



**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 erschienen 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	Stakeholder, Gesellschaft	Gesellschaft	

Grauer Text: in diesem Ansatz nicht berücksichtigt

Wie setze ich dieses Dokument ein?

**1. SOZIALER KONTEXT**  
Bestand aufnehmen, um die Bedürfnisse und die sozialen Strukturen besser zu erfassen



**2. STRATEGIE**  
Ein paar Ziele auswählen und priorisieren, «Weniger ist mehr»



**3. AKTIONSPLAN**  
Um die Umsetzung zu gewährleisten, geeignete Massnahmen auswählen; Verantwortlichkeit zuweisen



**4. IMPLEMENTIERUNG**  
Integration der Massnahmen und deren Auswirkungen in jeder Projektphase verfolgen



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 kulturübergreifende 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

Ein Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit vermitteln

Die Sicherheit gewährleisten, Strategien zur Klimaresilienz entwickeln, strukturelle Sicherheitsmassnahmen umsetzen und verletzliche Mietende bei Umbauprojekten schützen.

- Vermeidung von Risiken und Gefahren
- Sicherheitskooperation
- Resilientes Design
- Schutz vulnerabler Mietender

Die lokale wirtschaftliche Entwicklung fördern

Den Ressourcenaustausch fördern, ein Umfeld schaffen, dass die lokale wirtschaftliche Entwicklung begünstigt und Städte so gestalten, dass Alltagsdienstleistungen einfach zugänglich sind.

- Gemeinschaftliche Nutzung lokaler Ressourcen
- 15-Minuten-Stadt
- Schaffung lokaler Arbeitsplätze

Nachhaltige Dienstleistungen anbieten und die Öffentlichkeit sensibilisieren

Nachhaltige Dienstleistungen anbieten, einen einfachen Informationszugang gewährleisten, ein Netzwerk für sanfte Mobilität aufbauen 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





**IMMOBILIEN:  
TREIBER  
SOZIALER  
DYNAMIK**  
*Steigerung des sozialen Werts  
in Gemeinschaften*

«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	2	Nachhaltige Dienstleistungen anbieten und die Öffentlichkeit sensibilisieren	3	Einen gleichberechtigten und fairen Zugang für alle gewährleisten	4	Interessensgruppen involvieren und Akzeptanz schaffen	5	Den physischen Raum an die sozialen Bedürfnisse ausrichten	6	Ein Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit vermitteln	7	Eine qualitativ hochwertig gebaute Umwelt schaffen und erhalten	8	Die lokale wirtschaftliche Entwicklung fördern	9	Eine faire, sichere und gleichberechtigte Beschaffung sicherstellen	
1.1	Transformation im vermieteten Zustand	S1	2.1 Zugang zu nachhaltigen Dienstleistungen	S1	3.1 Förderung des Multikulturalismus	S2	4.1 Beteiligung der Mieterschaft	S1	5.1 Barrierefreie Gebäude und Innenräume	S1	6.1 Vermeidung von Risiken und Gefahren	S1	7.1 Gesunde und hochwertige Architektur	S1	8.1 Gemeinschaftliche Nutzung lokaler Ressourcen	S2	9.1 Fairer Einkauf	S3
1.2	Soziale Treffpunkte	S2	2.2 Mobilitätslösungen	S3	3.2 Mietrichtlinien für gleichberechtigten Zugang	S3	4.2 Befähigung der Gemeinschaft	S2	5.2 Barrierefreie öffentliche Infrastruktur	S3	6.2 Sicherheitskooperation	S2	7.2 Grün- und Erholungsflächen	S2	8.2 15-Minuten-Stadt	S3	9.2 Schutz von Ökosystemen	S3
1.3	Gemeinschaftliches Engagement	S2	2.3 Zugang zu Informationen	S2	3.3 Vielfalt an Nutzungen und Dienstleistungen	S3	4.3 Bearbeitung von Anfragen und Beschwerden	S1	5.3 Gemeinschaftsräume und -arbeitsplätze	S2	6.3 Resilientes Design	S1	7.3 Erhaltung des Qualitätsniveaus	S2	8.3 Schaffung lokaler Arbeitsplätze	S2	9.3 Arbeitsbedingungen	S3
1.4	Sektor- und kulturübergreifende Kollaboration	S2	2.4 Förderung sozialer Initiativen	S2					5.4 Soziodemografische Kohärenz	S3	6.4 Schutz vulnerabler Mietender	S1	7.4 Denkmalschutz	S3				
									5.5 Sozioökonomische Kohärenz	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**



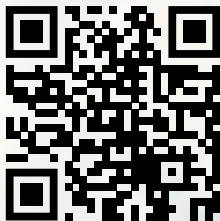


## Danksagung

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)