

Bachelorarbeit: Lara Klatte zur Messung des Social Value



Lara Klatte

Masterstudentin Immobilienmanagement an der HAWK in Holzminden

Analyse von Einflussfaktoren zur Ableitung des Social Value von Wohnimmobilien“

Bei dem „S“ aus ESG handelt es sich um ein Thema, welches derzeit aus dem Schatten der ökologischen Nachhaltigkeit hervortritt. Die Nachfrage nach sozial nachhaltigen Immobilieninvestitionen steigt, nicht zuletzt aufgrund des mentalen Wandels in der Bevölkerung im Zuge der COVID-19-Pandemie, seit Jahren.

Besonders die junge Generation und Initiativen wie das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. treiben diese Entwicklungen – unter anderem anhand des Social Impact Scoring Modells - voran. Auch auf politischer Ebene gewinnt die soziale Nachhaltigkeit aufgrund der geplanten Ausweitung der EU-Taxonomie auf soziale Ziele an Bedeutung. Dennoch fehlt es derzeit an einheitlichen Definitionen und **Standards zum Messen des Social Value**, ein Aspekt, der noch viele Anleger davor hindert, in sozial nachhaltige Immobilien zu investieren. Bedenken hinsichtlich der Rentabilität von nachhaltigen Investitionen sinken.

Online-Befragung bei GdW Mitgliedern

Diese Notwendigkeit zur Etablierung eines einheitlichen Messinstruments haben der GdW und PwC erkannt und erarbeiten derzeit ein solches Instrument. Vor diesem Hintergrund habe ich in meiner Bachelorarbeit an der HAWK im Studiengang Immobilienwirtschaft- und Management mit dem sozialen Nachhaltigkeitsaspekt im Rahmen von Wohnimmobilien beschäftigt. Das Ziel bestand darin, herauszufinden, welche Kriterien als am relevantesten für die Bestimmung des sozialen Mehrwerts durch Wohnimmobilien erachtet werden. Dies geschah mittels einer Online-Befragung im Zeitraum von Mai bis Juni 2022. Bei den Unternehmen, welche an der Umfrage teilnahmen, handelt es sich um 18 Mitglieder des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. – sowohl aus dem städtischen als auch dem ländlichen Umfeld.

Zunächst wurde ebenfalls das **Stimmungsbild** der Wohnungsgesellschaften hinsichtlich der Berücksichtigung des Social Value abgefragt. Die Mehrheit (**72 %**) der befragten Marktteilnehmer **integriert bereits den Social Value** bei unternehmerischen Entscheidungen, vorwiegend bei Umbaumaßnahmen, Modernisierungen und Sanierungen (61%), aber auch bei der Festlegung der Mietpreise (56 %), bei Ankaufsentscheidungen (39 %) sowie Verkaufsentscheidungen (11 %). Dennoch gaben 22 % der teilnehmenden Unternehmen an, Bedenken bei der Berücksichtigung des Social Value in ihrem Geschäftsalltag zu verspüren, welche sich darauf beziehen, dass derzeit keine einheitlichen Standards zum Messen des Social Value existieren.

Kriterien zur Messung des Social Value

Die Kriterien zur Messung des Social Value bei Wohnimmobilien wurden zunächst in die fünf **Oberkategorien** „Höhe der Miete“, „Quartiers- und Wohnqualität“, „Gemeinschaft“ und „Sicherheit“ zusammengefasst und aus den 17 Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen abgeleitet. Zunächst wurden die Teilnehmer gebeten, die Oberkategorien zu gewichten. Anschließend wurden die spezifischen Kriterien der Oberkategorien mittels einer Bedeutungsreihenfolge gewichtet. Der Oberkategorie „Gemeinschaft“ wurde die höchste Relevanz zugesprochen, gefolgt von der „Sicherheit“. Das Mittelfeld bilden die „Quartiersqualität“ sowie die „Wohnqualität“. Dem Aspekt „Höhe der Miete“ wurde die geringste Bedeutung zugesprochen.

Anschließend folgte die Gewichtung der einzelnen Kriterien. Die befragten Unternehmen hatten hier eine Matrix vorliegen, in der vertikal 24 Kriterien und horizontal die Punkte 1 bis 5 (1 = unwichtig, 5 = sehr wichtig) aufgeführt waren. In der Abbildung sind die Kriterien mit ihrer Zugehörigkeit zu den Oberzielen in der Reihenfolge gemäß der Gewichtung aufgeführt.

Höhe der Miete	Quartiersqualität	Gemeinschaft	Wohnqualität	Sicherheit
<ol style="list-style-type: none"> 1. Kaltmiete unterhalb des Marktdurchschnitts 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Grünflächen (Kinder-) Betreuungsangebote 2. Schnellladesäulen 3. Pflegestützpunkte 4. Paketabholstation 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Generationsgerechte Flächen 2. Gemeinsame Veranstaltungen 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fahrradstellplätze 2. Barrierefreier Zugang 3. Barrierearme Mietflächen 4. Gemeinsame Grünflächen 5. Stellplätze Kinderwagen 6. Private Außenflächen 7. Nutzerfreundliche Mülltrennung 8. Stellplätze Rollatoren 9. Gestaltung Treppenhäuser 10. Ästhetisches Design 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Einbruchshemmende Wohnungstüren 2. Außenbeleuchtung 3. Einsehbare Hauseingänge 4. Zutritt nur Zugangsberechtigte 5. Briefkästen von außen zu beschicken, von innen zu leeren 6. Smart-Living-Elemente

Das Kriterium „**ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen**“ (4,3) erhielt mit Abstand die höchste Gewichtung, möglicherweise weil das Fahrradfahren sowohl einen hohen sozialen Mehrwert in Form der Gesundheitssteigerung für die Nutzer als auch im Nebeneffekt einen positiven ökologischen Beitrag leistet. Zudem sind Fahrradstellplätze ein präsenten Thema in den Köpfen der Gesellschaft, da bei Neubauvorhaben in allen Bundesländern entweder explizit Fahrradstellplätze errichtet werden müssen oder bestehende Fahrradstellplätze in geringer Entfernung vorhanden sein müssen. Den Kriterien, die sich auf die Natur beziehen (**objektnahe Grünflächen** (3,6), privat nutzbare Außenflächen (3,5) und gemeinsam nutzbare Grünflächen (3,6)) erhielten eine erwartungsgemäß hohe Gewichtung, da der positive Effekt der Natur auf die menschliche Seele und den Körper allgemein bekannt ist. Zudem bestätigt dieses Ergebnis bisherige Studien, in denen ermittelt wurde, dass Grünflächen insbesondere während der COVID-19-Pandemie enorm an Bedeutung gewonnen haben.

Auch den Kriterien, die sich im Wirkungsfeld der **Barrierefreiheit** (barrierefreier Zugang zum Objekt (3,8) und barrierearme Mietflächen (3,7)) befinden, wurde eine hohe Relevanz zugesprochen, was der erwarteten Haltung entspricht, da die Barrierefreiheit im Zuge des demografischen Wandels ein allgegenwärtiges Thema ist. Daher weicht die geringe Gewichtung bei dem Kriterium der Pflegestützpunkte (2,6) von dem erwarteten Ergebnis ab.

Bei den Kriterien, die eine hohe Sicherheit für die Nutzer garantieren sollen, wurden „**Einbruchshemmende Wohnungstüren**“ (3,8) am höchsten bewertet. Auch die Mehrheit der anderen Kriterien, die sich auf die Sicherheit beziehen, erhielten eine überdurchschnittlich hohe Wertung, was darauf zurückzuführen ist, dass die Sicherheit als Grundbedürfnis eines jeden Menschen zu verstehen ist und ihm daher eine hohe Relevanz zukommt. Neben „Kaltmiete unterhalb des Marktdurchschnitts“ (3,3) sind den Kriterien „objektnahe (Kinder-) Betreuungsangebote“ (3,3), „Ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Rollstühle und Rollatoren“ (3,3), „Ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Kinderwagen“ (3,6), „Ansprechende Gestaltung der Treppenhäuser“ (3,3) und „objektnahe generationsgerechte Flächen“ (3,2) eine mittelmäßige Bedeutung für die Messung des Social Value zugesprochen worden. Es handelt sich hierbei um Kriterien, welche durchaus einen sozialen Mehrwert bringen, welcher jedoch als nicht so signifikant erachtet wird, wie bei den Kriterien, welche eine höhere Wertung erhielten. Zudem waren diese Kriterien gegebenenfalls nicht so präsent in den Köpfen der Teilnehmenden verankert. „Objektnahe Paketabholstationen“ (2,3), „Objektnahe Schnellladesäulen“ (2,8), „Ästhetisches Design in öffentlichen Bereichen“ (2,8), „Angebote für gemeinsame Veranstaltungen“ (2,7) erhielten eine erwartungsgemäß niedrige Bewertung, da es sich um Aspekte handelt, die zwar den Alltag erleichtern, jedoch nicht so einen hohen Mehrwert bieten wie etwa private Grünflächen.

Fazit:

Die Kriterien, welche sich im Rahmen der empirischen Erhebung durch die Befragten als am relevantesten herausgestellt haben, sind eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen, einbruchshemmende Wohnungstüren, der barrierefreie Zugang zum Objekt und barrierearme Mietflächen sowie gemeinsam nutzbare Grünflächen. Hervorzuheben ist, dass vier der fünf Kriterien, welche im Gesamtranking als am wichtigsten gewichtet wurden, der Kategorie Wohnqualität zugehörig sind.

Diese Fragen würden folglich bei den jeweiligen Mandanten im Zuge der Immobilienbewertung abgefragt werden. Hinsichtlich der Weiterentwicklung des Modells wären die nächsten Schritte die Punkteverteilung zu den Fragen gemäß der erarbeiteten Gewichtung. Nach der Bepunktung des jeweiligen Objekts ergibt sich ein Score im Bereich von 0 bis 100%. Dieser wiederum wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens zur Immobilienbewertung im Kapitalisierungszinssatz, welcher ein bewertungsrelevanter Einflussfaktor ist, in Form von Auf- oder Abschlägen berücksichtigt. Durch einen Abschlag auf den Zins ergibt sich eine Erhöhung des Wertes der Immobilie, umgekehrt bewirkt ein Aufschlag einen niedrigeren Wert.

Durch die Etablierung der Berücksichtigung des Social Value von Wohnimmobilien in der Bewertung besteht das Potenzial die Nachfrage von sozialen Immobilieninvestitionen weiter zu stärken und somit einen sozialen Mehrwert sowohl für das Leben der Nutzer als auch für alle Menschen in der Gesellschaft zu schaffen.

Sie möchten sich die gesamte Bachelorarbeit gerne durchlesen? Sehr gerne – bei Interesse wenden Sie sich bitte direkt an: lara.klatte@icloud.com