



Implenia



wincasa

# IMMOBILIEN: TREIBER SOZIALER DYNAMIK

Ein Ansatz zur  
Steigerung des  
sozialen Werts  
in Gemeinschaften



## Einführung

Mit zunehmender Urbanisierung muss die Immobilienindustrie nicht nur ökologische Anforderungen erfüllen, sondern auch den zeitgenössischen sozialen Bedürfnissen gerecht werden. Vor diesem Hintergrund entwickelt, realisiert und bewirtschaftet Implenia Lebensräume, Arbeitswelten und Infrastruktur für künftige Generationen. Diese Vision stützt sich auf die unternehmensweite Nachhaltigkeitsstrategie und erstreckt sich über den gesamten Lebenszyklus unserer Projekte.

Ergänzend zum 2023 erschienenen Whitepaper «Netto-Null: Der Weg zu CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäuden» folgt diese zweite Veröffentlichung einem sozial ausgerichteten Ansatz von Nachhaltigkeit, indem sie den Fokus auf die Bedürfnisse von Individuen und Gemeinschaften legt. Sie ist in neun Ziele unterteilt und umfasst 33 Massnahmen, die zur sozialen Qualität von Gebäuden, Standorten und Städten beitragen.

Diese Massnahmen sind nach Reichweite, Anwendungsebene und den Verantwortlichkeiten der verschiedenen Akteure entlang der Wertschöpfungskette gegliedert. In der Online-Version werden alle Massnahmen detailliert beschrieben und durch Praxisbeispiele und Indikatoren ergänzt, um potenzielle Auswirkungen und deren Wirksamkeit aufzuzeigen. Die Methodik und die Massnahmen entstanden innerhalb der Implenia Gruppe aus einer Zusammenarbeit von Expertinnen und Experten der Division Real Estate sowie von Wincasa.

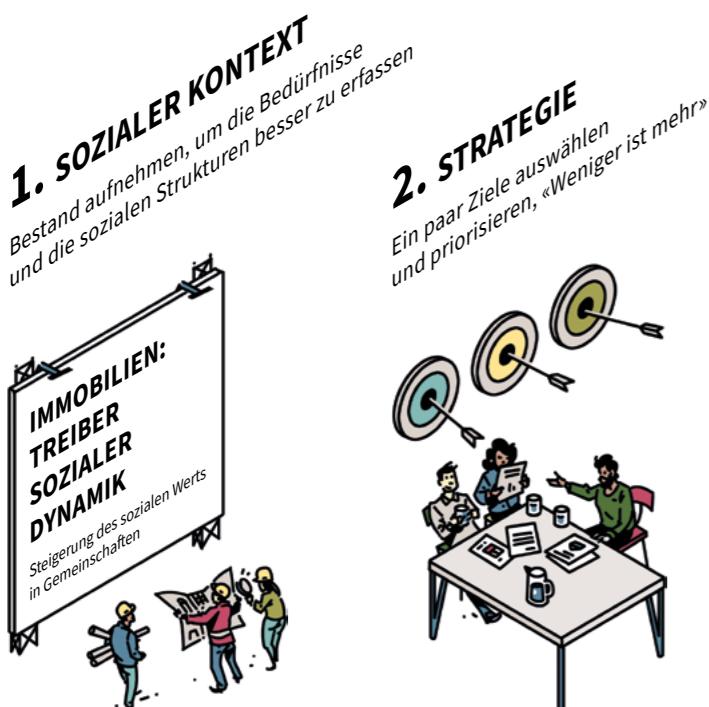
## Anwendungsbereiche

Ähnlich wie bei der Treibhausgas-Bilanzierung können soziale Massnahmen in drei Scopes unterteilt werden. Dabei stützt sich dieses Dokument auf die Methodik von Zimraum GmbH und Stratcraft GmbH, die zwischen drei Anwendungsbereichen unterscheidet: das Unternehmen, Direktanlagen und Immobilien. Der Schwerpunkt wird auf die beiden letztgenannten Bereiche gelegt, da nicht das Unternehmen, sondern die soziale Wertigkeit einer Immobilie im Vordergrund steht. Die Unternehmensperspektive wird ausschliesslich auf Ebene der Gesellschaft hinsichtlich Lieferketten und Arbeitsbedingungen eingenommen, da diese zumindest indirekt die soziale Wertigkeit einer Immobilie während der Bauphase beeinflussen.

	Unternehmen	Direktanlagen	Immobilien
Scope 1	Mitarbeitende	Nutzende	Mietende
Scope 2	Kunden und Lieferanten	Stakeholder	Nachbarschaft
Scope 3	Gesellschaft		

Grauer Text: in diesem Ansatz nicht berücksichtigt

## Wie setze ich dieses Dokument ein?



## Akteure und Interessensgruppen

In der Online-Version dieser Ausgabe kann der Massnahmenkatalog nach den verantwortlichen Akteuren/Interessengruppen (z. B. Stadtplaner, Eigentümer, Nutzer, Bewirtschaftung, öffentliche Hand) gefiltert und damit die Suche verfeinert werden. Dies soll die Beteiligten dabei unterstützen, ihren Einflussbereich besser zu verstehen, sich über das verfügbare Massnahmenangebot zu informieren und gemeinsam mit anderen Akteuren die geeigneten Massnahmen zu verhandeln. Es gilt dabei zu berücksichtigen, dass jede gewählte Massnahme Auswirkungen auf den Business Case, das physische Design und/oder den Betrieb der Immobilie haben kann.



## Übersicht und Beschreibung der sozialen Ziele und Massnahmen



### Einen gleichberechtigten und fairen Zugang für alle gewährleisten

Inklusive und multikulturelle Räume bereitstellen, einen gerechten Zugang zu Infrastrukturen gewährleisten und Richtlinien umsetzen, um den Zugang für Zielgruppen zu erleichtern.

- Förderung des Multikulturalismus
- Mietrichtlinien für gleichberechtigten Zugang
- Vielfalt an Nutzungen und Dienstleistungen

### Den physischen Raum an die sozialen Bedürfnisse ausrichten

Die Barrierefreiheit verbessern, inklusive öffentliche Räume anbieten, die Zuteilung der Räume an sozioökonomische Trends anpassen, und gemeinschaftliche Räume bereitstellen.

- Barrierefreie Gebäude und Innenräume
- Barrierefreie öffentliche Infrastruktur
- Gemeinschaftsräume und -arbeitsplätze
- Soziodemografische und -ökonomische Kohärenz



## Den sozialen Zusammenhalt wahren und fördern

Soziale Strukturen wahren, Aktivitäten organisieren, zugängliche Räume nutzen, Zusammenarbeit und Innovation fördern.

- Transformation im vermieteten Zustand
- Soziale Treffpunkte
- Gemeinschaftliches Engagement
- Sektor- und kulturreübergreifende Kollaboration

### Interessensgruppen involvieren und Akzeptanz schaffen

Das Engagement der Mieterschaft stärken, Kommunikationskanäle etablieren und die Vertretung der lokalen Gemeinschaften zur Mitgestaltung von Projekten einladen.

- Beteiligung der Mieterschaft
- Befähigung der Gemeinschaft
- Bearbeitung von Anfragen und Beschwerden

## Nachhaltige Dienstleistungen anbieten und die Öffentlichkeit sensibilisieren

Nachhaltige Dienstleistungen anbieten, einen einfachen Informationszugang gewährleisten, ein Netzwerk für sanfte Mobilität aufzubauen sowie das Bewusstsein und Engagement fördern.

- Zugang zu nachhaltigen Dienstleistungen
- Mobilitätslösungen
- Zugang zu Informationen
- Förderung sozialer Initiativen



### Eine qualitativ hochwertig gebaute Umwelt schaffen und erhalten

Nachhaltige Lösungen, Bauqualität, hochwertige Grünflächen und den Denkmalschutz priorisieren, um eine gesunde und ästhetisch hochwertige gebaute Umwelt zu schaffen.

- Gesunde und hochwertige Architektur
- Grün- und Erholungsflächen
- Erhaltung des Qualitätsniveaus
- Denkmalschutz

### Eine faire, sichere und gleichberechtigte Beschaffung sicherstellen

Die Transparenz und Integrität in der Lieferkette fördern, die Sicherheit von Arbeitnehmenden gewährleisten und soziale und ökologische Auswirkungen dank nachhaltiger Praktiken mindern.

- Fairer Einkauf
- Schutz von Ökosystemen
- Arbeitsbedingungen



**Implenia**

wincasa



«Um eine kohärente soziale Dynamik auf allen Ebenen zu schaffen, muss ich den lokalen Kontext und die sozialen Bedürfnisse verstehen, die vorrangigen Ziele identifizieren und daraus entsprechende soziale Massnahmen ableiten sowie deren Umsetzung in jeder Phase des Projekts gewährleisten.»

### Ich möchte:

#### 1 Den sozialen Zusammenhalt wahren und fördern

- 1.1 Transformation im vermieteten Zustand S1
- 1.2 Soziale Treffpunkte S2
- 1.3 Gemeinschaftliches Engagement S2
- 1.4 Sektor- und kulturiübergreifende Kollaboration S2

#### 2 Nachhaltige Dienstleistungen anbieten und die Öffentlichkeit sensibilisieren

- 2.1 Zugang zu nachhaltigen Dienstleistungen S1
- 2.2 Mobilitätslösungen S3
- 2.3 Zugang zu Informationen S2
- 2.4 Förderung sozialer Initiativen S2

#### 3 Einen gleichberechtigten und fairen Zugang für alle gewährleisten

- 3.1 Förderung des Multikulturalismus S2
- 3.2 Mietrichtlinien für gleichberechtigten Zugang S3
- 3.3 Vielfalt an Nutzungen und Dienstleistungen S3

#### 4 Interessengruppen involvieren und Akzeptanz schaffen

- 4.1 Beteiligung der Mieterschaft S1
- 4.2 Befähigung der Gemeinschaft S2
- 4.3 Bearbeitung von Anfragen und Beschwerden S1

#### 5 Den physischen Raum an die sozialen Bedürfnisse ausrichten

- 5.1 Barrierefreie Gebäude und Innenräume S1
- 5.2 Barrierefreie öffentliche Infrastruktur S3
- 5.3 Gemeinschaftsräume und -arbeitsplätze S2
- 5.4 Soziodemografische Kohärenz S3
- 5.5 Sozioökonomische Kohärenz S3

#### 6 Ein Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit vermitteln

- 6.1 Vermeidung von Risiken und Gefahren S1
- 6.2 Sicherheitskooperation S2
- 6.3 Resilientes Design S1
- 6.4 Schutz vulnerabler Mietender S1

#### 7 Eine qualitativ hochwertig gebaute Umwelt schaffen und erhalten

- 7.1 Gesunde und hochwertige Architektur S1
- 7.2 Grün- und Erholungsflächen S2
- 7.3 Erhaltung des Qualitätsniveaus S2
- 7.4 Denkmalschutz S3

#### 8 Die lokale wirtschaftliche Entwicklung fördern

- 8.1 Gemeinschaftliche Nutzung lokaler Ressourcen S2
- 8.2 15-Minuten-Stadt S3
- 8.3 Schaffung lokaler Arbeitsplätze S2

#### 9 Eine faire, sichere und gleichberechtigte Beschaffung sicherstellen

- 9.1 Fairer Einkauf S3
- 9.2 Schutz von Ökosystemen S3
- 9.3 Arbeitsbedingungen S3

#### Scope 1: Nutzende / Mietende

S1

#### Scope 2: Stakeholder / Nachbarschaft

S2

#### Scope 3: Stakeholder (Gesellschaft) / Gesellschaft

S3

Ebenen und Anwendungsbereiche der sozialen Massnahmen

Scopes

Detailangaben zu den sozialen Massnahmen

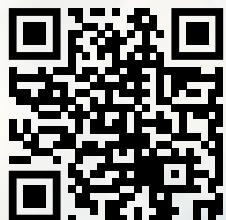


## **Danksagung**

Dieses Dokument entstand in Zusammenarbeit zwischen Implenia und Wincasa unter Einbezug von internen und externen Akteuren wie Soziologen, Psychologen, Immobilienfachleuten, Vertretern von Wohnbaugenossenschaften und Quartiervereinen sowie Universitätsprofessorinnen und -professoren. Unser besonderer Dank gilt allen Beteiligten, die in zahlreichen Interviews wertvolle Erkenntnisse beigetragen und uns bei der Entwicklung dieses Ansatzes zur Förderung des sozialen Werts von Gemeinschaften unterstützt haben.

## **Online-Version**

Diese Broschüre bietet einen Überblick über diverse soziale Massnahmen im Bau- und Immobiliensektor. In der frei zugänglichen Online-Version werden ausführlichere Informationen zu jeder einzelnen Massnahme vorgestellt.



## **Kontakte**

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

**Implenia:**  
[sustainability@implenia.com](mailto:sustainability@implenia.com)

**Wincasa:**  
[sustainability@wincasa.ch](mailto:sustainability@wincasa.ch)