

## Das „S“ in ESG: schwer zu greifen bedeutet nicht unbegreiflich schwer

Prof. Dr. Tobias Just, FRICS, Universität Regensburg und IRE|BS Immobilienakademie  
Leonie Müller-Judex, IREBS Immobilienakademie  
Hannah Salzberger, IREBS Universität Regensburg

### Das Soziale

Der Nobelpreisträger Friedrich August von Hayek hat das Wörtchen „sozial“ einmal als „Wieselwort“ bezeichnet, also als ein Adjektiv, das dem nachfolgenden Substantiv wesentliche Kernelemente herausaugt, sodass am Ende nur noch eine wertlose Hülle übrig bleibt – so wie ein Wiesel eben ein Ei aussaugt. Nach Hayek ist entsprechend eine soziale Marktwirtschaft keine Marktwirtschaft mehr im eigentlichen Sinne.

Hayek würde heute vor Google Scholar ermattet zusammenbrechen, wenn er „social“ in die Suchmaske eingäbe. Dort finden sich nämlich im Kanon der Wissenschaftsliteratur über sieben Millionen Einträge, von social science über social cohesion zu social capital, social responsibility und natürlich zu social sustainability. Diese Fülle deckt sich mit der Omni-präsenz des Wörtchens in Medien, politischen Diskursen, Alltagsgesprächen und nun auch in der Management- und Regulierungsliteratur. So viele Nutzer können nicht irren, das Soziale kann nicht nur ein sinnentleerendes Wieselwort sein. Und doch lohnt es sich, über Hayeks pointierte Formulierung nachzudenken oder mit Freunden und Kollegen eine Begriffsdefinition zu versuchen. Das erweist sich regelmäßig als schwierig. Es scheint, in jedem Kopf schwingen unterschiedliche Aspekte mit. Es geht um individuelle Aspekte wie Versorgung mit Gütern, Gesundheit, Sicherheit, von denen wir zumindest die Gewährung eines Mindestmaßes für alle Menschen als sozial erachten. Wie sich dieses Mindestmaß dann beziffern lässt, ist wiederum häufig streitig, und ob überhaupt ein Mindestmaß ein gutes Ziel ist, auch. Neben dieser individuellen Komponente geht es bei dem Sozialen jedoch häufig auch um gemeinschaftliche Aspekte, um Gerechtigkeit, Vertrauen oder Teilhabe. Hier tritt die rein

individuelle Perspektive hinter den Gemeinschaftsblick zurück, denn Teilhabe ist nur in einer Gemeinschaft möglich. Und da es bei all diesen Begriffen sowohl um allokativen als auch um distributiven Mechanismen geht, und weil sowohl die Versorgung mit privaten als auch mit öffentlichen Gütern betroffen ist, wird klar, warum diese Multidimensionalität letztlich in der Sprachvielfalt, vielleicht sogar Sprachverwirrung, münden muss.

Wir haben einfach zu viele Möglichkeiten, unsere persönliche Interpretation des Sozialen mit Leben zu füllen. Bei Umweltaspekten gibt es zwar mitunter auch unterschiedliche Perspektiven auf sinnvolle Zielgrößen, doch lassen sich vergleichsweise einfach wissenschaftliche Schwellenwerte für Schadstoffe ermitteln.



## Das Soziale in der Immobilienwirtschaft

Wir wurden von der gif e. V. (Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung) eingeladen, eine Studie zur vorliegenden Literatur zur Vermessung des Sozialen in der Immobilienwirtschaft zu erstellen, genau genommen zur Vermessung der sozialen Nachhaltigkeit. Angesichts der zuvor skizzierten grundlegenden Herausforderungen, das Soziale bindend zu definieren, konnte diese Studie keine allgemeingültige Taxonomie aus der Literatur deduzieren. Erschwerend kommt hinzu, dass auch das Wort Nachhaltigkeit Interpretationsspielraum lässt.

Obgleich die Begriffe sozialer Wert, soziales Kapital und soziale Nachhaltigkeit in der Diskussion oft synonym verwendet werden, unterscheidet die Studie zwischen diesen Begriffen: Der soziale Wert bezieht sich auf die Vorteile, die durch bauliche Maßnahmen für lokale Gemeinschaften und Einzelpersonen geschaffen werden, während soziales Kapital das Vertrauen und den Wert der Netzwerke innerhalb dieser Gemeinschaften umfasst. Soziale Nachhaltigkeit schließlich beschreibt die Fähigkeit, diese Vorteile langfristig zu sichern und auch für kommende Generationen zu bewahren.

Diese neu erstellte Studie konnte die bisher vorliegenden Versuche, das Soziale für die Immobilienwirtschaft messbar zu machen, systematisieren und auf ihre Tauglichkeit überprüfen. Hierfür wurden über 80 Studien sowie die darin diskutierten Ziele, Maßnahmen und Indikatoren erfasst und den für die Immobilienwirtschaft relevanten Themenfeldern zugeordnet. Hierbei wird zwischen dem Objekt, dem Quartier, Dienstleistungen und strategischen Belangen unterschieden. Zudem wurden alle Maßnahmen ausgewählten Akteuren der Immobilienwirtschaft zugewiesen. Herausgekommen ist eine über 200-seitige Übersichtstabelle und eine über 120-seitige erläuternde Studie, die die Literatur einordnet.

Beispielsweise ist ein nachvollziehbarer Indikator für Wohnkomfort die Wohnungsgröße in Quadratmetern je Einwohner. Diese Ziel-Indikator-Beziehung zielt auf die Immobilie selbst und hat sowohl allokativen als auch distributiven Aspekte. Es handelt sich um ein privates Gut und der Indikator ist direkt und eindeutig messbar sowie z. B. den Akteuren Projektentwickler und Wohnungsbestandshalter zuzuordnen. Bei dem Ziel „Stärkung der Gemeinschaft durch aktive Beteiligung“, das durch den Indikator „Häufigkeit und Teilnehmerzahl von Gemeinschaftsveranstaltungen“ operationalisiert werden könnte, ist die Bewertung nicht so einfach möglich. Die Zielerreichung dürfte in vielen Fällen selbst nach einer genaueren Indikatorerfassung unklar bleiben.

So ließen sich aus der Gesamtliste Schlüsselbereiche isolieren, wie vergleichsweise gut geeignete Indikatorsysteme aussehen könnten, nämlich jene, die gut erfassbar und eindeutig das Ziel erreichen lassen.

## **Implikationen für Akteure**

Bedeutet dies jedoch nun, dass die Immobilienbranche ihre Taxonomie kurzerhand aus diesen einfach kalibrierbaren Schlüsselbereichen ableiten darf? Natürlich nicht, denn gemäß den oben skizzierten zwei Ziel-Indikatoren-Paaren würden dann nur relativ große Wohnungen und wenig (irgendwie geförderte) gesellschaftliche Gemeinschaftsaktivitäten folgen. Weder ist die Größe einer Wohnung allein ausschlaggebend für ihre Eignung als Wohlfühlstätte, noch gilt, dass das Unmessbare per se ohne Wert sei. Manchmal sind es gerade die nicht messbaren Dinge, die uns das Leben lebenswert erscheinen lassen.

Letztlich kann aus der Liste der Bewertungsmaßstäbe daher eher ein Angebot für einen Austausch zwischen allen Stakeholdern folgen. Die Immobilienwirtschaft muss hierfür mit der Kommune und den Nutzern in einen Diskurs treten, was an einem spezifischen Standort, in einem Quartier, in einer Stadt konkret benötigt oder gewünscht wird. Dann kann dies als elementarer Bestandteil in einer Konzeptvergabe adressiert werden und die Projektentwickler sollen in einen Schaulauf eintreten, wie ihre Konzepte diese konkreten und regionsspezifischen Bedarfe decken.

Schlussendlich hätte somit jedes Objekt eine spezifische Taxonomie zu erfüllen. Die erarbeitete Tabelle aus der vorliegenden Literatur gibt hierfür zahlreiche Orientierungshilfen, woran gedacht werden kann. Und für einige Indikatoren können sogar technische Grenzwerte angegeben werden, z. B. hinsichtlich Beleuchtung oder Zugang zu Bildungsangeboten.

Die Studie kann bei der gif e. V. kostenlos bezogen werden, während die Tabelle mit den Bewertungsmaßstäben gebührenpflichtig erhältlich ist.

## Literatur:

Salzberger, H., Müller-Judex, L., Just, T. (2024). Schlüsselfaktor S. Die soziale Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft. Auf dem Weg zu einem europäischen Bewertungsstandard. Studie im Auftrag der gif e. V., <https://gif-ev.com/produkt/schluesselfaktor-s-soziale-nachhaltigkeit-in-der-immobilienwirtschaft-auf-dem-weg-zu-einem-europaeischen-bewertungsstandard/>, Zugriff 01.10.2024.

### Prof. Dr. Tobias Just FRICS

IRE|BS Immobilienakademie GmbH  
Kloster Eberbach  
65346 Eltville  
Telefon: 06723 9950-30  
E-Mail: [tobias.just@irebs.academy](mailto:tobias.just@irebs.academy)  
[www.irebs.academy](http://www.irebs.academy)



Prof. Dr. Tobias Just FRICS ist Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IRE|BS Immobilienakademie und Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.

### Leonie Müller-Judex

IRE|BS Immobilienakademie GmbH  
Kloster Eberbach  
65346 Eltville  
Telefon: 06723 9950-30  
E-Mail: [leonie.mueller-judex@irebs.academy](mailto:leonie.mueller-judex@irebs.academy)  
[www.irebs.academy](http://www.irebs.academy)



Leonie Müller-Judex ist Wissenschaftliche Mitarbeiterin an der IREBS Immobilienakademie.

### Hannah Salzberger

IRE|BS International Real Estate Business School  
Universitätsstr. 31  
93053 Regensburg  
Telefon: 0941 943-5773  
E-Mail: [hannah.salzberger@wiwi.uni-regensburg.de](mailto:hannah.salzberger@wiwi.uni-regensburg.de)  
[www.irebs.de](http://www.irebs.de)



Hannah Salzberger ist Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft.