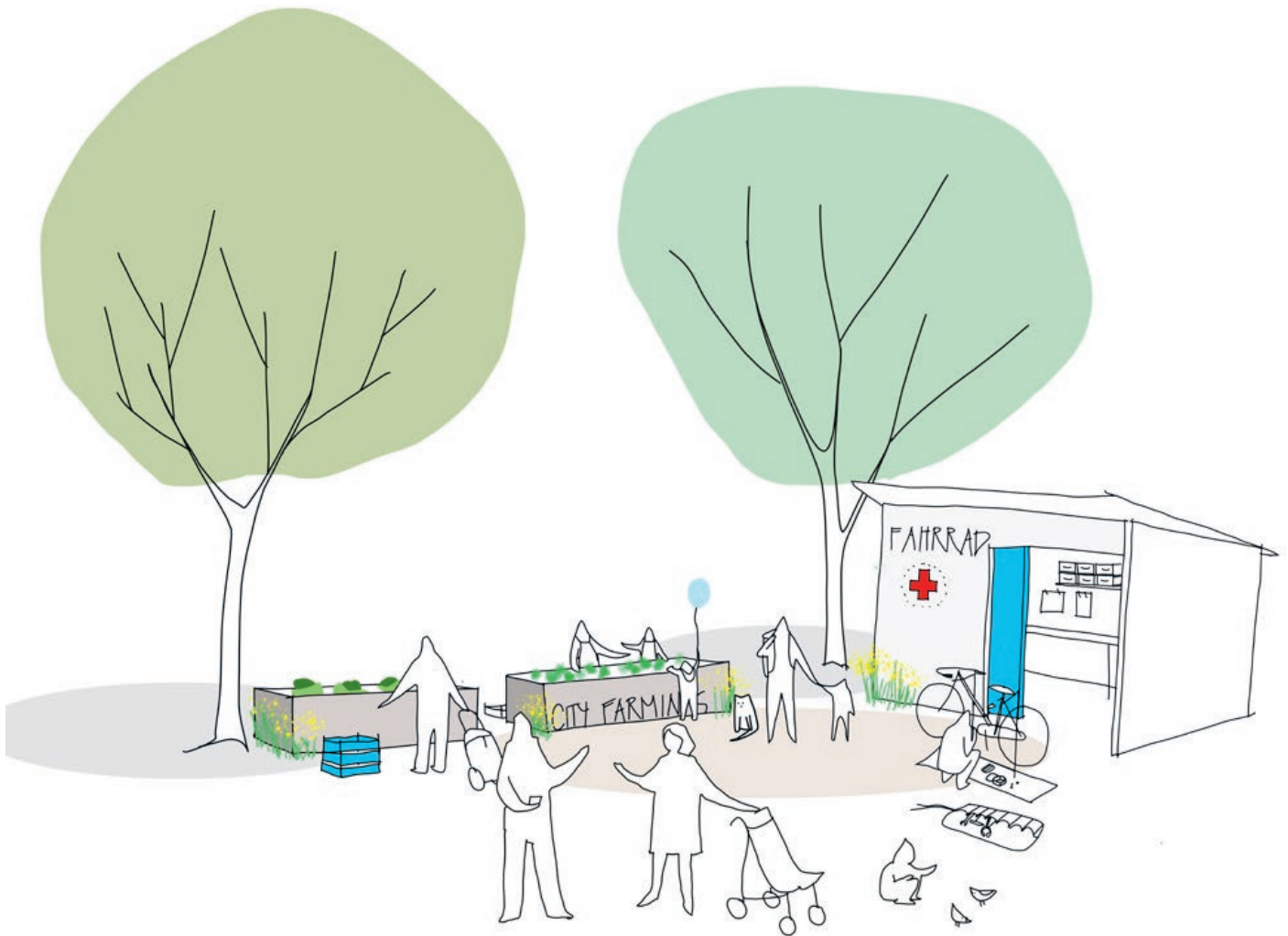


Focus



Soziale Taxonomie
in der Wohnungs-
wirtschaft

Editorial



Dr. André Scharmanski
Leiter Research

Sehr geehrte Damen und Herren,

ökologisch, energieeffizient und grün – diese Begriffe sind in der Immobilienbranche längst fest verankert. Die Berücksichtigung sozialer Kriterien in den Geschäftstätigkeiten der Investmentbranche wird allerdings derzeit noch häufig nachrangig behandelt – obwohl Investoren zunehmend nach sozialen Investitionsmöglichkeiten suchen. Auch die EU wendet sich derzeit verstärkt der zweiten Säule der Nachhaltigkeit zu und befasst sich mit der sozialen Taxonomie als Ergänzung zur bislang nur grünen Taxonomie. Ein Schwerpunkt wird dabei (bezahlbares) Wohnen sein, wodurch der Immobilienwirtschaft (erneut) eine besondere Verantwortung bei der Erreichung der Nachhaltigkeitsziele zukommt.

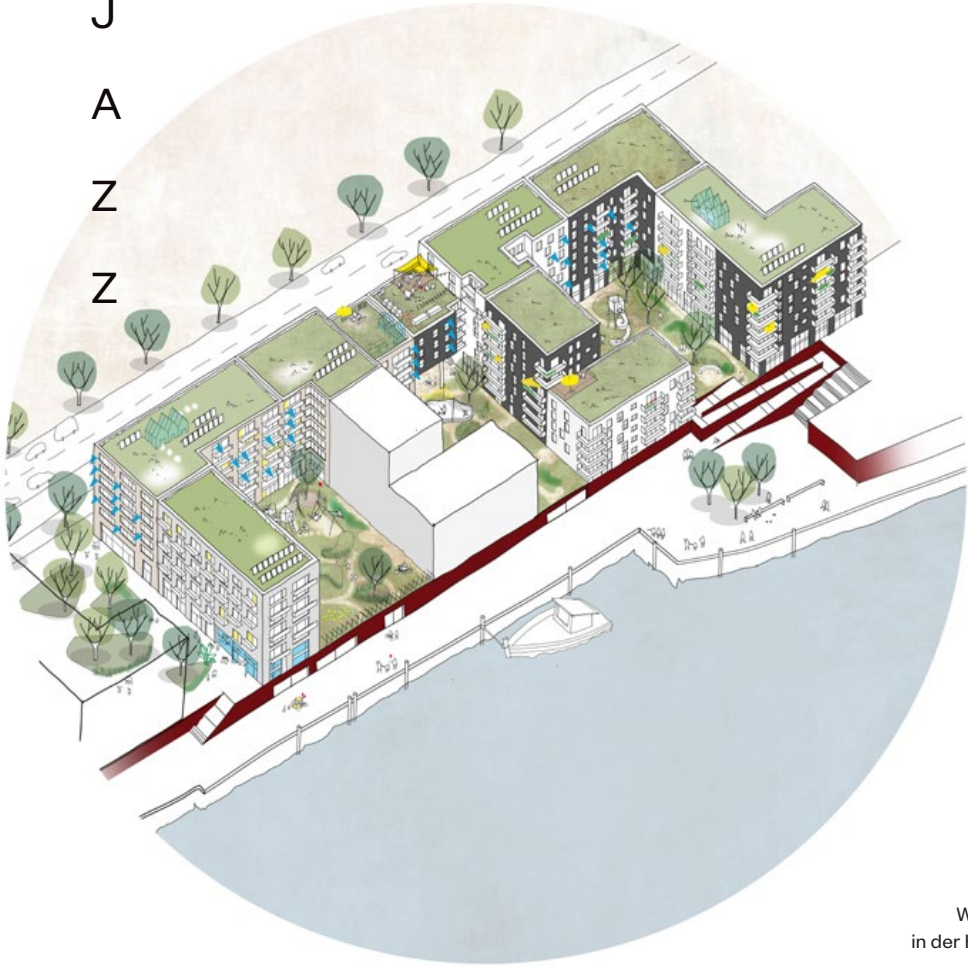
Bislang fehlt jedoch ein standardisiertes, verlässliches Klassifizierungssystem für die Steuerung des Kapitals in Richtung sozial nachhaltiger Aktivitäten, so dass die soziale Dimension aus Sicht der Investoren oft vage bleibt. Der vorliegende Quantum Focus No. 37 „Soziale Taxonomie in der Wohnungswirtschaft“ möchte diese Lücke schließen und präsentiert ein systematisches Analyseraster, das die wesentlichen Themenkomplexe sozialer Nachhaltigkeit (Bezahlbares Wohnen, zielgruppenadäquater Wohnungsmix, stabile Nachbarschaft, soziale Nutzungen, gesundes Wohnumfeld) und deren Kriterien auf verschiedenen räumlichen Ebenen (Gemeinde, Quartier, Immobilie) in den Mittelpunkt der Betrachtung rückt. Dabei werden jeweils klare Ziele und messbare Kennzahlen diskutiert und formuliert, um Investoren bei der Bewertung sozialer Investitionen Orientierung zu bieten.

Wir freuen uns, wenn der Focus Ihr Interesse findet und wünschen Ihnen eine aufschlussreiche und interessante Lektüre!

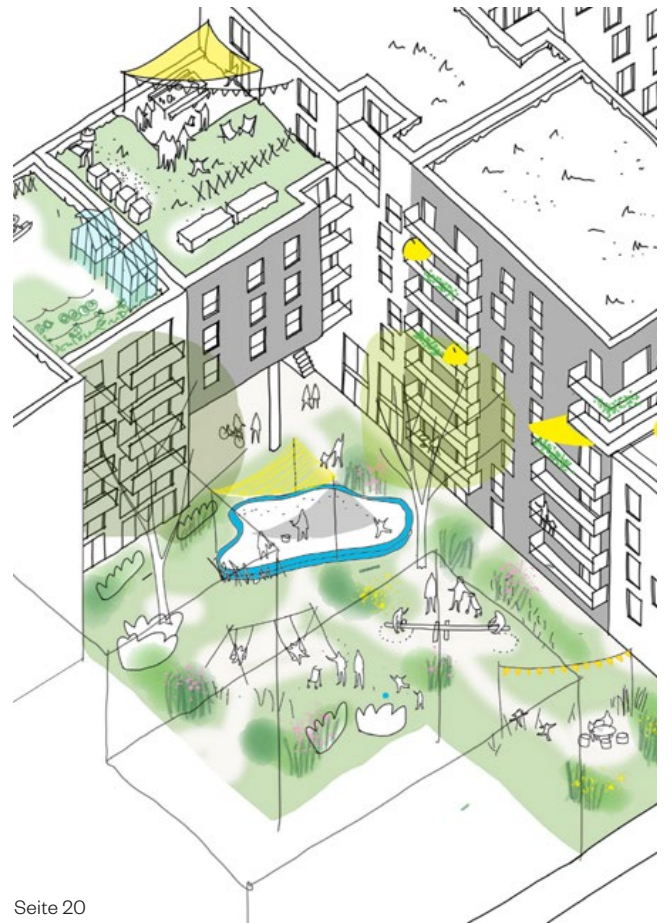


Dr. André Scharmanski

J
A
Z
Z



Wohninvestment JAZZ
in der Hamburger HafenCity



Seite 20
Stabile Nachbarschaft

Inhalt

4 ESG und soziale Taxonomie

Lenkung des Kapitals in sozial nachhaltige Investitionen

8 Kriterien der sozialen Taxonomie

1 – Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum

2 – Zielgruppenadäquater Wohnraum

3 – Stabile Nachbarschaft

4 – Soziale Nutzungen

5 – Gesundes Wohnumfeld

32 ESG aus Sicht eines institutionellen Investors

Martina Nitschke (VGV Verwaltungsgesellschaft für Versorgungswerke mbH)

34 Kurz & knapp

Das Wichtigste dieser Ausgabe kurz zusammengefasst.

ESG und soziale Taxonomie

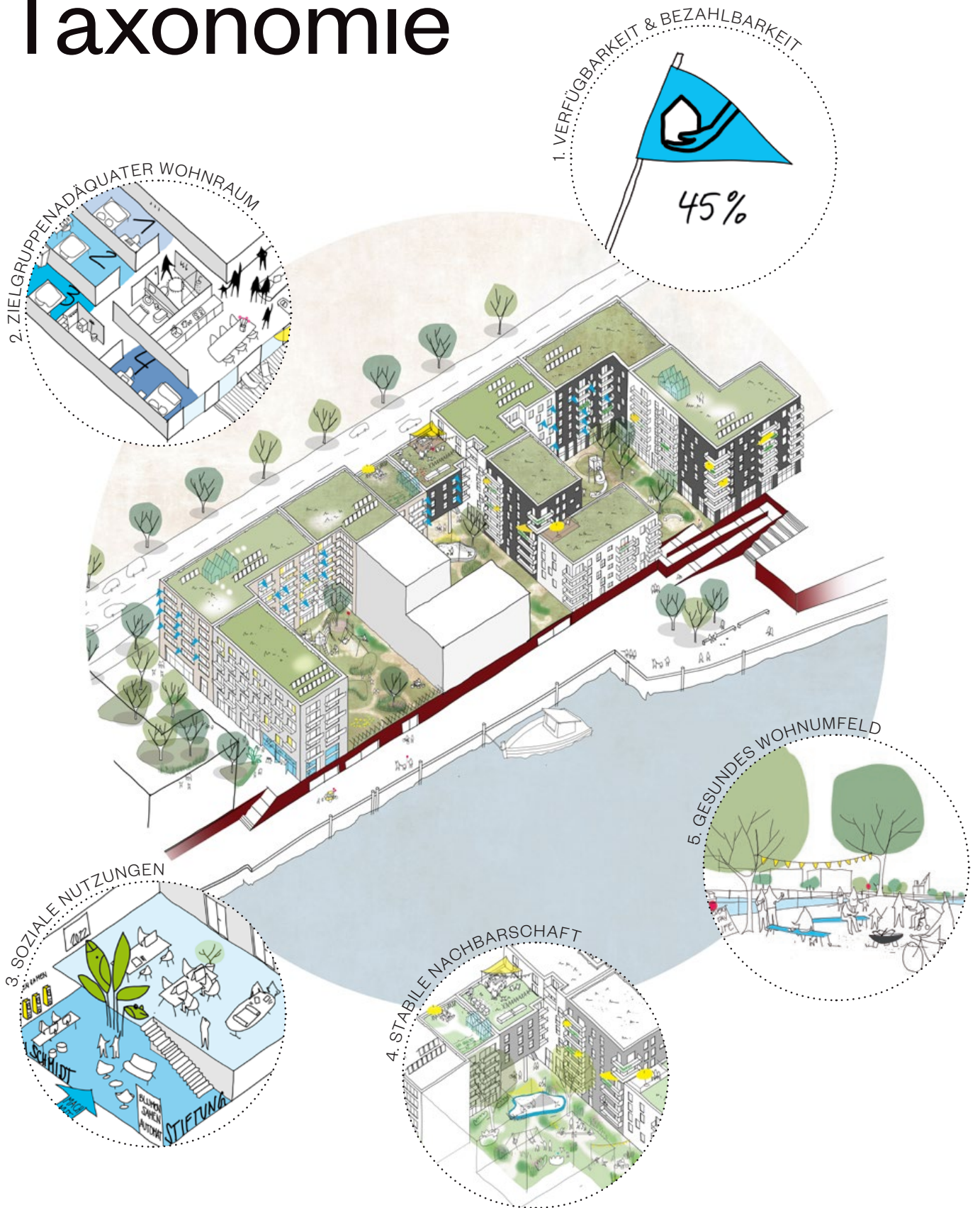


Abbildung: Dimensionen der sozialen Nachhaltigkeit am Beispiel JAZZ

„ESG“ als Abkürzung für Umwelt (Environment), soziale Aspekte (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance) bewegt die Investmentbranche. Der im März 2018 von der Europäischen Kommission veröffentlichte EU-Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums wird nun schrittweise umgesetzt. Ziel ist die Umlenkung von Kapital in nachhaltige Geldanlagen sowie die Förderung von Transparenz. Im Bereich der nachhaltigen Immobilieninvestments sind insbesondere die Offenlegungsverordnung (SFDR) und die Taxonomie von Bedeutung. Während die Offenlegungsverordnung eine Klassifikation nachhaltiger und nicht-nachhaltiger Produkte vornimmt und entsprechende Berichtspflichten fordert, befasst sich die Taxonomie mit der Definition (ökologisch) nachhaltiger Wirtschaftsaktivitäten.

Die drei Dimensionen von ESG sollen ein umfassendes und ausgewogenes Bild der Nachhaltigkeit zeichnen. „Nachhaltig“ bedeutet eben nicht nur „grün“, sondern auch sozial. Die Berücksichtigung sozialer Kriterien in den Geschäftstätigkeiten der Investmentbranche wird allerdings derzeit noch häufig nachrangig behandelt – obwohl Investoren zunehmend auch nach sozialen Investitionsmöglichkeiten suchen. Der pandemiebedingte Anstieg von „Social Bonds“ ist ein Beispiel für die steigende Nachfrage. Im Corona-Jahr 2020 verzeichnete das Neuemissionsvolumen von Anleihen mit sozialer Ausrichtung ein Wachstum von 700 Prozent auf 141,6 Milliarden US-Dollar. Damit waren Social Bonds zuletzt noch beliebter als Green Bonds.

Doch bislang fehlen Definitionen und ein standardisiertes Klassifizierungssystem für die Steuerung des Kapitals in Richtung sozial nachhaltiger Aktivitäten. Das wird sich jedoch bald ändern. Am 28. Februar 2022 hat eine Arbeitsgruppe der EU Platform on Sustainable Finance einen Bericht dazu vorgelegt, wie die bislang

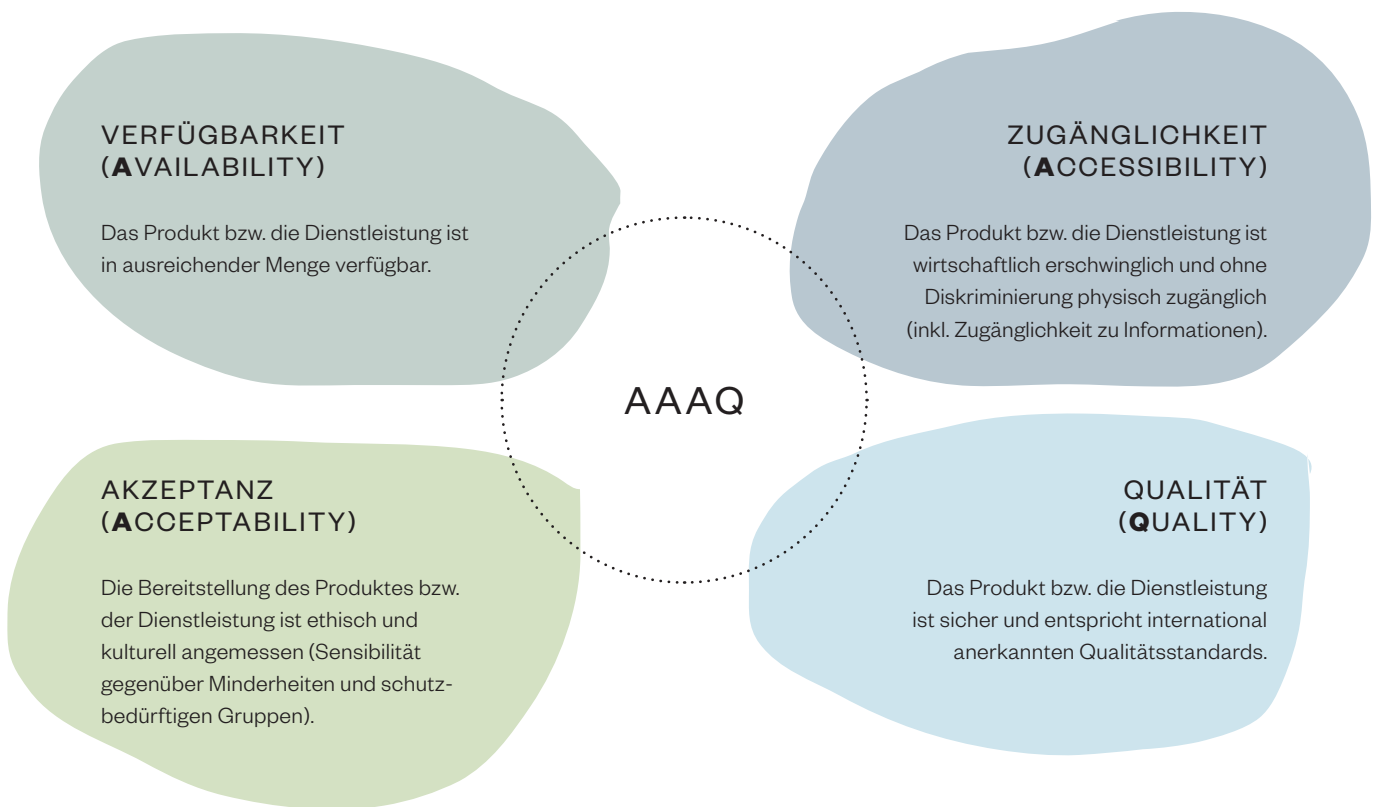
bestehende Taxonomie auf soziale Nachhaltigkeitsziele ausgedehnt werden soll.

Analog zur bisherigen grünen Taxonomie soll die soziale Taxonomie ein Klassifizierungssystem für sozial nachhaltige Aktivitäten und Produkte bereitstellen. Sie soll drei soziale Ziele beinhalten, die verschiedene Interessengruppen adressieren:

- 1 Menschenwürdige Arbeit
- 2 Angemessener Lebensstandard und Wohlbefinden für Verbraucher bzw. Nutzer
- 3 Integrative und nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften

Wie bereits aus der bestehenden Taxonomie bekannt, muss eine taxonomiekonforme Wirtschaftsaktivität im Sinne der sozialen Taxonomie einen wesentlichen Beitrag zu einem dieser Ziele leisten und darf gleichzeitig keines der übrigen Ziele erheblich beeinträchtigen (DNSH – Do No Significant Harm).

AAAQ-Rahmenwerk als Grundlage für soziale Nachhaltigkeitskriterien



Quelle: Platform on Sustainable Finance 2022

Die Entwicklung (und auch die Umsetzung) einer solchen sozialen Taxonomie ist dabei deutlich komplexer. Während die Kriterien der grünen Taxonomie im Allgemeinen auf wissenschaftlich validierten Forschungsergebnissen basieren und sich entsprechend gut in Zahlen ausdrücken lassen (Beispiel CO₂-Reduktion), müssen die Kriterien einer sozialen Taxonomie auf Normen und Prinzipien aufbauen. Hinzu kommt, dass zwischen einem inhärenten und einem zusätzlichen sozialen Nutzen differenziert werden muss. Das Wirkungsprinzip der ökologischen Taxonomie (Umweltverträgliches Handeln reduziert tendenziell negative Umweltauswirkungen) lässt sich also nicht unmittelbar anwenden. Denn wirtschaftliche Aktivitäten haben in der Regel alle einen inhärenten sozialen Nutzen, indem sie beispielsweise Arbeitsplätze und Ausbildungsmöglichkeiten schaffen oder Produkte und Dienstleistungen mit sozialem Nutzen (z. B. Wohnungen) bereitstellen. Die Bereitstellung von Wohnraum kann aber nicht per se als soziale Aktivität bezeichnet werden.

Um dieser Komplexität Rechnung zu tragen, sieht die EU Platform vor, dass öffentlich und privat angebotene Produkte und Dienstleistungen mit inhärentem sozialem Nutzen (beispielsweise Wohnungen) das soge-

nannte AAAQ-Prinzip erfüllen müssen, um sich für die soziale Taxonomie zu qualifizieren. Um einen wesentlichen Beitrag zu einem der definierten sozialen Ziele zu leisten, müssen die betreffenden Aktivitäten dem Prinzip der Verfügbarkeit (Availability), der Zugänglichkeit (Accessibility), der Akzeptanz (Acceptability) und der Qualität (Quality) Rechnung tragen (Abb. 01).

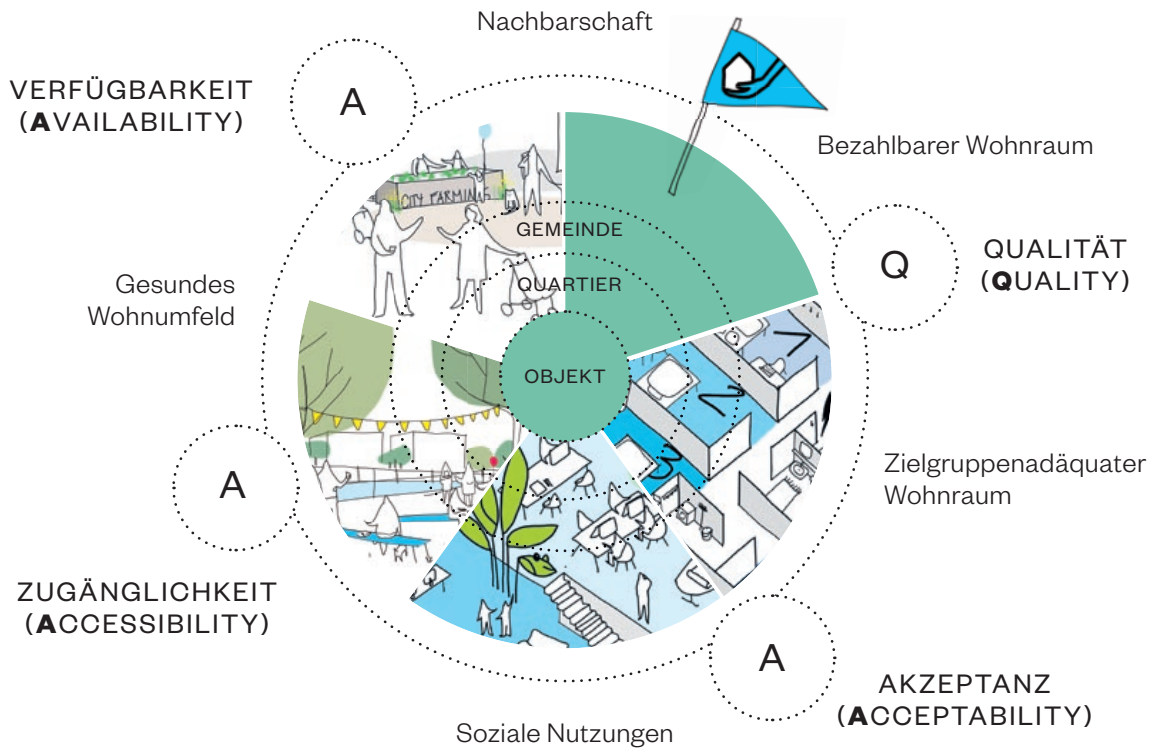
Implikationen Immobilienbranche

Für die Immobilienbranche stellt sich nun die Frage, wie die geplanten Inhalte der sozialen Taxonomie im Vorfeld antizipiert und operationalisiert werden können. In ihrem Bericht fordert die Platform on Sustainable Finance den Markt dazu auf, konkrete Ziele und Indikatoren zu entwickeln und bereits heute mit einem freiwilligen Reporting zu beginnen. Ziel ist die Entwicklung einer Marktexpertise und die Etablierung von Standards in den verschiedenen Wirtschaftszweigen.

Was also kennzeichnet eine sozial nachhaltige Wohnimmobilie und wie kann die soziale Nachhaltigkeit bei Wohnimmobilien gemessen werden?¹

Das AAAQ-Rahmenwerk der EU Platform gibt den

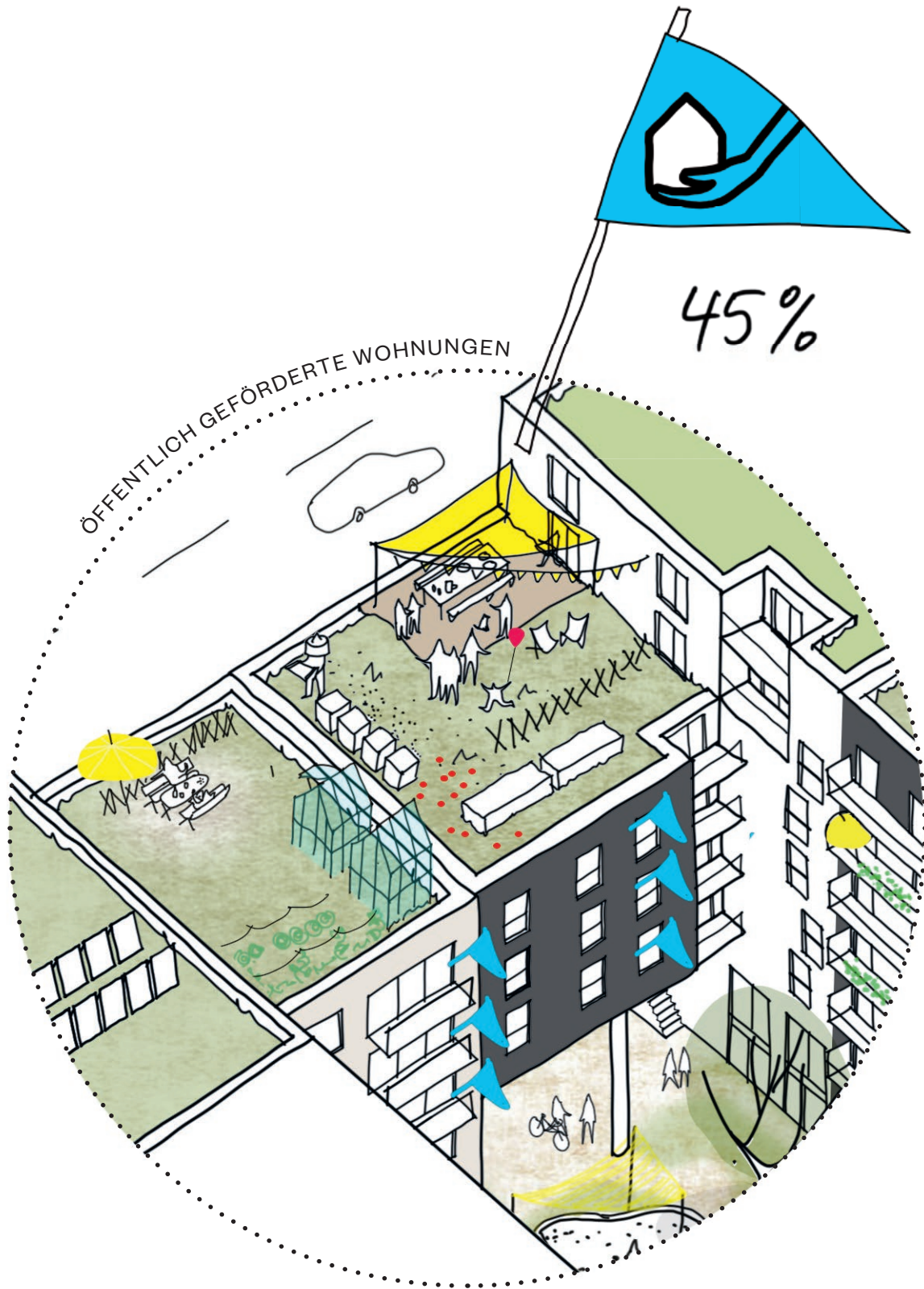
Bewertungssystematik für soziale Immobilien



Quelle: Quantum Research

konzeptionellen Rahmen für einen Kriterienkatalog für sozial nachhaltige Wohnimmobilien vor. Die Verfügbarkeit, Zugänglichkeit, Akzeptanz und Qualität von Wohnraum dürften in Zukunft die Grundlage sein, um einen zusätzlichen sozialen Nutzen bei der Bereitstellung von Wohnraum zu bemessen. Diese vier Grundprinzipien können auf verschiedene Kategorien, die sozial nachhaltige Wohnimmobilien kennzeichnen, angewandt werden. Kriterien für soziale Wohninvestments sind die Bereitstellung von bezahlbarem und zielgruppenadäquatem Wohnraum, das Angebot sozialer Nutzungen sowie die Schaffung eines gesunden Wohnumfelds und einer stabilen Nachbarschaft. Da diese relevanten soziale Kriterien häufig über die Objektebene hinauswirken, ist bei ihrer Betrachtung nicht nur die Objekt-, sondern auch die Quartiers- und Gemeindeebene zu berücksichtigen (Abb. 02).

¹Mit diesen Fragen beschäftigt sich aktuell auch eine Projektgruppe der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung. Dazu wird ein Kriterienkatalog entwickelt, der Immobilienunternehmen dabei unterstützen soll, nachvollziehbar zu bewerten, ob und inwieweit Wohnimmobilien soziale Kriterien erfüllen.



1. Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum

Die Sicherung einer guten Wohnungsversorgung gilt als soziales Grundbedürfnis und unverzichtbarer Stabilitätsanker für die Gesellschaft. Wirtschaftswachstum, veränderte individuelle Lebens- und Erwerbsbedingungen und Zuwanderung aus dem In- und Ausland sorgten in den vergangenen Jahren gerade in vielen Großstädten für eine starke Anspannung auf den Wohnungsmärkten und eine Zuspitzung der sozialen Wohnraumfrage. Bezahlbarer Wohnraum ist dort zunehmend knapp. Nach einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung fehlen in deutschen Großstädten mittlerweile mehr als 1,5 Millionen bezahlbare Wohnungen.

Städte­wachstum und Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum

Auch wenn COVID-19 die Urbanisierung kurzfristig aufhält, weil die global einbrechenden Ökonomien die arbeitsmarktorientierte Migration aus dem In- und Ausland dämpfen sowie die Flexibilisierungen der Arbeit und Bildung die Bedeutung der Nähe von Wohnort und Arbeits-/Bildungsort reduzieren, wird mittel- und langfristig kein dauerhafter Bremseffekt des Städte­wachstums erwartet (Rink et al 2021). Die aktuelle Lage an den Wohnungsmärkten der Großstädte ist und bleibt damit weiterhin angespannt. So sind die Top 7 zwischen 2010 und 2020 um mehr als 700.000 Einwohner gewachsen, Berlin allein um über 220.000. Die Kehrseite des Nachfragedrucks sind erhebliche Engpässe in der Wohnungsversorgung, die durch die zu geringe Bautätigkeit noch verstärkt werden. Folge sind deutliche Kauf- und Mietpreissteigerungen. In allen Großstädten verlagerten sich die Angebotsmieten in den vergangenen Jahren zum oberen Preissegment. In Berlin wurden im Jahr 2015 noch rd. 40 Prozent der Wohnungen zu Angebotsmieten unter 8 € je Quadratmeter angeboten. 2020 war es nur noch jede vierte Wohnung. Ganz anders sieht die Entwick-

lung am anderen Ende der Preisverteilung aus. Über 15 Prozent der Wohnungen wurden 2020 zu mehr als 16 € je Quadratmeter angeboten. Nicht nur in Berlin, sondern auch in vielen anderen deutschen Großstädten zeigt sich das gleiche Bild. Die Preiskurve verlagert sich nach rechts (Abb.03). Im Unterschied zu den ausgewählten B-Städten flacht die Kurve bei den Top 7-Städten deutlicher ab, da zunehmend auch höhere Preiskategorien besetzt sind.

Die Anspannung im unteren Preissegment lässt sich nicht nur durch die veränderte Angebotsdichte, sondern auch über die Preisentwicklungen in den verschiedenen Preisklassen bemessen. So zeigen Analysen zur Mietenentwicklung der günstigsten 10 Prozent der Mietangebote (1. Dezil) in Relation zum Median im Zeitverlauf 2019-2020 gerade in attraktiven innerstädtischen Lagen häufig eine überproportionale Verteuerung des günstigsten Marktsegments.

Das abnehmende Angebot an bezahlbarem Wohnraum hängt auch eng damit zusammen, dass der geförderte Mietwohnungsbestand in Deutschland seit 1990 von rund 3,6 Mio. Wohneinheiten auf heute nur noch rund 1 Mio. Wohneinheiten stark geschrumpft ist.

Abb. 03

Verlagerung der Angebotsstruktur in den Top 7 und Top 10-B-Städten* 2015/2020



*Tübingen, Darmstadt, Konstanz, Münster, Freiburg, Regensburg, Bonn, Esslingen, Heilbronn, Potsdam

Daten: Value AG

In den 1990er und 2000er Jahren galt die öffentliche Hand auch unter dem Eindruck der Neuen Heimat-Affäre als Investor als überkommenes Auslaufmodell. Die Gemeinnützigkeit wurde abgeschafft und viele Städte und Bundesländer verkauften ihre Bestände, auch solche, die für die einkommensschwache Bevölkerung vorgesehen waren. Höhepunkte dieses Trends waren 2013 der Verkauf von 33.000 Wohnungen der Gemeinnützigen Bayerischen Wohnungsgesellschaft mit Schwerpunkten in München, Nürnberg und Regensburg oder 2004 in Berlin die 65.000 Wohnungen der ehemaligen Gemeinnützigen Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft unter Finanzsenator Thilo Sarrazin.

Obwohl der geförderte Wohnungsbau auch nach der Föderalismusreform 2006 weiterhin vom Bund gefördert wurde, hat dieser in vielen Bundesländern lange Zeit überhaupt nicht mehr oder allenfalls in kaum wahrnehmbarer Größenordnung stattgefunden. Und gleichzeitig verloren die einstmals geförderten Wohnungen nach einer bestimmten Frist die Sozialbindung und wanderten sukzessive auf den freien Markt. Jahr für Jahr verschwanden fast dreimal so viele Sozialwohnungen vom Markt, wie neu gebaut wurden.

Entsprechend lässt sich insbesondere in den Großstädten eine zunehmende Diskrepanz zwischen der Anzahl an Haushalten mit einem Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (Voraussetzung ist die Unterschreitung einer regional differenzierten Einkommensgrenze) und dem jeweiligen Angebot an geförderten Wohnungen festhalten. In der Bundeshauptstadt Berlin ist diese Abweichung besonders eklatant. Rund 60 Prozent der über 2 Mio. Haushalte haben dort einen Anspruch auf eine geförderte Mietwohnung, allerdings gibt es davon nur ca. 95.000. Allein in Berlin fehlen damit formal mehr als 980.000 geförderte Wohnungen. Auch in den anderen Metropolen ist die Lücke groß (Tab. 01) und wächst. Hatte das Wohnungsamt in München vor fünf Jahren erst rund 23.000 Anträge zu bearbeiten, waren es 2021 bereits über 41.000.

Ungleichheiten bei der Mietbelastung verfestigen sich

Ein zentrales Kriterium der sozialen Wohnungsversorgung ist das Verhältnis der Wohnkosten zum Einkommen. Steigende Mieten und der zunehmende Mangel an preisgünstigem Wohnraum eröffnet vor allem in den

Tab. 01

Nachfrageüberhang im geförderten Wohnungssegment

Anzahl WBS-berechtigter Haushalte in Tsd.

Hamburg

~420

Berlin

~1.080

Bestand an geförderten Wohneinheiten 2021 in Tsd.

Hamburg

~80

Berlin

~95

Quelle: Quantum Research

großen Städten Debatten über zu hohe und steigende Mietkostenbelastungen. Aus der Zusatzerhebung zur Wohnsituation der Haushalte des Mikrozensus geht hervor, dass in den deutschen Großstädten (mit mehr als 100.000 Einwohnern) 2018 die durchschnittlichen Ausgaben für die Bruttokaltmiete 29,8 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens eines Haushaltes ausmachten (Holm et al. 2021). Seit 2006 ist die Belastung damit nahezu unverändert und sogar leicht rückläufig, was vor allem in der positiven Arbeitsmarkt- und Lohnentwicklung in den Großstädten begründet liegt. Differenziert nach Neu- und Bestandsmieten, Wohnungssegment und -lage sind allerdings deutliche Abweichungen vom Durchschnitt zu erkennen. Es sind vor allem die attraktiven urbanen Stadtteile in den Wachstumsmärkten, die das bevorzugte Ziel der Nachfrage bilden und insbesondere in der Neuvermietung oftmals deutlich überdurchschnittliche Steigerungsraten bei den Mietpreisen aufweisen.

Die Frage der Bezahlbarkeit von Wohnraum orientiert sich häufig an der Faustregel, dass ein Anteil von 30 Prozent Wohnkosten am Haushaltsnettoeinkommen als leistbar gelten. Höhere Mietbelastungsquoten zählen hingegen als finanzielle Überforderung der Haushalte und verstärken insbesondere bei Mietern mit geringen Einkommen das Armutrisiko. Trotz der leichten Entspannung der allgemeinen Mietbelastungssituationen in den letzten Jahren überschritten fast die Hälfte aller Großstadthaushalte 2018 mit ihren Mieten diese Grenze. Jeder vierte Haushalt zahlte mehr als 40 Prozent seines Einkommens. Der Anteil der Haushalte, die sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete aufbringen, blieb im Zeitverlauf fast unverändert bei rund 12 Prozent.

Eine Differenzierung der Mietbelastungen nach Einkommensklasse zeigt, dass sich die Ungleichheiten zwischen den Einkommensgruppen bezüglich der Mietbelastung verfestigen (Tab.02). Hohe Mietbelastungen konzentrieren sich im niedrigen Einkommenssegment. Armutsgefährdete Haushalte in Großstädten, die weniger als 60 Prozent des mittleren bedarfsgewichteten Einkommens der Bevölkerung in Privathaushalten zur Verfügung haben, weisen eine Mietbelastung von mehr als 46 Prozent auf. Für Besserverdienende werden dagegen relativ niedrige Quoten ausgewiesen. Bei Personen mit mehr als 140 Prozent des Medianeinkommens ist es beispielsweise nur ein Fünftel. Das liegt auch an den überproportionalen Einkommenszuwächsen bei höheren Einkommensgruppen, die in den letzten 12 Jahren die Mietbelastung reduziert haben, während niedrige Einkommensklassen davon nicht so stark profitierten (Abb. 04). So

stiegen die monatlichen Nettoeinkommen der Haushalte, die weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens haben, im Mittel um 123 Euro. Dagegen fielen die Zuwächse in den höheren Einkommensgruppen auch nach Abzug von Mietanstiegen spürbar stärker aus. Damit verfestigen sich Ungleichheiten. Die aktuellen Preissteigerungen bei den Nahrungsmitteln und der Energie werden dieses Gefälle eher verstärken und für einkommensschwache Haushalte die Zugänglichkeit zum Wohnungsmarkt noch stärker einschränken.

Bezahlbarer Wohnraum – Beitrag der privaten Wohnungswirtschaft

Die Eigentümergruppe, die in Debatten über die Bezahlbarkeit von Wohnraum auch aufgrund ihrer überdurchschnittlichen Miethöhen und Mietendynamik besonders im Fokus steht, sind privatwirtschaftliche Unternehmen. Ihr Marktanteil variiert regional sehr stark und ist in den kreisfreien Städten am höchsten. Dort umfassen ihre Bestände rund 14,5 Prozent aller Mietwohnungen. In den Großstädten ab 500.000 Einwohnern sind sogar 17 Prozent der Mietwohnungen in der Hand professioneller Eigentümer (Savills 2019/IW 2019). Kommunale Wohnungsgesellschaften und gemeinnützige Organisationen spielen mit neun bzw. drei Prozent eine geringere Rolle (IW 2020).

Gerade beim Neubau nimmt die private Wohnungswirtschaft eine Schlüsselrolle ein. Ein Großteil des Mietwohnungsneubaus entfiel in den letzten Jahren auf private Wohnungsunternehmen. 2020 waren es mit fast 130.000 fertiggestellten Wohnungen fast 50 Prozent (Abb. 05). Private Haushalte liefern einen ähnlich hohen Beitrag zum Wohnungsbau, wobei sich die Fertigstellungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser konzentrieren. Nur 2,5 Prozent entfallen auf öffentliche Bauherren (Kommunen, kommunale Wohnungsunternehmen, Bund und Land), weitere 1,5 Prozent auf Organisationen ohne Erwerbszweck (Vereine, Verbände, Genossenschaften und andere Zusammenschlüsse, die gemeinnützige Zwecke verfolgen). Ohne private Investoren wird es wohl nicht gelingen, die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum ausreichend zu steigern.

Das zeigt auch die Struktur der geplanten Wohnungsprojekte. Im Zeitraum 2021 bis 2025 werden rund 61 Prozent aller Mietwohnungen in den A- und ausgewählten B-Städten durch private Investoren erbaut. Um den auslaufenden Bindungen entgegenzuwirken, werden in immer mehr Städten Neubau- und Förderungsprogramme aufgelegt, um den Bestand an geförderten Mietwohnungen zu stabilisieren oder wieder zu erhöhen. Rund 26 Prozent aller Mietwohnungen,

Tab. 02

Mietbelastung bruttowarm in % nach Einkommensklassen

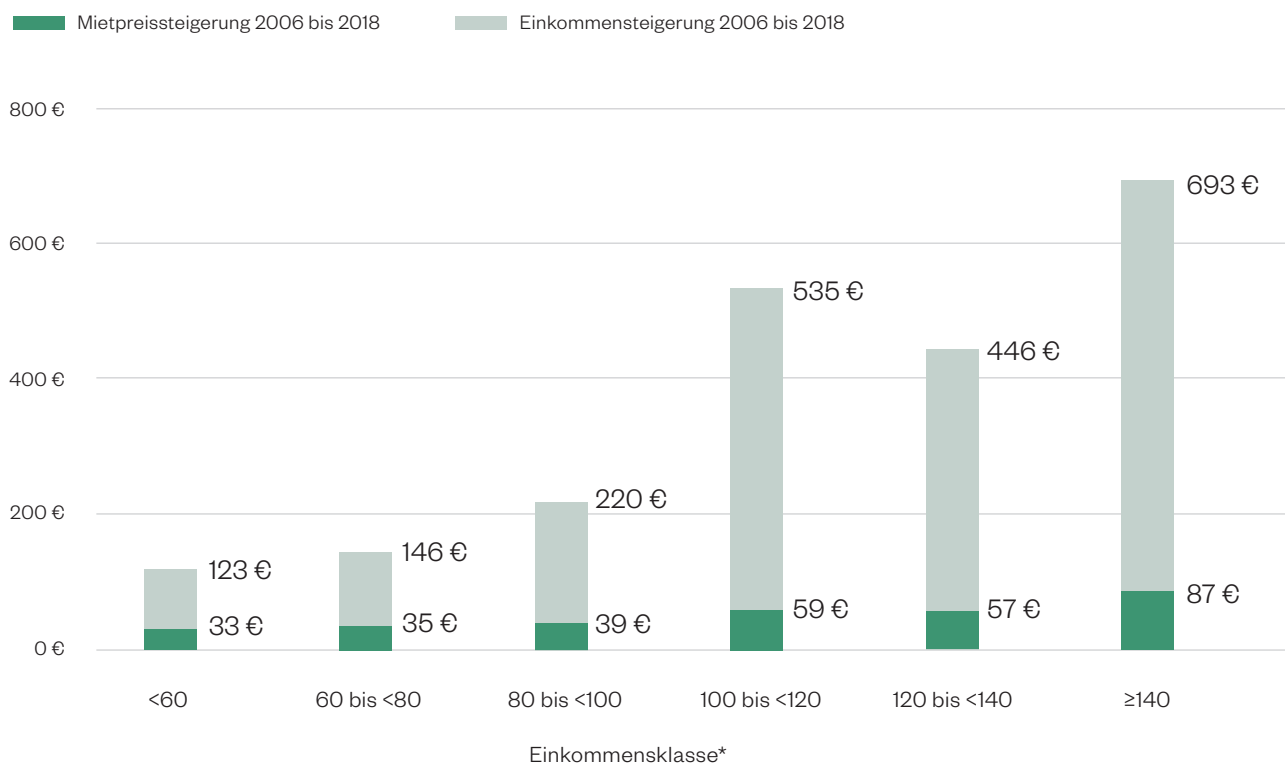
Einkommensklasse*	2006	2010	2014	2018	Veränderung 2018 ggü. 2006
<60	46,7	48,4	47,8	46,2	-0,5%-Pkt.
60 bis <80	37,7	38,1	37,2	35,1	-2,6%-Pkt.
80 bis <100	30,9	31,3	31,0	29,3	-1,6%-Pkt.
100 bis <120	27,4	27,3	26,4	25,5	-1,9%-Pkt.
120 bis <140	24,6	24,3	24,0	23,6	-1,0%-Pkt.
≥140	20,8	20,4	19,3	19,6	-1,2%-Pkt.
Gesamtmietbelastung	31,2	31,5	30,8	29,8	-1,4%-Pkt.

*relativ zum Großstadtmedian in %

Quelle: Hans-Böckler-Stiftung 2021

Abb. 04

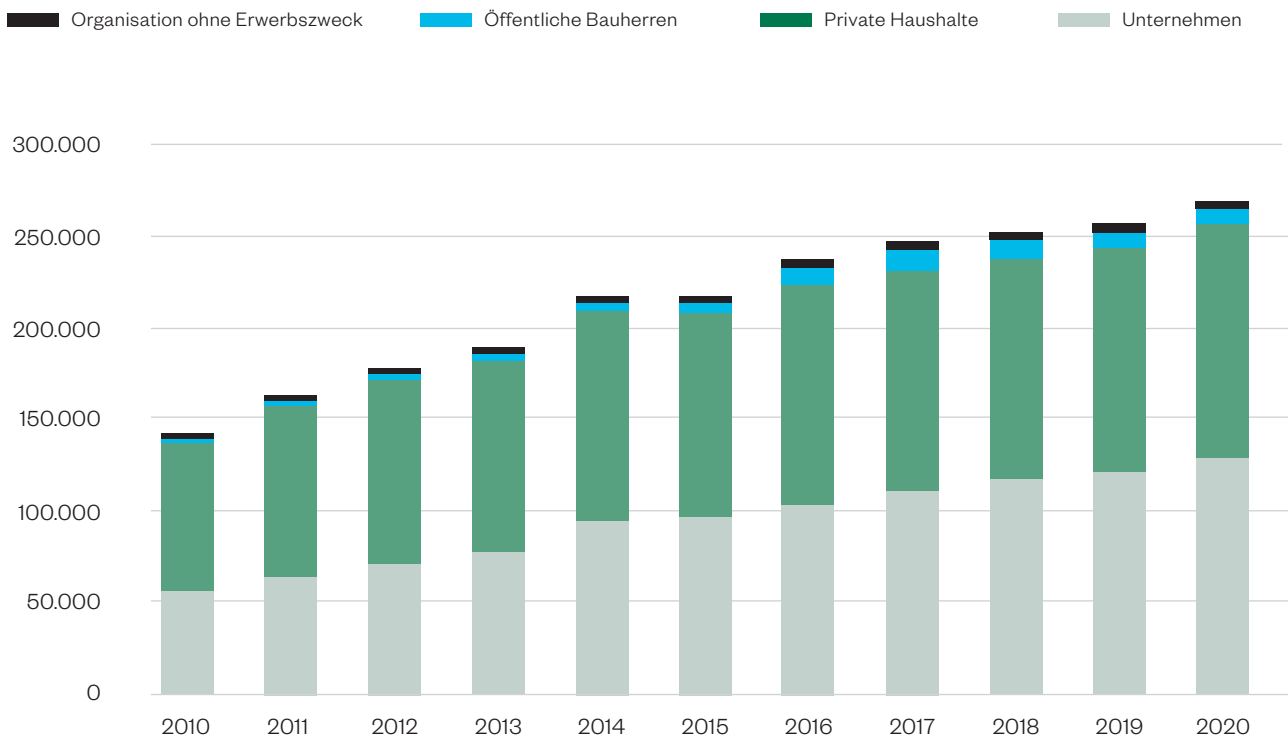
Einkommenszuwächse und Mietkostenbelastung 2006 bis 2018



Quelle: Hans-Böckler-Stiftung 2021

Abb. 05

Wohnungsbau nach Art der Bauherren



Quelle: BulwienGesa 2021

die bis 2025 fertiggestellt werden sollen, sind entsprechend als geförderte Mietwohnungen geplant. Spitzenreiter ist Hannover, wo der Anteil geförderter Mietwohnungen in den nächsten fünf Jahren bei ca. 46 Prozent liegen wird. Ebenfalls hohe Anteile weisen Regensburg (45 Prozent) und Köln (40 Prozent) auf (Abb. 06) (BulwienGesa 2021).

Dieser Anstieg des geförderten Mietwohnbaus, der auch von den privaten Akteuren getragen wird, hängt stark zusammen mit den zu erfüllenden Förderquoten, die in vielen Großstädten in den städtebaulichen Verträgen geregelt werden und häufig bei rund 30 Prozent liegen (z.B. in Berlin, Köln, Leipzig, München). Die Zuständigkeit der sozialen Wohnraumförderung liegt seit der Föderalismusreform aus dem Jahr 2006 bei den Ländern. Dies führt zu vielfältigen, oft sehr komplizierten Regelungen. Förderungen in Form von vergünstigten Darlehen, Zuschüssen oder einer Kombination davon können bei den Ländern, dem Bund oder bei Kommunen beantragt werden. Die Förderlaufzeiten betragen in der Regel zwischen 15 und 25 Jahre. Nach auslaufender Bindung und Förderende werden die Wohnungen dem freien Markt zugeführt.

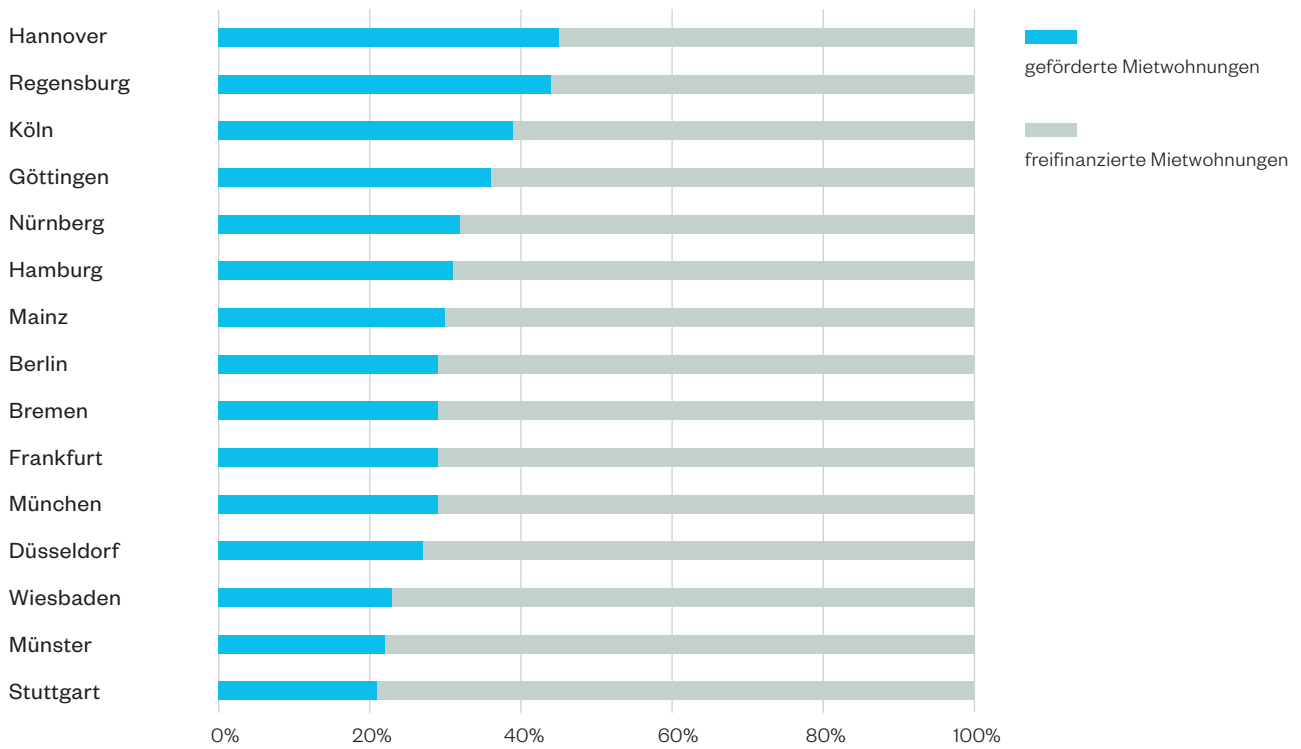
Sozialer Input durch bezahlbaren Wohnraum

Wie können nun konkret Immobilieninvestoren zu einer adäquaten und bezahlbaren Wohnungsversorgung beitragen? Wie kann der soziale Impact der Wohnungswirtschaft gestaltet sein? Im Mittelpunkt der Verfügbarkeit steht zunächst der Anteil geförderter, mietpreisgedämpfter oder deutlich unter Marktniveau vermieteter Wohnungen im Objekt. Generell gilt, je mehr Wohnungen in der Miethöhe reguliert oder beschränkt sind bzw. unter dem Marktpreis liegen, desto sozial nachhaltiger ist das Objekt.

Neben der reinen Verfügbarkeit erschwinglichen Wohnraums können auch formelle und informelle Vergabepraktiken die Wohnraumsuche bestimmter Haushaltsgruppen (u.a. Migranten, Alleinerziehende) benachteiligen (Hanhörster et al 2020). Die Zugänglichkeit kann entsprechend vom Investor sozial nachhaltig gestaltet werden, indem festgelegte, transparente Kriterien und weniger diskriminierungsanfälligerer Formen der Wohnungsvergabe und Belegungssteuerung eingesetzt werden (z.B. mehrsprachige Anzeigen, weniger Entscheidungsspielräume der Sachbearbeitenden).

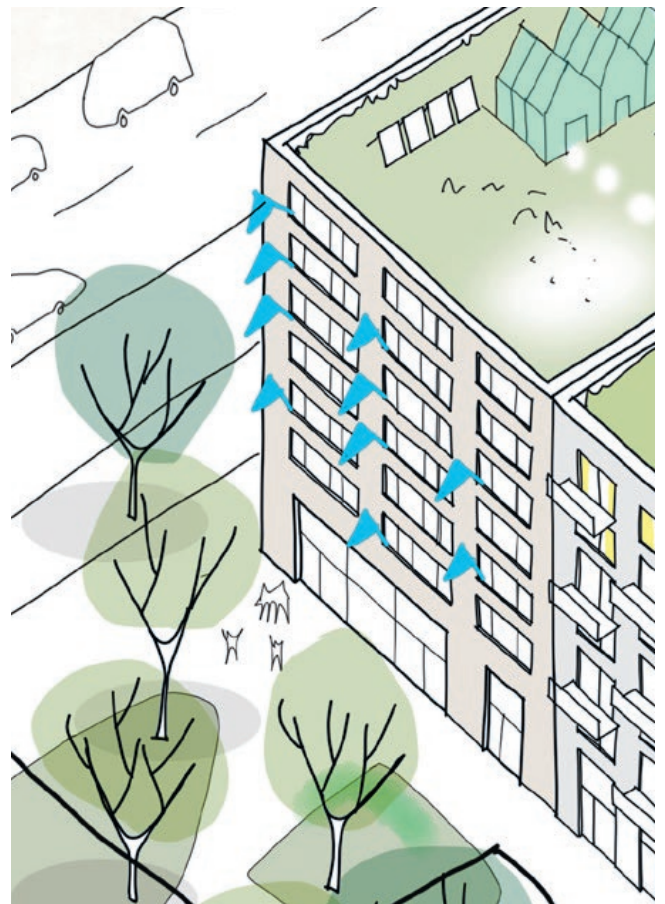
Abb. 06

Pipeline (2021 – 2025): Anteile geförderter und freifinanzierter Mietwohnungen

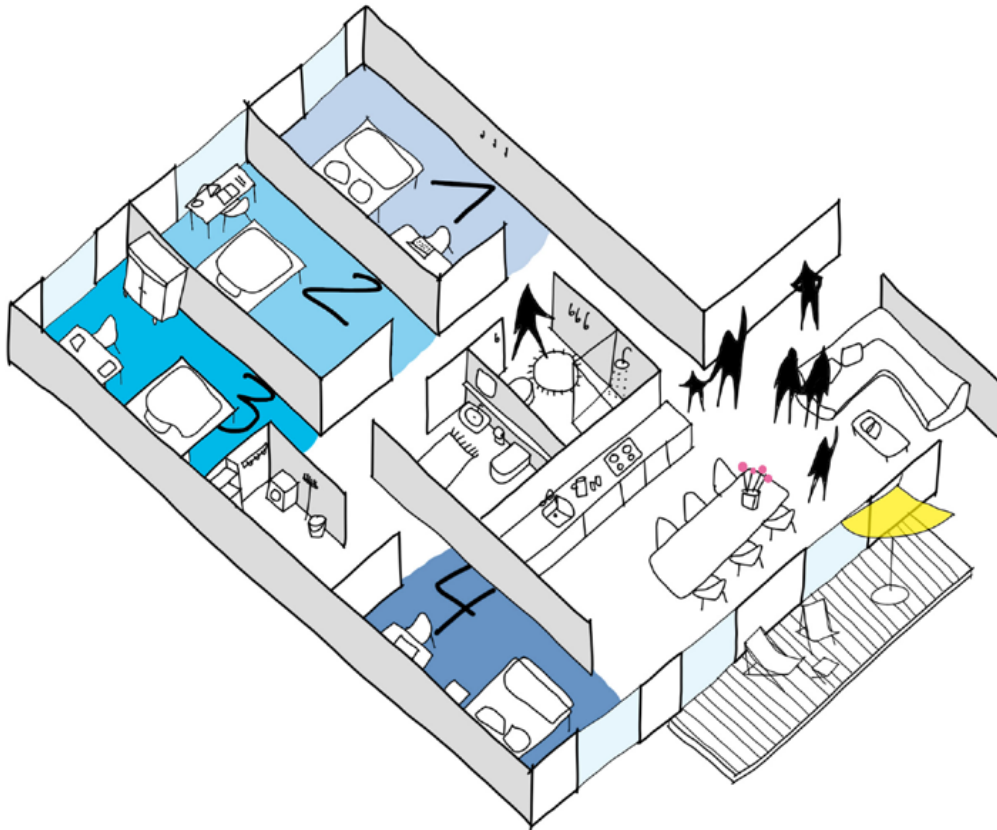


Quelle: BulwienGesa 2021

Schließlich kann die Wohnungswirtschaft auch mittels einer sozial ausgerichteten Mietpreispolitik die Verfügbarkeit bezahlbarer Wohnungen fördern. Das bedeutet beispielsweise, dass auf freiwilliger Basis eigene Mietpreisbegrenzungen festgelegt werden, auf zulässige Mieterhöhungen verzichtet wird oder individuelle Mietbelastungsquoten bei der Mietpreisgestaltung berücksichtigt werden.



2. Zielgruppenadäquater Wohnraum



Neben der Verfügbarkeit von und der Zugänglichkeit zu bezahlbarem Wohnraum ist das Angebot an zielgruppenadäquaten Wohnungen eine weitere große Herausforderung für die Immobilienwirtschaft. Denn das Wohnungsangebot in Deutschland entspricht in vielen Punkten nicht mehr den Bedürfnissen veränderter Haushaltsstrukturen und Lebensformen. Neben den familialen Haushalten haben sich andere Haushaltstypen stark verbreitet, wie Alleinlebende, Singles, Living apart together, nichteheliche Lebensgemeinschaften, Alleinerziehende, Patchwork-Familien, Empty nester, multilokal Lebende, alleinlebende Ältere, betreutes Wohnen und Wohngemeinschaften. Die Nachfrage nach Wohnungen im Hinblick auf Größe, Zuschnitt und Ausstattung sowie die Ansprüche an die Infrastruktur im Wohnumfeld haben sich mit den verschiedenen Lebensformen ausdifferenziert.

Single-Haushalte boomen – es fehlen kleine Wohnungen

Gerade der Trend zu kleineren Haushalten ist nicht neu. Schon seit langem ist zu beobachten, wie die klassische zwei Generationen umfassende Kleinfamilie an Bedeutung verliert und umgekehrt die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte stetig anwächst. Das hat vielfältige Gründe: angefangen mit der Individualisierung der Gesellschaft, über die Bildungsexpansion und der damit einhergehenden stark ansteigenden Nachfrage nach kleinen Studentenwohnungen in den Universitätsstädten bis hin zur Verbreitung multilokaler Haushalte, die angesichts steigender Mobilitätsansprüche in der Arbeitswelt sowie flexiblerer Lebensentwürfe eine kleine Zweitwohnung bewohnen. Und schon heute wird die Nachfrage nach kleinen Wohnungen durch die Alterung der Gesellschaft angetrieben. 60- bis 79-jährige Frauen sind mit 34 Prozent bereits die größte Gruppe der Alleinwohnenden.

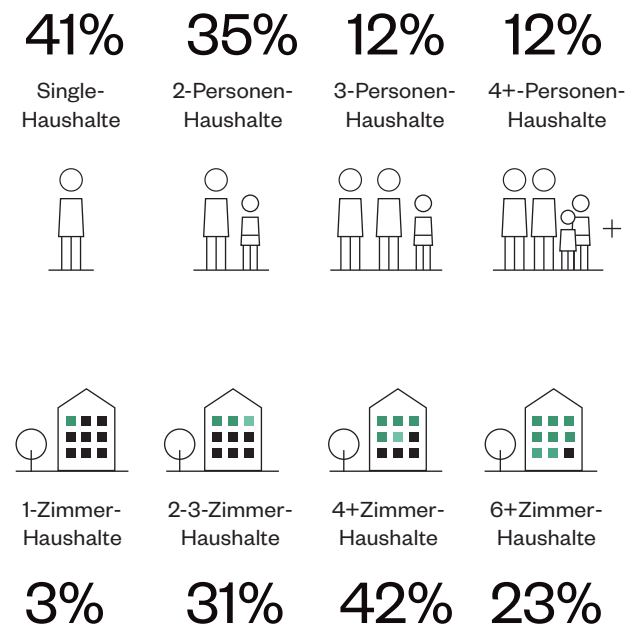
Der Einpersonenhaushalt ist mit großem Abstand die häufigste Haushaltsform in Deutschland. 2019 betrug der Anteil von Einpersonenhaushalten rund 41 Prozent (17,6 Millionen Haushalte). In Großstädten beträgt der Anteil der Singlehaushalte mehr als 50 Prozent, wobei die Relevanz in zentralen Stadtgebieten noch erheblich höher ausgeprägt ist. Und die Singularisierung wird wohl weiter ansteigen. Bis 2040 wird eine Zunahme auf rund 45 Prozent erwartet. In den Großstädten wird dann mehr als jeder zweite Haushalt von Alleinlebenden bewohnt. Der existierende Wohnungsbestand in Deutschland entspricht damit immer weniger der Wohnungsnachfrage, es fehlen vor allem kleine Wohnflächen. Aktuell treffen 76 Prozent Ein- und Zweipersonenhaushalte auf nur 34 Prozent Ein- bis Dreizimmerwohnungen (Abb. 07).

Alterung der Gesellschaft – es fehlen altersgerechte Wohnungen

Gerade mit der Alterung der geburtenstarken Babyboomer-Generation innerhalb der nächsten 15 Jahre wird sich die Altersstruktur in Deutschland weiter grundlegend verschieben. Im Jahr 2060 wird ein Drittel der deutschen Bevölkerung 65 Jahre und älter sein. Die Lebenserwartung der dann Geborenen wird für Frauen auf bis zu 90 Jahre und für Männer auf bis zu 86 Jahre geschätzt. Mit solchen Entwicklungen sind weitreichende Implikationen für den Wohnungssektor verbunden. Ganz entscheidend ist etwa, dass mit der Alterung der Gesellschaft eine massive Unterversorgung mit barrierefreien Wohnungen einhergeht. Die diesbezüglich vorliegende Studienlage attestiert ein-

Abb. 07

Mismatch zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage



Daten: Destatis 2021

stimmig – wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß – einen deutlichen Mangel an entsprechend ausgestatteten Wohnraum (u.a. BBSR 2017; Pestel Institut 2018). Die Schätzungen reichen hierbei bis zu 3 Mio. barrierefreien Wohnungen. Da in den letzten Jahrzehnten viele Menschen in die Städte gezogen sind und gleichzeitig die Umzugshäufigkeit im Alter sinkt, werden vor allem in Großstädten altersgerechte Wohnungen fehlen. In diesem Kontext wird bereits vor einer sogenannten grauen Wohnungsnot gewarnt. Eine demografisch bedingt steigende Anzahl älterer Menschen fällt zusammen mit geringeren Rentenansprüchen vieler Senioren und erschwert diesen vor allem in den Großstädten den Zugang auf den Wohnungsmärkten (Slavici 2022).

Künftig sind auch neue Wohnformen und Wohntypologien gefragt, welche beispielsweise individuelles Wohnen mit Gemeinschaftsflächen kombinieren (u.a. Betreutes Wohnen, Residenz).

Allerdings sind die Wohnungsbestände darauf bislang nicht ausgelegt. Lediglich zwei Prozent des Wohnungsbestands in Deutschland sind barrierefrei ausgebaut, was perspektivisch die häusliche Pflege – auch mit Unterstützung von ambulanten Pflege-

diensten – für viele erschweren wird. Um das gesellschaftspolitische Ziel der Inklusion zu stärken, werden nun schrittweise die rechtlichen Bestimmungen zum barrierefreien Bauen, die in den einzelnen Landesbauordnungen festgelegt sind, angehoben. Menschen, die aufgrund ihres Alters oder einer Behinderung beeinträchtigt sind, sollen gleichberechtigt am Leben in der Gesellschaft teilnehmen und ihr Leben so weit wie möglich selbstbestimmt gestalten können. Dazu werden dringend neue barrierefreie Wohnungen benötigt. Wohnungspolitisch wird dieses Ziel zwar von den 16 Bundesländern unterschiedlich stark und in unterschiedlicher Weise gesteuert. Insgesamt zeigt sich aber eine spürbare Dynamik beim barrierefreien Bauen. Zumindest 18 Prozent der Neubauten mit Baujahr 2011 bis 2018 erfüllen alle Kriterien der Barrierereduktion (Abb. 08).

Das Problem einer ausreichenden Versorgung mit barrierefreien Wohnungen kann allerdings nicht nur über den Neubau von Geschosswohnungen gelöst werden. Dafür ist auch der barrierefreie Umbau des Bestandes notwendig, wenngleich eine vollständige Umsetzung der Barrierefreiheit (nach DIN 18040-2) häufig schwierig zu realisieren ist und die Kosten der Barrierefreiheit unvergleichlich höher als im Neubau liegen (TERRAGON 2012). Während die DIN 18040-2 spezifische Kriterien für den barrierefreien Neubau definiert, versucht die KfW diese Kriterien in einem Kompromiss zwischen normativen Zielen, technischer Machbarkeit und Finanzierbarkeit auf den Gebäudebestand anzuwenden. So fördert das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ Anpassungsmaßnahmen im Bestand, damit die Zahl der barrierefreien Wohnungen nicht nur im Neubau steigt. Das Programm "Altersgerecht Umbauen" umfasst sieben Bereiche zur Förderung von barrierereduzierenden Umbaumaßnahmen, die u.a. Wege zum Gebäude und Wohnumfeldmaßnahmen, den Eingangsbereich und den Wohnungszugang, die vertikale Erschließung/Überwindung von Treppen und Stufen, Schwellenabbau und Badumbau sowie Maßnahmen an Sanitärräumen umfassen.

Sozialer Input durch zielgruppenadäquaten Wohnraum

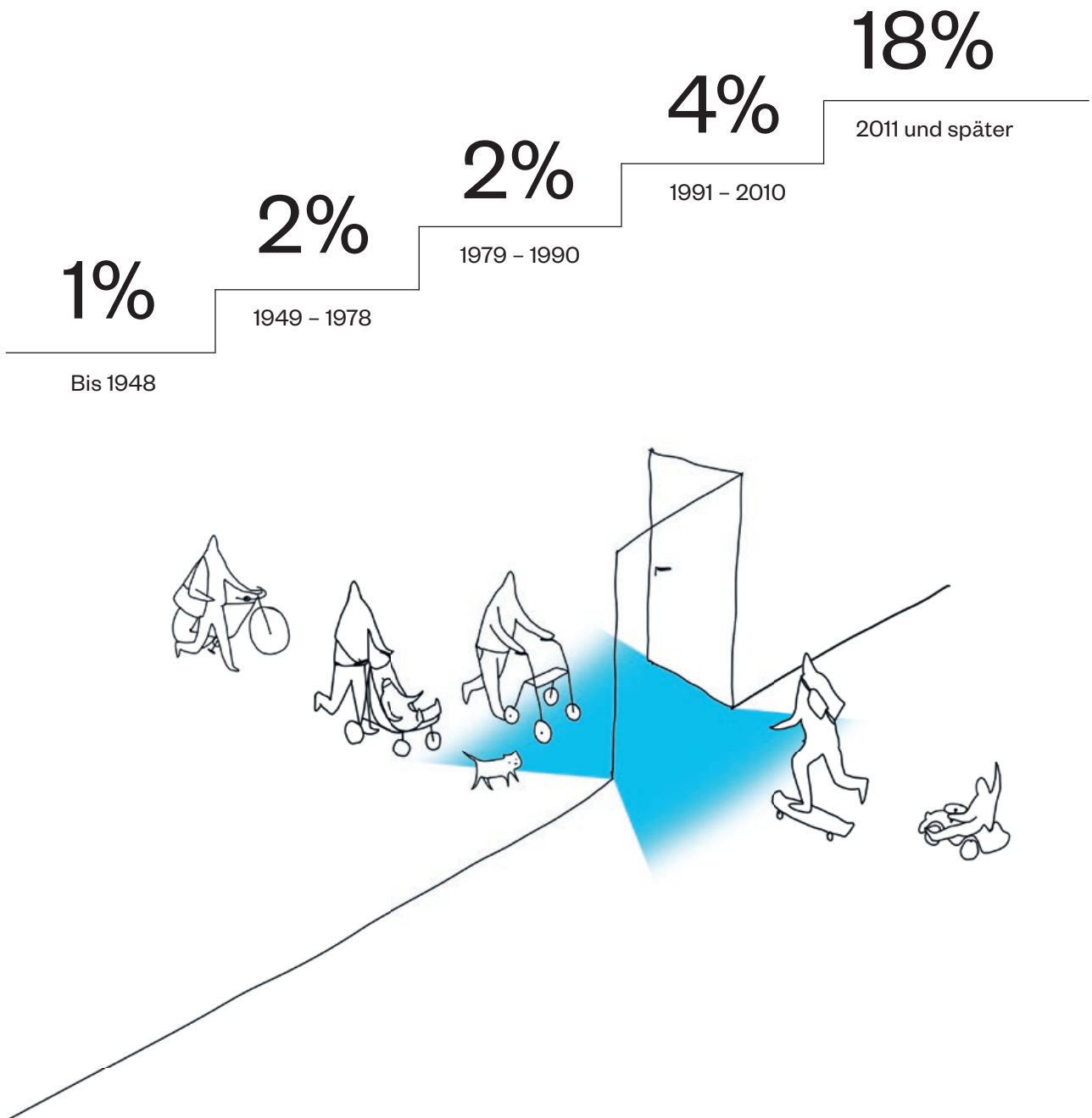
Ein Wohninvestment kann zu einer stärkeren Passgenauigkeit des Wohnungsbestands beitragen, indem eine entsprechende Mischung an Wohnungsgrößen und -grundrissen angeboten wird, die die unterschiedlichen Nachfragegruppen abbildet. Das sind vor dem Hintergrund der zunehmenden Singularisierung in erster Linie Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen. Aber auch das Angebot sozial gerechter Wohnungstypen,

die eher weniger den typischen Flächenstandards entsprechen, können zur zielgruppenadäquaten Versorgung mit Wohnraum beitragen. So gibt es beispielsweise in den Großstädten eine hohe Nachfrage nach kleineren Wohnungen mit vielen Zimmern für einkommensschwächere Familien. So wohnen mehr als 40 Prozent aller einkommensschwachen Vier-Personen-Mieterhaushalte in Großstädten auf weniger als 80 m², fast 20 Prozent auf unter 65 m² (ZIA 2022). Ein sozial nachhaltiges Wohninvestment zeichnet sich schließlich durch eine breite Mischung von kleineren und größeren Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen mit einem differenzierten Preisniveau aus, dass auch Familien einen größeren Stellenwert einräumt.

Sozialer Impact kann darüber hinaus durch die Erstellung von barrierefreien, -armen oder behindertengerechten Wohnungen mit entsprechender Ausstattung im Objekt erzielt werden. Barrierefreiheit bildet für viele Senioren und Menschen mit physischem Handicap die Grundlage dafür, den Alltag innerhalb der eigenen Wohnung weitgehend selbstständig zu bewältigen. Für pflegebedürftige Senioren ist das Leben in einer barrierefreien Wohnung gar wesentliche Voraussetzung dafür, dass sie zu Hause ambulant versorgt werden. Barrierefreiheit endet dabei nicht an der Wohnungstür, sondern umfasst u.a. auch den Zugang zum Wohnhaus (z.B. über Rampen), die innere Erschließung des Wohngebäudes (z.B. durch barrierefreien Aufzug), angrenzende Wegenetze und angeschlossene Grünanlagen.

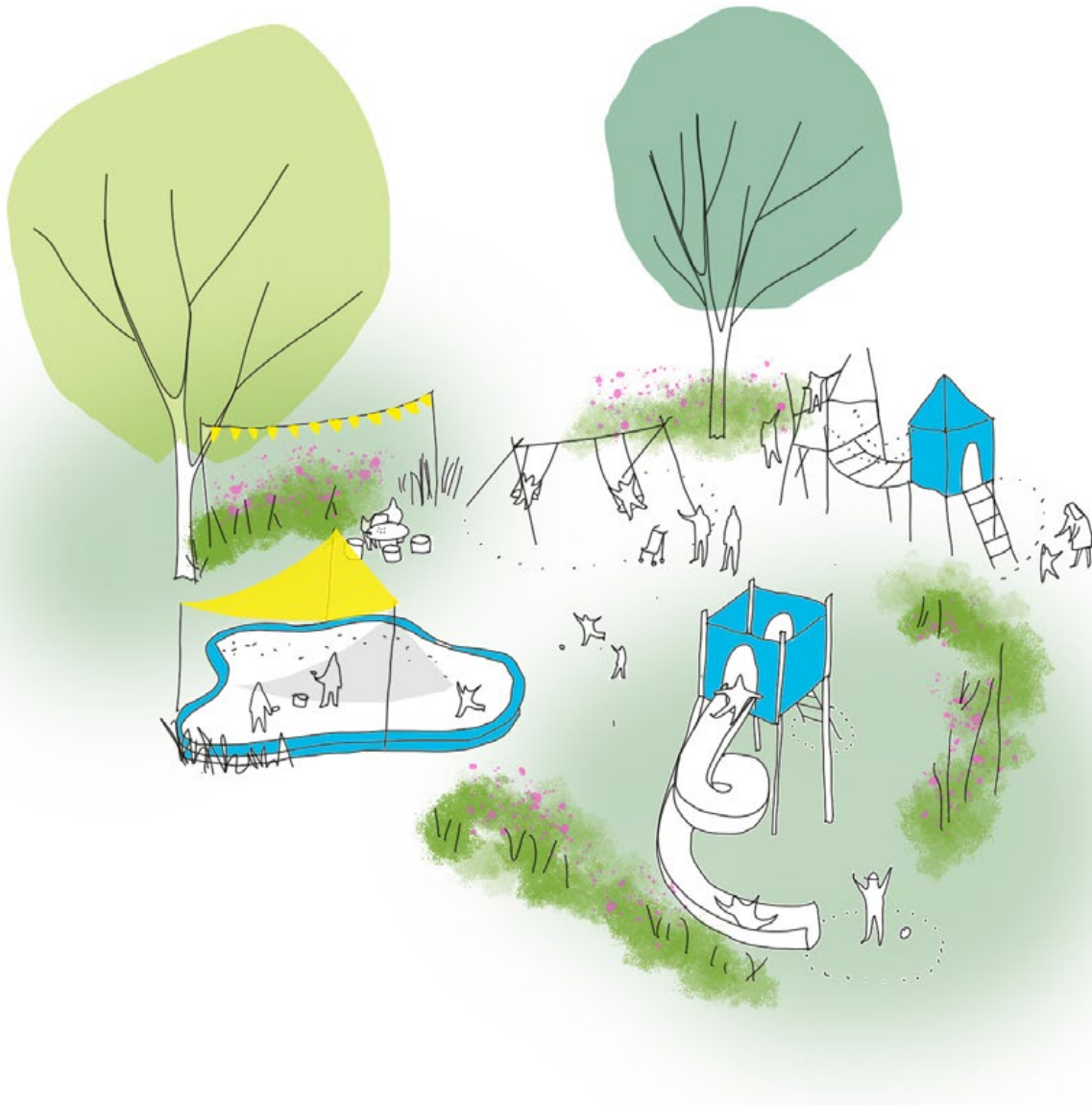
Damit kann die Mobilität der Bewohner und damit die Teilnahme am sozialen Leben gefördert werden. Generell zeigen sich bei der Versorgung mit adäquatem Wohnraum starke Bezüge zum Thema bezahlbarer Wohnraum. So wird gerade die Versorgung mit bezahlbaren Seniorenwohnungen zu einer großen Herausforderung der Wohnungswirtschaft.

Abb. 08
Anteil barrierefreier Wohnungen nach Baujahr



Daten: bfb 2021

3. Nachbarschaft



Nahezu alle Stadtentwicklungskonzepte beinhalten das Bekenntnis zur Europäischen Stadt und damit auch das Ziel vielfältig gemischter Stadtquartiere und gelebter Nachbarschaften. Politisch gewollt sind sozial ausgewogen gemischte Wohnanlagen, die die Inklusion und den sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft stärken (BBSR 2020). Sozial nachhaltiges Agieren auf den Wohnungsmärkten zielt also auch darauf ab, stabile Nachbarschaften in den Wohnquartieren zu schaffen, zu erhalten und zu unterstützen.

Der stadtwirtschaftliche Mehrwert von stabilen und attraktiven Nachbarschaften lässt sich mit der sogenannten „Stadtrendite“ bemessen. Das Konzept wurde ursprünglich als Argument gegen die Privatisierung von Beständen öffentlicher Wohnungsunternehmen eingeführt. Darunter werden Leistungen verstanden, die der Stadt neben dem rein betrieblichen Gewinn als ökologische, soziale oder gesellschaftliche Erträge zugutekommen. Die Stadtrendite berücksichtigt vor allem Maßnahmen, die die soziale Stabilität in den Wohnvierteln erhöhen, also im weitesten Sinn das Quartiersmanagement. Dazu zählen beispielsweise die Organisation von Jugendtreffs, die Beratung von Arbeitslosen und Obdachlosen oder die Förderung von Kindergärten und Schulen. Diese Leistungen sind so wichtig für die Stadt, dass sie den oftmals geringen betriebswirtschaftlichen Gewinn der öffentlichen Unternehmen deutlich kompensieren.

Mischung im Gebäude und Quartier

Stabile Nachbarschaften werden häufig mit sozialer Mischung im Quartier gleichgesetzt², die als eine Art Gegenentwurf zur meist negativ bewerteten Segregation zu verstehen ist: soziale Stabilisierung, soziale Vernetzung, gelingende Integration, mehr Partizipation, geringere Fluktuation, mehr Kohäsion, höhere Wohnzufriedenheit – all das soll sich beim richtigen Mix im Quartier einstellen (Schnur/Reh/Krüger 2020). Allerdings gibt es unter wohnungswirtschaftlichen Akteuren bisher kein geteiltes Verständnis darüber, was genau eine „richtige Mischung“ ausmacht. Eine Möglichkeit, soziale Mischung zu unterstützen, liegt im Angebot eines vielfältigen, differenzierten Wohnungsgemenges. Das lässt sich u.a. mittels ausdifferenzierter Mietpreishöhen (u.a. vertikale Lageunterschiede, Lageunterschiede auf jeder Etage) oder einer kleinteiligen Kombination freifinanzierter und geförderter Mietwohnungen umsetzen. Ebenso können differenzierte Wohnungsgrößen und unterschiedliche Wohnformen (u.a. für spezifische Zielgruppen) zu einer guten Mischung im Gebäude bzw. Quartier beitragen (Tab. 03).

Um den sozialen Zusammenhalt zu stärken und Segregation zu verhindern, steht gerade bei der Schaffung neuer Stadtquartiere die soziale Ausgewogenheit der Einwohner auf der Agenda der Stadtentwicklung. Viele Kommunen haben entsprechend durch städte-

bauliche Verträge bei neu geschaffenem Baurecht Zielvorstellungen festgelegt. Dabei hat sich ein gedritteltes Mischungsverhältnis etabliert: je ein Drittel geförderte Mietwohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen und (selbstgenutzte) Eigentumswohnungen. Die unterschiedlichen Förder- und Eigentumsformen und die Mischung der Bauträger können dazu beitragen, dass die soziale Zusammensetzung der Bewohner vielschichtig ausfällt. In München schreibt die Sozialgerechte Bodennutzung (Sobon) neuerdings sogar fest, dass in neuen Baugebieten künftig 80 Prozent Mietwohnungen entstehen müssen (davon 20 Prozent frei finanziert) und nur noch 20 Prozent als Eigentumswohnungen verkauft werden dürfen. Im Neubau können damit die Zugangschancen Ressourcenschwächerer erhöht werden, im Bestand geht mit der Handlungsmaxime der gesunden Mischung jedoch zumeist eine Selektion auf Kosten vulnerabler Bevölkerungsgruppen einher (Hanhörster et al 2020).

Bezüglich der Mischung sollte auch immer die Wirkung des Investments auf das Quartier nicht aus den Augen verloren werden. Quartiere könnten etwa auf Jahre hinaus als Solitäre im Stadtraum stehen und womöglich nur eine homogene Nachfrageschicht bedienen. Neubauprojekte, die zu sehr vom jeweiligen Milieu des Viertels abweichen, sei es durch höherpreisige Entwicklungen mit der Gefahr der Verdrängung einkommensschwächerer Gruppen (Gentrifizierung) oder durch einen hohen Anteil an geförderten Wohnungen, können zu sozialen Konflikten führen. Auch hier gilt wieder, dass ein Produktmix die Akzeptanz des Neubauvorhabens in der Nachbarschaft eher erhöht. Darüber hinaus sollten schon in der Planungsphase von Neubauquartieren die Bewohner bestehender Wohnungen in der Nachbarschaft über das geplante Projekt gut informiert werden, um Vorbehalten von vornherein entgegenzuwirken.

Qualität des Quartiers- und Wohnumfelds

Die bloße räumliche Nähe verschiedener Bevölkerungsgruppen erzeugt nicht automatisch soziale Nähe. Sie muss auch in Wert gesetzt werden, um positive Effekte zu erzielen. Dies kann nur funktionieren, indem Ermöglichungsstrukturen für Begegnung und Interaktion (also ein attraktives Quartiers- und Wohnumfeld) geschaffen und Bewohner umfassend beteiligt (z.B. durch Quartiersinitiativen) werden.

Neben dem Wohnungsangebot beeinflusst das Wohnumfeld mit seiner Infrastruktur das soziale Leben in der Nachbarschaft erheblich. In der Literatur und in vielen Praxisbeispielen wird den sogenannten „third

² Es ist schwierig Quartiereffekte zweifelsfrei zu bestimmen, wenn keine trennscharfe Definition von Quartier vorliegt.

Beispiel für soziale Mischung auf Gebäudeebene

Zimmer	Studentenapartments			Geförderte Wohnungen			Freifinanzierte Wohnungen		
	Anzahl	Ø Größe in m ²	Anteil in %*	Anzahl	Ø Größe in m ²	Anteil in %*	Anzahl	Ø Größe in m ²	Anteil in %*
1	75	20,9	33,1						
1,5	18	43,5	16,5	6	45,0	5,7	2	43,5	1,8
2				11	53,5	12,4			
3				7	84,7	10,8	4	76,0	6,4
4				3		5,4	3	90,2	5,7
5							1	106,0	2,2
Gesamt	93	25,3	50	27	60,1	34	10	76,8	16

* insgesamt gerundet

Quelle: Quantum Research

spaces“ eine große Wirkung zugeschrieben. Dabei handelt es sich um lokale Institutionen, die alle Bewohner ansprechen und die Interaktionen von Menschen verschiedener sozioökonomischer Hintergründe begünstigen (Schnur/Reh/Krüger 2020). Das können beispielsweise Gemeinschaftsflächen, Grünanlagen, Außenanlagen mit Sitzgelegenheiten sein, die Kommunikationszonen anbieten. Dabei ist auf eine gute Ausgewogenheit zwischen einem „Zwang zur Begegnung“ und dem Offerieren von Optionen zur freiwilligen Kommunikation zu achten. Förderlich sind auch sogenannte „Micropublics of everyday life“, wie zum Beispiel Kinderspielplätze, gemeinsame Radstationen oder Handwerkerräume. (Sagl 2018)

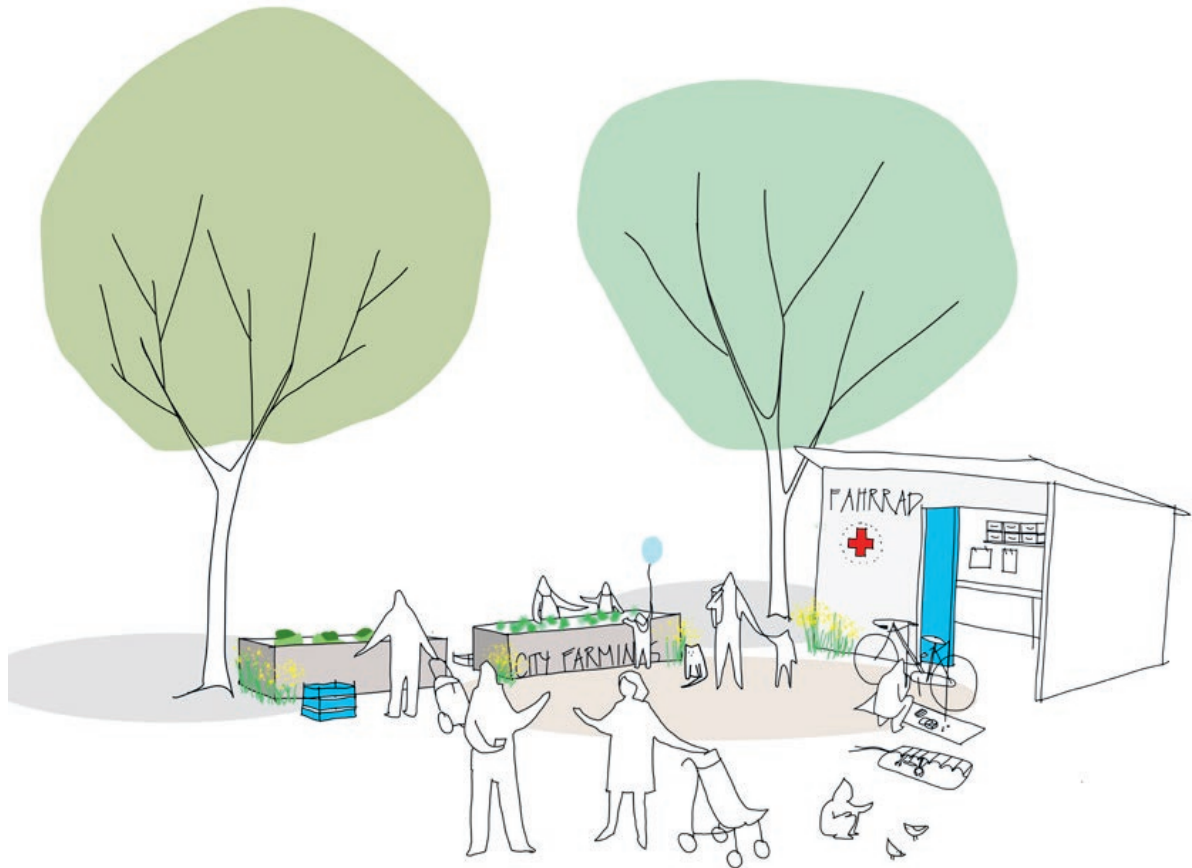
Allerdings hat die Einflussmöglichkeit der Architektur und Freiflächenplaner auf das soziale Verhalten auch ihre Grenzen. Was die Bewohner aus dem gebauten Raum machen, hängt nicht nur von Grundrissen, Dichten, Sitzmöglichkeiten und Spielplätzen ab, sondern ebenso von der „Sozialen Software“ drum herum (Sagl 2018). Dabei bedarf es gar nicht so sehr neuer und ungewöhnlicher Einrichtungen oder ambitionierter Themenparks mit körperlich anspruchsvollen Angeboten, die eine bestimmte Nutzung vorgeben und wenig

Raum für Kreativität und Aneignung bieten. Vielmehr sollten die alltäglich genutzten Quartiersbereiche mit ihren baulichen Strukturen zur kreativen, kulturellen oder sportlichen Nutzung einladen und gleichzeitig auch Raum für individuelle Nutzungen bieten. Statt besonderer Orte für besondere Aktivitäten sollte das Wohnumfeld eine Kombination aus festen (z.B. Möblierung), flexiblen (temporären) und flüchtigen Elementen sein (Gehl 2015).

Management sozial gemischter Quartiere

Nachbarschaft bedarf zwar einer baulich-räumlichen Struktur und Anbindung, muss aber auch immer wieder aktiviert werden. Oft braucht es für stabile Nachbarschaften zusätzlich Anregungen, Motivationen und Mediationen von außen. So gilt es etwa im Rahmen der Objektbewirtschaftung nicht nur bei der Belegung der Wohnanlagen, sondern auch kontinuierlich mit entsprechenden Vorkehrungen und Instrumenten ein harmonisches Zusammenleben zu fördern und Konflikte in der Bewohnerschaft zu vermeiden. Dazu zählen beispielsweise ein gemeinschaftsförderndes Quartiersmanagement, die Anwesenheit von Ansprechpartnern vor Ort oder etwa die Durchführung gemeinsamer Ver-

Micropublics of everyday life



anstaltungen und Feste (BBSR 2020). Dabei sollte das Angebot idealerweise nicht auf das eigene Objekt und dessen Mieterschaft beschränkt sein, sondern auch das nähere Umfeld miteinbeziehen, um die Nachbarschaft innerhalb des ganzen Quartiers zu stärken.

Für die kontinuierliche Information und Kommunikation mit den Mietern setzen Wohnungsunternehmen Formate wie Mieterzeitschriften, Mieterbeiräte und Bewohnerversammlungen ein. Relativ neu ist dabei die Bereitstellung von Mieterapps als Kommunikationsplattform zwischen Vermieter und Nachbarn. Über diese Applikationen lassen sich etwa Mobilitätsangebote buchen, Leihservices für Tools rund ums Wohnen oder „Mieter helfen Mietern“ organisieren – all das sind Angebote, die auch das Miteinander im Objekt oder Quartier stärken können.

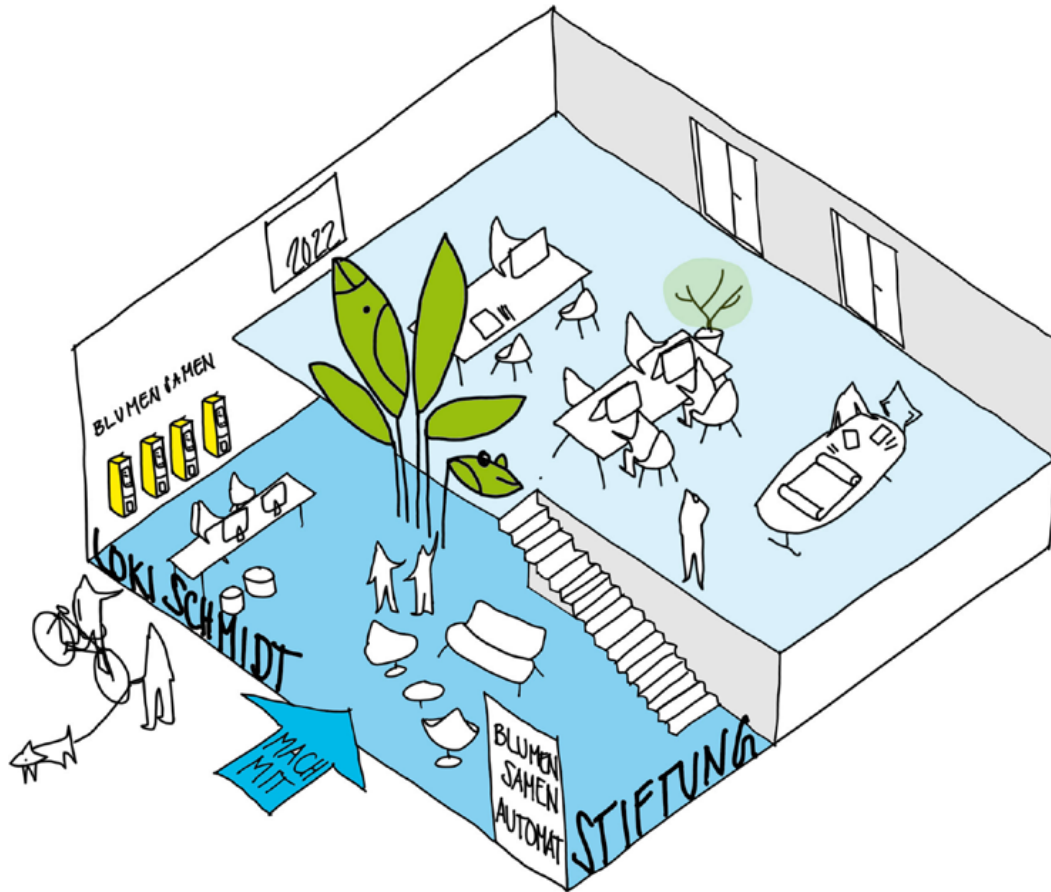
Sozialer Input durch stabile Nachbarschaften

Um den Zusammenhalt und die Nachbarschaft im Quartier zu stärken, kann die Wohnungswirtschaft einen Rahmen stellen. So führt etwa ein breiter Wohnungsmix mit unterschiedlicher Zimmeranzahl und/oder Größe implizit zu einer sozialen Mischung der

Bewohnerschaft im Objekt bzw. im Quartier. Nur mit einer differenzierten Wohnungsgemeinschaft können verschiedene Zielgruppen erreicht werden. Dabei sollte auch immer zumindest beim Neubau darauf geachtet werden, inwiefern das Angebot das spezifische örtliche Wohnungsangebot im Gesamtquartier bedarfsgerecht ergänzt. Insgesamt zeigen sich hierbei deutliche Querbezüge zur Versorgung mit bezahlbarem und zielgruppenadäquatem Wohnraum und zur Zugänglichkeit.

Gute Nachbarschaft entsteht nicht unbedingt von selbst aus der bloßen sozialen Mischung. Die Wohnungsunternehmen können hierbei einiges tun, um eine positive Entwicklung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens in den Quartieren anzustoßen und zu fördern. Sozial nachhaltige Wohnprojekte zeichnen sich entsprechend durch ein attraktives Quartiers- und Wohnumfeld sowie durch diverse Möglichkeiten für Begegnung und Interaktionen aus. Positiv für die soziale Kohäsion wirken auch ein aktives Quartiersmanagement, das von unregelmäßigen Mieterbefragungen über die Beratung und Hilfen für ältere Menschen, regelmäßigen Mieter- und Nachbarschaftsfesten bis hin zum festen Kümmerer vor Ort reichen kann.

4. Soziale Nutzungen



Ein weiterer Aspekt sozialer Nachhaltigkeit bezieht sich auf die funktionale Mischung im Quartier. Das Prinzip der Nutzungsmischung ist seit den 1990er Jahren unstrittig und in Stadtentwicklungskonzepten, Grundsatzprogrammen und Flächennutzungsplänen aller deutschen Großstädte festgeschrieben. Zu einem lebendigen und attraktiven Quartier gehören auch multifunktionale Stadträume, Nutzungsvielfalt und Nutzungsmischung. Gemäß dem Konzept der 15-Minuten-Stadt sollten innerhalb dieser Zeitdistanz möglichst alle Kernbereiche des Lebens abgebildet sein. Arbeiten, Wohnen, Nahversorgung, Ärzte, Kitas und Schulen, Nahverkehr und am besten noch eine Naherholungsmöglichkeit im Grünen.

Soziale Teilhabe durch funktionale Vielfalt

Das Ziel einer sozial ausgerichteten Quartierspolitik ist es, allen Menschen – unabhängig von Alter, Gesundheitszustand, Einkommen und Herkunft – den Zugang zu den wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens wie Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen medizinischer Versorgung, Grünflächen, Freizeit- und Sportangeboten, Geldautomaten, Postfilialen etc. zu ermöglichen. Es wird als sozial nachhaltig betrachtet, Bewohnern damit ein möglichst selbstbestimmtes Leben und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen sowie Isolierung zu vermeiden. Die Bedeutung einzelner Angebote vor Ort differieren nach Lebenssituation der Bewohner. Generell wirkt sich die Verfügbarkeit relevanter Infrastrukturen wie Schulen, Freizeitangebote, Lebensmittelhandel und medizinische Versorgung stärker auf Bewohner aus, die aufgrund ihres Alters (besonders jung, besonders alt), aus finanziellen Gründen oder aufgrund von körperlichen Beeinträchtigungen in ihrem Aktionsradius eingeschränkt sind.

Eine hohe Bindung an das Quartier zeigt sich gerade bei Familien mit kleinen Kindern, deren Tagesablauf stark durch die Betreuung der Kinder vorgegeben wird. Vielfältige Alltagserledigungen müssen kombiniert werden – Einkäufe, Arztbesuche, Verabredungen mit Freunden. Daher ist die Verfügbarkeit von Geschäften, Ärzten und Dienstleistungen vor Ort wichtig, ebenso Freiräume, in denen die Kinder sich ungefährdet bewegen können. Gemeinsam geht man nach draußen, nutzt den Kinderspielplatz, die Kinder werden zum Einkaufen bzw. zu Erledigungen mitgenommen. Können ältere Kinder und Jugendliche die Schule, Freizeiteinrichtungen oder die Spiel-/Sportplätze selbstständig zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen, erleichtert dies die Organisation des Familienalltags. Soziale Einrichtungen vor Ort stärken ebenso die soziale Teilhabe, indem zum Beispiel in Kindertagesstätten, Kulturzentren, Jugend- und Familientreffs etc. Kontakte zu anderen Familien und die Bildung von Netzwerken gefördert wird. Nicht zuletzt ist auch das Angebot an Arbeitsplätzen im Quartier wichtig, wenn man Berufs- und Familienpflichten vereinbaren möchte (Steffen et al 2004).

Neben der familiären Situation sind es vor allem finanzielle oder gesundheitliche Einschränkungen, die dazu führen, dass die Bewohner viel Zeit im Quartier verbringen, wodurch die funktionale Nutzungsvielfalt und die Kontaktmöglichkeiten dort an Bedeutung gewinnen. Gerade ältere Menschen schätzen kurze Wege bei der Versorgung, denn die Überwindung größerer Distanzen wird beschwerlicher. Um es auch älteren und gesundheitlich eingeschränkten Bewohnern zu ermöglichen, selbstständig alltägliche Erledigungen zu machen, müsse insbesondere relevante Einrichtungen (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische und soziale Einrichtungen) möglichst fuß-, radläufig sowie barrierefrei in der Nähe des Wohnorts erreichbar sein. Wichtig sind darüber hinaus auch soziale und kulturelle Angebote, um Hilfestellungen im Alter zu erhalten, Kontakte zu knüpfen und zu pflegen, am Stadtleben teilzunehmen, sich zu engagieren und der Vereinigung zu begegnen (Steffen et al 2004).

Sozialer Impact durch funktionale Vielfalt

Generell gilt die Verfügbarkeit von sozialen Einrichtungen als wesentlicher Baustein eines sozial nachhaltigen und lebendigen Quartiers. Bei der Bewertung der sozialen Nachhaltigkeit einer Wohnimmobilie wird entsprechend berücksichtigt, ob den Bewohnern im Quartier zum Beispiel durch Bildungseinrichtungen (u.a. Kindergarten, Schule), Fürsorge-Dienstleistungen (z.B. Altenheime, Pflegedienste) und kulturelle Einrichtungen (z.B. Bibliotheken) ein vielfältiges Angebot an sozialen Nutzungsformen zur Verfügung steht und damit die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben für einige Bevölkerungsgruppen ermöglicht. Hierbei zeigen sich starke Querbezüge zum zielgruppenadäquaten Wohnungsmix. Denn ältere Menschen benötigen beispielsweise nicht nur barrierefreie Wohnungen, sondern auch ein altersgerechtes Umfeld mit altersgerechten Angeboten. Ein Beitrag zum Gemeinwesen kann schließlich durch die Vermietung an soziale Nutzer geleistet werden. Darüber hinaus kann durch die Vergabe mietreduzierter Flächen das Angebot sozialer Einrichtungen und damit auch eine sozial nachhaltige und stabile Nachbarschaft im Quartier aktiv gefördert werden.

5. Gesundes Wohnumfeld



Durch die Corona-Pandemie ist die Bedeutung körperlicher und sozialer Gesundheit noch stärker in den Fokus gerückt und spielt zunehmend auch bei der Wahl des Wohnortes eine Rolle. Das Bewusstsein für Wohnqualität und bestimmte physische Wohnungsmerkmale hat zugenommen. So ist z. B. ein eigener Balkon oder der Zugang zu Grünflächen in Zeiten von Lockdowns und Kontaktbeschränkungen für viele wichtiger geworden.

Auch über die unmittelbaren Auswirkungen der Pandemie hinaus sind sich Stadtforscher, Psychologen und Ärzte einig, dass sowohl die natürliche als auch die bauliche Umwelt einen Einfluss auf die Gesundheit der Bevölkerung haben. Wie die „Health Map“ von Barton und Grant (2006) zeigt, werden Gesundheit und Wohlbefinden im Wohnumfeld durch verschiedene Faktoren beeinflusst (Abb. 10).

Das Modell zeigt, dass viele Gesundheitsdeterminanten gar nicht im Einflussbereich des Gesundheitssektors liegen. Gesundheitsförderung liegt demnach auch in der Verantwortung raumbezogener Planungen (Stadtplanung, Verkehrsplanung, Umweltplanung, Architektur) und sind auch durch die Immobilienwirtschaft nachhaltig umsetzbar.

Dichte und Wohngesundheit

Vor allem der urbane Raum mit dichten Siedlungsstrukturen wird oft mit gesundheitsschädlichen Belastungen in Verbindung gebracht. Lärm, Luft- und Lichtverschmutzung, Schadstoffe und stadtklimatische Phänomene wie Hitzeinseln gefährden unsere physi-

sche Gesundheit. Soziale Ungleichheiten, Anonymität, Einsamkeit und Isolierung beeinträchtigen die Psyche. Forschende der Berliner Charité gehen davon aus, dass eine dauerhafte räumliche Enge einen Stresszustand erzeugt, der vor allem durch die Gleichzeitigkeit von sozialer Dichte und sozialer Isolation entsteht.

Gleichzeitig stehen den negativen Einflüssen aber auch gesundheitsförderliche Ressourcen gegenüber, die die gesundheitlichen Belastungen in Städten mildern und das Wohlbefinden und die Gesundheit der Bevölkerung fördern. Dazu zählen eine hohe Dichte an gesundheitsrelevanten Einrichtungen, wie beispielsweise Facharztpraxen, Kliniken oder Sport- und Finesseinrichtungen. Auch bewegungsfreundliche Räume, die eine Erreichbarkeit aller relevanten Einrichtungen ohne motorisierte Verkehrsmittel ermöglichen, tragen zum Erhalt der körperlichen Gesundheit bei. In diesem Zusammenhang beschreibt das Konzept der „Walkability“ sowohl das Ziel einer verbesserten Fußgängerfreundlichkeit von Stadtvierteln als auch die Kriterien, die eine solche ausmachen (z.B. Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle, Nutzungsmischung, Attraktivität und Barrierefreiheit der Fußwege,

Sitzgelegenheiten etc.). Es wird davon ausgegangen, dass eine Verbesserung der Walkability Menschen dazu animiert, mehr Wege zu Fuß zurückzulegen, was idealerweise positive Effekte auf ihre Gesundheit und durch die Vermeidung motorisierter Mobilität auch auf die Umwelt und die Schadstoffbelastung hat.

Auch die bauliche Beschaffenheit einer Stadt, eines Quartiers oder einer Nachbarschaft können die Gesundheit fördern. Verdichtete Baustrukturen können lärmreduzierend wirken, beispielsweise durch lärmabschirmende Elemente und geschlossene Fassaden. Insbesondere in Städten schaffen zudem historische und charakteristische Bauwerke wie Kirchen, Repräsentativbauten oder infrastrukturelle und industrielle Silhouetten identitätsstiftende Strukturen. Viertelstrukturen (z.B. Kieze) tragen darüber hinaus zu einem Zugehörigkeits- und Verbundenheitsgefühl mit dem Stadtviertel (Quartiersidentität) bei, was wiederum die Lebensqualität erhöht. Ansprechende Architektur und Gebäudestrukturen wirken sich positiv auf unser Wohlbefinden aus.

(Bauliche) Dichte ist also nicht per se als positiver oder negativer Einflussfaktor auf unsere Gesundheit zu sehen. „Städte standen schon immer im Spannungsfeld zwischen gesundheitsbelastenden und gesundheitsförderlichen sowie sinnstiftenden Faktoren“ (Claßen 2020). Während enge, überfüllte Städte problematisch sein können, werden gleichzeitig die Vorteile einer kompakten Stadt (Stadt der kurzen Wege) von vielen geschätzt.

Grünes Wohnen = gesundes Wohnen

Eine Umfrage von Bonava (2019) zeigt die Vielfalt von Faktoren, die nach Meinung der Befragten ein gesundes Wohnumfeld kennzeichnen und einen gesunden Lebensstil fördern. An erster Stelle steht eine ruhige Umgebung (77 Prozent) und die Nähe zur Natur (73 Prozent). Viele Untersuchungen zeigen, dass das Erleben und Betrachten von Grünflächen die Konzentrations- und Leistungsfähigkeit steigert und Stress reduziert. Eine grüne Umgebung mindert zudem Angst- und Depressionszustände. Ein hoher Grünflächenanteil am Wohnort wirkt sich außerdem positiv auf Herz-erkrankungen aus und erhöht die Lebenserwartung. Nicht zuletzt erfüllen unversiegelte Grünflächen und Begrünungen auch eine klimaregulierende Funktion und können zur Vermeidung von Hitzeinseln beitragen.

Am Grün- und Freiflächenanteil zeigt sich in vielen Städten das gesellschaftliche Konfliktpotenzial von Innenentwicklung und Nachverdichtung. Nicht jeder

Stadtbewohner hat direkten Zugang zu einer (eigenen) Grünfläche direkt vor der Haustür (Umweltgerechtigkeit). Umso wichtiger ist es, trotz Wohnungsmangel auch zugängliche, qualitativ hochwertige Grünflächen zu erhalten und in neue Quartiere zu integrieren. Doch wie lassen sich bauliche Dichte und Natur vereinen? Das Umweltbundesamt (2019) fordert das „richtige“ Maß von bebautem und unbebautem Raum. Die BauNVO bietet mit ihren Maßobergrenzen für die grundstücksbezogene bauliche Dichte jedoch bestenfalls eine grobe Orientierung, die in der Praxis vor allem in dichten Siedlungsräumen regelmäßig überschritten wird. Die Wissenschaftler der Berliner Charité haben eine „Charta der Neourbanistik“ entworfen, die unter anderem ein gezielt eingesetztes Maß an Dichte in Städten vorschlägt. Statt einer flächendeckend maximalen Auslastung der Fläche sollte der Fokus auf Quartieren mit hochwertigen und grünen Freiräumen gelegt werden. Diese Nutzungen stärken nicht nur die Nachbarschaft (siehe Abschnitt „Nachbarschaft“), sondern können Stress und Isolation entgegenwirken.

Doch es müssen nicht immer gleich ganze Parks sein. Eine amerikanische Studie zeigt, dass bereits ein dichter Baumbestand entlang der Straße positive Effekte hervorruft und den sozialen Zusammenhalt stärkt. Durch die Bäume erhöht sich die Aufenthaltsqualität vor der eigenen Haustür, sodass Nachbarn eher ins Gespräch kommen und sich soziale Unterstützungsstrukturen herausbilden. Auch durch Dach- und Fassadenbegrünung kann Einfluss auf das direkte Wohnumfeld und das Mikroklima genommen werden. Die Bereitstellung von Natur- und Landschaftselementen, Grünräumen, Gewässern und freier Landschaft – auch in kleineren Dimensionen – hat eine positive Wirkung auf die physische und psychische Gesundheit der Bewohner.

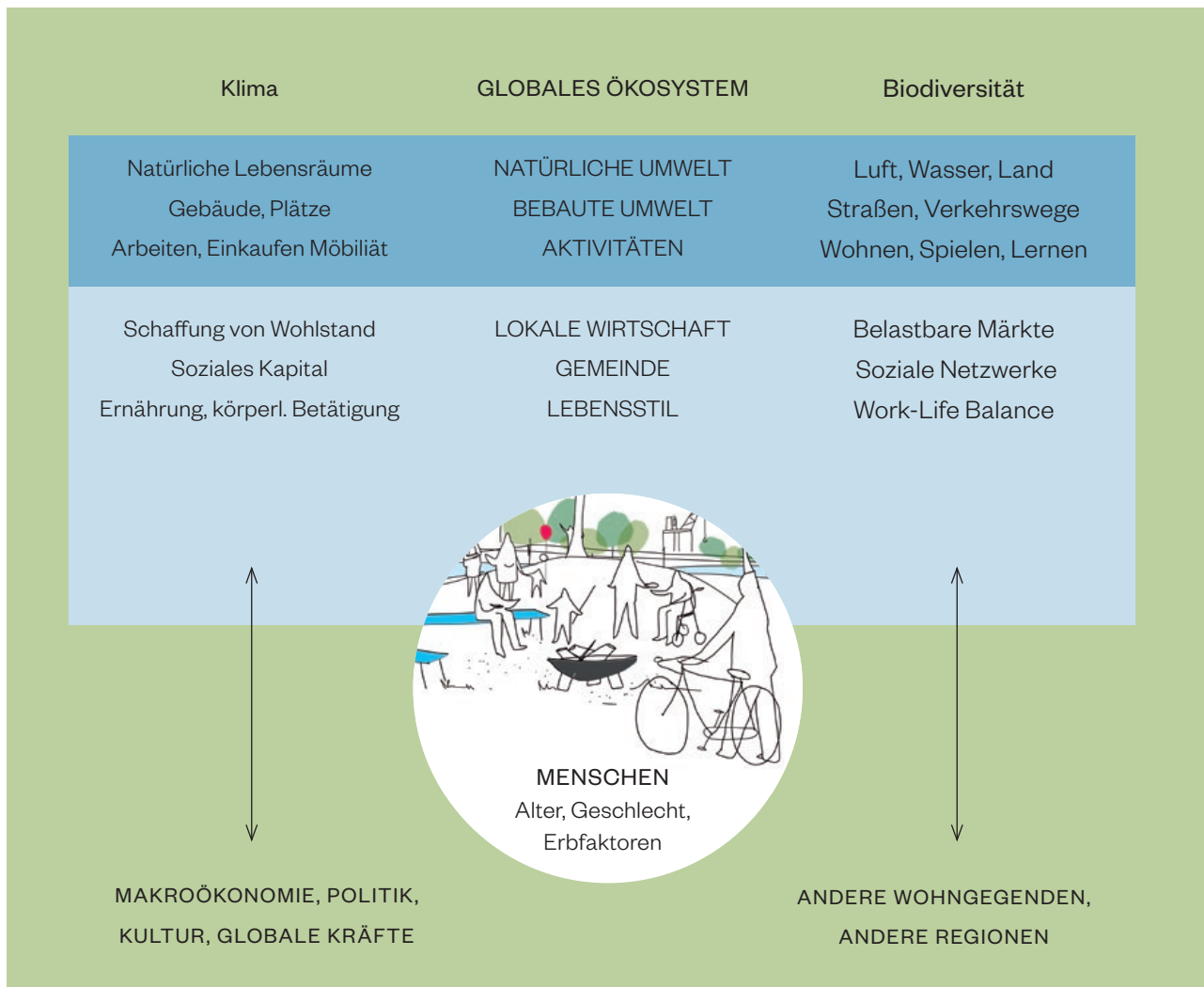
Sozialer Input durch ein gesundes Wohnumfeld

Die Frage nach einer allgemeingültigen Definition von verträglicher Dichte und dem richtigen Maß von Grünraum und Bebauung auf Gemeinde-, Quartiers- und Objektebene bleibt unbeantwortet. Verschiedene Interessen (Wohngesundheit, Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in ausreichender Menge) müssen letztendlich im Einzelfall gegeneinander abgewogen werden.

Die Architekten, Designer und Landschaftsplaner von Hart Howerton (USA) haben in Kooperation mit dem Center for Design and Health der Universität von Virginia neun Planungsgrundsätze für mehr Gesundheit

Abb. 10

Faktoren, die Gesundheit und Wohlbefinden in unserer Wohngegend bestimmen



Quelle: in Anlehnung an Dahlgren and Whitehead 1991

und Glücksempfinden in Wohnumfeldern entwickelt, die Investoren und Projektentwicklern Anhaltspunkte für die Planung von gesunden und sozial nachhaltigen Quartieren geben können. Die Planungsgrundsätze beziehen sich sowohl auf die Verfügbarkeit als auch auf die Zugänglichkeit und Qualität eines gesunden Wohnumfeldes und fördern auch die übrigen Dimensionen sozial nachhaltiger Wohnimmobilien, insbesondere soziale Nutzungen und Nachbarschaft.

Fazit

Anders als bei den ökologischen Kriterien, wie Energieverbrauch oder CO₂-Emissionen, reichen relevante soziale Kriterien häufig über die Objektebene hinaus. Hochpreisiger Wohnraum etwa wirkt auf den ersten Blick wenig sozial und kann zu Verdrängungseffekten und Gentrifizierung führen. Andererseits besteht bei Quartieren mit ausschließlich gefördertem

Neun Planungsgrundsätze für mehr Gesundheit und Glücksempfinden in Wohnumfeldern

1. Intelligente Wahl der Lage

Neue Entwicklungsprojekte sollten in der Nähe bestehender Wohngebiete oder Infrastrukturen liegen, speziell in Bezug auf den Nahverkehr.

2. Natur inbegriffen

Sensible und natürliche Lebensräume in der und um die Wohnanlage sollten erhalten bleiben. Natürliche Bereiche sollten in die weitergefasste offene Raumplanung eingebunden werden.

3. Gemischte Nutzung

Es sollten mehrere Nutzungszwecke angeboten werden, die innerhalb eines relativ kompakten Bereichs unterschiedlichen Bedürfnissen und sozialen Gruppen gerecht werden.

4. Die Mischung macht's

Bei der Entwicklung von Wohnanlagen sollten unterschiedliche Haustypen und Wohnformen berücksichtigt werden. Es sollte dafür Sorge getragen werden, dass das Wohnraumangebot für alle Mitglieder der Gemeinschaft unabhängig vom Hintergrund oder Alter realisierbar ist.

5. Beförderungsalternativen

Es sollten Alternativen zur Autonutzung angeboten werden.

6. Besondere Plätze

Zur Förderung von sozialer Interaktion und Aktivitäten sollten unterschiedliche, miteinander verbundene Gemeinschaftsplätze zur Verfügung stehen.

7. Zugang zu gesunden Lebensmitteln

Durch nahegelegene landwirtschaftliche Betriebe, die Einbindung von Mustergärten und ein Angebot an gesunden Lebensmitteln über Bauernmärkte oder kleine Läden sollten gesunde Ernährungsgewohnheiten gefördert werden.

8. Lebenslanges Lernen ermöglichen

Für alle Altersgruppen sollten Gelegenheiten zur intellektuellen Entwicklung und zum intellektuellen Austausch geboten werden, auch durch Bildungseinrichtungen, die von den Wohnanlagen aus zu Fuß erreichbar sind.

9. Nachhaltige Entwicklung

Auf allen Ebenen sollte eine nachhaltige Entwicklung berücksichtigt werden. Etwa durch die Stadtgestaltung, durch Kombination und Lage von Nutzungszwecken, Gehwegnetze, eine nachhaltige Infrastruktur, soziale Programme oder Gebäudetechnik.

Wohnraum die Gefahr der Stigmatisierung. Für eine adäquate Mischung innerhalb eines Quartiers müssen Wohnungen an Familien, an Alleinstehende, an Ältere, an Jüngere, an Einkommensschwächere und Einkommensstärkere vermietet und marginalisierte Gruppen nicht diskriminiert werden – nicht nur innerhalb einer einzelnen Immobilie, sondern auch auf Quartiers- und städtischer Ebene. Generell ist also oft die Nachbarschaft, die nicht vollständig im Zugriffsbereich des Investors liegt, in die Beurteilung der sozialen Nachhaltigkeit mit einzubeziehen. Nutzungen wie Kindergärten oder großzügige Grün- und Gemeinschaftsflächen gelten als sozial, werden aber nicht in jedem Objekt (wohl aber für jede Mieteinheit in der näheren Umgebung) benötigt. Bei der Bewertung sozialer Kriterien empfiehlt sich daher eine Differenzierung nach Objekt- und Quartiersebene sowie eine Berücksichtigung der jeweiligen Vermietungsstrategien der Wohnungsunternehmen.

Auch der Querbezug zu den anderen beiden Dimensionen der Nachhaltigkeit (ökologisch und ökonomisch) und bestehende Zielkonflikte sind zu berücksichtigen und wiederum lokal in Bezug zu setzen. In angespannten Wohnungsmärkten ist die Schaffung von Wohnraum unbedingt notwendig und sozial nachhaltig. In anderen Märkten mit einem ausreichenden Angebot ist das ökologische Ziel der Vermeidung von Flächenneuinanspruchnahme wiederum vorzuziehen. Ähnliche Beispiele lassen sich für viele weitere Kriterien finden.

Deutlich wird, dass wir für die Messung der sozialen Nachhaltigkeit nicht nur eine Handvoll verpflichtender Indikatoren benötigen, sondern eine Art Baukasten verschiedener quantitativer und qualitativer Kriterien, die objektspezifisch und mit lokalem Bezug angesetzt werden können. Entsprechende Merkmale lassen sich dann beispielsweise in Kategorien wie Wohnungsmarktanspannung, Mietermanagement, Nutzungsformen und Wohnungsmix zusammenfassen und entsprechend ihrer Bedeutung gewichten.

Auch wenn die Datenerhebung und Berechnung für ökologische Kriterien uns bereits vor große Herausforderungen stellt und viele Kapazitäten beansprucht, dürfen wir die soziale Nachhaltigkeit nicht aus dem Blick verlieren. Für die soziale Stabilität gerade in unseren Städten ist eine adäquate und bezahlbare Wohnungsverorgung von entscheidender Bedeutung.

ESG aus Sicht eines institutionellen Investors

Interview mit Martina Nitschke
VGV Verwaltungsgesellschaft für Versorgungswerke mbH
Prokuristin & Abteilungsleiterin Kapitalanlagen



AS Das Thema ESG bewegt die Investmentbranche – Ist das Thema aus Ihrer Sicht inzwischen weit genug in den Fokus der Immobilienwirtschaft gerückt?

MN Ich denke, dass Nachhaltigkeit und Klimawandel in der Mitte unserer Gesellschaft angekommen sind und eine Bewegung hin zum „Wir“ sichtbar ist. Das betrifft auch die Immobilienwirtschaft, also Projektentwickler, Asset Manager, Mieter, Vermieter, Investoren, AIFM's und Banken. Gerade bringen Startups frische, neue, wissenschaftlich basierte Ansätze hinein. Der Fokus wird sich immer wieder nachjustieren. Aber das Thema ist angekommen und belebt jede Diskussion. ESG ist sichtbar geworden und das freut mich sehr.

AS Bislang fehlen klare Vorgaben für die Steuerung des Kapitals in Richtung sozial nachhaltiger Aktivitäten – Was kennzeichnet aus Ihrer Sicht ein sozial nachhaltiges Immobilieninvestment?

MN Zunächst würde ich das unter dem Wording „Verantwortung übernehmen und einen gesellschaftlichen Beitrag leisten“ zusammenfassen. Hier liegt die Verantwortung eben bei allen Seiten und das ist gut! Sei es die Schaffung von Wohnraum für Menschen mit einem geringen Nettohaushaltseinkommen, die Übernahme von sozialer Verantwortung zur Integration von Kitas, Seniorenwohnen in der Mitte der Gesellschaft oder der verantwortungsbewusste Umgang mit Ressourcen bei Umnutzungen.

AS Gerade der Mangel an kleinen Wohnungen in Großstädten ist nicht neu – Welche sonstigen Wohnungstypen fehlen und welchen Beitrag könnten Immobilieninvestoren zu einer adäquaten und bezahlbaren Wohnungsversorgung leisten?

MN Das ist eine spannende Frage. Gerade in Bezug auf die Stadtentwicklung nehme ich doch wahr, dass der Ruf nach größeren Wohnungen präsent ist. Familien sollen eben nicht in die Außenbezirke verdrängt werden. Was fehlt, sind mehr Quartiere mit einem breiten Mietermix. Und ich meine, dass es jetzt unbedingt an der Zeit ist, auch „Senioren“ und die junge Generation mehr zusammen zu bringen. Mir wird zu viel in eine bestimmte Kategorie entwickelt. Ja, das neue 70 in 10 Jahren fühlt sich an wie heute 50. Lasst uns mutiger sein und das einmal zu Ende denken. Meine Empfehlung ist es – und dafür steht unser Haus mit Mut zur Veränderung und Diskussion –, an einem großen Tisch mit verschiedenen Managern offen zu arbeiten. Das, was dort entstehen darf, ist nachhaltig!

AS Was sind die Herausforderungen bei der Umsetzung sozial nachhaltiger Investments? Wie managen Sie die Zielkonflikte mit ökologischen und ökonomischen Belangen?

MN Zunächst möchte ich erwähnen, dass die Aufträge unserer Versorgungswerke die Sicherung der Alters-, Berufsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung der Mitglieder sind. Damit sind die Anforderungen klar definiert, es geht um Generationengerechtigkeit, Rendite und Nachhaltigkeit. Keine leichte Aufgabe, sind doch gleichermaßen alle satzungsbedingten Pflichten zu erfüllen und eine wirkungsorientierte Kapitalanlage – im Spannungsverhältnis zur Rendite – zu generieren. Doch genau diese Aufgabe ist Motor und Motivator für unsere Nachhaltigkeitsstrategie. Eine Strategie, die von heute nach vorne in die Zukunft wirkt.

Wir gehen in offene Dialoge mit unseren Gesellschaftern. Davor stehen immer strategische Überlegungen zur Assetallokation mit

der Frage: Wie viel kann ich mir von einer bestimmten Allokation leisten, um dennoch 4% Rechnungszins über alle Kapitalanlagen p.a. zu generieren. Unsere Erfahrungen damit sind sehr gut, denn es nimmt denen, die zahlenbasiert denken, die Angst und lässt Raum für emotionale Bedürfnisse. Beides sind wichtige Faktoren.

AS Soziale Nachhaltigkeit endet nicht an der Grundstücksgrenze, sondern betrifft auch die Quartiersebene (u.a. stabile Nachbarschaft) – Wie berücksichtigen Sie das als Investor? Worin liegen hier die Herausforderungen?

MN Ich setze auf Mediationsverfahren und davor steht das Gespräch. Auch hier ist es wichtig, Bedürfnisse offenzulegen, damit Konflikte keine Chance bekommen. Kooperation untereinander und ein ausgewogener Mietermix sind dafür unabdingbar. Wir wollen lebendige Städte und gleichzeitig Ruheoasen. Klingt gut. Es könnte helfen, wenn wir als Investoren und auch die Asset Manager die Kraft aufbringen, aus dem kleinen eigenen Fokus wieder weiter und breiter zu denken.

Mein Herzensthema ist Respekt und gerade hier ist die kulturelle Herausforderung am größten. Ein Allheilmittel gibt es nicht, aber einen Versuch hin zu mehr sozialer Stabilität ist es wert.

Kurz & knapp



„ESG“ als Abkürzung für Umwelt (Environment), soziale Aspekte (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance) bewegt die Investmentbranche. Mit Blick auf die nationalen und internationalen Klimaziele sind die ökologischen Ziele und Kriterien aktuell noch deutlich übergewichtet. Doch die soziale Nachhaltigkeit rückt zunehmend in den Fokus aller Beteiligten.

Auch die EU befasst sich aktuell mit der sozialen Taxonomie als Ergänzung zur bislang nur grünen Taxonomie. Ein Schwerpunkt wird dabei (bezahlbares) Wohnen sein. Der Immobilienwirtschaft kommt damit (erneut) eine besondere Verantwortung bei der Erreichung der Nachhaltigkeitsziele zu. Angelehnt an das sogenannte AAAQ-Rahmenwerk (Availability, Accessibility, Acceptability und Quality) der EU Platform on Sustainable Finance lassen sich verschiedene Kriterien für sozial nachhaltige Immobilien identifizieren und operationalisieren.

Die Bezahlbarkeit von Wohnraum ist seit Jahren Thema öffentlicher und politischer Debatten. Der Bedarf übersteigt das Angebot insbesondere in den deutschen Großstädten bei Weitem. Gleichzeitig ist eine überproportionale Verteuerung des günstigen Marktsegments zu beobachten. Gerade beim Neubau nimmt die private Wohnungswirtschaft eine Schlüsselrolle ein und stellt einen Großteil des neu gebauten Wohnraums zur Verfügung. Im Fokus der Verfügbarkeit steht zunächst der Anteil geförderter, mietpreisgedämpfter oder (freiwillig) deutlich unter Marktniveau vermieteter Wohnungen. Die Zugänglichkeit kann sozial nachhaltig gestaltet werden, indem festgelegte, transparente Kriterien und weniger diskriminierungsanfälligerer Formen der Wohnungsvergabe und Belegungssteuerung eingesetzt werden.

Eine weitere große Herausforderung ist die Bereitstellung von zielgruppenadäquatem Wohnraum. Das bestehende Wohnraumangebot entspricht nicht (mehr) den Anforderungen der immer vielfältiger werdenden Haushaltsstrukturen. Es fehlen vor allem kleine Wohnungen für Single-Haushalte, familiengerechter Wohnraum und barrierearme bzw. -freie Wohnungen für eine immer älter werdende Gesellschaft. Ein Wohninvestment kann zu einer stärkeren Passgenauigkeit des Wohnungsbestands beitragen, indem eine entsprechende Mischung an Wohnungsgrößen und -grundrissen mit entsprechender Ausstattung angeboten wird, die die unterschiedlichen Nachfragegruppen abbildet.

Sozial nachhaltiges Agieren auf den Wohnungsmärkten sollte außerdem darauf abzielen, stabile Nachbarschaften in den Wohnquartieren zu schaffen, zu erhalten und zu unterstützen. Dabei kann das Angebot eines vielfältigen, differenzierten Wohnungsmengens mit ausdifferenzierten Mietpreishöhen oder einer kleinteiligen Kombination freifinanzierter und geförderter Mietwohnungen für eine soziale Mischung im Gebäude und im Quartier sorgen. Neben dem Wohnungsangebot beeinflusst das Wohnumfeld mit seiner Infrastruktur das soziale Leben in der Nachbarschaft erheblich. Dabei gilt es, Ermöglichungsstrukturen für Begegnung und Interaktion zu schaffen (u.a. Spielplätze), Bewohner umfassend zu beteiligen oder auch ein Quartiersmanagement zu implementieren.

Ein weiterer Aspekt sozialer Nachhaltigkeit bezieht sich auf die funktionale Mischung im Quartier, die zu einer hohen Lebensqualität und Attraktivität der Nachbarschaft führt und die soziale Teilhabe unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen fördert. Dabei gilt vor allem die Verfügbarkeit von sozialen Einrichtungen, wie Bildungs- und Kultureinrichtungen oder Fürsorge-Dienstleistungen, als essenziell. Darüber hinaus kann durch die Vergabe mietreduzierter Flächen das Angebot sozialer Einrichtungen und damit auch eine sozial nachhaltige und stabile Nachbarschaft im Quartier zusätzlich gefördert werden.

Stadtforscher, Psychologen und Ärzte sind sich einig, dass sowohl die natürliche als auch die bauliche Umwelt einen Einfluss auf die Gesundheit der Bevölkerung haben. Dabei wird vor allem der urbane Raum mit dichten Siedlungsstrukturen oft mit gesundheits-schädlichen Belastungen in Verbindung gebracht. Demgegenüber kann die bauliche Beschaffenheit einer Stadt, eines Quartiers oder einer Nachbarschaft beispielsweise durch ausreichend Grünräume oder bewegungsfreundliche Räume die Gesundheit der Bewohner fördern und damit einen sozialen Input leisten.

Die verschiedenen Kriterien für sozial nachhaltige Wohnimmobilien finden zunehmend Eingang in Investment- und Objektstrategien. Sie wirken jedoch über die Objektebene hinaus und müssen im lokalen Kontext bewertet und manchmal gegenüber anderen (ökologischen und ökonomischen) Zielen abgewogen werden. Fest steht, dass Investoren und Projektentwickler die soziale Nachhaltigkeit nicht aus dem Blick verlieren dürfen, um die soziale Stabilität und Lebensqualität in Quartieren und Nachbarschaften sicherzustellen.

Literaturtipps

BBSR (2020): „Soziale Mischung und gute Nachbarschaft in Neubauquartieren – Planung, Bau und Bewirtschaftung von inklusiven Wohnanlagen“. Forschung für die Praxis | Band 23

BONAVA (2019): Happy Neighbourhood Report 2019.

CLASSEN, THOMAS (2020): Gesundheitsförderliche Stadtentwicklung. In: BBSR (Hrsg.): Gesundheit und Krankheit aus räumlicher Perspektive. Informationen zur Raumentwicklung (IzR), 1/2020, S. 4-17

DESTATIS (2019): Aktuelle Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation.

HANHÖRSTER, H.; LOBATO, I.; DROSTE, D.; DIESENREITER, C.; BECKER, A. (2020): Faire Wohnraumversorgung und "gesunde Mischung"? Belegungspolitiken institutioneller Wohnungsanbietender auf dem Prüfstand. vhw FWS 2 / März – April 2020

HANS BÖCKLER STIFTUNG (2021). Working Paper Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme. Forschungsförderung Nummer 217.

PLATFORM ON SUSTAINABLE FINANCE (2022): Final Report by Subgroup 4: Social Taxonomy.

SAGL, M.-T. (2018): Sozialer Wohnbau – Sechs Leitsätze für mehr soziale Nachhaltigkeit im Geschosswohnungsbau. In: sozialraum.de (10) Ausgabe 1/2018.

SAGNER, P.; STOCKHAUSEN, M.; VOIGTLÄNDER, M. (2020): Wohnen – die neue soziale Frage? Institut der deutschen Wirtschaft IW-Analysen 136

SCHNUR, O.; REH, C.; KRÜGER, K. (2020): Quartiereffekte und soziale Mischung. Ein Faktencheck aus wissenschaftlicher Perspektive. vhw werkSTADT (48)

SLAVICI, M (2022): Barrierefreiheit in der Wohnungspolitik. Länderpolitik im Vergleich. transcript. Bielefeld

UMWELTBUNDESAMT (2019): Innenentwicklung in städtischen Quartieren: Die Bedeutung von Umweltqualität, Gesundheit und Sozialverträglichkeit.

Disclaimer

Für die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen wird trotz größtmöglicher Sorgfalt bei der Auswahl und Recherche keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Zuverlässigkeit, Genauigkeit, Aktualität oder Angemessenheit der Informationen und Einschätzungen übernommen. Wertentwicklungen aus der Vergangenheit stellen keine Garantie für zukünftige Entwicklungen dar. Soweit Aussagen in dieser Darstellung keine historischen Fakten darstellen, handelt es sich um Erwartungen, Schätzungen und Prognosen. Daraus ergibt sich, dass diese von den effektiven Ergebnissen der Zukunft maßgeblich abweichen können. Der Newsletter dient ausschließlich Informationszwecken und ist nicht als Angebot oder Empfehlung für bestimmte Anlagen oder Investitionsstrategien zu verstehen.

Ihre Ansprechpartner

Dr. André Scharmanski
as@quantum.ag
+49 89 15 90 01 - 338

Lisa-Maria Homagk
lh@quantum.ag
+49 40 41 43 30 - 541

Quantum Immobilien AG
Dornbusch 4
20095 Hamburg

Abgebildetes Projekt
Wohninvestment JAZZ in der Hamburger HafenCity

Illustrationen
Katharina Cordsen

Visualisierung
Fletcher Priest Architects

Art Direction und Design
atelier freilinger&feldmann
Make Studio

