

S in ESG: Bewertung sozialer Nachhaltigkeit bei Immobilien – Kritische Bestandsaufnahme der Sozialtaxonomie und Grenzen der Zertifizierungssysteme

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Mag. A. Bosak, MBA, MRICS

Dipl.-Ing. Marianne Sar

01330588

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DIPL.-ING. MARIANNE SAR**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "S IN ESG: BEWERTUNG SOZIALER NACHHALTIGKEIT BEI IMMOBILIEN – KRITISCHE BESTANDSAUFNAHME DER SOZIALTAXONOMIE UND GRENZEN DER ZERTIFIZIERUNGSSYSTEME", 76 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 27.02.2024

Unterschrift

Kurzfassung

In der aktuellen Diskussion um Nachhaltigkeit im Bau- und Immobilienmanagement wird der Fokus überwiegend auf ökologische Aspekte, wie etwa Energieeffizienz und Umweltschutz gelegt. Die soziale Dimension der Nachhaltigkeit gewinnt jedoch zunehmend an Bedeutung. Die Herausforderung besteht darin, dass viele Unternehmen Schwierigkeiten haben, diesen sozialen Aspekt in ihre Nachhaltigkeitsstrategien effektiv zu integrieren und dies auch angemessen zu berichten. Es zeigt sich eine deutliche Diskrepanz zwischen der theoretischen Anerkennung der Bedeutung des "S" innerhalb des ESG-Konzeptes („Environment, Social, Governance“) und der praktischen Umsetzung in den Immobilienprojekten und -strategien. Die Komplexität wird durch die Vielzahl an ESG-Vorschriften und den damit verbundenen Berichtspflichten, Standards und Taxonomien verstärkt, die eine einheitliche Umsetzung und Bewertung erschweren. Die Masterarbeit thematisiert die Notwendigkeit, diese Komplexität zu entwirren und Wege aufzuzeigen, wie Gebäude nicht nur unter ökologischen Gesichtspunkten nachhaltig gestaltet, sondern auch so konzipiert werden können, dass sie einen sozialen Mehrwert generieren. Dies umfasst beispielsweise die Gestaltung der Infrastruktur und der Erreichbarkeit, um sowohl die Barrierefreiheit als auch die aktive Einbindung der Gemeinschaft zu gewährleisten und zu fördern. Die Berücksichtigung lokaler Architektur und die Partizipation der Gemeinschaft an Planungsprozessen sind weitere wesentliche Kriterien. Die Masterarbeit widmet sich der Analyse der Sozialtaxonomie als Instrument zur systemischen Sammlung von sozialer Nachhaltigkeitskriterien und erörtert diese in Haupt- und Subziele. Im weiteren Verlauf der Untersuchung wird eine kritische Analyse des in Österreich etablierten ÖGNI-Zertifizierungssystems für nachhaltige Gebäude durchgeführt, um dessen Fähigkeit zur umfassenden Erfassung und Bewertung sozialer Nachhaltigkeitskriterien zu evaluieren. Dabei wird festgestellt, dass zwischen der theoretischen Ausrichtung der Sozialtaxonomie und der praktischen Anwendung des ÖGNI-Systems Limitationen bestehen. Um diese identifizierten Lücken zu adressieren, sind ergänzende soziale Kriterien identifiziert worden, die eine differenziertere und umfassendere Bewertung der sozialen Nachhaltigkeit von Gebäuden ermöglichen. Abschließend stellt die Masterarbeit die Ergebnisse in einem Kriterienkatalog dar, welche die sozialen Kriterien des Taxonomie-Systems für Immobilien vollständig abdeckt. Die Messindikatoren der einzelnen Kriterien werden innerhalb eines Bewertungsmodells, der so genannten "Score Card", exemplarisch dargestellt. Das entwickelte Instrument bietet einen praktikablen Ansatz, um die soziale Nachhaltigkeit von Gebäuden zu evaluieren. Der dargelegte Bewertungsansatz generiert einen signifikanten Mehrwert für Unternehmen, indem es nicht nur Transparenz schafft, sondern auch konkrete Ansatzpunkte für die Optimierung ihrer Immobilien in Bezug auf soziale Nachhaltigkeit aufzeigt. Dies lässt den Schluss zu, dass die Arbeit ein vertieftes Verständnis für soziale Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche schafft und praktische Ansätze zur deren Implementierung aufzeigt.

Inhalt

1	EINLEITUNG	1
1.1	Problemstellung und Forschungsbedarf	2
1.2	Forschungsfrage und Ziele	3
1.3	Aufbau und Abgrenzung der Arbeit	4
2	DIE SOZIALE DIMENSION „S“ INNERHALB DES ESG- RAHMENS	7
2.1	Das ESG-Konzept – Einführung und Hintergrund	7
2.2	Das S in ESG – ein Konzept, viele Perspektiven	9
2.3	ESG im Kontext der Taxonomie: Vorschriften, Standards und Zertifizierungen	12
3	KRITISCHE BESTANDSAUFNAHME VON AUSGEWÄHLTEN ZERTIFIZIERUNGSSYSTEMEN MIT SOZIALEN ASPEKTEN	15
3.1	Die Sozialtaxonomie als Wegweiser	17
3.2	Überprüfung der Zertifizierungssysteme für nachhaltige Gebäude und ihre Berücksichtigung sozialer Aspekte	22
4	ANALYSE DER GRENZEN VON ZERTIFIZIERUNGSSYSTEME - ÜBERPRÜFUNG DER SOZIALEN KRITERIEN IM HINBLICK AUF DIE SOZIALTAXONOMIE	31
4.1	Gegenüberstellung der Sozialtaxonomie und Gebäudezertifikat ÖGNI	31
4.2	Erweiterte Forschungsansätze zur Identifikation sozialer Komponenten nachhaltiger Gewerbeimmobilien	36
4.3	Zuweisung von Kriterien zur Sozialtaxonomie aufgrund Limitierung in Zertifizierungssystemen	41
5	AUSWERTUNG DER ERGEBNISSE ZUR BESTIMMUNG DES KRITERIENKATALOGS FÜR SOZIAL NACHHALTIGE IMMOBILIEN	43
5.1	S in ESG - Kriterienkatalog	43
5.2	S in ESG - Bewertungsansatz	50
5.3	S in ESG - Score Card	53
6	SCHLUSSFOLGERUNG	56
7	VERZEICHNISSE	60
	Literaturverzeichnis	60
	Abbildungsverzeichnis	65
	Tabellenverzeichnis	66

1 Einleitung

Innerhalb des von den Vereinten Nationen angestoßenen Nachhaltigkeitsdiskurses erhält der umfassende Ansatz der Nachhaltigkeit Beachtung in zahlreichen akademischen Werken verschiedenster Branchen. Die Immobilienbranche spielt eine entscheidende Rolle in Bezug auf den weltweiten CO₂-Ausstoß und hat erheblichen Einfluss auf Umwelt und Gesellschaft (Häßler & Wilhelm, 2019). Obwohl die über 600 Nachhaltigkeitsbewertungen für Gebäude (Saunders, 2008) wesentliche Aspekte zur ökologischen Nachhaltigkeit bieten, werden soziale Aspekte nicht in derselben Tiefe behandelt. Einige Instrumente lassen diese sogar komplett aus.

Die Erkenntnis, dass Erwachsene in Mitteleuropa im Durchschnitt 80% ihrer Zeit in Gebäuden verbringen (Sigmund, 2018), wirft ein Schlaglicht auf die dringliche Notwendigkeit, Lebens- und Arbeitsräume zu schaffen, die nicht nur gesundheitlich unbedenklich, sondern auch umweltfreundlich und finanziell zugänglich sind. Diese Erkenntnis korrespondiert mit den Bestrebungen der Vereinten Nationen, Nachhaltigkeit in verschiedenen Bereichen des Lebens zu implementieren. Ein zentraler Bezugspunkt hierfür sind die Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs), die 2015 von den Vereinten Nationen formuliert wurden. Diese Ziele dienen als Leitfaden für eine nachhaltige Entwicklung, die ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichermaßen berücksichtigt und integriert. In diesem Kontext eröffnet sich die Fragestellung, wie die Prinzipien der Nachhaltigkeit effektiv in die Gestaltung und Nutzung von Gebäuden integriert werden können, um so einen Beitrag zur Erreichung dieser globalen Ziele zu leisten.

Der Europäische Wirtschafts- und Sozialausschuss (EWSA) hat kürzlich die Dringlichkeit betont, soziale Zielsetzungen verstärkt zu berücksichtigen, insbesondere vor dem Hintergrund aktueller globaler Herausforderungen wie dem Klimawandel, den wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen der Pandemie sowie geopolitischer Spannungen (EWSA/Vorbach, 2022). In diesem Kontext steht die Erwartung im Raum, dass die Europäische Kommission in Kürze spezifische Kriterien für eine soziale Taxonomie einführen wird, analog zur bestehenden Umwelttaxonomie. Diese Taxonomie wird Wirtschaftsaktivitäten nach bestimmten Kriterien klassifizieren, um festzustellen, ob diese lediglich grundlegende Anforderungen erfüllen oder aktiv zur Förderung von Nachhaltigkeitszielen beitragen. Ein zunehmendes Bewusstsein für die sozialen Aspekte von Immobilien wird in diesem Zusammenhang evident (Mattauch, 2022), was die Notwendigkeit unterstreicht, soziale Nachhaltigkeit in die Bewertung und Entwicklung von Immobilienprojekten zu integrieren.

1.1 Problemstellung und Forschungsbedarf

In der vorliegenden Masterarbeit wird das Augenmerk auf die sozialen Kriterien kommerzieller Flächen, insbesondere Büro- und Gewerbeimmobilien, aufgrund ihrer bedeutenden Rolle in der Entwicklung nachhaltiger städtischer Umgebungen gerichtet. Diese Fokussierung ist eine Reaktion auf die dynamische Evolution der Arbeitswelt, die durch die COVID-19-Pandemie beschleunigt wurde, und die daraus resultierende Notwendigkeit, die soziale Dimension der Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche eingehender zu betrachten.

Die Nachhaltigkeitsdebatte in der Immobilienwirtschaft hat sich bisher primär auf Umwelt- und Energieeffizienzaspekte konzentriert. Die sozialen Aspekte - repräsentiert durch das S in ESG (Environmental, Social, and Governance) - rücken jedoch zunehmend in den Vordergrund, da sie sowohl eine Differenzierungsmöglichkeit auf dem Markt darstellen als auch den Wert einer Immobilie potenziell steigern können. Diese Entwicklung wird von Investoren angenommen, die nicht auf verbindliche regulatorische Vorgaben warten, sondern sich proaktiv mit strategischem Engagement diesem Thema zuwenden.

Das Thema Sozialnachhaltigkeit gewinnt insbesondere in Hinblick auf kommerzielle Flächen an Relevanz, da diese Art von Immobilien das Potenzial hat, die Arbeitsbedingungen und das soziale Wohlbefinden ihrer Nutzer direkt zu beeinflussen. Die Pandemie hat gezeigt, dass sich der Wert von Büroflächen nicht allein an ihrer Funktionalität, sondern auch an ihrer Fähigkeit, zum psychosozialen Wohlergehen beizutragen, bemessen lässt. Dies unterstreicht die Notwendigkeit soziale Aspekte in der Bewertung von Gewerbeimmobilien eingehend zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Entwicklung einer Sozial-Taxonomie nimmt das Ziel der "menschwürdigen Arbeit" eine Schlüsselposition ein. Dieses Ziel manifestiert sich in der Gestaltung von Arbeitsumgebungen, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend sind, Rückzugsräume bieten und gesundheitsfördernde Maßnahmen implementieren. Solche Arbeitsumgebungen generieren einen sozialen Mehrwert für die Nutzenden und tragen maßgeblich zum Wohlbefinden der Mitarbeiter bei. Angesichts der zunehmenden Verbreitung hybrider Arbeitsmodelle und des Homeoffice ist die soziale Interaktion und Integration am Arbeitsplatz von gesteigerter Bedeutung. Die Neugewichtung dieser sozialen Komponenten stellt somit einen wesentlichen Aspekt für die zukünftige Gestaltung von Arbeitsplätzen dar.

Die vorliegende Arbeit zielt darauf ab, die fehlenden Indikatoren zur Bewertung dieser sozialen Aspekte zu identifizieren und Ansätze für deren Integration in bestehende Bewertungssysteme zu entwickeln. Hierbei soll eine breite Anwendbarkeit gewährleistet und der heterogenen Natur der gebauten Umwelt Rechnung getragen werden. Durch das Einbeziehen verschiedener Perspektiven und Kontexte soll ein flexibles und adaptives Bewertungsinstrument geschaffen werden, das die sozialen Kriterien von Büro- und Gewerbeimmobilien umfassend abbildet

das zu einer verbesserten sozialen Nachhaltigkeitsperformance im Immobilien-sektor beiträgt.

Der Gegenstand dieser Untersuchung besteht darin, ein Werkzeug zur Evaluierung der sozialen Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche im deutschsprachigen Raum zu konzipieren. Aufgrund fehlender Definitionen für soziale Nachhaltigkeit entwickelt sich ein Engpass bei der Entwicklung von Bewertungsinstrumenten im ESG-Bereich, da die Mehrzahl der existierenden Tools ihren Schwerpunkt auf die Umwelt Nachhaltigkeit legt. Das wiederum erschwert die Entscheidungsfindung für sozial nachhaltige Immobilien. Die ganzheitliche Sicht auf sozial nachhaltige Immobilien, bei der der Nutzer bzw. der Mensch im Fokus steht, stellt einen Konflikt zwischen der Unsicherheit zwischen individuellen und gesellschaftlichen Bedürfnissen dar.

Die Literaturanalyse zeigt, dass es bisher keine einheitliche Definition oder Bewertungsmethode für soziale Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft gibt. Die Vernachlässigung der sozialen Dimension führt zu Unsicherheit bei Investoren und anderen Interessengruppen. Eine klare Bewertungsmethode würde es Unternehmen ermöglichen, ihre soziale Leistung zu quantifizieren und zu verbessern, das langfristig zu einer positiven sozialen Wirkung in urbanen Umgebungen führen würde.

Bisher gab es kein standardisiertes und verlässliches Klassifizierungssystem, das die Lenkung von Kapital und Immobilienkonzepten in Richtung sozial nachhaltiger Aktivitäten ermöglichen würde. Dadurch bleibt die soziale Dimension aus Sicht von Investoren, Projektentwicklern und Bestandshaltern oft unklar und vage.

1.2 Forschungsfrage und Ziele

Laut dem Bericht der CPEA (Climate Positive Europe Alliance) liegt der Fokus von Unternehmen hauptsächlich auf E, also Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen. Aus der erläuterten Problemstellung ergibt sich folgende Forschungsfrage für die Masterarbeit:

- Wie kann soziale Nachhaltigkeit bei Immobilien identifiziert, bemessen und bewertet werden?

Aufgrund der Transformationsprozesse in der Nachhaltigkeitsberichterstattung und -bewertung ist es schwierig, den Überblick zu behalten und Beurteilungen zu vergleichen. Die aktuelle Positionierung der Bewertung von nachhaltigen Immobilien ist zu untersuchen, und die verschiedenen Ansätze zur Berücksichtigung sozialer Aspekte im Immobilienmanagement sind zu analysieren. Hierzu gehören etablierte Standards, Zertifikate sowie geltende Verordnungen und Richtlinien in Österreich.

Ein zentraler Aspekt dieser Forschungsarbeit besteht in der Durchführung einer kritischen Bestandsaufnahme der Sozialtaxonomie und der Analyse der

Beschränkungen der Zertifizierungssysteme. Ziel ist es, die Lücken zu identifizieren, die geschlossen werden müssen, um die Anwendung der Sozialtaxonomie auf Immobilien zu ermöglichen. Es wird eine detaillierte Anleitung zur Umsetzung sozial nachhaltiger Immobilien präsentiert, welche die Erläuterung relevanter Indikatoren, die Validierung mittels geeigneter Messmethoden sowie die nachfolgende Bewertung und Diskussion der Ergebnisse einschließt. Diese Bewertung soll als Leitfaden fungieren und das Bewusstsein für soziale Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche stärken.

Welche Erkenntnisse sollen eruiert werden:

- Was sind die sozialen Indikatoren bei nachhaltigen Immobilien und gib es ein einheitliches Verständnis von sozialer Nachhaltigkeit?
- Welche Belege finden sich in der Literatur, die soziale Nachhaltigkeit und Bewertungsinstrumente für Gebäude unterstützen?
- Welche Kategorien und Indikatoren können angepasst werden, um die soziale Nachhaltigkeit in Bewertungsinstrumenten für Gebäude zu verbessern?
- Welche spezifischen Parameter in standardisierten Bewertungstools sind am effektivsten bei der Vorhersage und Verbesserung der sozialen Nachhaltigkeit? Wie würden sie in einem Bewertungstool zur Anwendung kommen?

Die gewonnenen Erkenntnisse sollen als konkrete Handlungsempfehlungen für die Praxis dienen und dazu beitragen, die soziale Nachhaltigkeit in der österreichischen Immobilienwirtschaft zu fördern und eine solide Grundlage für zukünftige Entscheidungen und Investitionen für sozial nachhaltige Immobilien zu schaffen.

1.3 Aufbau und Abgrenzung der Arbeit

Die Arbeit ist in sieben Kapitel so aufgebaut, dass im ersten Kapitel die Forschungsarbeit einleitend durch die Themenstellung, Ziele und Limitationen vorgestellt wird.

Das zweite Kapitel bildet die theoretische Grundlage. Zu Beginn erfolgt eine grundlegende Einführung in die Entwicklung von ESG (Environmental, Social, Governance), wobei ein besonderes Augenmerk auf die Dimension "Social" im Kontext der Immobilienbranche gelegt wird. Es werden verschiedene Perspektiven zur Definition und Interpretation des sozialen Segments innerhalb des ESG-Konzepts erörtert. Darüber hinaus bietet das Kapitel eine umfassende Übersicht über relevante Vorschriften, Standards und Zertifizierungen im ESG-Immobilienkontext, wobei ein Schwerpunkt auf der Taxonomie-Verordnung liegt.

Das dritte Kapitel widmet sich der Methodik der Literaturanalyse, wobei die Sozialtaxonomie als wesentliche Grundlage für die Erfassung und Diskussion der Subziele herangezogen wird. Auf der Basis der definierten Subziele erfolgt ein

Vergleich etablierter Bewertungssysteme in Bezug auf soziale Kriterien. Ein Schwerpunkt liegt auf dem Zertifizierungssystem der ÖGNI, welches als einziges System die Übereinstimmung von Gebäuden mit den EU-Taxonomie-Kriterien evaluiert. Die sozialen Dimensionen dieses Systems werden eingehend analysiert, um dessen Abgrenzungen zur Sozialtaxonomie zu ermitteln und die Grenzen dieser Bewertungsverfahren zu identifizieren.

Im vierten Kapitel der Forschungsarbeit liegt der Schwerpunkt auf der Integration der Inhalte des ÖGNI-Zertifizierungssystems mit den Anforderungen der Sozial-Taxonomie. Dadurch wird die Anwendbarkeit für die Immobilienbranche optimiert. Dieses Kapitel umfasst eine detaillierte Analyse der 24 spezifischen Kriterien des ÖGNI-Systems, um deren Übereinstimmung mit den Kriterien der Sozial-Taxonomie zu bewerten. Das Ziel besteht darin, eine systematische Zuordnung der Kriterien durchzuführen und zu ermitteln, welche Kriterien bereits umgesetzt sind und welche noch in das Zertifizierungssystem integriert werden müssen. Basierend auf dieser Gegenüberstellung wird das Zertifizierungssystem erweitert, um die Ziele der Sozial-Taxonomie vollständig zu formulieren.

Das fünfte Kapitel präsentiert die Auswertung der Forschungsergebnisse zur Entwicklung eines Kriterienkatalogs für sozial nachhaltige Immobilien gemäß der Sozialtaxonomie-Vorgaben. Es wird ein Bewertungsansatz vorgestellt, der die Evaluierung von Immobilien im Kontext der Sozialtaxonomie mit Messindikatoren aufzeigt und die Grundlage für eine methodische Weiterentwicklung des Kriterienkatalogs bildet. Die Anwendung des Modells und die daraus resultierenden Ergebnisse werden eingehend erläutert und interpretiert. Abschließend werden Handlungsempfehlungen für Immobilienakteure abgeleitet, um ihre Strategien mit konkreten Vorschlägen zur Förderung sozialer Nachhaltigkeit in Einklang zu bringen.

In einer abschließenden Diskussion werden im letzten Kapitel die gesammelten Resultate erfasst, und die Forschungsfrage beantwortet. Aufgeworfene Überlegungen, Adaptierungen und Verbesserungsvorschläge werden kritisch beleuchtet und bekannt gegeben.

ABGRENZUNG

Die Forschung ist geografisch auf die deutschsprachigen Länder, insbesondere Österreich eingegrenzt. Dies bedeutet, dass der entwickelte Bewertungsrahmen hauptsächlich auf die Bedürfnisse und die soziale Landschaft in Österreich, Deutschland und der Schweiz abgestimmt ist und möglicherweise nicht ohne Anpassungen auf andere Länder oder Märkte übertragen werden kann. Die Studie richtet sich auf die Immobilienbranche, speziell auf die Immobilienentwicklung und -management. Insbesondere kommerzielle Flächen stehen im Fokus der Arbeit. Darunter versteht man im Allgemeinen Gewerbe- oder Wirtschaftsimmobilien, die nicht ausschließlich dem Wohnzweck oder einer öffentlichen nichtkommerziellen Nutzung dienen (Bullinger, 2023).

ANMERKUNG

Die Gleichstellung aller Menschen ist für vorliegende Arbeit eine Selbstverständlichkeit. Dennoch verzichtet sie im Sinne einer besseren Lesbarkeit der Texte auf eine strikte Einhaltung geschlechtergerechter Sprache, solange keine einheitliche Regelung vorliegt. Alle Menschen mögen sich gleichermaßen angesprochen fühlen.

2 Die soziale Dimension „S“ innerhalb des ESG-Rahmens

Zu Beginn wird eine grundlegende Einführung in die Entwicklung von ESG (Environmental, Social, Governance) gegeben, wobei ein besonderer Fokus auf die Dimension "Social" im Kontext der Immobilienbranche gelegt wird. Es werden unterschiedliche Perspektiven zur Definition und Auslegung des sozialen Segments innerhalb des ESG-Konstrukts erörtert. Ergänzend präsentiert das Kapitel eine umfassende Übersicht über relevante Vorschriften, Standards und Zertifizierungen im ESG-Kontext, einschließlich mit Fokus der Taxonomie-Verordnung. Diese Zusammenstellung bildet eine umfassende theoretische Fundierung, die explizit auf die Erforschung des "S" in ESG innerhalb der Immobilienbranche ausgerichtet ist.

2.1 Das ESG-Konzept – Einführung und Hintergrund

Die Entstehung des Begriffes und Konzeptes von ESG lässt sich durch die Geschichte der Nachhaltigkeit und deren wachsende Bedeutung innerhalb des globalen politischen und wirtschaftlichen Diskurses betrachten. Historisch verankert ist das Prinzip der Nachhaltigkeit bereits im forstwirtschaftlichen Sektor des 18. Jahrhunderts, konkretisiert durch Hans Carl von Carlowitz (1713), der in seinem Werk "Sylvicultura oeconomica" die Prämisse etablierte, Holzressourcen nur in dem Maße zu entnehmen, wie sie regenerierbar sind, was als ein frühes Zeugnis der Ressourcenschonung gilt (Grober, 2013).

Die fortschreitende Industrialisierung hat die Belastung der natürlichen Ressourcen verstärkt und damit die Notwendigkeit einer nachhaltigeren Wirtschaftsweise akzentuiert (Hochschule Pforzheim, o. D.). Insbesondere die Bauindustrie ist aufgrund ihres erheblichen Beitrags zum globalen Energie- und Rohstoffverbrauch sowie zu den Treibhausgasemissionen in den Fokus der nachhaltigkeitsbezogenen Diskussion gerückt (UNEP, 2019). Die Unterzeichnung von internationalen Verträgen wie dem Kyoto-Protokoll und der Pariser Klimaschutzkonvention zeigt, dass Länder weltweit zunehmend gewillt sind, den von Menschen verursachten Klimawandel zu bekämpfen. Diese Verträge verpflichten die Länder, ihre Treibhausgasemissionen zu verringern und bieten einen gesetzlichen Rahmen für diese Zusagen (Bodansky, 2010). Dennoch weisen Experten darauf hin, dass es nicht ausreicht, nur Ziele zur Reduzierung von Emissionen festzulegen. Um den vielschichtigen Herausforderungen des Klimawandels gerecht zu werden und ein nachhaltig weltweites Wirtschaftssystem zu fördern, sind weitergehende Maßnahmen erforderlich (Jordan et al., 2018). Aus dieser Erkenntnis erwächst die Notwendigkeit, einen umfassenden und kohärenten Rahmen für nachhaltige Investitionen zu entwickeln, der es ermöglicht, die finanziellen Flüsse so zu lenken, dass sie zu einer nachhaltigeren Wirtschaftsweise beitragen und die Effekte der globalen Erwärmung effektiver eindämmen.

MEILENSTEINE IN DER ENTWICKLUNG UND ETABLIERUNG DES ESG-BEGRIFFES

Die Anfänge dieses Wandels können bis zu den Millenniumsentwicklungszielen (MDGs) der Vereinten Nationen im Jahr 2000 zurückverfolgt werden, welche die Grundlage für die Prinzipien für verantwortungsbewusstes Investieren (PRI) im Jahr 2006 bildeten (siehe Tab. 1). Diese initiierten die Konzeption von ESG, welche später durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) präzisiert wurden (siehe Tab.2).

VOM BEGRIFF ZU KONKRETEN ZIELEN		
Jahr	Ereignis	Maßnahmen
18. Jhdt.	Carlowitz	Beginn der Nachhaltigkeitsdebatte in der Forstwirtschaft; Nachhaltigkeit wird als Konzept etabliert, nicht mehr Holz zu fällen, als nachwachsen kann.
1968	Club of Rome	Betonung der Grenzen des Wachstums und der Notwendigkeit für nachhaltige Entwicklungsmodelle.
1987	Brundtland-Report	Definition von nachhaltiger Entwicklung als Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne die Möglichkeit zukünftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen.
1992	Rio-Konferenz/Agenda 21	Globale Agenda für nachhaltige Entwicklung; Schaffung eines umfassenden Aktionsplans für das 21. Jahrhundert.
1995	Erste UN-Klimakonferenz in Berlin	Beginn der jährlichen Klimakonferenzen zur Adressierung des Klimawandels.
1997	Kyoto Protokoll	Internationales Abkommen mit dem Ziel, Treibhausgasemissionen zu reduzieren.
2000	UN Millennium Gipfel	Einführung der Millenniums-Entwicklungsziele (MDGs), um globale Herausforderungen wie extreme Armut zu bekämpfen.
2006	UN-Grundsätze für verantwortungsvolle Investitionen	UN Principles for Responsible Investments (PRI) Einführung von sechs Prinzipien, die Investoren anleiten sollen, ESG-Themen in ihre Investitionsentscheidungen einzubeziehen.
2015	UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung	Pariser Abkommen, Etablierung von 17 Zielen (SDGs) für eine nachhaltige Zukunft, die Wirtschaft, Soziales und Umwelt ausbalancieren.
2018	EU Aktionsplan	EU setzt Ziele für nachhaltige Finanzierung fest und definiert zehn Einzelmaßnahmen, um Kapitalflüsse auf nachhaltige Investitionen umzulenken und finanzielle Risiken zu bewältigen.
2019	EU Green Deal	Europäischer Green Deal, der das Ziel hat, die EU bis 2050 klimaneutral zu machen.
2020	Taxonomieverordnung der EU	Definition von Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeit
2022	EU Social Taxonomy	Vorschlag für eine soziale Taxonomie, die soziale Ziele und Tätigkeiten definiert, die ökologischer Nachhaltigkeit nicht schaden.

Tabelle 1: Auslöser und Maßnahmen der Nachhaltigkeitsdebatte (Eigene Darstellung, 2024)

Der nächste Meilenstein war die Verabschiedung der Agenda 2030 mit den Sustainable Development Goals (SDGs) durch die Generalversammlung der Vereinten Nationen, die einen globalen Handlungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung in ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht definierte (World Commission On Environment And Development (WCED, o. D.).

Die Unterzeichnung des Pariser Abkommens, im Zuge der UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDGs), wird als der primäre politische Treiber für ESG identifiziert. Das Abkommen löste eine Kaskade von regulatorischen Entwicklungen und politischen Rahmenwerken in der EU aus, vor allem im Bereich Klimaschutz. Aufbauend auf diesen grundlegenden Dokumenten und Initiativen hat die Europäische Kommission den „EU-Aktionsplan - Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ und den „europäischen Green Deal“ als strategische Richtlinien für eine nachhaltige EU-Wirtschaft vorgestellt. Diese politischen Entwicklungen kulminierten in der Taxonomie-Verordnung, die definiert, was als ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeit gelten soll, und in der Offenlegungsverordnung, die auf Transparenz in Bezug auf Nachhaltigkeitsrisiken und -auswirkungen abzielt.

2.2 Das S in ESG – ein Konzept, viele Perspektiven

Die historische Entwicklung des sozialen Aspekts in Unternehmen lässt sich bis ins 19. Jahrhundert zurückverfolgen, wo im Zuge der industriellen Revolution erste Überlegungen zur Arbeitsumgebung und den sozialen Konsequenzen unternehmerischen Handelns entstanden. Ein prominentes Beispiel hierfür ist der britische Industrielle Robert Owen, der für seine progressiven Ansätze zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen bekannt war (Claeys, 2021).

Im Laufe des 20. Jahrhunderts gewann das Konzept der sozialen Verantwortung von Unternehmen zunehmend an Bedeutung. Bowen's Buch "Social Responsibilities of the Businessman" (1953) gilt als eines der ersten Werke, das die Idee der sozialen Verantwortung von Unternehmen systematisch darstellt. In den 1970er Jahren entstand Milton Friedman's These, dass die einzige soziale Verantwortung von Unternehmen die Gewinnmaximierung sei (Friedman, 2007). Dies stieß eine breite Debatte über die Rolle von Unternehmen in der Gesellschaft an.

Der Übergang von Corporate Social Responsibility (CSR) zu Environmental, Social, and Governance (ESG) markiert eine Evolution des Verantwortungsbewusstseins in Unternehmen. CSR entwickelte sich als Rahmenwerk, das über die Gewinnmaximierung hinausgeht und wirtschaftliche, rechtliche, ethische und philanthropische Aspekte berücksichtigt, wie durch Carrolls (1991) CSR-Pyramide dargestellt. Im 21. Jahrhundert vollzog sich ein Wandel von CSR zu ESG, bei dem Nachhaltigkeitsaspekte zunehmend in die Kerngeschäftsstrategie integriert wurde.

Im Jahr 2006 definiert die PRI ein Rahmenwerk aus sechs Prinzipien, die Investoren dazu anhalten, Nachhaltigkeitsaspekte systematisch in ihre Analyse- und Entscheidungsprozesse einzubeziehen, eine aktive Rolle als Anteilseigner zu

übernehmen und eine verbesserte Transparenz und Berichterstattung bezüglich ESG-Themen zu fördern (PRI, 2019). Die PRI-Initiative fordert nicht nur die Einbeziehung von ESG-Faktoren in das Anlageverhalten, sondern auch eine branchenweite Kollaboration und Transparenz zur Verbesserung der Effektivität von Nachhaltigkeitsstrategien.

DEFINITION EINZELNER ESG-ASPEKTE

PRI implementierte den Begriff ESG (PRI, 2019), woraufhin die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) eine Definition der einzelnen ESG-Kategorien aufgelistet hat (BaFin, 2019):

Kategorie	Aspekte
Umwelt (Environmental)	<ul style="list-style-type: none"> - Klimaschutz - Anpassung an den Klimawandel - Schutz der biologischen Vielfalt - Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen - Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling - Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung - Schutz gesunder Ökosysteme - Nachhaltige Landnutzung
Soziales (Social)	<ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung arbeitsrechtlicher Standards - Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz - Angemessene Entlohnung, faire Arbeitsbedingungen - Gewerkschafts- und Versammlungsfreiheit - Produktsicherheit und Gesundheitsschutz - Anforderungen an Unternehmen in der Lieferkette - Inklusive Projekte, Berücksichtigung von Gemeinden und sozialen Minderheiten
Unternehmensführung (Governance)	<ul style="list-style-type: none"> - Steuerehrlichkeit - Maßnahmen zur Verhinderung von Korruption - Nachhaltigkeitsmanagement durch Vorstand - Vorstandsvergütung abhängig von Nachhaltigkeit - Whistle Blowing - Gewährleistung von Arbeitnehmerrechten - Datenschutz - Offenlegung von Informationen

Tabelle 2: Konzeption von ESG (In Anlehnung an BaFin, 2019)

In der aktuellen wissenschaftlichen und praktischen Debatte um Environmental, Social, and Governance (ESG) in der Bau- und Immobilienbranche besteht keine einheitlich anerkannte, branchenweite Definition von ESG. Diese terminologische Unbestimmtheit führt dazu, dass das Verständnis und die Interpretation von ESG je nach Rolle und Perspektive der beteiligten Stakeholder erheblich variieren können (CPEA, 2023). Ursprünglich fokussierte das ESG-Konzept auf die Investitions- und Finanzgemeinschaft, was in einem sektoralen Kontext insbesondere Immobilieninvestoren und Finanzierungsinstitutionen/Kreditgeber einschließt, genannt auch „Nachfrageseite“ (CPEA, 2023).

Die Nachfrageseite ist durch ein ausgeprägtes Interesse an der Integration von ESG-Kriterien in ihre Investitionsentscheidungen charakterisiert, die nach ESG-

konformen Produkten und Vermögenswerten, wie Gebäuden oder Entwicklungsprojekten, verlangt. Wissenschaftliche Untersuchungen, wie die von Friede et. al. (2015), bestätigen den positiven Zusammenhang zwischen ESG-Konformität und finanzieller Performance.

Demgegenüber steht die Angebotsseite, welche Entwickler, Bauunternehmen und Immobilienverwalter umfasst, die ESG-konforme Immobilienprojekte und -dienstleistungen bereitstellen (CPEA, 2023). Diese Gruppe konzentriert sich darauf, ESG-Kriterien in ihre betrieblichen Praktiken und Bauprojekte zu integrieren, um den Anforderungen der Nachfrageseite gerecht zu werden und sich im Wettbewerb zu differenzieren. Allerdings ist das Bewusstsein dafür, wie technische Produkteigenschaften mit ESG-Bewertungen sowie finanzieller Performance und Berichterstattung zusammenhängen, meist begrenzt. Es handelt sich hier um ein klassisches Beispiel für das Problem der fehlenden gemeinsamen Sprache zwischen den beiden Seiten (CPEA, 2023). Dies bedeutet jedoch nicht, dass bestimmte Akteure auf der Angebotsseite, wie beispielsweise Hersteller von Bauteilen und Materialien, nicht mit den Anforderungen des ESG-Reportings vertraut sind. Sie können selbst Berichts- oder Offenlegungspflichten unterliegen oder sich freiwillig für Berichterstattung oder Offenlegung entscheiden. Allerdings sind diese Offenlegungen häufig mehr auf ihre organisatorischen Aktivitäten ausgerichtet und weniger auf das „Endprodukt“ (das Gebäude). Diese Lücke zwischen Nachfrage- und Angebotsseite versucht die EU-Taxonomie zu schließen, indem sie nicht nur Kriterien für Bau- und Immobilienaktivitäten festlegt, sondern auch für vorgelagerte Aktivitäten wie die Herstellung von Bauteilen.

In jüngerer Zeit rückt jedoch zunehmend der soziale Aspekt der Nachhaltigkeit in den Vordergrund. Forschungsergebnisse von Jäger (2021) zeigen, dass die Berücksichtigung nachhaltiger Immobilieneigenschaften den Wert von Immobilien steigern kann. Wendt (2020) hebt die Bedeutung der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit hervor, insbesondere deren Rolle bei der Sicherung des sozialen Wohlergehens und der zukünftigen Lebensfähigkeit. Dathe (2021) betont die Wichtigkeit des Verständnisses für Immobilien- und Markttrends in Bezug auf Gesellschaft, Politik und Wirtschaft. Stalder (2020) diskutiert die Rolle der Integration von Arbeitsplätzen zur Förderung der sozialen Integration als Schlüsselement der sozialen Nachhaltigkeit. Die Integration sozialer Nachhaltigkeit in Immobilienprojekte trägt somit nicht nur zur Steigerung des Immobilienwerts bei, sondern leistet auch einen wichtigen Beitrag zum sozialen Wohlbefinden und kann sich positiv mit Markttrends verbinden (Zeitner et.al., 2023).

Dieser Wandel hin zu einem verstärkten Bewusstsein für soziale Nachhaltigkeitsaspekte reflektiert eine umfassendere Sicht auf ESG, die über rein ökologische Faktoren hinausgeht und soziale Belange in den Mittelpunkt rückt (Häbler & Wilhelm, 2019). Es ist eine Entwicklung, die die Notwendigkeit einer ganzheitlichen Betrachtung von Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche verdeutlicht und sowohl für die Angebots- als auch für die Nachfrageseite neue Herausforderungen und Chancen birgt.

Ein gemeinsames Verständnis um soziale ESG-Themen könnte potenziell durch eine EU-Sozialtaxonomie (Platform on Sustainable Finance, 2022) etabliert werden, für die bereits Vorarbeiten geleistet wurden, die nun aber auf unbestimmte Zeit verschoben, zu sein scheint (Ainger und Arons, 2022), was eine ganzheitliche Betrachtung von ESG auf EU-Ebene gefährdet. Abgesehen von der Verzögerung konzentriert sich das erste Scoping-Dokument für eine mögliche EU-Taxonomie auf die Unternehmensebene (Governance) und noch nicht auf die wirtschaftliche Aktivität (sektorale Ebene).

2.3 ESG im Kontext der Taxonomie: Vorschriften, Standards und Zertifizierungen

Im Zuge der Festsetzung internationaler und nationaler Nachhaltigkeitsziele sind vielfältige Normen, Zertifizierungssysteme und Bewertungsmethoden für Gebäude entstanden, die darauf abzielen, die Nachhaltigkeit im Immobilienbereich zu erfassen und zu quantifizieren (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V., 2018; Feige et al., 2013). Dieser Prozess wurde durch die globalen politischen Bestrebungen zur Förderung nachhaltiger Entwicklung ergänzt und führte zur Entwicklung von Standards auf europäischer und nationaler Ebene, die definieren, wie wirtschaftliche Aktivitäten als nachhaltig klassifiziert werden können.

Sie dienen Unternehmen als Orientierungshilfe, um Nachhaltigkeitsaspekte in ihre strategischen Entscheidungen zu integrieren und bieten eine Basis, um ihr Engagement gegenüber Stakeholdern glaubhaft zu machen (o.V., Mapping the ESG, 2023). Standards fungieren hierbei als fundamentales Rahmenwerk, das die Metrik und Modalitäten für die Berichterstattung festlegt. Die Berichterstattung selbst ist ein Prozess, bei dem unternehmensrelevante Nachhaltigkeitsdaten systematisch zusammengeführt, ausgewertet und präsentiert werden. Zertifizierungen bieten eine verifizierte Bestätigung, dass die festgelegten Standards eingehalten und von autorisierten Organisationen als konform anerkannt wurden.

Aktuell existieren verschiedene Arten von regulatorischen Nachhaltigkeitsberichten und -standards, die für die Immobilienbranche relevant sind. Gemäß dem Bericht „Mapping the ESG“ des UK Green Building Council (2023) lassen sich diese in folgende Kategorien unterteilen:

Instrumente für Nachhaltigkeit: Vorschriften, Standards und Zertifizierungen		
Kategorie	Standards/Prinzipien	Beschreibung
Kernunternehmensstandards für ESG	SASB (Sustainability Accounting Standards Board) IFRS S1/S2, CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) GRI (Global Reporting Initiative)	Grundlegende Rahmenwerke für die Nachhaltigkeitsberichterstattung.
Thematische Berichtsstandards (Klima)	TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) CDP (Carbon Disclosure Project) CDSB (Climate Disclosure Standards Board) CBI (Climate Bonds Initiative)	Spezialisierung auf klimabezogene Themen.
Nachhaltigkeitsrelevante regulatorische Anforderungen	EU-Taxonomie SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)	Gesetzliche Vorgaben zur umfassenden Berichterstattung.
Branchenspezifische Berichtsstandards (Immobilien)	INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) EPRA (European Public Real Estate Association) GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)	Standards für transparente ESG-Berichterstattung in der Immobilienbranche.
Grundsätze	PRI (Principles for Responsible Investment)	Freiwillige Verpflichtungen zur Integration von Nachhaltigkeitsprinzipien.

Tabelle 3: Regularien für Standards und Reports (In Anlehnung an o.V., Mapping the ESG, 2023)

Mit der Einführung der EU-Taxonomie-Berichtspflichten ab 2022 hat sich das Engagement der Marktteilnehmer in Bezug auf ESG weiter verstärkt. Zukünftig könnte die vollständig entwickelte EU-Taxonomie potenziell als Rahmenwerk für ESG-Berichterstattung dienen oder zumindest als richtungsweisender Kompass für die Berichterstattung fungieren. Dies würde fast sicher für umweltbezogene ESG-Aspekte und möglicherweise auch für eine breite Palette von sozialen ESG-Themen gelten. Obwohl die EU-Taxonomie wahrscheinlich nicht das gesamte Spektrum der governance-bezogenen ESG-Themen abdeckt, stellt sie den Ausgangspunkt für die Entwicklung der regulatorischen Kennzeichnung von Unternehmen dar (Pettingdale et al., 2022; CPEA, 2023).

DIE TAXONOMIE IM ÜBERBLICK

Um mit der Taxonomie konform zu sein, muss eine wirtschaftliche Tätigkeit einen wesentlichen Beitrag zu mindestens einem der genannten Umweltziele leisten, ohne den anderen fünf Zielen erheblichen Schaden zuzufügen:

1. Klimaschutz
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
4. Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling
5. Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung
6. Schutz gesunder Ökosysteme

Zudem müssen drei grundlegende soziale Schutzmaßnahmen eingehalten werden, wie in Abbildung 1 zu sehen. Bisher wurden drei Taxonomien für Bau- und

Immobilienaktivitäten vollständig entwickelt und angenommen: Punkt 1 Klimaschutz, Punkt 2 Klimaanpassung und Punkt 4 Übergang zur Kreislaufwirtschaft. Darüber hinaus hat die Europäische Kommission begonnen, die Möglichkeit der Entwicklung von Kriterien für eine potenzielle Sozialtaxonomie zu prüfen. Die untenstehende Abbildung veranschaulicht, wie die Taxonomie als zentraler Eckpfeiler genutzt wird, der ein breiteres Rahmenwerk der EU-Nachhaltigkeitsfinanzierung unterstützt, beispielsweise im Zusammenhang mit der Sustainable Finance Disclosure.



Abbildung 1: Die EU- und Sozialtaxonomie Bedingungen und Bezug zur Immobilie (In Anlehnung an Deloitte 2020, Deutsche Hypo 2021, EU TEG on Sustainable Finance 2020)

Im Rahmen der Forschungsarbeit liegt der Schwerpunkt auf der Entwicklung und Formulierung von sozialen Kriterien für Immobilien im Einklang mit der Sozialtaxonomie der Europäischen Union. Trotz des Fehlens eines offiziellen, EU-weiten, immobilien-spezifischen Standards für soziale Indikatoren existieren vielfältige Bewertungsansätze, die aufzeigen, wie soziale Aspekte im Rahmen des Environmental, Social, and Governance (ESG)-Konzepts in Immobilienprojekten integriert und bewertet werden können. Diese Arbeit zielt darauf ab, einen systematischen Ansatz zur Definition und Implementierung sozialer Kriterien in der Immobilienbranche zu entwickeln, indem sie bestehende Praktiken analysiert und einen kohärenten Rahmen für die Bewertung sozialer Nachhaltigkeit in Immobilienprojekten unter Verwendung etablierter Zertifizierungstools für nachhaltiges Bauen in Europa vorschlägt.

3 Kritische Bestandsaufnahme von ausgewählten Zertifizierungssystemen mit sozialen Aspekten

Nachdem im vorangegangenen Kapitel die theoretischen Grundlagen definiert wurden, wird im dritten Kapitel die Methodik der Literatarbeit ausführlich dargestellt. Diese wissenschaftliche Herangehensweise dient zur Erarbeitung und Verdichtung der Forschungsfragen, welche im vierten Kapitel mithilfe der gewählten Methoden eingehend bearbeitet werden.

Die Literaturanalyse stellt eine wissenschaftliche Methode zur umfassenden Untersuchung eines Forschungsthemas auf Basis vorhandener Literatur dar. Sie ermöglicht es Wissenschaftlern, sich selbstständig in die Materie einzuarbeiten und durch die Analyse zu neuen, relevanten Erkenntnissen zu gelangen und so zur Weiterentwicklung des Forschungsstandes beizutragen. Es soll aufgezeigt werden, dass ein bewährtes Zertifizierungsinstrument unbedingt notwendig ist. Dies geschieht durch die Überprüfung, ob die Sozialtaxonomie mit den Kriterien und Zielen existierender Gebäudezertifikate übereinstimmt und das Ziel, sozialen Mehrwert in Bauvorhaben zu schaffen, unterstützt.

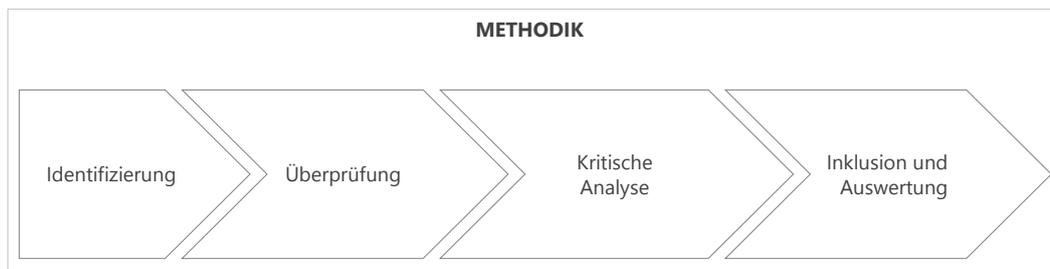


Abbildung 2: Grafische Darstellung der Methodik (Eigene Darstellung, 2024)

Um die erste Forschungsfrage zu beantworten, wird eine Literaturanalyse durchgeführt, um die Struktur der Sozialtaxonomie sowie die Aufschlüsselung der Kriterien zu identifizieren. Diese Datenerhebung bildet sowohl die Grundlage als auch die zentrale Quelle für die kritische Betrachtung der Grenzen bestehender Zertifizierungssysteme (siehe Kapitel 3.1.)

Zur Beantwortung der zweiten Forschungsfrage wird die kritische Bestandsaufnahme ausgewählter Zertifizierungssysteme, die soziale Aspekte berücksichtigen, eine zentrale Methode darstellen. Diese umfasst die Analyse und Bewertung existierender Systeme, um zu ermitteln, inwieweit sie soziale Kriterien einbeziehen und welche Potenziale für deren Weiterentwicklung sich bieten (siehe Kapitel 3.2)

In der dritten Phase der Datenerhebung bildet eine explorative Studie die Grundlage, um fehlende Indikatoren zu identifizieren, die darauf abzielt, aktuelle Best Practices für die Generierung und Quantifizierung sozialen Nutzens in der Gewerbeimmobilienbranche zu ermitteln, wie in Kapitel 4 dargelegt wird. Es wird beabsichtigt, durch die Verwendung von Schlüsselbegriffen relevante Instrumente und Rahmenwerke zu identifizieren und auszuwählen, die anschließend einer detaillierten Untersuchung unterzogen werden.

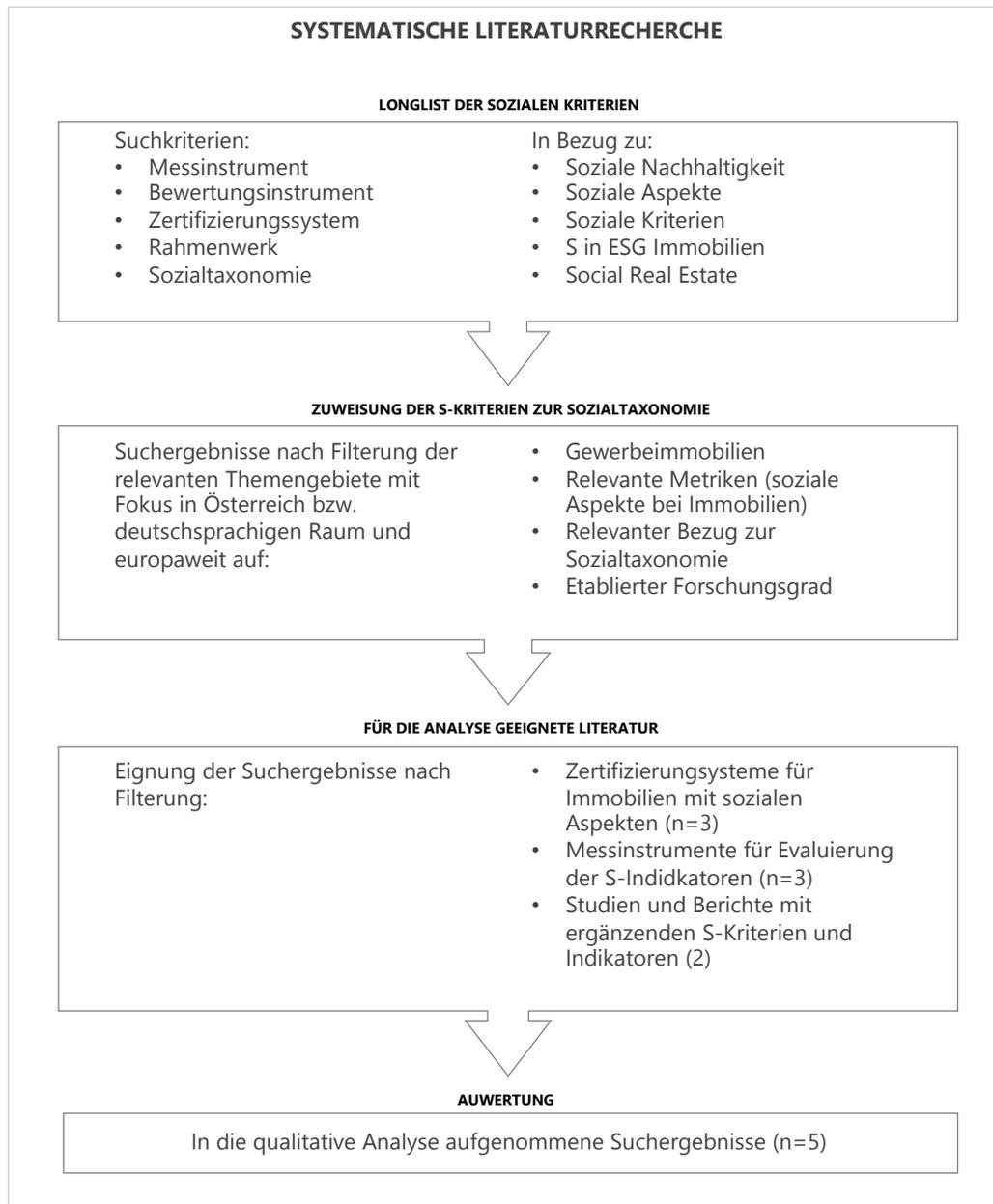


Abbildung 3: Systematische Literaturrecherche (Eigene Darstellung, 2024)

Im Kontext der Nachhaltigkeitsforschung stellt die systematische Literaturrecherche eine vorherrschende Methode zur Validierung von Forschungsansätzen dar. Zur weiteren Fundierung der Forschungsarbeit wird auf die systematische Durchsicht der Fachliteratur zurückgegriffen. Dafür erfolgt im Rahmen der

Konzeption eines Bewertungsrahmens für soziale Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement zunächst die systematische Sichtung der bis 2024 veröffentlichten wissenschaftlichen Publikationen. Wie die grafische Darstellung in Abbildung 3 veranschaulicht, startet die Zusammenstellung relevanter Fachliteratur durch eine gezielte Recherche mittels definierter Suchbegriffe in Titeln, Schlüsselwörtern und Zusammenfassungen der Werke.

3.1 Die Sozialtaxonomie als Wegweiser

Das Ziel der Taxonomie-Verordnung besteht darin, einen Rahmen zu etablieren, der nachhaltige Investitionen durch eine sogenannte 'grüne Liste' ökologisch nachhaltiger Wirtschaftsaktivitäten, basierend auf sechs Haupt- und zahlreichen Unterzielen, fördert. Ein nächster Schritt in dieser Richtung ist die Entwicklung einer analogen Sozialtaxonomie, deren neueste Fassung im Februar 2022 herausgegeben wurde (EU Platform on Sustainable Finance), jedoch ohne einer konkreten „Kriterienliste“. Im Folgenden wird erörtert, welche Aspekte aktuell zur Diskussion stehen und welche Relevanz dies für den Immobiliensektor besitzt. Die neu eingeführte Sozialtaxonomie strebt die Lösung bestehender Problematiken an, indem sie innerhalb des aktuellen EU-Gesetzgebungsrahmens für nachhaltige Finanzen und Unternehmensführung präzisere Indikatoren definiert. Im weiteren Verlauf dieser Abhandlung werden zentrale Aspekte der Sozialtaxonomie und ihre Auswirkungen auf den Immobiliensektor detailliert erläutert.

Die Grundlage für die Sozialtaxonomie bilden die Europäische Menschenrechtskonvention, die Europäische Sozialcharta, die Charta der Grundrechte der Europäischen Union sowie die Europäische Säule sozialer Rechte und der dazugehörige Aktionsplan, wie in der Abbildung dargestellt.



Abbildung 4: Fundament der Sozialtaxonomie (Eigene Darstellung, 2024)

Der fundamentale Unterschied zwischen der aktuellen EU-Taxonomie und der angedachten Sozialtaxonomie liegt darin, dass die Sozialtaxonomie sozialen Mehrwert nicht allein durch die Integration in existierende wirtschaftliche Abläufe, beispielsweise durch die Bereitstellung würdiger Arbeitsverhältnisse, gewährleistet, sondern zusätzlich die Förderung sozialer Vorteile anstrebt. Die Umweltziele können sich auf eine breite wissenschaftliche Fundierung stützen, im Gegensatz zu den sozialen Zielen, die sich auf international anerkannte konventionelle Standards stützen (siehe Abb. 4). Die EU-Plattform für Nachhaltige Finanzen hat vorgeschlagen, dass die Struktur der Sozialtaxonomie der Grundstruktur der Umwelttaxonomie folgen soll. Dieser Ansatz umfasst die Identifikation sozialer Ziele sowie die Entwicklung von Kriterien zur Bewertung, ob eine wirtschaftliche Aktivität als sozial nachhaltig angesehen werden kann. Dabei sollen dieselben

Elemente berücksichtigt werden, die bereits in der Umwelttaxonomie zur Anwendung kommen. Dazu gehört:

- Der wesentliche Beitrag zu einem oder mehreren sozialen Zielen.
- Kein wesentlicher Schaden soll verursacht werden („do no significant harm“, DNSH).
- Mindestschutzmaßnahmen sollen etabliert werden, um die Einhaltung grundlegender sozialer Standards zu garantieren (siehe Artikel 18 der EU-Taxonomie-Verordnung).

Während die EU-Plattform für Nachhaltige Finanzen den Vorschlag unterbreitete, dass die Struktur der Sozialtaxonomie jener der Umwelttaxonomie folgen sollte, existieren wesentliche Unterschiede, die die Notwendigkeit unterschiedlicher Herangehensweisen mit sich bringen. Beispielsweise ist es nicht umsetzbar, eine Sozialtaxonomie in gleichem Maße wissenschaftlich zu begründen wie die Umwelttaxonomie. Die vorgeschlagene Sozialtaxonomie wird daher auf allgemein anerkannten, autoritativen Normen und Prinzipien basieren müssen (siehe Abb. 4). Zusätzlich, in Anbetracht der Tatsache, dass wirtschaftliche Aktivitäten per se soziale Vorteile generieren, unter anderem durch die Schaffung von Arbeitsplätzen, Beiträge zu Steuereinnahmen sowie die Bereitstellung von sozial förderlichen Produkten und Dienstleistungen, ist es notwendig, dass die Sozialtaxonomie eine Differenzierung zwischen dem inhärenten und dem zusätzlichen sozialen Nutzen wirtschaftlicher Aktivitäten vornimmt.

DIE SOZIALEN HAUPT- UND SUBZIELE

Auf dem Fundament der Sozialtaxonomie aufbauend, legt der Bericht nahe, besagte Standards (referenziert in Abb. 4) heranzuziehen, um drei primäre Ziele zu skizzieren, die durch eine detaillierte, allerdings nicht abschließende Liste von Unterzielen erweitert werden sollen. Im Unterschied zur Umwelttaxonomie umfasst die Sozialtaxonomie auch Unterziele, die die Dimensionen der drei Hauptziele präzise entwickeln und definieren (EU Platform on Sustainable Finance, 2022). Die Intentionen der Sozial-Taxonomie richten sich primär auf drei zentrale Interessengruppen (Stakeholder-Gruppen), die von wirtschaftlichen Aktivitäten betroffen sind (ICG-Institut, 2023):

- die Arbeitnehmer,
- die Endnutzer und Verbraucher sowie
- die Gesellschaft und Kommunen.

Dies reflektiert die Methodik der European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) bei der Entwicklung der Sozialstandards im Rahmen des Entwurfs der European Sustainability Reporting Standards, wobei die Plattform empfiehlt, dass eine zukünftige Sozialtaxonomie, aus Gründen der Einfachheit, ihren Fokus auf diese drei Stakeholder-Gruppen legen sollte, deren Leben und Existenzgrundlagen durch wirtschaftliche Aktivitäten positiv beeinflusst werden können.

Die drei vorgeschlagenen Hauptziele von der EU-Plattform:

- menschenwürdige Arbeit,
- angemessenen Lebensstandard und Wohlergehen sowie
- integrative und nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften.

Besonders interessant und richtungsweisend ist, dass innerhalb der drei Stakeholder-Gruppen allein die Arbeitnehmer – die Mitarbeiter des Unternehmens – direkt von den Unternehmensaktionen beeinflusst werden. Hingegen werden die anderen zwei Gruppen nur indirekt vom Unternehmen tangiert.

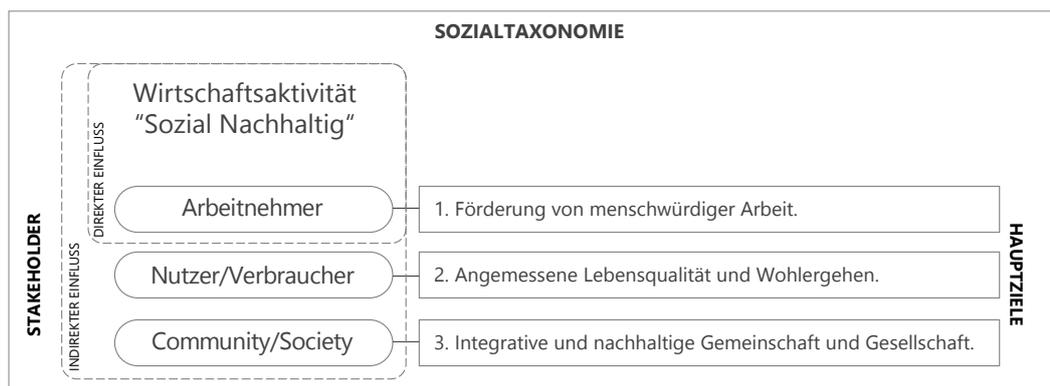


Abbildung 5: Aufbau der Stakeholder und Hauptziele (Eigene Darstellung, 2024)

Das bringt Schwierigkeiten mit sich, wenn es um direkte Zuordnung und Messbarkeit geht. Vor allem bei der dritten Stakeholder-Gruppe (Community/Society), die über die Grenzen des Einzelprojekts hinaus blickt und sich mit der ganzen Gesellschaft befasst, zeigt sich das besonders in der Immobilienwelt als herausfordernd. Dort blickt man über den Tellerrand des einzelnen Gebäudes hinaus und betrachtet den Einfluss auf das Quartier, das gesamte Umfeld. Die Abbildung 5 illustriert die strukturierte Hierarchie der primären Hauptziele.

In der nachstehenden Tabelle 4 werden die Hauptziele (Punkt 1 bis 3) durch sieben spezifische Subziele ergänzt, die in vierzig Kriterien untergliedert sind, daher auch die Longlist genannt. Die spezifischen Unterziele sind in der Tabelle mittels einer hellgrauen Markierung für eine klare Visualisierung hervorgehoben und darunter jeweils ihre ausformulierten Kriterien gemäß dem derzeitigen Final Report der EU-Plattform for Sustainable Finance (2022). Die Liste adressiert die sozialen Aspekte wie Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz, Lohnbedingungen, Prinzipien der Nichtdiskriminierung, die Verbesserung der Lebensqualität sowie die Förderung der Gemeinschaft.

LONGLIST SOZIAL-TAXONOMIE	
Hauptziel	Subziel
1. Menschenwürdige Arbeit	Förderung von menschenwürdiger Arbeit
	Stärkung des sozialen Dialogs, Förderung der Koalitionsfreiheit und Unterstützung von Tarifverhandlungen in der Festlegung von Löhnen und Arbeitsbedingungen
	Vorhersehbare und transparente Entlohnung sowie Sicherstellung eines angemessenen Lebensstandards für Arbeitnehmer*innen und ihre Familien
	Gesundheits- und Arbeitsschutzstandards für Arbeitnehmer
	Umfangreiche und integrative Lernprogramme
	Maßnahmen gegen prekäre Beschäftigung, Zwangsarbeit, Ausbeutung (insbesondere von Arbeitnehmern mit Migrationshintergrund) und Kinderarbeit
	Förderung von Gleichheit und Nichtdiskriminierung am Arbeitsplatz
	Chancengleichheit für Frauen, repräsentative Diversität und Verringerung des Gender Pay Gaps
	Verbesserung der Arbeitsbedingungen und Erweiterung der Karrierechancen für benachteiligte Personengruppen (Elternzeit und andere Angebote)
	Schaffung würdiger Arbeitsplätze für Zielgruppen und Maßnahmen gegen Geschlechtersegregation am Arbeitsmarkt (Frauen, arbeitslose Jugendliche, benachteiligte Gruppen)
	Gewährleistung eines existenzsichernden Einkommens für Landwirte
	Gewährleistung der Achtung der Menschen- und Arbeitsrechte der betroffenen Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette
	Durch die Durchführung einer risikobasierten Due Diligence
	2. Angemessene Lebensstandard und Wohlergehen (Nutzer/Verbraucher)
Gewährleistung von gesunden, sicheren Produkten und Dienstleistungen	
Langlebigkeit und Reparierbarkeit der Produkte/Güter	
Schutz der persönlichen Daten und Privatsphäre	
Verantwortungsvolle Marketingpraktiken/ Produktinformation	
Sicherstellung von qualitativ hochwertiger Gesundheitsversorgung und -pflegedienstleistungen	
Verbesserter Zugang zu gesunder und nährstoffreicher Nahrung	
Verbesserter Zugang zu Trinkwasser von guter Qualität	
Verbesserter Zugang zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	
Verbesserter Zugang zu Bildung und lebenslangem Lernen	
3. Integrative und nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften	Förderung von Gleichheit und integrativem Wachstum
	Verbesserter Zugang zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur
	Kinderbetreuung und Unterstützung für Kinder
	Einbeziehung von Menschen mit Behinderungen
	Schaffung und Erhalt von menschenwürdigen Arbeitsplätzen
	Erhaltung der Beschäftigungsniveaus, Einstellung lokaler Arbeitskräfte und Unterstützung lokaler Lieferanten
	Förderung der Gleichstellung
	Unterstützung nachhaltiger Existenzgrundlagen und Landrechte
	Förderung der gemeinschaftsorientierten Entwicklung
	Vermeidung negativer Auswirkungen auf betroffene Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten
	Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung
	Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte der betroffenen Gemeinschaften
	Risikobasierte Sorgfaltspflichten der Einhaltung der Menschenrechte
Minderheitenschutz	

Tabelle 4: Ausformulierung der 7 Subzielen (In Anlehnung an EU Platform on Sustainable Finance, 2022 und Merle, 2022, ICG Institut 2023)

Die detaillierte Ausarbeitung und Spezifizierung der 7 Subziele durch die Europäische Union steht noch aus bzw. befindet sich in einer vorläufigen Entwicklungsphase (Kempeneer, 2022). Der Schwerpunkt dieser Forschungsarbeit liegt auf der Formulierung geeigneter Kriterien, die speziell für den Immobiliensektor konzipiert sind. Dabei spielen die 7 Subziele eine zentrale Rolle, einschließlich der

Festlegung von Schlüsselindikatoren und der Präzisierung der Zieldefinitionen. In diesem Kontext wurden die sieben Subziele in eine Shortlist (Tabelle 5) übernommen, um die Zuweisung der relevanten Kriterien für Immobilien zu vereinfachen und den Grundstein für die nachfolgende detaillierte Ausarbeitung zu legen.

SHORTLIST SOZIAL-TAXONOMIE	
Hauptziel	Subziel
1. Menschenwürdige Arbeit (Arbeitnehmer)	Förderung von menschenwürdiger Arbeit
	Förderung von Gleichheit und Nichtdiskriminierung am Arbeitsplatz
	Gewährleistung der Achtung der Menschen- und Arbeitsrechte der betroffenen Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette
2. Angemessene Lebensstandard und Wohlergehen (Nutzer/Verbraucher)	Verbesserung der Lebensqualität
3. Integrative und nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften (Community/Society)	Förderung von Gleichheit und integrativem Wachstum
	Unterstützung nachhaltiger Existenzgrundlagen und Landrechte
	Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte der betroffenen Gemeinschaften

Tabelle 5: Shortlist mit den noch nicht identifizierten Kriterien auf die Immobilie bezogen (Eigene Darstellung, 2024 in Anlehnung an EU Platform on Sustainable Finance, 2022 und Merle, 2022, ICG Institut 2023)

Innerhalb des Immobiliensektors können Nachhaltigkeitsbewertungen oder -zertifikate eingesetzt werden, um ein implementiertes oder bestehendes Nachhaltigkeitskonzept zu evaluieren. Eine umfassende Untersuchung der für Österreich und den deutschsprachigen Raum relevanten Bewertungssysteme wird im nächsten Abschnitt erfolgen. Die Sozialtaxonomie dient in der Masterarbeit als Richtschnur, da sie künftig als gesetzliche Anforderung etabliert werden soll. Hierbei ist beabsichtigt, die sozialen Aspekte bestehender Zertifizierungssysteme für nachhaltige Gebäude mit den Anforderungen der Sozialtaxonomie abzugleichen, um potenzielle Defizite oder Entwicklungsmöglichkeiten zu identifizieren. Daher werden im folgenden Kapitel Immobilienzertifizierungssysteme unter Berücksichtigung sozialer Kriterien einer Prüfung unterzogen.

3.2 Überprüfung der Zertifizierungssysteme für nachhaltige Gebäude und ihre Berücksichtigung sozialer Aspekte

Im folgenden Abschnitt werden Zertifizierungssysteme für nachhaltige Gebäude eingehender untersucht. Die ersten Ansätze in diesem Bereich, wie das britische BREEAM, das französische HQE und das nordamerikanische LEED, wurden in den 1990er Jahren entwickelt. In der Folge entstanden auch andere internationale Labels, darunter CASBEE in Japan, Green Globes in Kanada und Green Star in Australien. Diese Systeme gehören zur ersten Generation von Gebäude-Zertifizierungssystemen und fokussieren sich primär auf energetische und ökologische Nachhaltigkeitsaspekte der Gebäude (Green Buildings). Neuere Systeme der zweiten Generation, wie DGNB bzw. ÖGNI, nehmen eine ganzheitlichere Perspektive von Nachhaltigkeitsaspekten ein und berücksichtigen neben den energetischen und ökologischen auch ökonomischen, sozialen und technischen Aspekten. Sie nehmen zudem prozessorientierte Gesichtspunkte im gesamten Lebenszyklus von Gebäuden in den Blick (Ebert et al., 2010).

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die verschiedenen Betrachtungsweisen der zuvor erörterten Generationen von Zertifizierungslabels:

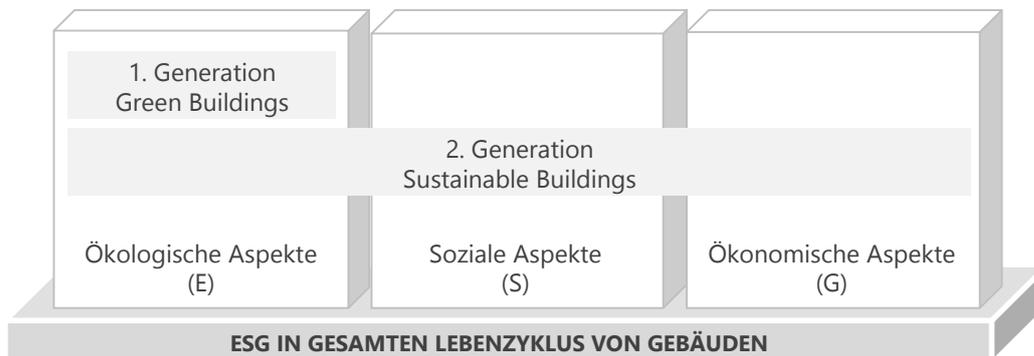


Abbildung 6: Label-Generationen der Zertifizierungen (Eigene Darstellung, 2024)

Bei einem Vergleich der Bewertungskriterien der bekannten Zertifizierungsstandards BREEAM und LEED stellt sich heraus, dass deren Themenbereiche sich nicht signifikant voneinander unterscheiden. Gemäß Atanda & Öztürk (2018) umfassen die identifizierten gemeinsamen Themenkategorien:

- Infrastruktur und Transport,
- Innovation,
- Wasser- und Energieeffizienz,
- soziale Aspekte,
- Ressourcen- und Abfallmanagement,
- Umweltauswirkungen sowie
- das Management.

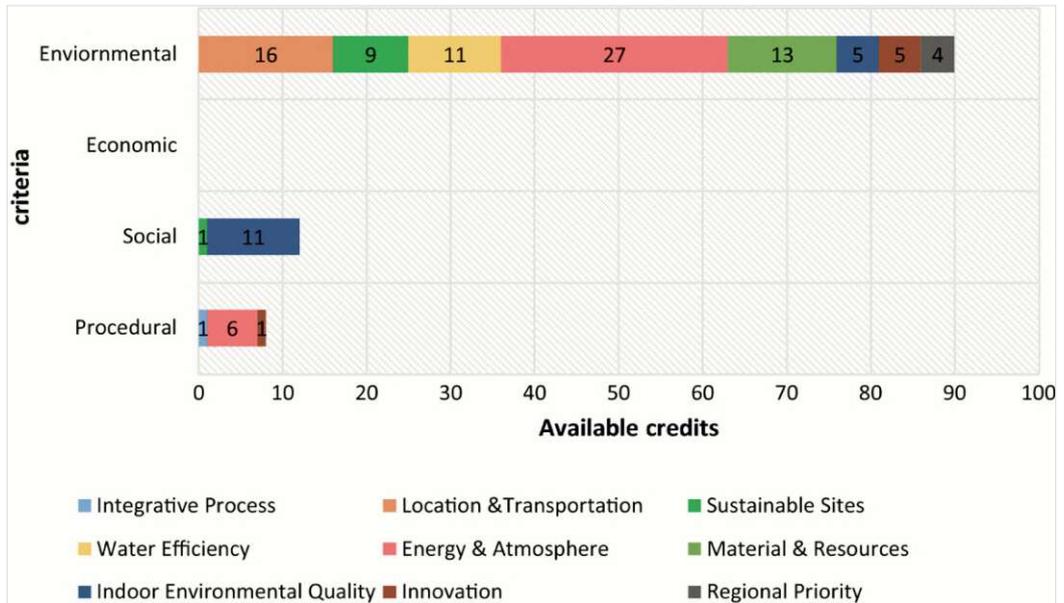


Abbildung 7: Kriterien-Übersicht LEED, (Atanda & Öztürk, 2018)

Im Rahmen des BREEAM-Zertifizierungssystems werden neben ökologischen Kriterien auch explizit soziale und ökonomische Aspekte betrachtet, wie es im Diagramm ersichtlich ist (Atanda & Öztürk, 2018). Diese schließt unter anderem:

- die Gesundheit und
- das Wohlbefinden der Nutzer mit ein.

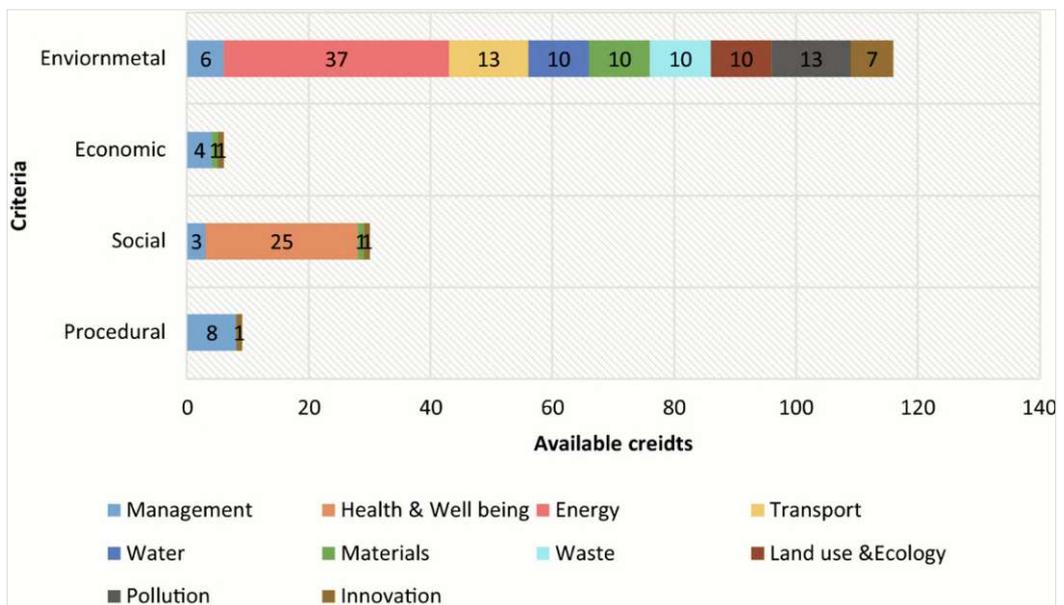


Abbildung 8: Kriterien-Übersicht BREEAM (Atanda & Öztürk, 2018)

Neuere Zertifizierungssysteme wie DGNB bzw. ÖGNI - eingeführt im Jahr 2009 - und WELL - etabliert im Jahr 2014 - akzentuieren verstärkt die Nachhaltigkeit der Prozesse in Bezug auf Immobilien, deren Einfluss auf das Umfeld, die Nutzung und Nutzer sowie weitergehende soziale Aspekte und Faktoren über den gesamten Lebenszyklus der Immobilien. WELL konzentriert sich darauf, die Gesundheit

und das Wohlbefinden der Nutzenden von Gebäuden zu verbessern. Die Bewertung erfolgt anhand einer Vielzahl von Kriterien, darunter:

- Raumlufthqualität,
- Wasserqualität,
- Ernährung,
- visueller Komfort sowie
- Bewegung und
- thermischer Komfort.

Zudem wird Wert auf Raum- und Bauakustik gelegt sowie auf emissionsarme Materialien und ressourcenschonende Baumaterialien. Auch Zufriedenheit in den Räumen spielt eine wichtige Rolle – ebenso wie Gemeinschaftsaspekte und innovative Ansätze zur Förderung des Wohlbefindens. Die erreichbaren Zertifizierungsniveaus gliedern sich ähnlich wie bei anderen Zertifikaten in Bronze, Silber Gold oder Platin. Ebenfalls berücksichtigen die Zertifizierungssysteme DGNB bzw. ÖGNI prozessorientierte Gesichtspunkte rund um den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden. Zudem erfolgt bei etablierten Standards eine fortwährende Anpassung der Bewertungskriterien an aktuelle Entwicklungen, wenn auch zeitlich verzögert. Daten, die beispielsweise für die Kriterien, wie 'SITE1.4', der DGNB-Zertifizierung verwendet werden, welches sich mit der sozialen Infrastruktur befasst, erweisen sich als besonders wertvoll für eine umfassende Bewertung (Henning und Volkchens, 2021). Betrachtet man die Tabelle mit der Aufstellung und Schwerpunktsetzung der Aspekte lässt sich eine Doppelmateriärität erkennen.

	LEED	BREEAM	DGNB/ÖGNI	WELL
Ökologische Aspekte (E)	Infrastruktur und Transport Innovation Wasser- und Energieeffizienz Ressourcen- und Abfallmanagement Umweltauswirkungen Management			
Soziale Aspekte (S)	Gesundheit und Komfort Komfort und Raumlufthqualität Nutzerzufriedenheit Mobilität			

Abbildung 9: Schwerpunktsetzung der Kriterien (Eigene Darstellung, 2024)

Die Integration der drei Säulen der Nachhaltigkeit in ein umfassendes Konzept für Gebäude stellt eine wesentliche Herausforderung dar. Häufig stehen ökologische und ökonomische Aspekte im Vordergrund. Der Fokus auf Energieeffizienz und Green Buildings vernachlässigt jedoch die sozialen Aspekte der Nachhaltigkeit, die von entscheidender Bedeutung sind. Ein nachhaltiger Ansatz sollte daher sein, alle Dimensionen zu berücksichtigen, um tatsächlich umfassend zu sein. Bemerkenswert ist, dass aktuelle Bewertungssysteme nicht exklusiv auf soziale Nachhaltigkeitsaspekte ausgerichtet sind, was angesichts der inhärenten Wechselwirkungen zwischen den Nachhaltigkeitsdimensionen angebracht erscheint. Eine isolierte Betrachtung einzelner Dimensionen würde die komplexen Interdependenzen und die gegenseitige Beeinflussung innerhalb des Nachhaltigkeitsgefüges vernachlässigen. Zudem ist die eindeutige Zuordnung spezifischer Indikatoren zu einer einzelnen Nachhaltigkeitsdimension oftmals nicht möglich. Beispielsweise umfassen die Kriterien für die Auswahl umweltfreundlicher Baustoffe sowohl ökologische Aspekte wie die Umweltauswirkungen während der Herstellung und Entsorgung, als auch soziale Aspekte, etwa potenzielle Gesundheitsrisiken für die Gebäudenutzenden. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit einer multidimensionalen Herangehensweise bei der Bewertung und Zuordnung von Nachhaltigkeitsindikatoren. Dies bedarf einer detaillierten Betrachtung und Analyse der verfügbaren Zertifizierungssysteme für Immobilien.

Aktuelle Zertifizierungen für Immobilien sind im GRESB Real Estate Reference Guide gelistet, der für das Jahr 2022 insgesamt 96 Design- und/oder Bauzertifizierungsschemata sowie 85 operative grüne Gebäudezertifizierungsprogramme verzeichnet hat. Auf nationaler Ebene hat sich im deutschsprachigen Raum ebenfalls eine Vielzahl von Bewertungsmethoden für nachhaltige Immobilien herausgebildet (Strunk, 2016). Laut der BNP Paribas Real Estate (2021) nimmt die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit einem Marktanteil von 62% eine führende Position im Bereich der Zertifizierung von Nachhaltigkeit bei Immobilien in Deutschland ein. Dem folgen die Zertifizierungsstandards BREEAM und LEED mit Marktanteilen von etwa 21% bzw. 17% an der Gesamtzahl der erteilten Zertifikate.

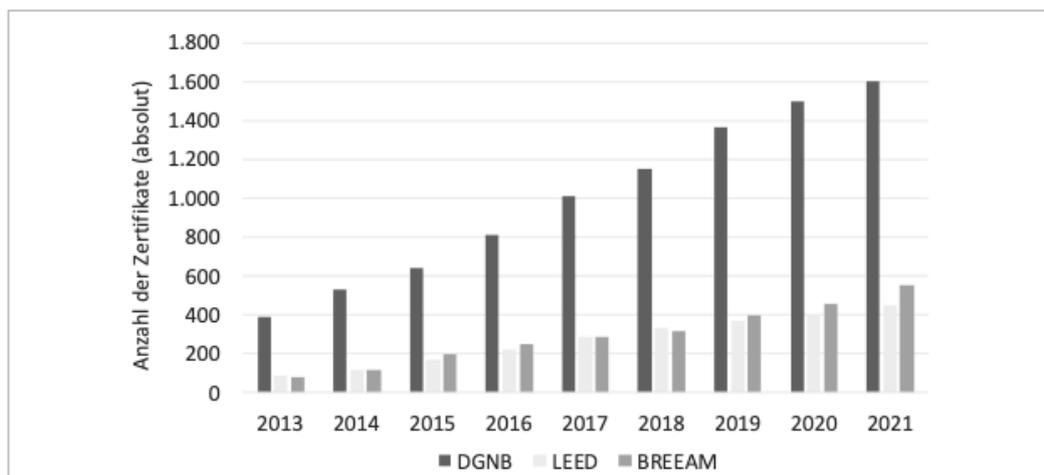


Abbildung 10: Akzeptanz und Anwendung der Zertifizierungssysteme (BNP Paribas Real Estate GmbH 31.12.2021, NORD/LB Sector Strategy, 2023)

Für den österreichischen Markt relevante Gebäudezertifizierungen umfassen klimaaktiv, DGNB bzw. ÖGNI, BREEAM und LEED. Angesichts verschärfter EU-Vorgaben, wie sie der EU Green Deal und die CO²-Bepreisung mit sich bringen, ist ein Anstieg der Nachfrage nach zertifizierten, nachhaltigen Gebäuden zu beobachten (Riche, 2023). Die Zertifizierung wird sowohl von institutionellen Investoren als auch von zahlreichen gewerblichen Mietern eingefordert. Projektentwickler nutzen sie zur Überprüfung und Steuerung ihrer Entscheidungen, während Versicherungsgesellschaften aufgrund regulatorischer Anforderungen eine Bewertung ihrer Immobilienportfolios vornehmen möchten (Riche, 2023).

Im Rahmen der vorliegenden Masterarbeit erfolgt eine Beschränkung der Betrachtung sozialer Kriterien auf das Zertifizierungssystem der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI). Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass ÖGNI bzw. DGNB in ihrer Grundstruktur und Funktion identische Systeme darstellen wird zur Einfachheit der Lesbarkeit fortan vorrangig der Terminus ‚ÖGNI‘ verwendet. Insbesondere da sich der Fokus auf den österreichischen Kontext konzentriert. Im nächsten Abschnitt wird das Zertifizierungssystem der ÖGNI näher erläutert.

3.2.1 Bestimmung der sozialen Kriterien in den Zertifizierungssystem ÖGNI

In Ermangelung eines einheitlichen Standards können die Kriterienlisten bestehender Zertifizierungen, wie die der ÖGNI, als Orientierungshilfe fungieren. Das Zertifizierungssystem ÖGNI (Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) ist speziell für den österreichischen Markt konzipiert und orientiert sich eng am deutschen DGNB-System (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen). Beide Systeme teilen eine gemeinsame Basis in der Bewertung von Nachhaltigkeitsaspekten bei Immobilienprojekten, wobei ÖGNI auf die spezifischen Anforderungen und Rahmenbedingungen des österreichischen Immobilienmarktes abgestimmt ist. ÖGNI ist die landesweit einzige Zertifizierungsstelle, die Immobilien im Sinne der EU-Taxonomie zertifiziert (PricewaterhouseCoopers, o. D.). Die einheitliche Bewertungssystematik betrachtet sechs Qualitäten in Themenfelder: Ökologie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Ökonomie, Technik, Prozesse und Standort bilden das Fundament des Zertifikates (DGNB, 2015). In der Evaluierung erhalten die ersten drei Bereiche gleichwertige Gewichtung, während die weiteren unterschiedlich stark gewichtet sind. Bewertungen basieren auf dem gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes (BNB, 2017).

Die Abbildung illustriert die Struktur und Gewichtung des ÖGNI-Zertifikats, das sich aus sechs Qualitätskategorien zusammensetzt: Ökologie, Ökonomie, Soziokultur, Funktion, Technik sowie Prozess und Standort.

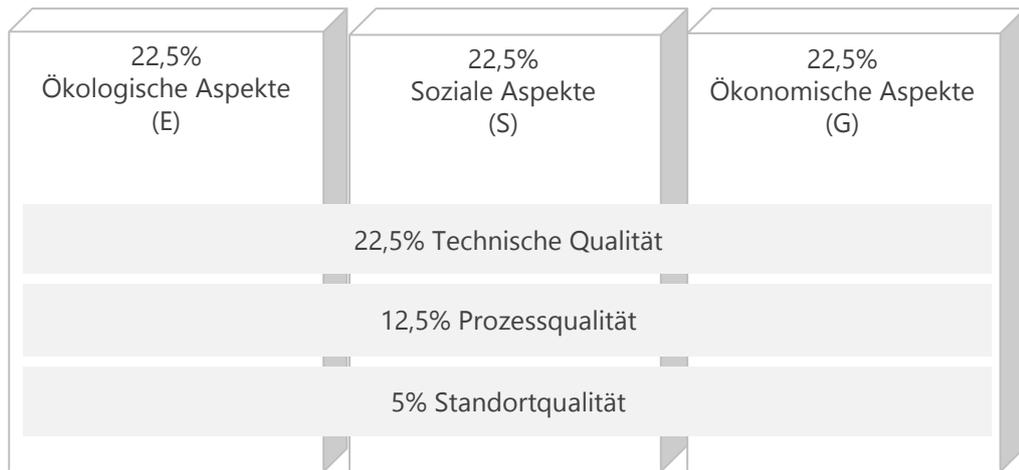


Abbildung 11: Gewichtung des ÖGNI-Zertifikats mit sechs Qualitätskategorien (In Anlehnung der DGNB, 2020)

Aus der Abbildung geht hervor, dass im ÖGNI-Zertifikat die ökologische, ökonomische und soziokulturelle Qualität gleich gewichtet mit je 22,5% einfließen. Die technische Qualität wird mit 15%, die Prozessqualität mit 12,5% und die Standortqualität mit 5% berücksichtigt. Die drei erstgenannten Dimensionen integrieren Aspekte aus den anderen Kategorien, welches zu einer relativen Gewichtserhöhung der sozialen Aspekte führt. Das ÖGNI-Zertifikat folgt einem umfassenden Ansatz für Nachhaltigkeit, der alle Lebenszyklusphasen einer Immobilie umfasst: von der Planung (Neubau) über die Bauausführung und den Betrieb bis hin zur Umnutzung und Sanierung (Braune et al., 2019).

Innerhalb jeder dieser Qualitätsgruppen sind unterschiedliche Kriterien enthalten, für die Punkte vergeben werden. Die Bewertung erfolgt sowohl qualitativ als auch quantitativ anhand von Bewertungspunkten und Gewichtungen, die je nach Nutzungsprofil variieren. Aktuell existieren über 20 Nutzungsprofile sowohl auf nationaler als auch internationaler Ebene, darunter für Neubauten verschiedener Art – wie Büro- und Verwaltungsgebäude, Handelsimmobilien, Hotels, Bildungseinrichtungen, Industriegebäude, Gesundheitseinrichtungen, Labore und Wohngebäude, einschließlich Parkhäuser – sowie für Bestandsgebäude und urbane Quartiere wie Stadtviertel, Gewerbegebiete und Industriestandorte (DGNB, 2015).

Die vorliegende Tabelle listet die Qualitätsgruppen und die entsprechenden Kriterien auf. Die Diskussion sozialer Aspekte erfolgt im weiteren Verlauf des Textes detaillierter.

THEMENFELD	KRITERIENGRUPPE	NR.	KRITERIENBEZEICHNUNG	
ÖKOLOGISCHE QUALITÄT	Wirkungen auf globale und lokale Umwelt	ENV1.1	Ökobilanz des Gebäudes	
		ENV1.2	Risiken für die lokale Umwelt	
		ENV1.3	Verantwortungsvolle Ressourcengewinnung	
	Ressourceninanspruchnahme und Abfallaufkommen	ENV2.2	Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen	
		ENV2.3	Flächeninanspruchnahme	
ENV2.4	Biodiversität am Standort			
ÖKONOMISCHE QUALITÄT	Lebenszykluskosten	ECO1.1	Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus	
	Wertentwicklung	ECO2.1	Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit	
		ECO2.2	Marktfähigkeit	
SOZIO-KULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT	Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit (SOC1)	SOC1.1	Thermischer Komfort	
		SOC1.2	Innenraumlufthausqualität	
		SOC1.3	Akustischer Komfort	
		SOC1.4	Visueller Komfort	
		SOC1.5	Einflussnahme des Nutzers	
		SOC1.6	Aufenthaltsqualitäten innen und außen	
		SOC1.7	Sicherheit	
	Funktionalität (SOC2)	SOC2.1	Barrierefreiheit	
	TECHNISCHE QUALITÄT	Qualität der technischen Ausführung	TEC1.2	Schallschutz
			TEC1.3	Qualität der Gebäudehülle
TEC1.4			Einsatz und Integration von Gebäudetechnik	
TEC1.5			Reinigungsfreundlichkeit des Baukörpers	
TEC1.6			Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit	
TEC1.7			Immissionsschutz	
TEC2.4			Smart Infrastructure	
TEC3.1			Mobilitätsinfrastruktur - mobiler Verkehr	
TEC3.2			Mobilitätsinfrastruktur - nichtmobiler Verkehr	
PRO1.1			Qualität der Projektvorbereitung	
PROZESS-QUALITÄT	Qualität der Planung	PRO1.4	Sicherung der Nachhaltigkeitsaspekte in Ausschreibung und Vergabe	
		PRO1.5	Dokumentation für eine nachhaltige Bewirtschaftung	
		PRO1.6	Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption	
		PRO1.7	Partizipation	
	Qualität der Bauausführung	PRO2.1	Baustelle / Bauprozess	
		PRO2.2	Qualitätssicherung der Bauausführung	
		PRO2.3	Geordnete Inbetriebnahme	
		PRO2.4	Nutzerkommunikation	
		PRO2.5	FM-gerechte Planung	
		SITE1.1	Mikrostandort	
STANDORT-QUALITÄT	Standortqualität	SITE1.2	Ausstrahlung und Einfluss auf das Quartier	
		SITE1.3	Verkehrsanbindung	
		SITE1.4	Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen	

Tabelle 6: Kriterien-Übersicht der ÖGNI (In Anlehnung der ÖGNI, 2022)

Für die Übersichtlichkeit wird eine ausführliche Erläuterung der einzelnen Kriterien ausgespart. Diese Informationen sind jedoch im Katalog der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) verfügbar (DGNB, 2023a).

Die soziokulturelle und funktionale Qualität innerhalb der ÖGNI-Kriterien berücksichtigt unterschiedliche Aspekte, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Nutzungsprofil und Kontext variieren können. Es folgt eine Übersicht der Kategorien, die die soziokulturellen und funktionalen Aspekte abbilden. Da sich das Nutzungsprofil "Gebäude in Betrieb" noch in der Pilotphase befindet, sind für dieses Profil bislang keine Indikatoren definiert worden (DGNB, 2023b). Trotz der variablen Kriterien, die sich nach dem Nutzungsprofil orientieren, ergeben sich dennoch Überschneidungen. Zum Beispiel kann der Aspekt SOC1.8 "Arbeitsplatzkomfort" sowohl in der Kategorie "Quartiere" als auch in der Kategorie "Innenraum" relevant sein (DGNB, 2020; DGNB, 2017; DGNB, 2021). Eine detaillierte Auflistung der soziokulturellen und funktionalen Qualität bezogen auf die verschiedenen Nutzungsprofile wird in der folgenden Tabelle dargestellt.

KRITERIENÜBERSICHT SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT (SOC)			
Gebäude Neubau	Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit (SOC1)	SOC1.1	Thermischer Komfort
		SOC1.2	Innenraumlufqualität
		SOC1.3	Akustischer Komfort
		SOC1.4	Visueller Komfort
		SOC1.5	Einflussnahme des Nutzers
		SOC1.6	Aufenthaltsqualitäten innen und außen
	Funktionalität (SOC2)	SOC2.1	Barrierefreiheit
Quartiere	Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit (SOC1)	SOC1.1	Mikroklima - Thermischer Komfort im Freiraum
		SOC1.6	Freiraum
		SOC1.8	Arbeitsplatzkomfort
	Funktionalität (SOC2)	SOC1.9	Emissionen / Immissionen
		SOC2.1	Barrierefreiheit
		SOC3.1	Städtebau
Quartiersqualitäten (SOC3)	SOC3.2	Soziale und funktionale Mischung	
	SOC3.3	Soziale und erwerbswirtschaftliche Infrastruktur	
Gebäude Sanierung	Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit (SOC1)	SOC1.1	Thermischer Komfort
	Funktionalität (SOC2)	SOC2.1	Barrierefreiheit
Gebäude in Betrieb	Innenraumkomfort (SOC1-B)	SOC1.1	Pilotphase
	Nutzerzufriedenheit (SOC2-B)	SOC1.2	Pilotphase
	Mobilität (SOC3-B)	SOC1.3	Pilotphase
Innenräume	Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit (SOC1)	SOC1.1	Thermischer Komfort
		SOC1.2	Innenraumlufqualität
		SOC1.3	Akustischer Komfort
		SOC1.4	Visueller Komfort
		SOC1.6	Aufenthaltsqualität
		SOC1.8	Arbeitsplatzkomfort
	Funktionalität (SOC2)	SOC2.1	Barrierefreiheit

Tabelle 7: Soziokulturelle und funktionale Qualitäten je nach Nutzungsprofil (In Anlehnung nach ÖGNI, 2023)

Die aufgeführten sozialen Indikatoren gemäß ÖGNI tragen umfassend zu acht übergeordneten Zielen der Sustainable Development Goals (SDGs) bei (Braune, Hettinger et al., 2019). Darunter wie folgt für: SDG 1: Keine Armut, SDG 3: Gesundheit und Wohlergehen, SDG 7: Bezahlbare und saubere Energie, SDG 8: Menschwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum, SDG 10: Weniger Ungleichheiten, SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden, SDG 12: Nachhaltige/r Konsum und Produktion, SDG 13: Maßnahmen zum Klimaschutz. Es wird deutlich, dass soziale Aspekte als auch ökonomische und ökologische Aspekte angesprochen und berücksichtigt werden.

Die ganzheitliche Betrachtung von sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekten zeigt ihre gegenseitigen Abhängigkeiten. Eine isolierte Einbeziehung der sozialen Indikatoren für die Sozialtaxonomie wäre daher nicht effektiv. Im Zertifizierungssystem der ÖGNI werden soziale Nachhaltigkeitsaspekte vorrangig dem Themenfeld der soziokulturellen und funktionalen Qualität zugewiesen, finden allerdings auch in den Bereichen der technischen Qualität, der Prozessqualität und der Standortqualität Berücksichtigung. Hierbei wird der Mensch in den Mittelpunkt der Bewertung gerückt, was bedeutet, dass auch Kriterien aus den Segmenten der ökologischen und ökonomischen Qualität einbezogen werden, sofern sie soziale Aspekte berühren (Braune et al., 2019). In der vorliegenden Tabelle

wird diese Wechselwirkung visualisiert, indem Kriterien, die sich auf die soziale Dimension auswirken, speziell hervorgehoben werden.

THEMENFELD	KRITERIENGRUPPE	NR.	KRITERIENBEZEICHNUNG	S-Relevanz
ÖKOLOGISCHE QUALITÄT	Wirkungen auf globale und lokale Umwelt	ENV1.1	Ökobilanz des Gebäudes	
		ENV1.2	Risiken für die lokale Umwelt	
		ENV1.3	Verantwortungsvolle Ressourcengewinnung	
	Ressourceninanspruchnahme und Abfallaufkommen	ENV2.2	Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen	
		ENV2.3	Flächeninanspruchnahme	x
ÖKONOMISCHE QUALITÄT	Lebenszykluskosten	ECO1.1	Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus	
		ECO2.1	Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit	
	Wertentwicklung	ECO2.2	Marktfähigkeit	
		Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit (SOC1)	SOC1.1	Thermischer Komfort
SOC1.2	Innenraumluftqualität		x	
SOC1.3	Akustischer Komfort		x	
SOC1.4	Visueller Komfort		x	
SOC1.5	Einflussnahme des Nutzers		x	
SOC1.6	Aufenthaltsqualitäten innen und außen		x	
SOC1.7	Sicherheit		x	
Funktionalität (SOC2)	SOC2.1	Barrierefreiheit	x	
	Qualität der technischen Ausführung	TEC1.2	Schallschutz	x
TEC1.3		Qualität der Gebäudehülle		
TEC1.4		Einsatz und Integration von Gebäudetechnik		
TEC1.5		Reinigungsfreundlichkeit des Baukörpers		
TEC1.6		Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit	x	
TEC1.7		Immissionsschutz		
TEC2.4		Smart Infrastructure	x	
TEC3.1		Mobilitätsinfrastruktur - mobilsierter Verkehr	x	
TEC3.2		Mobilitätsinfrastruktur - nichtmobilsierter Verkehr	x	
PROZESS-QUALITÄT		Qualität der Planung	PRO1.1	Qualität der Projektvorbereitung
	PRO1.4		Sicherung der Nachhaltigkeitsaspekte in Ausschreibung und Vergabe	
	PRO1.5		Dokumentation für eine nachhaltige Bewirtschaftung	
	PRO1.6		Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption	x
	PRO1.7	Partizipation	x	
	Qualität der Bauausführung	PRO2.1	Baustelle / Bauprozess	
		PRO2.2	Qualitätssicherung der Bauausführung	
		PRO2.3	Geordnete Inbetriebnahme	
		PRO2.4	Nutzerkommunikation	
		PRO2.5	FM-gerechte Planung	
Standortqualität		SITE1.1	Mikrostandort	
	SITE1.2	Ausstrahlung und Einfluss auf das Quartier	x	
	SITE1.3	Verkehrsanbindung	x	
	SITE1.4	Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen		

Tabelle 8: Wechselwirkungen der Qualitäten (Eigene Darstellung in Anlehnung nach ÖGNI, 2023)

Innerhalb des ÖGNI-Zertifizierungssystems gibt es insgesamt 40 Kriterien, von denen neun zusätzlich den sozialen Aspekten zuzuordnen sind (S-Relevanz). In Summe mit den 13 Kriterien für soziokulturelle und funktionale Qualitäten (SOC) aus Tabelle 7 ergibt sich demnach eine Gesamtanzahl von 22 Kriterien. Als nächstes gilt es zu überprüfen, ob diese Kriterien tatsächlich auf die soziale Taxonomie angewendet werden können und ob das Zertifizierungssystem die soziale Taxonomie abdeckt.

4 Analyse der Grenzen von Zertifizierungssysteme - Überprüfung der sozialen Kriterien im Hinblick auf die Sozialtaxonomie

Die bisherige Analyse zeigt, dass das Zertifizierungssystem der ÖGNI einen ganzheitlichen Ansatz für die Nachhaltigkeit von Gebäuden verfolgt und dabei ökologische, ökonomische sowie soziale Aspekte gleichermaßen berücksichtigt. Aus diesem Grund ist es wesentlich, die relevanten Kriterien hinsichtlich ihrer Eignung für eine soziale Taxonomie zu überprüfen. In diesem Kontext ist eine Untersuchung der 24 spezifizierten Kriterien erforderlich, um festzustellen, ob diese den Anforderungen einer sozialen Taxonomie genügen und vollständig reflektieren.

4.1 Gegenüberstellung der Sozialtaxonomie und Gebäudezertifikat ÖGNI

Im vorliegenden Unterkapitel umfasst der nächste Schritt die Integration der Inhalte der Zertifizierungssysteme und der Sozial-Taxonomie, damit sie praxisnah für die Immobilienbranche verwendet werden kann. In der Gegenüberstellung muss daher eine Zuordnung der Kriterien vorgenommen werden. Danach kann gegenübergestellt werden, welche Kriterien derzeit bereits angewandt werden und welche noch integriert werden müssen. Basierend auf der Liste der Gegenüberstellung, werden das Zertifizierungssystem erweitert, um die Vollständigkeit der Sozial-Taxonomie zu ermöglichen. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass Zertifizierungssystemen kontinuierlich aktualisiert werden müssen. In Zukunft wird die Weiterentwicklung der Sozial-Taxonomie eine wichtige Rolle bei der Ausgestaltung spielen. Im nächsten Abschnitt werden die Kriteriennummer und die Verknüpfung mit den spezifischen Zielen der Sozialen Taxonomie explizit aufgezeigt.

ZUORDNUNG HAUPTZIEL 1

Der Indikator SOC1.8 konzentriert sich auf Aspekte des Arbeitsplatzkomforts, die in direktem Zusammenhang mit dem physischen und psychischen Wohlbefinden der Arbeitnehmer am Arbeitsplatz stehen. Dieser Indikator ist wichtig für die Förderung einer gesunden und angenehmen Arbeitsumgebung. Allerdings validiert er nicht direkt den genannten ausformulierten Subzielen, da diese sich auf andere, eher strukturelle Aspekte der Arbeitswelt und Arbeitspolitik konzentrieren, sozialen Dialog, Koalitionsfreiheit, Tarifverhandlungen, Entlohnung, Gesundheits- und Arbeitsschutzstandards, Bildungsprogramme und den Kampf gegen prekäre Beschäftigung.

gesundes Arbeitsumfeld sicherstellt, ist dies nur ein Teil des breiteren Konzepts menschenwürdiger Arbeit.

ZUORDNUNG HAUPTZIEL 2

Die Zuordnung des Indikators TEC1.6 zur Sozialtaxonomie lässt sich durch das Ziel der Gewährleistung von gesunden und sicheren Produkten und Dienstleistungen rechtfertigen: Indem TEC1.6 die Wahl von recyclingfreundlichen Baustoffen und eine rückbaufreundliche Baukonstruktion evaluiert, unterstützt dieser Indikator maßgeblich die Gesundheit und Sicherheit der Endnutzer. Dies geschieht durch die Förderung einer umweltpositiven und gesundheitsbewussten Materialauswahl, was konform geht mit der Absicht der Sozial-Taxonomie, gesunde, sichere Produkte und Dienstleistungen zu fördern. Damit tragen sie zu einer nachhaltigen Entwicklung bei. TEC1.6 berücksichtigt auch die Langlebigkeit und Reparierbarkeit der Baumaterialien und trägt zu nachhaltigerem Konsum und Produktion bei, was wiederum die Lebensqualität der Verbrauchenden verbessert.

Indikatoren wie SOC3.1, ENV2.3 und SOC1.5, die sich auf den Zugang zu qualitativ hochwertigem Wohnraum, gesunder und nährstoffreicher Nahrung und Trinkwasser von guter Qualität beziehen, stehen im Einklang mit der Sozial-Taxonomie. Diese Indikatoren zielen darauf ab, die allgemeinen Lebensbedingungen zu verbessern und die Entwicklung nachhaltiger Gemeinschaften zu fördern.

ZUORDNUNG HAUPTZIEL 3

Die dritte Hauptzielsetzung der Sozial-Taxonomie konzentriert sich darauf, integrative und nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften zu fördern. Die Identifizierung der Bedürfnisse der Stakeholder-Gruppen sind zentrale Elemente dieses Ziels. Zu den Stakeholder-Gruppen gehören Arbeitnehmer, Verbraucher und die Gemeinschaft bzw. Gesellschaft. Diejenigen, die während der Planung (PRO1.6), Gestaltung (ENV2.3), Konstruktion und Betrieb (TEC2.4) des Projekts am stärksten von dessen Auswirkungen betroffen sind, sowohl positiv als auch negativ (SITE1.2). Demgemäß tragen Aspekte wie eine hohe Aufenthaltsqualität (SOC1.3/7, TEC1.2,), begrünte Flächen (SOC3.3) und allgemeiner Zugang (TEC3.1-2) für die Öffentlichkeit zur Vitalisierung des Quartiers (SOC3.2) bei und fördern somit die Gemeinschaftsbildung im Stadtteil (SOC2.1, PRO1.7).

4.1.1 Grenzen und Vorschläge als Weiterentwicklung der Zertifizierungssysteme zum Beitrag sozialer Nachhaltigkeit

Die Untersuchung des Zertifizierungssystems der ÖGNI hat insgesamt 45 Kriterien hervorgebracht, von denen 22 als relevant für die Beurteilung sozialer Nachhaltigkeitsaspekte erachtet und der Sozialtaxonomie zugeordnet werden können. Obwohl die Sozialtaxonomie 37 Subziele umfasst, erreicht das ÖGNI-System eine Abdeckung von lediglich 59% dieser Ziele. Dieses Resultat beleuchtet die Limitationen des ÖGNI-Systems im Hinblick auf eine vollumfängliche Bewertung und Berücksichtigung der sozialen Dimension von Nachhaltigkeit. Die partielle Übereinstimmung mit den Vorgaben der Sozialtaxonomie weist auf die dringende

Notwendigkeit hin, das gegenwärtige Zertifizierungssystem weiterzuentwickeln. Wie im nachfolgenden Diagramm dargestellt wird, sind weiterer 15 erforderlicher Kriterien vorzunehmen:

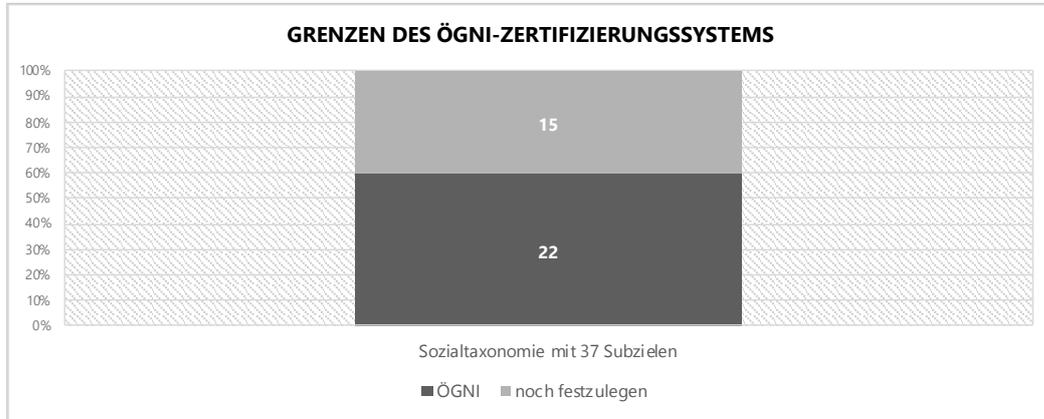


Abbildung 12: Diagramm mit Darstellung der Grenzen des Zertifizierungssystems (Eigene Darstellung, 2024)

Das vorliegende Säulendiagramm visualisiert die Anzahl der Kriterien, unterteilt in den ÖGNI-Qualitätsbereichen, und stellt diese in zweierlei Hinsicht dar: Zum einen wird die Gesamtanzahl der Kriterien je Bereich in hellgrauer Farbe abgebildet, zum anderen die Anzahl der als umsetzbar klassifizierten Sozialtaxonomie-Kriterien in dunkelgrau. Ergänzend dazu gibt es eine Prozentdarstellung, die den Anteil der zuweisbaren Kriterien im Verhältnis zur Gesamtanzahl aller Qualitätsgruppen repräsentiert.

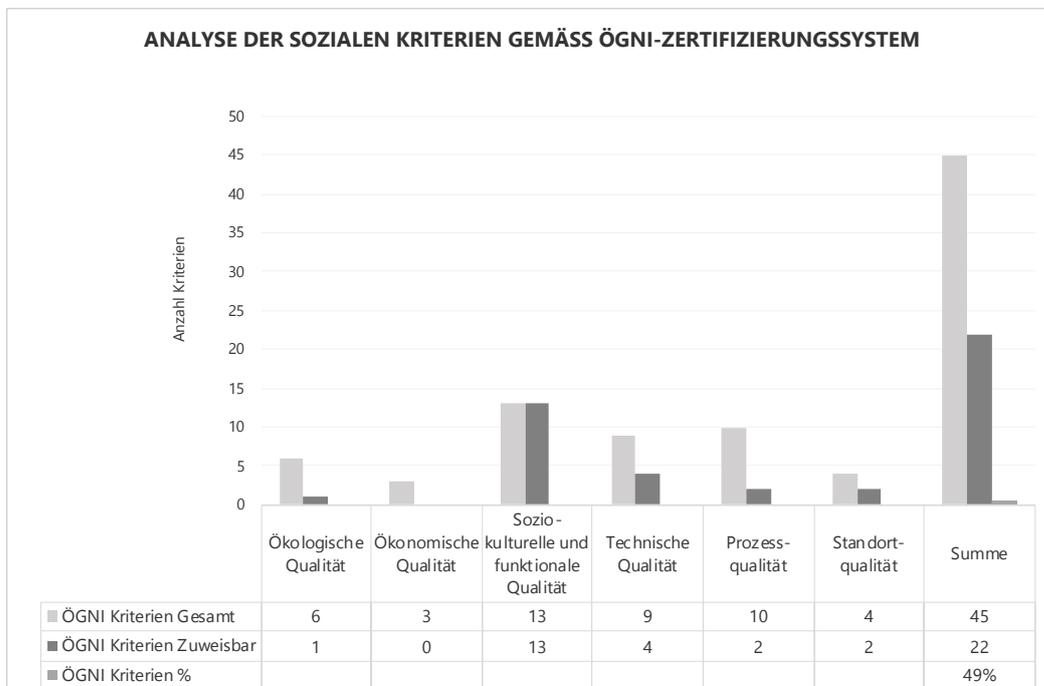


Abbildung 13: Säulendiagramm für Darstellung der zuweisbaren ÖGNI-Kriterien (Eigene Darstellung, 2024)

In der ökologischen Qualität zeigen sich sechs Gesamtkriterien, von denen lediglich eines als umsetzbar bewertet wurde. Im Gegensatz dazu weist der Bereich

der ökonomischen Qualität drei Kriterien auf, jedoch ohne die Identifikation eines einzigen umsetzbaren Kriteriums. Hingegen zeichnet sich der Bereich der soziokulturellen und funktionalen Qualität durch eine vollständige Umsetzbarkeit aus, mit acht Kriterien, die vollständig umsetzbar sind. Die technische Qualität offenbart neun Kriterien, von denen fünf umsetzbar sind. Bezüglich der Prozessqualität werden zehn Kriterien ausgewiesen, wobei lediglich zwei davon als umsetzbar eingestuft sind. Die Standortqualität präsentiert vier Kriterien, von denen die Hälfte umsetzbar ist. Die Daten zeigen, dass die soziokulturelle und funktionale Qualität die einzige Sparte ist, in der alle Kriterien auch der Sozialtaxonomie, eingestuft werden können. Die ökonomische Qualität hat, hingegen keine umsetzbaren Kriterien. In Summe ist etwas weniger als die Hälfte der Kriterien über alle Qualitäten hinweg als Zuweisbar für die Sozialtaxonomie gekennzeichnet, was durch den Gesamtprozentsatz von 45% verdeutlicht wird.

Für diejenigen Kriterien, für die bisher Indikatoren und Messmethoden fehlen, wird in einem folgenden Kapitel eine Erweiterung der Datensammlung vorgenommen, um das Zertifizierungssystem gemäß Sozialtaxonomie zu komplettieren. Folgende Subziele konnten nach den ÖGNI-Zertifizierungssystem nicht zugeordnet werden:

KEINE ZUWEISUNG DER KRITERIEN AN DAS ZERTIFIZIERUNGSSYSTEM ÖGNI		
Hauptziel	Subziel	
1. Menschenwürdige Arbeit	Förderung von menschenwürdiger Arbeit	
	Stärkung des sozialen Dialogs, Förderung der Koalitionsfreiheit und Unterstützung von Tarifverhandlungen in der Festlegung von Löhnen und Arbeitsbedingungen	
	Vorhersehbare und transparente Entlohnung sowie Sicherstellung eines angemessenen Lebensstandards für Arbeitnehmer*innen und ihre Familien	
	Gesundheits- und Arbeitsschutzstandards für Arbeitnehmer	
	Umfangreiche und integrative Lernprogramme	
	Maßnahmen gegen prekäre Beschäftigung, Zwangsarbeit, Ausbeutung (insbesondere von Arbeitnehmern mit Migrationshintergrund) und Kinderarbeit	
	Förderung von Gleichheit und Nichtdiskriminierung am Arbeitsplatz	
	Chancengleichheit für Frauen, repräsentative Diversität und Verringerung des Gender Pay Gaps	
	Verbesserung der Arbeitsbedingungen und Erweiterung der Karrierechancen für benachteiligte Personengruppen (Elternzeit und andere Angebote)	
	Schaffung würdiger Arbeitsplätze für Zielgruppen und Maßnahmen gegen Geschlechtersegregation am Arbeitsmarkt (Frauen, arbeitslose Jugendliche, benachteiligte Gruppen)	
2. Angemessene Lebensstandard und Wohlergehen	Gewährleistung eines existenzsichernden Einkommens für Landwirte	
	Gewährleistung der Achtung der Menschen- und Arbeitsrechte der betroffenen Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette	
	Durch die Durchführung einer risikobasierten Due Diligence	
	Verbesserung der Lebensqualität	
	Durch die Durchführung einer risikobasierten Due Diligence	
	Schutz der persönlichen Daten und Privatsphäre	
	Verantwortungsvolle Marketingpraktiken/ Produktinformation	
	Sicherstellung von qualitativ hochwertigen Gesundheitsversorgung und -pflagedienstleistungen	
	3. Integrative und nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften	Förderung von Gleichheit und integrativem Wachstum
		Kinderbetreuung und Unterstützung für Kinder
Schaffung und Erhalt von menschenwürdigen Arbeitsplätzen		
Erhaltung der Beschäftigungsniveaus, Einstellung lokaler Arbeitskräfte und Unterstützung lokaler Lieferanten		
Förderung der Gleichstellung		
Unterstützung nachhaltiger Existenzgrundlagen und Landrechte		
Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung		
Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte der betroffenen Gemeinschaften		
Risikobasierte Sorgfaltspflichten der Einhaltung der Menschenrechte		
Minderheitenschutz		

Tabelle 10: Keine Zuweisung an das Zertifizierungssystem ÖGNI (Eigene Darstellung, 2024)

Die Subziele der Sozialtaxonomie, die bisher noch nicht mit konkreten Eigenschaften von Immobilien in Verbindung gebracht worden sind, beschreiben noch keine eigenschaftsbezogenen Nachhaltigkeitsaspekte, die durch ein qualitatives oder quantitatives Bewertungssystem erfassbar und messbar wären. Die Integration der Sozialtaxonomie in die etablierten Bewertungskriterienkataloge wird aktuell nicht in ausreichendem Maße vorgenommen. Daher intendiert die gegenständliche Masterarbeit, die fehlenden Kriterien zu identifizieren und Maßnahmen für gegenständliche Integration zu entwickeln.

4.2 Erweiterte Forschungsansätze zur Identifikation sozialer Komponenten nachhaltiger Gewerbeimmobilien

In Anbetracht der Heterogenität und Komplexität der gebauten Umwelt wird betont, dass die zu entwickelnden Indikatoren verschiedene Ausgangssituationen und Kontexte berücksichtigen müssen, um eine breite Anwendbarkeit zu gewährleisten. Es wird vorgeschlagen, eine starre Festlegung der Kriterien zu vermeiden und stattdessen einen gewissen Grad an Flexibilität einzuplanen, der situative Anpassungen ermöglicht und einen Ermessensspielraum bietet (Eßig, 2015, S. 228).

Die Arbeit untersucht die Nachhaltigkeitsbewertung von Immobilien aus verschiedenen Perspektiven: objektbezogen unter Berücksichtigung baulicher Eigenschaften, objektbezogen unter Berücksichtigung des Immobilienwerts sowie eigentümer-, portfolio- und objektbezogen anhand von Aspekten der Unternehmensführung in Verbindung mit baulichen Merkmalen der Immobilien (Hennig und Volkchens, 2021). Zudem wird die Möglichkeit erörtert, durch Initiativen wie den "ESG Circle of Real Estate", der sich am GRESB-Modell und den regulatorischen Anforderungen der EU orientiert, einen umfassenden ESG-Standard zu etablieren (GRESB, 2024a).

Die Arbeit hat ferner festgestellt, dass das ÖGNI-Modell in seiner aktuellen Form nur begrenzt zur Erfüllung der Sozialtaxonomie beiträgt. Zudem wurden fehlende Indikatoren identifiziert, die sich aus verschiedenen Perspektiven betrachten lassen. Durch die systematische Literaturanalyse können verschiedene Ansätze zur Ergänzung der Kriterien herausgearbeitet werden, die in den nächsten Abschnitten näher erläutert werden. So ergänzt beispielsweise GRESB die Managementebenen-Kriterien, während das ICG-Modell soziale Kriterien für bestimmte Assetklassen, insbesondere kommerzieller Flächen, effektiv evaluiert. Das von der Doughnut Economics Action Lab (DEAL) entwickelte Modell "Doughnut Social Foundation for Urban Development" unterstützt die integrative Gemeinschaft und den Beitrag zur Gesellschaft, indem es sich auf die gebaute Umwelt, Stadtplanung und Integration von Menschen und Architektur sowie auf den Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit konzentriert. Diese Modelle wurden gezielt aus der Literaturanalyse ausgewählt, da sie sich sowohl auf soziale Nachhaltigkeit als auch auf die Bewertung konzentrieren, was die Grundlage für die Identifizierung des "S" in der Sozialtaxonomie und dessen Messung mit Indikatoren bildet.

4.2.1 GRESB ESG-Bewertung

Das Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ist ein Evaluierungssystem, welches vom gleichnamigen Unternehmen in den Niederlanden, der GRESB B.V., konzipiert wurde (GRESB, 2024a). Dieses System, das 2009 von institutionellen Investoren ins Leben gerufen wurde, dient der Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen (GRESB, 2024a). Die GRESB-Bewertung stellt ein Instrument dar, um den Nachhaltigkeitsbeitrag von Investitionen zu quantifizieren und Potenziale für Verbesserungen aufzuzeigen. Die zugrunde liegenden ESG-Kriterien orientieren sich an international anerkannten Standards, etwa der Global Reporting Initiative oder den Principles for Responsible Investment (Deden et al., 2018). Die Methodik des GRESB-Assessments ist dynamisch und unterliegt regelmäßigen Anpassungen, um aktuelle Entwicklungen und Standards zu reflektieren. Zukünftige Anpassungen sollen verstärkt objekt- und gebäudespezifische Aspekte in den Vordergrund rücken (GRESB, 2024a). Das Bewertungssystem strukturiert die Indikatoren in die Bereiche Management, Performance und Development. Während Projektentwicklungen und Neubauten durch die Aspekte Performance und Development bewertet werden, stehen bei Bestandsliegenschaften die Komponenten Performance und Management im Fokus. Der Bewertungsprozess umfasst einen umfassenden Fragebogen, der ein breites Spektrum an Nachhaltigkeitsaspekten abdeckt, darunter Umweltmanagement, Energieeffizienz, soziale Verantwortung und Governance (GRESB, 2024b).

Die GRESB-Bewertung basiert auf einem Punktesystem, in welchem die Indikatoren verschiedene Unterbereiche abdecken und Teilpunkte für spezifische Aspekte vergeben werden. Die Maximalpunktzahl pro Indikator bestimmt dessen Gewichtung im Gesamtergebnis. Allerdings wird in diesem Bewertungssystem nicht auf typologische oder geografische Besonderheiten eingegangen, was zur Folge hat, dass Immobilien global nach einheitlichen Kriterien bewertet werden (Ziörjen, 2020). Die Bewertungsergebnisse werden jährlich veröffentlicht und ermöglichen es Investoren, ihre Positionierung im Vergleich zu anderen zu erkennen und dementsprechend zu handeln. Die besten 20% der Teilnehmenden erhalten ein 5-Sterne-Rating, was eine Spitzenposition innerhalb der Branche indiziert.

Im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit werden Bestandsliegenschaften anhand von 55 Indikatoren und Projektentwicklungen bzw. Neubauten mittels 49 Indikatoren evaluiert. Von diesen sind jeweils 20 Indikatoren dem Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit zugeordnet (Ziörjen, 2020). Diese Indikatoren bilden die Basis für ein differenziertes Verständnis und die Bewertung der sozialen Performance von Immobilieninvestitionen und tragen maßgeblich zur Transparenz und Vergleichbarkeit bei. Sie ermöglichen es, soziale Aspekte der Nachhaltigkeit in die Unternehmensführung und -strategie zu integrieren und die Verantwortung gegenüber den Stakeholdern zu erhöhen. Die Selektion der Indikatoren für die Tabelle basiert auf einer gezielten Auswertung der Relevanz und Signifikanz der sozialen Dimensionen der Nachhaltigkeit:

GRESB Real Estate Standard	
Management	Tenant satisfaction survey
Risk assessment	Program to improve tenant satisfaction
Social risk assessment	Fit-out & refurbishment program for tenants on ESG
Stakeholder Engagement	
Employee training	Tenant health & well-being program
Employee satisfaction survey	Tenant health & well-being measures
Employee engagement program	Community engagement program
Employee health & well-being program	Monitoring impact on community
Employee health & well-being measures	Development
Employee safety indicators	Stakeholder Engagement
Inclusion and diversity	Health & Well-being
Supply chain engagement program	On-site safety
Monitoring property/asset managers	Safety metrics
Monitoring external suppliers/service providers	Contractor ESG requirements
Stakeholder grievance process	Contractor monitoring methods
Performance	Community engagement program
Tenants & Community	Community impact assessment
Tenant engagement program	Community impact monitoring

Tabelle 11: Soziale Kriterien der GRESB-Bewertung (In Anlehnung an GRESB, 2024)

Die Tabelle 11 bietet eine systematische Übersicht über die sozialen Indikatoren, die im Rahmen der GRESB-Bewertung Anwendung finden. Um die Klarheit der Darstellung zu gewährleisten und die Fokussierung auf den sozialen Aspekt der Nachhaltigkeit zu unterstreichen, werden in der Tabelle ausschließlich Indikatoren berücksichtigt, die soziale Nachhaltigkeitskriterien reflektieren. Indikatoren, die ökologische Nachhaltigkeit und Governance-Strukturen abbilden, sind aus der Betrachtung explizit ausgenommen.

4.2.2 ICG - Social Impact Scoring Modell

Das vom EBS Real Estate Management Institute im Auftrag des Investment Consulting Group (ICG, 2023) entwickelte „Social Impact Scoring Modell“ stellt einen Ansatz im Feld des Impact Investing dar. Basierend auf evaluierte Projekte und deren Nachhaltigkeitsziele, nutzt das Institut ein Punktesystem zur Beurteilung sozialen Einflusses von Immobilieninvestitionen. Zudem ist ein zentraler Bestandteil des Modells die Grundlage der Sozialtaxonomie.

Die Validität des Modells wird durch die umfassende Datenerhebung der 240 Immobilienexperten aus verschiedenen Assetklassen, darunter Büro- und Gewerbeimmobilie untermauert. Durch die Auswertung der Befragungen zu Büro- und Gewerbeimmobilien kann die Anwendbarkeit mit entsprechenden Kriterien die zu untersuchende Arbeit ergänzen.

ICG - Social Impact Scoring Modell	
Governance des Unternehmens/der Mieter	Sicherheit durch ein Sicherheitskonzept
Arbeitsplatzkomfort	Nutzungsarten/ Branchenmix innerhalb der Immobilie
Rückzugsräume	Sustainability/ Zertifizierung
Gesundheitsfördernde Angebote	Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche
Einstellung lokaler Arbeitskräfte	Qualifizierung durch Architektur
Digitale Infrastruktur	Healthcare-Nutzungen
Zugang zu Ausbildungs- und Studienplätzen	Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren und sozialen
Datenauswertung und Nutzung von erfassten Daten	Wohnräumen
Angebotsdiversität durch differenzierte Mieten	Clusterwohnen
Verfügbarkeit und Qualität von Hotels/Unterbringungen	Qualität der Radwegeninfrastruktur (im Quartier)
Verfügbarkeit und Qualität von Gastronomie	Qualität der Fußwegeninfrastruktur (im Quartier)
Verfügbarkeit und Qualität von Dienstleistungen	Erreichbarkeit des ÖPNV (im Quartier)
Verfügbarkeit und Qualität von kulturellen/kreativen Einrichtungen	Anbindung an MIV (im Quartier)
Verfügbarkeit und Qualität von Nahversorgern	Präsenz (alternativer) Mobilitätsangebote und Sharing Services/ Sharing-Plattformen
Verfügbarkeit und Qualität von Sportstätten/ -möglichkeiten	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Angebot von Freizeit und Erholungsmöglichkeiten sowie funktionale Ergänzungen
Verfügbarkeit und Qualität von medizinischer Versorgung	
Verfügbarkeit und Qualität von sozialen/gemeinnützigen Einrichtungen sowie Unterstützungsleistungen	Barrierefreiheit / Behindertengerechtigkeit Social Network / Community
Verfügbarkeit und Qualität von Bildungsangeboten	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch
Optimierung des Nettoeinkommens der Zielgruppen durch Mietpreisbindung	Zugänglichkeit von Flächen, Plätzen und Wegen (Quartiers-)Management
Recyclingfreundliche Baustoffwahl und Rückbaufreundliche Baukonstruktion	Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität
	Diversifizierung der Zielgruppe / Synergiepotenziale
Versiegelungsgrad der gesamten gebauten und unbebauten Fläche	Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept
	Feedback der Gebäudenutzer durch Umfragen
Luftverschmutzung und Lärmschutz	Partizipation / Beteiligung von Interessengruppen (Planung)
Anthropogene Faktoren (Schutz vor Sonne/ Licht/Wind)	Partizipation / Beteiligung von Interessengruppen (Nutzung)
Arten der Energienutzung	Datenauswertung und Nutzung von erfassten Daten

Tabelle 12: Soziale Kriterien des ICG Scoring Modells (in Anlehnung an ICG Institut 2023)

In der Analyse werden ausschließlich jene Indikatoren berücksichtigt, die den Kriterien der Sozientaxonomie entsprechen und somit als zulässig für die Einbeziehung in das Bewertungsschema gelten. Die Tabelle 12 präsentiert eine selektive Zusammenstellung dieser Kriterien, wobei eine Kategorisierung bewusst außer Acht gelassen wird, um die Unabhängigkeit der Indikatoren hervorzuheben.

4.2.3 Doughnut Economics Action Lab

Das Konzept der "Doughnut Economics" wurde erstmals von der Ökonomin Kate Raworth in ihrem gleichnamigen Buch aus dem Jahr 2017 vorgestellt. Es zielt darauf ab, ein nachhaltiges Wirtschaftsmodell zu entwerfen, das sowohl ökologische Grenzen respektiert als auch soziale Grundbedürfnisse erfüllt. Im Zuge dieser Initiative wurde das "Doughnut Economics Action Lab" (DEAL, o.D.) ins Leben gerufen, eine Plattform, die darauf abzielt, die Prinzipien der Doughnut-Economics in praktische Aktionen und Strategien umzusetzen. Ein spezifischer Anwendungsbereich von DEAL ist die städtische Entwicklung, was zur Erstellung des

"Doughnut for Urban Development: A Manual" führte, das als praktischer Leitfaden für die Integration der Doughnut-Ökonomie-Prinzipien in die städtische Planung dient.

Das Handbuch betont die Relevanz der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit in der urbanen Planung, Immobilienentwicklung und -verwaltung. Die Bedeutung dieses Themas wird in im Abschnitt des Handbuchs "The social foundation of the Doughnut for Urban Development", betont (Birgisdóttir et.al., 2023a). Mit einem Fokus auf städtische Räume, Stadtviertel, lokale Gemeinschaften und Entwicklungsinitiativen werden insgesamt 48 soziale Kriterien herausgearbeitet, die darauf abzielen, negative Auswirkungen zu minimieren und positive soziale Effekte sowohl auf lokaler als auch auf globaler Ebene zu maximieren (Birgisdóttir et.al., 2023b). Diese Kriterien, die den gesamten Lebenszyklus städtischer Entwicklungsprojekte abdecken, werden in vier Hauptkategorien eingeteilt: Verbundenheit, Inklusion, Gleichheit und Verantwortung.

The Doughnut for Urban Development - Social Foundation Database	
Healthy and affordable	Educated workforce
Urban farming	Embed sustainability
Responsible land-use	Education respected
Ecosystem protection	Rights and safety
Affordable and clean	Fair value creation
Efficient sanitation	Housing for marginalised
No water pollution	Empowerment of marginalised
No water depletion	Dispersive economy
Affordable energy	Diverse communities
Fair contracts	Universal design
Ethical energy sources	Equal pay, equal work
Renewable energy	No corruption
Affordable homes	Inclusive governance
High quality homes	Co-created communities
No displacement	Equitable leaders
Decent worker housing	Support for unions
Healthy and inclusive	Fair rental contracts
Social cohesion	Just acquisition
Ideas open-sourced	Worker protection
Connect cultures	Human rights respected
Healthy buildings	Good jobs created
Mental well-being	Local economy fostered
Worker health	Fair wages
No pollution	Quality work conditions

Tabelle 13: Soziale Kriterien der Doughnut for Urban Development (in Anlehnung an Birgisdóttir et.al., 2023b)

Im Gegensatz zu bestehenden Rahmenwerken, die oft nur soziale Auswirkungen lokal berücksichtigen, betont der "Doughnut für Stadtentwicklung" einen umfassenden Ansatz. Er adressiert Herausforderungen und Auswirkungen in den Bereichen Gesundheit, Sicherheit und Menschenrechte sowohl lokal als auch in globalen Lieferketten. Er ergänzt Rahmenwerke wie DGNB, BREEAM und WELL, indem er Aspekte wie die psychische Gesundheit der Mieter, die Sicherheit auf Baustellen und die Würde in globalen Lieferketten einbezieht. Über 850 Leistungsindikatoren aus mehr als 20 führenden Bau-Rahmenwerken, einschließlich

der Global Reporting Initiative (GRI), der EU-Taxonomie, des Deutschen Rates für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und lokaler Bauvorschriften, wurden auf ihre Ausrichtung hin überprüft. Auch globale Wirkungsmanagement-Rahmenwerke wie das B Impact Assessment von B Lab, die Global Reporting Initiative, das IRIS+-Rahmenwerk des Global Impact Investing Network und die Methodik des Impact Management Project wurden berücksichtigt.

Somit erweist sich das Konzept des "Doughnut for Urban Development" als ein signifikanter Orientierungsrahmen, der das Potenzial hat, die Lücke zwischen bestehenden Bewertungsmodellen und den Anforderungen der Sozialtaxonomie zu schließen. Durch die Integration zusätzlicher, sorgfältig ausgearbeiteter Kriterien in die Bewertungsmodelle kann eine umfassendere und gerechtere Beurteilung städtischer Entwicklungsprojekte erreicht werden, die sowohl ökologische als auch soziale Nachhaltigkeitsziele unterstützt.

4.3 Zuweisung von Kriterien zur Sozialtaxonomie aufgrund Limitierung in Zertifizierungssystemen

Im Zuge der weiteren Datenforschung im vorherigen Kapitel konnten zusätzliche, einschlägige Indikatoren identifiziert werden, die im vorliegenden Abschnitt mit bestehenden Daten aus renommierten Bewertungsinstrumenten sowie relevanten Studien und Berichten in Beziehung gesetzt werden. Jeder identifizierte Aspekt stützt sich auf eine fundierte theoretische Basis und wurde im Kontext der Sozialtaxonomie systematisch integriert.

Die in der Tabelle dargelegte Zuordnung verdeutlicht die Verknüpfung der fehlenden Indikatoren mit den Subzielen der Sozialtaxonomie. Welche Bewertungsmodelle der Subziele der Sozialtaxonomie zugeordnet werden können sehen wie folgt aus:

QUELLE DER FEHLENDEN ZUGEWIESENEN KRITERIEN		GRESB	ICG	DOUGHNUT ECONOMY
H-	Subziel			
1. Menschenwürdige Arbeit	Förderung von menschenwürdiger Arbeit			
	Stärkung des sozialen Dialogs, Förderung der Koalitionsfreiheit und Unterstützung [...]			
	Vorhersehbare und transparente Entlohnung [...]			
	Gesundheits- und Arbeitsschutzstandards für Arbeitnehmer			
	Umfangreiche und integrative Lernprogramme			
	Maßnahmen gegen prekäre Beschäftigung, Zwangsarbeit, Ausbeutung [...]			
	Förderung von Gleichheit und Nichtdiskriminierung am Arbeitsplatz			
	Chancengleichheit für Frauen, repräsentative Diversität [...]			
	Verbesserung der Arbeitsbedingungen und Erweiterung der Karrierechancen [...]			
	Schaffung würdiger Arbeitsplätze für Zielgruppen [...]			
	Gewährleistung eines existenzsichernden Einkommens für Landwirte			
	Gewährleistung der Achtung der Menschen- und Arbeitsrechte der [...]			
	Durch die Durchführung einer risikobasierten Due Diligence			
2. Angemessene Lebensstandard	Verbesserung der Lebensqualität			
	Schutz der persönlichen Daten und Privatsphäre			
	Verantwortungsvolle Marketingpraktiken/ Produktinformation			
	Sicherstellung von qualitativ hochwertiger Gesundheitsversorgung [...]			
3. Integrative und nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften	Förderung von Gleichheit und integrativem Wachstum			
	Schaffung und Erhalt von menschenwürdigen Arbeitsplätzen			
	Erhaltung der Beschäftigungsniveaus, Einstellung lokaler Arbeitskräfte [...]			
	Förderung der Gleichstellung			
	Unterstützung nachhaltiger Existenzgrundlagen und Landrechte			
	[...] Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung			
	Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte der betroffenen Gemeinschaften			
	Risikobasierte Sorgfaltspflichten der Einhaltung der Menschenrechte			
Minderheitenschutz				

Tabelle 14: Quelle der zugewiesenen Kriterien (Eigene Darstellung, 2024)

Die in den drei verschiedenen Bewertungsmodellen festgelegten Kriterien führen jeweils eine spezifische Messmethodik ein. Jeder dieser Messindikatoren wurde eigens von den Organisationen entwickelt. Dies bietet eine solide Grundlage für die Entwicklung eines Bewertungsmodells, das im letzten Schritt behandelt wird. Die Ergebnisse der Masterarbeit tragen zur Erstellung eines Kriterienkatalogs für soziale Nachhaltigkeit bei Immobilien gemäß der Sozientaxonomie bei. Zusätzlich skizziert sie den Ansatz eines Bewertungsmodells. Dieses Modell, auch als Score Card bezeichnet, stützt sich auf die untersuchten Bewertungsinstrumente und deren definierte Messindikatoren. Dadurch wird eine präzise Anwendung, Quantifizierung und Bewertung der Sozientaxonomie im Kontext der Immobilienbranche ermöglicht. Die Anwendbarkeit und der Nutzen dieser Score Card für eine praxisorientierte Beurteilung und Bewertung der sozialen Dimensionen von Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche werden im nächsten Kapitel der Arbeit umfassend erörtert.

5 Auswertung der Ergebnisse zur Bestimmung des Kriterienkatalogs für sozial nachhaltige Immobilien

In diesem Abschnitt werden die Resultate der Literaturrecherche, der Datensammlung in eine Tabelle überführt. Dieses Modell stützt sich auf die Sozialtaxonomie, die eine Übertragbarkeit auf die soziale Nachhaltigkeit von Immobilien ermöglicht. Der entwickelte Katalog soll aufzeigen, inwieweit die Sozialtaxonomie abgedeckt wird.

5.1 S in ESG - Kriterienkatalog

In der entworfenen Tabelle wird auf der linken Seite die Sozialtaxonomie samt ihren Subzielen präsentiert, welche als zentrale Achse für die Bewertung sozialer Nachhaltigkeit fungiert. Auf der rechten Seite der Tabelle befinden sich die entsprechenden Kriterien im Immobiliensektor, inklusive ihrer jeweiligen Quellen, die aus den Bewertungssystemen extrahiert wurden. Die Quellen umfassen spezifische Kriterien der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI), des Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), der Studie des Institute for Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) sowie der Doughnut for Urban Development. Die Tabelle ermöglicht eine direkte Gegenüberstellung der Sozialtaxonomie sowie eine Darstellung eines Kriterienkatalogs.

HAUPTZIEL 1: MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT

Das erste Hauptziel der Sozialtaxonomie fokussiert sich auf die Bedeutung von Managementpraktiken und Arbeitnehmerbelangen im Kontext der Immobilienbranche. Dieses Ziel adressiert die Notwendigkeit, soziale Nachhaltigkeit in der Verwaltung von Immobilien und im Umgang mit Mitarbeitenden zu verankern. Die Zuweisung von Indikatoren basiert überwiegend auf dem Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Modell, das spezifische Kriterien für das Management und die Arbeitnehmersicht innerhalb der Immobilienbranche bietet.

Die Betonung der sozialen Nachhaltigkeit bei Immobilienprojekten umfasst die Einhaltung von Unternehmensrichtlinien, die nicht nur die Arbeitsbedingungen und den Arbeitsschutz betreffen, sondern auch die Förderung von Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie die Sensibilisierung für Nachhaltigkeitspraktiken. Zusätzlich werden Programme zur Förderung der Gleichstellung und Gleichbehandlung aller Mitarbeitenden als wesentliche Elemente sozialer Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche hervorgehoben.

Für die 3 Subziele des ersten Hauptziels der Sozialtaxonomie konnten ursprünglich aus den 10 Kriterien, insgesamt 13 Kriterien identifiziert werden, die eine umfassende Berücksichtigung von Immobilienmanagement- und Arbeitnehmerspekten im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit ermöglichen.

Subziel 1: Governance des Unternehmens und der Mieter (7 Kriterien)

Dies beinhaltet die Einhaltung sozialer Richtlinien, die Überwachung von Kollektivverträgen und Arbeitszeiten nach gesetzlichen und Branchenstandards, das Monitoring von Diversität, Gleichstellung und Inklusion (DEI), die Befolgung der ILO-Standards für Arbeitssicherheit, Initiativen zur Steigerung des Mitarbeiterwohlbefindens, Programme zur Energieverbrauchsreduktion und Weiterbildung sowie die strikte Ablehnung von Kinderarbeit gemäß ILO-Konvention 138.

EU-SOZIALTAXONOMIE		IMMO-SOZIALTAXONOMIE	
Hauptziel	Subziel	Kriterien	Quelle
1. Menschenwürdige Arbeit	Förderung von menschenwürdiger Arbeit	Governance des Unternehmens und der Mieter	ICG
	Stärkung des sozialen Dialogs, Förderung der Koalitionsfreiheit und Unterstützung von Tarifverhandlungen in der Festlegung von Löhnen und Arbeitsbedingungen	Einhaltung von Richtlinien zu sozialen Themen bei der Entität, Überwachung und Einhaltung der für allgemeinverbindlich erklärten Kollektivverträge + der Arbeitszeiten nach den geltenden Gesetzen, den Branchenstandards, Legal Compliance,	GRESB
	Vorhersehbare und transparente Entlohnung sowie Sicherstellung eines angemessenen Lebensstandards für Arbeitnehmer*innen und ihre Familien	Einhaltung und Überwachung von DEI-Metriken durch das Unternehmen (Diversität, Gleichstellung und Inklusion)	GRESB
	Gesundheits- und Arbeitsschutzstandards für Arbeitnehmer	Einhaltung der International Labour Organization (ILO) Standards (Prinzipien und Rechte am Arbeitsplatz) sowie regelmäßige Überwachung und Überprüfung der Arbeitssicherheit	ICG
		Überprüfung der Leistungsfähigkeit in Gesundheit und Wohlbefinden und treffen der möglichen Maßnahmen	GRESB
		Programm zur Verbesserung der Mitarbeiterzufriedenheit und Aufklärung zu Nachhaltigkeitspraktiken, sowie ESG-Bildungsprogramme	GRESB
	Umfangreiche und integrative Lernprogramme	Programme zur Reduzierung des Energieverbrauchs, einschließlich der Ausbildung der Mitarbeiter, die gemeinsame Nutzung von Energieverbrauchsdaten zwischen den Parteien, die Möglichkeit, die Energiezähler der anderen zu lesen, die Installation energieeffizienter Produkte usw. beziehen., Aufklärung über Abfallwirtschaft	GRESB
	Maßnahmen gegen prekäre Beschäftigung, Zwangsarbeit, Ausbeutung (insbesondere von Arbeitnehmern mit Migrationshintergrund) und Kinderarbeit	Unternehmensrichtlinien Sicherstellung, dass in keiner Phase der Produktion auf Kinderarbeit zurückgegriffen wird (gem. ILO-Konvention 138 Übereinkommen über das Mindestalter für die Zulassung zur Beschäftigung)	ICG
	Förderung von Gleichheit und Nichtdiskriminierung am Arbeitsplatz		
	Chancengleichheit für Frauen, repräsentative Diversität und Verringerung des Gender Pay Gaps	Einhaltung und Überwachung von DEI-Metriken durch das Unternehmen (Diversität, Gleichstellung und Inklusion)	GRESB
	Verbesserung der Arbeitsbedingungen und Erweiterung der Karrierechancen für benachteiligte Personengruppen (Elternzeit und andere Angebote)	Beiträge zu Kinderbetreuungseinrichtungen: Unterstützungsangebote von Arbeitgebern für die Kinderbetreuung der Angestellten	GRESB
	Schaffung würdiger Arbeitsplätze für Zielgruppen und Maßnahmen gegen Geschlechtersegregation am Arbeitsmarkt (Frauen, arbeitslose Jugendliche, benachteiligte Gruppen)	Inklusives Design: Gestaltung für unterschiedliche Religionen, Geschlechter und Geschlechtsidentitäten, Altersgruppen, Ethnien und Fähigkeiten	GRESB
	Gewährleistung eines existenzsichernden Einkommens für Landwirte	Einstellung lokaler Arbeitskräfte / Unterstützung lokaler Zulieferer	ICG
	Lokale Gemeinschaften sollten die Möglichkeit haben, an gemeinschaftlichem Urban Farming teilzunehmen und/oder erschwingliche, lokal angebaute Produkte zu erwerben. Solche Ressourcen sollten auf eine gerechte und faire Weise verteilt werden.	DOUGHNUT ECONOMY	
Gewährleistung der Achtung der Menschen- und Arbeitsrechte der betroffenen Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette			
Durch die Durchführung einer risikobasierten Due Diligence	Erfassung der Prüf-, Kontrollpflicht und Sicherstellung der Implementierung	GRESB	

Tabelle 15: Soziale Kriterien für Hauptziel 1 der Sozialtaxonomie in Bezug zur Immobilie (Eigene Darstellung 2024)

Subziel 2: Förderung von Gleichheit und Nichtdiskriminierung am Arbeitsplatz (5 Kriterien)

Zu den 4 Kriterien der Sozialtaxonomie wurden für die Immobilien 5 insgesamt zugewiesen. Das Unternehmen setzt auf die Einhaltung und Überwachung von DEI-Metriken, fördert durch Beiträge Kinderbetreuungsmöglichkeiten für Angestellte, verfolgt ein inklusives Designprinzip, unterstützt die Beschäftigung lokaler Arbeitskräfte sowie lokale Zulieferer und ermöglicht lokalen Gemeinschaften die Teilnahme am Urban Farming sowie den Erwerb erschwinglicher, lokal produzierter Produkte, wobei eine gerechte Verteilung dieser Ressourcen gewährleistet wird.

Subziel 3: Gewährleistung der Achtung der Menschen- und Arbeitsrechte der betroffenen Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette (1 Kriterie)

Die Erfassung der Überprüfungs- und Kontrollverpflichtungen sowie die Gewährleistung der Implementierung.

HAUPTZIEL 2:

ANGEMESSENER LEBENSSTANDARD UND WOHLERGEHEN

Das zweite Hauptziel konzentriert sich auf die objektbezogene Ebene und berücksichtigt dabei stets die Verbindung zum Nutzer, da dieser einen direkten Einfluss ausübt. Im Unterschied zum ersten Hauptziel liegt der Fokus hier auf der Verbesserung der Lebensqualität der Verbraucher. Im Kontext von Gewerbeimmobilien wird besonderes Augenmerk auf die Arbeitsplatzgestaltung gelegt, die Aspekte wie adäquate Beleuchtung, angemessene Belüftung, den Einsatz gesundheitsförderlicher, zertifizierter Baustoffe sowie die Vernetzung der Mietenden sowohl mit natürlichen Umgebungen als auch untereinander umfasst. Das Schaffen einer förderlichen Arbeitsumgebung, die die mentale Gesundheit und eine ausgewogene Work-Life-Balance unterstützt, steht hier im Vordergrund. Zudem werden Initiativen und Kampagnen, die gesellschaftlich relevante Themen adressieren sowie der Zugang zu Weiterbildungsangeboten als wichtige Säulen betrachtet, um die Lebens- und Arbeitsqualität der Nutzenden zu erhöhen. Für das vierte Subziel des zweiten Hauptziels wurden insgesamt 18 Kriterien identifiziert. Diese Kriterien reflektieren jene Aspekte, die zur Verbesserung der Lebensqualität der Nutzenden beitragen.

Subziel 4: Verbesserung der Lebensqualität (18 Kriterien)

Von 9 ursprünglichen Kriterien der Sozialtaxonomie konnten 18 mit Immobilienbezug formuliert werden. Darunter den Schutz vor klimatischen Einflüssen, die Optimierung von Tageslicht und Umweltqualität, den Einsatz nachhaltiger Materialien und Technologien, die Förderung ethischer Standards und Diversität sowie die Verbesserung der städtebaulichen Qualität und der Infrastruktur für das Wohlbefinden der Nutzer.

EU-SOZIALTAXONOMIE		IMMO-SOZIALTAXONOMIE	
Hauptziel	Subziel	Kriterien	Quelle
2. Angemessener Lebensstandard und Wohlergehen (Nutzer/Verbraucher)	Verbesserung der Lebensqualität	Anthropogene Faktoren (Schutz vor Sonne/ Licht/Wind)	ÖGNI
	Gewährleistung von gesunden, sicheren Produkten und Dienstleistungen	Tageslicht und Sichten nach Außen	ÖGNI
		Luftverschmutzung und Lärmschutz	ÖGNI
		Versiegelungsgrad der gesamten gebauten und unbebauten Fläche	ÖGNI
	Langlebigkeit und Reparierbarkeit der Produkte/Güter	Recyclingfreundliche Baustoffwahl und Rückbaufreundliche Baukonstruktion	ÖGNI
	Schutz der persönlichen Daten und Privatsphäre	Gewährleistung digitaler Verantwortung und ethische Nutzung digitaler Technologie zwischen allen Stakeholder und Schutz digitaler Rechte und personenbezogener Daten von Kunden, Mitarbeitern, Partnern	GRESB
	Verantwortungsvolle Marketingpraktiken/ Produktinformation	Nutzung der Kommunikationskanäle für gesellschaftlich relevante Informationen	ICG
		Förderung ethischer Praktiken in der Bewirtschaftung und im Management der Immobilie	GRESB
	Sicherstellung von qualitativ hochwertigen Gesundheitsversorgung und -pflagedienstleistungen	Förderung der Angebotsdiversität durch differenzierte Mieten	ICG
		Bereitstellung von präventiven und psychischen Gesundheitsdiensten	GRESB
	Verbesserter Zugang zu gesunder und nährstoffreicher Nahrung	Verfügbarkeit und Qualität von Sportstätten/-möglichkeiten	ÖGNI
		Verfügbarkeit und Qualität von Nahversorgern	ÖGNI
	Verbesserter Zugang zu Trinkwasser von guter Qualität	Maßnahmen zur Risikominderung von Wasserverunreinigung und Bereitstellung sauberer Frischwasserquellen	GRESB
		Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung durch Architektur (Vielfalt/Gebäudegestaltung/ Nutzerorientierung/ Wiederverwendung von Raum)	ÖGNI
	Verbesserter Zugang zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Verfügbarkeit und Qualität von Hotels, Gastronomie, Dienstleistungen, Sportstätten, kulturellen Einrichtungen	ICG
Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Zugänglichkeit von Flächen, Plätzen und Wegen		ÖGNI	
Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Angebot von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten Funktionale Ergänzungen		ÖGNI	
Verfügbarkeit und Qualität von Parkanlagen/Grün- und Naturflächen und Freiräumen		ICG	
Verbesserter Zugang zu Bildung und lebenslangem Lernen	Verfügbarkeit und Qualität von Bildungs-/Betreuungsangeboten	ÖGNI	

Tabelle 16: Soziale Kriterien für Hauptziel 2 der Sozialtaxonomie in Bezug zur Immobilie (Eigene Darstellung 2024)

HAUPTZIEL 3:

INTEGRATIVE UND NACHHALTIGE GEMEINSCHAFTEN UND GESELLSCHAFTEN

Das dritte Hauptziel innerhalb der Sozialtaxonomie konzentriert sich auf die Förderung der Gemeinschaft und die Integration einer nachhaltigen Gesellschaft. Im Kontext der Immobilie liegt der Schwerpunkt hierbei auf der Gestaltung der Infrastruktur und der Erreichbarkeit, um sowohl die Barrierefreiheit als auch die aktive Einbindung der Gemeinschaft zu gewährleisten. Dies umfasst Maßnahmen zur Nutzungsmischung, Organisation von Community-Events, die städtebauliche Integration, die Berücksichtigung lokaler Architektur und die Förderung lokaler Wirtschaftstätigkeiten. Ein weiteres zentrales Element dieses Ziels ist die Partizipation der Gemeinschaft an Planungsprozessen, welche die Möglichkeit bietet, aktiv an Entscheidungsprozessen teilzunehmen. Das Schaffen von Transparenz, auch durch Dritte, sowie die Förderung kollaborativer Projektprozesse sind wesentliche Kriterien, die in diesem Zusammenhang hervorgehoben werden. Diese Aspekte tragen dazu bei, nicht nur die physische, sondern auch die soziale

Infrastruktur der Immobilienprojekte zu verbessern und somit die Lebensqualität der betroffenen Gemeinschaften zu erhöhen.

EU-SOZIALTAXONOMIE		IMMO-SOZIALTAXONOMIE		
Hauptziel	Subziel	Kriterien	Quelle	
3. Integrative und nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften	Förderung von Gleichheit und integrativem Wachstum	Qualität der Radwegeninfrastruktur	ÖGNI	
	Verbesserter Zugang zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Qualität der Fußwegeninfrastruktur	ÖGNI	
		Erreichbarkeit des ÖPNV	ÖGNI	
		Anbindung an Individualverkehr	ÖGNI	
		Präsenz (alternativer) Mobilitätsangebote und Sharing Services/ Sharing-Plattformen	ICG	
		Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Angebot von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie funktionale Ergänzungen	ICG	
	Kinderbetreuung und Unterstützung für Kinder	Soziale Infrastruktur (zB. Kindergarten)	ÖGNI	
		Barrierefreiheit / Behindertengerechtigkeit	ÖGNI	
		Social Network / Community	ICG	
	Einbeziehung von Menschen mit Behinderungen	Gebäude nach den besten Praktiken des Universal Designs, der Zugänglichkeit und der Nutzermobilität gestalten, um physische und umweltbedingte Barrieren zu beseitigen, sodass alle Nutzer – unabhängig von Alter, Fähigkeiten und Mobilitätsniveau – in ihrer Umgebung bestmöglich leben können.	DOUGHNUT ECONOMY	
		Bedarf an Nutzungsmischung prüfen, um die lokale Wirtschaftstätigkeit zu fördern – dies umfasst Gewerbeeinheiten für Kleinunternehmen, Co-Working-Einrichtungen, kulturelle und kreative Aktivitäten sowie öffentliche Gemeinschaftsdienste.	DOUGHNUT ECONOMY	
	Schaffung und Erhalt von menschenwürdigen Arbeitsplätzen	Förderung lokaler Wirtschaft	ÖGNI	
	Erhaltung der Beschäftigungsniveaus, Einstellung lokaler Arbeitskräfte und Unterstützung lokaler Lieferanten	inklusive Einstellungspraktiken und faire Arbeitsbedingungen	DOUGHNUT ECONOMY	
		Erwerbsprozesse im städtischen Raum sollen gerecht, ethisch und transparent sein.	DOUGHNUT ECONOMY	
	Förderung der Gleichstellung	Führung und Machtstrukturen in der Bauindustrie sollen gerecht und nicht diskriminierend sein.	DOUGHNUT ECONOMY	
	Unterstützung nachhaltiger Existenzgrundlagen und Landrechte			
	Förderung der gemeinschaftsorientierten Entwicklung	Anzahl der Community-Events und Programme, die in der Immobilie stattfinden	ÖGNI	
		Einbindung der Immobilie in lokale Gemeinschaftsprojekt	ÖGNI	
		Architektur mit lokalen Bezug	ÖGNI	
		Nutzungsarten/Branchenmix innerhalb der Immobilie	ÖGNI	
		Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung durch Architektur	ÖGNI	
		Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität (Quartier und Objekt)	ÖGNI	
		Diversifizierung der Zielgruppe / Synergiepotenziale	ÖGNI	
	Vermeidung negativer Auswirkungen auf betroffene Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept (Umsetzung der Planung)	ÖGNI	
		Risiko-Assessments bezüglich der Auswirkungen der Immobiliennutzung auf die lokale Gemeinschaft.	ÖGNI	
		Indirekte und direkte Auswirkungen auf die gebaute Umwelt	GRESB	
		Überwachung der Auswirkungen von Entwicklungsprojekten auf die lokale Gemeinschaft während des Entwicklungsprozesses	GRESB	
		Beschwerderate und Lösung von Konflikten mit der lokalen Gemeinschaft.	GRESB	
	Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Relevante Stakeholder wie Mieterinnen und Mieter erhalten Möglichkeiten zur Mitgestaltung und Einflussnahme auf ihre Gemeinschaft durch partizipative Entscheidungsprozesse	ÖGNI	
		Überprüfung der ESG-Offenlegung durch Dritte	GRESB	
Partizipation / Beteiligung von Interessengruppen (Planung und Nutzung)		ÖGNI		
Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte der betroffenen Gemeinschaften				
Risikobasierte Sorgfaltspflichten der Einhaltung der Menschenrechte	Performance Bericht, Risikoanalyse & -bewertung	GRESB		
Minderheitenschutz	kollaborativen Projektprozess und Unterstützung des kollektives Wohlbefinden	DOUGHNUT ECONOMY		

Tabelle 17: Soziale Kriterien für Hauptziel 1 der Sozialtaxonomie in Bezug zur Immobilie (Eigene Darstellung 2024)

Insgesamt wurden im Rahmen des dritten Hauptziels 32 Kriterien identifiziert, die zu den Subzielen 5, 6 und 7 der Sozialtaxonomie beitragen.

Subziel 5: Förderung von Gleichheit und integrativem Wachstum (15 Kriterien)

Von ursprünglich 6 Kriterien der Sozialtaxonomie konnten auf die Immobilie 15 übertragen werden. Dabei geht es um die Förderung der urbanen Mobilität und Zugänglichkeit durch qualitativ hochwertige Infrastruktur für Rad- und Fußverkehr, gute ÖPNV-Anbindung sowie alternative Mobilitäts- und Sharing-Angebote; die Schaffung einer lebenswerten Atmosphäre durch Freizeit- und Erholungsangebote; die Gewährleistung sozialer Infrastruktur und Barrierefreiheit; die Integration von Universal Design in Gebäuden für eine umfassende Nutzerinklusion; die Prüfung und Förderung von Nutzungsmischungen zur Stärkung lokaler Wirtschaftsaktivitäten; sowie die Sicherstellung von Gerechtigkeit, ethischen Grundsätzen und Transparenz in städtischen Erwerbsprozessen und den Führungsstrukturen der Bauindustrie.

Subziel 6: Unterstützung nachhaltiger Existenzgrundlagen und Landrechte (15 Kriterien)

Von ursprünglich 3 Kriterien der Sozialtaxonomie konnten auf die Immobilie 15 übertragen werden. Bewertet wird hier die Förderung der Gemeinschaft und des Quartierslebens durch die Ausrichtung von Events und Programmen in Immobilien, deren Integration in lokale Projekte, die Berücksichtigung lokaler architektonischer Bezüge, die Schaffung einer vielfältigen Nutzung und eines Branchenmixes, die städtebauliche Qualität und Akzeptanz sowie die Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner an Entwicklungsprozessen, die Beurteilung und Überwachung der Auswirkungen von Immobilien auf die lokale Gemeinschaft, die Konfliktlösung, die Partizipation relevanter Stakeholder und die Transparenz in der ESG-Offenlegung.

Subziel 7: Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte der betroffenen Gemeinschaften (2 Kriterien)

Zu den ursprünglich 2 Kriterien wurden ebenfalls 2 immobiliespezifische Kriterien zugeordnet. Dazu gehören Leistungsberichterstattung sowie Risikoanalyse und -bewertung, Förderung des kollaborativen Projektprozesses und Unterstützung des kollektiven Wohlbefindens.

AUWERTUNG

Im Rahmen der Bestimmung des Kriterienkatalogs werden die Subziele auch als Kriterien gesehen. Aus den ursprünglich 37 Kriterien der Sozialtaxonomie überstieg die Anzahl der immobiliespezifischen Kriterien. Insgesamt konnten 65 Kriterien für die Sozialtaxonomie an Gebäuden identifiziert werden. Die Indikatoren wurden von der ÖGNI (28) sowie anderen Quellen (35) identifiziert und entsprechend zugeordnet. Folgend auf der grafischen Darstellung

erkennbar, dass 40% der ÖGNI-Indikatoren und somit aus einem Zertifizierungssystem der Sozialtaxonomie zugewiesen werden können.

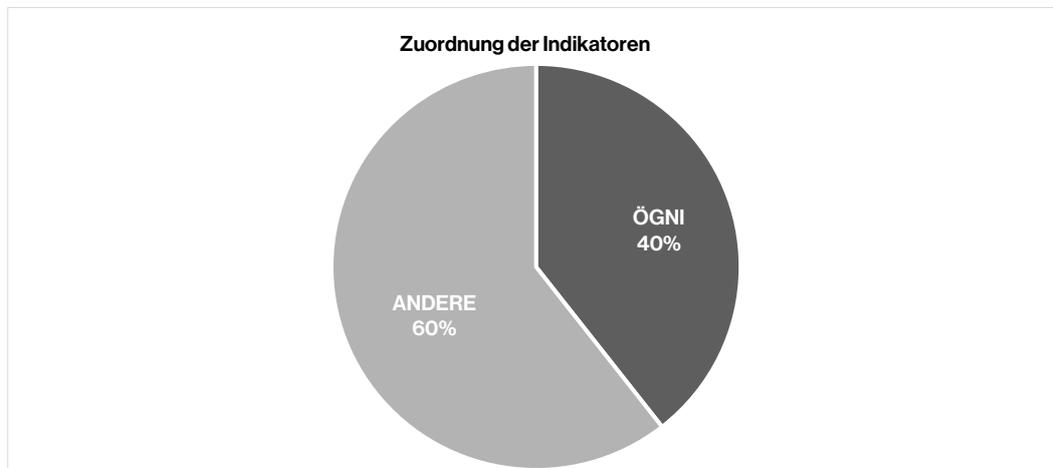


Abbildung 14: Quelle von Aspekten und Indikatoren (Eigene Darstellung, 2024)

Die restlichen 60% wurden durch die Einbindung von drei weiteren Bewertungsinstrumenten ermittelt und mit 35 Kriterien klassifiziert. In diesen Zuordnungsprozess wurden zusätzlich das Bewertungsinstrument

- der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) mit 18 Kriterien integriert, ebenso die Studie des
- Institute for Corporate Governance (ICG) mit 17 Kriterien und
- das Konzept der Doughnut for Urban Development (Doughnut) mit 7 Kriterien.

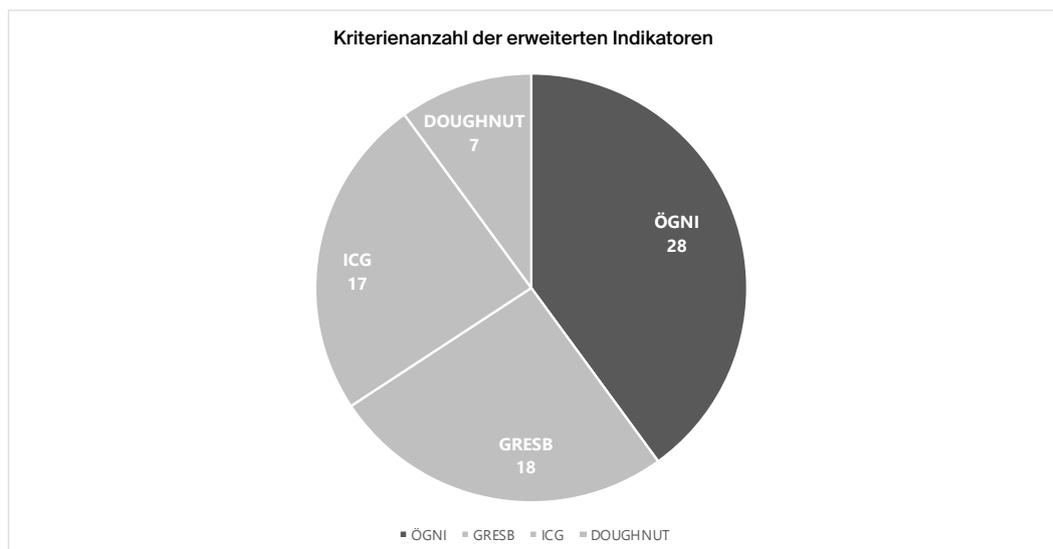


Abbildung 15: Quelle der anderen Indikatoren (Eigene Darstellung, 2024)

Nachdem die Kriterien in einen Katalog zusammengefasst worden sind, und diese der Sozialtaxonomie entsprechen, geht es in einem weiteren Schritt darum, diese zu bewerten. Aus der Literaturrecherche gehen bereits einige Ansätze hervor, wie

diese Kriterien anhand von Key Performance Indicators (KPIs) und ausformulierten Indikatoren aus den zuvor erwähnten Bewertungswerkzeugen in die praktische Bewertung integriert werden können. Das entwickelte Bewertungsmodell stützt sich daher aus verschiedenen Methoden und soll im nächsten Abschnitt vorgeschlagen werden.

5.2 S in ESG - Bewertungsansatz

Die Datenerhebung und die umfassende Analyse der Fachliteratur haben gezeigt, dass es verschiedene Methodiken zur Bewertung sozialer Aspekte nachhaltiger Immobilien gibt. Aufbauend auf der Applikation der Sozialtaxonomie auf Immobilieneigenschaften und der Evaluierung der Indikatoren gemäß dieser Taxonomie wird im nachfolgenden Unterkapitel ein methodischer Ansatz dargelegt, der die Entwicklung eines Bewertungsinstruments ermöglicht. Basierend auf der strukturierten Literaturanalyse erscheint das ICG Scoring Modell als ein adäquates Verfahren. Dieses Modell weist den Kriterien spezifische Messindikatoren zu und stellt den Grad der Erfüllung sozialer Nachhaltigkeit mittels eines gewichteten Punktesystems dar. Dieser Ansatz gilt als vielversprechend, um exemplarisch aufzuzeigen, wie die Evaluierung im Rahmen einer Weiterentwicklung des Kriterienkataloges erfolgen könnte.

5.2.1 Gewichtung und Scoring

Die Festlegung der Gewichtung folgt der Maslowschen Bedürfnishierarchie, die Obdach neben Grundbedürfnissen wie Wasser und Nahrung als essenzielle Voraussetzung menschlicher Motivation anerkennt. Daraus ergibt sich, dass Wohnraum, und somit Immobilien, als nicht substituierbares Gut betrachtet werden (Rottke et al., 2009).



Abbildung 16: Maslowsche Bedürfnispyramide (Moladi 2016)

Die Gewichtungsmethodik beruht auf der Zuordnung der Ebenen der Bedürfnishierarchie. Diese fünf Bedürfnisse werden in fünf Stufen in gleichmäßigen

Verteilung gemäß der Intervall-Skala unterteilt. Diese Praxis findet Anwendung im ICG-Scoring-Modell (o.V., SI Scoring Model, 2023), mit dem Ziel, jedem Bedürfnis gleichwertige Bedeutung beizumessen. Der Fokus liegt primär auf der Darstellung des Ansatzes. Eine Zuordnung basierend auf individuellen Einschätzungen im Rahmen eines partizipativen Prozesses bleibt jedoch grundsätzlich möglich und kann je nach den Bedürfnissen der Nutzenden, der Anlageklasse oder des Standorts variieren.

Anlehnend nach der ICG-Studie ist die Gewichtung nach den Maslowschen Bedürfnispyramide zugewiesen worden:

Bedürfnis	Gewichtung
Physische Bedürfnisse	100%
Sicherheitsbedürfnisse	80%
Soziale Bedürfnisse	60%
Individualbedürfnisse	40%
Selbstverwirklichung	20%

Tabelle 18: Ansatz der Gewichtung nach Maslowsche Bedürfnispyramide (In Anlehnung an ICG-Institut, 2023)

5.2.2 Bepunktung

Das Impact Management Project (IMP) strebt das Schaffen eines weltweiten Einvernehmens hinsichtlich der Messung, des Managements und der Berichterstattung von Nachhaltigkeitseffekten an. In Kooperation mit mehr als 2.000 Investoren und Unternehmen wurden durch das IMP sogenannte "Impact Classes" ins Leben gerufen. Diese kategorisieren Investitionen anhand von übereinstimmenden Auswirkungsmerkmalen, basierend auf ihren Leistungsdaten bezüglich der Wirkung oder ihren wirkungsbezogenen Zielen. Das IMP ist eine Initiative, die darauf abzielt, Standards und eine gemeinsame Sprache für Impact-Messungen zu entwickeln. Die Matrix unterscheidet drei wesentliche Kategorien der sozialen Nachhaltigkeit:

ACT TO AVOID HARM

Diese Kategorie konzentriert sich auf Maßnahmen, die darauf abzielen, Schäden zu vermeiden. Sie beinhaltet Standards und Praktiken, die schädliche Auswirkungen auf die Gesellschaft verhindern. Im Kontext der Immobilienbewertung bedeutet dies, dass die Projekte mindestens grundlegende soziale Kriterien erfüllen müssen, wie zum Beispiel die Einhaltung von Arbeitsbedingungen, die Sicherheit von Baustellen und die Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaften.

BENEFIT STAKEHOLDERS

Hier geht es um Projekte und Unternehmen, die über das Vermeiden von Schaden hinausgehen und aktiv Vorteile für ihre Stakeholder schaffen. Das beinhaltet Maßnahmen, die darauf abzielen, die Lebensqualität von Gemeinschaften, Mitarbeitern und anderen Interessensgruppen zu verbessern.

CONTRIBUTE TO SOLUTIONS

Diese Kategorie repräsentiert Projekte, die einen Schritt weiter gehen und signifikante Beiträge zur Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen leisten. Immobilienprojekte in dieser Kategorie könnten beispielhaft zu nachhaltigen Stadtentwicklungszielen beitragen oder innovativ in der Bewältigung des Klimawandels sein. Sie generieren nicht nur Vorteile für direkt betroffene Parteien, sondern tragen auch zum gesamtgesellschaftlichen und zukünftigen Wohl bei, indem sie langfristige positive Auswirkungen haben.

Die fünf Dimensionen der Auswirkungen werden von Impact-Investoren zunehmend als gemeinsamen Rahmen für die Folgenabschätzung genutzt (ULI, 2022). Tabellarische Darstellung der Bepunktung nach dem IMP-Ansatz. Je höher die Punktzahl, desto höher der Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit.

Nach IMP	Act to reduce	Benefit Stakeholders		Contribute to solutions	
Bepunktung	1	2	3	4	5
...					

Tabelle 19: Ansatz der Bepunktung nach IMP (Eigene Darstellung, 2024)

Je nach errechnetem Indikator, werden die Punkte nach der Likert-Skala mit einer Bewertung von 1-5 vergeben. Die Berechnung der Punktzahl erfolgt unter Anwendung der Gewichtung, die sich an Maslows Hierarchie der Bedürfnisse orientiert. Die endgültige Punktzahl resultiert aus der Summe aller gewichteten Einzelpunkte. Für die Kalkulation der maximalen gewichteten Punktzahl pro Kategorie wird die Gleichung verwendet:

$$\text{Maximale Punktzahl} \times \text{Gewichtung} = \text{gew. Punktzahl}$$

5.2.3 Scoring

Analog zum ÖGNI-Zertifizierungssystem, wird die finale Punktzahl nach Erfüllungsgrad dargestellt. Sprich Die höchstmögliche Bewertungspunktzahl beträgt 100 %. Ein Projekt erreicht ab einem Erfüllungsgrad von 35 % die Zertifizierung als Bronze, ab 50 Prozent wird es mit Silber zertifiziert, ab 65 Prozent mit Gold und ab einem Erfüllungsgrad von 80 Prozent erhält das Projekt die höchste Auszeichnung, Platin.

Gesamterfüllungsgrad	Mindestersfüllungsgrad	Auszeichnung
Ab 35%	-%	Bronze
Ab 50%	35%	Silber
Ab 65%	50%	Gold
Ab 80%	65%	Platin

Tabelle 20: Ansatz für Erfüllungsgrad nach der ÖGNI (Eigene Darstellung, 2024)

5.3 S in ESG - Score Card

Nach der Gegenüberstellung und Identifizierung der S-Kriterien gemäß der Sozialtaxonomie für Immobilien sowie der Beschreibung eines Bewertungsmodellansatzes, kann nun die Umsetzung in ein Score Card-Modell erfolgen. Dieses Modell würde den zukünftigen rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechen. Die Arbeit in diesem Bereich zielt darauf ab, wesentliche Beiträge in Bezug auf soziale Nachhaltigkeit zu leisten. Der Bewertungsansatz dient als Orientierungsprinzip und soll Projektteams dazu anregen, über ihre positiven Auswirkungen zu diskutieren und Potentiale anzustreben. Das Score Card Modell für die Immobilie ist als Guide zu verstehen, und als Inspirationsquelle für eine ganzheitliche Auswirkungsbewertung dienen, sowie als praktisches Werkzeug fungieren.

ANWENDUNG

1. **Kriterien-Identifikation:** Sämtliche Kriterien, die soziale Nachhaltigkeit des Immobilienprojekts beeinflussen sind zu bestimmen. Diese umfassen die Aspekte, welche Anforderungen in Stufen erreicht werden.
2. **Punktevergabe:** Anschließend erfolgt die Zuweisung von Punkten zu jedem identifizierten Kriterium, basierend auf dem Grad der Erfüllung der Anforderungen. Die Punkteskala kann beispielsweise von 1 bis 5 reichen, wobei höhere Punkte eine bessere Erfüllung der sozialen Nachhaltigkeitsanforderungen anzeigen.
3. **Gewichtung festlegen:** Bestimmung der Gewichtung jedes Kriteriums basierend auf seiner Bedeutung. Die Summe aller Gewichtungen sollte 1 (oder 100%) betragen, um eine ausgewogene Berücksichtigung aller Aspekte zu gewährleisten.
4. **Berechnung:** Die Punktzahl jedes Kriteriums wird mit dessen Gewichtung multipliziert. Die summierten Ergebnisse dieser Berechnungen ergeben die Gesamtpunktzahl S, welche die soziale Nachhaltigkeit des Projekts quantifiziert.

Komponente	Beschreibung	Anwendung auf Sozialtaxonomie
Kategorien	Sie bilden eine spezifische Gruppe von Aspekten, die die soziale Leistung während der Bewertung abbilden.	Definition spezifischer sozialer Kriterien und Indikatoren, wie z.B. Zugänglichkeit, Gesundheit und Wohlbefinden, Gemeinschaftseinbindung, die für Immobilien relevant sind.
Bewertungssystem	Ein Leistungsbeurteilungssystem, das die Anzahl der möglichen Punkte oder Credits zusammenfasst, die durch das Erreichen eines bestimmten Niveaus der Leistung in mehreren analysierten Indikatoren verdient werden können.	Entwicklung eines Punktesystems, das die soziale Performance einer Immobilie anhand der definierten Kriterien quantifiziert und bewertet.
Gewichtungssystem	Stellt das Relevanzgewicht dar, das jeder spezifischen Kategorie innerhalb des gesamten Bewertungssystems zugeordnet ist.	Zuweisung von Gewichtungen zu den sozialen Kriterien, um ihre Bedeutung innerhalb der Gesamtbewertung der Immobilie zu reflektieren.
Ergebnis	Ziel ist es, die Ergebnisse der Bewertungsphase direkt und umfassend darzustellen.	Bereitstellung eines klaren und umfassenden Berichts über die soziale Performance und Nachhaltigkeit der Immobilie, der für Stakeholder nachvollziehbar ist.

Tabelle 21: Tabellarische Übersicht des Bewertungsansatzes (in Anlehnung an Piparsania & Kalita, 2023)

Um den Ansatz eines Score Card Modells übersichtlich zu gestalten und gleichzeitig dessen Klarheit und Umfang sicherzustellen werden selektierte Kriterien und ihre zugehörigen Indikatoren präsentiert. Die Auswahl dieser Kriterien erfolgte unter Berücksichtigung der jeweils unterschiedlichen Quelle des Bewertungsansatzes. Für die Darstellung wurde entschieden, das Gewichtungssystem und die Bewertungsphase vorerst auszulassen, um die Übersicht nicht zu sprengen. Die Tabelle 22 präsentiert das Score Card Modell.

Das Verknüpfen von Indikatoren, die aus der Sozialtaxonomie hervorgehen, ermöglicht eine vertiefte und systematische Analyse in der Nachhaltigkeitsbewertung im Immobiliensektor. Der entwickelte Evaluationsrahmen, basierend auf spezifischen Kriterien, zielt darauf ab, Immobilienunternehmen in ihrem strategischen Handeln sowohl auf kurzfristige als auch auf langfristige Sicht zu unterstützen. Im kurzfristigen Kontext hilft dieses Instrument, operative Prioritäten zu definieren und zu überdenken ("Was sind unsere aktuellen Handlungsschritte?"). In der langfristigen Perspektive ermöglicht es, strategische Entscheidungen in Bezug auf Akquisitionen und die Verwaltung von Immobilien zu steuern ("Welche Immobilienakquisitionen sollten wir anstreben und wie sollten wir diese effektiv verwalten?").

IMMO-SOZIALTAXONOMIE		Punkte können entsprechend der erreichten Stufe angerechnet werden						
Kriterien		Quelle	Indikatoren	1	2	3	4	5
1. Menschenwürdige Arbeit	Förderung von menschenwürdiger Arbeit							
	Einhaltung der International Labour Organization (ILO) Standards (Prinzipien und Rechte am Arbeitsplatz) sowie regelmäßige Überwachung und Überprüfung der Arbeitssicherheit	ICG	Workforce - Governance des Unternehmens/der Mieter	Zentraler Ansprechpartner vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument vorhanden	Schulungsmaßnahmen, um das Bewusstsein und Verständnis für gesellschaftliche Themen zu erhöhen, sind vorhanden	Verpflichtung von Dienstleistern, Lieferanten und Nachunternehmern auf Sozial- und Umweltanforderungen	Verbindlichen Verhaltenskodex oder vertragliche Verpflichtungen und Sicherstellung der Beachtung/Implementierung dieser Grundsätze und Nachhaltigkeitsberichterstattung
	Einhaltung der Unternehmensrichtlinien, Sicherstellung, dass in keiner Phase der Produktion auf Kinderarbeit zurückgegriffen wird (gem. ILO-Konvention 138 Übereinkommen über das Mindestalter für die Zulassung zur Beschäftigung)	ICG	Workforce - Governance des Unternehmens/der Mieter	Zentraler Ansprechpartner vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument vorhanden	Schulungsmaßnahmen, um das Bewusstsein und Verständnis für gesellschaftliche Themen zu erhöhen, sind vorhanden	Verpflichtung von Dienstleistern, Lieferanten und Nachunternehmern auf Sozial- und Umweltanforderungen	Verbindlichen Verhaltenskodex oder vertragliche Verpflichtungen und Sicherstellung der Beachtung/Implementierung dieser Grundsätze und Nachhaltigkeitsberichterstattung
2. Angemessene Wohnverhältnisse	Förderung von Gleichheit und Nichtdiskriminierung am Arbeitsplatz							
	Beiträge zu Kinderbetreuungseinrichtungen, Unterstützungangebote von Arbeitgebern für die Kinderbetreuung der Angestellten	GRESB	SE3,2 Employee health & well-being measures TC5,2 Tenant health & well-being measures	Ab Stufe 2	Überwachung der Bedürfnisse der Mieter in Bezug auf Gesundheit und Wohlbefinden	Festlegung von Zielen für die psychische, physische und soziale Gesundheit	Maßnahmen zur Förderung der Gesundheit in Arbeitsumfeld und Flexibilität, Gesundheit und Wohlbefinden und Qualität des Arbeitsumfeldes.	Überwachung der Ergebnisse durch Nachverfolgung
	Verbesserung der Lebensqualität							
3. Integrierte und nachhaltige Gemeinschaften und Geschäften	Verfügbarkeit und Qualität von Hotels, Gastronomie, Dienstleistungen, Sportstätten, kulturellen Einrichtungen	ICG	User Mix - Förderung der Angebotsdiversität	Zeilweise integriert	Immer wieder temporär integriert	Mehrere immer wieder integrierte	Dauerhafte Integration	Dauerhafte Integration kostenloser Angebote zu Unterkunft, Sport, Kultur, mind 2 Gastros und durchgängiges Gastro Konzept
	Verfügbarkeit und Qualität von Parkanlagen/Grün- und Naturflächen und Freiräumen, Stadtwald, Festivalisierung und Einbindung in die Umgebung und zentrale Lage im (Gesamt-)Quartier	ICG	Urban Mix - Verfügbarkeit von Parkanlagen und Freiräumen	Grüninsel, Wandbegrünung, punktuelle großflächige Begrünung	Bäume und Sträucher am Straßennand, vertikale Begrünung	begehbare Grünflächen	Parks (outdoor und indoor)	Einbindung von Stadtentwicklungsprojekte
	Förderung von Gleichheit und integriertem Wachstum							
3. Integrierte und nachhaltige Gemeinschaften und Geschäften	inklusive Einstellungspraktiken und faire Arbeitsbedingungen	DOUGHNUT ECONOMY	S31 Social Equity - Empowerment of Marginalised	50% der Lieferanten, die auf integrative und befähigende Aktivitäten geprüft wurden	50% der marginalisierten Arbeitnehmer, die eine Schulung über ihre Rechte und ihren Schutz erhalten	75% der Lieferanten, die auf integrative und befähigende Aktivitäten geprüft wurden	75% der marginalisierten Arbeitnehmer, die eine Schulung über ihre Rechte und ihren Schutz erhalten	100% der Lieferanten, die auf integrative und befähigende Aktivitäten geprüft wurden und 100% der marginalisierten Arbeitnehmer, die eine Schulung über ihre Rechte und ihren Schutz erhalten
	Unterstützung nachhaltiger Existenzgrundlagen und Landrechte							
	Anzahl der Community-Events und Programme, die in der Immobilie stattfinden	OGNI	SOC3.3 Soziale und erwerbswirtschaftliche Infrastruktur	Zonenweise (Raumweise) beeinflussbarer Luftaustausch durch Nutzer oder Nutzergruppen (1-3 Personen)	Zonenweise (Raumweise) beeinflussbarer Sonnenschutz oder Blendschutz Nutzer oder Nutzergruppen (1-3 Personen)	Zonenweise (Raumweise) einstellbarer Temperatur durch Nutzer oder Nutzergruppen (1-3 Personen) während der Heizperiode	Zonenweise (Raumweise) einstellbarer Temperatur durch Nutzer oder Nutzergruppen (1-3 Personen) außerhalb der Heizperiode	Zonenweise (Raumweise) einstellbarer Temperatur durch Nutzer oder Nutzergruppen (1-3 Personen) individuell beeinflussbares Kunstlicht
3. Integrierte und nachhaltige Gemeinschaften und Geschäften	Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte der betroffenen Gemeinschaften							
	Performance Bericht, Risikoanalyse & -bewertung	GRESB	RM3.1 Social risk assessments RM3.2 Governance risk assessments	Unternehmen hat in den letzten drei Jahren soziale Risikobewertungen durchgeführt in Mitarbeiter und Unternehmensführung	Unternehmen hat in den letzten drei Jahren soziale Risikobewertungen durchgeführt in Mitarbeiter und Gesundheitschutz	Unternehmen hat in den letzten drei Jahren soziale Risikobewertungen durchgeführt in Gesellschaftliche Verantwortung und Stakeholder-Engagement	Unternehmen hat in den letzten drei Jahren soziale Risikobewertungen durchgeführt in Kundenorientierung und Datenschutz	Unternehmen hat in den letzten drei Jahren soziale Risikobewertungen durchgeführt in Unternehmensethik und Compliance

Tabelle 22: S in ESG - Immo Score Card (In Anlehnung an GRESB B.V., 2024; ICG, 2023; Doughnut Urban Development, 2023)

6 Schlussfolgerung

Die vorliegende Arbeit hat die Integration der Sozialtaxonomie in Bezug zu Immobilien umfassend untersucht und eine tiefgreifende Analyse durchgeführt, wo die Grenzen bei Gebäudezertifikaten gelegen sind. Sie ermöglicht es, neue Methoden zur Messung in diesem Bereich zu entwickeln. Das Hauptziel dieser Arbeit war es, ein umfassendes Verständnis darüber zu entwickeln, wie soziale Nachhaltigkeit im Kontext von Immobilien in Österreich definiert wird, welche Komponenten und Indikatoren dabei eine Rolle spielen und soziale Aspekte messbar gemacht werden kann.

VERSTÄNDNIS SOZIALER NACHHALTIGKEIT

Bei nachhaltigen Immobilien beziehen sich soziale Indikatoren auf vielfältige Maßstäbe, die die Lebensqualität und das Wohlbefinden der Nutzer, Gemeinschaft und Gesellschaft betreffen. Obwohl es eine allgemeine Anerkennung der Bedeutung sozialer Nachhaltigkeit gibt, variiert die konkrete Auslegung dieses Konzepts. Die Vielfalt an Perspektiven führt zu einer fortlaufenden Diskussion über die Definition und Messbarkeit sozialer Nachhaltigkeit, die je nach regionalem, kulturellem und institutionellem Kontext unterschiedlich interpretiert wird.

EFFEKTIVE PARAMETER IN STANDARDISIERTEN ZERTIFIZIERUNGSSYSTEMEN

Um sozialen Wert zu fördern und den Beitrag des Immobiliensektors zu den SDGs und zum Wohlbefinden zu verbessern, bedarf es eines effektiven Einsatzes dieser Werkzeuge, einer transparenten Messung und eines konsistenten Berichtsrahmens. Die Analyse verschiedener Zertifizierungssysteme für soziale Nachhaltigkeit bei Immobilien hat gezeigt, dass der Immobiliensektor hauptsächlich auf die Eigenschaften der Gebäude selbst eingehen, ohne die Eigentümer oder externe Dienstleister miteinzubeziehen, außer bei ÖGNI/DGNB. Komfort, Gesundheit, Wohlbefinden und Mobilität gehören zu den effektivsten Parametern in dem Zertifizierungssystemen zur Förderung von sozialer Nachhaltigkeit. Das Einbeziehen sozialer Nachhaltigkeit der Akteure wie Planer, Bauunternehmen, Lieferanten und Dienstleister in die Bewertung, findet hauptsächlich nur bei GRESB statt. Diese Erkenntnisse zeigen deutlich, dass im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit bei Immobilien in Österreich noch erheblicher Forschungs- und Entwicklungsbedarf besteht, insbesondere in Bezug auf die Standardisierung von Definitionen der Indikatoren sowie die Erweiterung der Betrachtung auf alle involvierten Akteure, Verbesserung der Lebensqualität und Einbindung der Gemeinschaft.

BEWERTUNGSMETHODEN IN DER LITERATUR

Die Integration sozialer Bewertungsmethoden bietet die Gelegenheit, den sozialen Mehrwert von Immobilien zu quantifizieren und damit einen Beitrag zur Gesamtbewertung der Nachhaltigkeit zu leisten. In der Literatur dokumentierte Methoden und Techniken zur Messung des sozialen Wertes, wie im ICG-Bericht dargestellt, unterstreichen das Potenzial, das soziale Kriterien für die Immobilienbewertung bieten. Die Möglichkeit, sozialen Wert explizit zu machen, kann dazu beitragen, den Immobiliensektor in Einklang mit den SDGs zu bringen und das

allgemeine Wohlbefinden zu steigern. Studien, die den Einfluss sozialer Nachhaltigkeit auf Immobilienpreise und -erträge analysieren, liefern positive Belege dafür, dass nachhaltig bewirtschaftete Immobilien günstige Auswirkungen auf Mietpreise, Leerstandsquoten und Renditen haben können.

DARSTELLUNG MESSBARER SOZIALE ASPEKTE

Im Rahmen der Forschung konnte gezeigt werden, dass soziale Nachhaltigkeit sowohl qualitativ als auch quantitativ messbar ist. Gut messbare Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit zeichnen sich durch Quantifizierbarkeit aus, während schwer messbare Aspekte durch ihre subjektive Natur und qualitative Eigenschaften gekennzeichnet sind. Für die Darstellung schwer messbarer Aspekte im Reporting können qualitative Beschreibungen, Fallstudien, Nutzerbefragungen und partizipative Ansätze verwendet werden. Die Herausforderung besteht in der Entwicklung eines Messrahmens zur Quantifizierung des sozialen Mehrwerts und einer kontinuierlichen Überwachung sowie Dokumentation des Fortschritts. Die Beteiligung der Stakeholder erweist sich als entscheidend für die Generierung und Realisierung des sozialen Mehrwerts. Der Prozess wird als iterativ charakterisiert, was die Anpassung der Schritte basierend auf fortlaufendem Feedback und neuen Einsichten ermöglicht. Eine verbindliche Einführung der EU-Sozialtaxonomie wird mit Skepsis betrachtet, wobei das Ziel, Nachhaltigkeitsstandards in der Wirtschaft zu etablieren, grundsätzlich unterstützt wird. Es bestehen jedoch Bedenken hinsichtlich der potenziellen Risiken einer erhöhten Bürokratie und zusätzlicher Belastungen für Unternehmen. Die Notwendigkeit, die wirtschaftliche Prosperität und Wettbewerbsfähigkeit Europas zu bewahren, wird betont. Gleichzeitig wird die Bedeutung einheitlicher Definitionen und Standards für eine verbesserte Markttransparenz anerkannt. Es wird zu einem ausgewogenen Verhältnis zwischen dem erzielten Mehrwert und dem zusätzlichen bürokratischen Aufwand gemahnt.

S IN ESG – INTEGRATIVE BEWERTUNG, KOMPLEX UND SUBJEKTIV

Die Anwendung der Sozialtaxonomie auf den Immobiliensektor stellt eine umfassende Herausforderung dar, die sowohl vielfältige Möglichkeiten als auch signifikante Schwierigkeiten birgt. Diese Arbeit beleuchtet die Komplexität und die wesentliche Rolle einer eingehenden Betrachtung der sozialen Dimension innerhalb des Rahmens von Environmental, Social, and Governance (ESG) Kriterien in Bezug auf Immobilien.

Die soziale Komponente von ESG, oftmals durch das „S“ repräsentiert, erfasst eine Reihe von Faktoren, die für eine integrative Bewertung von nachhaltigen Immobilien von Belang sind. Diese Faktoren sind vielschichtig und in hohem Maße subjektiv, was eine Quantifizierung und einheitliche Messung erschweren. Elemente wie die Qualität der Gemeinschaft, die Arbeitsplatzumgebung oder das allgemeine Wohlbefinden sind von der Wahrnehmung einzelner Personen und dem spezifischen lokalen Kontext abhängig. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, dass Entwickler und Bewerter soziale Auswirkungen mit bedachter Überlegung angehen müssen, um nicht ausschließlich messbare Aspekte in den Vordergrund

zu stellen. Dies verlangt nach einem ausgewogenen Ansatz, der sowohl qualitative als auch quantitative Daten integriert.

Die Sozialtaxonomie kann prinzipiell auf Immobilien angewendet werden und liefert bereits existierende Anhaltspunkte für die Beurteilung der sozialen Nachhaltigkeit von Immobilien. Gleichwohl wird die Herausforderung der Zusammenführung und Analyse der diversen, ihr zugeordneten Kriterien und Indikatoren deutlich. Die Unterschiedlichkeit der verschiedenen Standards und deren Schwerpunktsetzungen verkomplizieren den Prozess und führen zu einer Fragmentierung, die es erschwert, eine integrative und kohärente Synthese dieser Kriterien zu erzielen. In Anbetracht dieser Herausforderungen wird die Entwicklung eines einheitlichen, integrativen Standards für die Bewertung sozial nachhaltiger Immobilien als eine dringende Notwendigkeit identifiziert. Ein solcher Standard würde nicht nur methodische Vereinfachungen ermöglichen, sondern auch zur Klarheit und Einheitlichkeit innerhalb des Sektors beitragen.

Diese Masterarbeit leistet einen Beitrag zum Verständnis der sozialen Dimension innerhalb des ESG-Frameworks und bildet eine Grundlage für zukünftige Forschungen und die Entwicklung von Bewertungssystemen, die den vielschichtigen Anforderungen der sozialen Nachhaltigkeit gerecht werden. Sie setzt damit einen entscheidenden Schritt für die Weiterentwicklung und Vertiefung des Diskurses über soziale Nachhaltigkeit im Immobiliensektor.

7 Verzeichnisse

Literaturverzeichnis

Bücher / Monographien

- Bodansky, D. (2010).** *The art and craft of international environmental law*. Georgia: University of Georgia School of Law.
- Bowen, H. R. (2013).** *Social responsibilities of the businessman*. Iowa: University of Iowa Press.
- Braune, A., Jansen, F., Klaunig, P. & Ruiz Durán, C. (2019).** *Lebenswert & Zukunftsfähig: Der Mensch im Mittelpunkt des nachhaltigen Bauens*. Stuttgart: Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.
- Claeys, G. (ca. 2021).** Selected works of Robert Owen. *Routledge eBooks*. London: Routledge.
- De Paola, P., Tajani, F. & Locurcio, M. (2022).** *Sustainable Real Estate: management, assessment and Innovations*. Basel: MDPI.
- Ebert, T., EBig, N. & Hauser, G. (2010).** Zertifizierungssysteme für Gebäude: Nachhaltigkeit bewerten - Internationaler Systemvergleich - Zertifizierung und Ökonomie. *DETAIL - Institut für internationale Architektur-Dokumentation GmbH & Co. KG eBooks*. München: DETAIL.
- Gondring, H. (2013).** *Immobilienwirtschaft: Handbuch für Studium und Praxis* (4. Aufl.). München: Vahlen.
- Grober, U. (2013a).** *Die Entdeckung der Nachhaltigkeit: Kulturgeschichte eines Begriffs*. München: Kunstmann.
- Piparsania, K. & Kalita, P. C. (2023).** Overview of Sustainability Assessment Methods and Evaluation Tools for the Residential Sector. In *Karmakar, S., Chandra Kalita, P., Salve, U.R., Banerjee, S. (eds) Innovative Design for Societal Needs* (S. 169–180). Singapur: Springer.
- Peyinghaus, M., Zeitner, R. & Kempter, A. (2022).** *Leading Real estate*. *Springer eBooks*. Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- Schmaltz, M. A. (o. D.).** *Methode zur Messung und Steigerung der individuellen Akzeptanz von Informationslogistik in Unternehmen*. Logos Verlag Berlin GmbH.
- Veith, T., Conrads, C. & Hackelberg, F. (2022).** *ESG and real estate: A Practical Guide for the Entire Real Estate and Investment Life Cycle* (1. Aufl.). Freiburg: Haufe.

Berichte

- BNB. (2017).** *Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB)*. Berlin. Abgerufen von <https://www.bnb-nachhaltigesbauen.de/bewertungssystem/>
- Braune, Anna, Hettinger, P. & DGNB. (2019).** Sustainable Development Goals: Wie das Bauen einen Beitrag zu den SDGs leistet. <https://static.dgnb.de>. Stuttgart. Abgerufen von https://static.dgnb.de/fileadmin/phase-nachhaltigkeit/downloads/210519_Bauen-und-SDGs.pdf
- Bullinger, D. (2023).** *Gewerbeimmobilien – Einkaufszentren – Centermanagement*. *TU Wien ACE Universitätslehrgang MSc Immobilienmanagement und Bewertung*. Wien.

- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. (2005).** Soziale Indikatoren des nachhaltigen Bauens. *BBSR*. Bonn. Abgerufen von https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/bauwesen/2004undFrueher/SozialeIndikatoren/01_Start.html?pos=2
- CPEA. (2023).** ESG in Construction and Real Estate Market Insights Report. *Climate Positive Europe Alliance Aisbl (CPEA)*. Brüssel. Abgerufen von <https://www.cpea.eu/wp-content/uploads/2023/09/CPEA-EU-ESG-Working-Group-Report.pdf>
- D. Häßler, R., Wilhelm, A., Tober, C. & Atalay, N. (2019).** Nachhaltige Kapitalanlagen – eine Einstiegshilfe. *FNG – Forum Nachhaltige Geldanlagen e.V.* Berlin. Abgerufen von https://www.forum-ng.org/fileadmin/Dokumente/Publikationen/FNG_Nachhaltige_Kapitalanlagen_-_eine_Einstiegshilfe_Online.pdf
- Deden, I., Doe, N. J. & Tacke, F. (2018).** Leitfaden für ethisch-nachhaltige Immobilieninvestments.: Ein Überblick zu Kriterien und Bewertungsinstrumenten für Deutschland. *Klima-Gut Immobilien AG (Hrsg.)*. Berlin. Abgerufen von https://www.cric-online.org/images/CRIC/Immobilienleitfaden_CRIC_Klimagut_Maerz_2018.pdf
- Deutsche Hypo – NORD/LB Real Estate Finance. (2022).** Real Estate Special Herbst 2022: ESG: Die Transformation der Immobilienwirtschaft zu mehr Nachhaltigkeit. <https://www.nordlb.de>. Hannover. Abgerufen von <https://www.nordlb.de/meine-nordlb/download/research-dokument-11316?cHash=2228ed05e7300889fa54523e73a907aa>
- EU Platform on Sustainable Finance. (2022).** Final Report on Social Taxonomy. *Platform On Sustainable Finance*. Brüssel, Belgien: Europäische Kommission. Abgerufen von https://finance.ec.europa.eu/system/files/2022-08/220228-sustainable-finance-platform-finance-report-social-taxonomy_en.pdf
- Europäische Kommission. (2020).** Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates: die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 Amtsblatt: ABl. L 198 vom 22.6.2020, S. 13–43. *Amt Für Veröffentlichungen der Europäischen Union*. Abgerufen von <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2020/852/oj?locale=de>
- Europäische Wirtschafts- und Sozialausschuss (EWSA) & Vorbach, J. (2022).** Stellungnahme des Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschusses zum Thema „Soziale Taxonomie — Herausforderungen und Chancen. *Amtsblatt der Europäischen Union*. Abgerufen von <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:52022IE0721&from=EN>
- Friedman, M. (2007).** The social responsibility of business is to increase its profits. In *Zimmerli, W.C., Holzinger, M., Richter, K. (eds) Corporate Ethics and Corporate Governance* (S. 173). Heidelberg: Springer.
- Hennig, K. & Volkchens, H. V. (2021).** Ökologischer Imperativ und ökonomische Rationalität: ESG in der deutschen Immobilienbranche. *EBS Real Estate Management Institute (REMI)*. Wiesbaden. Abgerufen von https://www.ebs.edu/fileadmin/EBS/News_und_PMs/News_Whitepaper_01.pdf
- Jordan, A., Huitema, D., Schoenefeld, J. J., Van Asselt, H. & Forster, J. (2018).** Governing Climate Change Polycentrically: Setting the Scene. In *A. Jordan, D. Huitema, H. van Asselt & J. Forster (Eds.), Governing Climate Change: Polycentricity in Action?* (S. 3–26). Cambridge.
- Vereinte Nationen. (2015).** Transformation unserer Welt: die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung. <https://www.un.org/>. o.A. Abgerufen von <https://sdgs.un.org/sites/default/files/publications/21252030%20Agenda%20for%20Sustainable%20Development%20web.pdf>
- World Commission on Environment and Development (WCED). (o. D.).** <https://sustainabledevelopment.un.org>. o.A. Abgerufen von <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/5987our-common-future.pdf>

Zeitner, R., Peyinghaus, M. & Kempster, A.-K. (2023). PMRE Monitor 2023: Social Real Estate: The Attraction of Social Action. *Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin, CC PMRE GmbH*. Berlin, Deutschland. Abgerufen von <https://ccpmre.de/wp-content/uploads/PMRE-Monitor-2023-1.pdf>

Zygodlo, J. (2022, August). Gesundheitswirtschaft Österreich. *Germany Trade & Invest*. Bonn, Deutschland. Abgerufen von <https://www.gtai.de/re-source/blob/971500/125e4ea48bbc16b662209c8d27252bbe/Fact%20Sheet%20-%20Gesundheitswirtschaft%20Oesterreich%2021342.pdf>

Diplomarbeiten, Masterthesen, Dissertationen und Habilitationen

Wiklund, C. (2023). *Social sustainability within property management and development* (Masterarbeit). Mid Sweden University.

Ziörjen, S. (2023). *Messbarkeit der sozialen Nachhaltigkeit bei Wohnimmobilien Eine empirische Untersuchung anhand von ausgewählten Wohnimmobilien in der Schweiz* (Masterarbeit). Universität Zürich.

Aufsätze in Zeitschriften

Atanda, J. O. & Öztürk, A. (2018). Social Criteria of sustainable development in relation to green Building assessment tools. *Environment, Development And Sustainability*, 22(1), 61–87.

Brest, P. & Born, K. (2013). Unpacking the impact in impact investing. *Stanford Social Innovation Review*, 22–27.

Carroll, A. B. (1991). The pyramid of corporate social responsibility: toward the moral management of organizational stakeholders. *Business Horizons*, 34(4), 39–48.

Friede, G., Busch, T. & Bassen, A. (2015). ESG and Financial Performance: aggregated evidence from more than 2000 empirical studies. *Journal Of Sustainable Finance & Investment*, 5(4), 210–233.

Grober, U. (2013b). Urtexte - Carlowitz und die Quellen unseres Nachhaltigkeitsbegriffs. *Natur und Landschaft*, 88(2), 46–51.

Kölbel, J. F., Heeb, F., Paetzold, F. & Busch, T. (2020). Can sustainable investing save the world? Reviewing the mechanisms of investor impact. *Organization & Environment*, 33(4), 554–574.

Lechner, R. (2019). Bauen die Zukunft. *Wohnkrone.at*, https://www.nachhaltiges-bauen.jetzt/wp-content/uploads/2019/10/WK2509_2_3.pdf.

Rostamnezhad, M. & Thaheem, M. J. (2022). Social Sustainability in Construction Projects—A Systematic Review of Assessment Indicators and Taxonomy. *Sustainability*, 14(9), 5279.

Stoller, J. K. (1995). Healing by Design. *The New England Journal Of Medicine*, 333(11), 735–740. <https://doi.org/10.1056/nejm199509143331117>

Internetquellen

Architekturblatt (Hrsg.). (2023). Neue ICG-Studie: Scoring Modell zur Messung von S-Kriterien für Social Impact Investing auf Assetklassen ausgeweitet (SI Scoring Modell 2.0). *Architekturblatt*. Abgerufen am 30. Oktober 2024, von <https://www.architekturblatt.de>

- Birgisdóttir, H., Björn, A., Branny, A., Clausen, C., Fanning, A., Fetzer, I., Francart, N., Grcheva, L., Heide, M., Lassen, E., Leonardsen, J., Moberg, F., Nørgaard, R., Pham, D., Rasmussen, K.K., Raworth, K., Ryberg, M. And Sahan, E. & Hill-Hansen, D. And Guldager Jensen, K. (2023a).** *Doughnut for Urban Development: A Manual*. Copenhagen, The Danish Architectural Press. Abgerufen von <https://doughnuteconomics.org/tools/235>
- Birgisdóttir, H., Björn, A., Branny, A., Clausen, C., Fanning, A., Fetzer, I., Francart, N., Grcheva, L., Heide, M., Lassen, E., Leonardsen, J., Moberg, F., Nørgaard, R., Pham, D., Rasmussen, K.K., Raworth, K., Ryberg, M. And Sahan, E. & Hill-Hansen, D. And Guldager Jensen, K. (2023b).** *Doughnut for Urban Development: A Manual*. [Excel]. *Spreadsheet*. Abgerufen von <https://doughnuteconomics.org/tools/235>
- Deal. (o. D.).** Doughnut Economics Action Lab (DEAL). Abgerufen am 9. Februar 2024, von <https://doughnuteconomics.org>
- DGNB (Hrsg.). (2017).** Das DGNB System für Innenräume. Abgerufen am 9. Februar 2024, von <https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/gebäude/innenraeume>
- DGNB (Hrsg.). (2020).** Das DGNB System für Quartiere. Abgerufen am 9. Februar 2024, von <https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/quartiere>
- DGNB (Hrsg.). (2021).** Das DGNB System für Sanierung. Abgerufen am 9. Februar 2024, von <https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/gebäude/sanierung>
- DGNB (Hrsg.). (2023a).** Das DGNB System für Gebäude im Betrieb. Abgerufen am 9. Februar 2024, von <https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/gebäude/gebäude-im-betrieb>
- DGNB (Hrsg.). (2023b).** Das DGNB System für Neubau. Abgerufen am 9. Februar 2024, von <https://www.dgnb-system.de/de/gebäude/neubau/kriterien/>
- Dolezal, F. (2010).** Gebäudezertifizierung und nachhaltiges Bauen Ökostandards in Österreich. Abgerufen am 16. Januar 2024, von https://www.proholz.at/fileadmin/proholz/media/shop_Publikationen/Fokus_Covers_und_pdf/Geba_udezertifizierung.pdf
- GRESB. (2024a).** About GRESB. Abgerufen am 9. Februar 2024, von <https://www.gresb.com/nl-en/about-us/>
- GRESB. (2024b).** Real Estate Scoring Document. Abgerufen am 9. Februar 2024, von https://documents.gresb.com/generated_files/real_estate/2024/real_estate/scoring_document/complete.html
- Häßler, R. & Wilhelm, A. (2019).** FNG will Wissenslücken schließen. Abgerufen am 9. Februar 2024, von <https://www.finanzwelt.de/post/fng-will-wissensluecken-schliessen?page=2>
- Hochschule Pforzheim. (o. D.).** Der Vater aller deutschen Förster: Hannß Carl von Carlowitz. Abgerufen am 9. Februar 2024, von <https://www.hs-pforzheim.de/forschung/institute/in-nec/sonstiges/>
- ICG Institut. (2023).** ICG - Institut für Corporate Governance. Abgerufen am 9. Februar 2024, von <https://icg-institut.de/de/>
- Kempeneer, S. (2022).** MIPIM highlighted the importance of social value in real estate. Abgerufen am 10. Januar 2024, von <https://www.antwerpmanagementschool.be/en/blog/mipim-importance-social-value-real-estate>
- Mattauch, C. (2022).** Raum&mehr: Die soziale Dimension. Abgerufen am 23. Januar 2024, von <https://www.raum-und-mehr.com/de/ausgabe-1-2022/die-soziale-dimension.html>
- Merle, C., Azzouz, M. & Topin, Y. W. (2022).** EU social Taxonomy proposal: Simpler and meaningful but half-way through. Abgerufen am 9. Februar 2024, von <https://gsh.cib.natis.com/our-center-of-expertise/articles/eu-social-taxonomy-proposal-simpler-and-meaningful-but-half-way-through>

- PricewaterhouseCoopers. (o. D.).** Taxonomie-konforme Immobilien Zertifizierung. Abgerufen am 9. Februar 2024, von <https://www.pwc.at/de/branchen/real-estate/taxonomie-konforme-immobilien-zertifizierung.html>
- Programmmanagement klimaaktiv Gebäude. (2023).** Die Bewertungskategorien 2020 im Überblick, klimaaktiv. Abgerufen am 16. Januar 2024, von <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeuedeklaration/bewertungskategorien.html>
- Proissl, A. (o. D.).** Nachhaltigkeitsbericht: umfassendere, strengere Berichtspflichten ab 2024. Abgerufen am 9. Februar 2024, von <https://www.trend.at/steuer/nachhaltigkeitsberichterstattung#>
- Sigmund, B. (2018, 5. Juni).** Bauen für die Innenraumgesellschaft. *DETAIL - Zeitschrift für Architektur + Baudetail*. Abgerufen am 5. Januar 2024, von <https://www.detail.de>
- Spiegel, D. (2019).** Absage für Tulip Tower in London. *DER SPIEGEL, Hamburg, Germany*. Abgerufen am 9. Februar 2024, von <https://www.spiegel.de>
- UNEP. (2019).** Visual feature: The Emissions Gap Report 2019. Abgerufen am 9. Februar 2024, von <https://www.unep.org/interactive/emissions-gap-report/2019/#:~:text=Emissions%20Gap%20Report%202019%20Global,3.2%C2%B0C%20this%20century.>

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Die EU- und Sozialtaxonomie Bedingungen und Bezug zur Immobilie (In Anlehnung an Deloitte 2020, Deutsche Hypo 2021, EU TEG on Sustainable Finance 2020).....	14
Abbildung 2:	Grafische Darstellung der Methodik (Eigene Darstellung, 2024)	15
Abbildung 3:	Systematische Literaturrecherche (Eigene Darstellung, 2024)	16
Abbildung 4:	Fundament der Sozialtaxonomie (Eigene Darstellung, 2024)	17
Abbildung 5:	Aufbau der Stakeholder und Hauptziele (Eigene Darstellung, 2024)	19
Abbildung 6:	Label-Generationen der Zertifizierungen (Eigene Darstellung, 2024)	22
Abbildung 7:	Kriterien-Übersicht LEED, (Atanda & Öztürk, 2018)	23
Abbildung 8:	Kriterien-Übersicht BREEAM (Atanda & Öztürk, 2018)	23
Abbildung 9:	Schwerpunktsetzung der Kriterien (Eigene Darstellung, 2024)	24
Abbildung 10:	Akzeptanz und Anwendung der Zertifizierungssysteme (BNP Paribas Real Estate GmbH 31.12.2021, NORD/LB Sector Strategy, 2023)	25
Abbildung 11:	Gewichtung des ÖGNI-Zertifikats mit sechs Qualitätskategorien (In Anlehnung der DGNB, 2020)	27
Abbildung 12:	Diagramm mit Darstellung der Grenzen des Zertifizierungssystems (Eigene Darstellung, 2024).....	34
Abbildung 13:	Säulendiagramm für Darstellung der zuweisbaren ÖGNI-Kriterien (Eigene Darstellung, 2024)	34
Abbildung 14:	Quelle von Aspekten und Indikatoren (Eigene Darstellung, 2024)	49
Abbildung 15:	Quelle der anderen Indikatoren (Eigene Darstellung, 2024)	49
Abbildung 16:	Maslowsche Bedürfnispyramide (Moladi 2016)	50

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auslöser und Maßnahmen der Nachhaltigkeitsdebatte (Eigene Darstellung, 2024)	8
Tabelle 2: Konzeption von ESG (In Anlehnung an BaFin, 2019)	10
Tabelle 3: Regularien für Standards und Reports (In Anlehnung an o.V., Mapping the ESG, 2023)	13
Tabelle 4: Ausformulierung der 7 Subzielen (In Anlehnung an EU Platform on Sustainable Finance, 2022 und Merle, 2022, ICG Institut 2023)	20
Tabelle 5: Shortlist mit den noch nicht identifizierten Kriterien auf die Immobilie bezogen (Eigene Darstellung, 2024 in Anlehnung an EU Platform on Sustainable Finance, 2022 und Merle, 2022, ICG Institut 2023)	21
Tabelle 6: Kriterien-Übersicht der ÖGNI (In Anlehnung der ÖGNI, 2022)	28
Tabelle 7: Soziokulturelle und funktionale Qualitäten je nach Nutzungsprofil (In Anlehnung nach ÖGNI, 2023)	29
Tabelle 8: Wechselwirkungen der Qualitäten (Eigene Darstellung in Anlehnung nach ÖGNI, 2023)	30
Tabelle 9: Gegenüberstellung Sozialtaxonomie und Zertifizierungssystem ÖGNI (In Anlehnung an ÖGNI, 2023)	32
Tabelle 10: Keine Zuweisung an das Zertifizierungssystem ÖGNI (Eigene Darstellung, 2024)	35
Tabelle 11: Soziale Kriterien der GRESB-Bewertung (In Anlehnung an GRESB, 2024)	38
Tabelle 12: Soziale Kriterien des ICG Scoring Modells (in Anlehnung an ICG Institut 2023)	39
Tabelle 13: Soziale Kriterien der Doughnut for Urban Development (in Anlehnung an Birgisdóttir et.al., 2023b)	40
Tabelle 14: Quelle der zugewiesenen Kriterien (Eigene Darstellung, 2024)	42
Tabelle 15: Soziale Kriterien für Hauptziel 1 der Sozialtaxonomie in Bezug zur Immobilie (Eigene Darstellung 2024)	44
Tabelle 16: Soziale Kriterien für Hauptziel 2 der Sozialtaxonomie in Bezug zur Immobilie (Eigene Darstellung 2024)	46
Tabelle 17: Soziale Kriterien für Hauptziel 1 der Sozialtaxonomie in Bezug zur Immobilie (Eigene Darstellung 2024)	47
Tabelle 18: Ansatz der Gewichtung nach Maslowsche Bedürfnispyramide (In Anlehnung an ICG-Institut, 2023)	51
Tabelle 19: Ansatz der Bepunktung nach IMP (Eigene Darstellung, 2024)	52
Tabelle 20: Ansatz für Erfüllungsgrad nach der ÖGNI (Eigene Darstellung, 2024)	52
Tabelle 21: Tabellarische Übersicht des Bewertungsansatzes (in Anlehnung an Piparsania & Kalita, 2023)	54
Tabelle 22: S in ESG - Immo Score Card (In Anlehnung an GRESB B.V, 2024; ICG, 2023; Doughnut Urban Development, 2023)	55

S in ESG

Bewertung sozialer Nachhaltigkeit bei Immobilien –
Kritische Bestandsaufnahme der Sozialtaxonomie und Grenzen der Zertifizierungssysteme

betreut von Alexander Bosak, MRICS

vorgelegt von Dipl.-Ing. Marianne Sar
Matrikelnummer: 01330588

MSc Immobilienmanagement & Bewertung
Wien, Februar 2024