVI). In: *FM Business Daily* (15.05.2024). – URL <https://tinyurl.com/mvm9zmnj>
- [Coase 1960] COASE, Ronald H.: The Problem of Social Cost. In: *The Journal of Law and Economics* (1960), Nr. 56, S. 837–877
- [Cohen 2024] COHEN, Boyed ; SMART CITIES COUNCIL (Hrsg.): *Smart City Index Master Indicators Survey*. 2024. – URL <https://www.smartcitiescouncil.com/resources/smart-city-index-master-indicators-survey>
- [Coleman 1988] COLEMAN, James S.: Social Capital in the Creation of Human Capital. In: *American Journal of Sociology* 94 (1988), S. 95–120
- [Commissariat général au développement durable 2017] COMMISSARIAT GÉNÉRAL AU DÉVELOPPEMENT DURABLE: *La transition - Analyse d'un concept*. 2017. – URL <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/publications/Th%C3%A9ma%20-%20Transition%20-%20Analyse%20d%27un%20concept.pdf>

- [Conrads u. a. 2024] CONRADS, Christiane ; VEITH, Thomas ; HORST, Sandra ; CORNYN, ANTHONY, CELINE ; JAKOB ; HERMANN, Luisa: *Mapping ESG: A Landscape Review of Certifications Reporting Frameworks and Practices*. 2024. – URL <https://tinyurl.com/bddzywtd>
- [Corfe und Pardoe 2024] CORFE, Scott ; PARDOE, Linus: *Social value roadmap for real estate*. 2024. – URL <https://www.smf.co.uk/publications/social-value-roadmap-for-real-estate/>
- [Cornford 2022] CORNFORD, Tim: *Introducing RESVI: The Real Estate Social Value Index*. 2022. – URL https://8899996.fs1.hubspotusercontent-na1.net/hubfs/8899996/RESVI/SVP_RESVI%20infosheet_2024.pdf?_hstc=32231265.f22be5b0adeb73a019965933a41c05eb.1723102048237.1723102048237.1723102048237.1&_hssc=32231265.1.1723102048237&_hsfp=1356714590
- [Correia und Wünstel 2011] CORREIA, L. ; WÜNSTEL, K.: *Expert Working Group on: Smart Cities Applications and Requirements*. Lisbon, 2011. – URL <https://scholar.google.com/citations?user=a0tgrxcaaaaj&hl=de&oi=sra>
- [Cozens und Love 2015] COZENS, Paul ; LOVE, Terence: A Review and Current Status of Crime Prevention through Environmental Design (CPTED). In: *Journal of Planning Literature* 30 (2015), Nr. 4, S. 393–412. – ISSN 0885-4122
- [Da Cunha und Coimbra 2021] DA CUNHA, Francisco ; COIMBRA, Filipa B. ; DELOITTE CENTRAL EUROPE (Hrsg.): *The impact of Social Good on Real Estate*. 2021. – URL <https://www.deloitte.com/content/dam/Deloitte/ce/Documents/real-estate-pdf/ce-real-estate-predictions-2021-article-7.pdf?logActivity=true>
- [Daly und Giertz 1975] DALY, George ; GIERTZ, J. F.: Externalities, Extortion, and Efficiency. In: *The American Economic Review* 65 (1975), Nr. 5, S. 997–1001. – URL https://www.jstor.org/stable/1806636?casa_token=qn52w_nsy04aaaaa:m9lcvqib2s95aro6nznfwt09gmrveip7wqrr_cnrn55s06urhzwstmjjxookoacgkqzga7bcrcxrd8x0panengotyru17j5er6zrlzt0o_1v2fbtcccqpww
- [Dempsey u. a. 2011] DEMPSEY, Nicola ; BRAMLEY, Glen ; POWER, Sinéad ; BROWN, Caroline: The social dimension of sustainable development: Defining urban social sustainability. In: *Sustainable Development* 19 (2011), Nr. 5, S. 289–300. – URL https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1002/sd.417?casa_token=uVyW_eEdqKQAAAAA%3AL0a0_GbdTuce3xzDh-aRqwBSW3L4BQGCq_NLePEWqm14clfZi8DKhFVmeN6gon_FTG9hxFv8RqqPukv0. – ISSN 1099-1719
- [Destatis 2023] DESTATIS: *Europäischer Green Deal: Ziele, yearn und Fakten 2023*. 2023. – URL https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/GreenDeal/_inhalt.html
- [Deutscher Bundestag 2020] DEUTSCHER BUNDESTAG: *Bundestag verschärft die Mietpreisbremse*. 2020. – URL <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2020/kw07-de-mietpreisbremse-680784>

- [Deutscher Städtetag 2015] DEUTSCHER STÄDTETAG: Integrierte Stadtentwicklungsplanung und Stadtentwicklungsmanagement: Positionspapier des Deutschen Städtetags. (2015). – URL <https://www.staedtetag.de/files/dst/docs/Publicationen/Positionspapiere/Archiv/integrierte-stadtentwicklungsplanung-positionspapier-2015.pdf>
- [Deutsches Institut für Normung 2011] DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG: *DIN 18040 - Norm Barrierefreies Bauen*. 2011. – URL <https://www.din18040.de/>
- [Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V. 2018] DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG BERLIN E.V.: Evaluierung der Mietpreisbremse: Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse). (2018). – URL https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Fachpublikationen/MPB_Gutachten_DIW.pdf?__blob=publicationFile&v=4
- [Dezernat für Kultur der Stadt Leipzig 2023] DEZERNAT FÜR KULTUR DER STADT LEIPZIG: Neufassung Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-08190-NF-01. (2023), S. 1–8. – URL <https://www.l-iz.de/wp-content/uploads/2023/07/2023-06-21-VII-DS-08190-NF-01-Fachfoerderrichtlinie-V0.pdf>
- [Dezernat Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig 2024] DEZERNAT STADTENTWICKLUNG UND BAU DER STADT LEIPZIG: VII-DS-09202-Wohnungspolitisches-Konzept-Fortschreibung-2023-Entwurf. (2024). – URL https://static.leipzig.de/fileadmin/medienyearnbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung-Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Leipzig_weiter_denken/Wohnen/VII-DS-09202-Wohnungspolitisches-Konzept-Fortschreibung-2023-Entwurf.pdf
- [Diederichs und Preus 2020] DIEDERICHS, Claus J. ; PREUS, N.: Projektentwicklung und Immobilienmanagement. In: DIEDERICH, C., MALKWITZ, A. (Hrsg.): *Bauwirtschaft und Baubetrieb. Handbuch für Bauingenieure*. Wiesbaden : SPRINGER VIEWEG, 2020
- [Dixon 2019] DIXON, Tim: Measuring the Social Sustainability of New Housing Development: A Critical Review of Assessment Methods. In: *Journal of Sustainable Real Estate* 11 (2019), Nr. 1, S. 16–39. – URL <https://centaur.reading.ac.uk/82774/8/Measuring%20the%20Social%20Sustainability%20of%20New%20Housing%20Development%20A%20Critical%20Review%20of%20Assessment%20Methods.pdf#:~:text=URL%3A%20https%3A%2F%2Fcentaur.reading.ac.uk%2F82774%2F8%2FMeasuring%2520the%2520Social%2520Sustainability%2520of%2520New%2520Housing%2520Development%2520A%2520Critical%2520Review%2520of%2520Assessment%2520Methods.pdf%0AVisible%3A%20%25%20>
- [Dixon und Woodcraft 2013] DIXON, Timothy J. ; WOODCRAFT, Saffron: Creating strong communities—measuring social sustainability in new housing development. In: *Town and Country Planning Association* 82 (2013), Nr. 11, S. 473–480. – URL <https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/10049018/1/tim-dixon-design-wellbeing-paper.pdf>
- [von Dohnanyi und Martens 2017] DOHNANYI, Johannes von ; MARTENS, Axel ; CHANGE MAGAZIN (Hrsg.): *Warum gerade in Amsterdam viele ungewöhnliche Ideen entstehen*. 2017. – URL <https://www.change-magazin.de/de/ueberblick-amsterdam-als-smart-city/>

- [Dooley 02.02.2023] DOOLEY, Greg: Designing Sustainable Offices. In: *K2 Space* (02.02.2023). – URL <https://k2space.co.uk/knowledge/designing-sustainable-offices>
- [Dreyer 2021] DREYER, Bianca Christel u. a.: Fostering Cultures of Sustainability in a Multi-Unit Office Building: A Theory of Change. In: *Frontiers in psychology* 624311 (2021), Nr. 12. – ISSN 1664-1078
- [Drooms 2021] DROOMS: *ESG regulation in France*. 2021. – URL https://drooms.com/whitepapers/english/220809_Drooms-ESG-France_Factsheet_EN.pdf
- [Drubel 2022] DRUBEL, Julia: Die ILO und das Ziel internationaler Arbeitsstandards. In: *Das ILO-Zwangsarbeitsverbot in der globalisierten Wirtschaft : Zu den Grenzen der Wirksamkeit einer Norm*. Wiesbaden : Springer Fachmedien Wiesbaden, 2022, S. 129–170. – ISBN 978-3-658-38981-9
- [Duca und Fischer 2021] DUCA, David ; FISCHER, Laura ; EBP (Hrsg.): *All stakeholder approach to socially sustainable development*. 2021. – URL <https://www.ebp.global/ch-en/focus/all-stakeholder-approach-socially-sustainable-development>
- [Europäische Kommission 2021a] EUROPÄISCHE KOMMISSION: EUROPÄISCHER GRÜNER DEAL. (2021), S. 1–26. – URL https://ec.europa.eu/commission/presscorner/api/files/attachment/869811/EGD_brochure_DE.pdf.pdf
- [Europäische Kommission 2021b] EUROPÄISCHE KOMMISSION: *Strategy for Financing the Transition to a Sustainable Economy*. 2021. – URL https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:9f5e7e95-df06-11eb-895a-01aa75ed71a1.0001.02/DOC_1&format=PDF
- [Europäische Kommission 2024a] EUROPÄISCHE KOMMISSION: *Verordnung - 2019/2088 - EN - Offenlegungsverordnung - EUR-Lex*. 2024. – URL <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX%3A32019R2088>
- [Europäische Kommission 2024b] EUROPÄISCHE KOMMISSION: *Verordnung - 2020/852 - EN - taxonomie verordnung - EUR-Lex*. 2024. – URL <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX%3A32020R0852>
- [Europäische Union 2022] EUROPÄISCHE UNION: *Richtlinie (EU) 2022/2464 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Dezember 2022 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 und der Richtlinien 2004/109/EG, 2006/43/EG und 2013/34/EU hinsichtlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen*. 2022. – URL <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32022L2464>
- [Europäischer Rat 2022] EUROPÄISCHER RAT: *Rat verabschiedet 8. Umweltaktionsprogramm*. 2022. – URL <https://www.consilium.europa.eu/de/press/press-releases/2022/03/29/council-adopts-8th-environmental-action-programme/>
- [European Investment Bank 2022] EUROPEAN INVESTMENT BANK: *Umwelt- und Sozialstandards der Europäischen Investitionsbank*. (2022). – URL <https://www.eib.org/de/publications/eib-environmental-and-social-standards>

- [Everding 2009] EVERDING, Dagmar: *Handbuch Barrierefreies Bauen: Bildkommentar zu DIN 18030*. Köln : Verlagsgesellschaft Müller, 2009. – URL https://api.pageplace.de/preview/DT0400.9783481028640_A28847778/preview-9783481028640_A28847778.pdf. – ISBN 9783481020309
- [Feldstein 1976] FELDSTEIN, Martin: Social security and the distribution of wealth. In: *Journal of the american statistical association* 71 (1976), Nr. 356, S. 800–807
- [Fernandez-Anez u. a. 2020] FERNANDEZ-ANEZ, Victoria ; VELAZQUEZ, Guillermo ; PEREZ-PRADA, Fiamma ; MONZÓN, Andrés: Smart City Projects Assessment Matrix: Connecting Challenges and Actions in the Mediterranean Region. In: *Journal of Urban Technology* 27 (2020), Nr. 4, S. 79–103. – URL <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/10630732.2018.1498706>
- [de Fine Licht und Folland 2019] FINE LICHT, Karl de ; FOLLAND, Anna: Defining “Social Sustainability”: Towards a Sustainable Solution to the Conceptual Confusion. In: *Etikk i praksis - Nordic Journal of Applied Ethics* (2019), Nr. 2, S. 21–39. – URL https://www.ntnu.no/ojs/index.php/etikk_i_praksis/article/view/2913. – ISSN 1890-4009
- [Finkel und Bolden 2019] FINKEL, Jared ; BOLDEN, Kyle ; PWC (Hrsg.): *Sustainable sustainability in real estate*. 2019. – URL https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/en_us/topics/real-estate-hospitality-and-construction/ey-sustainable-sustainability-in-real-estate.pdf
- [Frehner 16.4.2024] FREHNER, Max: Mietpreisbremse: Was sie regelt und für welche Region sie gilt. In: *Deutsche Handwerks Zeitung* (16.4.2024). – URL <https://www.deutsche-handwerks-zeitung.de/mietpreisbremse-mietbremse-2024-160821/>
- [Fricke 2023] FRICKE, Axel: Strategien der Wohnungspolitik aus kommunaler Sicht. In: FRICKE, Axel (Hrsg.) ; HELD, Tobias (Hrsg.) ; SCHMITZ-VELTIN, Ansgar (Hrsg.): *Wohnen in Großstadregionen Baden-Württembergs*. Hannover : ARL - Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft, 2023 (Arbeitsberichte der ARL), S. 75–122. – URL <https://www.econstor.eu/handle/10419/279771>. – ISBN 978-3-88838-441-7
- [Fricke u. a. 2023] FRICKE, Axel (Hrsg.) ; HELD, Tobias (Hrsg.) ; SCHMITZ-VELTIN, Ansgar (Hrsg.): *Arbeitsberichte der ARL*. Bd. 36: *Wohnen in Großstadregionen Baden-Württembergs: Herausforderungen für die Wohnungsmärkte in Wachstumsregionen*. Hannover : ARL - Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft, 2023. – URL <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/279768/1/1869958543.pdf>. – ISBN 9783888384417
- [Fürst 2017] FÜRST, Franz: Klimaschutz in der Immobilienwirtschaft: Potenziale und Hindernisse. In: ROTTKE, Nico (Hrsg.) ; VOIGTLÄNDER, Michael (Hrsg.): *Immobilienwirtschaftslehre - Ökonomie*. Wiesbaden : Springer Gabler, 2017, S. 559–577. – URL https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-658-18195-6_20. – ISBN 978-3-658-18195-6

- [Gallage-Alwis und de Robillard 17.01.2024] GALLAGE-ALWIS, Sylvie ; ROBILLARD, Gaëtan de: *Environmental, Social & Governance Law France 2024*. 17.01.2024. – URL <https://iclg.com/practice-areas/environmental-social-and-governance-law/france>
- [Gallego-Álvarez u. a. 2019] GALLEGO-ÁLVAREZ, Isabel ; LOZANO, María B. ; RODRÍGUEZ-ROSA, Miguel: Analysis of Social Sustainability Information in a Global Context According to the New Global Reporting Initiative 400 Social Standards. In: *Sustainability* 11 (2019), Nr. 24, S. 70–73. – URL <https://www.mdpi.com/2071-1050/11/24/7073>
- [Gehl 2020] GEHL, Jan: *Leben zwischen Häusern*. 3. Auflage. Berlin : Jovis, 2020. – ISBN 9783868591460
- [Giffinger 2016] GIFFINGER, Rudolf: Smart City–ein Konzept für sozial nachhaltige Stadtentwicklung. In: *Wien wächst–Smart City Stadtpunkte* (2016), Nr. 22, S. 24–33. – URL https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/sozialestadt/rudolf_giffinger_17.2.2016.pdf
- [Giffinger u. a. 2007] GIFFINGER, Rudolf ; FERTNER, Christian ; KRAMAR, Hans ; KALASEK, Robert ; PICHLER-MILANOVIC, Natasa ; MEIJERS, Evert J.: *Smart cities. Ranking of European medium-sized cities. Final report*. 2007. – URL <https://repositum.tuwien.at/handle/20.500.12708/153435>
- [Giffinger u. a. 2010] GIFFINGER, Rudolf ; HAINDLMAIER, Gudrun ; KRAMAR, Hans: The role of rankings in growing city competition. In: *Urban Research & Practice* 3 (2010), Nr. 3, S. 299–312. – URL <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/17535069.2010.524420>. – ISSN 1753-5069
- [Glaeser u. a. 2009] GLAESER, Edward L. ; RESSEGER, Matt ; TOBIO, Kristina: Inequality in cities. In: *Journal of regional science* 49 (2009), Nr. 4, S. 617–646
- [Goh u. a. 2016] GOH, Jie M. ; GAO, GUODONG ; AGARWAL, Ritu: The creation of social value. In: *MIS Quarterly* 40 (2016), Nr. 1, S. 247–264. – URL https://www.jstor.org/stable/26628392?casa_token=dkpbpunk7k0aaaaa:ps1b5obkyfdmjxwhxstzxrqkpiedrhmteqxnspxhxyv-dior_agyecjefx10t8v2n6tjrfnzpks60huucowcwlardlufimgxh1zbsezdbbyngfhh6zf
- [Govedarica 2018] GOVEDARICA, Srdjan ; DEUTSCHLANDFUNK (Hrsg.): *Sozialer Wohnungsbau - Warum Wiener günstig wohnen*. 2018. – URL <https://www.deutschlandfunk.de/sozialer-wohnungsbau-warum-wiener-guenstig-wohnen-100.html>
- [Government Offices of Sweden 2021] GOVERNMENT OFFICES OF SWEDEN: SWEDEN 2021 Report on the implementation of the 2030 Agenda for Sustainable Development. (2021). – URL https://hlpf.un.org/sites/default/files/vnrs/2021/279582021_VNR_Report_Sweden.pdf
- [GRI 2024] GRI ; GLOBAL SUSTAINABILITY STANDARDS BOARD (Hrsg.): *Consulty-eard Set of the GRI Standards*. 2024. – URL <https://www.globalreporting.org/how-to-use-the-gri-standards/gri-standards-english-language/>

- [Habitat for Humanity 2021] HABITAT FOR HUMANITY ; HABITAT FOR HUMANITY (Hrsg.): *Housing and the Sustainable Development Goals: The transformational impact of housing*. 2021. – URL https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/Solid-Ground-SDG_booklet-upyear-2021.pdf
- [Häbker und Jung 2016] HÄSSLER, Rolf D. ; JUNG, Till H.: Im Prinzip gut – die Principles for Responsible Investment. In: WENDT, Karen (Hrsg.): *CSR und Investment Banking*. Berlin, Heidelberg : Springer Berlin Heidelberg, 2016 (Management-Reihe Corporate Social Responsibility), S. 135–147. – ISBN 978-3-662-43708-7
- [Henning u. a. 2022] HENNING, Kerstin ; HAIDL, Laura V. ; PAULUS, Rouven-Cedric ; INSTITUT FÜR CORPORATE GOVERNANCE (Hrsg.): *Social Impact Investing: Social Impact. Assetklassen*. 2022. – URL <https://icg-institut.de/de/social-impact-investing/studie-social-impact-assetklassen/>
- [Henning u. a. 2021] HENNING, Kerstin ; SCHIERECK, Dirk ; GÖTZ, Laura ; INSTITUT FÜR CORPORATE GOVERNANCE (Hrsg.): *Social Impact Investing: Rendite. Wert. Wirkung*. 2021. – URL <https://icg-institut.de/de/social-impact-investing/studie-rendite-wert-wirkung/>
- [Heptig 2023] HEPTIG, Marc: Die Mischung macht's? Das Shopping-Center wird zum Mixed-Use-Center. In: *Standort* 47 (2023), Nr. 3, S. 237–246. – URL <https://link.springer.com/article/10.1007/s00548-023-00877-8>. – ISSN 1432-220X
- [Hickey u. a. 2019] HICKEY, Ross ; MINAKER, Bradley ; PAYNE, A. A.: The sensitivity of charitable giving to the timing and salience of tax credits. In: *National Tax Journal* 72 (2019), Nr. 1, S. 79–110
- [Hochbaudepartement der Stadt Zürich 2008] HOCHBAUDEPARTEMENT DER STADT ZÜRICH: *ZIELVEREINBARUNGEN SIA-Empfehlung 112/1 Nachhaltiges Bauen – Hochbau*. 2008. – URL <https://www.bing.com/search?q=SIA+112%2F1+Nachhaltiges+Bauen+%E2%80%93+Hochbau+schweiz&q=qs=n&form=QBRE&sp=-1&ghc=1&lq=0&pq=sia+112%2F1+nachhaltiges+bauen+%E2%80%93+hochbau+schweiz&sc=10-46&sk=&cvid=4ED822FF696F48189688277F8AC7B7D2&ghsh=0&ghacc=0&ghpl=>
- [Homagk 2023] HOMAGK, Lisa-Maria: *Soziale Nachhaltigkeit ist messbar! Kennzahlen für sozial nachhaltige Wohnimmobilien – DKG '23 in Frankfurt am Main*. 2023. – URL <https://dkg2023.de/papers/soziale-nachhaltigkeit-ist-messbar-kennzahlen-88953>
- [Housing First Europe 2024] HOUSING FIRST EUROPE: *Sweden - Housing First Europe*. 2024. – URL <https://housingfirsteurope.eu/country/sweden/>
- [Huetting und Reijnders 2004] HUETING, Roefie ; REIJNDERS, Lucas: Broad sustainability contra sustainability: the proper construction of sustainability indicators. In: *Ecological Economics* 50 (2004), Nr. 3-4, S. 249–260. – ISSN 0921-8009
- [Institut für Corporate Governance 2021] INSTITUT FÜR CORPORATE GOVERNANCE: *Social Impact Investment - Leitfaden - Deutsch – Institut für Corporate Governance*. 2021. – URL <https://icg-institut.de/de/social-impact-investing/leitfaden/>

- [Institut für Corporate Governance 2023] INSTITUT FÜR CORPORATE GOVERNANCE: *Studie - Social. Impact. Assetklassen.* 2023. – URL <https://icg-institut.de/de/social-impact-investing/studie-social-impact-assetklassen/>
- [Institute Nazionale di Statistica 2024] ISTITUTE NAZIONALE DI STATISTICA: *Rapporto SDGs 2024: Informazioni statistiche per l'Agenda 2030 in Italia.* 2024. – URL <https://www.istat.it/storage/rapporti-tematici/sdgs/2024/Rapporto-SDGs2024-Ebook.pdf>
- [International Finance Corporation 2004] INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION ; WORLD BANK GROUP (Hrsg.): *Who Cares Wins.* 2004. – URL <https://documents1.worldbank.org/curated/en/444801491483640669/pdf/113850-BRI-IFC-Breif-whocares-PUBLIC.pdf>
- [International Labour Organization 1948] INTERNATIONAL LABOUR ORGANIZATION: *Freedom of Association and Protection of the Right to Organise Convention, 1948 (No. 87): Co97.* 1948. – URL https://normlex.ilo.org/dyn/normlex/en/f?p=NORMLEXPUB:12100:0::NO::P12100_INSTRUMENT_ID:312232
- [International Labour Organization 1999] INTERNATIONAL LABOUR ORGANIZATION: *Worst Forms of Child Labour Convention, 1999 (No. 182): C182.* 1999. – URL https://normlex.ilo.org/dyn/normlex/en/f?p=NORMLEXPUB:12100:0::NO::P12100_ILO_CODE:C182
- [International Labour Organization 2022] INTERNATIONAL LABOUR ORGANIZATION ; ILO PUBLISHING (Hrsg.): *Erklärung der IAO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit (1998).* 2022. – URL <https://www.ilo.org/de/resource/erklaerung-der-iao-ueber-grundlegende-prinzipien-und-rechte-bei-der-arbeit-0>
- [ISO 2018] ISO: *ISO 45001:2018: Occupational health and safety management systems — Requirements with guidance for use.* 2018. – URL <https://www.iso.org/standard/63787.html>
- [ISO 2021] ISO: *ISO 37001:2016 Anti-bribery management systems — A practical guide.* 2021. – URL <https://www.iso.org/publication/PUB100457.html>
- [Jacobs 1961] JACOBS, Jane: *The death and life of great American cities.* New York : Random House, 1961. – ISBN 0394421590
- [Janjua u. a. 2020] JANJUA, Shahana Y. ; SARKER, Prabir K. ; BISWAS, Wahidul K.: Development of triple bottom line indicators for life cycle sustainability assessment of residential bulidings. In: *Journal of Environmental Management* 264 (2020), S. 110–476. – URL <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0301479720304102>. – ISSN 0301-4797
- [Jenkins 2009] JENKINS, Heledd: A ‘business opportunity’ model of corporate social responsibility for small– and medium–sized enterprises. In: *Business Ethics: A European Review* 18 (2009), Nr. 1, S. 21–36. – ISSN 1467-8608
- [de Jong u. a. 2015] JONG, Martin de ; JOSS, Simon ; SCHRAVEN, Daan ; ZHAN, Changjie ; WEIJNEN, Margot: Sustainable–smart–resilient–low carbon–eco–knowledge cities; making sense of a multitude of concepts promoting sustainable urbanization. In: *Journal*

- of Cleaner Production* 109 (2015), S. 25–38. – URL https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0959652615001080?casa_token=9dd_ziig9j4aaaaa:fdhkgxespnkubmjpgcwtrnn70jg9_z-0zgdzqs_wzpx3kkmqoojj0m4nmuhvjnlwpzzjed8. – ISSN 0959-6526
- [Joseph Rowntree Foundation 2021] JOSEPH ROWNTREE FOUNDATION ; JOSEPH ROWNTREE FOUNDATION (Hrsg.): *UK Poverty 2020/21*. 2021. – URL <https://www.jrf.org.uk/uk-poverty-2020-21>
- [Just u. a. 2008] JUST, Tobias ; MAENNIG, Wolfgang ; SCHWALBACH, Joachim ; VOIGTLÄNDER, Michael: Stadttrendite: Wirklich von Nutzen? Ein Streitgespräch [dt.]. In: *Deutsche Bank Research. Aktuelle Themen* (2008), Nr. 418
- [Just und Uttich 2024] JUST, Tobias ; UTTICH, Steffen: *Es sind nicht nur Gebäude: Was Anleger über Immobilienmärkte wissen müssen*. 3., aktualisierte Auflage. Frankfurt am Main : Frankfurter Allgemeine Buch, 2024. – ISBN 9783962511845
- [Kalsi 08.02.2021] KALSI, Sonny: What It Means To Be A Socially Responsible Real Estate Investment Manager. In: *Forbes* (08.02.2021). – URL <https://www.forbes.com/sites/forbesrealestatecouncil/2021/02/08/what-it-means-to-be-a-socially-responsible-real-estate-investment-manager/>
- [Karnebitter und Peer 2024] KARNEBITTER, Florian ; PEER, Josef ; SILK, David M. (Hrsg.) ; LU WACHTELL, CARMEN X. W. (Hrsg.): *ICLG: Environmental, Social & Governance Law 2024 - Austria*. 2024. – URL <https://iclg.com/practice-areas/environmental-social-and-governance-law#countrychapters>
- [Kaur 2022] KAUR, Raagveen S.: *Study of Changing Housing Developments in Chandigarh and Their Impact on the Urban Realm*. Uttar Pradesh, Indien, Amity School of Architecture and Planning, Dissertation, 2022. – URL https://www.academia.edu/119741191/Study_Of_Changing_Housing_Developments_in_Chandigarh_and_Its_Impact_on_The_Urban_Realm
- [Keavy 2024] KEAVY ; PARAMOUNT INTERIORS (Hrsg.): *How social spaces can increase productivity in the workplace*. 2024. – URL <https://paramountdb.com/insight/office-social-spaces-productivity/>
- [Kell 2018] KELL, Georg: The Remarkable Rise Of ESG. In: *Forbes* (2018). – URL <https://www.forbes.com/sites/georgkell/2018/07/11/the-remarkable-rise-of-esg/>
- [Kemper und Fainstein 2011] KEMPER, Jan ; FAINSTEIN, Susan S.: The Just City. In: *Raumforschung und Raumordnung* 69 (2011), Nr. 2. – URL <https://link.springer.com/article/10.1007/s13147-011-0080-8#citeas>
- [Kinateder 2017] KINATEDER, Thomas: Projektentwicklung. In: ROTTKE, Nico B. (Hrsg.): *Immobilienwirtschaftslehre - Management*. Wiesbaden : Springer Fachmedien Wiesbaden, 2017, S. 503–532. – ISBN 978-3-658-18192-5
- [Klatte u. a. 2023] KLATTE, Lara ; RÄDEKER, Lisa ; HACKELBERG, Florian ; PWC (Hrsg.): *Social-Value in der Wohnungswirtschaft*. 2023. – URL <https://www.pwc.de/de/real-estate/social-value-in-der-wohnungswirtschaft.pdf>

- [Knife u. a. 2014] KNIFE, KAHN ; HAUGHTON, Andre ; DIXON, Edward: Measuring sustainability and effectiveness of social value creation by social sector actors/social enterprises, within developing countries. In: *Academy of Entrepreneurship Journal* 20 (2014), Nr. 1, S. 1–22
- [Koning 2001] KONING, Juliette: Social sustainability in a globalizing world: context, theory and methodology explored. In: *Proceedings of the UNESCO/MOST Meeting, The Hague, The Netherlands*. URL <https://tinyurl.com/2uj8uc7c>, 2001, S. 22–23
- [Köster 2021] KÖSTER, Gerd N.: *Projektentwicklung von Immobilien*. Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, 2021. – URL <https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/978-3-658-35876-1.pdf>
- [Kreiner u. a. 2015] KREINER, H. ; PASSER, A. ; WALLBAUM, H.: A new systemic approach to improve the sustainability performance of office buildings in the early design stage. In: *Energy and Buildings* 109 (2015), S. 385–396. – URL <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0378778815302802>
- [Kreutel u. a. 2021] KREUTEL, Sebastian ; HINZMANN, Eric ; WOLLNHAUPT, Felix: Real Estate Benchmark Studie: ESG - der große Wandel in der Immobilienbranche. (2021). – URL <https://www.pwc.de/de/real-estate/real-estate-benchmark-studie-2021.pdf>
- [Kromberg und Rau 2021] KROMBERG, Christian ; RAU, Anna: Urbane Sicherheit–sichere öffentliche Räume für ALLE. In: *Urbane Sicherheit: Migration und der Wandel kommunaler Sicherheitspolitik* (2021), S. 11–34
- [Kuhn und Schlump 2019] KUHN, Jan ; SCHLUMP, Patrick: Entwicklung der Geschäftsmodelle. In: ROCK, Verena (Hrsg.) ; SCHUMACHER, Christoph (Hrsg.) ; BÄUMER, Hubertus (Hrsg.) ; PFEFFER, Tobias (Hrsg.): *Praxishandbuch Immobilienfondsmanagement und -investment*. Wiesbaden : Springer Fachmedien Wiesbaden, 2019, S. 203–221. – URL https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-658-25943-3_12, . – ISBN 978-3-658-25943-3
- [Landeshauptstadt München 2021] LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN: Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung. (2021). – URL https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:f388808f-de0a-495c-9674-bef434fec465/Verfahrensgrundsaeetze_SoBoN%202021.pdf
- [Lange 2011] LANGE, Bettina: Immobilienbestandsmanagement. In: BRAUER, Kerry-U (Hrsg.): *Grundlagen der Immobilienwirtschaft*. Wiesbaden : Gabler Verlag / Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, Wiesbaden, 2011, S. 527–580. – URL https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-8349-6482-3_7, . – ISBN 978-3-8349-6482-3
- [Larimian und Sadeghi 2021] LARIMIAN, Taimaz ; SADEGHI, Arash: Measuring urban social sustainability: Scale development and validation. In: *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science* 48 (2021), Nr. 4, S. 621–637
- [Larsen und Jensen 2019] LARSEN, N. B. ; JENSEN, L. B.: Current work on social sustainability in the built environment. In: *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* (2019), Nr. 25, S. 12–63. – URL <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/225/1/012063/meta>

- [Lee und Hancock 2012] LEE, Jung-Hoon ; HANCOCK, Marguerite G.: *Toward a framework for smart cities: A comparison of Seoul, San Francisco and Amsterdam*. 2012. – URL https://fsi-live.s3.us-west-1.amazonaws.com/s3fs-public/jung_hoon_lee_final.pdf
- [LEED 2023] LEED ; US WORLD GREEN BUILDING COUNCIL (Hrsg.): *LEED v4.1 for Building Design and Construction - Checklist*. 2023. – URL <https://www.usgbc.org/leed/v41#cities-and-communities>. – Zugriffsdatum: 18.08.2024
- [Legal & General Group Plc 2022] LEGAL & GENERAL GROUP PLC: *Social impact report 2022*. 2022. – URL <https://group.legalandgeneral.com/media/essfazww/social-impact-report.pdf>. – Zugriffsdatum: 19.08.2024
- [Linklaters 2022] LINKLATERS ; LINKLATERS (Hrsg.): *UK Real Estate Horizon Scanning 2022 - Best of times and worst of times: a two speed recovery for the real estate market?* 2022. – URL <https://www.linklaters.com/en/insights/publications/year-review-year-to-come/2021-2022/legal-topics/uk-real-estate-horizon-scanning-2022/best-of-times-and-worst-of-times-a-two-speed-recovery-for-the-real-estate-market>
- [Lohr 2022] LOHR, Ulrike: Das „S“ in ESG definieren: Was eine soziale Taxonomie für ein zukunftsfähiges Wirtschaftssystem leistet. In: ZWICK, Yvonne (Hrsg.) ; JEROMIN, Kristina (Hrsg.): *MIT SUSTAINABLE FINANCE DIE TRANSFORMATION DYNAMISIEREN*. [S.l.] : GABLER, 2022, S. 213–223. – ISBN 978-3-658-38043-4
- [Löser 2017] LÖSER, Jonas K.: *Die Praxis des Nachhaltigen Bauens*. Springer, 2017
- [Mahdavinejad u. a. 2014] MAHDAVINEJAD, Mohammadjavad ; SADRAIE, Ali ; SADRAIE, Golrokh: Social Sustainability of High-rise Buildings. In: *American Journal of Civil Engineering and Architecture* 2 (2014), Nr. 1, S. 34–41. – URL <https://tinyurl.com/36jnfkh7>. – ISSN 2328-398X
- [Mahmud u. a. 2021] MAHMUD, Appel ; DING, Donghong ; HASAN, Md. M.: Corporate Social Responsibility: Business Responses to Coronavirus (COVID-19) Pandemic. In: *SAGE Open* 11 (2021), Nr. 1
- [Mak und Peacock 2011] MAK, Michael Y. ; PEACOCK, Clinton J.: Social sustainability: A comparison of case studies in UK, USA and Australia. In: *Pacific Rim Real Estate Society Conference* (2011). – URL https://www.prrs.org/uploads/727/1856/mak_peacock_social_sustainability.pdf
- [Malmö stad 2023] MALMÖ STAD: *Localising the SDG:s of the 2030 Agenda*. 2023. – URL <https://malmo.se/Welcome-to-Malmo/Sustainable-Malmo/Localising-the-SDGs-of-the-2030-Agenda.html>
- [Mandl und Schaner 2012] MANDL, Bettina ; SCHANER, Petra: *Der Weg zum Smart Citizen – soziotechnologische Anforderungen an die Stadt der Zukunft*. na, 2012. – URL https://programm.corp.at/cdrom2012/papers2012/corp2012_114.pdf
- [Mankiw 2021] MANKIW, N. G.: *Principles of economics*. 9th edition. Boston MA : Cengage Learning Inc, 2021. – URL <https://thuvienso.hoasen.edu.vn/handle/123456789/11032>. – ISBN 978-0-357-03831-4

- [Martin 2020] MARTIN, Anya ; NATIONAL HOUSING FEDERATION (Hrsg.): *Measuring social value: An introductory guide for housing associations*. 2020. – URL <https://www.housing.org.uk/globalassets/files/resource-files/measuring-social-value---guidance.pdf>
- [Marx u. a. 2022] MARX, Stefan. ; SCHACKMANN, Karl-Peter. ; WITT, Florian ; IMPULSE (Hrsg.): *Sustainable Finance: klare Regeln für die Finanzwirtschaft und ein ganzheitlicher politischer Ansatz*. 2022. – URL <https://library.fes.de/pdf-files/managerkreis/19109.pdf>
- [Maunz und Dürig 2013] MAUNZ, Theodor (Hrsg.) ; DÜRIG, Günter (Hrsg.): *Grundgesetz Kommentar, 89. Ergänzungslieferung 2013: Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten*. München : C.H. Beck, 2013. – URL https://beck-online.beck.de/Dokument?vpath=bibdata%2Fkomm%2Fmaunzduerigkogg_69%2Fges%2Femrk%2Fcont%2Fmaunzduerigkogg.emrk.htm&anchor=Y-400-W-MAUNZDUERIGKOGG_69-NAME-ID_15
- [Meran 1979] MERAN, Josef: Individualismus oder Kollektivismus? Versuch einer Rekonstruktion eines sozialwissenschaftlichen Grundlagenstreits. In: *Zeitschrift für allgemeine Wissenschaftstheorie* 10 (1979), S. 35–53
- [Milcheva u. a. 2022] MILCHEVA, Stanimira ; WHITEHEAD, Christine ; SCANLON, Kath ; DURHAM, Damian ; DEPARTMENT FOR LEVELLING UP, HOUSING AND COMMUNITIES (Hrsg.): *Scoping Report for the Affordable Homes Programme 2021-2026 (AHP)*. 2022. – URL https://assets.publishing.service.gov.uk/media/62ece7a98fa8f503349631dd/Scoping_Report_for_the_Evaluation_of_the_Affordable_Homes_Programme_2021-26_FINAL.pdf
- [Miller und Buys 2008] MILLER, Evonne ; BUYS, Laurie: Retrofitting commercial office buildings for sustainability: tenants' perspectives | Emerald Insight. In: *Journal of Property Investment & Finance* (2008). – URL <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/14635780810908398/full/html>
- [Minenergie 2023] MINENERGIE ; MINENERGIE (Hrsg.): *Übersicht Neuerungen Minergie 2023, Neubau*. 2023. – URL https://www.minergie.ch/media/minergie_uebersicht_neuerungen_2017_2023_2.pdf
- [Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires 2019] MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES: *La stratégie nationale de transition écologique vers un développement durable 2015-2020*. 2019. – URL <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/strategie-nationale-transition-ecologique-developpement-durable-2015-2020>
- [Mitsostergiou 2023] MITSOSTERGIU, Eri ; SAVILLS (Hrsg.): *Real estate sustainability priorities in 2024*. 2023. – URL <https://www.savills.com/blog/article/355271/commercial-property/real-estate-sustainability-priorities-in-2024.aspx>
- [Mohamed u. a. 2022] MOHAMED, Amr N. ; ELMOKADEM, Ashraf Abd E. ; ALI, Shimaa M. ; BADAWEY, Nancy: Improve Urban Form to Achieve High Social Sustainability in a Residential Neighborhood Salam New City as a Case Study. In: *Buildings* 12 (2022), Nr. 11, S. 19–35

- [Morgante u. a. 2023] MORGANTE, Federica C. ; GHOLAMZADEHMIR, Maryam ; SDINO, Leopoldo ; ROSASCO, Paolo: How to invest in the “Market of Sustainability”: evaluating the impacts of a real estate investment across ESG criteria [Investire nel “Mercato sostenibile”: Valutare gli impatti di un investimento immobiliare attraverso i criteri ESG]. In: *VALORI E VALUTAZIONI* (2023), Nr. 3, S. 65–83. – URL https://www.researchgate.net/publication/372729417_How_to_invest_in_the_Market_of_Sustainability_evaluating_the_impacts_of_a_real_estate_investment_across_ESG_criteria_Investire_nel_Mercato_sostenibile_Valutare_gli_impatti_di_un_investimento_immobilia
- [Müller 2023] MÜLLER, Stefan: *Ausgestaltung der Nachhaltigkeitsberichterstattung: CSRD – Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsberichterstattung*. 2023. – URL <https://tinyurl.com/2s29jxp4>
- [Muschter 2022] MUSCHTER, Andreas ; INSTITUT FÜR CORPORATE GOVERNANCE (Hrsg.): *Social Impact Investment - Der Praxisleitfaden für die Immobilienwirtschaft*. 2022. – URL <https://icg-institut.de/de/social-impact-investing/leitfaden/>
- [Nachemson-Ekwall 2019] NACHEMSON-EKWALL, Sophie: A Swedish market for sustainability-related and socially labelled bonds: Institutional investors as drivers. In: *SSE Working Paper Series in Business Administration* (2019), Nr. 3. – URL https://swoba.hhs.se/hastma/paper/hastma2019_003.1.pdf
- [Nagel 2023] NAGEL, Ulrich: *Dänemark: Der Garten Eden des europäischen Wohnungsbaus?* 2023. – URL <https://tinyurl.com/yey83xcr>
- [Newell und Marzuki 2022] NEWELL, Graeme ; MARZUKI, Muhammad J.: The increasing Importance of Environmental Sustainability in global Real Estate Investment Markets. In: *Journal of Property Investment & Finance* 40 (2022), Nr. 4, S. 411–429
- [Nieuwnhuijzen 2024] NIEUWNHUIJZEN, Joost ; EUROPEAN FEDERATION FOR LIVING (Hrsg.): *New social and affordable housing in Italy: between public and private initiatives - EFL European Federation for Living*. 2024. – URL <https://tinyurl.com/35eejeiw>
- [Nowak 2018] NOWAK, Alexander ; GABLER WIRTSCHAFTLEXIKON (Hrsg.): *Soziale Nachhaltigkeit*. 2018. – URL <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/soziale-nachhaltigkeit-53451/version-276540>
- [Oktabec und Wills 2024] OKTABEC, Katharina ; WILLS, Nadine: Sustainability scoring tool for real estate according to German and European valuation principles in the purchasing process. In: *Journal of Property Investment & Finance* ahead-of-print (2024), Nr. ahead-of-print. – URL <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/JPIF-10-2023-0098/full/pdf>
- [Openresearch Amsterdam 2019] OPENRESEARCH AMSTERDAM: *Amsterdam Structuurvisie 2040*. 2019. – URL <https://openresearch.amsterdam/nl/page/42693/amsterdam-structuurvisie-2040>
- [Parnell 2021] PARNELL, Philip ; RICS (Hrsg.): *Sustainability and ESG in commercial property valuation and strategic advice*. 2021. – URL <https://www.rics.org/content/>

dam/ricsglobal/documents/standards/Sustainability%20and%20ESG_3rd%20edition_standard%20-%20May%202023.pdf

[PATRIZIA SE 2021] PATRIZIA SE: *Social value in real estate*. 2021. – URL <https://www.patrizia.ag/en/real-insights/making-an-impact/social-value-in-real-estate/>

[Petrova-Antonova und Ilieva 2018] PETROVA-ANTONOVA, Dessislava ; ILIEVA, Sylvia: Smart Cities Evaluation – A Survey of Performance and Sustainability Indicators. In: *2018 44th Euromicro Conference on Software Engineering and Advanced Applications (SEAA)*, IEEE, 2018

[Pfnür 2020] PFNÜR, Andreas ; PFNÜR ANDREAS (Hrsg.): *ZIA-CREM-Studie 2020: Die Rolle der öffentlichen Hand in der immobilienwirtschaftlichen Transformation deutscher Unternehmen*. 2020. – URL https://www.real-estate.bwl.tu-darmstadt.de/media/bwl9/yearien/arbeitspapiere/200924_WP40_ZIA_CREM_Studie_2020.pdf

[Pipitone 07.03.2022] PIPITONE, Nick: How Do You Measure the Social in Real Estate ESG? In: *Propmodo* (07.03.2022). – URL <https://propmodo.com/how-do-you-measure-the-social-in-real-estate-esg/>

[Pivo 2009] PIVO, Gary: Social and environmental metrics for US real estate portfolios: Sources of data and aggregation methods. In: *Journal of Property Investment & Finance* 27 (2009), Nr. 5, S. 481–510. – URL https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/14635780910982359/full/html?casa_token=uu6xdmd9gacaaaaa:clwzsowryh_u_lc2_zne3qrqcjqwopec2hbpofx9a5o07zb5rgi_p1n-bau1aoyfjyqvfyuy3q8rpget05mjsd2vjhqduvw_iym7zxr1kyydxnyxwu-2

[Platform on Sustainable Finance 2022] PLATFORM ON SUSTAINABLE FINANCE: Platform on Sustainable Finance's report on social taxonomy. (2022). – URL https://finance.ec.europa.eu/system/files/2022-08/220228-sustainable-finance-platform-finance-report-social-taxonomy_en.pdf

[Polis Mobility 2022] POLIS MOBILITY: *LOOP - Kopenhagener Erfolgsformel: Menschenzentrierte Stadterweiterung*. 2022. – URL <https://www.polis-mobility.de/magazin/beitraege/loop-%E2%80%93-die-kopenhagener-erfolgsformel-fuer-menschenzentrierte-stadterweiterung.php>

[Post 2005] POST, Stephen G.: Altruism, happiness, and health: it's good to be good. In: *International Journal of Behavioral Medicine* 12 (2005), Nr. 2, S. 66–77. – ISSN 1070-5503

[Principles for Responsible Investment 2019] PRINCIPLES FOR RESPONSIBLE INVESTMENT ; PRINCIPLES FOR RESPONSIBLE INVESTMENT (Hrsg.): *Principles for Responsible Investment: A Blueprint for responsible Investment*. 2019. – URL <https://www.unpri.org/download?ac=10948>

[Puybaraud und Lewis 2023] PUYBARAUD, Marie ; LEWIS, Steven ; JLL GLOBAL RESEARCH (Hrsg.): *Responsible Real Estate Research: Social Value*. 2023. – URL <https://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/responsible-real-estate-social-value-survey>

- [pwc Switzerland 2023] PWC SWITZERLAND: *Sustainability Reporting & Due Diligence*. 2023. – URL <https://www.pwc.ch/en/services/legal/pwcs-regulatory-foresight-and-strategic-macro-prudential-intelligence-services/sustainability-reporting-and-due-diligence.html>
- [Ramser 2021] RAMSER, Karin: Wohnen in Wien: Jahrbuch für Christliche Sozialwissenschaften, Bd. 62 (2021): Wohnen - gutes Leben - Gerechtigkeit. In: *Jahrbuch für Christliche Sozialwissenschaften* 62 (2021). – URL <https://www.uni-muenster.de/ejournals/index.php/jcsw/article/view/3540>. – ISSN 2196-6265
- [Rat der Europäischen Union 2020] RAT DER EUROPÄISCHEN UNION: Vorschlag für einen Beschluss des Europäischen Parlaments und Rates über ein allgemeines Umweltaktionsprogramm der Union für die Zeit bis 2030. (2020). – URL <https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-11987-2020-INIT/de/pdf>
- [Rawls u. a. 2003] RAWLS, John ; KELLY, Erin ; SCHULTE, Joachim: *Gerechtigkeit als Fairneß: Ein Neuentwurf*. Suhrkamp, 2003. – URL <https://ixtheo.de/record/384962548>
- [Retolaza u. a. 2016] RETOLAZA, José Luis ; SAN-JOSE, Leire ; RUIZ-ROQUEÑI, Maite: *Social accounting for sustainability: Monetizing the social value*. Springer, 2016
- [Rohmert u. a. 2020] ROHMERT, Werner ; GÖTZA, Marion ; JUNGHANNS, Karina ; KRENTZ, Karin ; METZNER, Steffen ; WELLSTEIN, Andreas: *Der Immobilienbrief*. Köln, 2020. – URL <https://epk-beteiligungsreport-wp-content.s3.eu-central-1.amazonaws.com/wp-content/uploads/2020/01/der-immobilienbrief-nr-466.pdf>
- [Rosemann 2000] ROSEMAN, Jürgen: *Soziales Stadtmanagement in den Niederlanden*. 2000. – URL <https://www.schader-stiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/stadtentwicklung/artikel/soziales-stadtmanagement-in-den-niederlanden>
- [Rydin 2010] RYDIN, Yvonne: *Governing for sustainable urban development*. First edition. London and Washington, D.C. : Earthscan, 2010. – ISBN 9781136575419
- [SAB 17.07.2024] SAB: *ESF Plus-Richtlinie Nachhaltige soziale Stadtentwicklung 2021-2027: Chancengleichheit und Teilhabe fördern*. 17.07.2024. – URL <https://www.sab.sachsen.de/esf-plus-richtlinie-nachhaltige-soziale-stadtentwicklung-2021-2027>
- [Sachs u. a. 2024] SACHS, J. D. ; LAFORTUNE, G. ; FULLER, G.: *The SDGs and the UN Summit of the Future. Sustainable Development Report 2024*. Dublin: Dublin University Press, 2024
- [Santer und Merry 2023] SANTER, Christopher ; MERRY, Lydia: A step-by-step guide to measuring social impact in real estate. In: *Schroders* (2023). – URL <https://www.schroders.com/en-us/us/intermediary/insights/a-step-by-step-guide-to-measuring-social-impact-in-real-estate/>
- [Schäfer und Lindenmayer 2004] SCHÄFER, Henry ; LINDENMAYER, Philipp: *Edition / Hans-Böckler-Stiftung*. Bd. 104: *Sozialkriterien im Nachhaltigkeitsrating*. Düsseldorf : Hans-Böckler-Stiftung, 2004. – URL https://www.boeckler.de/fpdf/HBS-002914/p_edition_hbs_104.pdf. – ISBN 3935145802

- [Schakib-Ekbatan u. a. 2010] SCHAKIB-EKBATAN, K. ; WAGNER, A. ; LUSSAC, C. ; NETWORK FOR COMFORT AND ENERGY USE IN BUILDINGS (Hrsg.): *Occupant satisfaction as an indicator for the socio-cultural dimension of sustainable office buildings - Development of an overall building index*. 2010
- [Scharf und Wunderlich 2020] SCHARF, Christoph ; WUNDERLICH, Christopher ; BNP PARIBAS REAL ESTATE (Hrsg.): *Retail & ESG: Platz für neue Konzepte im Handel*. 2020. – URL <https://www.realestate.bnpparibas.de/blog/handel/retail-esg>
- [Schlaffer u. a. 2023] SCHLAFFER, Wolfgang ; HOBISCH, Manuel ; HAMÉLIUS, Fränk ; GLÜCK, Oliver ; STOLZ, Dominik ; HILSCH, Jessica: *Soziale Nachhaltigkeit bei Immobilienanlagen*. 2023. – URL <https://zeb-consulting.com/de-DE/publikationen/soziale-nachhaltigkeit-bei-immobilienanlagen>
- [Scholz 2023] SCHOLZ, Richard: *So lässt sich Nachhaltigkeit messen*. 2023. – URL <https://www.wifor.com/de/so-laesst-sich-nachhaltigkeit-messen/>
- [Schüller u. a. 2023] SCHÜLLER ; KERSTIN ; MINGEN ; ANDREAS: Sind nachhaltige Unternehmen finanziell erfolgreicher? Implementierung eines Nachhaltigkeitsmanagements und finanzielle Auswirkungen. In: *Wissenschaftliche Schriften des Fachbereichs Wirtschaftswissenschaften* (2023), Nr. 38. – URL <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/279906/1/1870985494.pdf>
- [Schwatlo 2022] SCHWATLO, Winfried ; INSTITUT FÜR CORPORATE GOVERNANCE IN DER DEUTSCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT (Hrsg.): *Sozialtaxonomie*. 2022. – URL <https://icg-institut.de/wp-content/uploads/2022/10/Sozialtaxonomie.pdf>
- [Schweighöfer 2018] SCHWEIGHÖFER, kerstin: *Wohnungsnot - Amsterdam will kein "Reservat für Reiche" werden*. 2018. – URL <https://www.deutschlandfunk.de/wohnungsnot-amsterdam-will-kein-reservat-fuer-reiche-werden-100.html>
- [Sebastian u. a. 2012] SEBASTIAN, Steffen P. ; STEININGER, Bertram ; WAGNER-HAUBER, Melanie: Vor- und Nachteile von direkten und indirekten Immobilienanlagen (Advantages and Disadvantages of Direct and Indirect Real Estate Investments). In: *SSRN Electronic Journal* (2012)
- [Sellers und Ankrah 2023] SELLERS, Kelcie ; ANKRAH, Wesley ; SAVILLS IMPACTS (Hrsg.): *The social value of property: A new design for living | Savills Impacts*. 2023. – URL <https://www.savills.com/impacts/social-change/the-social-value-of-property-a-new-design-for-living.html>
- [Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 15.04.2015] SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG, BAUEN UND WOHNEN: Aktualisierung des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung". (15.04.2015). – URL https://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1504/nachricht5557.html
- [Senge und Terracher-Lipinski 2021] SENGE, Konstanze ; TERRACHER-LIPINSKI, Audrey: Einzelhandel. In: *Handbuch Wirtschaftsethik*. Berlin : J.B. Metzler ein Teil von Springer Nature, 2021,

- S. 703–706. – URL https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-476-05806-5_71.
– ISBN 978-3-476-05806-5
- [Smith 2020] SMITH, Paul: UNEP-FI-The-Climate-Risk-Landscape. In: *UNEP FI* (2020), S. 1–48
- [Social Accountability International 2024] SOCIAL ACCOUNTABILITY INTERNATIONAL: *SA8000 Standard - SAI*. 2024. – URL <https://sa-intl.org/programs/sa8000/>
- [Social Metrics Commission 2023] SOCIAL METRICS COMMISSION: *MEASURING POVERTY 2023 A report of the Social Metrics Commission*. 2023. – URL <https://socialmetricscommission.org.uk/wp-content/uploads/2023/12/SMC-2023-Report-Web-Hi-Res.pdf>
- [Social Metrics Commission 2024] SOCIAL METRICS COMMISSION: *The Social Metrics Commission - a new measure for poverty in the UK*. 2024. – URL <https://socialmetricscommission.org.uk/>
- [Social Value Portal 04.08.2024] SOCIAL VALUE PORTAL: *RESVI: A step toward a more sustainable real estate landscape*. 04.08.2024. – URL <https://www.socialvalueportal.com/news-and-insights/resvi-a-step-toward-a-more-sustainable-real-estate-landscape>
- [Social Value Portal 11.06.2024] SOCIAL VALUE PORTAL: *Mastering Social Value Measurement: Insights from our latest webinar*. 11.06.2024. – URL <https://www.socialvalueportal.com/news-and-insights/mastering-social-value-measurement-insights-from-our-latest-webinar>
- [Sommer 19.3.2024] SOMMER, Michael: Sozialer Wohnungsbau: Was man vom Wiener Modell lernen kann. In: *ZDFheute* (19.3.2024). – URL <https://www.zdf.de/nachrichten/politik/ausland/wien-wohnen-sozialer-wohnungsbau-100.html>
- [Spellerberg 2021] SPELLERBERG, Annette (Hrsg.): *Arbeitsberichte der ARL*. Bd. 31: *Digitalisierung in ländlichen und verdichteten Räumen*. Print-on-Demand. Hannover : ARL - Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft, 2021. – ISBN 9783888384325
- [Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz 2023] STANDARD NACHHALTIGES BAUEN SCHWEIZ: *Hochbau 2023.1 Indikatorenübersicht*. 2023. – URL https://www.snbs-hochbau.ch/media/2024-02-13_snbs-hochbau_2023.1_indikatorenuebersicht.pdf
- [Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz 2024] STANDARD NACHHALTIGES BAUEN SCHWEIZ: *Kriterien*. 2024. – URL <https://www.snbs-hochbau.ch/zertifizierung/snbs-hochbau/kriterien/>
- [Statistics Denmark 2024] STATISTICS DENMARK: *The Danish sustainability indicators*. 2024. – URL <https://www.dst.dk/en/Statistik/temaer/SDG/danske-maalepunkter>
- [Statistics Finland 2024] STATISTICS FINLAND: *Findikaattori*. 2024. – URL https://stat.fi/ajk/findikaattori-palvelun-yllapito-keskeytetty_en.html

- [Statistics Sweden 2012] STATISTICS SWEDEN ; STATISTICS SWEDEN (Hrsg.): *Utvärdering av Sveriges status med EU:s hållbarhetsindikatorer*. 2012
- [Statistisches Bundesamt 2023] STATISTISCHES BUNDESAMT: Nachhaltige Entwicklung in Deutschland - Indikatorenbericht 2022. (2023). – URL <https://dns-indikatoren.de/assets/Publikationen/Indikatorenberichte/2022.pdf>
- [Stockholm Stad 2017] STOCKHOLM STAD: Gronare Stockholm - Riktlinjer for planering genomforande och forvaltning av stadens parker och naturomraden. (2017). – URL <https://tinyurl.com/4keumyxk>
- [Stumpp 2019] STUMPP, Maximilian: Die EU-Taxonomie für nachhaltige Finanzprodukte – Eine belastbare Grundlage für Sustainable Finance in Europa? In: *Zeitschrift für Bankrecht und Bankwirtschaft* (2019), Nr. 1, S. 71–80. – URL <https://www.degruyter.com/document/doi/10.15375/zbb-2019-0111/html>. – ISSN 2199-1715
- [Süddeutsche Zeitung 2021] SÜDDEUTSCHE ZEITUNG: *Sozialgerechte Bodennutzung: Nur ein Papiertiger?* 2021. – URL <https://www.sueddeutsche.de/advertorial/rt/Wohnen-in-und-um-Muenchen/Sozialgerechte-Bodennutzung-Nur-ein-Papiertiger-/>
- [Swedish International Development Cooperation Agency 2018] SWEDISH INTERNATIONAL DEVELOPMENT COOPERATION AGENCY: *Strategy for Sweden's global development cooperation in sustainable economic development 2018-2022: (UD2018/09125/IU)*. 2018. – URL <https://tinyurl.com/4f9apu9z>
- [Swiss Sustainable Real Estate Index 2024] SWISS SUSTAINABLE REAL ESTATE INDEX: *Swiss Sustainable Real Estate Index Handbuch*. 2024. – URL https://media.ssrei.ch/SSREI_Handbuch_KF.pdf?_ga=2.269140981.548505022.1724005091-78098440.1724005091&_gl=1*1bz1zzq*_ga*NzgwOTgONDAuMTcyNDAwNTA5MQ.*_ga_PBB5PSRFLZ*MTcyNDAwNTA5MS4xLjEuMTcyNDAwNjU3Mi4wLjAuMA.*_ga_1DJ1CLOPEK*MTcyNDAwNTA5MS4xLjEuMTcyNDAwNjU3Mi4wLjAuMA..
- [Toli und Murtagh 2020] TOLI, Angeliki M. ; MURTAGH, Niamh: The Concept of Sustainability in Smart City Definitions. In: *Frontiers in Built Environment* 6 (2020). – ISSN 2297-3362
- [Tornow 2007] TORNOW, Britta: Wohnungsgenossenschaften in Dänemark - Akteure in der sozialen Quartiersentwicklung. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 4 (2007). – URL https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2007/Downloads/4Tornow.pdf?__blob=publicationFile&v=1
- [Tversted und Zähringer 2018] TVERSTED, Jane ; ZÄHRINGER, Martin: *Deutsche und dänische Wohnpolitik im Vergleich - Ghettopolitik oder Soziale Stadt?* 2018. – URL <https://www.deutschlandfunkkultur.de/deutsche-und-daenische-wohnpolitik-im-vergleich-100.html>
- [UBS 2019] UBS: *Real Estate Switzerland: Sustainability Report 2017/2018*. 2019. – URL https://sustainerv.com/wp-content/uploads/2020/03/UBS-re-ch-Sustainability-report_2018_EN.pdf

- [Umwelt Bundesamt 2019] UMWELT BUNDESAMT ; BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, NUKLEARE SICHERHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.): *Energiemanagementsysteme in der Praxis: Vom Energieaudit zum Managementsystem nach ISO 50001: Leitfaden für Unternehmen und Organisationen*. 2019. – URL https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2020_04_07_energiemanagementsysteme_bf.pdf
- [Umwelt Bundesamt 2024] UMWELT BUNDESAMT ; BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, NUKLEARE SICHERHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.): *ISO 14001 - Umweltmanagementsystemnorm*. 2024. – URL <https://www.umweltbundesamt.de/themen/wirtschaft-konsum/wirtschaft-umwelt/umwelt-energiemanagement/iso-14001-umweltmanagementsystemnorm#inhalte-der-iso-14001>
- [United Nations 2023] UNITED NATIONS: *THE 17 GOALS - Sustainable Development*. 2023. – URL <https://sdgs.un.org/goals>
- [United Nations 2024] UNITED NATIONS: *THE 17 GOALS*. 2024. – URL <https://sdgs.un.org/goals>
- [United Nations regional Information Centre for Western Europe 1948] UNITED NATIONS REGIONAL INFORMATION CENTRE FOR WESTERN EUROPE: *Allgemeine Erklärung der Menschenrechte*. 1948. – URL <https://e4k4c4x9.rocketcdn.me/de/wp-content/uploads/sites/4/2019/12/UDHR-dt.pdf>
- [Urban Land Institute 2022] URBAN LAND INSTITUTE: How to Choose, Use, and Better Understand Climate-Risk Analytics. In: *Urban Land Institute* (2022), S. 1–22
- [van Loon 2023] VAN LOON, Rainer: *CSR-Berichtspflicht*. 2023. – URL <https://www.ihk.de/koeln/hauptnavigation/umwelt-und-energie/nachhaltigkeit/csr-berichtspflicht-geplante-aenderungen-ab-2024-5352728>
- [Veith u. a. 2021] VEITH, Thomas (Hrsg.) ; CONRADS, Christiane (Hrsg.) ; HACKELBERG, Florian (Hrsg.): *ESG in der Immobilienwirtschaft : Praxishandbuch für den gesamten Immobilien- und Investitionszyklus*. URL <https://cir.nii.ac.jp/crid/1130015321609245218>, 2021
- [VELUX Magazin 2023] VELUX MAGAZIN: *Die Indoor Generation und ihre Folgen*. 2023. – URL <https://magazin.velux.de/de-DE/artikel/indoor-generation-folgen>
- [Vergauwen und Manvatkar 02.12.2021] VERGAUWEN, Julia ; MANVATKAR, Rahul: *The EU's Social Taxonomy and Real Estate Funds*, Julia Vergauwen, Rahul Manvatkar. 02.12.2021. – URL <https://sustainablefutures.linklaters.com/post/102hcul/the-eus-social-taxonomy-and-real-estate-funds>
- [Verordnung 2019/2088] VERORDNUNG 2019/2088: *Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor*. – URL <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2019/2088/oj>. – Zugriffsdatum: 27.08.2024

- [Weiß u. a. 2021] WEISS, Julika ; MAIWORM, Charlotta ; DUNKELBERG, Elisa ; KASPERS, Juliane: Energetische Sanierungen in Milieuschutzgebieten. Empfehlungen zur Umsetzung ambitionierter Klimaschutzmaßnahmen in den Sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin. In: *Urbane Wärmewende* (2021), S. 1–52. – URL https://www.ioew.de/fileadmin/user_upload/DOKUMENTE/Publikationen/2021/Weiss_et_al_2021_Klimaschutz_in_Milieuschutzgebieten.pdf
- [Wen u. a. 2020] WEN, Baohua ; MUSA, Nurmaya ; ONN, Chiu C. ; RAMESH, S. ; LIANG, Lihua ; WANG, Wei: Evolution of sustainability in global green building rating tools. In: *Journal of Cleaner Production* 259 (2020), S. 120–912. – URL https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0959652620309598?casa_token=kemiqaoagbkaaaaa:ufoyd2hd2z-i7_hta4pro-wa5vcq1mxk9srjwxtrviceclto7f8x6mcpmhad1-ezeef8j2zfw0. – ISSN 0959-6526
- [von Westfalen 1994] WESTFALEN, F. von: Die allgemeine Verkehrssicherungspflicht und die Beleuchtungspflicht auf öffentlichen Straßen - die Bedeutung des Standards der DIN 5044 für die Verkehrsteilnehmer. In: *National Academies Science Egenering Medicine* (1994). – URL <https://trid.trb.org/view/946556>
- [Wilkinson u. a. 2011] WILKINSON, Sarah J. ; REED, Richard G. ; JAILANI, Junaidah: User satisfaction in sustainable office buildings: A preliminary study. In: *Pacific Rim Real Estate Society Conference* (2011). – URL https://www.researchgate.net/publication/228481786_User_satisfaction_in_sustainable_office_buildings_a_preliminary_study#fullTextFileContent
- [Woodcraft 2012] WOODCRAFT, Saffron: Social Sustainability and New Communities: Moving from Concept to Practice in the UK. In: *1877-0428* 68 (2012), S. 29–42. – URL <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S187704281205687x>. – ISSN 1877-0428
- [World Commission on Environment and Development 1987] WORLD COMMISSION ON ENVIRONMENT AND DEVELOPMENT ; WORLD COMMISSION ON ENVIRONMENT AND DEVELOPMENT (Hrsg.): *Our Common Future: Report of the World Commission on Environment and Development*. 1987. – URL <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/5987our-common-future.pdf>
- [World Green Building Council 2020] WORLD GREEN BUILDING COUNCIL: *Health & Well-being Framework - World Green Building Council*. 2020. – URL <https://worldgbc.org/better-places-for-people/health-framework/>
- [World Green Building Council 2023] WORLD GREEN BUILDING COUNCIL: *“It’s time to action the ‘S’ in ESG”*. 2023. – URL <https://worldgbc.org/article/launch-social-impact-paper/>
- [World Health Organization 2018] WORLD HEALTH ORGANIZATION ; WORLD HEALTH ORGANIZATION (Hrsg.): *WHO housing and health guidelines*. 2018. – URL <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK535293/>

- [Wörrle 28.8.2023] WÖRRLE, Jana T.: Neubaustandard: Was jetzt gilt und ab 2025 geplant ist. In: *Deutsche Handwerks Zeitung* (28.8.2023). – URL <https://www.deutsche-handwerks-zeitung.de/dieser-neubaustandard-gilt-ab-2023-251235/>
- [Yezli und Khan 2020] YEZLI, Saber ; KHAN, Anas: COVID-19 social distancing in the Kingdom of Saudi Arabia: Bold measures in the face of political, economic, social and religious challenges. In: *Travel Medicine and Infectious Disease* 37 (2020), S. 101–692. – URL https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1477893920301605?casa_token=wdxzxjnzkiaaaaa:hoxc7hw_v_tfs2t174xcbdptd3ohijp8tsepu5slsgh2zchnytjpr27furfezw6nintypbdti10. – ISSN 1477-8939
- [Yildiz u. a. 2020] YILDIZ, Serkan ; KIVRAK, Serkan ; GÜLTEKIN, Arzuhan B. ; ARSLAN, Gökhan: Built environment design - social sustainability relation in urban renewal. In: *Sustainable Cities and Society* 60 (2020), S. 102–173. – URL https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2210670720301608?casa_token=4xdf0w9t5hkaaaaa:kgdrtoqtvnblkzmkwyeyz5a2inhcrqidggvz8lsm2dkq85qzlknyrynyv5pgz-jw_d_unclagcw. – ISSN 2210-6707
- [Yordanov 2024] YORDANOV, Alek: *Managing Social Value in Real Estate | TU Delft Repository*. Delft, TU Delft, Masterthesis, 2024. – URL <https://repository.tudelft.nl/record/uuid:f6ee7dde-3bd7-4a5f-85de-295b2f91f934>
- [Zurek und Mattern 2020] ZUREK, Maximilian ; MATTERN, Conrad ; GABLER BANKLEXIKON (Hrsg.): *Immobilienfonds*. 2020. – URL <https://www.gabler-banklexikon.de/definition/immobilienfonds-58761>
- [Zwirner und Boecker 2022] ZWIRNER, Christian ; BOECKER, Corinna: Sustainability Reporting – Wer muss wann berichten? In: *Dr. Kleeberg & Partner GmbH* (2022). – URL <https://www.kleeberg.de/2022/08/25/sustainability-reporting-wer-muss-wann-berichten/>

