

Fachartikel «Wincasa»

# Soziale Nachhaltigkeit gewinnt an Bedeutung

Der Begriff Nachhaltigkeit vereint viele Aspekte. Neben der ökologischen und ökonomischen Komponente legen Immobilieneigentümer den Fokus auch immer stärker auf die soziale Nachhaltigkeit. Der führende Immobilien-Dienstleister Wincasa liefert seinen Kunden die entsprechenden Tools und Massnahmen, um diesen Aspekt bestmöglich voranzutreiben – speziell im Bereich Areal-Management.



■ Das Turm Areal Pop-up in Winterthur bringt Mieterschaft und Nachbarschaft zusammen. (Bilder: herzhaft gastro AG)

Doch was genau ist unter sozialer Nachhaltigkeit zu verstehen und sind Massnahmen zur Förderung messbar? Wie kann die soziale Nachhaltigkeit – speziell im Immobiliensektor gefördert werden? Vor allem im Bereich des Community Managements auf gemischt genutzten Arealen setzt Wincasa auf die soziale Nachhaltigkeit. Wie das funktioniert, erläutern Dr. Niklas Nährig, Leiter Nachhaltigkeit und Corina Hofer, Senior Tenant Development Manager, im Gespräch:

*Beim Thema Nachhaltigkeit denkt man an PV-Anlagen oder e-Mobilität. Was ist soziale Nachhaltigkeit?*

Niklas Nährig: Nachhaltigkeit bedeutet im Kern nichts anderes, als eine Entwicklung, die den Ansprüchen der Gegenwart gerecht wird – ohne zukünftige Generationen zu beeinträchtigen. Dieses Prinzip lässt sich auf alle Bereiche der menschlichen Entwicklung anwenden. Dennoch denkt man zunächst an den schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen. Das Nachhaltigkeitsprinzip lässt sich aber auch auf Formen des Zusammenlebens und -arbeitens anwenden. Wenn wir dies tun, sprechen wir von sozialer Nachhaltigkeit. Ein Mietverhältnis ist beispielsweise nicht nachhaltig, wenn der Mieter aufgrund der ihm zur Verfügung stehenden Ressourcen nicht in der Lage ist, für die Miete aufzukommen.

*Wie beurteilen Sie die Wichtigkeit sozialer Nachhaltigkeit im Vergleich zu technologischen Massnahmen?*

NN: Der Begriff der Nachhaltigkeit wird in der Immobilienwirtschaft seit einigen Jahren durch das Kürzel ESG – Environment, Social and Governance – kodifiziert, die zur Beurteilung der Nachhaltigkeit eines Unternehmens und seiner Geschäfts-



■ Dr. Niklas Naehrig. (Foto: Clara Tuma) – Corina Hofer. (Foto: Pascal Landert, Headshot Factory)

tätigkeit herangezogen werden. In der ursprünglichen Konzeption von ESG aus dem Jahr 2006 gibt es keine Gewichtung der drei Kriterien. Es ist aber so, dass sich der Einfluss auf die Umwelt durch technische Massnahmen wie Energieeinsparung oder den Einsatz erneuerbarer Energien sehr viel einfacher steuern lässt als menschliche Verhaltensweisen. Deshalb stehen im Klimaschutzbereich eher technische Massnahmen im Vordergrund. Dennoch sollten wir je früher, desto besser damit beginnen, auch die sozialen Aspekte der Geschäftstätigkeit auf ihre Nachhaltigkeit hin zu überprüfen – und zu optimieren.

#### *Ökologische und wirtschaftlichen Faktoren sind gut messbar. Soziale Nachhaltigkeit auch?*

NN: Die Datenerfassung ist zwar nicht ganz einfach, aber wir können messen, wie viel Energie und Wasser verbraucht oder wieviel Abfall produziert wird. Auch können wir wissen, welche Baumaterialien verwendet und welche Putzmittel bei der Reinigung benutzt werden. Für die Messung der sozialen Nachhaltigkeit stehen hingegen nur wenige oder gar keine Kennzahlensysteme zur Verfügung. So sind zum Beispiel Umfragen zur Mieterzufriedenheit weit verbreitet. Allerdings ist man hier von einer Standardisierung noch weit entfernt und entsprechend sind die Ergebnisse weder national noch international vergleichbar.

#### *Wo sehen Sie die grössten Herausforderungen im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit?*

NN: Die Frage, was soziale Nachhaltigkeit im Immobilienbereich genau ist und wie wir sie messen oder bewerten, ist nicht geklärt. Jenseits von Normen im Bereich der Barrierefreiheit und Vor-

gaben zu Safety & Security ist hier noch viel Grundlagenarbeit zu leisten. Anders als im Umweltbereich fehlen auch klare Zielvorgaben von Regulierungsseite. Ich bin aber davon überzeugt, dass Überlegungen und Massnahmen, die dem sozialen Zusammenhalt, der Inklusion und der Diversität dienen ein lohnendes Feld für kreative Ansätze sind und zu einem guten Immobilienprojekt dazugehören. Soziale Nachhaltigkeit ist ein Qualitätsmerkmal in jeder Phase des Lebenszyklus einer Immobilie. Wer das heute berücksichtigt, braucht sich morgen keine Sorgen um ein Rating zu machen.

#### *Seit wann ist Community Management im Markt ein Thema?*

Corina Hofer: Das klassische Community Management kennen wir seit dem Aufkommen der sozialen Netzwerke, wo Online-Communities eine wichtige Rolle spielen. Das Real Estate Community Management hingegen ist ein neuer Begriff, der mit dem wachsenden Interesse an (sozial) nachhaltigen Immobilienprojekten entstanden ist. Wincasa bietet seit diesem Jahr als erster Immobilien-Dienstleister in der Schweiz Community Management innerhalb des Center & Mixed-Use Site Managements an.

#### *Fühlen sich die Bewohner und Nutzerinnen von Arealen nicht bevormundet, wenn man sie in eine Community integrieren will?*

CH: Eine Gemeinschaft funktioniert definitionsgemäss nur gemeinsam. Wir suchen bewusst den Austausch mit verschiedenen Anspruchsgruppen, um die Bedürfnisse an eine funktionierende Community abzuholen. Es ist wichtig, die einzelnen Akteure aktiv mit einzubinden, sodass jede und jeder sich als Teil dieser Gemeinschaft versteht. So verhindern wir,

dass Projekte entstehen, die am Mieterbedürfnis vorbei umgesetzt werden. Die Teilnahme an unseren Projekten ist immer freiwillig und bedeutet, dass jeder für sich entscheidet, ob und wie stark er oder sie sich engagieren möchte. Wir bieten Plattformen und Möglichkeiten, die Community entsteht aber erst mit dem aktiven Engagement der Beteiligten.

#### *Was sind die konkreten Ziele des Community Managements in Bezug auf soziale Nachhaltigkeit?*

CH: Konkret geht es um folgende übergeordnete Ziele: Vertrauen aufbauen, Kommunikation und Austausch stärken, Begegnungsorte schaffen, Menschen zusammenbringen. Im nächsten Jahr lancieren wir den Wincasa Social Report, der sowohl quantitative als auch qualitative Kriterien enthält und Bemühungen der Eigentümer im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit misst. Wir orientieren uns dabei an bestehenden GRESB-Kriterien zum Thema Tenants & Community und entwickeln zusätzliche Kriterien, um ein ganzheitliches Bild der Massnahmen in diesem Bereich zu erhalten.

#### *Was sind die nächsten Massnahmen?*

CH: Die Rückmeldungen aus den ersten Pilotprojekten sind durchwegs positiv – von der Mieterschaft, von Besuchenden, aber auch von Seiten der Eigentümerschaft. Das zeigt uns, dass wir mit unseren Ideen auf dem richtigen Weg sind und diese im nächsten Jahr weiterentwickeln können. Wir möchten uns zukünftig noch stärker auf den individuellen Austausch mit der Mieterschaft fokussieren: Feedbackgespräche, gemeinsame Mietertreffen sowie kleinere Events ausschliesslich für die Mieterschaft organisieren. Diese Massnahmen sind nach aussen zwar weniger sichtbar, aber die Erkenntnisse aus den persönlichen Gesprächen sind für die weitere Planung sehr wertvoll. Um nachhaltiges Community Management betreiben zu können, ist es zentral, die Bedürfnisse der Mieterschaft genau zu kennen. Parallel dazu planen wir jeweils im Sommer sowie im Winter grössere Pop-up-Projekte, bei denen wir auch die Nachbarschaft und die lokale Bevölkerung ansprechen und sie mit einbeziehen. ■

#### Weitere Informationen:

Wincasa AG  
Theaterstrasse 17, 8400 Winterthur  
Tel. 058 455 77 77  
www.wincasa.ch, info@wincasa.ch