Studie 1 zum Praxisleitfaden

Social Impact Investing

Wissenschaftliche Analyse von Projektbeispielen zur Anwendung der Messung des Social Impacts

Auftragsforschung für das ICG

In Kooperation mit EBS REMI. Real Estate Management Institute

Inhalt

Vorwort 5

1. Executive Summary 10

2. Zielsetzung der Auftragsforschung 13

PART I: Literature Review 14

3. Rahmenwerke und Wirkungsmessung 15

3.1. Social Impact Investing 17

3.2. Nachhaltigkeit – Internationale Regularien und Maßnahmen 21

3.2.1 UN Millennium Declaration 2000 22

3.2.2 UN Prinzipien für verantwortliches Investieren (PRI) 23

3.2.3 Sustainable Development Goals: Agenda 2030 24

3.2.4 EU Aktionsplan 25

3.2.5 EU Green Deal 26

3.2.6 EU Social Taxonomy 27

3.3 Instrumente und Rahmenwerke zur Wirkungsmessung 28

3.3.1 Operating Principles for Impact Management 30

3.3.2 Impact Management Framework 30

3.3.3 IRIS Datenbank 30

3.3.4 TONIIC Rahmenwerk 31

3.3.5 Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) 32

3.3.6 Global Reporting Initiative (GRI) 32

3.3.7 INREV Impact Investing 33

3.3.8 ESG Circle of Real Estate (ECORE) 34

3.3.9 Immobilienzertifikate 35

PART II: Entwicklung eines Analyserasters und Messmodells 40

5. Definition von Quartieren und Immobilien 42

5.1 Quartiere 42

5.2 Immobilien 43

6. Definition der Analysematrizen 45

6.1 Wirkungsfelder, Wirkungsziele und Wirkungsindikatoren 45

6.1.1 Wirkungsfeld nachhaltige Quartiersentwicklung 46

6.1.2 Wirkungsfeld bezahlbares Wohnen 47

6.2 Impact Cluster von Quartieren 49

6.2.1 Urban Mix 49

6.2.2 Infrastruktur 53

6.2.3 Identität 54

6.2.4 Bebautes Umfeld 55

6.2.5 Konnektivität 55

7. Real Estate Social Impact Scoring Modell **58**
7.1 Kategorisierung und Indikatoren 58
7.2 Gewichtung und Skalierung 60
7.3 Bewertung Social Impact 61
7.4 Analyseraster und Modell 62

8. Anwendung des Analyse- und Messmodells **66**
8.1 Überblick über die Praxisbeispiele 66
8.2 Living Cycle in Düsseldorf (Abgeschlossenes Projekt) 67
8.2.1 Zielsetzung und Kurzbeschreibung des Projektes 67
8.2.2 Anwendung Analyseraster 68
8.2.3 Fazit 71
8.3 Schumanns Höhe in Bonn (Laufendes Projekt) 72
8.3.1 Zielsetzung und Kurzbeschreibung des Projektes 72
8.3.2 Anwendung Analyseraster 74
8.3.3 Fazit 76
8.4 Moringa in Hamburg (Projekt in Planung) 77
8.4.1 Zielsetzung und Kurzbeschreibung des Projektes 77
8.4.2 Anwendung Analyseraster 79
8.4.3 Fazit 82
8.5 Zusammenfassung 83

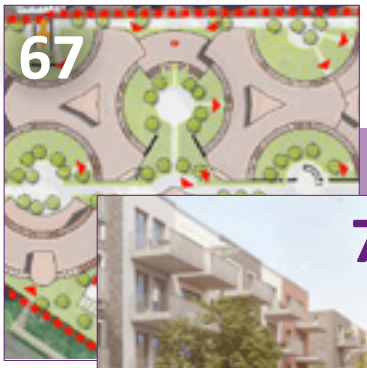
9. Fazit und Ausblick **85**

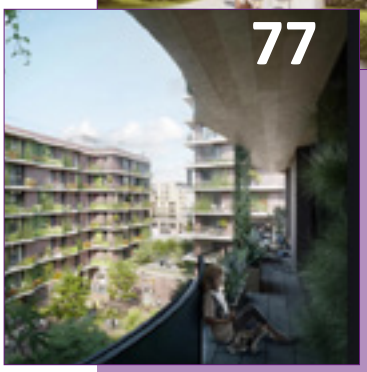
A1 Fallbeispiel Living Cycle Düsseldorf **87**

A2 Fallbeispiel Schumanns Höhe Bonn **97**

A3 Fallbeispiel Moringa Hamburg **107**

Literaturverzeichnis **117**





Impressum

Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft
Leipziger Platz 9 ▪ 10117 Berlin
Phone: +49 30 202 1585 55 ▪ Fax +49 30 202 1585 29
www.icg-institut.de
Projektleitung: Karin Barthelmes-Wehr

Titelbild: iStock, unsplashed ▪ Bilder: Adobe Stock, unsplashed

Ausgabe: Dezember 2021

VOR-
WORT

Vorwort

Wer Impact und Wirkung verspricht, muss sich an den Zielen messen lassen!

Mit dem Praxisleitfaden zum Social Impact Investing hat das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) wirkungsorientierte Ansätze vermittelt, um die Gestaltungskraft auch in nicht-finanzielle Belange ihrer Investments zu lenken und damit ihre Verantwortung für Menschen, Umwelt und Strukturen wahrzunehmen. Nun gilt es, diese Haltung nachvollziehbar und transparent darzulegen, um dem Anspruch nachhaltiger Investoren/innen gerecht zu werden. Dazu ist es wichtig, die Wirkungen der Investments zu planen, zu messen und zielgerichtet zu verfolgen.

Mit der Initiierung der vorliegenden Auftragsforschung hat das ICG den nächsten Schritt zur weiteren Standardisierung angestoßen, um die Nachweisführung zu fördern, Benchmarks zu entwickeln und die Glaubwürdigkeit der Branche zu erhöhen. Dies kann nur gelingen, wenn neben den wirtschaftlichen Erfolgsfaktoren auch soziale und gesellschaftlich relevante Wirkungsfelder in die Analysen und Scoring-Modelle einbezogen werden.

Es ist ein großer Schritt für eine am wirtschaftlichen Erfolg ausgerichteten Branche, neben den bekannten Faktoren der Erfolgsmessung auch die Wirkungsmessung zu implementieren und damit die Prinzipien der Entscheidungsfindung zu beeinflussen. Aber die Welt verändert sich und die Akzeptanz gegenüber einem Management, das ausschließlich auf den wirtschaftlichen Erfolg getrimmt ist und soziale und ökologische Mindeststandards vernachlässig, nimmt dramatisch ab.

In der europäischen Gesetzgebung ist neben dem Green Deal und der Umlenkung der Finanzströme deutlich zu erkennen, dass die Regeln für die nicht-finanzielle Berichterstattung verschärft werden. Die Europäische Kommission setzt in ihrem Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums darauf, den Dialog zwischen berichtenden Unternehmen, Nutzern und anderen relevanten Stakeholdern und Organisationen zu verbessern und auch die Berichterstattung über nicht-finanzielle Risiken und Chancen sowie die Verknüpfung mit Geschäftsmodellen einzubinden (EFRAG – European Financial Reporting Advisory Group).

Hinzu kommt, dass die im April 2021 in Kraft gesetzte neue Richtlinie für die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (Corporate Sustainable Reporting Direktive, CSRD) mehr als 50.000 Unternehmen in Europa verpflichtet, Nachhaltigkeitsinformationen gemäß den verbindlichen EU-Standards zu melden. Neu eingeführt wurde das Konzept der „doppelten Wesentlichkeit“, wonach die Unternehmen nicht nur angeben müssen, wie Nachhaltigkeitsaspekte ihr Unternehmen beeinflussen, sondern auch wie sich ihr Unternehmen auf die Menschen und die Umwelt auswirkt.

Ein guter Grund für das ICG, sich mit den Standards und der zugehörigen Governance für die zukünftigen Anforderungen auseinanderzusetzen. Dazu gehört auch, die Indikatoren des Social Impact Investing, deren Nachvollziehbarkeit und Messbarkeit wissenschaftlich überprüfen zu lassen. Wer sich neue Ziele setzt, muss auch an der Entwicklung neuer Standards arbeiten. Der Weg ist das Ziel. Lassen Sie uns gemeinsam bessere Wege gehen.

Susanne Eickermann-Riepe

Vorstandsvorsitzende ICG
Vorstandsvorsitzende RICS Europa und Deutschland

EBS Real Estate Management Institute (REMI)

Das Real Estate Management Institute der EBS Universität für Wirtschaft und Recht gehört zu den weltweit führenden Aus- und Weiterbildungsinstituten für Immobilienökonomie. An der EBS wurde zu Beginn der 90er Jahre der Fachbereich Immobilienökonomie erstmalig an einer Universität in die Lehre und Weiterbildung integriert und erstmalig in Deutschland die Akkreditierung der RICS erlangt. Das EBS Real Estate Management Institute steht für eine exzellente Verbindung zwischen Lehre, Praxis und Forschung. Einzigartig dabei ist die internationale Ausrichtung und das wertvolle, gewachsene Netzwerk mit lebenslangen Kontakten sowie die Möglichkeit, sich als private Universität proaktiv und zügig auf neue Themen und Herausforderungen einzustellen.

Prof. Dr. Kerstin Hennig
Leiterin Real Estate Management Institut, EBS Universität

«Durch Zusammenarbeit und Einbindung aller Akteure kann die Immobilienwirtschaft einen großen Mehrwert leisten, soziale und ökologische Nachhaltigkeitsthemen anzusprechen und zielorientiert umzusetzen, Verantwortung zu übernehmen und die Welt für zukünftige Generationen weiterhin lebens- und liebenswert zu machen.»

Prof. Dr. Kerstin Hennig ist Professorin für Real Estate an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht und Leiterin des EBS Real Estate Management Institutes (REMI).

Nach ihrem Studium der Betriebswirtschaft an der European Business School in Oestrich, London und Paris sowie der Promotion zum Dr. rer. pol. an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht war Prof. Dr. Kerstin Hennig 25 Jahre in der Immobilienbranche mit den Schwerpunkten Real Estate Management und Investment tätig. Ihre bisherigen beruflichen Stationen waren unter anderem bei den Firmen debis Immobilienmanagement, Tishman Speyer Properties, UBS AG, die IVG Immobilien AG und Groß & Partner. Parallel war Kerstin Hennig regelmäßig als Dozentin und Lehrbeauftragte an verschiedenen Hochschulen und Instituten international tätig.

Seit 2018 hat Prof. Hennig die Leitung des Real Estate Management Institutes an der EBS Universität übernommen. Sie lehrt und forscht auf dem Gebiet der Immobilienökonomie mit den Schwerpunkten Real Estate Innovation & Entrepreneur- and Leadership, Sustainability sowie Real Estate Management.

Frau Prof. Hennig ist Mitglied des Executive Committees des Urban Land Institutes (ULI) und Präsidiumsmitglied des iddiw – Institut der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Ferner hat sie ein Mandat als Aufsichtsratsmitglied der DWS Grundbesitz GmbH sowie der DEMIRE AG. Weiterhin ist sie Mitglied des Vorstandes des ZIA Deutschland Mitte.

Laura Vivian Haidl
Wissenschaftliche Mitarbeiterin und Doktorandin

Seit dem 1. April 2021 ist Laura Vivian Haidl als wissenschaftliche Mitarbeiterin und Doktorandin am EBS Real Estate Management Institute tätig. Ihr Forschungsschwerpunkt ist das Forschungsfeld Sustainability, mit dem Fokus Impact Investing im deutschen Immobilienmarkt.

Laura Vivian Haidl arbeitete von August 2015 bis März 2021 im Deals Tax Team bei PwC in Frankfurt und Düsseldorf. Frau Haidl hat einen Abschluss der European Business School Universität für Wirtschaft und Recht (B.Sc.) und der Frankfurt School of Finance and Management (LL.M.).

Entwickler der Praxisbeispiele

Catella schafft Lebensräume: Catella Project Management entwickelt neue Quartiere mit langfristiger Perspektive. Dabei setzt das schwedische Unternehmen das Konzept der „15-Minuten-Stadt“ um, mit der Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen, mit bezahlbarem Wohnraum für alle, mit dem zukunftsfähigen Arbeitsumfeld und mit der Vielfalt, welche die nachhaltige Wertigkeit des Quartiers sicherstellt. Neue Mobilitätskonzepte ermöglichen den Menschen den Freiraum in der Stadt zurück zu geben; die Flächen zwischen den Gebäuden werden begrünt und für Aufenthalt wie Begegnung hergerichtet. Die von Catella entwickelten Quartiere befinden sich in zentralen Lagen, sind sowohl auto-gerecht wie auto-arm geplant und insgesamt zukunftsweisend konzipiert. Zu den bisherigen Projekten gehören Living Circle in Düsseldorf, Living Lyon in Frankfurt sowie verschiedene gewerbliche Projekte, wie z.B. das C&A Headquarter und das größte Service-Center der Telekom. Die Quartiersentwicklungen Seestadt mg+ und den Düssel-Terrassen sind als die beiden größten, zertifizierten Klimaschutzsiedlungen in NRW. Allein im Rheinland werden derzeit rund 4.000 neue Wohnungen realisiert. Catella Project Management gehört zur Catella Group, Stockholm, einem führenden Spezialisten für Immobilieninvestitionen und Fondsmanagement mit Niederlassungen in 15 Ländern. Die Gruppe verwaltet ein Vermögen von rund 20 Milliarden Euro. Catella ist an der Nasdaq Stockholm im Segment Mid Cap gelistet.

Als einer der deutschlandweit führenden Wohnentwickler plant Instone Real Estate durchmischte Quartiere, attraktive Wohn- und Mehrfamilienhäuser sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau und saniert denkmalgeschützte Objekte. Bei vielen Quartiersprojekten errichten sie auch die notwendige soziale Infrastruktur. Bereits seit 1991 sind sie als Projektentwickler von Wohnimmobilien in Deutschland tätig. Ihre langjährige Erfahrung macht sie zu einem zuverlässigen Partner für die öffentliche Hand, für private Wohnungserwerber sowie langfristig orientierte institutionelle Wohnungsinvestoren wie beispielsweise Pensionskassen und Versorgungswerke. Die Baurechtschaffung gehört dabei genauso zu ihrer Fachkompetenz wie die Umsetzung anspruchsvoller Entwicklungsprojekte. Als Partner der Städte und Kommunen hat die Integration von sozialen Aspekten in der Planung einen besonders hohen Stellenwert. Zudem entwickeln sie Quartiere mit neuen Kindertagesstätten und beteiligen sich an den Kosten von Schulneubauten. Mit ihren Planern, Architekten und Beratern gestalten und vermarkten sie Wohnprojekte und behalten dabei stets die Wünsche ihrer Kunden im Blick. Bundesweit sind mehr als 400 Mitarbeiter an neun Standorten für Instone tätig.
(Stand 30. September 2020).

Die Landmarken AG entwickelt die Zukunft der Städte. Sie wollen Menschen inspirieren und begeistern, indem sie lebendige und identitätsstiftende Orte schaffen, die Städte attraktiver, lebenswerter und zukunftsfähig machen. Die Landmarken AG realisiert nachhaltige Büro-, Mixed-Use und Spezialimmobilien sowie ganze Quartiersentwicklungen mit heterogenem Nutzungsangebot. Darüber hinaus setzen sie Maßstäbe: Viele ihrer Projekte aus den Bereichen Büro und Verwaltung, Labor- und Forschungsimmobilien, Hotelprojekte, Sonder- und Denkmalschutzobjekte sowie bezahlbare Wohnquartiere sind preisgekrönt. Mit ihrer Erfahrung im Bereich Innenstadtentwicklung schaffen sie kreative urbane Stadtbausteine, zudem reicht ihr Portfolio von der Revitalisierung bis zum Neubau, vom nachhaltigen Fachmarktzentrum bis zur Umwandlung innerstädtischer Kaufhäuser. Im Einklang mit Ökonomie, Ökologie und Sozialem übernehmen sie Verantwortung für ein lebenswertes Umfeld. Durch einen sensiblen Umgang mit natürlichen Ressourcen entwickeln sie qualitativ hochwertige und zukunftsfähige Projekte. Nachhaltigkeit ist Teil ihres Landmarken-Spirits, den sie im Team leben und durch ihre Projekte nach außen tragen. Sie engagieren sich in der ICG Arbeitsgruppe Social Impact Investments, weil sie mit ihren Projekten gesellschaftliche Mehrwerte schaffen – nicht nur für die Nutzer ihrer Projekte, sondern für alle Menschen im Umfeld oder der Stadt. So finden Investoren in ihnen einen verbindlichen Partner und kompetenten Anbieter attraktiver, nachhaltiger Investment-Objekte.

SPONSOREN – PREMIUM PARTNER

nuveen REAL ESTATE

PGIM REAL ESTATE

WBM. Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH

SPONSOREN – GOLD PARTNER

ART INVEST REAL ESTATE

Berlin Hyp

BMO Real Estate Partners
BMO Global Asset Management

BNP PARIBAS REAL ESTATE
Investment Management

CATELLA

COMMERZ REAL
Commerzbank Gruppe

INSTONE REAL ESTATE

LANDMARKEN AG

LBBW Immobilien

ubm development

WERTGRUND

SPONSOREN – SILBER PARTNER

FAY

GREYFIELD GROUP

INTERBODEN

ROBERT C. SPIES

1

1. Executive Summary

«Impact is fundamentally about change»

(Kölbel, Heeb, Paetzold, & Busch, 2020, S. 555).

Investieren mit Wirkung (Impact Investing) stellt kein neues wirtschaftliches Konzept dar (Chiappini, 2017). Die Bezeichnung Impact Investing trat während eines Events der Rockefeller Foundation 2007 zum ersten Mal auf, bei dem ausgewählte Investoren einen neuen Investitionsansatz zu definieren versuchten, der mehr als nur finanzielle Rendite generieren kann (Höchstädter & Scheck, 2015). Dass die Akteure der Finanz- und Immobilienwirtschaft nicht nur altruistisch handeln, kann nicht erwartet werden, jedoch hat die Finanzkrise 2008 auch aufgedeckt, dass das finanzwirtschaftliche System dringend reformiert werden musste. Sie veranlasste das Überdenken von Wirtschafts- und Finanzmodellen mit dem Ziel, ein nachhaltiges wirtschaftliches Umfeld zu schaffen und die Reputation der Finanzunternehmen (auf Einzelbasis) und des Finanzsystems (insgesamt) wiederherzustellen. Diese Ansprüche prägen auch allgemein die Corporate Social Responsibility (CSR) von Finanzunternehmen, Social Responsible Investments und philanthropische Investitionen (Chiappini, 2017). Die Möglichkeiten, die Immobilienentwicklung und -investition neu zu konzipieren und mit den lokalen Bedürfnissen und Prioritäten zu verbinden, sind weltweit in den Vordergrund gerückt (Urban Land Institute, 2021); auch wird zunehmend eine alleinige Fokussierung auf die finanzielle Rendite hinterfragt.

Laut dem Global Sustainable Investment Review 2018 der Global Sustainable Investment Alliance (GSIA) beläuft sich das globale, nachhaltige Investmentvermögen (Sustainable Investment) auf 30,682 Milliarden USD in 2018 (22,838 Milliarden USD in 2016) (GSIA, 2018). In 2020, belief sich das globale nachhaltige Investmentvermögen bereits auf 35,301 Milliarden USD (GSIA, 2020).

Globale Standards

Nachhaltige Investments werden immer öfter als ein wichtiger Hebel zur Erreichung gesellschaftlicher Ziele, wie zum Beispiel der nachhaltigen Entwicklungsziele (Sustainable Development Goals (SDGs)) der Vereinten Nationen (Agenda 2030), betrachtet (Busch, Carroux, Heeb, Köbel, & Paetzhold, 2020; Kölbel et al., 2020). Doch was sich hinter dem Begriff verbirgt und wie ein Einfluss auf die Realwirtschaft erzielt wird bzw. erzielt werden kann und insbesondere wie diese Wirkung gemessen werden kann, ist nicht eindeutig erkenntlich. Ferner gibt es derzeit kein einheitliches Rahmenwerk, das sich durchgesetzt hat und welches bei der Zielsetzung, Strukturierung, Wirkungsmessung und dem Reporting sowie Benchmarking eingesetzt wird. Die Akteure orientieren sich zumeist an verschiedenen, zwar bereits anerkannten Tools und Systemen, die jedoch eine Vergleichbarkeit und damit auch eine Datensammlung und somit ein Benchmarking schwierig machen.

Wir befinden uns noch in der Entwicklungsphase der Messung des Social Impacts: Verschiedene Akteure entwickeln derzeit Messinstrumente, Begrifflichkeiten und

versuchen Branchenstandards zu definieren. Es fehlt aber noch an einer einheitlichen Begriffsdefinition, einheitlichen Modellen zur Messung sowie vergleichbaren und transparenten Branchenstandards. Die Immobilienindustrie steht hier vor einer großen zu meisternden, aber machbaren Herausforderung, welche alle Akteure an einen Tisch bringen muss, um eine optimale Lösung für die Immobilienbranche als Ganzes zu formulieren.

Diese Auftragsforschung soll einen ersten Schritt in diese Richtung darstellen, indem der Begriff des Social Impact Investings definiert wird und ein Modell zur Analyse und Messung des Social Impacts für die Immobilienbranche exemplarisch am Beispiel von Immobilienprojekten, -objekten und Quartieren, konzipiert wird.

Historische Entwicklung

Bereits 2006 ist die Investoreninitiative „UN Prinzipien für verantwortliches Investieren“ („Principles for Responsible Investments“, PRI) entstanden. Durch die PRI wurde die Begrifflichkeit ESG festgelegt und durch die BAFIN definiert. Im September 2015 wurde die „Transformation unserer Welt: die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ (Agenda 2030) durch die Generalversammlung der Vereinten Nationen verabschiedet. Auf diesen Meilensteinen aufbauend hat die Europäische Kommission am 08. März 2018 den „EU Aktionsplan: Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ (EU Aktionsplan) aufgestellt, welcher für die Finanzbranche über unterschiedliche Verordnungen zu verschiedenen Zeitpunkten einzuhalten ist. Zusätzlich zum EU Aktionsplan, mit weiteren Anforderungen und Strategien, zur Umsetzung der Agenda 2030 der Vereinten Nationen wurde am 11. Dezember 2019 der europäische Grüne Deal für eine nachhaltige EU-Wirtschaft (EU Green Deal) vorgestellt. Entsprechende Pläne und Verordnungen sind in Bezug auf die sozialen Herausforderungen der Gesellschaft ebenfalls geplant.

Seit dem UN Millennium Agreement 2000 und den o.g. darauffolgenden Zielen, Prinzipien und Aktionsplänen wurden weltweit eine ganze Reihe von Richtlinien, Rahmenwerken und Wirkungsmesssystemen entwickelt. Die am häufigsten verwendeten Wirkungsmessungssysteme sind die SDGs (73 %), der IRIS-Katalog der Metriken (46 %), die IRIS+ Core Metrics Sets (36 %) und die fünf Dimensionen der Wirkungskonvention des Impact Management Project (IMP) (32 %) (Hand, Dithrich, Sunderji, & Nova, 2020). Laut der Studie von Green Soluce und IEIF (2021) über die ESG Trends in Europa sind UN-PRI (43%), GRESB (48%) und INREV Sustainability Reporting Guidelines (24%) die am häufigsten verwendeten Rahmenwerke für institutionelle Investoren und Fondsmanager (Green Soluce & IEIF, 2021). Im Zuge eines einheitlichen Benchmarkings existieren derzeit branchenübergreifend diverse Ratingagenturen bzw. Zertifizierungen, die ESG- und Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen. Da sich bisher jedoch keines der Tools als Marktstandard etabliert hat, ist eine Vergleichbarkeit und Transparenz im Markt noch nicht gegeben. Mangelnde Daten und die Notwendigkeit einer bislang fehlenden wissenschaftlichen Evidenz machen es entsprechend schwierig, generelle Aussagen über finanzielle Renditen und Performance von Impact Investments zu treffen. Derzeit gibt es bereits eine Vielzahl an Messmodellen und Analyseraster im ökologischen Bereich; der Bereich der sozialen Kriterien ist bisher aber noch nicht in den Fokus gerückt. Daher soll diese Auftragsforschung einen ersten Grundstein für ein Messmodell und Analyseraster der sozialen Kriterien im Immobilienbereich darstellen.

Auftragsforschung

Diese Auftragsforschung setzt auf dem Leitfaden des ICG zum Thema Social Impact Investing (Februar 2021) auf und verfolgt folgende Ziele:

1. Entwicklung eines Analyserasters als Grundlage zur Bewertung sozialer Impact-Elemente von Immobilienprojekten/-objekten in unterschiedlichen Stadien zum Inhalt
2. Entwicklung eines exemplarischen Modells zur Messung des Social Impacts von Immobilienprojekten/-objekten in unterschiedlichen Stadien
3. Analyse und Messung des Social Impact exemplarisch anhand von drei Praxisbeispielen

Das im Rahmen dieser Auftragsforschung entwickelte Analyseraster soll allen Akteuren der Immobilienbranche die Möglichkeit geben, den sozialen Mehrwert ihrer Projekte und Investitionen zu messen und die gesellschaftliche Verantwortung transparent aufzuzeigen, nachzuweisen und sich ihr somit zu stellen.

Neben der finanziellen Rendite stellt sich die Frage, inwieweit auch die soziale und ökologische Rendite zukünftig einen Einfluss auf die Bewertung haben werden; der Total Value wird um den sozialen und ökologischen Impact ergänzt.

Durch Zusammenarbeit und Einbindung aller Akteure kann die Immobilienwirtschaft einen bedeutenden Mehrwert leisten, soziale und ökologische Nachhaltigkeitsthemen verantwortungsbewusst aufzunehmen und die Welt für zukünftige Generationen weiterhin lebens- und liebenswert zu machen.

2

2. Zielsetzung der Auftragsforschung

Ziel der Auftragsforschung ist die Analyse und Messbarkeit von Social Impact Investing im Immobilienbereich. Die Auftragsforschung hat hierbei zum einen die Entwicklung eines Analyserasters - auf Basis bereits vorhandener Modelle - als Grundlage zur Bewertung von Social Impact-Elementen von Immobilienprojekten/-objekten in unterschiedlichen Stadien zum Inhalt, zum anderen die Entwicklung eines Modells zur Messung des Social Impacts. In vorliegender Auftragsforschung wird die Analyse und Messung des Social Impact exemplarisch anhand von drei Praxisbeispielen erarbeitet und formuliert. Die Untersuchung setzt hierbei auf dem Praxisleitfaden des ICG für die Immobilienwirtschaft zum Thema Social Impact Investing auf.

Diese Auftragsforschung soll der öffentlichen Hand, Fonds, Entwicklern und auch Investoren dienen, den Social Impact ihrer Projekte/Investitionen messen und vergleichen zu können. Unter Social Impact wird in diesem Zusammenhang die gesellschaftliche Verantwortung unter expliziter Berücksichtigung des Social Impacts der Immobilienakteure auf die bebaute und unbebaute Umwelt verstanden. Die Akteure sollen sich ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst werden und den gesellschaftlichen Mehrwert ihrer Projekte/Investitionen genau wie den finanziellen Mehrwert analysieren, messen und darstellen können.

Die Auftragsforschung ist in zwei Bereiche gegliedert. Der erste Teil (Part I) umfasst die Literaturanalyse und der zweite Teil (Part II) die Entwicklung eines exemplarischen Analyserasters und Messmodells.

Im Rahmen der Literaturanalyse wird der Begriff des Social Impact Investings definiert, gefolgt von der Darstellung der derzeitigen internationalen Regularien und Maßnahmen. Danach werden die Instrumente zur Wirkungsmessung und Rahmenwerke dargestellt und im Hinblick auf die vorliegende Auftragsforschung beurteilt.

Basierend auf dieser Vorarbeit wird ein exemplarisches Analyse-Raster erstellt, welches den Social Impact messbar machen soll. Hierbei wird zwischen Quartieren und Projekten unterschieden. Projekte wiederum werden nach ihrer Nutzung (Immobiliennutzungsart) unterteilt. Nach der Beleuchtung der jeweiligen Wirkungsfelder/Kriterien der Quartiere und Immobilienarten werden diesen Wirkungsfeldern/ Kriterien sogenannte Key Performance Indikatoren (KPI) zugeordnet, welche die Wirkung des Quartiers bzw. des Projektes messbar und vergleichbar machen sollen. Hierbei liegt der Fokus auf dem Social Impact; für die Messung der ökologischen Wirkung gibt es bereits zahlreiche Messmöglichkeiten und Modelle. Da der Social Impact und die ökologische Wirkung aber eng miteinander verknüpft sind, wird die ökologische Schnittstelle (z.B. im Bereich der nutzbaren Grünflächen, dem Quartiersklima, etc.) aufgegriffen.

Das Analyseraster wird auf drei Projekte (ein abgeschlossenes, ein laufendes und ein geplantes Projekt) angewandt, um eine Basis zu etablieren, die den Social Impact dieser Projekte vergleichbar messbar machen lässt. Die drei analysierten Projekte haben unterschiedliche Ziele: Das Hauptziel des Projektes Living Circle (Düsseldorf) und Schumanns Höhe (Bonn) war u.a. die Durchmischung des Quartieres, während das Hauptziel des Projektes Moringa (Hamburg) im Bereich der Verknüpfung von Nachhaltigkeit mit (bezahlbaren) Wohnraum liegt (siehe hierzu Kapitel 8 der vorliegenden Arbeit).

Im Fazit wird dargestellt, wie das entwickelte Analyseraster helfen kann, die Wirkungshebel zu erkennen, zu bewerten und auf welche Punkte geachtet werden muss, um gezielt Social Impact bei einem Projekt oder Quartier nachhaltig zu erwirken. Der Ausblick zeigt offene Fragestellungen, Einschränkungen und weitere Forschungsgebiete auf.

PART I

PART I: Literature Review

Im ersten Teil dieser Auftragsforschung wird der Begriff des Social Impact Investings definiert. Weiterhin werden Rahmenwerke und Instrumente zur Wirkungsmessung vorgestellt und unter Betrachtung der Anwendung auf die Immobilienwirtschaft analysiert.

3. Rahmenwerke und Wirkungsmessung

Problemstellung

Einkommens- und Vermögensungleichheit gehören zu den weltweit dringlichsten Problemstellungen. Die sozioökonomische Kluft hat in den letzten Jahrzehnten immens zugenommen, stieg nach dem Ausbruch der globalen Finanzkrise weiter rapide an und wurde schlussendlich durch die COVID-19-Pandemie nur noch stärker ersichtlich. Hohe und steigende Ungleichheit schadet unserer Gesellschaft in vielerlei Hinsicht. Die Ungleichheit kann den sozialen Zusammenhalt beeinträchtigen und kann zu einem schlechteren Gesundheitszustand und Wohlbefinden führen. Daher ist auch eines der nachhaltigen Entwicklungsziele der Vereinten Nationen, die Ungleichheit zu verringern (SDG 10). Ungleichheit kann auch das gesellschaftliche Vertrauen in Institutionen schwächen und politische und soziale Instabilität fördern. Enttäuschtes Vertrauen kann zu Intoleranz und Diskriminierung führen, was an den Ereignissen, welche den jüngsten Bewegungen wie „Black Live Matters“ und „Stop Asian Hate“ vorausgegangen sind, zu sehen ist. Es ist daher erforderlich, dass alle Wirtschaftsakteure sowie die Politik, wenn sie über soziale Wertschöpfung nachdenken, die Bedürfnisse zukünftiger Generationen im Hinblick auf die Bedürfnisse der heutigen Generationen berücksichtigen (Urban Land Institute, 2021).

Verantwortung der Immobilienbranche

Als Kurator der bebauten Umwelt hat die Immobilienbranche eindeutig eine große und verantwortungsvolle Rolle. Die Immobilienwirtschaft nach weiter Definition (zzgl. Architekten, Planer, Kreditgeber, Berater und Bauunternehmen) umfasste in 2020 eine Bruttowertschöpfung von ca. 619 Milliarden Euro, was einen Anteil von 20% der Gesamtwertschöpfung in Deutschland entspricht. Die Bruttowertschöpfung der Immobilienbranche in Deutschland nach enger Definition (Vermittlung, Verwaltung, Handel und Vermietung) umfasste eine Bruttowertschöpfung von 334 Milliarden Euro in 2020, was 11% der Gesamtwertschöpfung ausmacht (ZIA, 2021). Die Langfristigkeit von Immobilienentscheidungen in Bezug auf den bebauten Raum hat eine enorme und gewichtige Auswirkung auf die Umwelt und damit auch auf die Menschen. Durch die Langfristigkeit dieser Entscheidungen kommt der gesellschaftlichen Verantwortung eine besondere Bedeutung zu. Die Möglichkeiten, die Immobilienentwicklung und -investition neu zu konzipieren und mit den lokalen Bedürfnissen und Prioritäten zu verbinden, sind weltweit in den Vordergrund gerückt (Urban Land Institute, 2021). Hierzu hat die Etablierung der SDG’s und die sich daraus entwickelnden Rahmenwerke und Ziele den wesentlichen Anstoß gesetzt und großen Einfluss genommen.

Die Erweiterung des Social Impacts auf eine gesellschaftliche Verantwortung aller Immobilienakteure ist ein wesentliches Postulat dieser Studie.

Marktüberblick

Der Social Impact Investing Markt ist noch ein Nischenmarkt, der vor allem im deutschen Immobilienkontext jung ist und zu welchem es wenig wissenschaftliche Evidenz gibt. Gleichermaßen ist das Thema von hoher und aktueller Relevanz: Immer mehr große Immobilienunternehmen setzen Social Impact Fonds auf und / oder konzipieren Social Impact Investment Quartiere/Projekte. Die gesetzlichen Fristen zur Umsetzung der sozialen und ökologischen Maßnahmen, z.B. im Rahmen des EU Green Deals oder EU Aktionsplans (mehr Informationen hierzu im Kapitel 3.2) dienen als Beschleuniger. Der externe gesetzliche, aber auch gesellschaftliche Druck zwingt die Unternehmen dazu, dieses Thema in den Fokus zu nehmen.

Impact Investments können allerlei soziale und ökologische Ziele verfolgen, jedoch orientieren sie sich in Anlehnung an die 17 Ziele der Vereinten Nationen (SDGs) meistens an den dringendsten Anliegen der Welt, die für einen nachhaltigen Entwicklungsprozess am Wichtigsten sind (mehr Informationen hierzu im Kapitel 3.2).

Nach dem Konzeptvergabeleitfaden des „Hessisches Ministerium für Umwelt Klimaschutz Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017)“ (siehe Kapitel 4) sollen aber auch städtebauliche, architektonische, wohnungswirtschaftliche, energetische und wirtschaftliche Kriterien einbezogen werden. Eine Umsetzung der nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung, wie in der Leipzig-Charta von 2007 gefordert, könnte somit gewährleistet und umgesetzt werden (Hessisches Ministerium für Umwelt Klimaschutz Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017).

Laut dem Global Sustainable Investment Review 2018 der Global Sustainable Investment Alliance (GSIA) beläuft sich das globale, nachhaltige Investmentvermögen (Sustainable Investment) auf 30,682 Milliarden USD in 2018 (22,838 Milliarden USD in 2016). Von 2016 bis 2018 ist das nachhaltige Investmentvermögen um 34% global gewachsen. Sustainable Investments haben inzwischen in jeder Region einen beträchtlichen Anteil am professionell verwalteten Vermögen, der von 18% bis zu 63% reicht. So macht nachhaltiges Investmentvermögen mehr als 50% des gesamten professionell verwalteten Vermögens in Kanada, Australien und Neuseeland aus, fast die Hälfte in Europa, 26% in den USA und 18% in Japan (GSIA, 2018).

Anfang 2020 erreichten die globalen nachhaltigen Investitionen in den fünf wichtigsten Märkten (Europa, USA, Canada, Australien/Asien und Japan), 35,301 Milliarden USD, was einem Anstieg von 15 % in den letzten zwei Jahren (2018-2020) und 55 % in den letzten vier Jahren (2016-2020) entspricht (GSIA, 2020).

Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch im Investor Survey 2020 des Global Impact Investing Network (GIIN) wieder, bei dem 294 der führenden Impact Investoren aus 46 Ländern befragt wurden, die zusammen 404 Milliarden USD an Impact-Investing-Vermögenswerten verwalten: 69% der Befragten sehen den Markt für Impact Investing als stetig wachsend an; 2011 hingegen sahen 75% der Teilnehmer den Markt in seinem Anfangsstadium (Hand et al., 2020).

Die Wirkung nachhaltiger Investments kann derzeit noch als moderat bezeichnet werden; dies liegt vor allem daran, dass viele Investoren und Finanzdienstleister Impact mit ESG (Environmental Social Governance (ESG)) gleichsetzen. Doch durch die Berücksichtigung von ESG-Kriterien wird nicht automatisch ein Impact erzielt (Busch et al., 2021; Busch, Carroux, Heeb, Köbel, & Paetzhold, 2020).

Status Quo

Nachhaltige Investments werden immer öfter als ein wichtiger Hebel zur Erreichung gesellschaftlicher Ziele, wie zum Beispiel den Entwicklungszielen (Sustainable Development Goals (SDGs)) der Vereinten Nationen (United Nations, UN), betrachtet (Busch et al., 2020; Kölbel et al., 2020). Doch was sich hinter dem Begriff verbirgt und wie ein Einfluss auf die Realwirtschaft erzielt wird bzw. erzielt werden kann, ist nicht eindeutig erkenntlich.

Wir befinden uns noch in der Entwicklungsphase der Messung des Social Impacts: Verschiedene Akteure entwickeln derzeit Messinstrumente, Begrifflichkeiten und versuchen Branchenstandards zu definieren. Es gibt gegenwärtig noch kein einheitliches Rahmenwerk, das sich zum Zeitpunkt der Entstehung dieser Studie durchgesetzt hat und welches bei der Zielsetzung, Strukturierung, Wirkungsmessung und dem Reporting eingesetzt wird. Die Akteure orientieren sich zumeist an verschiedenen, zwar bereits anerkannten Tools und Systemen, die jedoch mangels einheitlicher Begriffsdefinitionen, mangels einheitlicher Modelle zur Messung eine Vergleichbarkeit und damit auch eine Datensammlung sowie vergleichbare und transparente Branchenstandards schwierig machen.

3.1. Social Impact Investing

«Impact is fundamentally about change» (Kölbel et al., 2020, S. 555). Impact wird als Veränderung eines bestimmten sozialen oder ökologischen Parameters, welcher durch eine Aktivität verursacht wird, definiert. Impact wird weiterhin anhand von drei bestimmenden Merkmalen definiert (Kölbel et al., 2020):

1. Veränderung gegenüber dem Ist-Zustand
2. Bezug auf einen klar definierten Parameter
3. Implikation von Kausalität

Hierbei ist auch zwischen dem Investor Impact (Veränderungen, die eine Aktivität von Investoren im Company Impact verursacht) und dem Company Impact (Veränderung, die die Aktivität eines Unternehmens in spezifischen sozialen und ökologischen Parametern bewirkt) zu differenzieren. Investoren haben in der Regel keinen, oder nur eine begrenzte Auswirkung auf soziale oder ökologische Parameter. Investoren haben aber Einfluss auf Unternehmen, welche wiederum Einfluss auf relevante soziale und ökologische Parameter haben (Busch et al., 2020; Kölbel et al., 2020). Veränderungen in Unternehmen durch Investoren können durch drei primäre Wirkungsmechanismen erzielt werden (Busch et al., 2020; Kölbel et al., 2020):

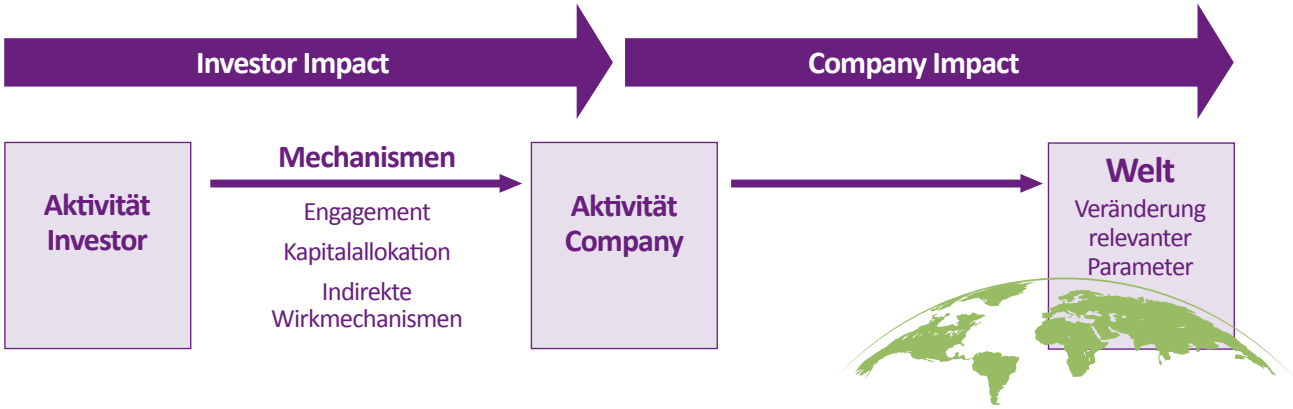
1. Shareholder Engagement
2. Kapitalallokation
3. indirekte Wirkungsmechanismen wie Stigmatisierung (öffentliche Infragestellung der Legitimation eines Unternehmens), Endorsement (öffentliche Unterstützung eines Unternehmens), Benchmarking (Messung von Unternehmen anhand von Ratingagenturen oder Indizes) und Demonstration (Ermutigung anderer Investoren dem Beispiel zu folgen)

Das Unternehmen selbst hat nur dann eine Wirkung, wenn es soziale Ergebnisse erzeugt, die sonst nicht eingetreten wären. Es muss eine sogenannte Additionalität bieten, das heißt, es muss die Quantität oder Qualität der sozialen Ergebnisse des Unternehmens über das hinaus erhöhen, was alternativ eingetreten wäre (Brest & Born, 2013).

Was die finanzielle Dimension betrifft, so scheint die Rückzahlung des investierten Kapitals eine Mindestanforderung für Impact Investment zu sein (Freireich & Fulton, 2009; Höchstädter & Scheck, 2015). Freireich und Fulton (2009) unterteilen die Investoren-Gruppe des Impact Investments in „Impact-First-Investoren", welche in erster Linie die Wirkung ihres Investments maximieren und dementsprechend auf potentielle Renditen verzichten, während „Finance-First-Investoren" versuchen, primär ihre Mindestrenditeanforderungen zu erfüllen bzw. bewusst nach Investitionen suchen, die überdurchschnittliche Erträge liefern.

Nachhaltige Investitionen (Sustainable Investments) sind ein Investitionsansatz, bei dem ökologische, soziale und Governance-Faktoren in Kombination mit finanziellen Überlegungen die Auswahl und das Management von Investitionen leiten (GSIA, 2018). Laut GSIA (2018) umfassen nachhaltige Investments die folgenden sieben Aktivitäten und Strategien:

1. Negatives/ausschließendes Screening
2. Positives/Best-in-Class-Screening
3. Normenbasiertes Screening
4. ESG-Integration
5. Nachhaltigkeitsorientiertes Investieren
6. Impact/Community Investing
7. Corporate Engagement und Shareholder Aktivismus



Wirkungsmechanismus nachhaltiger Anlagen (entnommen aus Busch et al. (2020, S. 25))

Wie schon 2016 ist die größte nachhaltige Anlagestrategie weltweit das negative/exklusive Screening (19,8 Milliarden USD), gefolgt von ESG-Integration (17,5 Milliarden USDr) und Corporate Engagement/Aktionärsaktion (9,8 Milliarden USD). Negatives Screening (d.h. der Ausschluss von Unternehmen die nicht im Einklang mit nachhaltigen Wertevorstellungen agieren) bleibt die am häufigsten verfolgte Strategie Europas, ESG-Integration wird am meisten in den USA, Kanada, Australien/ Neuseeland angewandt und Corporate Engagement und Shareholder Aktivismus ist die dominierende Strategie in Japan. Das normbasierte Screening hat seit 2016 in Europa an Boden verloren, da deutlich weniger Vermögen nach dieser Strategie verwaltet wird. Trotz eines bescheidenen Wachstums in Kanada und eines schnelleren Zuwachses in Japan bei den Vermögenswerten, die im Rahmen des normenbasierten Screenings verwaltet werden, sank das globale Gesamtvolumen dieser Vermögenswerte von 2016 bis 2018 (GSIA, 2018).

Die Bezeichnung Impact Investing trat während eines Events der Rockefeller Foundation 2007 zum ersten Mal auf, bei dem ausgewählte Investoren einen neuen Investitionsansatz zu definieren versuchten, der mehr als nur finanzielle Rendite generieren kann (Höchstädter & Scheck, 2015). Impact Investing stellt laut GSIA (2018) ein kleines Segment der nachhaltigen Investitionen (Sustainable Investments) dar.

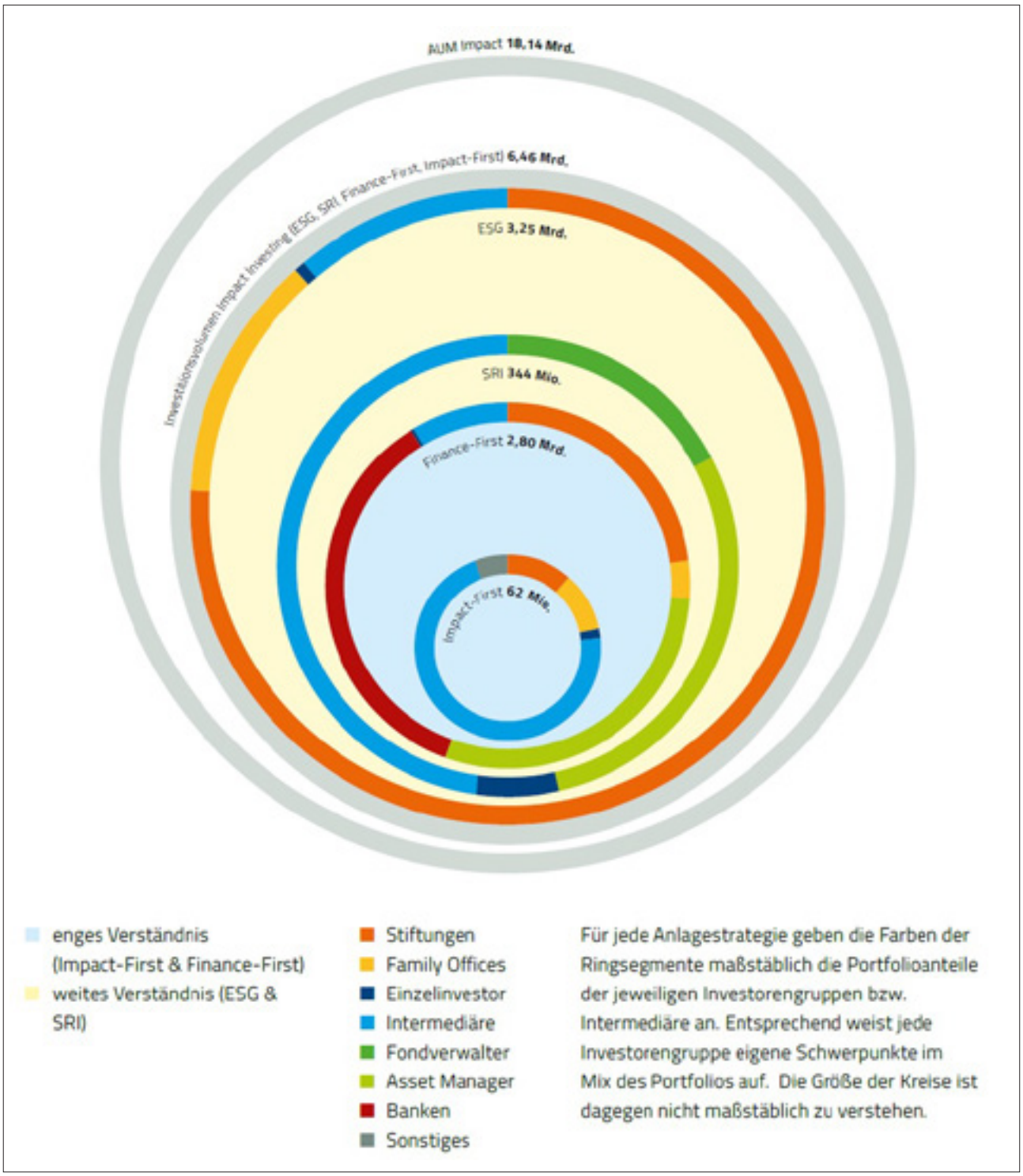
Unter Impact Investments versteht man Investitionen, die mit der Absicht getätigt werden, neben einer finanziellen Rendite auch positive, messbare soziale und ökologische Auswirkungen zu erzielen. Die Wirkung von Impact Investments ist also nicht eine Folge einer Investition, eine Externalität (positiv oder negativ), sondern stellt den Zweck dieser Art von Investitionen dar (Chiappini, 2017). Impact Investments können sowohl in Schwellen- als auch in Industrieländern getätigt werden und zielen auf eine Bandbreite von Renditen von unter dem Marktniveau bis zum Marktzins ab - je nach den strategischen Zielen der Investoren.

Der wachsende Markt für Impact Investments stellt Kapital zur Verfügung, um die drängendsten Herausforderungen der Welt in Sektoren wie nachhaltige Landwirtschaft, erneuerbare Energien, Naturschutz, Mikrofinanzierungen und erschwingliche und zugängliche Basisleistungen wie Wohnen, Gesundheit und Bildung anzugehen (GIIN, 2021b). Impact Investing umfasst Community Investing, bei dem Kapital gezielt an traditionell unterversorgte Einzelpersonen, oder Gemeinschaften geleitet wird, oder Finanzierungen, die Unternehmen mit einem klaren sozialen oder ökologischen Zweck zur Verfügung gestellt werden (GSIA, 2018). Impact Investments beziehen sich zudem entweder auf ökologische Ziele (Environmental oder Green Impact Investing), soziale Ziele (Social Impact Investing) oder eine Kombination aus beidem (INREV, 2020). Die Umsetzung von den vorgenannten sozialen und ökologischen Zielen sind Teile der gesellschaftlichen Verantwortung, welche wir alle zu tragen haben; insbesondere unter Beachtung der Langfristigkeit von Immobilienentwicklungen. Somit ist Impact Investing eine Aufgabe und Pflicht der Immobilienwirtschaft.

Spektrum der Investitionen (entnommen aus INREV (2020, S. 8))

Das Marktvolumen in Deutschland hängt vom Verständnis und der Trennschärfe des Begriffs „Impact Investing“ ab. Es werden vier Anlagestrategien unterschieden (im Einklang mit der Unterscheidung des OECD Kapitalspektrums aus den Berichten zu Impact Investing 2015):

Das enge Verständnis umfasst Impact-First und Finance-First, während das weite Verständnis noch Socially Responsible Investments und ESG Investments umfasst. Impact Investing im weiten Verständnis umfasst ca. 6,5 Milliarden Euro Marktvolumen, während Impact Investing im engeren Sinne ca. 2,9 Milliarden Euro in Deutschland umfasst (Then & Schmidt, 2020).



Zwiebelschalenmodell Impact Investing in Deutschland nach Anlagestrategien und Investorengruppen (entnommen aus Then und Schmidt (2020, S. 16))

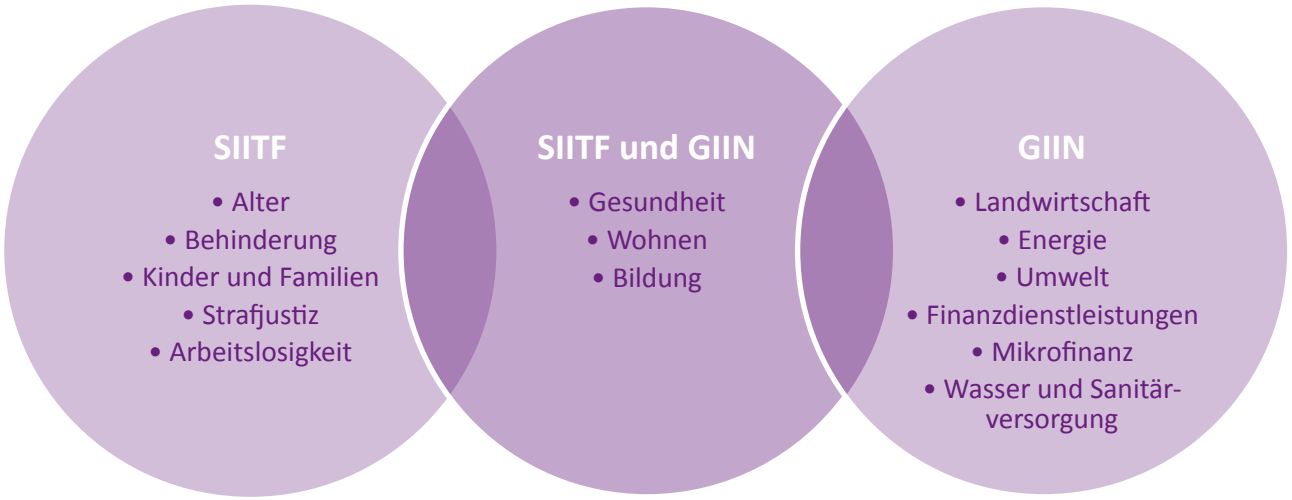
Sozialer Bedarf/Begünstigter	Nachfrage	Angebot
Soziale Zielbereiche	**Organisation der Lieferung**	**Investoren-Absicht**
Soziale Kernbereiche wie Alter, Behinderung, Gesundheit, Kinder und Familien, Öffentliche Ordnung und Sicherheit, (bezahlbarer) Wohnraum, Arbeitslosigkeit oder Bildung und Ausbildung	Obligatorische Berichterstattung, externe Zertifizierung oder Etikettierung oder gesetzlich vorgeschriebene Auflagen	Meldepflichtige oder gesetzlich vorgeschriebene Beschränkungen
Begünstigter Kontext	**Messbarkeit der sozialen Auswirkungen**	**Rendite-Erwartung**
Gefährdete Bevölkerung nach Soziodemografie, Standort oder Einkommen	Formale Bewertung (bewertet oder nicht)	Kapitalrendite oder Gewinn gleich oder niedriger als die risikobereinigte Marktrendite
Gut/Dienstleistung		
Weder vollständig öffentlich noch vollständig privat		

Social Impact Investing Charakteristika, Attribute und Eignung (in Anlehnung an OECD (2015))

Es gibt verschiedene Ansätze sowie Richtlinien, um Social Impact Investing zu klassifizieren und Rahmenbedingungen zu schaffen. Einen anerkannten Leitfaden bieten die nach OECD festgelegten Charakteristika und Attribute von Social Impact Investing. Laut OECD kann eine Transaktion nur dann als Social Impact Investing angesehen werden, wenn sie die vorgegebenen Zulässigkeitsgrenzen für jedes der sieben Merkmale (siehe Abbildung Social Impact Investing Charakteristika, Attribute und Eignung (in Anlehnung an OECD (2015)) erfüllt. Dieser Ansatz erlaubt jedoch Variationen bei den Grenzen des Social Impact Investings, die unterschiedlichen Zwecken bei der Definition Rechnung tragen (OECD, 2015). Je nach Kontext sind einige Merkmale relevanter als andere, insbesondere die sozialen Ziele bzw. Bereiche und die finanzielle Rendite sowohl in der Definition als auch in ihrer Beziehung zueinander.

Die Ansichten über Bereiche, die in das Social Impact Investing aufgenommen werden sollen, können je nach unterschiedlichen Perspektiven der an der jeweiligen Transaktion beteiligten Akteure variieren. Die vorherrschende Meinung in der Literatur besagt, dass Impact Investing nicht auf bestimmte Demografien, Geografien, Wirkungsziele, Sektoren, Anlageklassen oder Finanzinstrumente beschränkt ist (Best & Harji, 2013). Obwohl Impact Investment Maßnahmen oft auf unterversorgte Bevölkerungsgruppen abzielen, kann Impact Investing im Sinne einer gesellschaftlichen Verantwortung durchaus einer breiteren Bevölkerung zugutekommen (Evenett & Richter, 2011; Harji & Jackson, 2012). Es kann eine Reihe von Wirkungszielen verfolgt werden, die entweder eng mit einem bestimmten Sektor verknüpft sind, oder in einer Reihe von Sektoren erreicht werden können (Höchstädter & Scheck, 2015).

Zum Beispiel konzentrierte sich die Social Impact Investment Taskforce Forum (SIITF), eingerichtet von der G8 während der britischen Präsidentschaft, die im ersten Jahr nur Industrieländer einschloss, auf soziale Themen, während Organisationen, die in Entwicklungsländern tätig sind, eine breitere Sichtweise einnehmen können. Das Global Impact Investing Network (GIIN) auf der anderen Seite ist ein globales Netzwerk, das versucht, Mainstream-Investoren für Social Impact Investing zu gewinnen, so dass sie dazu neigen, die Zielbereiche in Übereinstimmung mit traditionelleren Investitionssektoren zu kategorisieren. Die unten stehende Abbildung zeigt einen Vergleich der sozialen Bereiche, auf die sich die SIITF konzentriert, mit den Sektoren, die das GIIN für globale Investoren und Intermediäre umreißt. Überraschenderweise überschneiden sich nur drei Bereiche (Gesundheit, erschwinglicher Wohnraum und Bildung), was verdeutlicht, wie stark sich die Perspektiven unterscheiden können (OECD, 2015).

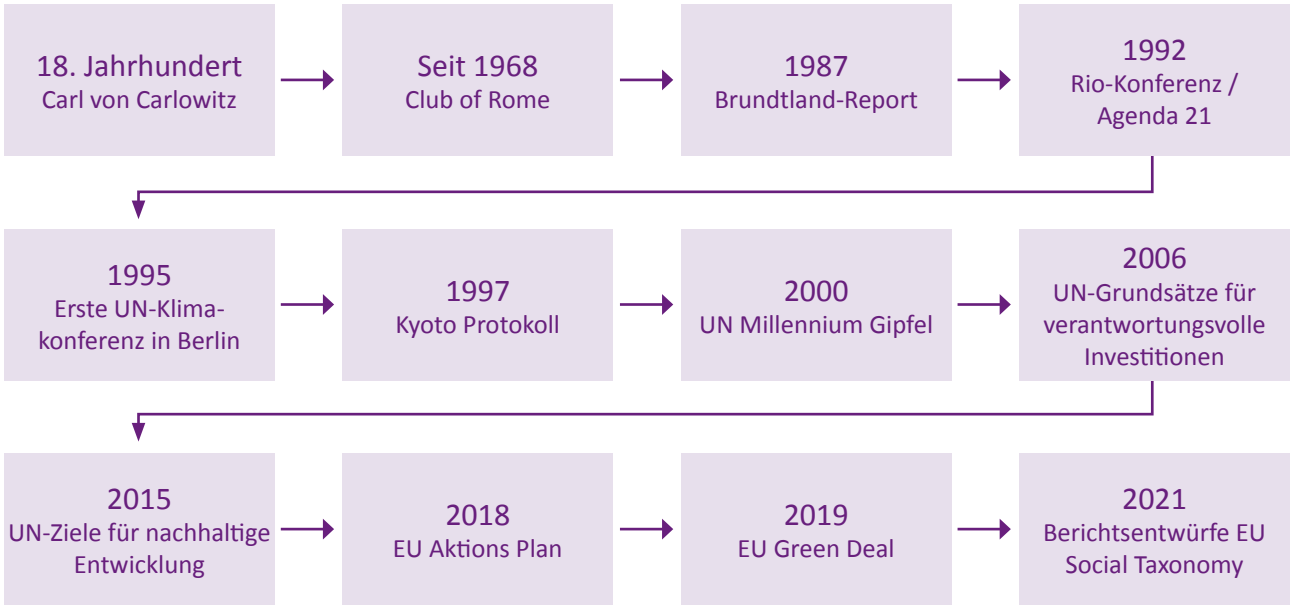


Soziale Bedürfnisse und Investitionsbereiche (in Anlehnung an OECD (2015, S. 62))

3.2. Nachhaltigkeit – Internationale Regularien und Maßnahmen

Unternehmen werden nicht nur durch die mediale Aufmerksamkeit auf ihre gesellschaftliche Verantwortung hinsichtlich der Folgen der sozialen und ökologischen (Aus)Wirkungen ihrer Handlungen und Entscheidungen aufmerksam gemacht, sondern sie werden vom Staat durch Publikationen, Verordnungen und Gesetze entsprechend dazu in die Verpflichtung genommen.

Die folgende Abbildung zeigt eine Übersicht der nationalen und internationalen Auslöser, Regularien und Maßnahmen:



Nationale und internationale Auslöser, Regularien und Maßnahmen (eigene Darstellung EBS REMI 2021)

Insbesondere durch die UN Millennium Declaration im Jahr 2000 wurden erstmals auf globaler Ebene konkrete Ziele mit einer zeitlichen Deadline formuliert und festgeschrieben. Diese Millennium Ziele stellen die Grundlage für die SDG's („Sustainable Development Goals", SDG), die nachhaltigen Entwicklungsziele aus dem Jahr 2015 dar.

Die wichtigsten internationalen Regularien und Maßnahmen, die das Rahmenwerk für Impact Investing darstellen und auch die Grundlagen für Social Impact Investments legen, werden im folgenden Kapitel kurz erläutert. Der Fokus liegt auf EU Regularien und Verordnungen.

3.2.1 UN Millennium Declaration 2000

Im September 2000 kamen die Staats- und Regierungschefs der Welt aus 189 Ländern am Sitz der Vereinten Nationen in New York zusammen, um die Millenniumserklärung der Vereinten Nationen zu verabschieden, in der sie sich zu einer neuen globalen Partnerschaft zur Bekämpfung der extremen Armut verpflichtet haben und eine Reihe von zeitlich begrenzten Zielen - mit einer Frist bis 2015 – festlegt wurden, die als Millenniums-Entwicklungsziele bekannt geworden sind (United Nations, 2000).

Die acht Millenniums-Entwicklungsziele (MDGs) umfassen die folgenden Ziele (United Nations, 2015a), wobei mit Ziel Nr. 7 die Grundlage und Forderung einer globalen ökologischen Nachhaltigkeit festgehalten wurde:

1. Beseitigung von extremer Armut und Hunger
2. Grundschulbildung für alle Kinder
3. Gleichberechtigung der Geschlechter und Ermächtigung von Frauen
4. Senkung der Kindersterblichkeit
5. Verbesserung der Gesundheit von Müttern
6. Bekämpfung von HIV/AIDS, Malaria und anderen Krankheiten
7. Gewährleistung ökologischer Nachhaltigkeit
8. Globale Partnerschaft im Dienste der Entwicklung

Die UN Millenniums Deklaration stellt den globalen Startschuss der Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Zielen dar und führte zur Implementierung erster Rahmenwerke, Prinzipien, Regularien und Gesetzen.

3.2.2 UN Prinzipien für verantwortliches Investieren (PRI)

Im Rahmen der Umsetzung der MDGs ist bereits 2006 die Investoreninitiative UN Prinzipien für verantwortliches Investieren („Principles for Responsible Investments“, PRI) entstanden. In dieser Investoreninitiative wurden sechs Prinzipien definiert:

1. Einbezug von ESG-Themen in Analyse- und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich
2. Aktiver Anteilseigner sein und Berücksichtigung von ESG-Themen in der Anlagepolitik und -praxis
3. Unternehmen, in die investiert wird, um eine angemessene Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen anhalten
4. Akzeptanz und Umsetzung der Prinzipien in der Investmentbranche vorantreiben
5. Zusammenarbeiten, um die Effektivität bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern
6. Bericht über die Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien (PRI, 2019)

Durch die PRI wurde die Begrifflichkeit ESG eingeführt (PRI, 2019). Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat daraufhin eine Definition der einzelnen ESG-Kategorien aufgelistet (BaFin, 2019):

Environmental/Umwelt	Social/Soziales	Governance/ Unternehmensführung
• Klimaschutz • Anpassung an den Klimawandel • Schutz der biologischen Vielfalt • Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen • Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling • Vermeidung und Verminderung der • Umweltverschmutzung • Schutz gesunder Ökosysteme • Nachhaltige Landnutzung	• Einhaltung anerkannter arbeitsrechtlicher Standards (keine Kinder- und Zwangsarbeit, keine Diskriminierung) • Einhaltung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes • Angemessene Entlohnung, faire Bedingungen am Arbeitsplatz, Diversität sowie Aus- und Weiterbildungschancen • Gewerkschafts- und Versammlungsfreiheit • Gewährleistung einer ausreichenden Produktsicherheit, einschließlich Gesundheitsschutz • Gleiche Anforderungen an Unternehmen in der Lieferkette • Inklusive Projekte bzw. Rücksichtnahme auf die Belange von Gemeinden und sozialen Minderheiten	• Steuerehrlichkeit • Maßnahmen zur Verhinderung von Korruption • Nachhaltigkeitsmanagement durch Vorstand • Vorstandsvergütung in Abhängigkeit von Nachhaltigkeit • Ermöglichung von Whistle Blowing Gewährleistung von Arbeitnehmerrechten • Gewährleistung des Datenschutzes • Offenlegung von Informationen

Musterdefinitionen ESG (eigene Darstellung in Anlehnung an BaFin (2019))

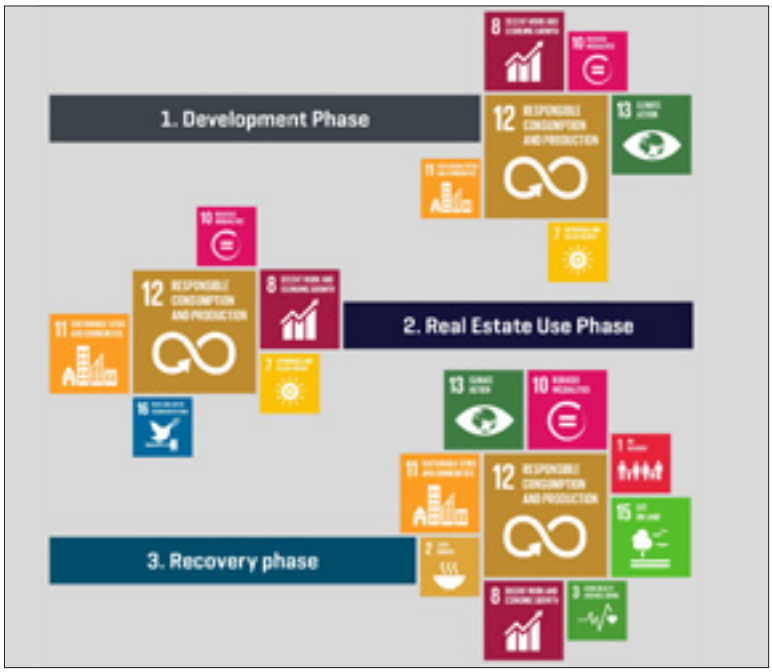
3.2.3 Sustainable Development Goals: Agenda 2030

Im Jahr 2015 wurden auf dem UN Summit in Paris die acht MDGs der Millennium Declaration durch die weltweiten Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDGs) überarbeitet und ergänzt. Am 25. September 2015 wurde die „Transformation unserer Welt: die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ (Agenda 2030) durch die Generalversammlung der Vereinten Nationen („United Nations“, UN) verabschiedet. Die Agenda 2030 umfasst 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung („Sustainable Development Goals“, SDG), welche in 169 Unterziele aufgegliedert wurden. Die Erreichung dieser erweiterten Ziele ist bis 2030 vorgesehen (United Nations, 2015b).

Diese Ziele sollen im Folgenden weltweit als gemeinsame Sprache und normatives Rahmenwerk zur Bestimmung und Einordnung übergeordneter Wirkungsziele fungieren. Die Immobilien- und Finanzbranche spielt bei der Zielerreichung eine wesentliche Rolle.

Die 17 globalen Ziele für nachhaltige Entwicklung der Agenda 2030 (entnommen aus Bundesregierung (2021))

RICS ordnet die folgenden SDGs der Immobilenbranche zu (RICS, 2021)



SDGs der Immobilienwirtschaft (entnommen aus RICS (2021))

3.2.4 EU Aktionsplan

Auf diesen globalen Meilensteinen (UN Millennium Declaration & UN Paris Agreement) aufbauend hat die Europäische Kommission am 08. März 2018 den „EU Aktionsplan: Finanzierung nachhaltigen Wachstums“ (EU Aktionsplan) aufgestellt, welcher für die Finanzbranche über unterschiedliche Verordnungen zu verschiedenen Zeitpunkten einzuhalten ist. Die Immobilienbranche ist hier noch nicht explizit erarbeitet.

Ein nachhaltiges Finanzwesen berücksichtigt dabei umweltbezogene und soziale Erwägungen bei Investitionsentscheidungen. Die Umwelterwägungen beziehen sich auf die Anpassung an den Klimawandel und die Abschwächung von dessen Folgen, während die sozialen Erwägungen Fragen im Zusammenhang mit Ungleichheit, Teilhabe, Beschäftigungsverhältnissen und Investitionen die Menschen und die Gemeinschaft berühren (Europäische Kommission, 2018). Die Berücksichtigung von sozialen und ökologischen Auswirkungen ist Aufgabe und Pflicht der Unternehmen - nun auch durch entsprechende Verordnungen untermauert - um ihrer gesellschaftlichen Verantwortung gegenüber der Umwelt und den Menschen nachzukommen.

Der EU Aktionsplan richtet sich an das Finanzwesen und hat anhand der Agenda 2030 sowie der Annahme des Pariser Klimaschutzübereinkommens drei Ziele definiert (Europäische Kommission, 2018):

1. Um ein nachhaltiges und integratives Wachstum zu erreichen, sind die Kapitalflüsse auf nachhaltige Investitionen umzulenken.

2. Bewältigung finanzieller Risiken, die aus dem Klimawandel, der Ressourcenknappheit, der Umweltzerstörung und sozialen Problemen entstehen.

3. Förderung der Finanz- und Wirtschaftstätigkeit in Bezug auf Transparenz und Langfristigkeit.

Durch die Berücksichtigung umweltpolitischer und sozialer Ziele sollen finanzielle Auswirkungen ökologischer und sozialer Risiken begrenzt werden. Um diese Ziele des EU Aktionsplans umsetzen zu können, wurden wiederum zehn Einzelmaßnahmen definiert (Europäische Kommission, 2018):

1. Einführung eines EU-Klassifikationssystems für nachhaltige Tätigkeiten
2. Normen und Kennzeichen für umweltfreundliche Finanzprodukte
3. Förderung von Investitionen in nachhaltige Projekte
4. Berücksichtigung der Nachhaltigkeit in der Finanzberatung
5. Entwicklung von Nachhaltigkeitsbenchmarks
6. Bessere Berücksichtigung der Nachhaltigkeit in Ratings und Marktanalysen
7. Klärung der Pflichten institutioneller Anleger und Vermögensverwalter
8. Berücksichtigung der Nachhaltigkeit in den Aufsichtsvorschriften
9. Stärkung der Vorschriften zur Offenlegung von Nachhaltigkeitsinformationen und zur Rechnunglegung
10. Förderung einer nachhaltigen Unternehmensführung und Abbau von kurzfristigem Denken auf den Kapitalmärkten

Ein primäres Ziel des Aktionsplans war die Entwicklung einer EU-Taxonomie um durch einheitliche Definitionen, vergleichbare Informationen über nachhaltige Investitionen erheben zu können (Europäische Kommission, 2018).

Die Taxonomie-VO (Verordnung (EU) 2020/852) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 definiert Kriterien zur Festlegung, inwieweit eine Wirtschaftstätigkeit als ökologisch nachhaltig zu bezeichnen ist (eine entsprechende Verordnung bezüglich sozialer Kriterien ist geplant; erste Entwürfe wurden im Sommer 2021 vorgelegt und sollen bis Herbst 2021 überarbeitet werden). Eine Einstufung als ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeit ist aber nur möglich, wenn diese Tätigkeit gemäß den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte einschließlich der Erklärung über die grundlegenden Prinzipien und Rechte bei der Arbeit durch die Internationale Arbeitsorganisation (IAO), der acht Kernarbeitsnormen der IAO und der Internationalen Charta der Menschenrechte durchgeführt werden (sog. Mindestschutz). Ziel dabei ist es, den Grad der ökologischen Nachhaltigkeit eines Investments ausweisen zu können. Die Kriterien für ökologische Nachhaltigkeit (Art. 3 a) bis d) Taxonomie-

VO), beziehen sich in erster Linie darauf, dass definierte Umweltziele (Art. 9 Taxonomie-VO) eingehalten werden müssen. Zudem sollen sich die Umweltziele gegenseitig nicht erheblich beeinträchtigen (Art. 17 Taxonomie-VO) und gewährleisten, dass der Mindestschutz (Art. 18 Taxonomie-VO) umgesetzt wird (Taxonomie-VO, 2020). Die Taxonomie-VO definiert 6 Umweltziele gemäß Art. 9 a) bis f) (Taxonomie-VO, 2020):

1. Klimaschutz
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Die nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
4. Der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
6. Der Schutz und die Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Um u.a. technische Evaluierungskriterien der Umweltziele zu erarbeiten, wurde die technische Expertengruppe („EU Technical Expert Group on Sustainable Finance", TEG) geschaffen. In dem Bericht inklusive Anhang werden sieben Wirtschaftszweige untersucht und Kriterien erarbeitet. Gebäude sind dabei ein eigener der sieben Wirtschaftszweige (EU Technical Expert Group on Sustainable Finance, 2020a, 2020b).

Die zunehmende Bedeutung des Impact Investings, vor allem getrieben durch die Initiativen der EU in Europa, lässt sich auch anhand der Zahlen der Global Sustainable Investment Review 2018 und 2020 ableiten (GSIA, 2018, 2020): zu Beginn des Jahres 2020 erreichten die weltweiten nachhaltigen Investitionen 35,3 Milliarden USD in den fünf großen Märkten, was einem Anstieg von 15 % in den letzten zwei Jahren (2018-2020) entspricht. Europa meldete für den Zeitraum 2018 (USD 12,3 Milliarden) bis 2020 (USD 10,7 Milliarden) einen Rückgang des Wachstums nachhaltiger Kapitalanlagen um 13 %, was jedoch auf eine geänderte Messmethodik zurückzuführen ist, aus der die europäischen Daten für den diesjährigen Bericht stammen (ein Vergleich zur vorherigen Messmethodik liegt leider nicht vor, aufgrund der Komplexität der regulatorischen Änderungen innerhalb Europas in den Vergleichszeiträumen).

3.2.5 EU Green Deal

Zusätzlich zum EU Aktionsplan, mit weiteren Anforderungen und Strategien zur Umsetzung der Agenda 2030 der Vereinten Nationen, wurde am 11. Dezember 2019 der europäische Grüne Deal für eine nachhaltige EU-Wirtschaft (EU Green Deal) vorgestellt. Um die EU zu einer fairen und wohlhabenden Gesellschaft zu führen, mit einer modernen, ressourceneffizienten und wettbewerbsfähigen Wirtschaft, sollen bis 2050 keine Netto-Treibhausgasemissionen mehr freigesetzt werden und das Wirtschaftswachstum soll von der Ressourcennutzung abgekoppelt werden. Weiterhin ist der Schutz, die Bewahrung und die Verbesserung des Naturkapitals der EU sowie der Schutz der Gesundheit und des Wohlergehens der Menschen vor umweltbedingten Risiken und Auswirkungen ein Ziel des EU Green Deals (Europäische Kommission, 2019). Der EU Green Deal legt konkrete Ziele fest, welche die vorgenannten Rahmenwerke (z.B. die MDGs und SDGs) und Regularien vorgegeben haben. Durch die konkrete Festlegung der Ziele und die Verknüpfung mit Daten soll Impact Investing (verpflichtend) umgesetzt werden; die Unternehmen werden somit in die Verantwortung gegenüber der Gesellschaft gezogen.

Der EU Green Deal umfasst die folgenden Ziele (Europäische Kommission, 2019):

1. Ambitionierte Klimaschutzziele der EU für 2030 und 2050
2. Versorgung mit sauberer, erschwinglicher und sicherer Energie
3. Mobilisierung der Industrie für eine saubere und kreislauforientierte Wirtschaft
4. Energie- und ressourcenschonendes Bauen und Renovieren
5. Raschere Umstellung auf eine nachhaltige und intelligente Mobilität
6. Ein faires, gesundes und umweltfreundliches Lebensmittelsystem
7. Ökosystem und Biodiversität erhalten und wiederherstellen
8. Null-Schadstoff-Ziel für eine schadstofffreie Umwelt

Die folgenden Ziele des EU Green Deal betreffen die Immobilienbranche:

Das Ziel "Versorgung mit sauberer, erschwinglicher und sicherer Energie" umfasst auch die Eindämmung des Risikos der Energiearmut, welches Haushalte betrifft, die sich aufgrund der Sicherung des Mindestlebensstandards wich-

tige Energiedienstleistungen nicht leisten können (Europäische Kommission, 2019). Hier zeigt sich insbesondere eine Schnittstelle der sozialen und ökologischen Themen.

Im Rahmen des Zieles „Mobilisierung der Industrie für eine saubere und kreislauforientierte Wirtschaft“ soll der Aktionsplan für Kreislaufwirtschaft entworfen werden, welcher einen Schwerpunkt auf Maßnahmen für ressourcenintensive Sektoren wie der Bauindustrie legen wird.

Das Ziel “Energie- und ressourcenschonendes Bauen und Renovieren“ wird mit Rechtsvorschriften über Gesamtenergieeffizienz versuchen, den Energieverbrauch von Gebäuden (derzeit 40% des Energieverbrauches) zu senken; gleichzeitig soll die derzeitige Renovierungsquote von 0,4% bis 1,2% durch Initiativen verbessert werden (Europäische Kommission, 2019).

Aber auch die Ziele in Bezug auf die Kreislaufwirtschaft und die Energie- und ressourcenschonende Bau- und Renovierungsweise weist soziale Komponenten auf, wie zum Beispiel den positiven Einfluss von (vielfältigen, nachhaltigen) baulichen Strukturen auf die Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt eines Immobilenprojektes/-objektes.

3.2.6 EU Social Taxonomy

Im Vordergrund des EU Aktionsplans (Kapitel 3.2.4) stand die Entwicklung der EU-Taxonomie, um mit einheitlichen Definitionen verlässliche und vergleichbare Informationen über nachhaltige Investitionen transparent erheben zu können. Zuerst wird die Taxonomie bezüglich der Eindämmung des Klimawandels behandelt und später auf Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit ausgeweitet (Europäische Kommission, 2018). Die jeweiligen Schlüsselthemen werden bis dato in den folgenden Verordnungen festgehalten:

- Taxonomieverordnung (Taxonomie-VO) vom 18. Juni 2020,
- Offenlegungsverordnung (Offenlegungs-VO) vom 27. November 2019 und
- Benchmarkverordnung (Benchmark-VO) vom 27. November 2019.

Im Juli 2021 hat die Subgruppe 4 einen Berichtsentwurf bezüglich der EU Social Taxonomy vorgelegt. Dieser Berichtsentwurf ist ein wichtiger Schritt im Rahmen der von der Plattform zu erbringenden Leistungen zur Beratung der Kommission in Bezug auf mögliche Erweiterungen des Taxonomierahmens über ökologisch nachhaltige Tätigkeiten hinaus, um soziale Ziele und Tätigkeiten, die der ökologischen Nachhaltigkeit erheblich schaden, sowie solche, die keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit haben, zu erfassen.

Die diesbezüglichen Empfehlungen der Plattform werden in einen Bericht der Kommission einfließen, in dem die Bestimmungen beschrieben werden, die für eine Ausweitung des Anwendungsbereichs der Taxonomie-Verordnung erforderlich wären und der gemäß Artikel 26 (2a und 2b) der Taxonomie-Verordnung bis Ende 2021 angenommen werden soll (Europäische Kommission, 2021).

Nach Darstellung der vorhandenen und geplanten Regularien und Maßnahmen und deren Einfluss auf die Social Impact Investmentthematik, werden im Folgenden nun die bisher bestehenden und meist genutzten Wirkungsmessungsinstrumente vorgestellt und analysiert in Bezug auf die Anwendbarkeit für die Messung von Social Impact im Immobilienbereich.

3.3 Instrumente und Rahmenwerke zur Wirkungsmessung

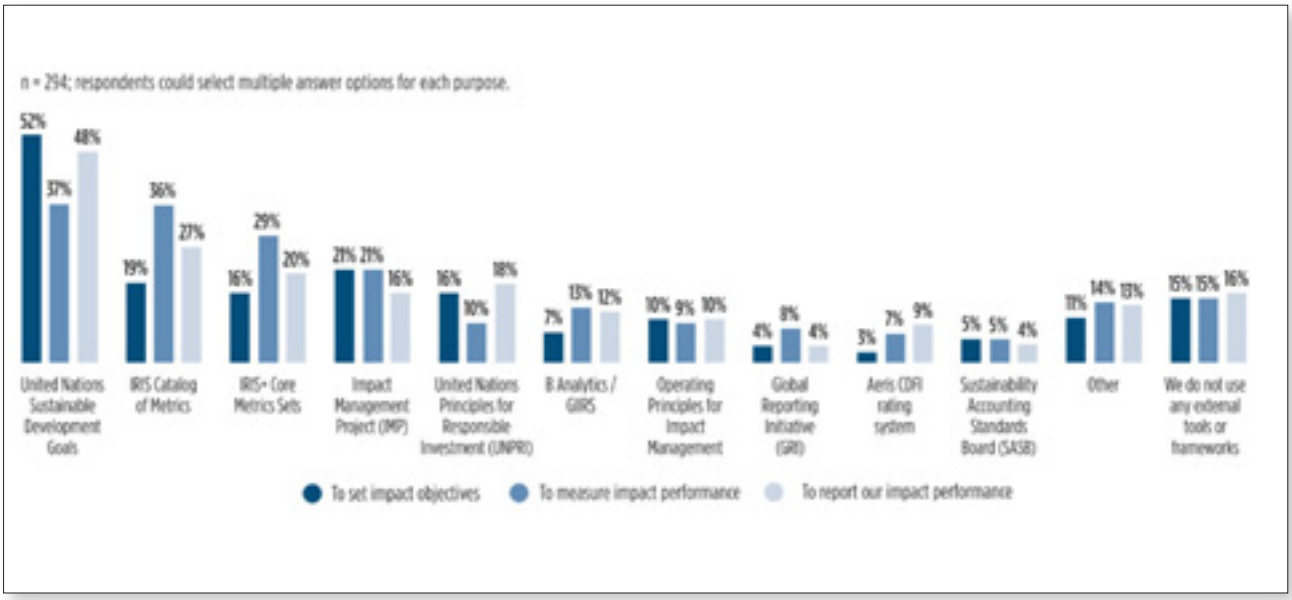
Um sich der Thematik der Wirkungsmessung zu nähern, ist zunächst eine Auseinandersetzung mit den nachfolgenden Begriffen notwendig und hilfreich. Die Wirkungslogik ist der Zusammenhang zwischen dem geplanten Wirkungsziel und den eingesetzten Ressourcen/Leistungen; die Wirkungslogik lässt sich als Wirkungstreppe mit drei Ebenen abbilden:

Outputs (Die Angebote/Produkte bzw. ihre Nutzung durch ihre relevanten Zielgruppen lassen sich als Outputs beschreiben), Outcomes (Outcomes werden erreicht, wenn die Outputs der Zielgruppe neue Fähigkeiten und Möglichkeiten eröffnen und zu veränderten Perspektiven und Verhaltensformen, führen) und Impact (Idealerweise sorgen Outcomes für einen bleibenden positiven Wandel auf der gesellschaftlichen Ebene, welche sich als Impact definieren) (ICG, 2021). Outputs sind messbar und können dem Social Impact direkt zugeordnet werden, während Outcomes nach dem Output antizipiert werden, aber selten messbar und dem Social Impact zurechenbar sind (PGIM, 2020). Ziel dieser Auftragsforschung ist die Messung des Social Impacts. Hiermit sollen die Möglichkeiten der Übernahme sozialer und gesellschaftlicher Verantwortung im Immobilienbereich und deren Messbarkeit/Impact aufgezeigt werden.

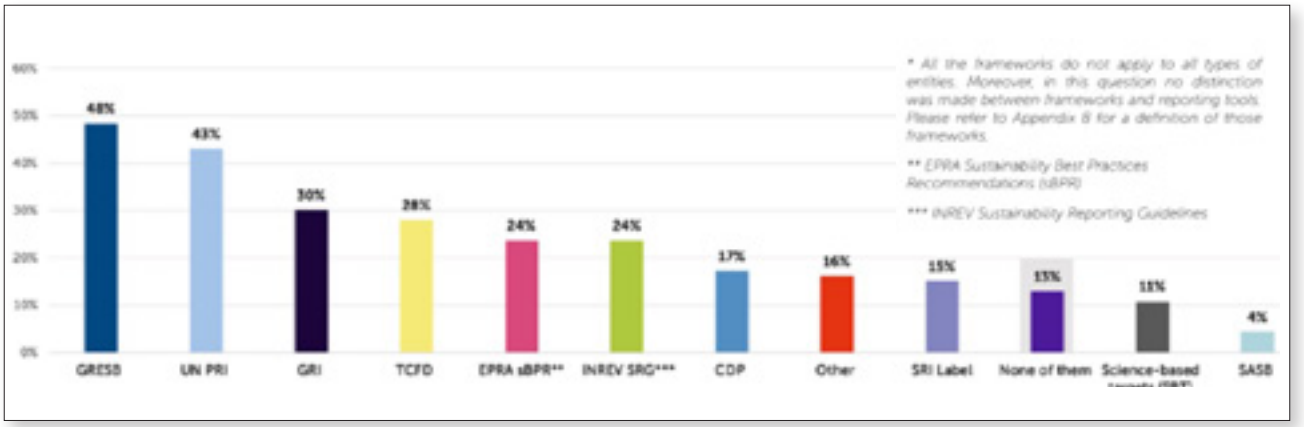
Die Komplexität der Prozesse und der Mangel an normativen Rahmenbedingungen werden als die wichtigsten Herausforderungen für eine systematische und explizite Berücksichtigung von ESG-Faktoren in der Vermögensbewertung gesehen. In Deutschland wird die mangelnde Konsistenz von EU-Vorschriften und nationalen Regelungen stark betont (Green Soluce & IEIF, 2021).

Derzeit gibt es verschiedene internationale Richtlinien und Standards sowie Zertifizierungen, welche die Orientierung und Vergleichbarkeit von Impact Investing gewährleisten sollen. Hier zeigt sich ein starkes Bewusstsein im Markt: Bei einer Umfrage des GIIN Investor Survey 2020 sehen 59% einen gewissen Fortschritt und 39% einen signifikanten Fortschritt bei der Verfeinerung der Managementpraktiken zur Wirkungsmessung; 65% der Befragten sehen einen gewissen Fortschritt und 29% einen signifikanten Fortschritt in Bezug auf das gemeinsame Verständnis der Definition und Segmentierung des Marktes für Impact Investing.

In der ersten Ausgabe des GIIN Investor Survey in 2010 verwendeten 85% der Befragten ihre eigenen proprietären Wirkungsmessungssysteme. Ein Jahrzehnt später nutzen 89% externe Systeme, Tools und Frameworks für die Wirkungsmessung von Impact Investing. Die am häufigsten verwendeten Wirkungsmessungssysteme sind die SDGs (73 %), der IRIS-Katalog der Metriken (46 %), die IRIS+ Core Metrics Sets (36 %) und die fünf Dimensionen der Wirkungskonvention des Impact Management Project (IMP) (32 %) (Hand et al., 2020).



Verwendung von Tools, Frameworks und Systemen, nach Zweck (entnommen aus Hand et al. (2020, S. 18))



Am häufigsten verwendete Frameworks und Berichtsschemata (entnommen aus Green Soluce und IEIF (2021, S. 16)

Laut der Studie von Green Soluce und dem Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière (IEIF) über die ESG Trends in Europa sind GRESB (48%), UN-PRI (43%), und INREV Sustainability Reporting Guidelines (24%) die am häufigsten verwendeten Rahmenwerke für institutionelle Investoren und Fondsmanager. TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) und GRI werden von 28% bzw. 30% der Befragten als Berichtsstandards genutzt. Sie bedienen die Berichtsbedürfnisse aller Teilnehmer - unabhängig davon, ob es sich um institutionelle Investoren, Fondsmanager oder Immobilienunternehmen handelt. Obwohl das Rahmenwerk der nachhaltigen Entwicklungsziele der Vereinten Nationen in der Kategorie „Sonstiges" nicht erwähnt wurde, gaben mehr als 55% der Befragten an, ihre Auswirkungen anhand dieser Ziele zu bewerten (Green Soluce & IEIF, 2021).

In einem nächsten Schritt werden die gängigsten Instrumente zur Wirkungsmessung und Rahmenwerke im Bereich Impact Investing gegenübergestellt, welche im folgenden Kapitel kurz erläutert werden:

Rahmenwerke					
Operating Principles for Impact Management	Impact Management Framework	TONIIC Rahmenwerk	INREV Impact Investing	GRI	GRESB

Messung		
IRIS Datenbank	TONIIC Rahmenwerk	ECORE

Zertifikate						
DGNB	BREEAM	LEED	HQE	Green Start	CASBEE	WELL

Übersicht der gängigsten Rahmenwerke, Instrumente zur Wirkungsmessung und Zertifikate (eigene Darstellung EBS REMI 2021)

3.3.1 Operating Principles for Impact Management

Ein Referenzrahmen an Arbeitsprinzipien (Operating Principles for Impact Management) für wirkungsorientierte Investmentprozesse wurde im April 2019 von der International Finance Corporation (IFC) erstellt (IFC, 2019b).

Die Grundsätze des Impact Management berufen sich auf der einen Seite auf die Kernelemente eines zuverlässigen Impact-Management-Systems und zum anderen auf die Transparenz hinsichtlich der Einhaltung der Grundsätze durch den Unterzeichner. Diese Grundsätze umfassen den gesamten Prozess und gliedern sich in fünf Elemente, denen wiederum neun Grundsätzezu Grunde liegen (IFC, 2019a).

Die Operating Principles for Impact Management können als übergreifende Standards bei der Steuerung eines wirkungsorientierten Investmentprozesses dienen. Diese Prinzipien sind ein breit angelegter Weg, um maßgeschneiderte Ansätze zu unterstützen, mit denen Fondsmanager für Impact Investing zur Verantwortung gezogen werden können. Die Prinzipien sind aber lediglich für die Anwendung durch Fondsmanager konzipiert und können daher nicht auf alle Akteure der (Immobilen)wirtschaft ausgeweitet werden. Weiterhin stellen diese Prinzipien lediglich einen Handlungsrahmen da, der durch individuelle (soziale und / oder ökologische) Maßnahmen ausgefüllt werden muss, welche aber nicht weiter im Rahmen dieser Prinzipien definiert sind. Es gibt daher einen gewissen Auslegungsspielraum und -potential für ein sogenanntes Impact Washing. Impact Washing umfasst dabei die Nutzung des Begriffes „Impact“ als Marketinginstrument, um Kapital anzuziehen oder den Ruf zu verbessern, ohne sich tatsächlich auf materielle Lösungen für ökologische und gesellschaftliche Herausforderungen zu konzentrieren.

3.3.2 Impact Management Framework

Das Impact Management Project (IMP) bietet ein Forum, um einen globalen Konsens über die Messung, das Management und die Berichterstattung von Nachhaltigkeitsauswirkungen zu schaffen. Es ist relevant für Unternehmen und Investoren, die ESG-Risiken managen wollen sowie für diejenigen, die ebenfalls einen positiven Beitrag zu globalen Zielen leisten wollen. Das Impact Management Project (IMP) hat in Zusammenarbeit mit über 2.000 Investoren und Unternehmen „Impact-Klassen“ entwickelt, die Investitionen mit ähnlichen Impact-Merkmalen auf der Grundlage ihrer Impact-Leistungsdaten (oder, im Falle neuer Investitionen, ihrer Impact-Ziele) gruppieren. Kurz gesagt, eine Wirkungsklasse kombiniert die Wirkung der zugrundeliegenden Anlage(n) einer Investition mit dem Beitrag, den der Investor zu dieser Wirkung leistet (IMP, 2018).

Die Impact-Asset-Klassen wurden entwickelt, um Anlegern zu helfen, die Impact-Performance (oder, falls es sich um ein neues Produkt handelt, die Impact-Ziele) einer Investition oder eines Portfolios von Investitionen zu beschreiben (IMP, 2018).

Das IMP liefert mit seinen Klassifizierungen, Wirkungsdimensionen und Impact-Asset-Klassen einen übergreifenden methodischen Rahmen um Wirkungen zu verstehen, zu erfassen und zu steuern. Ähnlich wie die Operating Principles for Impact Management ist das Impact Management Framework ein breit angelegter Weg, um maßgeschneiderte Ansätze zu unterstützen mit denen Investoren und Unternehmen die Wirkung des Impact Investing verstehen, erfassen und steuern können. Diese Grundsätze regen aber die verschiedenen Akteure an, miteinander in den Austausch zu treten. Dadurch, dass individuelle (soziale und / oder ökologische) Maßnahmen ausgefüllt werden müssen, aber im Rahmen der Prinzipien nicht weiter definiert wurden, ergibt sich ein gewisser Auslegungsspielraum und Potential für ein sogenanntes Impact Washing.

Die Methodik des IMP mit seinen Klassifizierungen, Wirkungsdimensionen und Impact-Asset-Klassen werden wir im Folgenden auch auf unser Analyseraster und Messmodell anwenden.

3.3.3 IRIS Datenbank

Hinsichtlich der sektoralen Standardisierung von Instrumenten hat das GIIN einen Katalog erarbeitet, der es Marktakteuren ermöglicht, ökologische und/oder soziale Wirkungsindikatoren auszuwählen, die nach Sektoren wie Bildung, Gesundheit und Zugang zu finanziellen Mitteln geordnet sind. Der Katalog trägt den Namen Impact Reporting Investment Standard (IRIS) und hat die Aufgabe, Transparenz, Glaubwürdigkeit und Rechenschaftspflicht bei der Wirkungsmessung in der gesamten Impact Investing Branche zu unterstützen. Sowohl die Beschrei-

bung der Metriken als auch deren Berechnungen werden offengelegt. Im Jahr 2019 hat das GIIN das IRIS+ System veröffentlicht. IRIS+ bietet ein allgemein anerkanntes Impact Accounting System an, kombiniert aus den am häufigsten verwendeten Wirkungskennzahlen des Impact Investment mit Forschung, Evidenz und praktischen Umsetzungshilfen. Der IRIS-Katalog der Metriken ist eine Komponente des IRIS+ Systems (GIIN, 2021a; McCarthy, Emme, & Glasgo, 2019).

Die IRIS Datenbank bietet Parameter für verschiedenste Industriebereiche und Sektoren an, welche Impact Investing messbar machen sollen. Diese sind bereits sehr umfangreich, könnten aber gewiss noch ergänzt werden, vor allem bezogen auf die Interkorrelation der verschiedenen Industrien und Sektoren. Weiterhin sollte der Bereich der Immobilienwirtschaft weiter unterteilt werden, vor allem in Bezug auf die verschiedenen Immobiliennutzungsarten. Die derzeitigen Parameter beziehen sich vor allem auf den Bereich des Wohnens und sollten, um eine umfassende Darstellung der Immobilienindustrie vornehmen zu können, auch andere Immobiliennutzungsarten, wie z.B. Gewerbeimmobilen umfassen. Insbesondere werden bestimmte Parameter zur Messung von bezahlbarem Wohnen, wie z.B. PD5833 (Percentage Affordable Housing – Bezahlbarer Wohnraum in Prozent) oder Pl1748 (Client Savings Premium – Kunden Einsprungs Prämie) im Rahmen dieser Auftragsforschung für das zu entwickelnde Messmodell genutzt (siehe auch Kapitel 6.2.1).

3.3.4 TONIIC Rahmenwerk

TONIIC ist eine globale Gemeinschaft von Vermögenseigentümern, die über das gesamte Kapitalspektrum hinweg eine größere positive Nettoauswirkung auf den Planeten und seine Bewohner anstreben. Zu den Mitgliedern gehören rund 500 vermögende Privatpersonen, Family Offices und Stiftungen, die in mehr als 25 Ländern auf der ganzen Welt ihren Einfluss über das Spektrum von Kapital und persönlichen Ressourcen ausweiten. TONIIC stellt sich eine Welt vor, in der alle Investitionen den Planeten und seine Bewohner ehren und arbeitet daher an der Erweiterung und Verbesserung des Ökosystems für Impact Investing (TONIIC, 2019b).

Es gibt laut Toniic zwei Dimensionen des Impact Investing: (1) dass die zugrundeliegenden Unternehmen, in die investiert wird, zu Lösungen für große Weltprobleme beitragen, und (2) dass die Absicht des Investors für positive Veränderungen durch oder mit der Investition zum Ausdruck kommt. Dies wird in der durch Toniic ergänzten IMP-Wirkungsklassenmatrix deutlich (TONIIC, 2019a).

Um die Bemühungen von Toniic mit der Branche abzustimmen und Daten zu berichten, die im gesamten Ökosystem für Impact-Investitionen vergleichbar sind, hat Toniic die für seine Mitglieder interessanten Impact-Themen den Zielen für nachhaltige Entwicklung und die SDGs einer Auswahl von Impact-Metriken aus dem IRIS-Katalog 4.0i zugeordnet (Toniic, 2019b). In 2016 wurde die TONIIC SDG Impact Themen Matrix erstellt, welche 60 Themen den SDGs und ihren Unterzielen zuordnet (TONIIC, 2019a). Ziel ist es, Impact-Investoren zu ermöglichen ihre Investitionen an den SDGs auszurichten und dadurch eine größere Übereinstimmung und Synergien bei globalen Investitionsmöglichkeiten zu finden (TONIIC, 2019b).

TONIIC erweitert das Modell des Impact Management Framework und bietet einen breit angelegten Weg, um maßgeschneiderte Ansätze zu unterstützen mit denen Investoren und Unternehmen die Wirkung des Impact Investing verstehen, erfassen und steuern können.

Ähnlich wie die Operating Principles for Impact Management und das Impact Management Framework ergibt sich ein gewisser Auslegungsspielraum bezüglich der Definitionen der sozialen und ökologischen Maßnahmen, da eine einheitliche Definition nicht hinterlegt ist. Damit ergibt sich ein Potential für ein sogenanntes Impact Washing. Die Unterlegung der SDGs mit den Impact-Metriken aus dem IRIS-Katalog 4.0 liefert eine Orientierung in Bezug auf die Messbarkeit der SDGs; dies sollte aber noch nach Sektoren und Industrien verfeinert werden. Eine Zuordnung zu einer Industrie wie beispielsweise der Immobilienindustrie würde helfen, schneller und effizienter die passenden Metriken und unterliegenden SDGs für die Immobilienprojekt/-objekt zu finden und vergleichbar messbar zu machen.

Im Rahmen dieser Auftragsforschung ist der Zusammenhang zwischen IRIS und TONIIC insbesondere durch Verknüpfung der genutzten Parameter im Rahmen des Messmodells für den Bereich bezahlbares Wohnen (siehe auch Kapitel 6.2.1 „Urban Mix“) ersichtlich: PD5833 (Percentage Affordable Housing – Bezahlbarer Wohnraum in Prozent) ist dem SDG 1 und 11 zuzuordnen, während Pl1748 (Client Savings Premium – Kunden Einsparungs Prämie) dem SDG 1 zuzuordnen ist. Hieraus ergibt sich wiederum der direkte Link zu den SDGs und MDGs im Rahmen des zu entwickelnden Messmodells, welches die Basis für nachhaltiges Investieren darstellt.

3.3.5 Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Das GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ist eine private, gewinnorientierte Umweltkennzeichnungsorganisation. Sie wurde 2009 gegründet und widmet sich speziell dem Sektor der Immobilienanlagen. Es ist der internationale Vergleichsmaßstab für die ESG-Performance von „realen" Vermögenswerten und seine Hauptzielgruppe sind Immobilieninvestoren (Green Soluce & IEIF, 2021). Die Methodik ist über verschiedene Regionen, Investmentvehikel und Immobilientypen hinweg konsistent und orientiert sich an internationalen Berichtsrahmen, wie TCFD, GRI und PRI. Das GRESB Real Estate Assessment bietet Investoren Informationen und Werkzeuge, um die ESG-Risiken und -Chancen ihrer Investitionen zu überwachen und zu managen und um sich auf die zunehmend strengeren ESG-Verpflichtungen vorzubereiten. Durch diese Bewertung erhalten die Berichtenden vergleichende Geschäftsinformationen darüber, wo sie im Vergleich zu ihren Mitbewerbern stehen, eine Roadmap mit den Maßnahmen, die sie ergreifen können, um ihre ESG-Performance zu verbessern, und eine Kommunikationsplattform, um mit Investoren in Kontakt zu treten (GRESB, 2021).

Der GRESB Real Estate Benchmark besteht aus Teilnehmern, die sowohl die Management- als auch die Leistungs-Komponente absolvieren, das GRESB Development Benchmark bewertet die Bereiche Management und Entwicklung. Wenn das Unternehmen jedoch sowohl ständige Investitionen als auch Entwicklungsprojekte hat und sich sowohl als Betreiber von Gebäuden als auch in Entwicklungsaktivitäten engagiert, wird die Teilnahme an beiden Benchmarks dringend empfohlen. Als Ergebnis erhalten die Teilnehmer zwei GRESB-Bewertungen, zwei Benchmark-Berichte, zwei Peer-Groups usw., die zeigen, wie die Unternehmen ihre jeweiligen Aktivitäten in beiden Benchmarks angehen (GRESB, 2021).

GRESB Real Estate Assessment bewertet die Leistung anhand von drei ESG-Komponenten - Management, Leistung und Entwicklung. Jeder Indikator ist einer der drei ESG-Dimensionen zugeordnet (GRESB, 2021). Die Indikatoren stellen die (Aus)Wirkungen des Unternehmens auf die Menschen und Umwelt dar. Die Berücksichtigung dieser sozialen und ökologischen (Aus)Wirkungen ist Auswuchs der wachsenden gesellschaftlichen Verantwortung, der sich Unternehmen zu stellen haben.

GRESB umfasst die Bewertung des Immobilenanlagevermögens aus Sicht der Investoren. Die jeweiligen Begrifflichkeiten und Auslegungen der einzelnen Kategorien sind dezidiert in Leitfäden erläutert und ergeben somit ein solides Rahmenwerk zur vergleichbaren Bewertung des Immobilienanlagevermögens, welches wenig Spielraum für sogenanntes Impact Washing lässt. GRESB ist im Rahmen dieser Auftragsforschung nur limitiert auf das zu entwickelnde Messmodell anzuwenden, da GRESB auf Unternehmens- und nicht auf Objektebene anzuwenden ist. Die Gewichtung der Faktoren E-S-G laut den GRESB-Benchmarks wurde für das zu entwickelnde Messmodell diskutiert, aber verworfen, da gesellschaftliche Verantwortung Kern dieser Auftragsforschung ist und ökologische Kriterien lediglich in ihrer Schnittstellenform zu sozialen Aspekten betrachtet werden.

3.3.6 Global Reporting Initiative (GRI)

Die Global Reporting Initiative (GRI) wurde Ende 1997 mit dem Ziel gegründet, weltweit anwendbare Richtlinien für eine nachhaltige Entwicklung zu entwickeln und über ökonomische, ökologische und soziale Leistungen zu berichten, zunächst für Unternehmen und später für jede staatliche oder nichtstaatliche Organisation (Green Soluce & IEIF, 2021).

Die GRI-Standards schaffen eine gemeinsame Sprache für Organisationen - um über ihre Nachhaltigkeitsauswirkungen auf konsistente und glaubwürdige Weise zu berichten. Dies verbessert die globale Vergleichbarkeit und ermöglicht es Organisationen, transparent und rechenschaftspflichtig zu sein (GRI, 2021). Die jeweiligen Begrifflichkeiten und Auslegungen sind in Leitfäden erläutert und geben somit ein solides Rahmenwerk zur vergleichbaren Bewertung des Immobilienanlagevermögens, welches wenig Spielraum für sogenanntes Impact Washing lässt.

Dieses Modell lässt sich auf die vorliegende Auftragsforschung nur beschränkt anwenden, da die angesprochenen sozialen und ökologischen Themen eher auf der Managementebene aufsetzen. Hierbei wird analysiert inwieweit ein Unternehmen Nachhaltigkeitsauswirkungen beurteilt und berichtet. Eine Anwendung auf ein Immobilienprojekt/-objekt ist nicht vorgesehen.

3.3.7 INREV Impact Investing

INREV ist die europäische Vereinigung für Investoren in nicht börsennotierte Immobilienvehikel. INREV definiert Impact Investing in Bezug auf seine Kerneigenschaften „Intentionalität", „Additionalität" und „Messbarkeit" in Verbindung mit finanziellen Zielen, die alle entscheidend für das Verständnis sind, was Impact Investing für Immobilien bedeutet (INREV, 2020).

INREV hat die wichtigsten sozialen und ökologischen Ziele den Impact-Kategorien sowie den UN SDGs in den folgenden Abbildungen (Beispiele für Immobilien-Wirkungskategorien in Verbindung mit den UN-SDGs (entnommen aus INREV (2020, S. 11)) gegenüber gestellt (INREV, 2020, S. 11).

Diese Kernmerkmale geben einen ersten Eindruck der brennenden sozialen und ökologischen Themen, umfassen aber lediglich einen Teil des Social and Environmental Impact Investings. Die Merkmale sind sehr generisch gehalten und greifen nicht in die Tiefe der jeweiligen Problematiken ein. Beispielweise betrifft der Bereich Wohnen zwar bezahlbares Wohnen (SDG 1, 10, 11), umfasst aber auch Merkmale wie Sicherheit und Verfügbarkeit von sozialen Unterstützungsleistungen, welche nicht durch die genannten SDGs und deren jeweiligen Unterzielen abgedeckt werden können.

Weiterhin sind diese Kernmerkmale auch nicht auf alle Arten von Quartieren und Immobilienutzungsarten anwendbar. Beispielsweise ist die Umsetzung von Zielen und Kriterien der Bereiche Wohnen und Bildung bei Gewerbeimmobilien nur beschränkt bis gar nicht möglich. Somit entfällt hierbei ein Teil der Kriterien, wodurch sich eine Vergleichbarkeit verschiedener Immobilienprojekte anhand dieses Modells als kompliziert gestaltet.

Die Bereiche (bezahlbares) Wohnen, Gesundheit, Bildung, Regeneration und grünes Bauen sind Bestandteile eines erfolgreichen Quartiers (wenn auch nicht immer kumulativ) und beeinflussen auch verschiedene Immobiliennutzungsarten (mehr Informationen hierzu im Kapitel 6.2). Die vorgenannten Bereiche finden sich im Messmodell wieder und stellen abermals einen Link zu den SDGs und somit MDGs dar.

Beispiele für Immobilien-Wirkungskategorien in Verbindung mit den UN-SDGs (entnommen aus INREV (2020, S. 11))

3.3.8 ESG Circle of Real Estate (ECORE)

Ende 2019 wurde die Initiative ECORE ESG-Circle of Real Estate ins Leben gerufen. Mittlerweile umfasst die Initiative ECORE ein breites Feld von über 100 Teilnehmern und sechs Immobilien-Verbänden. Innerhalb ECORE agiert zudem die Gruppe der ESG- Solution Partner (20 Dienstleistungsunternehmen), die die Investorenseite auf dem Weg zu klimaneutralen Gebäuden als beratende Sparrings-Partner und operative Umsetzer von Nachhaltigkeitsmaßnahmen unterstützen. Die Mitglieder der Initiative ECORE (ESG Circle of Real Estate) haben einen Scoring-Standard entwickelt, um die Nachhaltigkeit in Immobilienportfolios transparent, messbar und vergleichbar zu machen. Das Scoring bildet über die ESG-Themen hinaus auch die erforderlichen Taxonomie-Kriterien des Pariser Klimaschutzabkommens und des EU-Green-Deal ab. Stakeholder können anhand eines Prozentwertes im Rahmen des einheitlichen Kriterienkataloges von 0 bis 100 erkennen, wie gut eine Immobilie bzw. ein Portfolio die Klima-Ziele und ESG-Kriterien erfüllt (ECORE, 2021).

ECORE ist speziell auf die Immobilienwirtschaft zugeschnitten. Derzeit umfasst dieses Messmodell aber vor allem ökologische Aspekte im Einklang mit den Taxonomie-Kriterien des Pariser Klimaschutzabkommens und des EU-Green-Deal. Eine Ausweitung auf die sozialen Aspekte von ESG ist zu erhoffen, sobald die EU die entsprechenden Verordnungen erlässt.

Die ökologischen Aspekte sind Teil einer erfolgreichen nachhaltigen Quartiers- und Immobilienentwicklung, werden aber im Rahmen dieser Auftragsforschung nur als Schnittstelle angesprochen. Eine Ausweitung auf soziale Kriterien ist demnach zu erhoffen und kann sich gegebenfalls an dieser Auftragsforschung orientieren. Fokus der vorliegenden Auftragsforschung ist die Entwicklung eines Messmodells , anhand dessen soziale Kriterien und Merkmale von Quartieren und Immobilienprojekten und Immobilienobjekten vergleichbar gemessen werden können. Genau wie bei ECORE wird ein einheitlicher Kriterienkatalog zugrunde gelegt und bepunktet. Die Stakeholder können dann anhand der Punkte ihren sozialen Footprint erkennen und vergleichen.

3.3.9 Immobilienzertifikate

Neben den vorher beschriebenen Rahmenwerken, Reportingstandards und Wirkungsinstrumenten gibt es aber auch eine Reihe von branchenübergreifenden Ratingagenturen bzw. Zertifizierungen, die ESG- und Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen. Genau wie bei den Frameworks gibt es aber bislang keinen einheitlichen Standard für solche Benchmarks.

Im Folgenden werden kurz die bekanntesten internationalen Zertifikate genannt (kein Anspruch auf Vollständigkeit[1]):

- DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)
- BREEAM (Building Research Establishment Environmental)
- CASBEE (Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency)
- Green Star
- HQE (Haute Qualité Environnementale)
- LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)
- WELL

Die britische Nachhaltigkeitszertifizierung BREEAM gibt es schon seit 1990 und ist somit die älteste Zertifizierung. Das amerikanische Pendant, LEED, entstand 1998 und DGNB wurde 2007 gegründet. Hierbei sieht man, dass das Thema der Nachhaltigkeit schon vor der Implementierung des Begriffs ESG in der Immobilienbranche diskutiert wurde.

Die Nutzung von Gebäudezertifizierungssystemen wird in Großbritannien und Europa beobachtet, mit einer signifikanten Anzahl in großen Städten. Osteuropäische Länder zeigen eine erhöhte Aktivität. BREEAM und LEED sind in allen Regionen weit verbreitet, während sich HQE und DGNB auf den französischen und deutschsprachigen Raum konzentrieren (Green Soluce & IEIF, 2021).

Die Vielzahl an Zertifikaten und ein fehlendes Vergleichsportal der Zertifikate stellen die Immobilienbranche vor die Herausforderung, einen guten Überblick und Vergleich der Details der vorhandenen Zertifizierungsmöglichkeiten zu erhalten. Dies betrifft alle Stakeholder, vom Investor, Entwickler, Nutzer und der öffentlichen Hand. Die Zertifizierungen sind (meist) kostenpflichtig und je nach Wahl mit einem deutlich erhöhten Aufwand verbunden. Viele der Zertifikate beziehen sich derzeit vorwiegend auf die ökologischen und nur wenig auf soziale Aspekte der Immobilienbranche.

Die Investoren und auch Nutzer fragen Zertifizierungen vermehrt an und diese entwickeln sich langsam zu einem Branchenstandard. Insbesondere Investoren haben vermerkt ein Auge auf Nachhaltigkeitszertifikate geworfen, da diese nachweislich das Mietniveau (ca. 1,5% bis 3,8 bei Büroimmobilien) und auch den Wertzuwachs (ca. 6,85% bis 7,5% bei Büroimmobilien) steigern. Auch in der Büroprojektentwicklung ist der Trend der Nachfrage nach Nachhaltigkeitszertifikaten ersichtlich: 42% der Büroprojektentwicklungen in Top-Lagen der Big 7-Städte in Deutschland sind zertifiziert, oftmals mit einer Gold oder Platin Ausprägung (JLL, 2021).

[1] Die Darstellung der internationalen Immobilienzertifikate ist nicht Kern der Arbeit. Dennoch ergeben sich aus den genannten Zertifikaten immer wieder Schnittstellen zu den ökologischen und sozialen Kriterien, welche dann in dieser Arbeit aufgegriffen und thematisiert werden.

4

4. Konzeptvergabeverfahren

Der Impact Investing Markt (enge Definition: Finance-First und Impact-First) umfasst in Deutschland ca. 2,9 Milliarden Euro (Then & Schmidt, 2020). Insgesamt könnte es noch viel mehr solcher Projekte geben sofern bezahlbare Grundstück zur Verfügung stehen. Eine Möglichkeit den Mangel an bezahlbaren Grundstücken zu beheben, ergibt sich aus einer Änderung der Konzeptvergabeverfahren der Kommunen.

Das Hessische Ministerium für Umweltschutz, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat im Oktober 2017 den Leitfaden „Grundstücksvergabe nach Qualität von Konzepten“ veröffentlicht: „Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist eine zentrale Aufgabe kommunaler Politik und Verwaltung“ (Hessisches Ministerium für Umwelt Klimaschutz Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017, S. 4). Hierbei steht die wachsende Nachfrage nach Wohnraum der immer knapper werdenden Ressource „Wohnraum“ gegenüber. Die Konzeptvergabe bietet sich daher als Instrument zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums an. Gleichzeitig ermöglicht diese Art der Konzeptvergabe auch die Verfolgung übergeordneter strategischer Ziele innerhalb der Kommunen (Hessisches Ministerium für Umwelt Klimaschutz Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017). Die Kommunen stellen sich mit einem angepassten Vergabeverfahren ihrer gesellschaftlichen Verantwortung.

Laut Priska Hinz, Hessische Ministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, führt die Vergabe von Grundstücken nach Höchstgeboten zu höheren Mieten oder Eigentumspreisen. Eine Durchbrechung der Preisspirale kann laut Frau Hinz durch die Vergabe nach inhaltlichen Konzepten erreicht werden. Die Konzeptvergabe soll daher nicht nach dem Höchstgebot, sondern nach dem besten Nutzungskonzept erfolgen. Laut dem Leitfaden sollen hierbei neben dem Höchstgebot auch städtebauliche, architektonische, wohnungswirtschaftliche, energetische und wirtschaftliche Kriterien einbezogen werden. Eine Umsetzung der nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung, wie in der Leipzig-Charta von 2007 gefordert, kann somit gewährleistet und umgesetzt werden (Hessisches Ministerium für Umwelt Klimaschutz Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017).

„Im Rahmen von Konzeptvergaben werden kommunale Grundstücke nicht ausschließlich zum Höchstpreis, sondern im Rahmen von wettbewerblichen Verfahren nach der Qualität des Nutzungskonzeptes unter Bewertung des Erfüllungsgrades der vorgegeben ökologischen, sozialen, wohnungs- und städtebaulichen Kriterien in Erbpacht vergeben oder veräußert“ (Hessisches Ministerium für Umwelt Klimaschutz Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017, S. 10). Der Preis des Grundstücks soll bei der Vergabe nur eine untergeordnete Rolle spielen (entweder als nicht dominanter Teil der Bewertungsmatrix oder als Zahlungsverpflichtung). Rechtliche Anforderungen, insbesondere aus dem Kommunalrecht, Europäischen Beihilferecht und Vergaberecht, müssen dabei beachtet werden. Insbesondere bei der Veräußerung des Grundstücks unterhalb des Marktwertes muss das Beihilferecht geprüft werden (Hessisches Ministerium für Umwelt Klimaschutz Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017).

Die Bewertung des Konzeptes erfolgt über gewichtete Wertungskriterien (ggf. auch Ober- und Untergrenzen innerhalb dieser), welche sich aus der Projektbeschreibung ableiten lassen müssen. Diese Wertungskriterien und ihre Gewichtung werden bei Ausschreibung bekannt gemacht und können nur in äußerst seltenen Fällen angepasst werden (Hessisches Ministerium für Umwelt Klimaschutz Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017).

Der Leitfaden leitet die Wertungskriterien bei der Konzeptvergabe im Bereich der Architektur und des Städtebaus aus der Leipzig-Charta von 2007 ab (Hessisches Ministerium für Umwelt Klimaschutz Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017, S. 28):

- Herstellung und Sicherung qualitätsvoller öffentlicher Räume
- Modernisierung der Infrastrukturnetze und Steigerung der Energieeffizienz
- Aktive Innovations- und Bildungspolitik
- Städtebauliche Aufwertungsstrategien verstetigen
- Stärkung der lokalen Wirtschaft und der lokalen Arbeitsmarktpolitik
- Aktive Bildungs- und Ausbildungspolitik für Kinder und Jugendliche
- Leistungsstarken und preisgünstigen Stadtverkehr fördern

Die Bewertung nach einem Schulnotensystem, wonach nicht jedem einzelnen Wertungsaspekt im Vorhinein ein konkre¬ter Punktwert zugeordnet werden muss ist laut Rechtsprechung des BGH (04.04.2017, X ZB 3/17) zulässig. Die Entscheidung über die Gewichtung kann auch erst nach Eingang des Konzeptes getroffen werden, bedarf dann aber einer detaillierten Begründung und Dokumentation der Werteentscheidungen (Hessisches Ministerium für Umwelt Klimaschutz Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017).

Weitere Wertungskriterien (wie sozialgerechte Wohnungsbaupolitik und Ressourcenschutz) sind individuell festzulegen, zu gewichten und zu berücksichtigen (Hessisches Ministerium für Umwelt Klimaschutz Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017). Eine allgemeine Empfehlung der anzusetzenden Wertungskriterien und ihrer Gewichtung ergibt sich aber nicht aus dem Leitfaden: „Jedes Grundstück, jede Aufgabenstellung weist eigene Rahmenbedingungen und Ansprüche auf, die individuell definiert werden müssen. […] Sollen die Inhalte eines Konzepts maßgeblich sein, muss die Bewertung der Dimension Preisgebot eine spürbar nachrangige Gewichtung erhalten“ (Hessisches Ministerium für Umwelt Klimaschutz Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017, S. 35).

Die Kommunen, unter Einbindung aller Stakeholder, stellen sich mit einem angepassten Vergabeverfahren ihrer gesellschaftlichen Verantwortung die ökologischen und sozialen Herausforderungen des bebauten Raumes in Angriff zu nehmen. Die öffentliche Hand sollte bei der Projektvergabe daher nicht nur die finanziellen Kennzahlen, sondern auf die sozialen und ökologischen Auswirkungen explizit achten und diese berücksichtigen. Das im Folgenden entwickelte Analyseraster kann hierbei als Leitfaden zu Rate gezogen werden.

Die relevanten Punkte aus dem Konzeptvergabeverfahren, insbesondere die ökologischen, sozialen, wohnungs- und städtebaulichen Kriterien, finden sich in den Impact Cluster von Quartieren laut CBRE und REMI (2021) wieder, welche die Basis für unser Analyseraster und Messmodell darstellen. Somit ist zum Beispiel der Punkt der städtebaulichen Einbindung über die Qualität der Bebauungsstruktur und Raumbildung ein Kriterium laut der Leipzig Charta, welches sich im Impact Cluster bebautes Umfeld unter dem Indikator Architektur wiederfindet.

PART II

PART II: **Im zweiten Teil dieser Auftragsforschung wird basierend auf der vorangehenden Literaturanalyse mithilfe der vorhandenen Modelle und Rahmenwerke ein Analyseraster zur Messung und Bewertung von Social Impact Investing im Real Estate Bereich konzipiert.**

PART II:
Entwicklung eines Analyserasters und Messmodells

Bei der Entwicklung des Analyserasters und Messmodel ls wird zuerst analysiert, um welche Art von Immobilie es sich handelt, d.h. ob ein Quartier oder ein Objekt bzw. Projekt vorliegt. Objekte bzw. Projekte wiederum werden nach Nutzungsarten differenziert. Ein Quartier eine soziale und baulich-räumliche Einheit bestimmter Größenordnung, die sich innerhalb (bestehender oder zu schaffender) bebauter städtischer Gebiete von außen oder von innen her abgrenzen lässt, die sich insgesamt jedoch von den umgebenden Siedlungsteilen unterscheidet und die zudem eine spezifische Qualität und Identität aufweist (Frick, 2008). Daher wird das Quartiers-Analyseraster von CBRE und REMI (2021) als Basis zu Grunde gelegt und um eine Einteilung nach Immobiliennutzungsarten (Wohnimmobilie, Gewerbeimmobilie und gemischt genutzte Immobilie) erweitert.

CBRE und REMI (2021) legen im Rahmen des Quartiers-Analyserasters fünf Erfolgsfaktoren (im Folgenden Impact Cluster genannt) für ein erfolgreiches Quartier zu Grunde: Urban Mix, Infrastruktur, Identität, Bebautes Umfeld und Konnektivität. Diese Impact Cluster sind wiederum in einzelne Indikatoren unterteilt, welche dann durch entsprechende Key Performance Indikatoren gemessen werden können. Im Rahmen dieser Auftragsforschung wurde die Liste der Indikatoren und Key Performance Indikatoren zum Teil angepasst und erweitert, um eine entsprechend große Bandbreite der möglichen gesellschaftlichen Aspekte von Immobilienprojekten und Immobilienobjekten abdecken zu können.

Die fünf Impact Cluster von Quartieren laut CBRE und REMI (2021) werden in einem nächsten Schritt den Wirkungszielen der Wirkungsfelder laut ICG (2021) zugeordnet. Wirkungsfelder sind hierbei die Bereiche „nachhaltige Quartiersentwicklung“ und „bezahlbares Wohnen“ (ICG, 2021). In Bezug auf die Wirkungsfelder nachhaltige Quartiersentwicklung und bezahlbares Wohnen wurden wiederum jeweils fünf Wirkungsziele durch ICG (2021) definiert, welche im Kapitel 6.1 dargestellt werden.

Die hierbei definierten fünf Wirkungsziele werden dann über das Quartiers-Analyse Raster gelegt.

Somit ist jedem Key Performance Indikator ein Impact Cluster laut CBRE und REMI (2021) sowie ein Wirkungsziel laut ICG (2021) zugeordnet. Pro Key Performance Indikator werden zwischen 1 und 5 Punkte (basierend auf dem Konzept der Likert Skala) vergeben. Zum Schluss wird die Bepunktung der Key Performance Indikatoren bestimmt und nach den Impact Cluster und Wirkungszielen aufsummiert.

Auf dieser Basis können Projekte/Objekte im Hinblick auf ihren jeweiligen Social Impact analysiert und beurteilt werden. Jede Immobilie wird aufgrund ihrer Einzigartigkeit ein individuelles Profil aufweisen. Eine Vergleichbarkeit des Social Impacts ergibt sich über die Erreichung der entsprechenden Punkte, sprich über das Scoring Modell. Hierbei ist auf die „do no harm“ Regelungen hinzuweisen, welche auch Teil der EU Taxonomie sind (siehe auch Kapitel 3.3.4 bis 3.3.6). Die Erreichung eines Zieles darf hierbei nicht zu Ungunsten oder zum Nachteil eines anderen Zieles geschehen. Diese Regelung (neben den anderen Reglungen der EU Taxonomy) ist im Messmodell und Analyseraster nicht explizit aufgezeigt, soll aber als allumfassendes Konzept das Modell vervollständigen.

5

5. Definition von Quartieren und Immobilien

Um Wirkungsfelder, Wirkungsziele und Wirkungsindikatoren (Kapitel 6.1) sowie Impact Cluster (Kapitel 6.2) eines Quartiers, Projektes, oder Objektes bzw. einer Immobiliennutzungsart zuordnen zu können, sind diese zunächst zu definieren und abzugrenzen.

Wir unterscheiden in der Typologie nach Quartieren und nach Projekten bzw. Objekten, wobei ein Quartier letztlich als eine Agglomeration von Objekten/Projekten zu verstehen ist. Quartiere reichen von einzelnen Gebäuden bis hin zu großräumigen Entwicklungen (Feldhaus & REMI, 2020). Die Differenzierung nach Projekten (Immobilie noch im Entwicklungsstatus/ noch nicht fertig gestellt) und Objekten (Immobilie fertig gestellt und i.d.R. auch genutzt), wird im Folgenden unter der Typologie „Quartier“ subsumiert.

5.1 Quartiere

Quartiere administrativ abzugrenzen ist selten sinnvoll, da sie eher ein intuitiv abgrenzbarer, innerstädtischer oder stadtnaher Bereich sind. Vielmehr sind sie durch eine individuelle Nutzungsmischung geprägt und verfügen über ein eigenes Erscheinungsbild in der Stadtlandschaft – sozial wie auch räumlich. Sie bieten den Nutzern und Bewohnern in fußläufiger Erreichbarkeit einen Raum des alltäglichen Lebens mit einem Potenzial zur Identifikation und sozialen Interaktion an (Feldhaus & REMI, 2020).

Diesem Konzept folgt auch die 15-Minuten Stadt bzw. Nachbarschaft, welche sich dadurch kennzeichnet, dass alle relevanten Fixpunkte des alltäglichen Lebens innerhalb von 15 Minuten erreichbar sind. Das Konzept der 15-Minuten Stadt bzw. Nachbarschaft ist insbesondere im Rahmen der aktuellen Corona-Pandemie in den Fokus gerückt, da die Nachbarschat als einziger Ort zur Erfüllung der (alltäglichen) Bedürfnisse konvertiert ist (Pozoukidou & Chatziyiannaki, 2021).

Quartiere kennzeichnen sich durch gemeinsame Bezugs- bzw. Orientierungspunkte, eine funktionierende Infrastruktur in Bezug auf Mobilität und Nahversorgung sowie öffentliche Plätze und Räume aus. Ein Quartier definiert sich über Agglomerationseffekte, also über einen Mehrwert, der sich nur dann einstellt, wenn verschiedene Funktionen in unmittelbarer räumlicher Nähe in Bezug zueinander einen Vorteil für den Einzelnen bringen (Feldhaus & REMI, 2020). Laut Frick (2008) ist ein Quartier eine soziale und baulich-räumliche Einheit bestimmter Größenordnung, die sich innerhalb (bestehender oder zu schaffender) bebauter städtischer Gebiete von außen oder von innen her abgrenzen lässt, die sich insgesamt jedoch von den umgebenden Siedlungsteilen unterscheidet und die zudem eine spezifische Qualität und Identität aufweist.

Das Herzstück eines Quartiers ist eine vielfältige Nutzungsmischung, ein individuelles Erscheinungsbild und die Interaktion verschiedener Infra- und sozialer Strukturen sowie das Vorhandensein öffentlicher Räume, wenn möglich in Kombination mit einem Grünkonzept und einer hohen Aufenthaltsqualität. Wesentlich sind die Erreichbarkeit und ein freier Zugang. Ein durchdachtes Mobilitätskonzept bietet der Bevölkerung und Nutzern eine reibungslose Fortbewegung mit idealerweise fließenden Übergängen in angrenzende Quartiere. Daraus ergeben sich Synergieeffekte durch die bereits genannten Agglomerationsvorteile, so dass der Nutzungsmix innerhalb des Quartiers zu einer Attraktivitätssteigerung des gesamten urbanen Raumes führt (Feldhaus & REMI, 2020).

Dahingehend kann der Nutzungsmix als gemeinsames Leitbild aller Quartiersdefinitionen gesehen werden. Dabei zielt dieser Mix nicht nur auf die Mischung der klassischen Nutzungen von Büro, Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen, den sogenannten Renditebringern, sondern ist insbesondere auch geprägt von sozialen Komponenten und öffentlichen Begegnungsmöglichkeiten für Freizeit sowie Bildung und Kultur, um nur einige zu nennen. Im Gegenteil, sind es gerade die letztgenannten Nutzungen, die die Qualität des täglichen Lebens mit beeinflussen und so zu den zentralen Elementen in einem Quartier zählen (Feldhaus & REMI, 2020).

Quartiere sind facettenreich in ihrer Form und Größe und es ist unerheblich, ob diese auf Konversionsflächen (Brownfields), im Rahmen von Stadterweiterungen am Stadtrand (Greenfields), oder als Neuentwicklungen innerhalb des bestehenden Stadtraums realisiert werden. Quartiere reichen von einzelnen Gebäuden bis hin zu großräumigen Entwicklungen (Feldhaus & REMI, 2020).

Die Quartiersentwicklungen werden insbesondere durch die Zusammenarbeit verschiedener Stakeholder (u.a. Kommunen, Investoren, Projektentwickler und die Nutzer) geprägt und gekennzeichnet (Feldhaus & REMI, 2020). Jedes Gebäude, aber insbesondere Quartiere haben einen bedeutenden Einfluss auf ihr Umfeld, prägen dieses und werden durch es geprägt. Die besondere Verantwortung, die Immobilienakteuren zukommt, lässt sich u.a. an der Langfristigkeit der Auswirkungen des bebauten Umfeldes festmachen. Daher können gut durchdachte und stringent durchgeführte Partizipationsprozesse (u.a. in Form der Co-Creation) bei der Quartiersentwicklung einen wesentlichen Beitrag zum nachhaltigen Erfolg liefern (Oetken, Henkel, & Hennig, 2021).

5.2 Immobilien

Neben der Typologie von Immobilien anhand ihres Status (Projekt/Objekt/Quartier), ihrer Eigenschaften bzw. Ausstattungen kann die Immobile grundsätzlich auch anhand ihrer Nutzungen eingeteilt werden. Hierbei lässt die Immobilie sich nach Wohn- und Gewerbeimmobilien differenzieren. Gewerbeimmobilien wiederum lassen sich in Büro- und Verwaltungsimmobilien, Handelsimmobilien (solitäre Betriebsformen und Verbundformen), Industrieimmobilien (Produktionsimmobilien, Lagerhallen, Logistikimmobilien), Sonderimmobilien (Hotelimmobilien, Freizeitimmobilien, Sozialimmobilien, Infrastrukturimmobilien) und Sonstiges einteilen (Rottke, 2017).

Im Rahmen dieser Auftragsforschung können nicht alle Immobilienarten abschließend beleuchtet werden. Der Fokus liegt im Folgenden auf Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilen und gemischt genutzten Immobilien.

6

6. Definition der Analysematrizen

Nach der Definition von Quartieren und Immobiliennutzungsarten, werden nun die Wirkungsfelder, Wirkungsziele und Wirkungsindikatoren des Social Impact Investings laut ICG (2021) betrachtet (Kapitel 6.1).

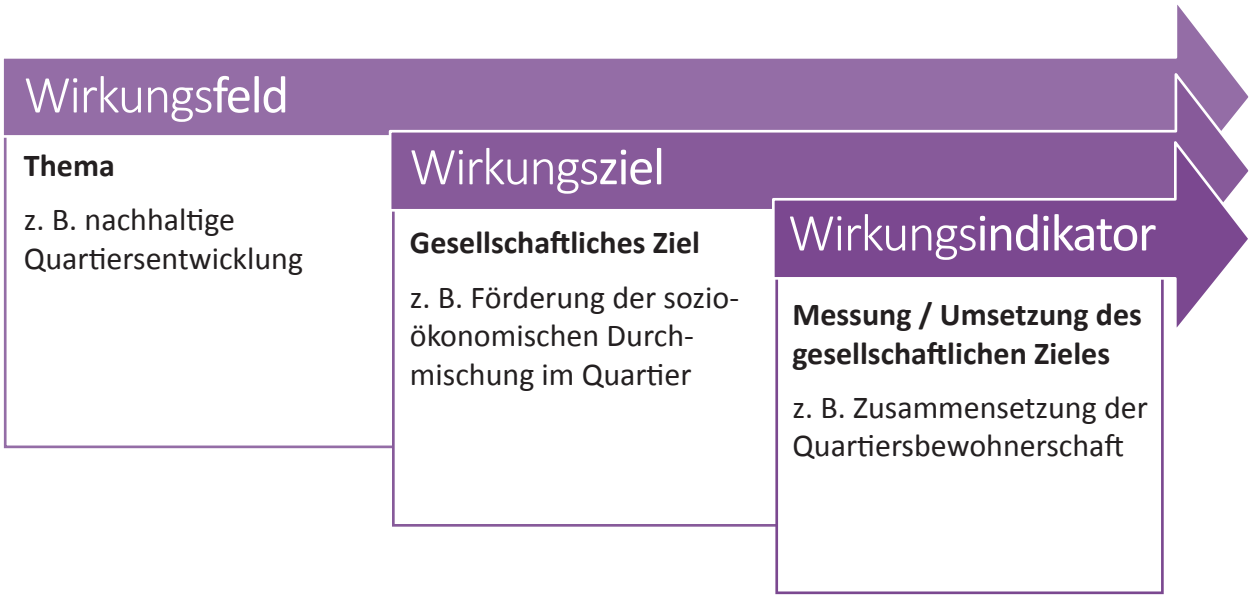
Danach werden die Impact Cluster und deren Indikatoren aus der Quartiers-Analyse Matrix von CBRE und REMI (2021) einzeln dargestellt (Kapitel 6.2).

Die Wirkungsziele laut ICG (2021) werden dann im Folgenden mit den Impact Cluster und deren Indikatoren aus der Quartiers-Analyse Matrix von CBRE und REMI (2021) kombiniert, sodass ein Messmodell und eine Analysematrix entsteht (Kapitel 7). Hierbei werden die Wirkungsindikatoren laut ICG (2021) für die jeweiligen Key Performance Indikatoren zur Messung der Impact Cluster zugrunde gelegt.

6.1 Wirkungsfelder, Wirkungsziele und Wirkungsindikatoren

Diese Auftragsforschung setzt auf dem Praxisleitfaden „Social Impact Investing - Der Praxisleitfaden für die Immobilienwirtschaft“ (ICG, 2021) auf und entwickelt aus den bisherigen Erkenntnissen in Kombination mit einer ausführlichen Literaturanalyse ein Messmodell und Analyseraster zu Messung des Social Impacts von Immobilienprojekten und Immobilienobjekten.

Die vom ICG erarbeiteten Wirkungsfelder und Wirkungsindikatoren wurden dieser Auftragsforschung zugrunde gelegt und durch bestehende Rahmenwerke und Modelle erweitert. Im Rahmen des Praxisleitfadens hat ICG zwei Wirkungsfelder für den Bereich Social Impact Investing analysiert: nachhaltige Quartiersentwicklung und bezahlbares Wohnen. Diesen Wirkungsfeldern wiederum wurden spezielle Wirkungsziele zugeordnet, welche wiederum bestimmte Wirkungsindikatoren umfassten. Das Wirkungsfeld ist demnach das jeweilige Themengebiet. Die Wirkungsziele stellen gesellschaftliche Ziele für das jeweilige Wirkungsfeld dar. Die Wirkungsziele können dann über die jeweiligen Wirkungsindikatoren gemessen werden (ICG, 2021).



Darstellung von Wirkungsfeldern, Wirkungszielen und Wirkungsindikatoren (eigene Darstellung EBS REMI)

6.1.1 Wirkungsfeld nachhaltige Quartiersentwicklung

Um Quartiere bezüglich ihrer Nachhaltigkeit und gesellschaftlichen Verantwortung analysieren und beurteilen zu können, müssen konkrete Ziele ausgehend von den relevanten SDGs fest gemacht werden, die angestrebt werden müssen, um „nachhaltig“ und „sozial“ zu sein. Damit die Ziele messbar sind, müssen Indikatoren diesen Zielen zugeordnet werden.

Quartiersentwicklung berührt vornehmlich die folgenden SDGs:

(10) Weniger Ungleichheit und (11) Nachhaltige Städte und Gemeinden. Aber auch andere SDGs können hier eine Rolle spielen, wie beispielsweise SDG 3 (Gesundheit und Wohlergehen) oder SDG 4 (Hochwertige Bildung) (ICG, 2021).

Nachhaltige Quartiersentwicklung lässt sich gemäß der ICG-Studie auf fünf Wirkungsziele herunterbrechen (ICG, 2021):

1. Förderung der sozioökonomischen Durchmischung
2. Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität
3. Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt
4. Verbesserung der sozialen Wohn- und Lebensqualität
5. Verbesserung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität

Die folgenden typischen und relevanten Wirkungs indikatoren für nachhaltige Quartiersentwicklung lassen sich den oben genannten Wirkungszielen zuordnen (ICG, 2021, S. 52)

Die Wirkungsziele laut ICG (2021) für den Bereich der nachhaltigen Quartiersentwicklung werden dann in einem nächsten Schritt mit den Impact Clustern und deren Indikatoren aus der Quartiers-Analyse Matrix (Kapitel 6.2) von CBRE und REMI (2021) kombiniert, sodass ein Messmodell und eine Analysematrix entsteht (Kapitel 7).

Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier

- **Zusammensetzung der Quartiersbewohnerschaft (einkommensunabhängig)**
- **Zusammensetzung der Quartiersbewohnerschaft (einkommensbezogen)**
- Verfügbarkeit von sozialen Unterstützungsleistungen
- Verfügbarkeit und Qualität von Bildungs-/ Betreuungsangeboten
- Quartiersbewohner aus besonderen Berufsgruppen

Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität

- **Erreichbarkeit von lokaler Infrastruktur**
- **Erreichbarkeit und Qualität des ÖPNV**
- Wegstrecken und Mobilitätsaufwand
- Qualität der Rad- und Fußweginfrastruktur
- Präsenz nachhaltiger Mobilitätsangebote

Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier

- **Gewerbliche Nutzungsarten von Immobilien**
- **Präsenz kulturell / kreativer Einrichtungen**
- **Präsenz sozialer / gemeinnütziger Organisationen**
- **Frequentation / Belebtheit**
- Präsenz von Gastronomie
- Geschaffene Arbeitsplätze
- Arbeitslosenquote

Verbesserung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier

- **Gefühlte Atmosphäre und Aufenthaltsqualität**
- **Angebot von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten**
- **Sicherheit im Quartier**
- Qualität der Klima Resilienz
- Verfügbarkeit / Qualität eines Feedbacksystems
- Qualität des Zusammenlebens
- Weiterempfehlung (quartiersbezogen)

Verbesserung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier

- **Qualität der Lärm- und Luftverschmutzung im Quartier**
- **Art / Menge / Qualität von Grün- und Naturflächen im Quartier**
- Optional: Klimafreundlichkeit des Quartiers
- Optional: Qualität der baubezogenen Kreislaufwirtschaft (Cradle2Cradle) im Quartier
- Qualität des Mikroklimas im Quartier

Wirkungsindikatoren für nachhaltige Quartiersentwicklung ICG (2021, S. 52)

6.1.2 Wirkungsfeld bezahlbares Wohnen

Laut dem Praxisleitfaden der ICG lässt sich das Wirkungsfeld der nachhaltigen Quartiersentwicklung als übergeordnetes Thema verstehen, welches das Wirkungsfeld des bezahlbaren Wohnraumes über entsprechende Wohnimmobilien inkludiert (ICG, 2021). Die Berücksichtigung und Integration sozial schwacher Gruppen über bezahlbaren Wohnraum schließt sich direkt dem Wirkungsfeld Verbesserung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier an.

Wohnen stellt ein elementares Grundbedürfnis dar, gleichzeitig sind die daraus resultierenden Kosten oftmals der größte Einzelposten im Haushaltsbudget. Das Wohngeld und die Berücksichtigung der tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Mindestsicherungssysteme sollen hierbei als Stabilisatoren dienen, damit die Haushalte nicht durch die Wohnkosten überlastet werden. Nach Deckung der Wohnkosten muss ein angemessener Betrag zur Deckung sonstigen Bedarfs sowie für kulturelle und soziale Teilhabe übrig bleiben. (Deutscher Bundestag, 2021).

Eine gängige Definition von bezahlbarem Wohnen ist, dass die Warmmiete (inklusive warme und kalte Betriebskosten) bezahlbar ist, solange sie maximal 1/3 des Nettohaushaltseinkommens ausmacht. Nach Abzug der Warmmiete muss ein Mindestbetrag als monatliches Haushaltsbudget bestehen bleiben (Jekel, 2018). Der Mindestbeitrag laut der gemeinsamen Definition des Begleitkreises (Jekel, 2018, S. 8) beträgt für einen

- 1 Personen-Haushalt: 670 EUR
- 2 Personen-Haushalt: 1.005 EUR
- 3 Personen-Haushalt: 1.234 EUR
- 4 Personen-Haushalt: 1.463 EUR

Die Zielgruppen der Wohnraumunterstützung werden in Deutschland seit 2006 föderalistisch in den Landesgesetzen oder Richtlinien definiert (Kotulla, 2020). Wenn ein Bundesland keine eigenen Förderregelungen zur Wohnraumunterstützung hat, gelten die bundesweiten Regelungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) und Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG). Die Zielgruppen der Wohnraumunterstützung erfassen gem. § 1 WoFG die Förderung von Haushalten mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalten mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen. Gem. § 9 WoFG werden nur Haushalte begünstigt, deren jährliches Einkommen 12.000 EUR für einen Einpersonenhaushalt oder 18.000 EUR für einen Zweipersonenhaushalt nicht überschreitet. Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person sind 4.100 EUR zuzurechnen und je Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes 500 EUR.

Bezahlbares Wohnen berührt die folgenden SDGs:

(1) Keine Armut, (7) Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie, (10) Weniger Ungleichheit und (11) Nachhaltige Städte und Gemeinden (Deutscher Bundestag, 2021; ICG, 2021; INREV, 2020).

Bezahlbares Wohnen nach den SDGs umfasst die folgenden Merkmale: Zugang für Alle zu angemessenem, sicherem und erschwinglichem Wohnraum und Basisdienstleistungen soll sichergestellt und Slums aufgewertet werden. Die Investition in Wohnlösungen für die Schwächsten der Gesellschaft (Obdachlose, Flüchtlinge, Behinderte) führt zu großen gesellschaftlichen Einsparungen. Der Erhalt von (oder die Investition in) bezahlbarem(n) Wohnraum für Arbeitskräfte in Städten und die Verbesserung des Lebens der Bewohner schafft vielfältigere und damit stärkere Gemeinschaften (Toniic, 2019c).

Bezahlbares Wohnen lässt sich auf fünf Wirkungsziele herunterbrechen (ICG, 2021):

1. Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren (und/oder sozialen) Wohnräumen
2. Versorgung benachteiligter Zielgruppen mit bezahlbarem Wohnraum
3. Verbesserung der Einkommenssituation für (benachteiligte) Zielgruppen
4. Schaffung von stabilen Wohnungssituationen
5. Verbesserung der Lebenssituation benachteiligter Zielgruppen

Die folgenden typischen und relevanten Wirkungsindikatoren für bezahlbares Wohnen lassen sich den oben genannten Wirkungszielen zuordnen (ICG, 2021, S. 47):

Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren (und/oder sozialen) Wohnräumen

- **Bezahlbare/soziale Wohneinheiten**
- **Fläche der bezahlbaren /sozialen Wohneinheiten**
- **Zusätzliche bezahlbare/soziale Wohneinheiten**
- **Fläche zusätzlicher bezahlbarer/sozialer Wohneinheiten**
- Personen die in bezahlbaren/sozialen Wohneinheiten leben
- Bewohnungsdichte
- Überbelegung

Versorgung benachteiligter Zielgruppen mit bezahlbarem Wohnraum

- **Haushalte mit Personen mit einkommensunabhängiger Benachteiligung**
- **Haushalte mit einkommensbezogener Benachteiligung**
- Haushalte mit WBS
- Haushalte mit Personen aus besonderen Berufsgruppen
- Haushalte mit SGB2-Leistungsbezug

Verbesserung der Einkommenssituation für Zielgruppen

- **Mietpreisdifferenz zur ortsüblichen Miete**
- **Wohnkostenbelastungsquote**
- Nettoeinkommen nach Abzug der Wohnkosten
- Veränderung der Mobilitätsausgaben
- Relative Höhe der Nebenkosten

Schaffung von stabilen Wohnsituationen

- **Jährliche Mietpreissteigerung**
- **Dauer der zusätzlichen Preis- und Belegungsbindung**
- **Dauer des Mietverhältnisses/Fluktuationsrate**
- Häufigkeit von Zwangsräumungen
- Verfügbarkeit/Qualität eines Feedbacksystems
- Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter/Verwaltung

Verbesserung der Lebenssituation benachteiligter Zielgruppen

- **Anzahl/Anteil der Personen/Haushalte, für die sich die Qualität der Lage verbessert hat**
- **Zufriedenheit mit Wohnumfeld und -bedingungen**
- **Verfügbarkeit und Qualität von sozialen Unterstützungsleistungen**
- Verfügbarkeit/Qualität von Sozial-/Gemeinschaftseinrichtungen
- Verfügbarkeit/Qualität von Grünflächen/Spielplätzen
- Vertrauensverhältnis zur Nachbarschaft

Wirkungsindikatoren für bezahlbares Wohnen (ICG (2021, S. 47))

Die Wirkungsziele laut ICG (2021) für den Bereich bezahlbares Wohnen werden dann in einem nächsten Schritt mit den Wirkungszielen Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier und Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier aus dem Wirkungsfeld nachhaltige Quartiersentwicklung verknüpft und somit mit den Impact Clustern und deren Indikatoren aus der Quartiers-Analyse Matrix (Kapitel 6.2) von CBRE und REMI (2021) kombiniert, sodass ein Messmodell und eine Analysematrix entsteht (Kapitel 7).

6.2 Impact Cluster von Quartieren

Um die Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung eines Quartiers messbar und vergleichbar zu machen, müssen die Merkmale eines Quartieres näher betrachtet und verstanden werden. Die unterschiedlichen Quartiersformen bieten verschiedene Vorteile für ihre Nutzer. Doch welche Faktoren tragen zum Erfolg eines Quartieres bei und wie kann dieser gemessen werden? Der Erfolg eines Quartieres hängt eng mit der Nachhaltigkeit und gesellschaftlichen Verantwortung zusammen, da diese Punkte ausschlaggebend für die Akzeptanz und Nutzung eines Quartieres sind.

Die Immobilienwirtschaft stellt dezidierte Anforderungen bezüglich der Wirtschaftlichkeit und der Nachhaltigkeit eines Investments an die Assetklasse(n) des Quartiers. Die individuellen Merkmale von Quartieren können durch Indikatorgruppen charakterisiert werden. Die Unterschiede innerhalb der Merkmalsausprägung können mithilfe von Indikatoren quantifizierbar gemacht werden, was dann wiederum erlaubt den Erfolg zu messen.

Ziel einer Operationalisierung des Quartierserfolges muss es sein, sowohl in der Projektentwicklungsphase ,als auch bei bereits bestehenden Quartieren, die Stellschrauben zu finden, die dafür sorgen, dass wirtschaftliche, ökologische und soziale Nachhaltigkeit im Quartier gegeben ist. Nur so kann die langfristige Akzeptanz der Nutzer als Schlüssel der Beständigkeit einer nachhaltigen Konzeption gesichert werden. Über fünf Kategorien (Nutzermix, Infrastruktur, Identität, Bebautes Umfeld und Konnektivität) kann die Ausrichtung eines Quartiers hinsichtlich seiner langfristigen Nachhaltigkeit in jeder ihrer drei Dimensionen analysiert werden. Jede Kategorie fügt sich wie ein Puzzleteil in den Gesamterfolg des Quartiers ein. Darüber hinaus kann ohne die gegenseitige Unterstützung der verschiedenen Dimensionen der Erfolg eines Quartiers fraglich sein (CBRE & REMI, 2021).

Die fünf Kategorien lassen sich mithilfe von verschiedenen Einzelindikatoren operationalisieren. Die Ausprägung der Indikatoren lässt Rückschlüsse auf Stärken, Potenziale und Ausrichtung eines Quartiers zu. Das Ergebnis, in Form eines Quartiersindexes, zeigt dann wo und in welchem Maße bei dem Quartier innerhalb seines Lebenszyklus - von der Projektentwicklung bis hin zur Neuausrichtung - bauliche oder konzeptionelle Maßnahmen notwendig sind, um Verbesserungen herbeizuführen. Diese Indikatoren lassen sich wiederum Wirkungsfeldern der Immobilienwirtschaft zuordnen, um somit ein Social Impact Investing messen zu können (CBRE & REMI, 2021).

Im Folgenden werden die fünf Impact Cluster und ihre jeweiligen Indikatoren dargestellt, die letztendlich die Grundlage für das Analyseraster und Messmodell sind. Hierbei wurden, sofern möglich, objektiv messbare Kennzahlen (wie bezahlbarer Wohnraum in Prozent) verwendet. Da die gesellschaftliche Verantwortung aber auch subjektive Merkmale umfasst (wie bspw. Qualität von Grün- und Naturflächen im Quartier) sind diese ebenfalls Teil des Analyserasters und Messmodells. Durch die genaue Beschriftung der Bepunktung der einzelnen Indikatoren und der Beschreibung dieser im Rahmen dieses Kapitels wird versucht, eine möglichst hohe Objektivität bei der Umsetzung des Analyserasters und Messmodells zu erreichen.

URBAN MIX	INFRA-STRUKTUR	IDENTITÄT	BEBAUTES UMFELD	KONNEK-TIVITÄT

6.2.1 Urban Mix

Kategorie

Der Urban Mix stellt die erste Kategorie zur Analyse der Nachhaltigkeit von Quartieren dar. Ein Quartier wird durch seine Funktionalität und seinen Nutzungsmix definiert. Eine enge Verflechtung unterschiedlicher Nutzungen und sich gegenseitig unterstützende Funktionen sind für den langfristigen und nachhaltigen Erfolg eines Quartiers unerlässlich. Synergien zwischen den Nutzergruppen gewährleisten die Widerstandsfähigkeit gegenüber wirtschaftlichen und sozialen Trends, verringern die Volatilität und sorgen für eine Risikostreuung. Die gemischte Nutzung sollte auch als funktionale Ergänzung im städtischen Raum gesehen werden. Die Bedürfnisse der Nutzer eines Viertels müssen berücksichtigt werden, unabhängig davon, ob sie kommerzieller oder sozialer Natur sind. Eine gute Aufenthaltsqualität, durchgrünte Flächen und der Zugang für die Öffentlichkeit sorgen für die Belebung im Quartier. Gleichzeitig muss schließlich auch das Sicherheitsgefühl innerhalb des Quartieres berücksichtigt werden (CBRE & REMI, 2021).

Nutzergruppen

Auch ist die Integration der verschiedenen Nutzergruppen von hoher Relevanz um die soziökonomische Durchmischung im Quartier zu fördern, aber auch die soziale Wohn- und Lebensqualität zu optimieren. Hierbei müssen die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen berücksichtigt werden, wie z.B. die Verfügbarkeit von sozialen Unterstützungsleistungen, oder die Verfügbarkeit und Qualität von Bildungs-/Betreuungsangeboten. Die Integration von sozial benachteiligten Gruppen über bspw. bezahlbares Wohnen darf nicht vernachlässigt werden.

Bezahlbarer Wohnraum

Die Kennzahl „Percentage Affordable Housing“ (Bezahlbarer Wohnraum in Prozent) laut IRIS+ (PD5833) (siehe auch Kapitel 3.3.3) stellt den prozentualen Anteil der Wohneinheiten dar, die aufgrund der von der Organisation (z.B. das bauende Unternehmen) während des Berichtszeitraums getätigten Ausgaben voraussichtlich gebaut, oder erhalten werden und als bezahlbarer Wohnraum betrachtet werden. Diese Kennzahl soll den prozentualen Anteil der durch die Ausgaben einer Organisation geschaffenen, oder erhaltenen Wohneinheiten erfassen, die als bezahlbarer Wohnraum genutzt werden, bezogen auf alle durch die Investition der Organisation geschaffenen, oder erhaltenen Wohneinheiten. Diese Kennzahl soll Informationen für Wohneinheiten sowohl in Einfamilien- als auch in Mehrfamilienhäusern erfassen. Organisationen sollten die Annahmen, die bei der Definition von bezahlbarem Wohnraum verwendet werden, mit Fußnoten versehen.
Die Kennzahl wird wie folgt berechnet: (Anzahl der gebauten, oder erhaltenen Wohneinheiten, die als bezahlbarer Wohnraum gelten / Anzahl der gebauten, oder erhaltenen Wohneinheiten) x 100 (GIIN, 2021a).

Derzeit gibt es keine bundesweit einheitlichen Vorgaben der Regierung in Deutschland bezüglich der zur Verfügungstellung von bezahlbarem Wohnraum. Viele Städte, Gemeinden und Kommunen haben aber eigene Vorgaben und Richtlinien aufgestellt: Beispielsweise hat die Stadt Osnabrück festgelegt, dass bei der Schaffung von 8 oder mehr Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbereich Mindestquoten sozial gebundenen Mietwohnraums (Dauer: mind. 20 Jahre) mit einer maximalen Nettokaltmiete in Höhe von derzeit 7,00 €/m² Wohnfläche zu schaffen sind; der Umfang der Quote liegt zwischen 10 % und 30 % der geschaffenen Wohnfläche (Stadt Osnabrück, 2017). Immer mehr Kommunen geben bei Ausweisung von Bauland vor, dass mindestens 30 % der Neubauten von Investoren für preisgebundenen Wohnraum bereit zu stellen sind (DStGB, 2019). Als Grundlage für diese Auftragsforschung wird daher 30% als Minimum Kriterium zugrunde gelegt. Die Bewertung erfolgt dann über die prozentuale Überschreitung dieses Minimumkriteriums.

Benachteiligte Haushalte

Die Versorgung benachteiligter Zielgruppen mit bezahlbarem Wohnraum lässt sich u.a. anhand von zwei Kennzahlen darstellen: Prozent der Haushalte mit einkommensunabhängiger und einkommensbezogener Benachteiligung. Haushalte mit einkommensbezogener Benachteiligung werden gem. § 1 Abs. 2 Nr. 1 WoFG definiert und erfassen damit Haushalte mit geringem Einkommen unterhalb der jeweiligen Einkommensgrenzen des § 9 WoFG. Haushalte mit einkommensunabhängiger Benachteiligung können gem. § 1 Abs. 2 Nr. 2 WoFG definiert werden und umfassen damit insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehenden, Schwangeren, älteren Menschen, behinderten Menschen, Wohnungslosen und sonstigen hilfebedürftigen Personen.

Die Kennzahl Haushalte mit einkommensunabhängiger Benachteiligung in Prozent berechnet sich wie folgt: (Haushalte mit einkommensunabhängiger Benachteiligung / Anzahl der Haushalte) x 100.

Die Kennzahl Haushalte mit einkommensbezogener Benachteiligung in Prozent berechnet sich wie folgt: (Haushalte mit einkommensbezogener Benachteiligung / Anzahl der Haushalte) x100.

Für diese Haushalte ist im Sinne einer gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung bezahlbarer Wohnraum zu schaffen. Genau wie bei der Messung von bezahlbarem Wohnraum, gibt es hier keine gesetzlich festgelegten Vorgaben. Daher wird als Grundlage für diese Auftragsforschung 30% als Minimum Kriterium zugrundgelegt (Summe beider Kennzahlen). Die Bewertung erfolgt dann über die prozentuale Überschreitung dieses Minimumkriteriums. Hierbei ist die Summe beider Kennzahlen zu betrachten.

Mietpreise

Die Kennzahl „Client Savings Premium (Mietpreisdifferenz zur ortsüblichen Miete) laut IRIS+ (PI1748) (siehe Kapitel 3.3.3) (GIIN, 2021a) stellt das Verhältnis der vom Kunden erzielten Preiseinsparungen in Bezug auf die Miete der Wohneinheiten dar. Diese Kennzahl soll die Ersparnis als Prozentsatz im Vergleich zu den ortsüblichen Mieten erfassen. Positive Zahlen können als Einsparungen für den Mieter interpretiert werden. Die Organisationen sollten diese Preise zum Ende des Berichtszeitraums angeben. Die Unternehmen sollten alle verwendeten Annahmen mit Fußnoten versehen, einschließlich der Frage, wie die ortsüblichen Mieten ausgewählt wurden.

Die Kennzahl wird wie folgt berechnet: ((ortsübliche Miete – antizipierter Miete) / antizipierter Miete) x 100 (GIIN, 2021a).

Die ortsübliche Miete (auch genannt Vergleichsmiete) wird nach der gesetzlichen Vorgabe des § 558 Abs. 2 BGB gebildet aus: den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde, oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Gem. § 556d Abs. 1 BGB darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) höchstens um 10% übersteigen, wenn ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen wird, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt. § 7 Nr. 1 WoFG stipuliert, dass Wohnkostenentlastungen durch Bestimmung höchstzulässiger Mieten unterhalb von ortsüblichen Vergleichsmieten, oder durch sonstige Maßnahmen vorgesehen werden können, um tragbare Wohnkosten für Haushalte im Sinne des § 1 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 WoFG zu erreichen. Demnach gilt als Mindestmaß des Analyserasters dieser Auftragsforschung eine Miete, welche nicht oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Die Kennzahl „Jährliche Mietpreissteigerung in Prozent“ stellt die jährliche Mietpreissteigerung in Prozent dar. Hierbei wird die Kennzahl wie folgt berechnet: (aktuelle/geplante Miete/geplante Mietsteigerung) x 100; ggf. ist die Mietpreissteigerung über mehrere Jahre angegeben und muss somit auf den p.a. Wert runtergerechnet werden.

Mieterhöhungen für Bestandsmieter sind durch die „Kappungsgrenze“ gedeckelt. Hier gilt, dass Mieterhöhungen auf maximal 15-20 % (Standortabhängig) über einen Zeitraum von drei Jahren begrenzt sind. Erhöhungen dürfen zudem die Grenze des Mietspiegels nicht überschreiten und nicht öfter als einmal alle 15 Monate durchgeführt werden. Eine weitere Regulierung ist die Modernisierungsumlage. Die Mieterhöhung für eine bewohnte modernisierte Immobilie ist auf 8 % (vorher 11 %) der Modernisierungskosten gedeckelt. Es können nur solche Arbeiten berücksichtigt werden, die die allgemeinen Wohnverhältnisse verbessern und zur Energieeinsparung und Verringerung der Umweltbelastung beitragen.

Im Juli 2019 trat der Berliner „Mietendeckel“ in Kraft, der Mietobergrenzen je nach Qualität, Lage und Ausstattung für die Dauer von fünf Jahren festlegte, Neubau ausgenommen. Dieser wurde 2021 vom Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt (Frehner, 2021).

Verfügbarkeit von Angeboten

Die Verfügbarkeit von sozialen Unterstützungsleistungen und die Verfügbarkeit und Qualität von Bildungs-/Betreuungsangeboten ist eine Umsetzung der SDG 1 (Keine Armut), SDG 3 (Gesundheit und Wohlergehen), SDG 5 (Geschlechtergleichheit), SDG 10 (Weniger Ungleichheit) und SDG 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden) (INREV, 2020) (siehe auch Kapitel 3.3.7). Durch die Integration dieser beiden Bestandteile werden die Wirkungsfelder Gesundheit und Bildung laut INREV (2020) gefördert. Gleichzeitig wird hierdurch aber auch die Integration verschiedener Nutzer- und Altersgruppen wie Kinder und Senioren gewährleistet, welche auf die vorgenannten Angebote angewiesen sind.

Sicherheit

Nach Breuer (2003) brauchen die Bewohner Sicherheit und Geborgenheit in ihrem Umfeld. Im Hinblick auf das Sicherheitsbedürfnis muss im Stadtquartier zwischen expliziter und impliziter Sicherheit unterschieden werden. Zeiß (1993) beschreibt explizite Sicherheit im Sinne von Sicherheit, Geborgenheit und Freiheit im Wohnumfeld und nennt zwei maßgebliche Quellen, die diese Bedrohung des Sicherheitsempfindens unterstützen. So führt beispielsweise der Straßenverkehr durch zunehmenden Verkehr, Geschwindigkeit und Aneignung des öffentlichen Raums zu einem Verlust an Sicherheit für alle Nutzer. Darüber hinaus impliziert eine niedrige Nutzerfrequenz einen Mangel an sozialer Kontrolle im öffentlichen Raum und beeinträchtigt somit die gefühlte Sicherheit im Stadtviertel. Das implizite Sicherheitsbedürfnis hingegen beschreibt Aspekte der subjektiv empfundenen Struktur und Ordnung. Nach Weichhart (2014) ist damit nicht nur die Abwesenheit, oder Berechenbarkeit physischer Bedrohungen gemeint, sondern vor allem die psychologische Sicherheit der Umwelterfahrung. Nutzer orientieren sich an signifikanten Merkmalen ihrer räumlich-sozialen Umwelt. Diese fungieren als Indikatoren für soziale Beständigkeit, oder mögliche Veränderungen, was eine Sicherheit der eigenen Identität garantiert. So entsteht die erste Errungenschaft räumlicher Identität in der Erfahrung von Sicherheit, Konstanz und Berechenbarkeit, die eine notwendige Voraussetzung für Handlungsentwürfe ist (Weichhart, 2014).

Lärm- und Luftverschmutzung

Die Lärm- und Luftverschmutzung kann die Lebensqualität beeinträchtigen und auch zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen (Deutscher Bundestag, 2021). Für die Lärmbekämpfung und die Vermeidung der Luftverschmutzung ist das „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge“ (Bundesimmissionsschutzgesetz, BImSchG) von zentraler Bedeutung. Gem. § 1 BImSchG sollen Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden (Blum, 2021).

In Deutschland gibt es verschiedene Regelungen vor schädlicher Lärmbelästigung im städtischen Gefüge; dazu

gehören u.a. die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zur Abwägung im Städtebau, die 16. BImSchV zum Schutz vor Verkehrslärm sowie die TA Lärm zum Schutz vor Industrie- und Gewerbeimmissionen. Die in Deutschland üblichen Grenzen, an denen sich städtebauliche Planungen und Zielvorstellungen ausrichten, sind in der folgenden Abbildung dargestellt (Blum, 2021; Planungsgemeinschaft Dr. Ing. Walter Theine, 2010).

Art der zu schützenden Nutzung	Tag 06.00 – 22.00 Uhr			Nacht 22.00 – 06.00 Uhr		
	Orientierungswerte*)	Grenzwerte**)	Schwellenwerte***)	Orientierungswerte*)	Grenzwerte**)	Schwellenwerte***)
Krankenhäuser, Schulen, Kur- und Altenheime	45 dB(A)	57 dB(A)	65 dB(A)	35 dB(A)	47 dB(A)	55 dB(A)
Reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	50/55 dB(A)	59 dB(A)	65 dB(A)	40/45 dB(A)	49 dB(A)	55 dB(A)
Kerngebiete, Dorf- und Mischgebiete	55 dB(A)	64 dB(A)	65 dB(A)	45 dB(A)	54 dB(A)	55 dB(A)

*) Orientierungswerte DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

**) Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes / Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036)

***) gesundheitsrelevante Schwellenwerte [z.B. Wende 1997]

Orientierungswerte DIN 18005, Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV und relevante Schwellenwerte der Lärmwirkungsforschung (entnommen aus Planungsgemeinschaft Dr. Ing. Walter Theine (2010, S. 7))

DIN 18041 erhöht die Wohnqualität durch die Umsetzung von Verbesserungen der Akustik und baut dadurch auch zusätzliche Benachteiligungen für ältere Menschen mit Hörgeräten und Menschen mit Einschränkungen, oder Behinderungen wie Schwerhörigkeit ab (Blum, 2021).

Die Menschen in unseren Breitengraden halten sich einen großen Teil des Tages in geschlossenen Räumen auf. Der Ausschuss für Innenraumrichtwerte (AIR) leitet zur gesundheitlichen Beurteilung zwei Richtwerte (Vorsorge- und Gefahrenrichtwert) ab: wird der Richtwert I überschritten, so befindet sich zwar ein Schadstoff in der Luft, aber auch bei lebenslanger ?Exposition? sind keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen nach dem aktuellen Stand der Forschung zu erwarten. Bei Überschreitung dieses Richtwertes sollte aus Vorsicht gehandelt werden und Maßnahmen zur Minimierung der Schadstoffkonzentration ergriffen werden. Wird der Richtwert II überschritten, ist unverzüglich zu handeln, denn beim Überschreiten dieser Konzentration sind Schäden für die menschliche Gesundheit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit anzunehmen. Der Richtwert II steht im direkten Bezug zu den Bauordnungen der Länder, in denen bauliche Anlagen so beschaffen sein müssen, dass Gefahren durch chemische, physikalische oder biologische Einflüsse nicht entstehen (AIR, 2021; Blum, 2021).

Die Qualität der Lärmverschmutzung und Luftverschmutzung im Quartier ist gesetzlich nur in Teilen vorgeschrieben und umfasst eine Bandbreite an Messwerten, welche im Rahmen von Bauprojekten in der Regel durch entsprechende Gutachten belegt werden. Die Bewertung im Rahmen dieses Analysemodells erfolgt daher anhand von erweiterten Maßnahmen bezüglich der Optimierung der Luftqualität und des Lärmschutzes.

Grünflächen

Tessin (2004) stellt fest, dass öffentliche Grünflächen als Ort der Freizeit und Erholung zunächst physiologische Grundbedürfnisse sicherstellen. Auch die Standortattraktivität kann mit den physiologischen Bedürfnissen verknüpft werden. Kriterien sind eine gute städtische Infrastruktur, eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem und die Entfernungen zu bzw. die Erreichbarkeit von weiteren Einrichtungen wie Geschäften oder Dienstleistungen des täg-

lichen Bedarfs, Gastronomie sowie öffentliche Bezugspunkte und insbesondere Parks (Karsten, 2007). Nicht alle diese Faktoren beeinflussen die physiologischen Bedürfnisse direkt, sondern indirekt, z.B. verkürzt eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz die Zeit zur Befriedigung weiterer physiologischer Bedürfnisse. Wenn Menschen ihre Bedürfnisse befriedigen, überwinden sie mehr oder weniger große Entfernungen zu den Orten/Räumen der Bedürfnisbefriedigung (Schuster & Volkmann, 2019).

Interessant ist auch eine neue Studie aus 2021, die die Nutzung von urbanen Grünflachen untersucht in Zeiten des Ausbruchs von COVID-19 in 2020 und dem darauffolgenden Lockdown. Die Studie zeigt die Bedeutung von Grünflachen als Ort für soziales Miteinander, Sport oder auch Naturverbundenheit auf. So zeigten die Studienteilnehmer ein erhöhtes Bewusstsein für die Einhaltung des Respekts vor der Natur und schlugen eine dies untermauernde Stadtpolitik vor. Die damit assoziierten Maßnahmen sind die Etablierung von Grünflächen in Nachbarschaften sowie die Ausweitung von Grünflächen innerhalb der Stadt (Ugolini, Massetti, Pearlmutter, & Sanesi, 2021).

6.2.2 Infrastruktur

Kategorie

Der zentrale Charakter eines Quartiers wird durch den Nutzermix, aber auch durch die Erreichbarkeit definiert. Die Infrastruktur stellt die zweite Kategorie zur Analyse der Nachhaltigkeit von Quartieren dar. Zu den maßgeblichen Impact Clustern zählen u.a. ausgebaute Straßenverläufe, gut erreichbarer und hochfrequentierter ÖPNV, Parkmöglichkeiten für alle Fahrzeugtypen, das Angebot von Sharing-Mobilities sowie kurze Wege innerhalb des Quartiers mit einem entsprechenden Fußgängernetz mit Anbindung an die angrenzenden Stadträume. Infrastrukturen müssen aber immer auch in Verbindung mit dem Nutzungsmix, oder auch der Identitätsschaffung des Quartiers gesehen und entsprechend konzipiert werden (CBRE & REMI, 2021).

Die Infrastruktur ist einer der wichtigsten Faktoren für die Entwicklung eines Quartiers. Bei der Entwicklung sollten mehrere Faktoren berücksichtigt werden. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem wurde als einer der wichtigsten Faktoren identifiziert. Hier ist es besonders wichtig, den Zeitaufwand für das Erreichen des Wohn- oder Arbeitsort durch kurze Wege zu minimieren. Die Nutzer wünschen sich eine maximale Gehzeit von fünf bis zehn Minuten bis zur nächsten Verbindung. Wenn es in der Nähe keine Verbindung gibt, sollte der Entwickler versuchen, das Stadtviertel in das öffentliche Verkehrssystem einzubinden, z.B. durch die Planung einer weiteren Bus- oder Bahnhaltestelle. Da diese Planung oft von der Kommune vorgegeben wird, kann der Bauherr versuchen, die Möglichkeit zu schaffen, die Zeit bis zur nächsten Verbindung zu verkürzen, z.B. durch Fahrradverleihstationen (Feldhaus & REMI, 2020).

Einkaufsmöglichkeiten & Dienstleistungen

Ein weiterer Faktor in der Infrastruktur ist die Bereitstellung von Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie weitere Dienstleistungen. Der Bauträger sollte diese bei der Entwicklung der verschiedenen Grundstücke berücksichtigen. Es ist zu berücksichtigen, dass der Nutzer maximal 10 Minuten Fußweg zur nächsten Einkaufsmöglichkeit wünscht. Durch die Festlegung der Nutzung des Erdgeschosses für Einkaufszwecke und Dienstleistungen lassen sich diese Faktoren ex-ante in die Planung integrieren. Die Integration weiterer Dienstleistungen (wie zum Beispiel Post, Geldautomaten,Friseure et al.) ist ebenfalls Teil der täglichen Anforderungen. Zu diesen Diensten gehören auch medizinische Einrichtungen, die mit zunehmendem Alter immer wichtiger werden und Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, welche bei Familien und auch anderen Zielgruppen wie bspw. Senioren und Immigranten im Vordergrund stehen. Der gastronomische Faktor darf bei der Entwicklung nicht außer Acht gelassen werden, da diese soziale Interaktionen sowie den Austausch zwischen allen Nutzergruppen fördern. Letztlich sollten auch Erholungs- und/oder Sportmöglichkeiten in der nahen Peripherie angesiedelt sein (Feldhaus & REMI, 2020). Die Erreichbarkeit lässt sich daher aus dem Konzept der 15-Minuten Stadt bzw. Nachbarschaft ableiten, welche sich dadurch kennzeichnet, dass alle relevanten Fixpunkte des alltäglichen Leben innerhalb von 15 Minuten erreichbar sind (Pozoukidou & Chatziyiannaki, 2021).

Im Rahmen des Social Impact Investings sollten die wichtigsten Bedürfnisse, wie Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, Einkaufmöglichkeiten, Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, medizinische Dienstleistungen, Betreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie Freizeitaktivitäten für jedermann zugänglich und erreichbar sein. Dies kann durch die Konzeption von Quartieren nach dem Konzept der 15-Minuten Stadt bzw. Nachbarschaft umgesetzt werden.

6.2.3 Identität

Kategorie

Die Identität stellt die dritte Kategorie zur Analyse der Nachhaltigkeit von Quartieren dar. In einem Quartier kann eine positive Konnotation dazu beitragen, dass sich Nutzer mit ihrer Umgebung identifizieren, sich langfristig im Quartier einbringen und dieses beleben („mein Kiez“).

Das Quartierslayout trägt maßgeblich dazu bei, wie das Quartier von den Nutzern angenommen wird. Während gewachsene Quartiere ihren Charakter in Wechselbeziehung zu ihrer Umgebung entwickeln konnten, stehen Quartiers-Neuentwicklungen vor der Herausforderung nach außen die Distanz zur Umgebung zu reduzieren und „Anschluss“ zu finden und nach innen die Interaktion und Identifikation zwischen den Nutzern zu erhöhen. Eine offene Architektur kann hier fördernd wirken und trägt maßgeblich zur Lebensqualität bei. Sie kann die Schwelle von privatem und öffentlichem Raum und zwischen verschiedenen Nutzungen abbauen. Auch die problemlose Erreichbarkeit in Bezug auf den öffentlichen Zugang für verschiedene Nutzer innerhalb und außerhalb des Quartiers ist essenziell für die Identitätsschaffung.

Image

Das Image eines Quartiers in Verbindung mit einer einzigartigen Architektur bietet schließlich die Möglichkeit einem Quartier einen hohen Wiedererkennungswert zu verschaffen. Über ein gezieltes Quartiersmanagement und -marketing können schließlich positive Effekte bei der Identitätsbildung und -etablierung erreicht und langfristig etabliert werden (CBRE & REMI, 2021).

Qualität

Der erste Imageaspekt ist der visuelle Eindruck der Architektur und Infrastruktur und die allgemeine Qualität der Gebäude. Hohe Qualität kann einen Wohlfühlcharakter schaffen, der ein positives Image erzeugt. Daher sollte bei der Entwicklung des Stadtquartiers auch aus Imagegründen ein hoher Wert auf allgemeine Qualität, Aufenthaltsqualität und Nachhaltigkeit sowie Innovationsaspekte gelegt werden (Feldhaus & REMI, 2020).

Insgesamt soll eine positiv konnotierte Identität zu einer Identifikation mit dem Quartier führen, dass für verschiedenste Nutzer- und Altersgruppen einen Wohn- und / oder Arbeitsort darstellt, und somit die sozioökonomische Durchmischung fördert.

6.2.4 Bebautes Umfeld

Kategorie

Das bebaute Umfeld stellt die vierte Kategorie zur Analyse der Nachhaltigkeit von Quartieren dar. Nicht nur das Image und die Identität können durch die bauliche Struktur positiv beeinflusst werden. Weitere maßgebliche Impact Cluster eines Quartiers sind das Design, die Anordnung und damit Interaktion der Gebäude und Freiflächen sowie der Gebrauch von nachhaltigen Materialien (siehe auch Kapitel 3.3.9).

Straßen, Plätze, Grünflächen

Die Straßen, Plätze, Grünflächen und das Stadtbild prägen das Bewusstsein der Menschen für ihr Stadtviertel. Diese öffentlichen Räume dienen als Aufenthaltsort, für Begegnungen und Stadterlebnisse. Ihre Attraktivität wirkt sich auf das Ansehen des Stadtquartiers im Wettbewerb um Bewohner, Unternehmen, Besucher und Investoren aus und trägt entscheidend zur Identifikation der Nutzer mit dem Quartier bei. Angesichts dieser besonderen Bedeutung des öffentlichen Raums gehören seine Gestaltung, Entwicklung und Pflege zu den wichtigsten Aufgaben des Entwicklers. Außerdem spiegelt der öffentliche Raum die wirtschaftliche, soziale und architektonische Dynamik eines Stadtquartiers in besonderem Maße wider. Um diese langfristig zu erhalten, kann die Einführung eines Stadt-/Quartiersmanagementsystems (siehe hierzu auch Kapitel 6.2.5) über den Entwicklungszeitraum hinaus als sinnvoll erachtet werden (Feldhaus & REMI, 2020).

Zentralität

Die Zentralität des Quartiers im Stadtraum wird durch die urbane Dichte bestimmt. Die Aufenthaltsqualität, aber auch die Nutzungsvielfalt wird durch die Flexibilität des Quartiersdesigns mitbestimmt. Dabei müssen anthropogene Faktoren wie Lichteinfall, oder Windschneisen berücksichtigt werden. Smart Building Konzepte können dabei technische Unterstützung leisten (CBRE & REMI, 2021).

Langfristige Wirkung

Das bebaute Umfeld hat eine langfristige Wirkung auf seine Umgebung und Nutzer. Die Analyse und Bedeutung dieser Auswirkung stellt eine besondere Herausforderung bei Revitalisierungen und für Projektentwicklungen dar. Insbesondere durch den Einfluss der Megatrends, der Auswirkungen von Pandemien wie COVID-19 sind hier neue Verantwortungen und auch neue Werte gefragt.

Im Rahmen des Social Impact Investing stehen in diesem Impact Cluster vor allem die ökologischen Aspekte im Vordergrund; der Nutzer hat durch die Nutzung des Gebäudes eine direkte Auswirkung auf die Umwelt. Durch Berücksichtigung ökologischer Faktoren, wie zum Beispiel durch die Nutzung von recyclebaren Materialien, übernimmt der Entwickler, aber auch der Nutzer, seine gesellschaftliche Verantwortung gegenüber der (Bebauten) Umwelt.

6.2.5 Konnektivität

Kategorie

Die Konnektivität stellt die fünfte Kategorie zur Analyse der Nachhaltigkeit von Quartieren dar. Neben einer attraktiven, nutzerorientierten baulichen Struktur ist auch die Akzeptanz der breiten Gesellschaft bei der Quartiersplanung entscheidend. Dazu gehören Partizipationsprozesse während der Bauphase, ein nutzerorientiertes Management während des Betriebs und eine aktive Vernetzung von Nutzern, Anwohnern und der Öffentlichkeit.
Es wird argumentiert, dass Partizipation generell ein Mittel zum Abbau von Machtungleichheiten in der Gesellschaft ist. Bis zu und während der 1990er Jahre wurde die Beteiligung an der städtischen Verwaltung viel diskutiert und in internationalen Politikdokumenten diskutiert und formalisiert, die das Recht der Bürger auf Einflussnahme und Einfluss auf die Entwicklung ihres lokalen Umfelds zu nehmen und sich daran zu beteiligen postuliert (Lund, 2018), um soziale Ausgrenzung zu bekämpfen (Oetken et al., 2021).

Co-Creation

Entsprechend der Heterogenität der Stadtbevölkerung darf die Priorität nicht nur bei den wortgewandten und mächtigen Stakeholdern liegen, sondern auch bei denjenigen, die nicht gehört und gesehen werden. Diese einseitige Perspektive führt zu einer eingeschränkten Sichtbarkeit von Möglichkeiten und damit zu einem Mangel an Berücksichtigung des gesellschaftlichen Interesses an der Stadtplanung. Die Grundidee ist, dass Co-Creation verschiedene Interessen, die konstruierte Umwelt und die Menschen zusammenbringt. Die Definition von Co-Creation leitet sich aus dem Gesamtkonzept der Partizipation ab und ist mit dem Begriff der Kreativität verbunden. In dieser Auftragsforschung wird Co-Creation definiert als die Verbindung zwischen Top-Down (wie in der behördengesteuerten Entwicklung, z.B. die Luftperspektive in Masterplänen ohne Berücksichtigung der Bedürfnisse der Menschen) und Bottom-Up Management (durch bürger-

gesteuertes Wachstum). Sie nutzt das Wissen und die Finanzkraft der Spitze und verbindet sie mit den Ideen und Bedürfnissen der Basis. Folglich berücksichtigt Co-Creation sozial-räumliche Gerechtigkeit durch öffentliche Beteiligung an der Gestaltung der städtischen Umwelt in Verbindung mit dem wirtschaftlichen Interesse als ein neues Gebot (Oetken et al., 2021).

Traditionelle Beteiligungsverfahren in der Bauplanung können durch Community-Anwendungen, oder soziale Medien ergänzt werden. Ebenso wie die Schaffung einer Identität und die Gewährleistung einer nachhaltigen Nutzungsmischung kann auch die Organisation sozialer Netzwerke durch ein (inter)aktives Quartiersmanagement unterstützt werden (CBRE & REMI, 2021).

Digitale Infrastruktur

Die Vernetzung durch digitale Infrastrukturen verändert das Leben, den Alltag und auch die Wirtschaft grundlegend. Die Digitalisierung, aus der die Konnektivität erwachsen ist, verändert unsere Gesellschaft, es werden gesellschaftliche Strukturen aufgelöst. Die Digitalisierung darf nicht mit der Technologie gleichgesetzt werden, ein umfassenderes Verständnis ist gefordert: Es liegt nicht nur ein technischer, sondern ein soziotechnischer Wandel vor. Diese Konnektivität hat besonders durch die Corona-Pandemie einen Schub erhalten (Zukunftsinstitut GmbH, 2021). Demnach hat die digitale Infrastruktur eine besondere Bedeutung im Rahmen von Immobilienentwicklungen: neben der Vernetzung der Nutzergruppen wird auch die Identität des Objektes/des Quartiers durch die Verbreitung in den Medien verstärkt. Zusätzlich vernetzt die digitale Infrastruktur auch das Gebäude/das bebaute Umfeld mit den Nutzern (siehe auch smart Buildings im Kapitel 6.2.4, was für eine solche Vernetzung zwischen Gebäude und Nutzer als Grundlage dienen kann).

Next steps

Nach Betrachtung der Wirkungsfelder, Wirkungsziele und Wirkungsindikatoren sowie der Impact Cluster und ihren jeweiligen Indikatoren sind diese nun in Matrix Form im Messmodell und Analyseraster zu kombinieren. Kapitel 7 wird die Verbindungen zwischen den Wirkungszielen und Impact Clustern erläutern, die Gewichtung und Skalierung der Key Performance Indikatoren darstellen sowie die Bewertung durch das Analyseraster und Messmodell beschreiben.

Letztendlich wird in Kapitel 7 das komplette Analyseraster und Messmodell dargestellt und exemplarisch erläutert. Die vorgenannten Wirkungsziele und Impact Cluster werden dann anhand der einzelnen Key Performance Indikatoren gemessen, sodass sich für jedes Projekt eine individuelle Bewertung ergibt, welche in Vergleich zu anderen Immobilienprojekten und Immobilienobjekten gesetzt werden kann.

7

7. Real Estate Social Impact Scoring Modell

Nachhaltige Investments werden immer öfter als ein wichtiger Hebel zur Erreichung gesellschaftlicher Ziele (neben den tradierten Zielen) betrachtet, doch gibt es derzeit kein einheitliches Rahmenwerk, das sich zum Zeitpunkt der Entstehung dieser Studie durchgesetzt hat und welches bei der Zielsetzung, Strukturierung, Wirkungsmessung und dem Reporting eingesetzt wird (siehe auch Kapitel 3.1). Die Akteure orientieren sich zumeist an verschiedenen, zwar bereits anerkannten Tools und Systemen, die jedoch eine Vergleichbarkeit und damit auch eine Datensammlung schwierig machen (siehe auch Kapitel 3.2 und 3.3).

Wir befinden uns noch in der Entwicklungsphase der Messung des Social Impacts: verschiedene Akteure (Investoren, Unternehmen und auch die Regierung) entwickeln derzeit Messinstrumente, Begrifflichkeiten und versuchen Branchenstandards zu definieren (siehe auch Kapitel 3.3). Die Methodik des IMP (siehe Kapitel 3.3.2) mit seinen Klassifizierungen, Wirkungsdimensionen und Impact-Asset-Klassen werden wir im Folgenden auch auf unser Analyseraster und Messmodell anwenden.

Das vorliegende Analyseraster und Messmodell soll daher einen ersten Aufschlag zur Darstellung und Messung von Social Impact Investing in der Immobilienwirtschaft darstellen. Die derzeitige Rechtslage und Voraussetzungen für (Social Impact Investing), wie z.B. der EU Green Deal (siehe Kapitel 3.2.5), ändern und erweitern sich und die entsprechenden Änderungen müssen kontinuierlich in der Zukunft berücksichtigt werden. Das vorliegende Modell kann somit nicht als abschließend angesehen werden und bedarf je nach Quartierstyp / Projekttyp Anpassungen und Erweiterungen.

Im Folgenden wird der Aufbau des Analyserasters und Messmodells sowie die Skalierung und Gewichtung im Detail beschrieben und das gesamte Modell aufgezeigt.

Das Analyseraster und Messmodell wird danach auf drei Praxisbeispiele exemplarisch angewandt und Schlussfolgerungen für weitere Entwicklungen gezogen.

7.1 Kategorisierung und Indikatoren

Als Oberkategorien zur Messung verschiedener Einflussbereiche von Social Impact Investing wurden die fünf Erfolgsfaktoren (hier Impact Cluster genannt) für Quartiersentwicklungen (Kapitel 6.2) laut CBRE und REMI (2021) zugrunde gelegt:

- Urban Mix
- Infrastruktur
- Identität
- Bebautes Umfeld
- Konnektivität

Jede dieser Impact Cluster-Kategorien sind wiederum entsprechende Unterziele (im Folgenden Indikatoren genannt) zuzuordnen (Kapitel 6.2).

Der Bereich **Urban Mix** (Kapitel 6.2.1) umfasst die folgenden Indikatoren:

- Nutzermix
- Öffentlicher Zugang / Erdgeschoss mit Nutzungsfunktion/ Öffentliche Plätze
- Orte der Interaktion

- Faktor Grün
- Aufenthaltsqualität
- Sicherheit
- Nutzung für alle Nutzergruppen
- Luftverschmutzung
- Lärmverschmutzung

Die folgenden Indikatoren liegen dem Bereich **Infrastruktur** (Kapitel 6.2.2) zugrunde:

- Lage/Versorgung
- Anbindung an soziale Infrastrukturen
- Anbindung an ÖPNV
- Anbindung an MIV
- Mobilitätskonzept
- Dienstleistungen

Der Bereich **Identität** (Kapitel 6.2.3) erfasst die folgenden Indikatoren:

- Quartierslayout
- Marke
- Öffentliche Akzeptanz / Atmosphäre / Image
- Diversifizierung der Zielgruppe
- Social Network / Community

Die folgenden Indikatoren liegen dem Bereich **bebautes Umfeld** (Kapitel 6.2.4) zugrunde:

- Materialien
- Architektur
- Energie
- Anthropogene Faktoren
- Smart Building/IOT
- Sustainability/Zertifizierung

Der Bereich **Konnektivität** (Kapitel 6.2.5) umfasst die folgenden Indikatoren:

- Quartiersmanagement
- Sharing
- Social Network/Community
- Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen
- Digitale Infrastruktur (u.a. auch smart Building und IOT)

Im Rahmen des Analyserasters und Messmodells werden diese Indikatoren in manchen Fällen nochmals unterteilt und durch die Spalte „Beschreibung der Indikatoren“ und den jeweils zugeordneten „Key Performance Indikator“ nochmals differenziert.

Den Impact Clustern und ihren Indikatoren sind die folgenden fünf Wirkungsziele für eine **nachhaltige Quartiersentwicklung** (Kapitel 6.1.1) laut ICG (2021) zugeordnet:

- Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier
- Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität
- Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier
- Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier
- Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier

Die Wirkungsziele für den Bereich bezahlbares Wohnen (Kapitel 6.1.2) sind unter den Zielen Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier und Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier subsumiert worden.

Damit das Modell nicht nur auf Quartiere sondern auch auf einzelne Immobilienobjekte/-projekte anwendbar ist, sind die Key Performance Indikatoren der Impact Cluster und Wirkungsfelder jeweils den folgenden Kategorien (Kapitel 5) zugeordnet:

- Quartier
- Wohnimmobile
- Gewerbeimmobilie
- Gemischt genutzte Immobilie

Die sich somit ergebende Matrixstruktur bestehend aus der Kombination der Impact Cluster, der Wirkungsziele und der Immobiliennutzungsarten und stellt somit das Grundgerüst des Messmodells und Analyserasters dar.

Im folgenden Abschnitt wird die Gewichtung und Skalierung der Key Performance Indikatoren beschrieben.

7.2 Gewichtung und Skalierung

Von einer Gewichtung der Indikatoren wurde abgesehen, da diese je nach Projekt einen anderen Stellenwert haben können (basierend auf dem Projektziel) und demnach bei der Analyse und Bewertung des Projektes nicht unterschiedlich gewertet werden sollen.

Die Kombination von quantitativer und deskriptiver Forschung ist durch die Anwendung der Likert-Skala als gemeinsame Bewertungsskala zur Quantifizierung der Ergebnisse möglich und macht die Daten somit direkt messbar (Perumal, 2010). Die Likert-Skala ermöglicht eine klare Einordnung der Antwortmöglichkeiten auf quantitative Weise, obwohl sie in keinem Fall als Intervallskala behandelt werden kann. Es kann also nicht sichergestellt werden, dass die Kategorien immer den gleichen Abstand zueinander haben (Bacon-Shone, 2015).

Um die Messbarkeit der einzelnen Impact Cluster und Wirkungsziele vergleichbar zu machen, wird die Likert Skala mit einer Bewertung von 1 bis 5 verwendet. Hierbei werden je Key Performance Indikator (siehe auch Kapitel 6.2 für weitere Details) Punkte von mindestens 1 bis maximal 5 vergeben. Die Punkte sind je Kategorie mit einzelnen (nicht abschließenden) Merkmalen gekennzeichnet, welche erfüllt werden müssen, um im jeweiligen Punkteraster von 1 bis 5 gewertet zu werden.

Als Beispiel kann hierfür die Bewertung des Key Performance Indikators „Kulturell / kreative Einrichtungen“ (Impact Cluster: Urban Mix; Wirkungsfeld: Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier) angeführt werden. Den jeweiligen Punkten auf der Likert Skala (von 1 bis 5) dieses Key Performance Indikators sind gewisse Merkmale zugeordnet, welche mindestens erfüllt werden müssen, um die jeweiligen Punkte zu erreichen. Die folgenden maximalen Punkte können in den Indikatoren der jeweiligen Wirkungsfelder und Impact Cluster erzielt werden. Hierbei ergeben sich Unterschiede bei der Bepunktung von Quartieren, Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilen und gemischt genutzten Immobilien, da nicht alle Indikatoren (wie z.B. bezahlbares Wohnen) auf alle Immobilientypen anwendbar sind.

Eine Zuordnung der einzelnen Indikatoren zu den Immobiliennutzungsarten lässt sich aus der Abbildung „Social Impact Investing in Real Estate Scoring Modell“ (siehe Kapitel 7.4) entnehmen.

1	2	3	4	5
Keine Präsenz	Kleinere kulturell / kreative Einrichtung	Kleine Auswahl an kulturell / kreativen Einrichtungen	Große Auswahl an kulturell / kreativen Einrichtungen	Große Auswahl an kulturell / kreativen Einrichtungen aller Art & Quartiersmanagement (Förderung von Szenenbildung) & Kultur

Bepunktung nach Merkmalen des Key Performance Indikators „Kulturell / kreative Einrichtungen“ (eigene Darstellung EBS REMI)

7.3 Bewertung Social Impact

Die Bewertung der Social Impact Projekte erfolgt über die Kategorien „Kein Impact“, „Silber“, „Gold“ und „Platin. Hierbei wurden die einzelnen Punkte der Likert Skala einer der drei Kategorien zugeordnet, wobei Silber das Minimum an Social Impact Investing darstellt, Gold die „goldene Mitte“ und Platin eine ausgezeichnete Ausprägung von Social Impact Investing. Der Bereich „No Impact“ umfasst die Merkmale, welche zur Erfüllung eines Impacts in den jeweiligen Kategorien nicht ausreicht. Für Details verweisen wir auf die Darstellung der einzelnen Punkte nach Kategorien in der Abbildung „Social Impact Investing in Real Estate Scoring Modell“ (siehe Kapitel 7.4).

Als Beispiel kann hierfür die Bewertung des Key Performance Indikators „Kulturell / kreative Einrichtungen“ (Impact Cluster: Urban Mix; Wirkungsfeld: Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier) erneut angeführt werden:

Die jeweiligen Punkte auf der Likert Skala (von 1 bis 5) dieses Key Performance Indikators sind den Kategorien „Kein Impact“, „Silber“, „Gold“ und „Platin“ zugeordnet.

- **1 Punkt** (keine Präsenz Kulturell / kreativer Einrichtungen) stellt **keinen Impact** dar
- **2 Punkte** (Präsenz kleiner kultureller / kreativer Einrichtungen) ist die Voraussetzung für die Kategorie **„Silber“**
- **3 Punkte** (kleine Auswahl an kulturell / kreativer Einrichtungen) die Voraussetzung für die Kategorie **„Gold“**
- Die **Kategorie „Platin“** kann erreicht werden, wenn die Merkmale für 4 (große Auswahl an kulturell / kreativer Einrichtungen) bzw. 5 (große Auswahl an kulturell / kreativer Einrichtungen aller Art + Quartiersmanagement (Förderung von Szenenbildung) + Kultur) Punkte erfüllt werden

1	2	3	4	5
Keine Präsenz	Kleinere kulturell / kreative Einrichtung	Kleine Auswahl an kulturell / kreativen Einrichtungen	Große Auswahl an kulturell / kreativen Einrichtungen	Große Auswahl an kulturell / kreativen Einrichtungen aller Art & Quartiersmanagement (Förderung von Szenenbildung) & Kultur

Kein Impact Silber Gold Platin

Bepunktung nach Merkmalen des Key Performance Indikators „Kulturell / kreative Einrichtungen“ (eigene Darstellung EBS REMI)

Die folgenden maximalen Punkte können in den Indikatoren der jeweiligen Wirkungsfelder und Impact Cluster erzielt werden in den jeweiligen Kategorien. Eine Zuordnung der einzelnen Indikatoren zu den Kategorien lässt sich aus der Abbildung „Social Impact Investing: Real Estate Scoring Modell“ (siehe Kapitel 7.4) entnehmen.

Punkte Impact Cluster	Summe No Impact	Summe Min Silber	Summe Max Silber	Summe Min Gold	Summe Max Gold	Summe Min Platin	Summe Max Platin
Bebautes Umfeld	6	12	12	18	18	24	30
Identität	6	11	11	16	16	21	25
Infrastruktur	4	10	10	16	19	25	30
Konnektivität	4	9	9	14	15	20	25
Urban Mix	12	30	31	49	55	73	90
Gesamtergebnis	**32**	**72**	**73**	**113**	**123**	**163**	**200**

Punkte Wirkungsziele	Summe No Impact	Summe Min Silber	Summe Max Silber	Summe Min Gold	Summe Max Gold	Summe Min Platin	Summe Max Platin
Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt	6	13	13	20	21	28	35
Förderung der sozioökonomischen Durchmischung	5	11	11	17	18	24	30
Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität	6	15	15	24	27	36	45
Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität	11	23	24	36	38	50	60
Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	4	10	10	16	19	25	30
Gesamtergebnis	**32**	**72**	**73**	**113**	**123**	**163**	**200**

Maximale Bepunktung nach Kategorien nach Impact Cluster und Wirkungszielen (eigene Darstellung EBS REMI)

7.4 Analyseraster und Modell

Zusammenfassend lässt sich das folgende Analyseraster und Messmodell basierend auf der Literaturanalyse und der vorangehenden Forschung zur Analyse von Immobilienprojekten/-objekten und Quartieren aufstellen.

Dieses Modell erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und bedarf je nach Quartierstyp / Projekttyp Anpassungen und Erweiterungen.

Das Analyseraster und Messmodell ist in einer Matrixform aufgebaut. Die fünf Impact Cluster für Quartiersentwicklungen (Kapitel 6.2) laut CBRE und REMI (2021) und die fünf Wirkungsziele für eine nachhaltige Quartiersentwicklung (Kapitel 6.1.1) laut ICG (2021) sind hierbei die relevanten Kategorien zur Messung des Social Impacts eines Immobilienobjektes oder Immobilienprojektes.

Die Quartiers-Analysematrix mit ihren fünf Impact Clustern bildet die Basis des Messmodells und Analyserasters. Die fünf Wirkungsziele für nachhaltige Quartiersentwicklung wurden den Indikatoren der Impact Cluster zugeordnet, sodass jedem Key Performance Indikator ein Impact Cluster und ein Wirkungsziel zugrunde liegt.

Aufgrund der verschiedenen Zielsetzungen von Immobilienprojekten und Immobilienobjekten sind die Indikatoren und deren Key Performance Indikatoren bei der Bewertung nicht unterschiedlich gewichtet.

Die Ergebnisse werden in den einzelnen Impact Clustern und Wirkungszielen dargestellt; einmal wird hier die Kategorie (Kein Impact, Silber, Gold und Platin) und einmal die gesamte Punktzahl im Vergleich zur erreichten Punktzahl gezeigt.

Hierbei ist nicht die maximal zu erreichende Punktzahl im Mittelpunkt, sondern die Erreichung der Kategorien in den Impact Clustern und Wirkungszielen, welche der Zielsetzung des Immobilienprojektes und Immobilienobjektes entsprechen.

Social Impact Investing in Real Estate Scoring Modell

					Bewertung					Immobiliennutzungsart			
Impact Cluster	Indikatoren	Beschreibung der Indikatoren	Wirkungsziel	Key Perfomance Indicator	1	2	3	4	5	Quartier	Wohn-immobilie	Gewerbe-immobilie	gemischt genutze Immobilie
Urban Mix	Nutzermix	Nutzungen	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Nutzungsarten von Immobilien	3 Nutzungen renditebringend + 1 nicht Renditebringer	3 Nutzungen renditebringend + 2 nicht Renditebringer	4 Nutzungen renditebringend + 1 nicht Renditebringer	4 Nutzungen renditebringend + 2 nicht Renditebringer + Nutzungsverknüpfung	allgemeine Nutzungsverknüpfung + einige nicht Renditebringer	X		X	X
	Nutzermix	Nutzungen	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Kulturell /kreativer Einrichtungen	keine Präsenz	kleinere kulturell /kreative Einrichtungen	kleine Auswahl an kulturell /kreativer Einrichtungen	große Auswahl an kulturell /kreativen Einrichtungen	große Auswahl an kulturell /kreativen Einrichtungen + Quartiersmanagement (Förderung von Szenenbildung) + Kultur	X	X	X	X
	Nutzermix	Nutzungen	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Sozialer /gemeinnütziger Einrichtungen	keine Präsenz	kleinere soziale /gemeinnützige Organisationen	kleine Auswahl an sozialen / gemeinnützigen Organisationen	große Auswahl an sozialen / gemeinnützigen Organisationen	große Auswahl an sozialen / gemeinnützigen Organisationen aller Art + Quartiersmanagement (Förderung von sozialen und gemeinnützigen Organisationen)	X	X	X	X
	Nutzermix	Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren (und/oder sozialen) Wohnräumen	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Bezahlbarer Wohnraum in Prozent ((RIS + PD 5833): (Anzahl der gebauten oder erhaltenen Wohneinheiten, die als bezahlbarer Wohnraum gelten /Anzahl der gebauten oder erhaltenen Wohneinheiten) x 100.	Kein bezahlbarer Wohnraum	0%-25% über der Vorgabe (z.B. durch Konzeptvergabe)	25%-50% über der Vorgabe (z.B. durch Konzeptvergabe)	50%-75% über der Vorgabe (z.B. durch Konzeptvergabe)	75%-100% über der Vorgabe (z.B. durch Konzeptvergabe)	X	X		X
	Nutzermix	Versorgung benachteiligter Zielgruppen mit bezahlbarem Wohnraum	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Haushalte mit einkommensunabhängiger Benachteiligung in Prozent: (Haushalte mit einkommensunabhängiger Benachteiligung /Anzahl der Haushalte) x 100	Keine Haushalte mit einkommensunabhängiger Benachteiligung	0%-25% über der Vorgabe (z.B. durch Konzeptvergabe)	25%-50% über der Vorgabe (z.B. durch Konzeptvergabe)	50%-75% über der Vorgabe (z.B. durch Konzeptvergabe)	75%-100% über der Vorgabe (z.B. durch Konzeptvergabe)	X	X		X
	Nutzermix	Versorgung benachteiligter Zielgruppen mit bezahlbarem Wohnraum	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Haushalte mit einkommensbezogener Benachteiligung in Prozent: (Haushalte mit einkommensbezogener Benachteiligung /Anzahl der Haushalte) x100	Keine Haushalte mit einkommensbezogener Benachteiligung	0%-25% über der Vorgabe (z.B. durch Konzeptvergabe)	25%-50% über der Vorgabe (z.B. durch Konzeptvergabe)	50%-75% über der Vorgabe (z.B. durch Konzeptvergabe)	75%-100% über der Vorgabe (z.B. durch Konzeptvergabe)	X	X		X
	Nutzermix	Optimierung des Nettoeinkommens der Zielgruppen	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Mietpreis differenz zur ortsüblichen Miete in Prozent (RIS+ P11748): ((ortsüblichen Miete – antizipierter Miete) /antizipierter Miete) x 100	Überschreitung der ortüblichen Miete	Keine Überschreitung der ortüblichen Miete	Unterschreitung der ortsüblichen Miete mit über 5%	Unterschreitung der ortsüblichen Miete mit über 10%	Unterschreitung der ortsüblichen Miete mit über 15%	X	X		X
	Nutzermix	Schaffung von stabilen Wohnungssituationen	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Jährliche Mietpreissteigerung in Prozent: (aktuelle/geplante Miete / geplante Mietsteigerung) x 100	Jährliche Mietpreissteigerung im Rahmen der Gesetzgebung	unter 20% bzw., 15% in 3 Jahren	unter 10% in 3 Jahren	unter 5% in 3 Jahren	Keine Mieterhöhung in 3 Jahren	X	X		X
	Öffentlicher Zugang /Erdgeschoss mit Nutzungsfunktion/Öffentliche Plätze	Zugänglichkeit	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Zugänglichkeit Flächen und Wege	öffentliche Flächen nur für Nutzer	öffentliche Flächen + Wegenetz (nur für Nutzer)	begrenzte öffentliche Flächen für alle Nutzer (z.B Kantine, Café, Restaurant)	öffentliche Flächen + Wegenetz (für Alle)(z.B Kantine, Café, Restaurant)	öffentliche Flächen + Wegenetz (für Alle z.B. Passage) + Einbindung in die Umgebung	X	X	X	X
	Orte der Interaktion	Austausch /Kommunikation / Spaß/Spiel	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Präsenz von Gastronomie	keine Präsenz	kleinere Gastronomien (ohne Vollküche)	kleine Auswahl an Cafés mit Außenbereich + Restaurants + Tischtennisplatten, Boltzplatz	große Auswahl an Gastronomien aller Art + Quartiersmanagement (Förderung von Interaktionen zB Streetfoodfestival) + öffentliche Intraktion (Tischtennisplatten, Boltzplatz...)	große Auswahl an Gastronomien aller Art + Quartiersmanagement (Förderung von Szenenbildung) + Kultur	X	X	X	X
	Faktor Grün	Park /Natur /Begrünung	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Art /Menge /Qualität von Grün- und Naturflächen im Quartier	Grüninseln + Wandbegrünung + punktuelle großflächige Begrünung (green walls)	Bäume und Sträucher am Straßenrand, vertikale Begrünung	begehbare Grünflächen (bspw. Taunusanlage)	Parks (outdoor und indoor) + Quartiersmanagement	Parkanlagen/Stadtwald * Quartiersmanagement + Festivalisierung und Einbindung in die Umgebung	X	X	X	X
	Lärmverschmutzung	Lärmverschmutzung	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Qualität der Lärmverschmutzung im Quartier	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Lärmschutz	Lärmschutzgutachten erstellt und Empfehlungen umgesetzt	Umsetzung von erhöhten Schallschutzmaßnahmen (von außen)	Umsetzung von erhöhten Schallschutzmaßnahmen (von außen und innen)	Zusätzlich Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen der Akustik gemäß DIN 18041	X	X	X	X
	Luftverschmutzung	Luftverschmutzung	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Qualität der Luftverschmutzung im Quartier	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Luftqualität	Luftverschmutzungsgutachten erstellt und Empfehlungen umgesetzt	Richtwert II des Ausschusses für Innenraumrichtwerte werden überschritten	Richtwert I des Ausschusses für Innenraumrichtwerte wird unterschritten	Richtwert I des Ausschusses für Innenraumrichtwerte wird unterschritten	X	X	X	X
	Aufenthaltsqualität	Wohlfühleffekt/Zentraler Treffpunkt	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität	keine Aufenthaltsqualität durch ungeschützten freien Platz	wenig Aufenthaltsqualität mit leichtem Schutzfaktor	bessere Aufenthaltsqualität durch gutes Quartierslayout	bessere Aufenthaltsqualität durch gutes Quartierslayout und aktives Sicherheitskonzept	hohe Aufenthaltsqualität durch gutes Quartierslayout und aktives Sicherheitskonzept + Quartiersmanagement	X	X	X	X
	Sicherheit	Beleuchtung /Vermeidung von dunklen Ecken	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Sicherheit durch ein Sicherheitskonzept	kein Sicherheitskonzept	rudimentäres Sicherheitkonzept durch bauliche Maßnahmen + Kameras	detailliertes bauliches Sicherheitkonzept	Sicherheitkonzept mit Quartiersmanagement	ausgefeiltes Sicherheitskonzept mit Quartiersmanagement + Einbindung in die Kommune	X	X	X	X
	Nutzung für alle Nutzergruppen	Familien /Kinder /Senioren	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Verfügbarkeit von sozialen Unterstützungsleistungen	keine Präsenz	kleinere sozialen Unterstützungsleistungen	kleine Auswahl an sozialen Unterstützungsleistungen	große Auswahl an sozialen Unterstützungsleistungen	große Auswahl an sozialen Unterstützungsleistungen aller Art + Quartiersmanagement	X	X	X	X
	Nutzung für alle Nutzergruppen	Familien /Kinder /Senioren	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Verfügbarkeit und Qualität von Bildungs-/Betreuungsangeboten	keine Präsenz	kleinere Bildungs-/Betreuungsangeboten	kleine Auswahl an Bildungs-/Betreuungsangeboten	große Auswahl an Bildungs-/Betreuungsangeboten	große Auswahl an Bildungs-/Betreuungsangeboten aller Art + Quartiersmanagement	X	X	X	X
	Nutzung für alle Nutzergruppen	Familien /Kinder /Senioren	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Angebot von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten	begehbare Grünflächen	begehbare Grünflächen + Spielflächen + Ruheräume	begehbare Grünflächen + Spielflächen + Ruheräume + landscaping (Blumen, Sträucher)	begehbare Grünflächen + Spielplätze + Ruheräume + landscaping (Blumen, Sträucher)+ Quartiersmanagement	begehbare Grünflächen + Spielplätze + Ruheräume + landscaping (Blumen, Sträucher)+ Quartiersmanagement + Interaktion mit der Kommune (Festivalisierung)	X	X	X	X
	Summe Urban Mix									90	85	65	90
Infrastruktur	Lage/Versorgung	Begehbarkeit /Zentralität /kurze Wege	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Erreichbarkeit von lokaler Infrastruktur / Wegstrecken und Mobilitätsaufwand	kein Einzelhandel	Einzelhandel ohne Versorgungsfunktion	Kiosk (Basic Needs)	LEH	Einkaufspassage + LEH + Drogist+ Apotheke (Allumfassende Versorgung+ Ergänzung)	X	X	X	X
	Anbindung an soziale Infrastrukturen	im Quartier und im Umfeld des Quartiers	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Erreichbarkeit von lokaler Infrastruktur	keine Berücksichtigung der sozialen Infrastrukturen im Umfeld	fußläufige Anbindung an bereits vorhandene soziale Infrastrukturen (Kindergarten oder Schule)	fußläufige Anbindung an bereits vorhandene mehrere soziale Infrastrukturen (Kindergarten und Schule)	Schaffung von eigenen sozialen Infrastrukturen im Quartier + fußläufige Erreichbarkeit von vorhandenen sozialen Infrastrukturen	Schaffung von eigenen sozialen Infrastrukturen im Quartier + fußläufige Erreichbarkeit von vorhandenen sozialen Infrastrukturen + Anbindung an höher zentrale soziale Einrichtungen	X	X	X	X
	Anbindung an ÖPNV	im Quartier und im Umfeld des Quartiers	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Erreichbarkeit und Qualität des ÖPNV	geringe Einbindung in den ÖPNV	fußläufige Einbindung in den städtischen ÖPNV	eigener Anschluss ins bestmögliches ÖPNV System vor Ort (Haltestelle)	eigener Anschluss ins bestmögliches ÖPNV System vor Ort (Haltestelle) + fußläufige Erreichbarkeit	eigener Anschluss ins bestmögliches ÖPNV System vor Ort (Haltestelle) + fußläufige Erreichbarkeit + übergregionale Anbindung	X	X	X	X
	Anbindung an MIV	im Quartier und im Umfeld des Quartiers	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Qualität der Rad- und Fußweginfrastruktur	eingeschränkte Einbindung in den überregionalen MIV > 10 min	gute Anbindung an regionale MIV Anschlüsse > 5 min	Anbindung an überregionale MIV Anschlüsse innerhalb von 10 min	Anbindung an überregionale MIV Anschlüsse innerhalb von 5 min	eigener Anschluss in den MIV + Autobahnanschluss	X	X	X	X
	Mobilitätskonzept	Öffentliche Verkehrsmittel / Fußgängerzonen /Radwege / Parkplätze	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Präsenz nachhaltiger Mobilitätsangebote	Parkmöglichkeiten	ausreichende Parkmöglichkeiten + Ladestation	ausreichende Parkmöglichkeiten + ein Sharing Service (entweder Auto/ Fahrrad/Scooter) + Ladestation	ausreichende Parkmöglichkeiten + mehrere Sharing Services + Ladestation	nahtlose Verkehrsmittelwechsel möglich (kein eigenes Transportmittel notwendig) harmonized modal split	X	X	X	X
	Dienstleistungen	Begehbarkeit /Zentralität /kurze Wege	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Erreichbarkeit von lokaler Infrastruktur / Wegstrecken und Mobilitätsaufwand	keine Services	Vereinzelte Services aus dem Umfeld (nur Friseur, nur Wäscherei)	Umfassendes Nutzbarkeit von Services aus dem Umfeld	umfassendes Angebot an buchbaren Services für alle Nutzergruppen (im Quartier und im Umfeld)	umfassendes Angebot an buchbaren Services für alle Nutzergruppen+ umfassende Sharing-Services	X	X	X	X
	Summe Infrastruktur									30	30	30	30
Identität	Quartierslayout	Anordnung/Verortung der Nutzungen/Wegeführung	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Einbindung und Öffnung des Quartiers	Isoliertes Quartier ohne Einbindung in bestehende Strukturen	Eingliederung in bestehende Bauweise	Öffnung des Quartiers ggü. der Umgebung (z.B. Einbindung in öffentliche Wegenetze) + Verschmelzung mit bestehender Struktur	Öffnung des Quartiers ggü. der Umgebung (z.B. Einbindung in öffentliche Wegenetze) + Verschmelzung mit bestehender Struktur + vereinzelter Funktionsergänzung	Öffnung des Quartiers ggü. der Umgebung (z.B. Einbindung in öffentliche Wegenetze) + Verschmelzung mit bestehender Struktur + umfangliche Versorgungsergänzung	X			
	Marke	USP, Qualität, Wiedererkennungswert	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	USP, Qualität, Wiedererkennungswert	kein Wiedererkennungswert/ Beliebigkeit (keine Brand)	verbreitete Bekanntheit (regional)+ Brand/-Konzept)	verbreitete Bekanntheit (regional) + positives Image(Medien etc.)	verbreitete Bekanntheit (national ggf. international) + positiv (Medien etc.) Prestigeobjekt + USP	verbreitete Bekanntheit (national ggf. international) + positiv (Medien etc.) Prestigeobjekt + USP + regelmäßiges Brandrefurbishment	X	X	X	X
	Öffentliche Akzeptanz /Atmosphäre / Image	Positionierung /Fremdwahrnehmung / Selbstwahrnehmung	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Weiterempfehlung (quartiersbezogen)	sozialer Brennpunkt/Isolation der Nutzer	negatives Image/Nutzerakzeptanz	keine Konnotation	positives Image/Wunschnutzungsort	hohes Prestige nach Außen und nach Innen	X	X	X	X
	Diversifizierung der Zielgruppe	Diversifizierung der Zielgruppe	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Diversifizierung der Zielgruppe	Isolierte Behandlung der Nutzer (Ansammlung von Nutzungen)	eingeitige thematische Ausrichtung ohne Einbindung in die Umgebung	einseitige thematische Ausrichtung mit Einbindung in die Umgebung	Vielfältige Nutzungen mit hohem Synergiepotential auch für das Umfeld	Vielfältige Nutzungen mit hohem Synergiepotential auch für das Umfeld	X	X	X	X
	Social Network /Community	Social Network /Community	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Social Network /Community	keine Maßnahmen	Quartiers-Website (geführt vom Betreiber-> kein Austausch der Nutzer)	Quartiers- Website mit Chat und Kommentarfunktion	App mit Chatfunktion / Kommentarfunktion	App + Kommentarfunktion + Quartiersmanagement + Veranstaltungen	X	X	X	X
	Summe Identität									25	20	20	20
Bebautes Umfeld	Materialien	Recycling-Qualität der Materialien	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Recycling-Qualität der Materialien	nicht Recyclebare Materialien	wenige recyclebare Materialien	nicht komplett recyclebare Materialien	Recyclebare Materialien (cradle-to-cradle)	Recyclebare Materialien (cradle-to-cradle)/regionale Materialien/CO2-neutral	X	X	X	X
	Architektur	Vielfalt /Gebäudegestaltung / Nutzorientierung	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Vielfalt /Gebäudegestaltung / Nutzerorientierung /Wiederverwendung von Raum	unüberlegte funktionale Architektur	isolierte Landmarks	neue Architektur unabhängig von bestehender Bauweise	Berücksichtigung der regionalen/ lokalen Bauweise	Architektur mit Landmark mit Berücksichtigung der regionalen/ lokalen Bauweise	X	X	X	X
	Energie	Quartier und Gebäude	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Quartier und Gebäude	traditionelle Energieerzeugung (Gas, Fernwärme, Öl)	Ergänzung der traditionellen Energieerzeugung (Gas, Fernwärme, Öl) durch regenerative Energien (panels)	autarke umweltfreundliche Energieerzeugung (BHKW, Solar)	CO2-Neutralität	CO2-Neutralität und aktives Energiemanagement	X	X	X	X
	Anthropogene Faktoren	Sonne /Licht /Wind	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Sonne /Licht /Wind	geschlossene Bauweise (Verschattung/ Zugluft usw.)	Bauweise offen	Bauweise offen und lichtdurchlässig und Schutz vor regionalen Wetterspezifika (Sonnen-/Wind-/Kälteschutz) nicht immer gegeben	Bauweise offen und lichtdurchlässig und Schutz vor regionalen Wetterspezifika (Sonnen-/Wind-/Kälteschutz)	Bauweise offen und lichtdurchlässig und Schutz vor lokalen Wetterspezifika (Sonnen-/Wind-/Kälteschutz) + Berücksichtigung Jahreszeiten	X	X	X	X
	Smart Building/IOT	Digitalisierung von Kommunikation, Dienstleistungen, Wohnungen, Büros usw.	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Digitalisierung von Kommunikation, Dienstleistungen, Wohnungen, Büros usw.	nicht existent	Elemente von Smartbuilding (smarte Rollos zum Sonnenschutz)	Smart Buildung	Smart Buildung inklusive individueller Beeinflussungsmaßnahmen	Smart Buildung inklusive individueller Beeinflussungsmaßnahmen + integriertes IOT-Konzept+ Integration Umfeld	X	X	X	X
	Sustainability/Zertifizierung	Quartier und Gebäude	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Quartier und Gebäude	keine explizite Nachhaltigkeitszertifizierung	Nachhaltigkeitszertifizierung oder gleichwertige Kriterien	Nachhaltigkeitszertifizierung (mind. Gold) oder gleichwertige Kriterien	Nachhaltigkeitszertifizierung (mind. Platin) oder gleichwertige Kriterien	Bereitschaft für zukünftige Zertifizierung (bestmöglicher Standard) + z.B. WELL-being Zertifizierun oder gleichwertige Kriterien	X	X	X	X
	Summe bebautes Umfeld									30	30	30	30
Konnektivität	Quartiersmanagement	Quartiersmanagement	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Verfügbarkeit /Qualität eines Feedbacksystems	kein Quartiersmanagement	Vermietungsmanagement	aktives Quartiersmanagement	aktives Quartiersmanagement + Nachbarschaftsveranstaltungen	aktives Quartiersmanagement + Nachbarschaftsveranstaltungen + Events (Kinderfest, Straßenfest)	X			
	Sharing	Sharing	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Sharing-Plattformen und Sharing-Services	keine Sharing-Plattformen	Mobilitäts-Sharing	Unabhängige Sharing-Services	Vernetzte Sharing-Services	Vernetzte Sharing-Services inklusive + Community	X	X	X	X
	Social Network /Community	Social Network /Community	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Social Network /Community	keine Maßnahmen	Quartiers-Website (geführt vom Betreiber-> kein Austausch der Nutzer)	Quartiers- Website mit Chat und Kommentarfunktion	App mit Chatfunktion / Kommentarfunktion	App + Kommentarfunktion + Quartiersmanagement + Veranstaltungen	X	X	X	X
	Partizipation /Beteiligung von Interessengruppen	Partizipation /Beteiligung von Interessengruppen	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen	Partizipationsprozesse im Rahmen der Gesetzgebung	Partizipationsprozesse im Rahmen der Gesetzgebung + regelmäßige Informations-Veranstaltungen (Schaukasten)	Partizipationsprozesse im Rahmen der Gesetzgebung + anlassbezogene Informations-Veranstaltungen für Nutzer	Partizipationsprozesse im Rahmen der Gesetzgebung + regelmäßige Informations-Veranstaltungen für Nutzer	Partizipationsprozesse im Rahmen der Gesetzgebung + regelmäßige Informations-Veranstaltungen für Nutzer + Einbindung aller Stakeholder (Bürger, öffentliche Hand, Investoren, Projektentwickler)	X	X	X	X
	Digitale Infrastruktur	Digitale Infrastruktur	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Digitale Infrastruktur	nicht existent	Intranet/Website	Quartiers- und Gebäude-App	Interaktion zwischen Nutzer und Gebäude	Volle Vernetzung Lebenszyklus der Immobilie /IOT	X	X	X	X
	Summe Konnektivität									25	20	20	20
										200	185	165	190

Social Impact Investing in Real Estate Scoring Modell (eigene Darstellung)

Kein Impact | Silber | Gold | Platin

8

8. Anwendung des Analyse- und Messmodells

Im Rahmen dieser Auftragsforschung werden drei Praxisbeispiele analysiert hinsichtlich ihres potentiellen Social Impacts. Alle drei Beispiele befinden sich in verschiedenen Stadien der Fertigstellung bzw. Planung.

Ziel ist es, konsequent das zuvor erstellte „Social Impact Investing in Real Estate Scoring Modell“ anzuwenden und zu prüfen.

Das Analyseraster wird auf drei Projekte (ein abgeschlossenes, ein laufendes und ein geplantes Projekt) angewandt, um eine Grundlage zu etablieren, die den Social Impact dieser Projekte vergleichbar und messbar machen lässt.

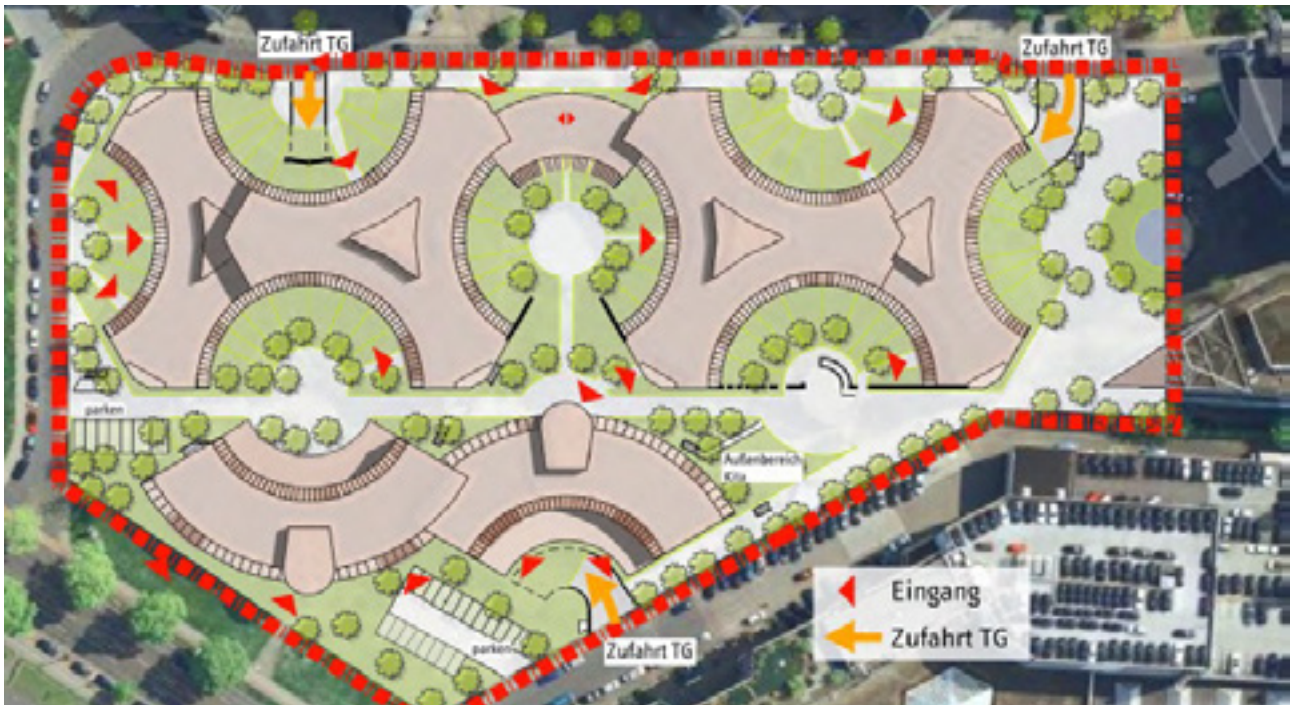
Die drei analysierten Projekte haben unterschiedliche Ziele: Das Hauptziel des Projektes Living Circle (Düsseldorf) und Schumanns Höhe (Bonn) war u.a. die Durchmischung des Quartieres, während das Hauptziel des Projektes Moringa (Hamburg) im Bereich der Verknüpfung von Nachhaltigkeit mit (bezahlbaren) Wohnraum liegt (s. hierzu die folgenden Ausführungen der vorliegenden Arbeit).

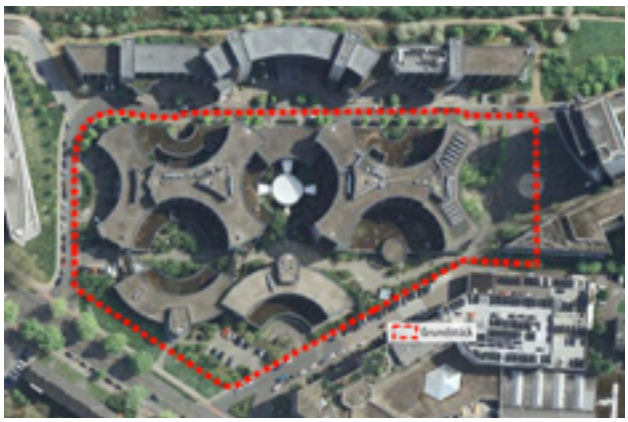
Die Informationen wurden von den jeweiligen Entwicklern zur Verfügung gestellt und es wurden qualitative Interviews telefonisch geführt, um die jeweiligen Projekte zu bewerten.

8.1 Überblick über die Praxisbeispiele

Living Circle (Düsseldorf)	Schumanns Höhe (Bonn)	Moringa (Hamburg)
Fertigstellung 2017	Fertigstellung 2021	Fertigstellung 2024
CATELLA	INSTONE REAL ESTATE	LANDMARKEN AG

8.2 Living Cycle in Düsseldorf (Abgeschlossenes Projekt)





Quelle der Bilder: Catella: https://www.living-circle.de/

Steckbrief	Living Circle
Adresse	Kaiserstraße 18 40221 Düsseldorf
Wohneinheiten	353
Tiefgaragen-Stellplätze	600
Fertigstellung	2017
Zielsetzung	Durchmischung des Quartiers

8.2.1 Zielsetzung und Kurzbeschreibung des Projektes

Im Stadtteil Grafenberg (Düsseldorf) wurde das Projekt Living Circle in Düsseldorf in 2017 fertiggestellt. Es ist ein gemeinsames Projekt von der Berliner Bauwert Investment Group und der Catella Property Finance. Hierfür wurde das aus sieben Halbkreisen bestehende Gewerbeobjekt in ca. 350 Wohneinheiten umgewandelt. Damals waren die heute bereits aktiv diskutierten Themenfelder der sozialen und ökologischen Wirkungsfelder noch in den Kinderschuhen; dennoch erfüllt das Projekt bereits zum Zeitpunkt seiner Fertigstellung viele dieser aktuell diskutierten Punkten.

Das in den 90er Jahren gebaute Bürogebäude stand fast 7 Jahre leer. Dadurch ergab sich eine städtebaulich schwierige Situation. Das Hauptziel des Projektes war u.a. die Durchmischung des Quartiers.

Umsetzung

In einzelnen, unterschiedlich gestalteten Bauteilen sind modern konzipierte 2 bis 4 Zimmerwohnungen, Penthouse-Wohnungen und Townhouses zwischen 45 m² und 120 m² entstanden. Durch Unterstützung der Stadt Düsseldorf werden die Wohnungen zu durchschnittlich 10 €/m² angeboten. 20% der Wohnungen und Appartements sind bereits für einen Preis von 8,50 €/m² zu mieten und die Miete ist für einen Zeitraum von 10 Jahren

festgeschrieben. Mietpreissteigerungen - abgesehen von diesen geförderten Wohnungen - wird nach gesetzlichen Grundlagen vorgenommen.

Die Tiefgaragen (mit ca. 600 Stellplätzen und einer Vielzahl an Ladesäulen) wurden erhalten und erneuert, ein Teil der umbauten Fläche weicht weitläufigen Grünflächen mit Spielplätzen und Freisitzen. Die weitläufigen Grünanlagen sind so angelegt, dass sie überall eine private Atmosphäre schaffen – mit individuellen Aufenthaltsbereichen für alle Mieter und mit Gärten für die Erdgeschosswohnungen. Die Grünflächen und der Naturpark sind für alle zugänglich und interaktiv gestaltet.

Alle Wohnungen erhalten Balkone oder Terrassen; durch ein Verschattungsgutachten wurde eine Vielzahl der Wohnungen mit zwei Balkonen ausgestattet. Lärmschutz- und Luftverschmutzungsgutachten wurden vorgenommen und die entsprechenden Empfehlungen hieraus umgesetzt. Ein explizites Sicherheitskonzept wurde nicht erstellt; eine gewisse Sicherheit wird aber auch durch den Hausmeister vor Ort geschaffen.

Durch unterschiedliche Fassadengestaltungen werden individuelle Einzelhauscharaktere geschaffen. Berücksichtigung der regionalen/ lokalen Bauweise wurde durch Erhaltung des ehemaligen Bürogebäudes vorgenommen. Die einzelnen hinzugefügten Elemente, wie z.B. die Balkone und Treppenhäuser, können individuell zurückgebaut werden. Beim Rückbau des ehemaligen Bürogebäudes ergab sich ebenfalls ein hoher Anteil an recyclebaren Materialien.

Das Projekt Living Circle ist der Öffentlichkeit zugänglich und wurde in die bestehende Struktur (u.a. Nutzung und Umbau des alten Bürogebäudes) integriert und verschmilzt architektonisch mit bestehenden Strukturen.
Die Energieversorgung erfolgt über Fernwärme. Smart Building Elemente wurden nicht intergiert und es wurde auch keine Nachhaltigkeitszertifikate angefordert.

Neben den Wohnungen sowie der Nahversorgung wurden Kindereinrichtungen (eine Kita und sechs Großtagespflegen ab 4 Monaten) eingerichtet. Zusätzlich wurde der Naturpark mit Freizeitmöglichkeiten für alle Altersklassen ausgestattet. Durch die zentrale Lage an der Grafenberger Allee, sind in der Nähe des Quartiers eine große Auswahl an kulturell / kreativen Einrichtungen, sozialen / gemeinnützigen Organisationen sowie eine Auswahl an verschiedenen gastronomischen Konzepten vorhanden. Weiterhin gibt es durch die zentrale Lage eine große Auswahl an sozialen Unterstützungsleistungen und eine große Auswahl an Bildungs-/Betreuungsangeboten. Durch die zentrale Lage und die Integration des Naturparks, sowie dem Vorhandensein von Betreuungsangeboten für Kinder ergeben sich vielfältige Nutzungen mit hohem Synergiepotential auch für das Umfeld.
Es gibt keine Quartiers-App, Quartiers-Website oder eine (aktives) Quartiersmanagement.

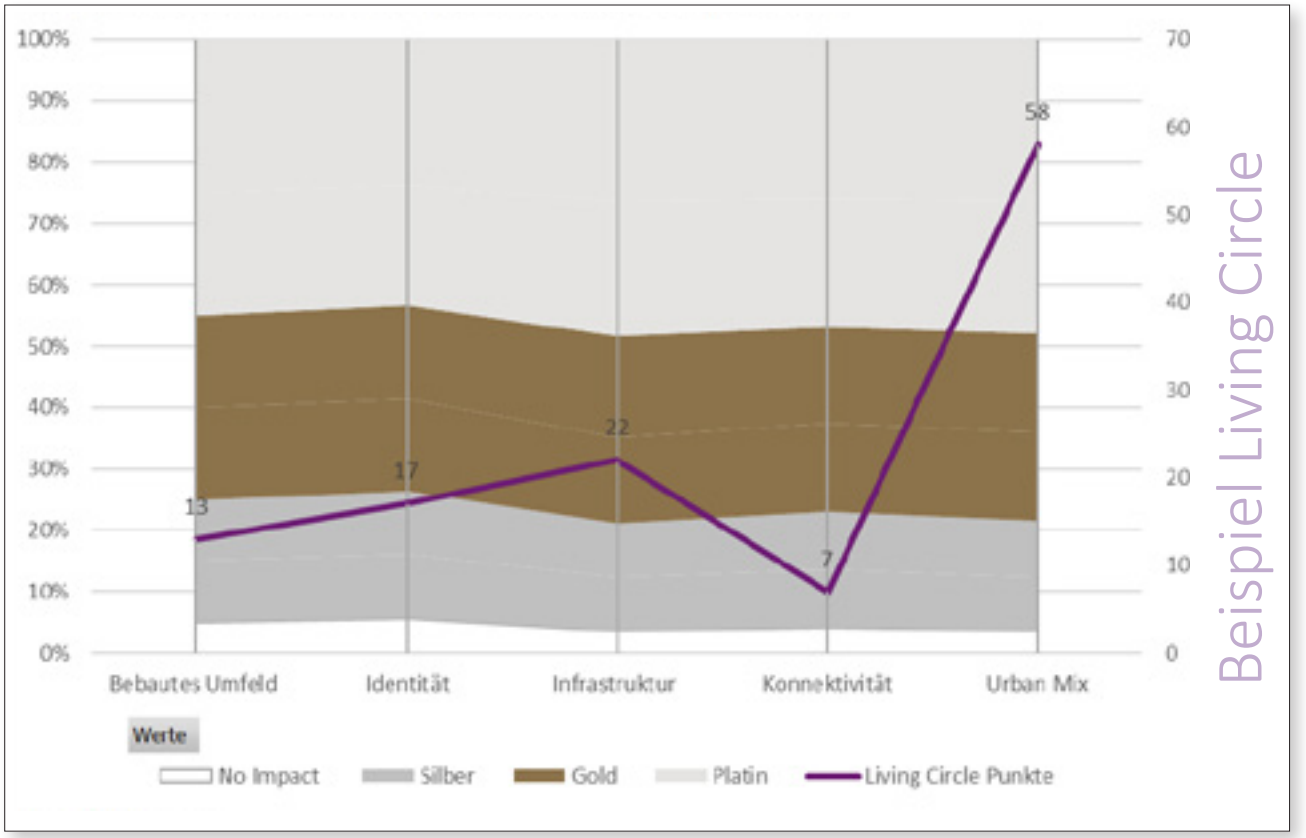
8.2.2 Anwendung Analyseraster

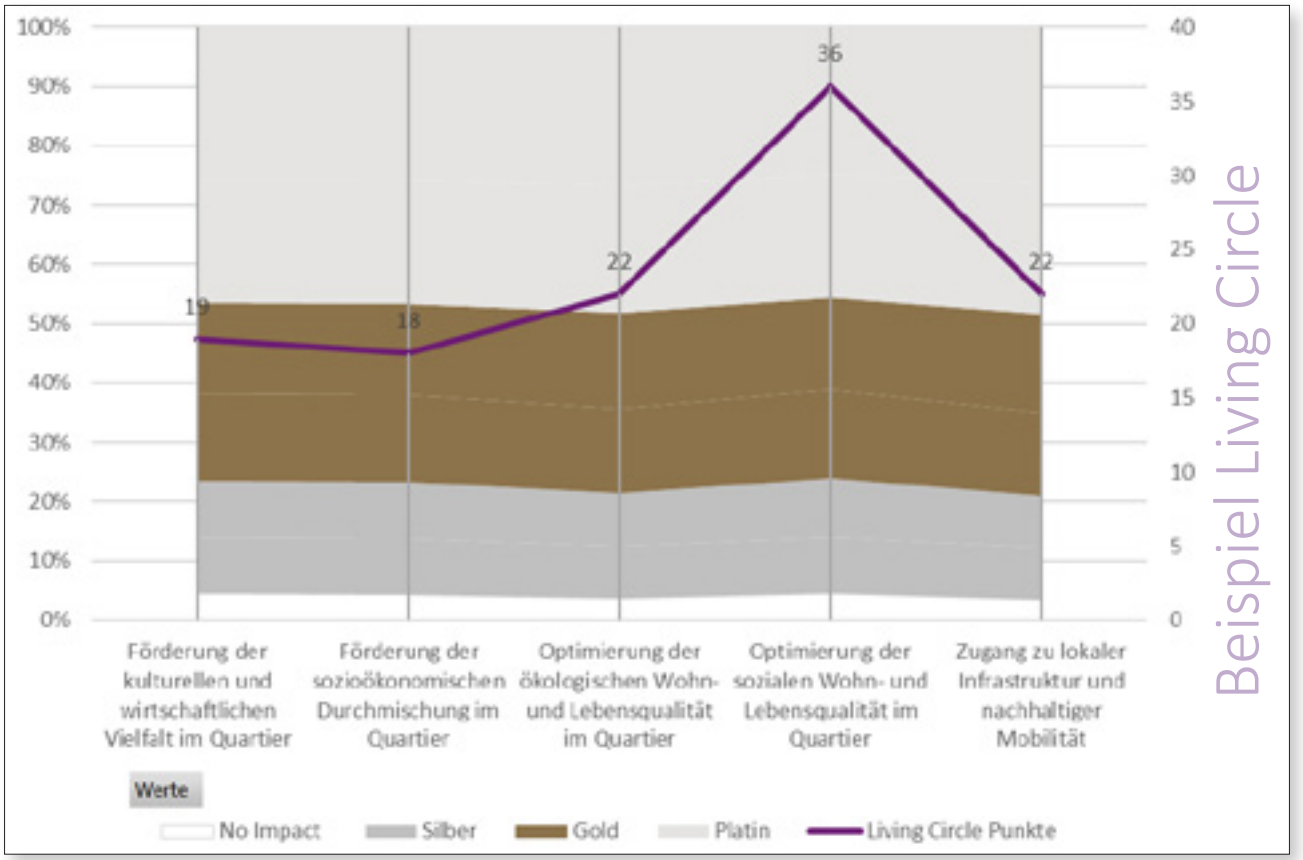
Das Projekt Living Circle kann als Quartier gewertet werden. Von den maximal zu erreichenden Punkten im Rahme des Analyserasters zur Bewertung des Social Impacts einer Quartiersentwicklung hat das Projekt Living Circle **117 Punkte von 200 Punkten** erreicht.

Eine Aufteilung nach Wirkungsfeldern und Impact Clustern, sowie eine Zuordnung zu den Kategorien Kein Social Impact („ Kein Impact“), Silber, Gold und Platin kann den unten stehenden Abbildungen und Tabellen entnommen werden:

Punkte Impact Cluster	Living Circle Punkte	Max Punkte
Bebautes Umfeld	13	30
Identität	17	25
Infrastruktur	22	30
Konnektivität	7	25
Urban Mix	58	90
Gesamtergebnis	**117**	**200**

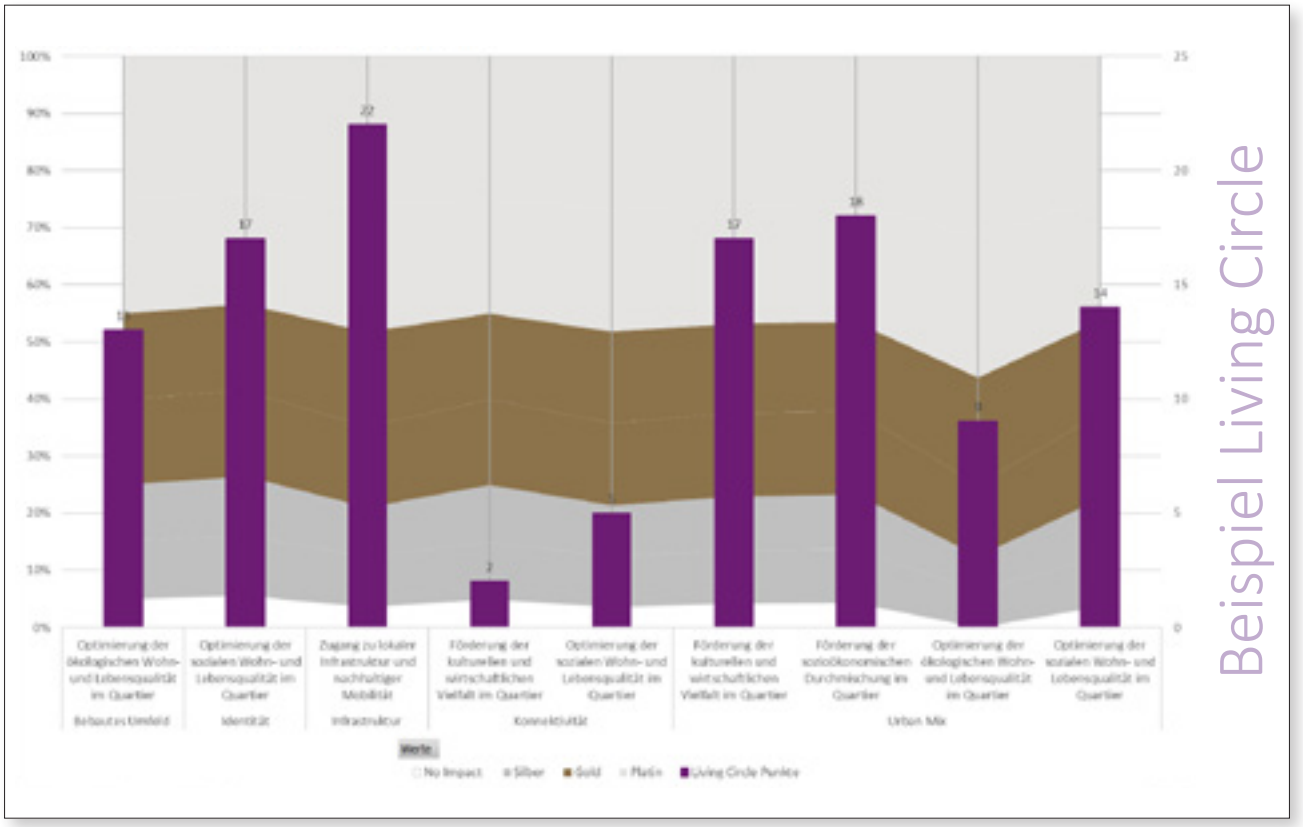
Punkte Wirkungsziele	Living Circle Punkte	Max Punkte
Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt	19	35
Förderung der sozioökonomischen Durchmischung	18	30
Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität	22	45
Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität	36	60
Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	22	30
Gesamtergebnis	**117**	**200**


100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
70
60
50
40
30
20
10
0
13
17
22
7
58
Bebautes Umfeld
Identität
Infrastruktur
Konnektivität
Urban Mix
Werte
No Impact
Silber
Gold
Platin
Living Circle Punkte
Beispiel Living Circle


100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
40
35
30
25
20
15
10
5
0
19
18
22
36
22
Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier
Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier
Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier
Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier
Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität
Werte
No Impact
Silber
Gold
Platin
Living Circle Punkte
Beispiel Living Circle

Wirkungsziele nach Impact Clustern

Punkte Impact Cluster	Living Circle Punkte	Max Punkte
Bebautes Umfeld	13	30
Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität	13	30
Identität	17	25
Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität	17	25
Infrastruktur	22	30
Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	22	30
Konnektivität	7	25
Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	2	10
Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität	5	15
Urban Mix	58	90
Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt	17	25
Förderung der sozioökonomischen Durchmischung	18	30
Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität	9	15
Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität	14	20
Gesamtergebnis	**117**	**200**



Im Schnitt befinden sich die meisten Wirkungsziele nach Impact Clustern im Bereich Platin und Gold. Lediglich der Bereich Konnektivität (7 von 25 Punkten) ist im Bereich Silber verankert, da das Quartier kein aktives Quartiersmanagement hat und auch keine Community Plattform, oder spezielle Sharing Services anbietet.

Im Anhang A1 werden die jeweiligen Bewertungen der Impact Cluster nach Indikatoren im Detail dargestellt.

8.2.3 Fazit

Aus den obigen Tabellen ergibt sich somit, dass das Projekt Living Circle als soziales Quartier, oder als Quartier mit einem Social Impact gewertet werden kann. Von den maximal zu erreichenden Punkten im Rahmen des Analyserasters zur Bewertung des Social Impacts einer Quartiersentwicklung hat das Projekt Living Circle 117 Punkte von 200 Punkten erreicht. Dies entspricht überwiegend einem Gold Standard des entwickelten Social Impact Investing: Real Estate Scoring Modells dieser Auftragsforschung.

Die Erreichung des Hauptziels ist durch die Erreichung der Kategorie Platin im Impact Cluster Urban Mix und durch die Erreichung der Kategorie Gold im Wirkungsfeld Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier bestätigt.

8.3 Schumanns Höhe in Bonn (Laufendes Projekt)

Steckbrief	Schumanns Höhe
Adresse	Sebastianstraße 180 53115 Bonn
Wohneinheiten	239
Tiefgaragen-Stellplätze	190
Baubeginn	2019
Fertigstellung	2021
Zielsetzung	ganzheitliche, durchmischte Quartiersentwicklung

Quelle der Bilder: Instone Real Estate: https://www.instone.de/projekte/schumanns-hoehe-bonn

8.3.1 Zielsetzung und Kurzbeschreibung des Projektes

Das Quartier liegt auf dem ehemaligen Gelände der früheren Altenpflegeeinrichtung „Paulusheim“. Auf dem 21.150 m² großen Grundstück befinden sich 239 Wohneinheiten, Tiefgaragen mit insgesamt 190 Stellplätzen und ca. 600 Fahrradstellplätze. Die geplante Wohn- und Nutzfläche beträgt 16.080 m². Die Erstellung der drei Bauabschnitte begann im Jahr 2019 und wurde in 2021 abgeschlossen. An das Quartier angebunden ist das “Schumann Haus“, ein unter Denkmalschutz stehendes Bestandsgebäude, indem der Komponist Robert Schumann bis zu seinem Tod seine letzten Lebensjahre in diesem als Sanatorium genutzten Haus verbracht hatte.

Das Hauptziel des Projekts war eine ganzheitliche, durchmischte Quartiersentwicklung, die in Abstimmung mit der Kommune und Gesellschaft Wohnraum für alle Generationen und Einkommensschichten schafft und sich sensibel in den historischen Bestand integriert.

Umsetzung

Das Projekt Schumanns Höhe umfasst Pflegewohnen, gefördertes Wohnen, Tagespflege für Kinder (U3) und Erwachsene, freifinanziertes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen und einen Pflegeservice. Alle Wohnungen (1-5 Zimmer mit 30 bis 150 m²) sind barrierefrei geplant zur guten Nutzbarkeit von Menschen mit Einschränkungen und Behinderungen.

Die Wohnungen teilen sich wie folgt auf: 31 geförderte Wohnungen, 24 Pflegewohnungen, 44 Mehrgenerationenwohnungen (davon 20 Eigentumswohnungen und

24 Mietwohnungen), 10 freifinanzierte Mietwohnungen (Miete ca. 14 €/m^2 pro Monat), 55 kleinteilige Apartmentmietwohnungen (Miete ca. 16-17 €/m^2 pro Monat) und 75 Eigentumswohnungen.

Bezahlbarer Wohnraum wird durch 30 preisgedämpfte Wohnungen sowie 2 preisgedämpfte Wohnungen und 24 preisgünstige Wohnungen innerhalb des Mehrgenerationen-Wohnprojekt gesichert. Insgesamt beträgt der Anteil an bezahlbarem Wohnraum ca. 30%; von der Stadt wurde im Rahmen der Konzeptvergabe keine Vorgabe für bezahlbares Wohnen gegeben. Jährliche Mietpreissteigerungen sind lediglich im Rahmen der gesetzlich zulässigen Erhöhung geplant.

Das Projekt umfasst auch 20 Tagespflegeplätze inklusive einen professionellen Pflegedienstbetreiber mit Serviceleistungen sowie eine Pflegestation und eine U3-Tagespflegegruppe (zur örtlichen Betreuung von Kleinkindern). Weiterhin ist der Betrieb einer ambulanten Pflegeservicestation für das Quartier als auch für die Nachbarschaften Teil des Projektes.

Das Projekt umrahmt das Robert Schumann Haus, in welchem sich eine Musikbibliothek und ein Kulturverein befinden. Zusätzlich sind verschiedene kulturelle Einrichtungen, wie die Harmonie in direkter Nähe des Projektes angesiedelt. Durch die zentrale innerstädtische Lage sind soziale Unterstützungsleistungen in der nahen Umgebung neben dem quartierseigenen Pflegedienst gegeben.

Auch sind eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen (wie Kitas, Schulen und Universitäten) fußläufig zu erreichen. Eine große Auswahl an Gastronomie ist durch die zentrale Lage sichergestellt.

Ein eigener Anschluss ins ÖPNV System vor Ort ist durch die Bushaltestelle Bonn Sebastianstraße gegeben. Die Autobahn A565 ist innerhalb von 8 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Das Projekt Schumanns Höhe umfasst zwei Quartiersplätze mit guter Aufenthaltsqualität als Begegnungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum, welche für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Die öffentliche Nutzbarkeit der Wege war eine Auflage der Konzeptvergabe.

Die Flächenversiegelung wird durch maßhaltige Bebauung der Grundstücksfläche und Einbindung von vorhandenem Altbewuchs in den Außenanlage reduziert.

Zwar wurde kein Sicherheitskonzept entwickelt, aber eine Stellungnahme zur Sicherheit wurde von der Polizei eingeholt. Einbruchssicherung ist im Erdgeschoss vorgenommen worden. Die Ausleuchtung und Nachtbeleuchtung der Quartiersplätze ist gut ausgebaut. Spielflächen zwischen den Häusern bieten den Kindern zusätzlichen Schutz.

Die Lärm- und Luftverschmutzung wurde gutachterlich festgestellt und entsprechende Empfehlungen wurden umgesetzt.

Auf dem Gelände sind Car-Sharing Stationen für die Bewohner und Nachbarschaften zur Reduktion der Anschaffung eigener PKW's geplant. Zur Reduzierung von CO2 werden entsprechende E-Mobilität Anschlüsse in den Tiefgaragen installiert. Auch ist eine Paketstation zur Vermeidung von unnötigen Mobilitätsbelastungen auf dem Gelände vorgesehen.

Das Projekt Schumanns Höhe ist der Öffentlichkeit zugänglich und wurde in die bestehende Struktur (u.a. alte Wegenetzte) integriert und verschmilzt architektonisch mit bestehenden Strukturen.

Neben der umfänglichen Versorgungsergänzung mit Pflegedienstleistungen hat das Projekt Schumanns Höhe einen besonderen Wiedererkennungswert: Neben der Integration des Robert Schumann Hauses wurde die frühere Altenpflegeheim-Fassade wieder aufgebaut, obwohl diese nicht unter Denkmalschutz stand. Durch die Integration verschiedener Wohnformen ist eine Diversifizierung der Zielgruppen gegeben.

Beim Bau wurden übliche Materialien verwendet. Die einzelnen Häuser wurde individuell geplant: Die Fassaden sind kleinteilig unterschiedlich gestaltet (Fassaden, Balkone, etc.). Zusätzlich wurde die alte Fassade des vorherigen Altenheims nachgebaut. Die Bauweise ist offen gestaltet, bietet aber Schutz vor anthropogenen Faktoren. Ein Verschattungsgutachten wurde vorgenommen und die Ergebnisse entsprechend umgesetzt. Smart Building Elemente wurden nicht integriert. Keine explizite Nachhaltigkeitszertifizierung wurde vorgenommen. Zur Reduktion der CO2-Belastung ist die Nutzung von Fernwärme als Energieträger über den städtischen Versorger auf Basis einer Müllverbrennungsanlage mit Kraft-Wärme-Kopplung vorgesehen. Die Gebäude umfassen Dachbegrünungen als Rückstaumöglichkeit für Starkregen und Ausgleich von innerstädtischer Aufheizung.

Das Projekt Schumanns Höhe hat kein Quartiersmanagement; es liegt eine Verwaltung durch die Eigentümer und die Wahlverwandtschaft Bonn e.V. vor.

Eine Website bezüglich der Hausgemeinschaft Schumannshöhe wird von der Wahlverwandtschaft Bonn e.V. betrieben (umfasst aber keinen Austausch der Nutzer). Eine digitale Infrastruktur wurde nicht umgesetzt. Bei der Planung des Projektes wurden Workshops mit Anwohnern vorgenommen, Informationsveranstaltungen angeboten und die Wahlverwandtschaft Bonn e.V. hatte ein Mitspracherecht bei der Planung.

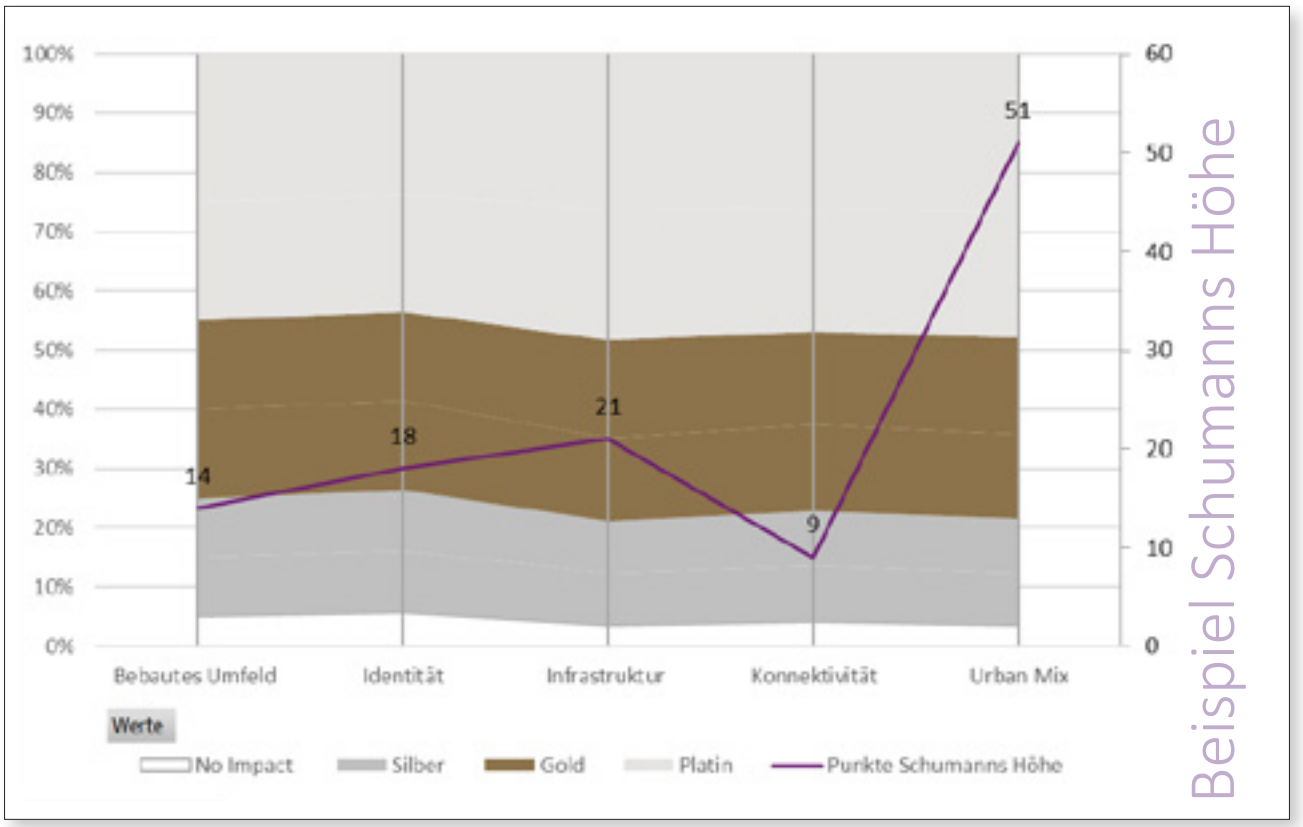
8.3.2 Anwendung Analyseraster

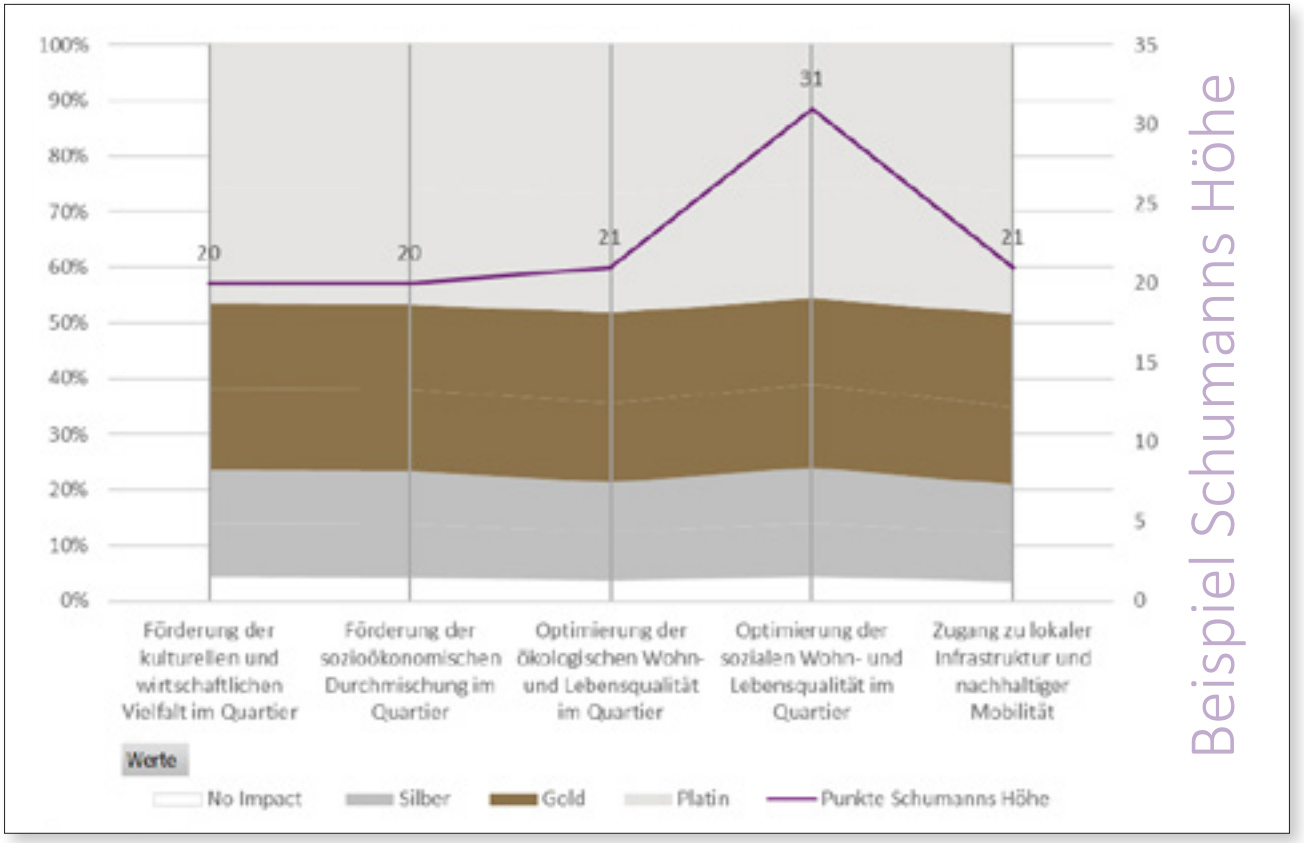
Das Projekt Schumanns Höhe kann als Quartier mit Social Impact gewertet werden. Von den maximal zu erreichenden Punkten im Rahme des Analyserasters zur Bewertung des Social Impacts einer Quartiersentwicklung hat das Projekt Schumanns Höhe **113 Punkte von 200 Punkten** erreicht.

Eine Aufteilung nach Wirkungsfeldern und Erfolgsfaktoren, sowie eine Zuordnung zu den Kategorien Kein Social Impact („Kein Impact"), Silber, Gold und Platin kann den untenstehenden Abbildungen und Tabellen entnommen werden:

Punkte Impact Cluster	Schumanns Höhe Punkte	Max Punkte
Bebautes Umfeld	14	30
Identität	18	25
Infrastruktur	21	30
Konnektivität	9	25
Urban Mix	51	90
Gesamtergebnis	**113**	**200**

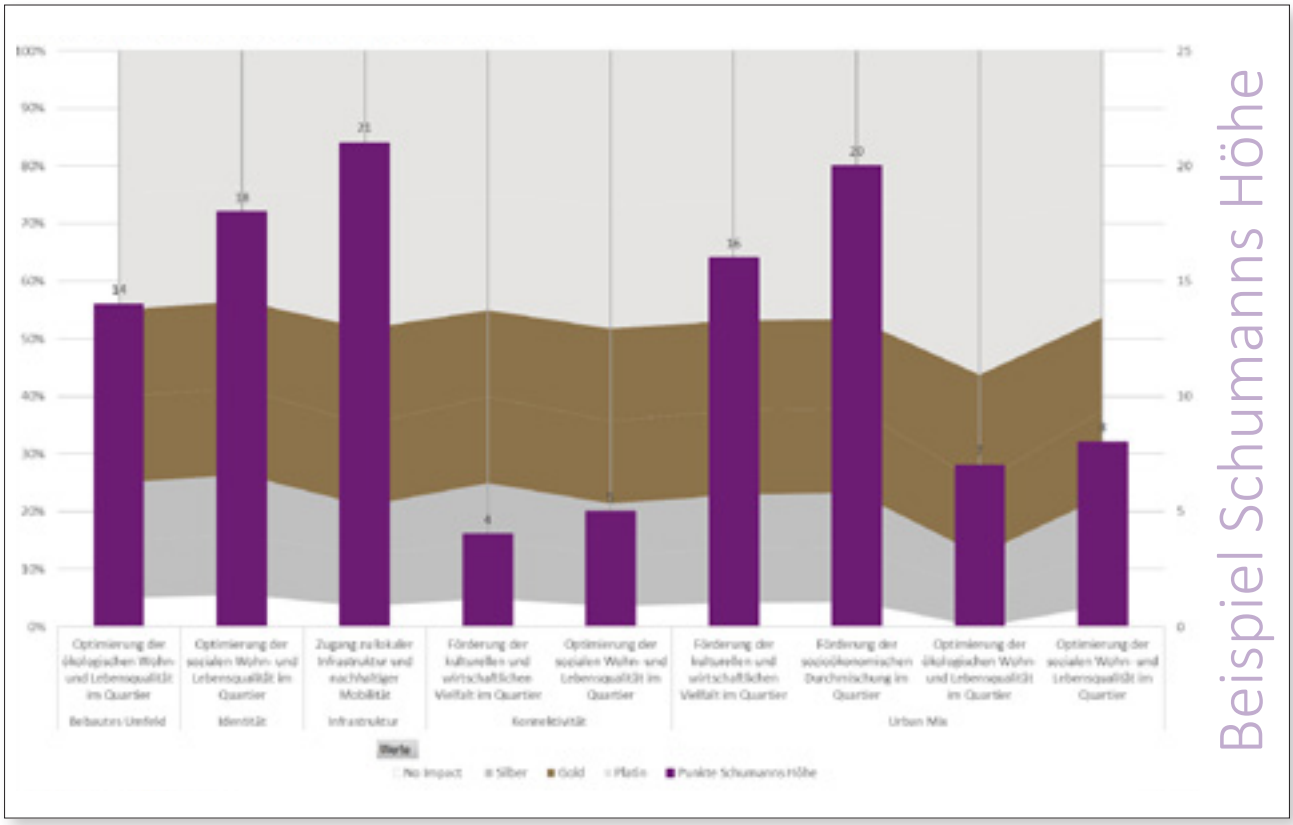
Punkte Wirkungsziele	Living Circle Punkte	Max Punkte
Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt	20	35
Förderung der sozioökonomischen Durchmischung	20	30
Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität	21	45
Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität	31	60
Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	21	30
Gesamtergebnis	**113**	**200**





Wirkungsziele nach Impact Clustern

Punkte Impact Cluster	Schumanns Höhe Punkte	Max Punkte
Bebautes Umfeld	14	30
Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität	14	30
Identität	18	25
Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität	18	25
Infrastruktur	21	30
Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	21	30
Konnektivität	9	25
Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	4	10
Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität	5	15
Urban Mix	51	90
Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt	16	25
Förderung der sozioökonomischen Durchmischung	20	30
Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität	7	15
Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität	8	20
Gesamtergebnis	**113**	**200**



Im Schnitt befinden sich die meisten Wirkungsziele nach Impact Clustern im Bereich Platin und Gold. Lediglich der Bereich Konnektivität ist im Bereich Silber verankert, da das Quartier bspw. kein aktives Quartiersmanagement hat und auch keine Community Plattform anbietet.

Im Anhang A2 werden die jeweiligen Bewertungen der Impact Cluster nach Indikatoren im Detail dargestellt.

8.3.3 Fazit

Aus den obigen Tabellen ergibt sich somit, dass das Projekt Schumanns Höhe als Quartier mit Social Impact gewertet werden kann. Von den maximal zu erreichenden Punkten im Rahme des Analyserasters zur Bewertung des Social Impacts einer Quartiersentwicklung hat das Projekt Schumanns Höhe 113 Punkte von 200 Punkten erreicht. Dies entspricht überwiegend einem Gold Standard des entwickelten Social Impact Investing: Real Estate Scoring Modells dieser Auftragsforschung.

Die Erreichung des Hauptzieles ist durch die Erreichung der Kategorie Platin im Erfolgsfaktor Urban Mix und durch die Erreichung der Kategorie Platin im Wirkungsfeld Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier bestätigt.

8.4 Moringa in Hamburg (Projekt in Planung)

Steckbrief	Moringa
Adresse	Lucy-Borchardt-Straße 20457 Hamburg
Grundstücksfläche	4.741 qm
Wohnflächen	11.906 qm
Baubeginn	2022
Fertigstellung	2024
Zielsetzung	Nachhaltigkeit und (bezahlbares Wohnen)

Quelle der Bilder: Landmarken AG: https://www.landmarken-ag.de/projekte/moringa/

8.4.1 Zielsetzung und Kurzbeschreibung des Projektes

Die Landmarken AG hat Moringa Hafen City (abgeleitet vom Baum des Lebens Moringa Oleifera) für die Ausschreibung des Baufeldes 105 (Lucy-Borchardt-Straße, 20457 Hamburg) entworfen. Daraus ist mittlerweile die Moringa GmbH, eine Projektentwicklungsgesellschaft innerhalb der Landmarken Familie mit dem Fokus Cradle to Cradle aufgegangen. Der Projektstandort befindet sich im östlichen Teilbereich des Stadtteils Hafen City am noch zu entwickelnden ehemaligen Baakenhafen/dem Quartier Elbbrücken. Der Entwurf basiert auf dem Cradle2Cradle Prinzip und setzt auf soziale und ökologische Nachhaltigkeit. Bei dem Vorhaben handelt es sich um das erste Wohngebäude, bei dem die ökologische Bauweise nach dem Cradle to Cradle Prinzip konsequent zur Anwendung gelangt. Das Projekt gilt aufgrund der Kombination der klima- und ressourcenschonenden Bauweise mit bezahlbarem Wohnraum als richtungsweisend.

Planung

Geplant ist ein Wohngebäude mit Gewerbeanteil mit einer Wohnfläche von 11.906 m² (in 3 Bauteilen) auf dem 4.741 m² großen Grundstück. Zusätzlich sollen 44 PKW-Stellplätze und 426 Fahrrad-Stellplätze entstehen.

Die Anhandgabephase begann im Februar 2020, der Ankauf des Grundstücks ist Anfang 2022 geplant und der Baubeginn für Frühjahr 2022 (nach Eintreffen der Baugenehmigung). Die Fertigstellung und Abnahme sowie Übergabe an die Mieter und damit Beginn der Mietzahlungen ist für Ende 2024 geplant.

Das Hauptziel des Projekts ist es, ein Pilotprojekt im Bereich Nachhaltigkeit und (bezahlbarer) Wohnraum zu schaffen. Die Ergebnisse aus dem Projekt werden der Stadt Ham-

burg zur Verfügung gestellt, welche das Projekt für 6 Jahre wissenschaftlich begleiten. Die Kombination „People, Plant and Office“ soll durch die Verknüpfung des Cradle2Cradle Ansatzes mit dem Co-Working/Co-Living Konzept und dem Bereich bezahlbares Wohnen erzielt werden.

Die Nutzungsarten umfassen den geförderten Wohnungsbau (ca. 1/3), Co-Living/ Co-Working (ca. 1/3), frei verfügbaren Wohnungsbau als Mietwohnungen (ca. 1/3), Gastronomie/Shops und eine Kindertagesstätte. Die Mietwohnungen müssen als Auflage mindestens für 30 Jahre Mietwohnungen bleiben.

Im ersten Bauteil (4.329 m^2) ist die Entstehung von gefördertem Wohnungsbau (Wohnraum für Singles, Paare und Familien, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten) im 1. bis 6. Obergeschoss geplant. Eine Kindertagesstätte soll im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit Außenbereich im Innenhof entstehen. In diesem Bauteil soll auch die Einfahrt in die Tiefgarage liegen.

Der zweite Bauteil (3.229 m^2) umfasst ein Co-Living Konzept (Wohngemeinschaften mit max. 5 Bewohnern, verschiedenen Dienstleistungen und hochwertig ausgestatteten Gemeinschaftsflächen) vom Erdgeschoss bis zum 6. Obergeschoss. Co-Working Arbeitsflächen sollen im Erdgeschoss entstehen. Weiterhin sind weitere Gemeinschaftsflächen und eine Dachterrasse geplant.

Im dritten Bauteil (4.348 m^2) sollen freifinanzierte Wohnungen vom 1. Obergeschoss bis zum 12. Obergeschoss entstehen. Eine Gastronomie ist im Warftgeschoss (erhöhtes Geschoss um ca. 8 bis 9 Meter über Normalnull zum Schutz vor Hochwasser und Sturmfluten) geplant.

Sicherheitskonzepte (Schließsysteme, Beleuchtung, Kameras) sind im Rahmen des Quartiersmanagement eingeplant. Im Elbbrückenquartier und der Hafen City selbst gibt es schon viele kulturell / kreative Einrichtungen, u.a. die Hafencity selbst, die Elbphilharmonie Hamburg, das Miniatur Wunderland, die Alstermündung und vieles mehr. In Bezug auf soziale / gemeinnützige Einrichtungen, soziale Unterstützungsleistungen und Bildungs-/Betreuungsangebote ist das Elbquartier noch im Ausbau, daher ist hier die Präsenz und Verfügbarkeit noch beschränkt vorhanden. Die integrierte KITA und Gastronomie bieten somit eine gute Funktionsergänzung für die Hafen City und das Elbbrückenquartier an. Die Universität Hafen City ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Diverse S-Bahn, U-Bahn und Busstationen befinden sich in fussläufiger Nähe. Zusätzlich ist eine direkte Anbindung an regionale MIV und überregionale MIV gegeben. Die Tiefgarage soll E-Bike und Auto Sharing Services umfassen sowie ausreichend Ladestationen für E-Bikes und Autos.

Der Innenhof sowie die KITA und Gastronomie sind für alle, sprich Dritte zugänglich. Die Dachterrassen ist für die gesamte Bewohnerschaft zugänglich und wird durch den Co-Living Betreiber betrieben.

Insgesamt ist eine Begrünung von über 100% der Grundstücksfläche geplant (Grün-Fassade, Dach, Innenhof). Lärmschutzgutachten werden erstellt und Empfehlungen umgesetzt. Zusätzlich sind hier Hafen City Fenster eingebaut, welche geöffnet werden können, ohne den Lärmschutz einzuschränken. Neben Innenraummessungen bezüglich der Luftqualität wird die Qualität der Grünfacade bezüglich der Temperatur und Feuchtigkeitsregulierung des Gebäudes gemessen; diese sollte die Luftqualität auf lange Sicht ebenfalls erhöhen.

Im Sinne des Cradle2Cradle Prinzips soll eine abfallfreie Wirtschaft erschaffen werden, bei der keine gesundheits- und umweltschädlichen Materialien verwendet werden und alle Stoffe dauerhaft Nährstoffe für natürliche Kreisläufe oder geschlossene, technische Kreisläufe sind. Der Großteil der Konstruktionen ist trennbar, rückbaubar und recyclebar. Die Rücknahmeverpflichtung für alle Bauteile ist angefragt, um somit die Hersteller anzuregen ein kreislauffähiges Produkt zu entwickeln. Das Gebäude fungiert somit als Rohstoffdepot mit einer Wertermittlung für jeden Rohstoff inklusive einer Analyse der Wiederverwendbarkeit der verbauten Materialien nach der Nutzungszeit (Restwertbetrachtung). Die Erreichung des Hafen City Platin Umweltzeichen (ähnlich der DGNB Standards) ist Verpflichtung und Wille des Bauherren und sichert damit den hohen Qualitätsstandard und Qualitätsanspruch.

Die Gebäudeplanung wurde in enger Abstimmung (monatlich) mit der Hafen City Hamburg abgesprochen, damit die gemeinsamen Ziele der Nachhaltigkeit berücksichtigt, das Gebäude aber auch in die geplante Struktur der Hafen City nahtlos integriert wird. Die vielen Schnittstellen in einem solchen innerstädtischen Bauvorhaben erfordern viel Abstimmung um einen reibungslosen Planungs- und Errichtungsprozess zu gewährleisten Nutzerveranstaltungen gab es bislang keine, da das Projekt sich im Entwicklungsstadium befindet. Im Rahmen des Gebäudes soll es aber einen Informationsraum zum Projekt geben, welcher die ökologischen und sozialen Mehrwerte, aufbereitet in Echtzeit-Daten und Angaben zu z.B. den eingesetzen Produkten und Materialien Daten zeigen wird und der interessierte Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Sharing Services für E-Bikes und Autos werden zusammen mit der Hafen City Hamburg entwickelt, und danach von Moringa angeboten und ausgebaut.

Ein aktives Energiemonitoring ist geplant. Die Versorgung wird über das Fernwärmekraftwerk der Hafen City Ham-

burg und über Solar Panels auf dem Dach gewährleitet. Ein Ausbau des Solarsystems ist zusätzlich in Zukunft möglich. Der Einsatz von grünen Mietverträgen ist für dieses Projekt obilgatorisch.

Im Bereich des Co-Working und Co-Living sind Smart Building Elemente eingeplant worden, welche über die Community App steuerbar sein werden.

Ein aktives Quartiersmanagement soll die Vernetzung innerhalb des Gebäudes, aber auch mit der Nachbarschaft der Hafen City gewährleisten. Eine entsprechende Community App soll zum Austausch untereinander anregen und auch Interaktionen mit dem Gebäude (z.B. zur Buchung der Co-Working Spaces) anbieten. Es sollen Events sowohl im Quartier als auch in der Hafen City selbst geplant werden, um einen Austausch außerhalb des Quartiers Moringa zu gewährleiten und zu fördern.

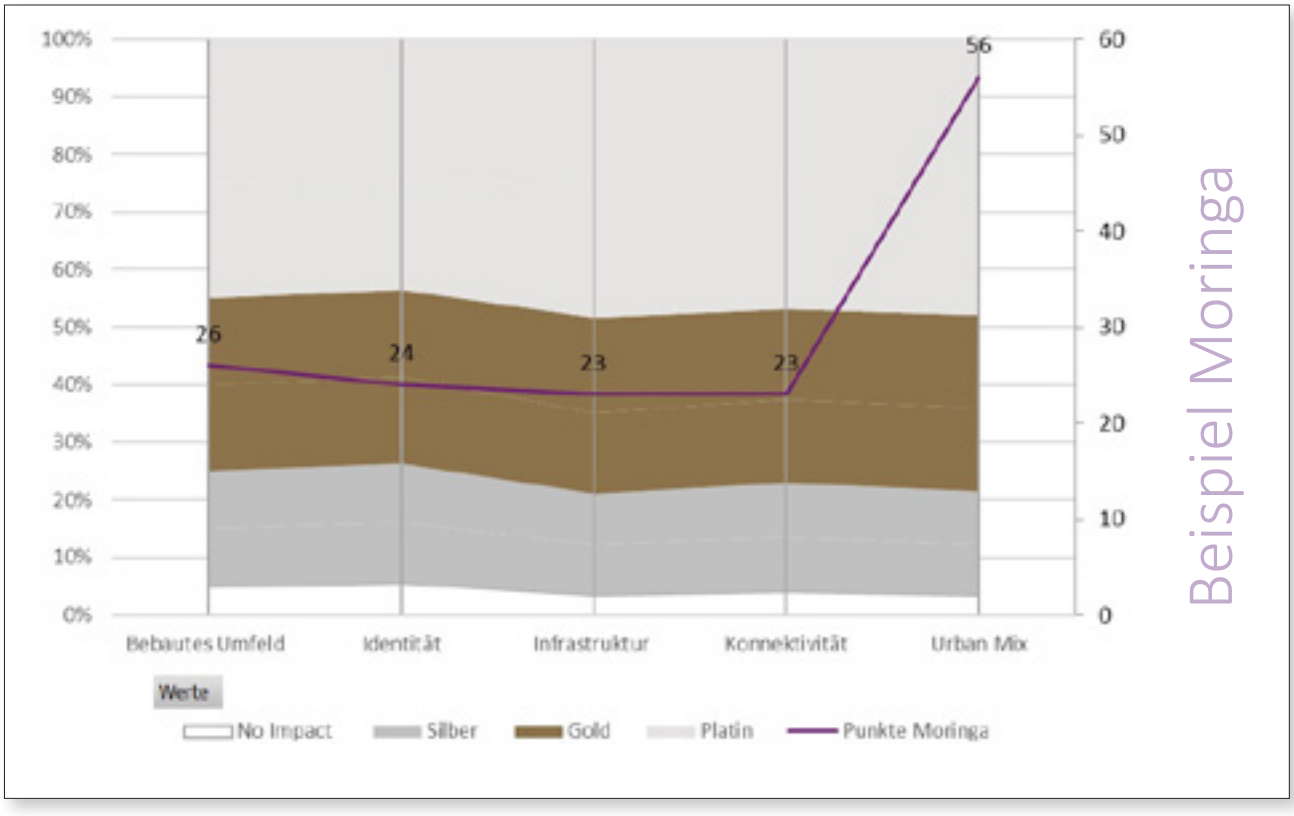
8.4.2 Anwendung Analyseraster

Das Projekt Moringa kann als Quartier gewertet werden. Von den maximal zu erreichenden Punkten im Rahme des Analyserasters zur Bewertung des Social Impacts einer Quartiersentwicklung hat das Projekt Moringa **152 Punkte von 200 Punkten** erreicht. Im Rahmen der Analyse ist besonders darauf hinzuweisen, dass das Elbbrückenquartier sich derzeit noch in den Entwicklung befindet und daher einige Indikatoren und KPIs lediglich nach der jetigen Situation bewertet werden konnten. Bei Fertigstellung des Projektes ist es sehr wahrscheinliche, dass diese Kategorien duch diue vielfältige Entwicklung des Elbbrückenquartier s ebenfalls sehr gut bewertet werden.

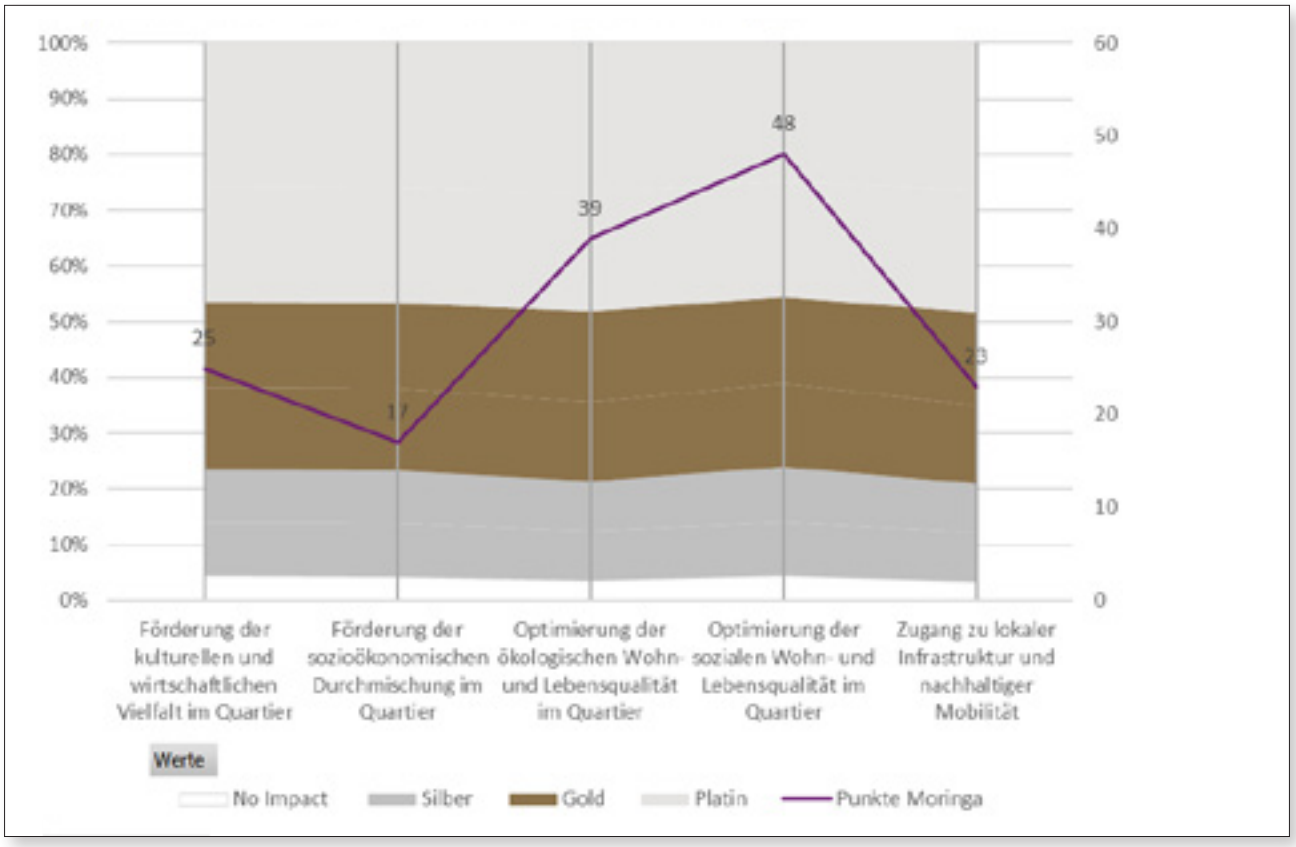
Eine Aufteilung nach Wirkungsfeldern und Erfolgsfaktoren, sowie eine Zuordnung zu den Kategorien Kein Social Impact („Kein Impact“), Silber, Gold und Platin kann den untenstehenden Abbildungen und Tabellen entnommen werden:

Punkte Impact Cluster	Moringa Punkte	Max Punkte
Bebautes Umfeld	26	30
Identität	24	25
Infrastruktur	23	30
Konnektivität	23	25
Urban Mix	56	90
Gesamtergebnis	**152**	**200**

Punkte Wirkungsziele	Moringa Punkte	Max Punkte
Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt	25	35
Förderung der sozioökonomischen Durchmischung	17	30
Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität	39	45
Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität	48	60
Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	23	30
Gesamtergebnis	**152**	**200**

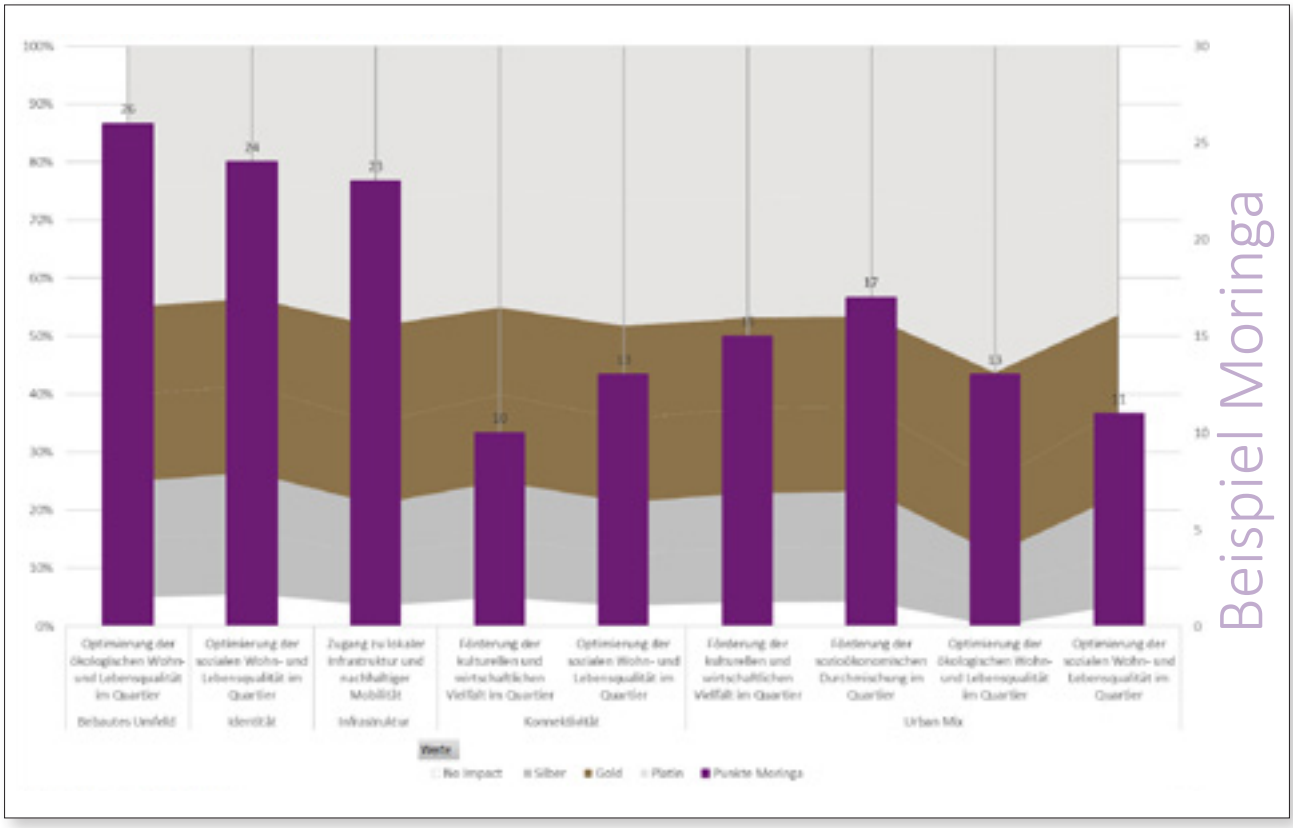


Beispiel Moringa



Wirkungsziele nach Impact Clustern

Punkte Impact Cluster	Moringa Punkte	Max Punkte
Bebautes Umfeld	26	30
Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität	26	30
Identität	24	25
Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität	24	25
Infrastruktur	23	30
Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	23	30
Konnektivität	23	25
Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	10	10
Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität	13	15
Urban Mix	56	90
Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt	15	25
Förderung der sozioökonomischen Durchmischung	17	30
Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität	13	15
Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität	11	20
Gesamtergebnis	**152**	**200**



Im Schnitt befinden sich die meisten Wirkungsziele nach Impact Clustern im Bereich Platin und Gold.

Im Anhang A3 werden die jeweiligen Bewertungen der Impact Cluster nach Indikatoren im Detail dargestellt.

8.4.3 Fazit

Aus den obigen Tabellen ergibt sich somit, dass das Projekt Moringa als Quartier mit Social Impact gewertet werden kann. Von den maximal zu erreichenden Punkten im Rahme des Analyserasters zur Bewertung des Social Impacts einer Quartiersentwicklung hat das Projekt Moringa 152 Punkte von 200 Punkten erreicht. Dies entspricht überwiegend einem Gold Standard (und sehr wahrscheinlich Platin Standard nach Fertigstellung und Entwicklung des Elbbrückenquartiers) des entwickelten Social Impact Investing: Real Estate Scoring Modells dieser Auftragsforschung.

Die Erreichung des Hauptzieles ist durch die Erreichung der Kategorie Platin im Erfolgsfaktor Bebautes Umfeld und Platin im Bereich Urban Mix sowie durch die Erreichung der Kategorie Platin im Wirkungsfeld Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier gewährleistet.

8.5 Zusammenfassung

Das Messmodell und Analyseraster zum Social Impact im Real Estate Bereich hat sich gut auf die analysierten Projekt- und Quartiersentwicklungen anwenden lassen. Anhand des Messmodells und Analyserasters konnten die Wirkungsziele und Impact Cluster projektindividuell analysier, abgeglichen und bewertet werden.

In einer weiteren Entwicklung des Modells könnte eine Unterscheidung zum einen nach abgeschlossenen, laufenden und zum anderen nach geplanten Quartiersentwicklungen als Modellvarianten noch hilfreich sein, da bei laufenden und geplanten Projekten noch nicht alle Faktoren geplant und / oder umgesetzt worden sind. Daher ist eine positive Gewichtung dieser noch nicht umgesetzten Faktoren nicht möglich, folglich könnten diese Punkte aus der Wertung in Zukunft ausgeschlossen werden. Somit wird die Punktzahl nicht unnötig gesenkt. Weiterhin sollte die Thematik rund um das Thema „Energie“ und die gesetzlichen Entwicklungen beobachtet werden, und gegebenenfalls in eine weiteren Modell-Version weiter differenziert werden.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass jedes Projekt individuell ist und neben den im Modell genannten Aspekten weitere positive ökologische und soziale Aspekte aufweisen kann, welche in weiteren Ausfertigungen dieses Modells hinzugezogen werden könnten.

Insgesamt ist das Modell eine solide und komplexe erste Grundlage zur Erfassung, Analyse und Messung des Social Impacts im Immobilienbereich sowie eine Grundlage zum Benchmarking auf der Basis eines Scoring Modells von verschiedenen Projekten bzw. Quartieren.Anhand weiterer Überlegungen, Diskussionen und Regulierungen empfiehlt sich eine stetige Anpassung und Erweiterung.

Zuletzt ist noch darauf hinzuweisen, dass die Komplexität des Modells aus der wissenschaftlichen Analyse stammt. Zur leichteren Anwendung in der Praxis, ist in einer weiteren Fassung die Komplexität gegebenenfalls zu vereinfachen und dass Modell zu reduzieren.

9

9. Fazit und Ausblick

New Area - Social Impact

Während der Bereich des Environmental Impact Investings schon vielfach beleuchtet und analysiert wurde, ist der Bereich des Social Impact Investings noch nicht so weit vorangeschritten. Bereits während der Literaturrecherche wurde offenkundig, dass das Interesse an Social Impact Investing stetig zunimmt und somit vermehrt Kapital hierfür bereitgestellt wird.

Herausforderungen

Die Herausforderungen in diesem noch sehr jungen und doch rapide wachsenden Segment lassen sich schnell im Kontext erfassen: Fehlende einheitliche Kriterien, fehlende Transparenz und Regulierung, insbesondere in den Bereichen „S“(Social) und „G“ (Governance) als auch die Herausforderung der Quantifizierbarkeit und somit Messbarkeit der beiden letztgenannten Kriterien.

Beginnend mit den unterschiedlichen Definitionen von Social Impact Investing, die in der Essenz ähnlich sind, nämlich neben einer finanziellen Rendite eine soziale Wirkung zu erzielen, jedoch in ihren zugrundeliegenden Kriterien variieren, liegt der Fokus auf der Entwicklung eines Analyse- und Messmodells. Wesentliches Ziel ist hierbei, dass die soziale Wirkung, der sog. social impact gemessen und anhand eines Scoringmodells vergleichbar gemacht werden kann. Verschiedenste bereits anerkannte Parameter und Rahmenkonzepte sollen dabei helfen, die soziale Wirkung zu messen und im Nachgang vergleichbar zu machen. Da sich bisher jedoch keines der Tools als Marktstandard etabliert hat, ist eine Vergleichbarkeit und Transparenz im Markt noch nicht gegeben. Mangelnde Daten und wissenschaftliche Evidenz machen es entsprechend schwierig, generelle Aussagen über finanzielle Renditen und Performance solcher Investments zu treffen.

Gesellschaftliche Verantwortung

Die Erweiterung des Social Impacts auf eine gesellschaftliche Verantwortung aller Immobilienakteure ist ein wesentliches Postulat dieser Studie. Das im Rahmen dieser Auftragsforschung erstellte Analyseraster und Messmodell soll allen Akteuren der Immobilienbranche die Möglichkeit geben, den sozialen und in einem weiteren Schritt gesellschaftlichen Mehrwert ihrer Projekte und Investitionen zu analysieren und zu messen – und zu vergleichen.

Anhand des Analyserasters soll die nachhaltige soziale und gesellschaftliche Wirkung des Projektes / Investments vergleichbar und objektiv dargestellt werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass jedes Vorhaben aufgrund der Projektbesonderheiten ein eigenständiges Profil aufweisen wird. Individuelle Anpassungen und Auslegungen der Definitionen je nach Projekt / Investment können (und sollen) somit durchaus variieren. Eine gewisse Flexibilität bei der Anwendung des Analyserasters muss demnach beachtet werden.

Mit der Absicht einen nachhaltigen Social Impact zu erzielen, können sowohl bestehende als auch projektierte Vorhaben anhand des vorgestellten Analysetools hinsichtlich verschiedener Wirkungsziele und –kategorien untersucht werden. Dabei geht es nicht darum, alle Kategorien zu erfüllen und alle Ziele zu erreichen, sondern insgesamt für das Projekt einen gewissen – selbst gesetzten - Standard an Social Impact zu erzielen, diesen zu messen und zu dokumentieren. Hierbei ist aber auch auf die „do no harm“ Regelungen hinzuweisen, welche auch Teil der EU Taxonomie sind (siehe auch Kapitel 3.3.4 bis 3.3.6). Die Erreichung eines Zieles darf hierbei nicht zu Ungunsten, oder zum Nachteil eines anderen Zieles geschehen. Diese Regelung (neben den anderen Reglungen der EU Taxonomie) ist im Messmodell und Analyseraster nicht explizit aufgezeigt, soll aber als allumfassendes Konzept das Modell vervollständigen.

Chancen und Möglichkeiten

Insbesondere ergeben sich Chancen und Möglichkeiten für die öffentliche Hand in Bezug auf die Vergabeverfahren: durch die Zugrundelegung dieses Analyserasters soll bei der Grundstückvergabe nicht nur die finanzielle Rendite, sondern auch die soziale und in einem nächsten Schritt auch die gesellschaftliche Verantwortung berücksichtigt werden. Die Städte kommen dadurch ihrer Verantwortung gegenüber ihren Bürgern nach, für diese den größtmöglichen (ökologischen und sozialen) Mehrwert zu schaffen.

Rendite

Neben der finanziellen Rendite wird auch die soziale und ökologische Rendite zukünftig einen immer größeren Stellenwert bei immobilienökonomischen Entscheidungen einnehmen. Dies wird sich auch in einem Einfluss auf die Bewertung äußern – es ist die Frage zu stellen, inwieweit der Total Value um soziale und ökologische Aspekte ergänzt werden muss.

Ausblick

Weitere Ausführungen zur Auswirkung auf die Bewertung und Rendite können in zukünftigen Studien untersucht und behandelt werden. Auch die Herausforderung ein Analyse- und Messmodell zusammenzuführen, das die Aspekte der ökologischen, sozialen und gesellschaftlichen Ziele und Indikatoren unter Berücksichtigung gesetzlicher Rahmenbedingungen zu einem Branchenstandard vereint und sich gleichzeitig nicht in einer zu hohen Komplexität verliert und somit anwendbar bleibt, wird die immobilienwirtschaftliche Forschung beschäftigen.

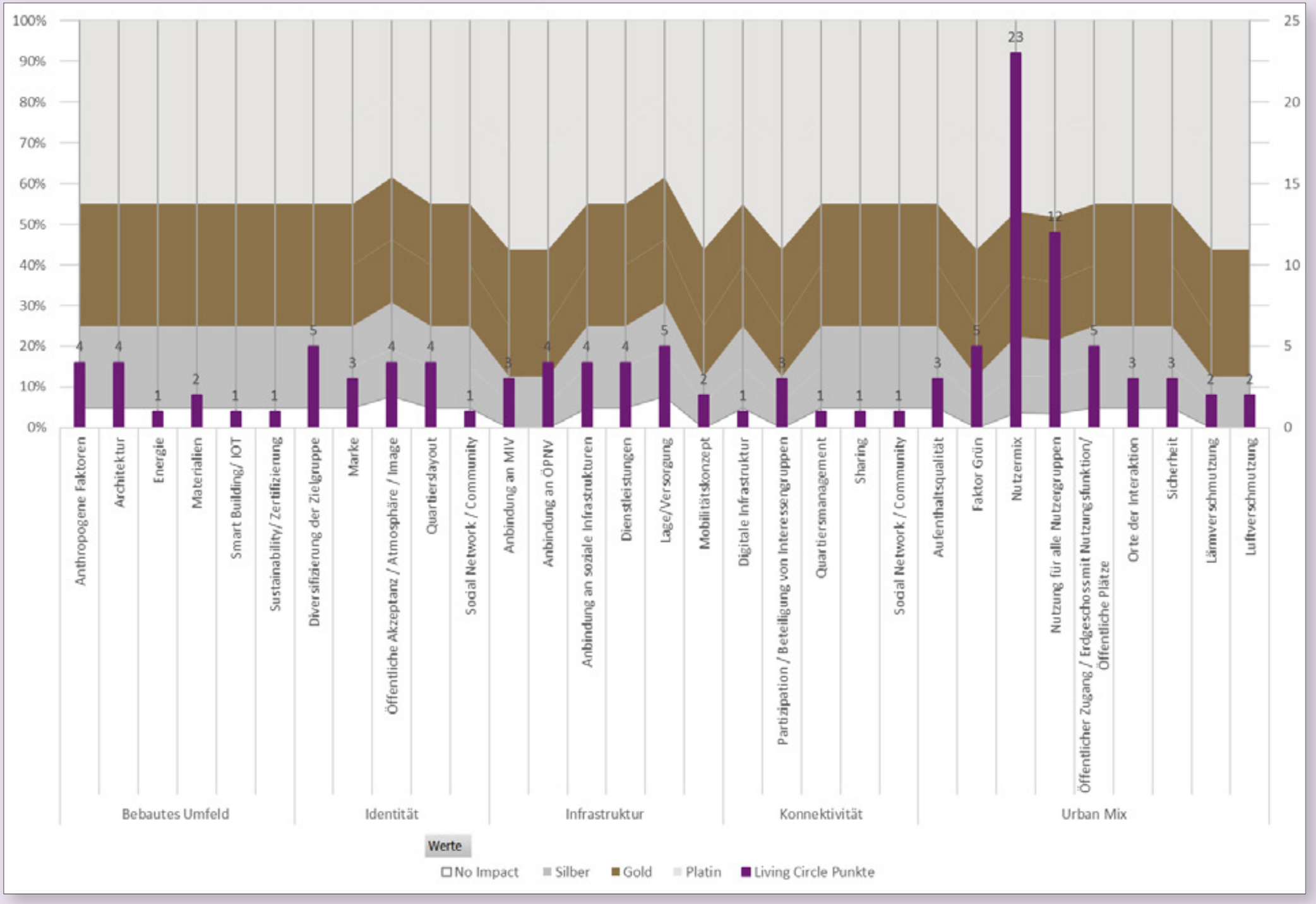
Fazit

Durch Zusammenarbeit und Einbindung aller Akteure kann die Immobilienwirtschaft einen großen Mehrwert leisten, soziale und ökologische Nachhaltigkeitsthemen anzusprechen und zielorientiert umzusetzen, Verantwortung zu übernehmen und die Welt für zukünftige Generationen weiterhin lebens- und liebenswert zu machen.

A1

Fallbeispiel Living Cycle Düsseldorf

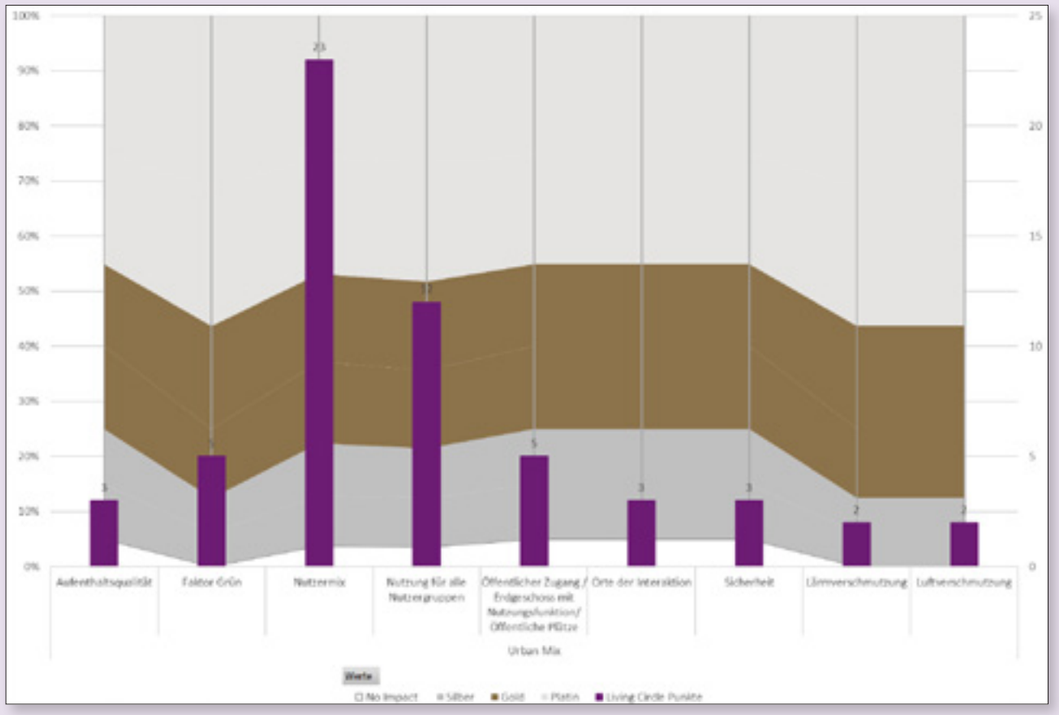
Punkte Impact Cluster	Living Circle Punkte	Max Punkte
Bebautes Umfeld	13	30
Anthropogene Faktoren	4	5
Architektur	4	5
Energie	1	5
Materialien	2	5
Smart Building / IOT	1	5
Sustainability / Zertifizierung	1	5
Identität	17	25
Diversifizierung der Zielgruppe	5	5
Marke	3	5
Öffentliche Akzeptanz / Atmosphäre / Image	4	5
Quartierslayout	4	5
Social Network / Community	1	5
Infrastruktur	22	30
Anbindung an MIV	3	5
Anbindung an ÖPNV	4	5
Anbindung an soziale Infrastrukturen	4	5
Dienstleistungen	4	5
Lage/Versorgung	5	5
Mobilitätskonzept	2	5
Konnektivität	7	25
Digitale Infrastruktur	1	5
Partizipation / Beteiligung von Interessengruppen	3	5
Quartiersmanagement	1	5
Sharing	1	5
Social Network / Community	1	5
Urban Mix	58	90
Aufenthaltsqualität	3	5
Faktor Grün	9	5
Nutzermix	23	40
Nutzung für alle Nutzergruppen	12	15
Öffentlicher Zugang / Erdgeschoss mit Nutzungsfunktion/ Öffentliche Plätze	5	5
Orte der Interaktion	3	5
Sicherheit	3	5
Lärmverschmutzung	2	5
Luftverschmutzung	2	5
Gesamtergebnis	**117**	**200**



Beispiel Living Circle

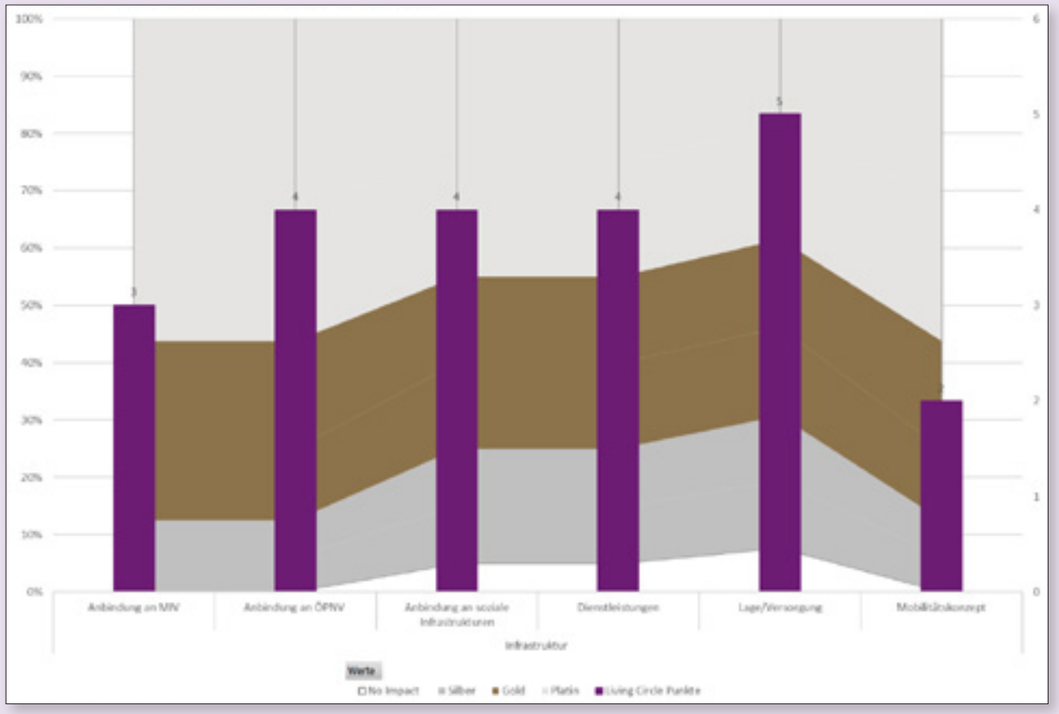
Urban Mix - Living Circle

Impact Cluster	Indikatoren	Beschreibung der Indikatoren	Wirkungsziel	Key Perfomance Indicator	Living Circle	Punkte
Urban Mix	Nutzermix	Nutzungen	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Nutzungsarten von Immobilien	Wohnen, Nachversorgung, Naturpark (Sport und Freizeit für alle Altersklassen), Kindereinrichtungen (Kita, 6 Großtagespflegen ab 4 Monaten)	2
	Nutzermix	Nutzungen	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Kulturell /kreativer Einrichtungen	Innerstädtisch (nicht auf dem Grundstück)	4
	Nutzermix	Nutzungen	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Sozialer /gemeinnütziger Einrichtungen	Innerstädtisch (nicht auf dem Grundstück)	2
	Nutzermix	Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren (und/oder sozialen) Wohnräumen	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Bezahlbarer Wohnraum in Prozent (IRIS + PD 5833): (Anzahl der gebauten oder erhaltenen Wohneinheiten, die als bezahlbarer Wohnraum gelten /Anzahl der gebauten oder erhaltenen Wohneinheiten) x 100.	Keine lokale Regulierung; Keine Eigentumswohnungen; 20% an Wohnflächen	3
	Nutzermix	Versorgung benachteiligter Zielgruppen mit bezahlbarem Wohnraum	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Haushalte mit einkommensunabhängiger Benachteiligung in Prozent: (Haushalte mit einkommensunabhängiger Benachteiligung /Anzahl der Haushalte) x 100	Keine Beschränkungen oder Voraussetzungen; Barrierefreiheit	3
	Nutzermix	Versorgung benachteiligter Zielgruppen mit bezahlbarem Wohnraum	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Haushalte mit einkommensbezogener Benachteiligung in Prozent: (Haushalte mit einkommensbezogener Benachteiligung /Anzahl der Haushalte) x100	Keine Beschränkungen oder Voraussetzungen	3
	Nutzermix	Optimierung des Nettoeinkommens der Zielgruppen	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Mietpreisdifferenz zur ortsüblichen Miete in Prozent (IRIS + PI1748): ((ortsüblichen Miete – antizipierter Miete) /antizipierter Miete) x 100	€8,50 für 10 Jahre zu 20%	1
	Nutzermix	Schaffung von stabilen Wohnungssituationen	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Jährliche Mietpreissteigerung in Prozent: (aktuelle/geplante Miete / geplante Mietsteigerung) x 100	Gesetz außer €8,50 für 10 Jahre zu 20%	1
	Öffentlicher Zugang /Erdgeschoss mit Nutzungsfunktion/Öffentliche Plätze	Zugänglichkeit	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Zugänglichkeit Flächen und Wege	Öffentliche Nutzung der Räume	5
	Orte der Interaktion	Austausch /Kommunikation / Spaß/Spiel	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Präsenz von Gastronomie	Innerstädtisch (nicht auf dem Grundstück)	2
	Faktor Grün	Park /Natur /Begrünung	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Art /Menge /Qualität von Grün- und Naturflächen im Quartier	Naturpark (Sport und Freizeit für alle Altersklassen) für alle freizugänglich, außer die Gärten	5
	Lärmverschmutzung	Lärmverschmutzung	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Qualität der Lärmverschmutzung im Quartier	Graffenberger Allee, Lärmschutz geschaffen; Wohnungen nach Innen; 2 Balkone (min 2m bis 2,5m) geplant; Studie vorgenommen und umgesetzt	4
	Luftverschmutzung	Luftverschmutzung	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Qualität der Luftverschmutzung im Quartier	Graffenberger Allee, Lärmschutz geschaffen; Wohnungen nach Innen; 2 Balkone (min 2m bis 2,5m) geplant; Studie vorgenommen und umgesetzt	4
	Aufenthaltsqualität	Wohlfühleffekt/Zentraler Treffpunkt	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität	Verschattungsstudie vorgenommen -> 2 Balkone	5
	Sicherheit	Beleuchtung /Vermeidung von dunklen Ecken	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Sicherheit durch ein Sicherheitskonzept	Keine Technik, Hausmeister im Quartier, Polizisten als Mieter im Quartier	4
	Nutzung für alle Nutzergruppen	Familien /Kinder /Senioren	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Verfügbarkeit von sozialen Unterstützungsleistungen	Innerstädtisch (nicht auf dem Grundstück)	1
	Nutzung für alle Nutzergruppen	Familien /Kinder /Senioren	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Verfügbarkeit und Qualität von Bildungs-/Betreuungsangeboten	Innerstädtisch (nicht auf dem Grundstück)	2
	Nutzung für alle Nutzergruppen	Familien /Kinder /Senioren	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Angebot von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten	Naturpark (Sport und Freizeit für alle Altersklassen) für alle freizugänglich, außer die Gärten	5
	Summe Urban Mix					56



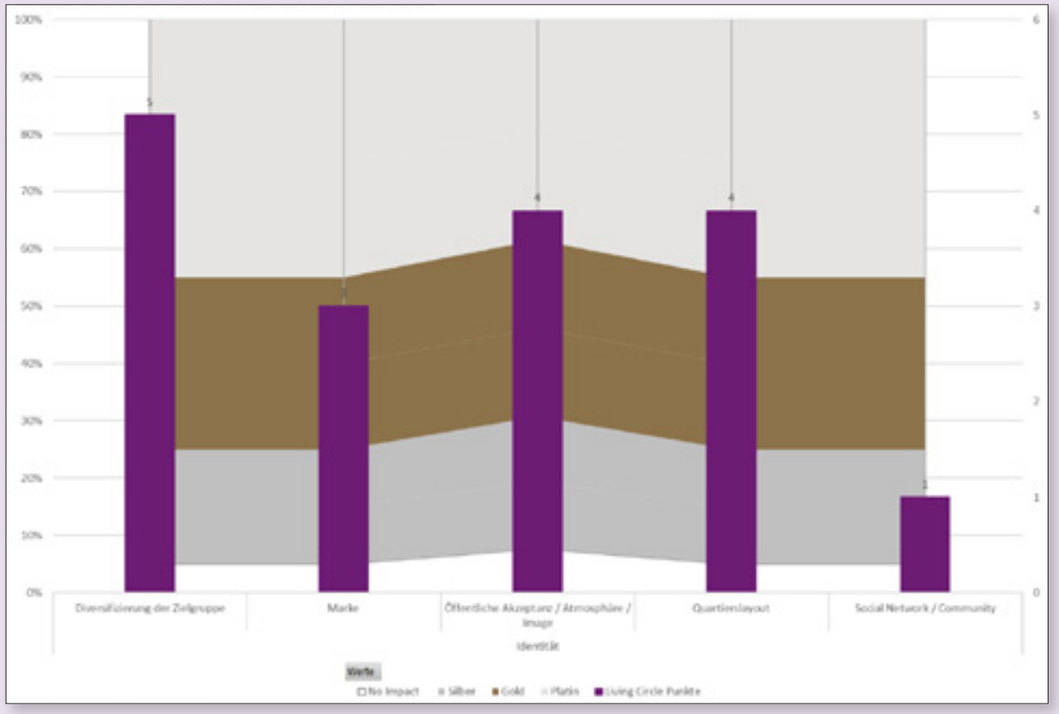
Infrastruktur - Living Circle

Impact Cluster	Indikatoren	Beschreibung der Indikatoren	Wirkungsziel	Key Perfomance Indicator	Living Circle	Punkte
Infrastruktur	Lage/Versorgung	Begehbarkeit /Zentralität /kurze Wege	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Erreichbarkeit von lokaler Infrastruktur / Wegstrecken und Mobilitätsaufwand	Innerstädtisch (nicht auf dem Grundstück)	5
	Anbindung an soziale Infrastrukturen	im Quartier und im Umfeld des Quartiers	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Erreichbarkeit von lokaler Infrastruktur	Innerstädtisch (nicht auf dem Grundstück)	4
	Anbindung an ÖPNV	im Quartier und im Umfeld des Quartiers	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Erreichbarkeit und Qualität des ÖPNV	Innerstädtisch (nicht auf dem Grundstück)	4
	Anbindung an MIV	im Quartier und im Umfeld des Quartiers	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Qualität der Rad- und Fußweginfrastruktur	Innerstädtisch (nicht auf dem Grundstück)	3
	Mobilitätskonzept	Öffentliche Verkehrsmittel / Fußgängerzonen /Radwege / Parkplätze	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Präsenz nachhaltiger Mobilitätsangebote	Tiefgarage mit über 600 Stellplätze und Lademöglichkeiten; Autoverkehr oberhalb beschränkt; Kein sharing (aber in Zukunft)	2
	Dienstleistungen	Begehbarkeit /Zentralität /kurze Wege	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Erreichbarkeit von lokaler Infrastruktur / Wegstrecken und Mobilitätsaufwand	Innerstädtisch (nicht auf dem Grundstück)	4
	Summe Infrastruktur					22



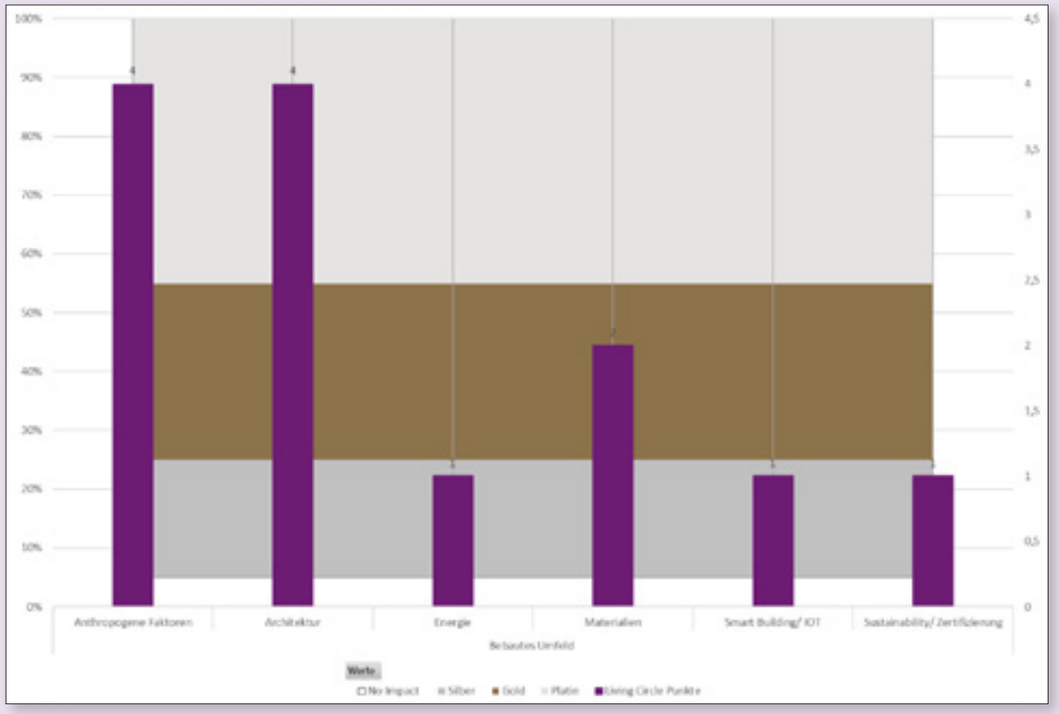
Identität - Living Circle

Impact Cluster	Indikatoren	Beschreibung der Indikatoren	Wirkungsziel	Key Perfomance Indicator	Living Circle	Punkte
Identität	Quartierslayout	Anordnung/Verortung der Nutzungen/Wegeführung	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Einbindung und Öffnung des Quartiers	Bestands Bürogebäude, offenen, Angebot nach Außen, Einpassung in Umgebung und Parks, neuer Schwerpunkt Qualität des Wohnen	4
	Marke	USP, Qualität, Wiedererkennungswert	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	USP, Qualität, Wiedererkennungswert	Bestands Bürogebäude und runde Formen	3
	Öffentliche Akzeptanz /Atmosphäre / Image	Positionierung /Fremdwahrnehmung / Selbstwahrnehmung	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Weiterempfehlung (quartiersbezogen)	positives Image/Wunschnutzungsort (Köln gefällt es auch)	4
	Diversifizierung der Zielgruppe	Diversifizierung der Zielgruppe	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Diversifizierung der Zielgruppe	Vielfältige Nutzungen mit hohem Synergiepotential auch für das Umfeld (park)	5
	Social Network /Community	Social Network /Community	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Social Network /Community	Keine Apps, Mieterevents, Kein Quartiersmanagement	1
	Summe Identität					17



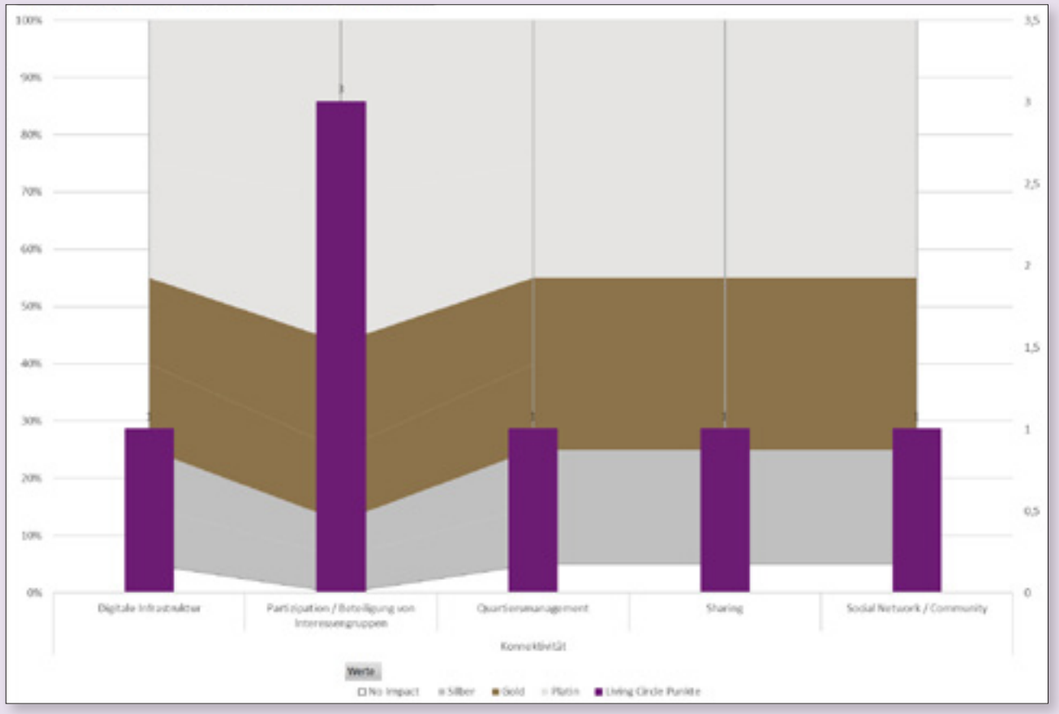
Bebautes Umfeld - Living Circle

Impact Cluster	Indikatoren	Beschreibung der Indikatoren	Wirkungsziel	Key Perfomance Indicator	Living Circle	Punkte
Bebautes Umfeld	Materialien	Recycling-Qualität der Materialien	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Recycling-Qualität der Materialien	Rückbau (hoher Anteil an Recycling); Substanz erhalten geblieben, einzelne Elemente neu geschafft, flexibel neue Elemente (am Außenbau)	2
	Architektur	Vielfalt /Gebäudegestaltung / Nutzorientierung	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Vielfalt /Gebäudegestaltung / Nutzerorientierung /Wiederverwendung von Raum	Berücksichtigung der regionalen/lokalen Bauweise (und Anhandgabe an Lokale)	4
	Energie	Quartier und Gebäude	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Quartier und Gebäude	Fernwärme	1
	Anthropogene Faktoren	Sonne /Licht /Wind	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Sonne /Licht /Wind	Verschattungsstudie vorgenommen -> 2 Balkone; Windgutachten, Dächer begrünt, Innenbereiche begrünt	4
	Smart Building/IOT	Digitalisierung von Kommunikation, Dienstleistungen, Wohnungen, Büros usw.	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Digitalisierung von Kommunikation, Dienstleistungen, Wohnungen, Büros usw.	Nein	1
	Sustainability/Zertifizierung	Quartier und Gebäude	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Quartier und Gebäude	Keine	1
	Summe bebautes Umfeld					13



Konnektivität - Living Circle

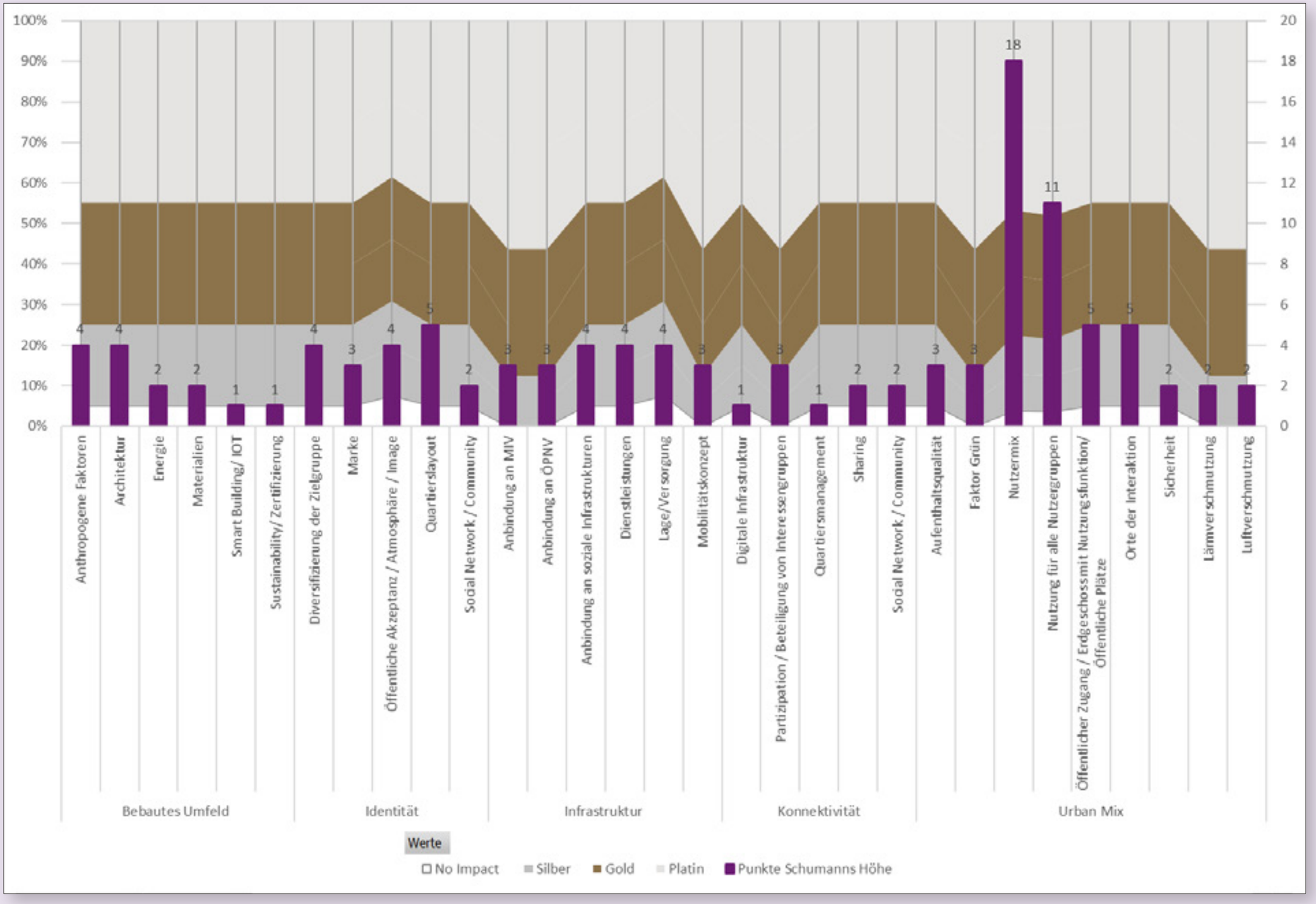
Impact Cluster	Indikatoren	Beschreibung der Indikatoren	Wirkungsziel	Key Perfomance Indicator	Living Circle	Punkte
Konnektivität	Quartiersmanagement	Quartiersmanagement	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Verfügbarkeit /Qualität eines Feedbacksystems	Keine Apps, Mieterevents, Kein Quartiersmanagement	1
	Sharing	Sharing	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Sharing-Plattformen und Sharing-Services	Kein sharing (aber in Zukunft)	1
	Social Network /Community	Social Network /Community	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Social Network /Community	Keine Apps, Mieterevents, Kein Quartiersmanagement	1
	Partizipation /Beteiligung von Interessengruppen	Partizipation /Beteiligung von Interessengruppen	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Partizipation,Beteiligung von Interessengruppen	Mieterevents, Befragung	3
	Digitale Infrastruktur	Digitale Infrastruktur	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Digitale Infrastruktur	Nein	1
	Summe Konnektivität					7



A2

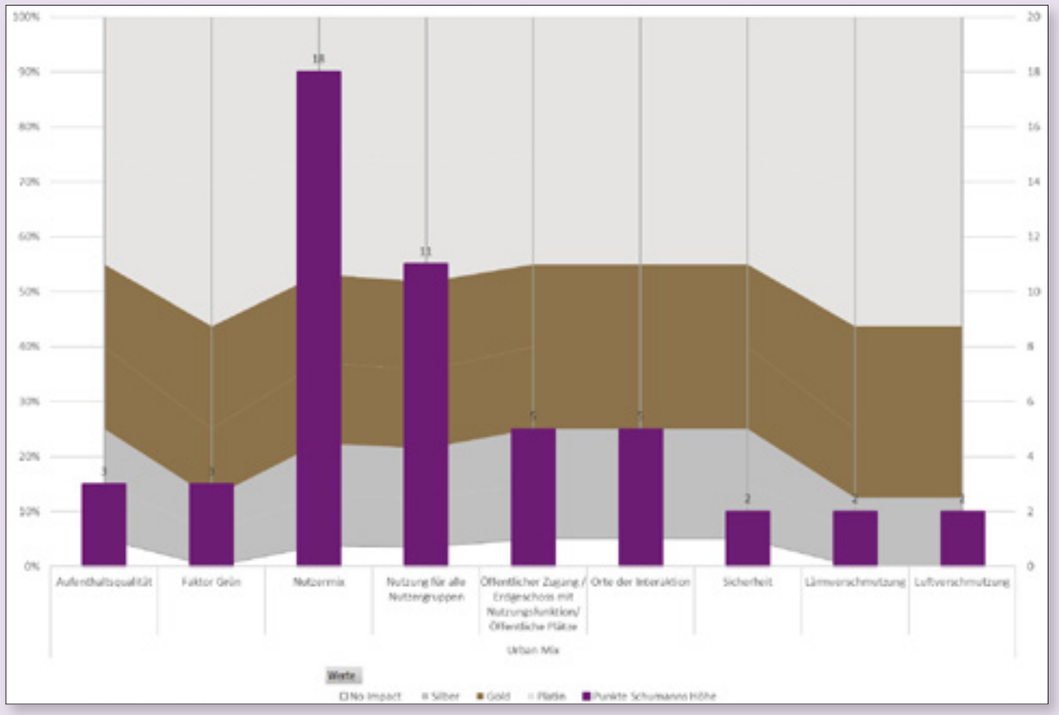
Fallbeispiel Schumanns Höhe Bonn

Punkte Impact Cluster	Schumanns Höhe Punkte	Max Punkte
Bebautes Umfeld	14	30
Anthropogene Faktoren	4	5
Architektur	4	5
Energie	2	5
Materialien	2	5
Smart Building / IOT	1	5
Sustainability / Zertifizierung	1	5
Identität	18	25
Diversifizierung der Zielgruppe	4	5
Marke	3	5
Öffentliche Akzeptanz / Atmosphäre / Image	4	5
Quartierslayout	5	5
Social Network / Community	2	5
Infrastruktur	21	30
Anbindung an MIV	3	5
Anbindung an ÖPNV	3	5
Anbindung an soziale Infrastrukturen	4	5
Dienstleistungen	4	5
Lage/Versorgung	4	5
Mobilitätskonzept	3	5
Konnektivität	9	25
Digitale Infrastruktur	1	5
Partizipation / Beteiligung von Interessengruppen	3	5
Quartiersmanagement	1	5
Sharing	2	5
Social Network / Community	2	5
Urban Mix	51	90
Aufenthaltsqualität	3	5
Faktor Grün	3	5
Nutzermix	18	40
Nutzung für alle Nutzergruppen	11	15
Öffentlicher Zugang / Erdgeschoss mit Nutzungsfunktion/ Öffentliche Plätze	5	5
Orte der Interaktion	5	5
Sicherheit	2	5
Lärmverschmutzung	2	5
Luftverschmutzung	2	5
Gesamtergebnis	**113**	**200**


100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
20
18
16
14
12
10
8
6
4
2
0
4 4 2 2 1 1 4 3 4 5 2 3 3 4 4 4 3 1 3 1 2 2 3 3 18 11 5 5 2 2 2
Anthropogene Faktoren
Architektur
Energie
Materialien
Smart Building/ IOT
Sustainability/ Zertifizierung
Diversifizierung der Zielgruppe
Marke
Öffentliche Akzeptanz / Atmosphäre / Image
Quartiersayout
Social Network: / Community
Anbindung an MIV
Anbindung an ÖPNV
Anbindung an soziale Infrastrukturen
Dienstleistungen
Lage/Versorgung
Mobilitätskonzept
Digitale Infrastruktur
Partizipation / Beteiligung von Interessengruppen
Quartiersmanagement
Sharing
Social Network: / Community
Aufenthaltsqualität
Faktor Grün
Nutzermix
Nutzung für alle Nutzergruppen
Öffentlicher Zugang / Erdgeschossmit Nutzungsfunktion/ Öffentliche Plätze
Orte der Interaktion
Sicherheit
Lärmverschmutzung
Luftverschmutzung
Bebautes Umfeld
Identität
Infrastruktur
Konnektivität
Urban Mix
Werte
No Impact
Silber
Gold
Platin
Punkte Schumanns Höhe

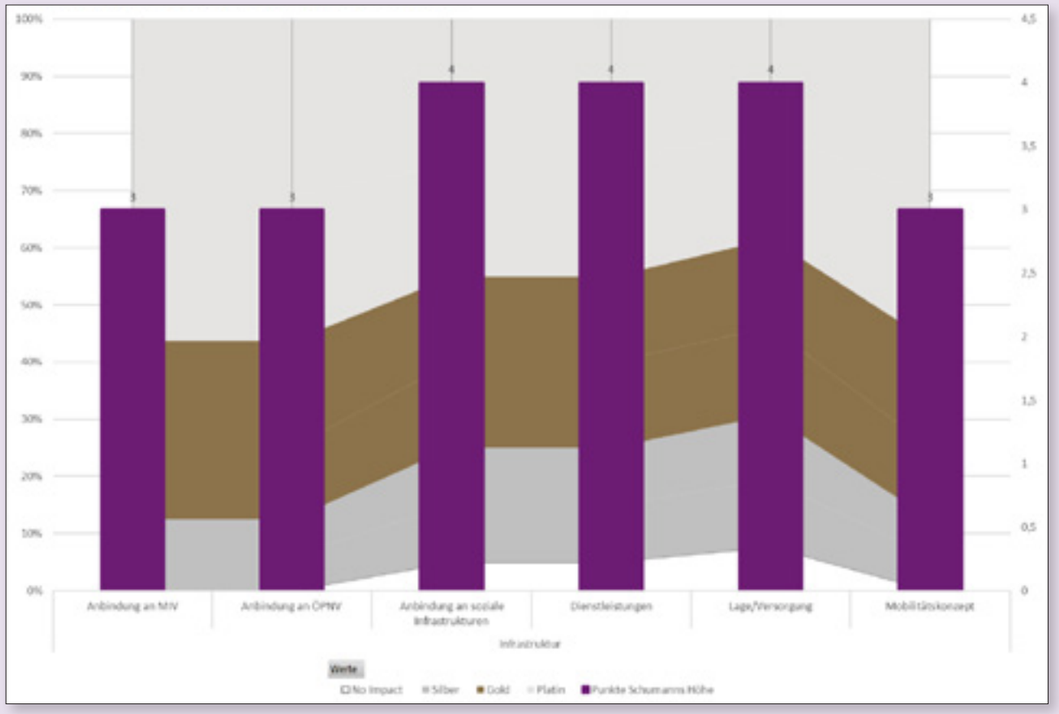
Urban Mix - Schumanns Höhe

Impact Cluster	Indikatoren	Beschreibung der Indikatoren	Wirkungsziel	Key Perfomance Indicator	Schumanns Höhe	Punkte
Urban Mix	Nutzermix	Nutzungen	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Nutzungsarten von Immobilien	Pflegewohnen, gefördertes Wohnen, Tagespflege für U3 und Erwachsene, freifinanziertes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, Pflegeservice	1
	Nutzermix	Nutzungen	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Kulturell /kreativer Einrichtungen	Robert Schumann Haus eingerahmt (Musik Bibliothek und Kulturverein enthalten), Harmonie, Springhaustheater, Kirchen (ev. Und kath.) in der Umgebung	3
	Nutzermix	Nutzungen	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Sozialer /gemeinnütziger Einrichtungen	Pflege (vor Ort und Dienstleistung), Arbeitslosenheim in der Nähe, Mehrgenerationenwohnen von Wahlverbandtschaften eV, Mehrgenerationenwohngruppe auch in der Nähe	2
	Nutzermix	Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren (und/oder sozialen) Wohnräumen	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Bezahlbarer Wohnraum in Prozent (IRIS+ PD 5833): (Anzahl der gebauten oder erhaltenen Wohneinheiten, die als bezahlbarer Wohnraum gelten /Anzahl der gebauten oder erhaltenen Wohneinheiten) x 100.	30 gefördert, Wohngruppe mit 24 Plätzen, Mehrgenerationenwohnen 54 Einheiten (2-3 Einheiten nach Förderrichtlinien); 35 freifinanziert zur Miete, 150 Eigentumswohnungen freifinanziert ca. 230 Einheiten; Verein hat Vorbelegungsrecht; Keine Vorgabe im Konzeptvergabe; fast 30%	3
	Nutzermix	Versorgung benachteiligter Zielgruppen mit bezahlbarem Wohnraum	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Haushalte mit einkommensunabhängiger Benachteiligung in Prozent: (Haushalte mit einkommensunabhängiger Benachteiligung /Anzahl der Haushalte) x 100	Zimmeranzahl kommt; Wahlverbantwschaften Bonn eV Webseite zu Bewohnern (Wohngruppe Schumannshöhe)	3
	Nutzermix	Versorgung benachteiligter Zielgruppen mit bezahlbarem Wohnraum	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Haushalte mit einkommensbezogener Benachteiligung in Prozent: (Haushalte mit einkommensbezogener Benachteiligung /Anzahl der Haushalte) x100	Zimmeranzahl kommt; Wahlverbantwschaften Bonn eV Webseite zu Bewohnern (Wohngruppe Schumannshöhe)	3
	Nutzermix	Optimierung des Nettoeinkommens der Zielgruppen	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Mietpreisdifferenz zur ortsüblichen Miete in Prozent (IRIS+ PI1748): ((ortsüblichen Miete – antizipierter Miete) /antizipierter Miete) x 100	Wahlverbandtschaft: 24 Einheiten mit 12 EUR /sqm; frei finanziert: 14 EUR /sqm; Appartements: 16-17 EUR /sqm	2
	Nutzermix	Schaffung von stabilen Wohnungssituationen	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Jährliche Mietpreissteigerung in Prozent: (aktuelle/geplante Miete / geplante Mietsteigerung) x 100	Nach Gesetzt	1
	Öffentlicher Zugang /Erdgeschoss mit Nutzungsfunktion/Öffentliche Plätze	Zugänglichkeit	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Zugänglichkeit Flächen und Wege	Komplett zugänglich und öffentliche Wege /Plätze als Auflage	5
	Orte der Interaktion	Austausch /Kommunikation / Spaß/Spiel	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Präsenz von Gastronomie	Innerstädtisch vieles	5
	Faktor Grün	Park /Natur /Begrünung	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Art /Menge /Qualität von Grün- und Naturflächen im Quartier	Baumbestand, alter Weg, 2 Plätze	3
	Lärmverschmutzung	Lärmverschmutzung	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Qualität der Lärmverschmutzung im Quartier	in der Planung berücksichtigt, in 200m Entfernung Autobahn aber mit Lärmschutzwand; Autofrei; gesunde Wohnen muss sichergestellt werden (Gutachten); keine direkte CO2 Messung; Lärmpegelbereich wurde untersucht	2
	Luftverschmutzung	Luftverschmutzung	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Qualität der Luftverschmutzung im Quartier	in der Planung berücksichtigt, in 200m Entfernung Autobahn aber mit Lärmschutzwand; Autofrei; gesunde Wohnen muss sichergestellt werden (Gutachten); keine direkte CO2 Messung; Lärmpegelbereich wurde untersucht	2
	Aufenthaltsqualität	Wohlfühleffekt/Zentraler Treffpunkt	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität	ein Quartiersplatz ist an einer Straße und gut ausgeleuchtet; Nachtbeleuchtung intergiert; offenes Layout; Spielflächen zwischen den Häusern	3
	Sicherheit	Beleuchtung /Vermeidung von dunklen Ecken	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Sicherheit durch ein Sicherheitskonzept	Keines; aber Träger öffentliches Belange holt Stellungnahem Polizei ein; EG mit Einbruchssicherung	2
	Nutzung für alle Nutzergruppen	Familien /Kinder /Senioren	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Verfügbarkeit von sozialen Unterstützungsleistungen	Pflege, Innenstadt	4
	Nutzung für alle Nutzergruppen	Familien /Kinder /Senioren	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Verfügbarkeit und Qualität von Bildungs-/Betreuungsangeboten	U3 Pflege, Innenstadt	4
	Nutzung für alle Nutzergruppen	Familien /Kinder /Senioren	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Angebot von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten	Spielflächen, Quartiersplätze	3
	Summe Urban Mix					51



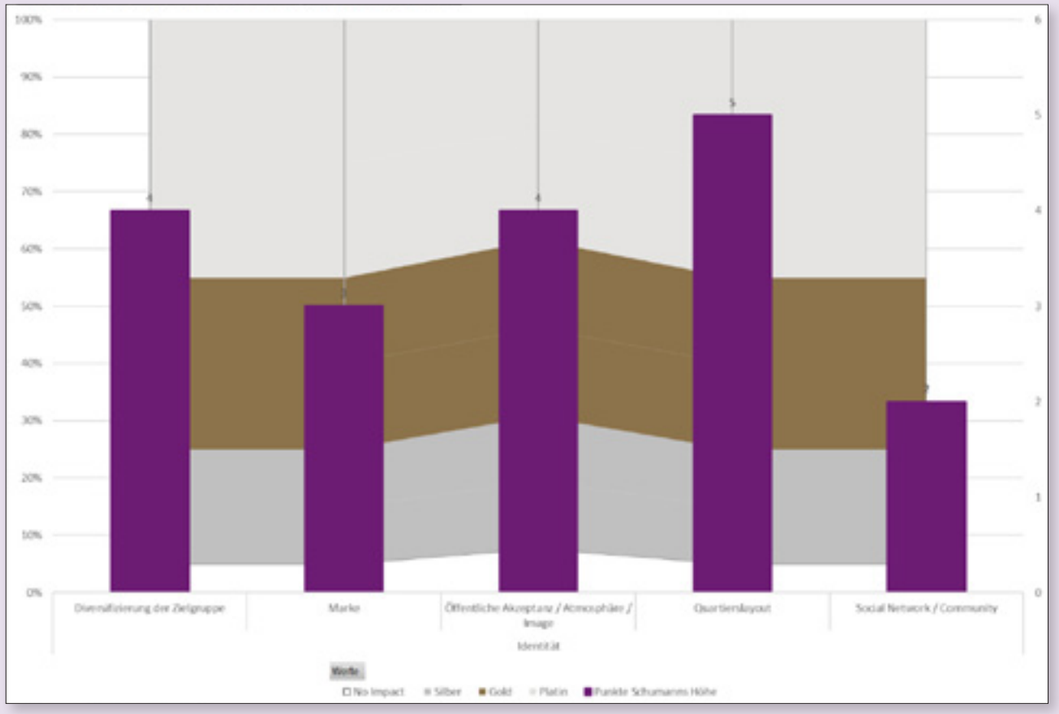
Infrastruktur - Schumanns Höhe

Impact Cluster	Indikatoren	Beschreibung der Indikatoren	Wirkungsziel	Key Perfomance Indicator	Schumanns Höhe	Punkte
Infrastruktur	Lage/Versorgung	Begehbarkeit /Zentralität /kurze Wege	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Erreichbarkeit von lokaler Infrastruktur / Wegstrecken und Mobilitätsaufwand	Innerstädtisch vieles	4
	Anbindung an soziale Infrastrukturen	im Quartier und im Umfeld des Quartiers	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Erreichbarkeit von lokaler Infrastruktur	Innerstädtisch vieles	4
	Anbindung an ÖPNV	im Quartier und im Umfeld des Quartiers	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Erreichbarkeit und Qualität des ÖPNV	Innerstädtisch vieles	3
	Anbindung an MIV	im Quartier und im Umfeld des Quartiers	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Qualität der Rad- und Fußweginfrastruktur	Autofreies Quartier, 2 öffentliche Straßen führen durch	3
	Mobilitätskonzept	Öffentliche Verkehrsmittel / Fußgängerzonen /Radwege / Parkplätze	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Präsenz nachhaltiger Mobilitätsangebote	2 care sharing plätze; Ladestationen wahrscheinlich; keine Ebikes	3
	Dienstleistungen	Begehbarkeit /Zentralität /kurze Wege	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Erreichbarkeit von lokaler Infrastruktur / Wegstrecken und Mobilitätsaufwand	Innerstädtisch vieles	4
	Summe Infrastruktur					21



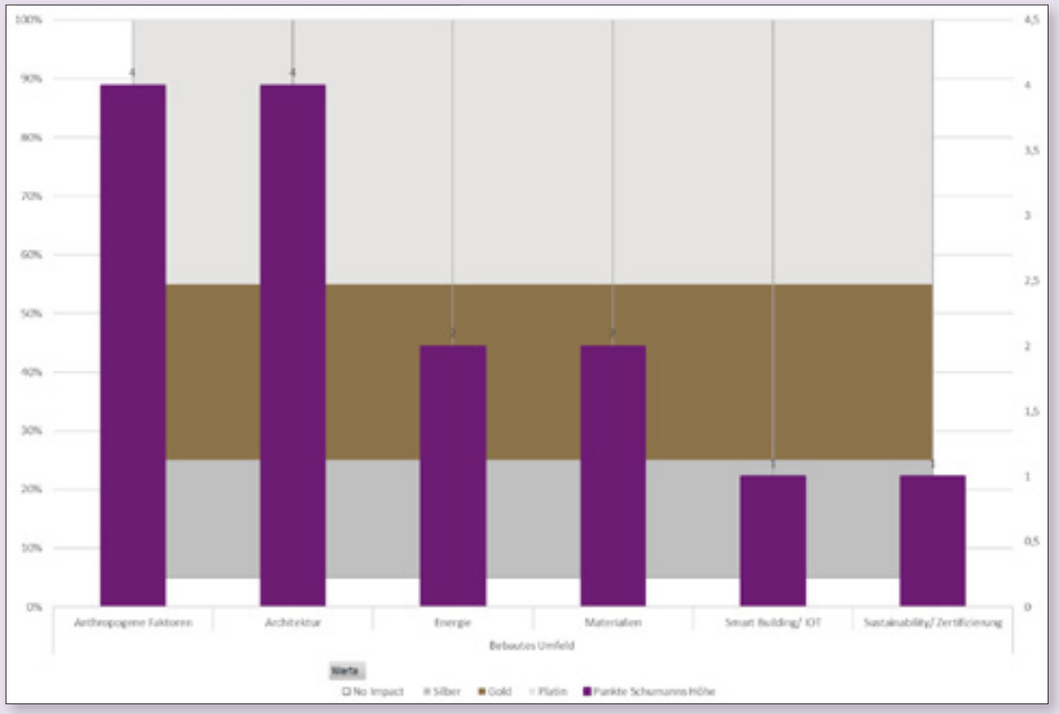
Identität - Schumanns Höhe

Impact Cluster	Indikatoren	Beschreibung der Indikatoren	Wirkungsziel	Key Perfomance Indicator	Schumanns Höhe	Punkte
Identität	Quartierslayout	Anordnung/Verortung der Nutzungen/Wegeführung	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Einbindung und Öffnung des Quartiers	Integration im Stadtteil	5
	Marke	USP, Qualität, Wiedererkennungswert	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	USP, Qualität, Wiedererkennungswert	Wiedererkennungswert: Altenpflegeheim Fasse wieder aufgebaut obwohl es nicht unter Denkmalschutz war; Packet Station neben Briefkästen; Robert Schumann Haus	3
	Öffentliche Akzeptanz /Atmosphäre / Image	Positionierung /Fremdwahrnehmung / Selbstwahrnehmung	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Weiterempfehlung (quartiersbezogen)	positives Image/Wunschnutzungsort	4
	Diversifizierung der Zielgruppe	Diversifizierung der Zielgruppe	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Diversifizierung der Zielgruppe	für jeden was dabei; Synergiepotential auch für das Umfeld (Pflege und KITA); unterschiedliche Einkommensgruppen	4
	Social Network /Community	Social Network /Community	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Social Network /Community	Keine nur Eigentümerverwaltung und Verein	2
	Summe Identität					18



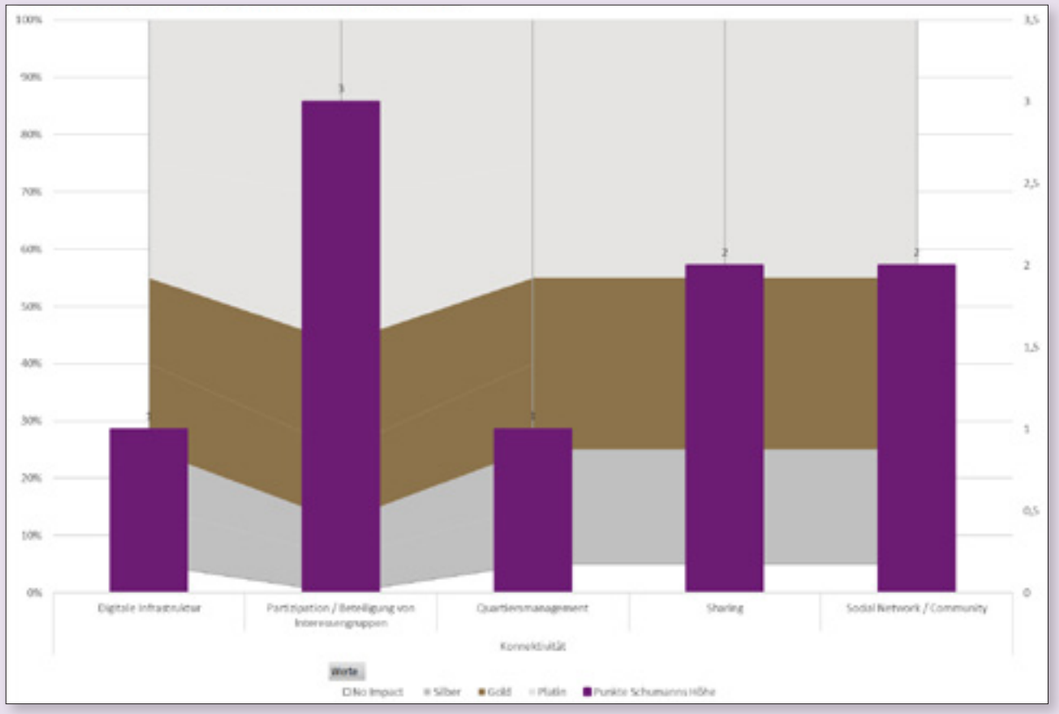
Bebautes Umfeld

Impact Cluster	Indikatoren	Beschreibung der Indikatoren	Wirkungsziel	Key Perfomance Indicator	Schumanns Höhe	Punkte
Bebautes Umfeld	Materialien	Recycling-Qualität der Materialien	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Recycling-Qualität der Materialien	Aktuell üblich	2
	Architektur	Vielfalt /Gebäudegestaltung / Nutzorientierung	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Vielfalt /Gebäudegestaltung / Nutzerorientierung /Wiederverwendung von Raum	Sehr unterschiedlich, kleinteilig verschiedenartig (Fassade, Balkone, etc.), Alte Fassade Altenheim aber neu aufgebaut	4
	Energie	Quartier und Gebäude	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Quartier und Gebäude	Fernwärme, nicht nach kfw	2
	Anthropogene Faktoren	Sonne /Licht /Wind	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Sonne /Licht /Wind	Offen aber geschützt; Verschattungsgutachten	4
	Smart Building/IOT	Digitalisierung von Kommunikation, Dienstleistungen, Wohnungen, Büros usw.	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Digitalisierung von Kommunikation, Dienstleistungen, Wohnungen, Büros usw.	Nicht aktiv	1
	Sustainability/Zertifizierung	Quartier und Gebäude	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Quartier und Gebäude	Nope	1
	Summe bebautes Umfeld					14



Konnektivität

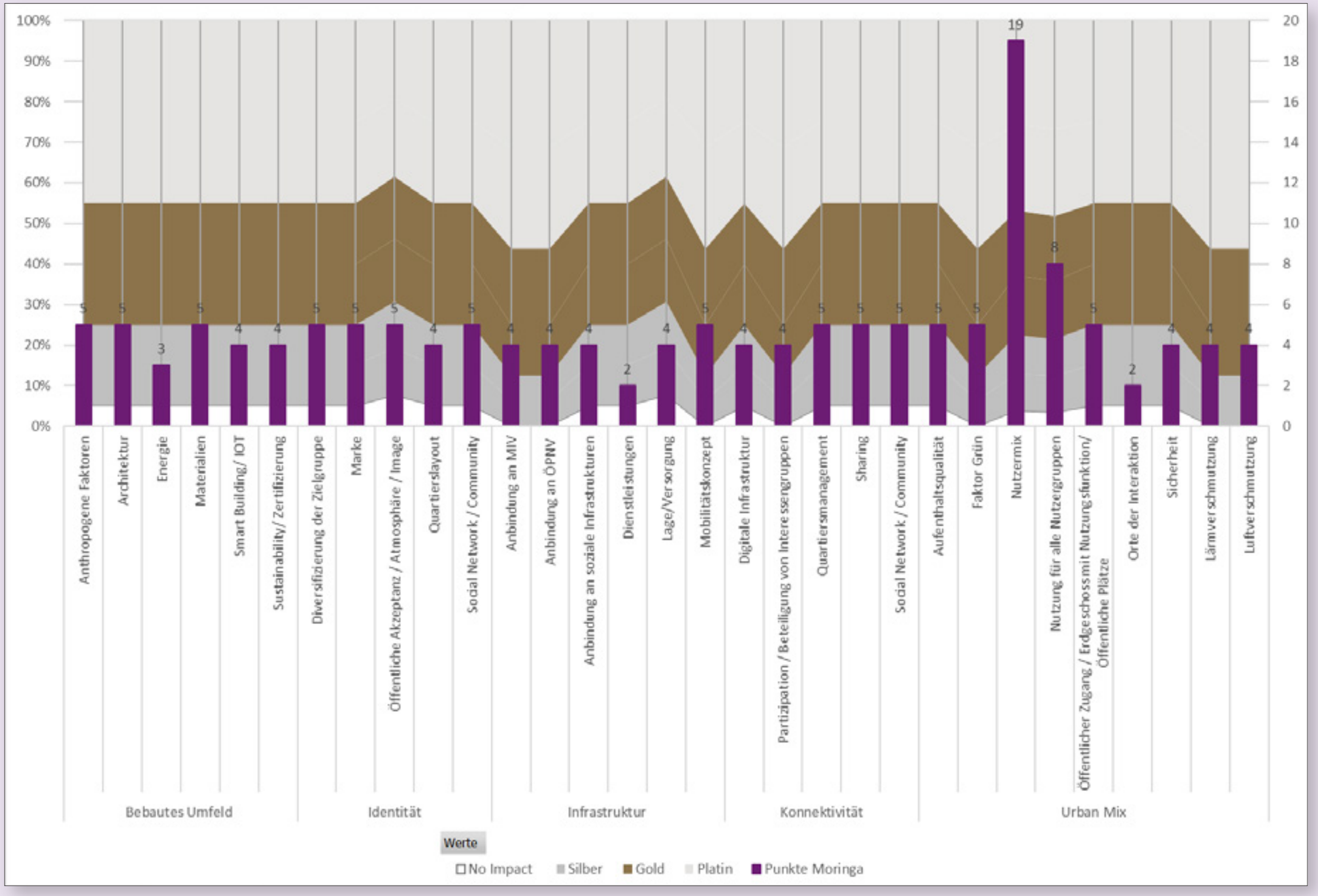
Impact Cluster	Indikatoren	Beschreibung der Indikatoren	Wirkungsziel	Key Perfomance Indicator	Schumanns Höhe	Punkte
Konnektivität	Quartiersmanagement	Quartiersmanagement	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Verfügbarkeit /Qualität eines Feedbacksystems	Nicht vorhanden, Eigentümerverwaltung, Verein hat eigenes Quartiersmanagement	1
	Sharing	Sharing	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Sharing-Plattformen und Sharing-Services	2 Care sharing plätze	2
	Social Network /Community	Social Network /Community	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Social Network /Community	Keine nur Eigentümerverwaltung und Verein	2
	Partizipation /Beteiligung von Interessengruppen	Partizipation /Beteiligung von Interessengruppen	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen	Verein (auch Mitsprache bei Planung), Workshop mit Anwohnern, Infoveranstaltungen	3
	Digitale Infrastruktur	Digitale Infrastruktur	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Digitale Infrastruktur	Keine	1
	Summe Konnektivität					9



A3

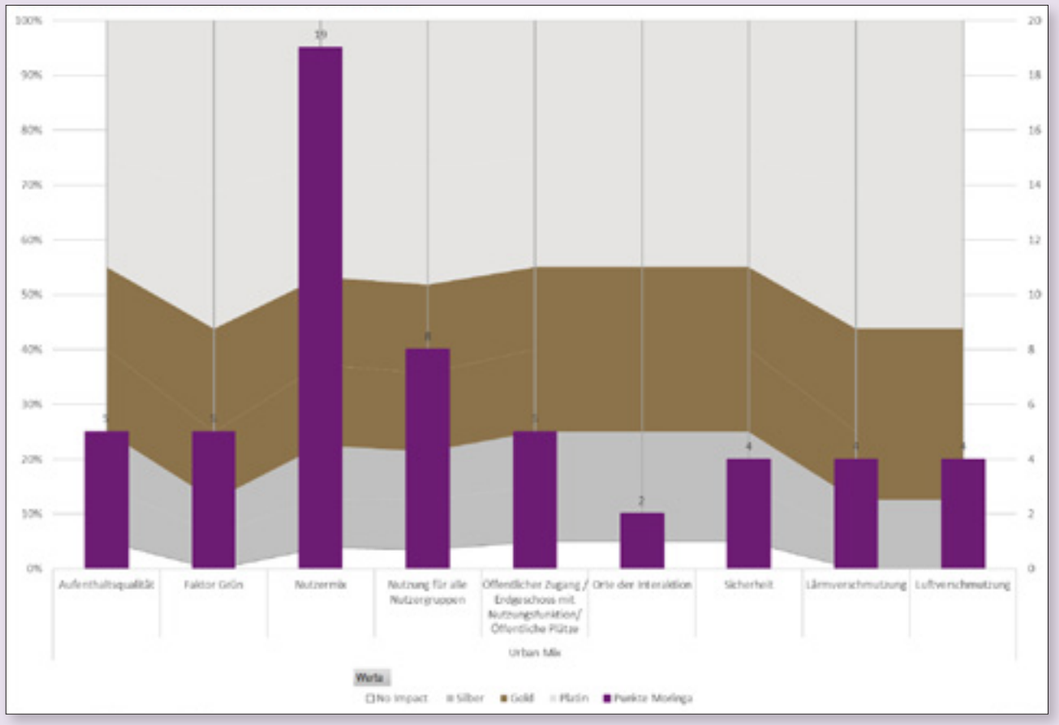
Fallbeispiel Moringa Hamburg

Punkte Impact Cluster	Moringa Punkte	Max Punkte
Bebautes Umfeld	26	30
Anthropogene Faktoren	5	5
Architektur	5	5
Energie	3	5
Materialien	5	5
Smart Building / IOT	4	5
Sustainability / Zertifizierung	4	5
Identität	24	25
Diversifizierung der Zielgruppe	5	5
Marke	5	5
Öffentliche Akzeptanz / Atmosphäre / Image	5	5
Quartierslayout	4	5
Social Network / Community	5	5
Infrastruktur	23	30
Anbindung an MIV	4	5
Anbindung an ÖPNV	4	5
Anbindung an soziale Infrastrukturen	4	5
Dienstleistungen	2	5
Lage/Versorgung	4	5
Mobilitätskonzept	5	5
Konnektivität	23	25
Digitale Infrastruktur	4	5
Partizipation / Beteiligung von Interessengruppen	4	5
Quartiersmanagement	5	5
Sharing	5	5
Social Network / Community	5	5
Urban Mix	56	90
Aufenthaltsqualität	5	5
Faktor Grün	5	5
Nutzermix	19	40
Nutzung für alle Nutzergruppen	8	15
Öffentlicher Zugang / Erdgeschoss mit Nutzungsfunktion/ Öffentliche Plätze	5	5
Orte der Interaktion	2	5
Sicherheit	4	5
Lärmverschmutzung	4	5
Luftverschmutzung	4	5
Gesamtergebnis	**152**	**200**


100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
20
18
16
14
12
10
8
6
4
2
0
Anthropogene Faktoren
Architektur
Energie
Materialien
Smart Building/ IOT
Sustainability/ Zertifizierung
Diversifizierung der Zielgruppe
Marke
Öffentliche Akzeptanz / Atmosphäre / Image
Quartierslayout
Social Network / Community
Anbindung an MIV
Anbindung an ÖPNV
Anbindung an soziale Infrastrukturen
Dienstleistungen
Lage/Versorgung
Mobilitätskonzept
Digitale Infrastruktur
Partizipation / Beteiligung von Interessengruppen
Quartiersmanagement
Sharing
Social Network / Community
Aufenthaltsqualität
Faktor Grün
Nutzermix
Nutzung für alle Nutzergruppen
Öffentlicher Zugang / Erdgeschoss mit Nutzungsfunktion/ Öffentliche Plätze
Orte der Interaktion
Sicherheit
Lärmverschmutzung
Luftverschmutzung
Bebautes Umfeld
Identität
Infrastruktur
Konnektivität
Urban Mix
Werte
No Impact
Silber
Gold
Platin
Punkte Moringa

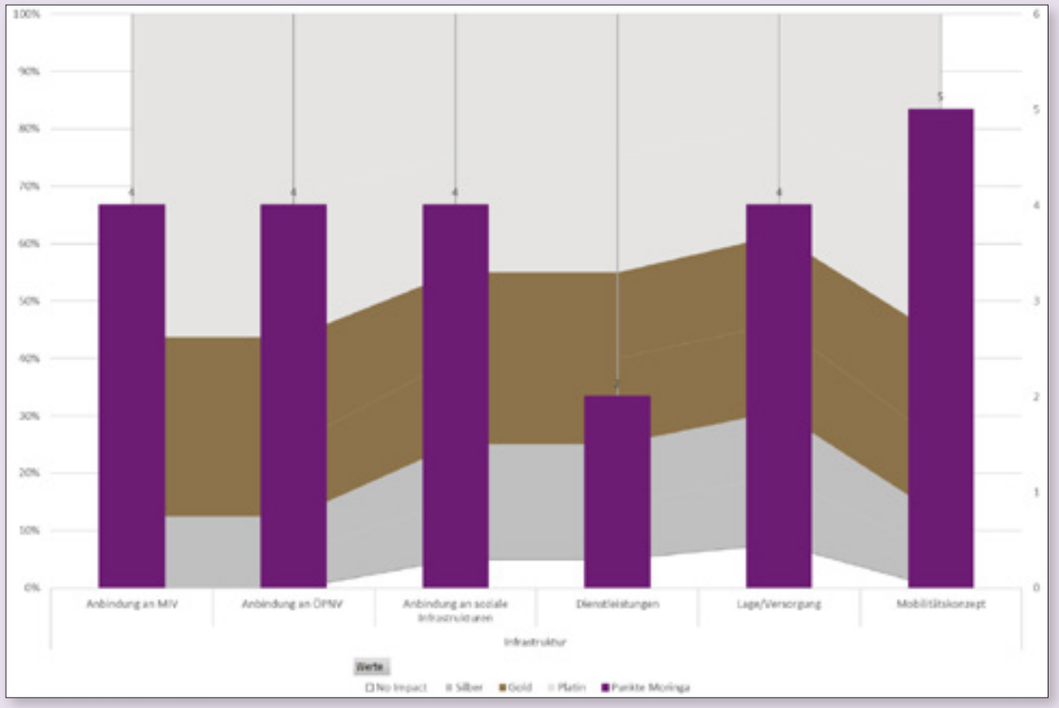
Urban Mix - Moringa

Impact Cluster	Indikatoren	Beschreibung der Indikatoren	Wirkungsziel	Key Perfomance Indicator	Moringa	Punkte
Urban Mix	Nutzermix	Nutzungen	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Nutzungsarten von Immobilien	Wohnen (bezahlbar (1,0), Miete (1,0)), Kita, Gastronomie und Co-Working/Co-Living (1,0)	2
	Nutzermix	Nutzungen	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Kulturell /kreativer Einrichtungen	Hafencity, Elbphilharmonie Hamburg, Miniatur Wunderland, Alstermündung, Wildtier Austellung in der Nachbarschaft	4
	Nutzermix	Nutzungen	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Sozialer /gemeinnütziger Einrichtungen	Elbbrückenquartier in der Entwicklung; Baakenhafen Spielplatz mit Kita	2
	Nutzermix	Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren (und/oder sozialen) Wohnräumen	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Bezahlbarer Wohnraum in Prozent (IRIS+ PD 5833): (Anzahl der gebauten oder erhaltenen Wohneinheiten, die als bezahlbarer Wohnraum gelten /Anzahl der gebauten oder erhaltenen Wohneinheiten) x 100.	nur Mietwohnungen für min. 30 Jahre (preisgebunden; freifinanziert; ca. 1,0); 1,0 öffentlich gefördert (32-33%)	3
	Nutzermix	Versorgung benachteiligter Zielgruppen mit bezahlbarem Wohnraum	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Haushalte mit einkommensunabhängiger Benachteiligung in Prozent: (Haushalte mit einkommensunabhängiger Benachteiligung /Anzahl der Haushalte) x 100	nur Mietwohnungen für min. 30 Jahre (preisgebunden; freifinanziert; ca. 1,0); 1,0 öffentlich gefördert (32-33%)	3
	Nutzermix	Versorgung benachteiligter Zielgruppen mit bezahlbarem Wohnraum	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Haushalte mit einkommensbezogener Benachteiligung in Prozent: (Haushalte mit einkommensbezogener Benachteiligung /Anzahl der Haushalte) x100	nur Mietwohnungen für min. 30 Jahre (preisgebunden; freifinanziert; ca. 1,0); 1,0 öffentlich gefördert (32-33%)	3
	Nutzermix	Optimierung des Nettoeinkommens der Zielgruppen	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Mietpreisdifferenz zur ortsüblichen Miete in Prozent (IRIS+ PI1748): ((ortsüblichen Miete – antizipierter Miete) /antizipierter Miete) x 100	Frei finanzierter Wohnungsbau (1,0) etwas über der ortsüblichen Miete zur Querfinanzierung	1
	Nutzermix	Schaffung von stabilen Wohnungssituationen	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Jährliche Mietpreissteigerung in Prozent: (aktuelle/geplante Miete / geplante Mietsteigerung) x 100	In der Planung (auf jeden Fall gesetzlich)	1
	Öffentlicher Zugang /Erdgeschoss mit Nutzungsfunktion/Öffentliche Plätze	Zugänglichkeit	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Zugänglichkeit Flächen und Wege	Hof öffentlich zugänglich; KITA, Co-Working und Gastronomie für alle als Teil des Quartiers; Dachterassen nur für Nutzer; öffentliche Passage	5
	Orte der Interaktion	Austausch /Kommunikation / Spaß/Spiel	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Präsenz von Gastronomie	Elbbrückenquartier in der Entwicklung; Gastronomie integriert im Gebäude	2
	Faktor Grün	Park /Natur /Begrünung	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Art /Menge /Qualität von Grün- und Naturflächen im Quartier	Dachbegrünung, über 100% der Grundstücksfläche werden begrünt (Grünfacade, Dach, Innenhof); Hafencity Festivities beteiligt	5
	Lärmverschmutzung	Lärmverschmutzung	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Qualität der Lärmverschmutzung im Quartier	Lärmschutzgutachten erstellt und Empfehlungen umgesetzt; Hafencity Fenster die man öffnen kann ohne Lärmschutz zu verringern	4
	Luftverschmutzung	Luftverschmutzung	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Qualität der Luftverschmutzung im Quartier	Luftverschmutzungsgutachten erstellt und Empfehlungen umgesetzt; Facenbegrünung Temperatur wird beobachtet; Innenraumlustqualität wird gemessen	4
	Aufenthaltsqualität	Wohlfühleffekt/Zentraler Treffpunkt	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität	hohe Aufenthaltsqualität durch gutes Quartierslayout und aktives Sicherheitskonzept + Quartiersmanagement	5
	Sicherheit	Beleuchtung /Vermeidung von dunklen Ecken	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Sicherheit durch ein Sicherheitskonzept	FM Planung (Schließsysteme, CO-Living/Co-Working); Ausstattung und Beleuchtung im UG; ggf. Kameras	4
	Nutzung für alle Nutzergruppen	Familien /Kinder /Senioren	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Verfügbarkeit von sozialen Unterstützungsleistungen	Elbbrückenquartier in der Entwicklung	1
	Nutzung für alle Nutzergruppen	Familien /Kinder /Senioren	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Verfügbarkeit und Qualität von Bildungs-/Betreuungsangeboten	Kita im Quartier integriert (für alle Zugänglich); Hafencity Uni	2
	Nutzung für alle Nutzergruppen	Familien /Kinder /Senioren	Förderung der sozioökonomischen Durchmischung im Quartier	Angebot von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten	Hof halb öffentlicht; KITA, Co-Working und Gastronomie für alle als Teil des Quartiers; Dachterassen nur für Nutzer; C2C Show Room /Informations Raum	5
	Summe Urban Mix					56



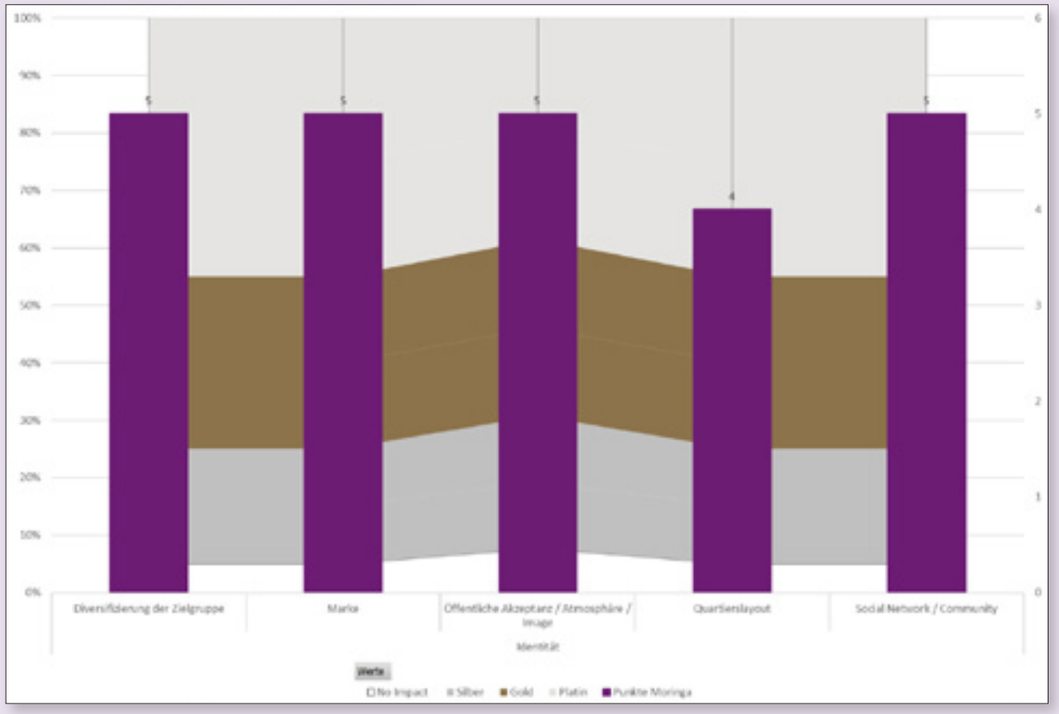
Infrastruktur- Moringa

Impact Cluster	Indikatoren	Beschreibung der Indikatoren	Wirkungsziel	Key Perfomance Indicator	Moringa	Punkte
Infrastruktur	Lage/Versorgung	Begehbarkeit /Zentralität /kurze Wege	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Erreichbarkeit von lokaler Infrastruktur / Wegstrecken und Mobilitätsaufwand	Elbbrückenquartier in der Entwicklung; Edeka und Aldi	4
	Anbindung an soziale Infrastrukturen	im Quartier und im Umfeld des Quartiers	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Erreichbarkeit von lokaler Infrastruktur	Kita im Quartier integriert (für alle Zugänglich)	4
	Anbindung an ÖPNV	im Quartier und im Umfeld des Quartiers	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Erreichbarkeit und Qualität des ÖPNV	S-Bahn, U-Bahn und Bussationen	4
	Anbindung an MIV	im Quartier und im Umfeld des Quartiers	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Qualität der Rad- und Fußweginfrastruktur	Dirkete Anbindung an regionale MIV und überregionale MIV	4
	Mobilitätskonzept	Öffentliche Verkehrsmittel / Fußgängerzonen /Radwege / Parkplätze	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Präsenz nachhaltiger Mobilitätsangebote	Tiefgarage; Sharing Services (E-Bike und Autos); Ladestationen vorhanden; Mobilitätskonzept Hafen City Hamburg; große Fahrradgarage inkl. Ladepunkten plus Lastenfahrräder	5
	Dienstleistungen	Begehbarkeit /Zentralität /kurze Wege	Zugang zu lokaler Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität	Erreichbarkeit von lokaler Infrastruktur / Wegstrecken und Mobilitätsaufwand	Elbbrückenquartier in der Entwicklung; Service-App	2
	Summe Infrastruktur					23



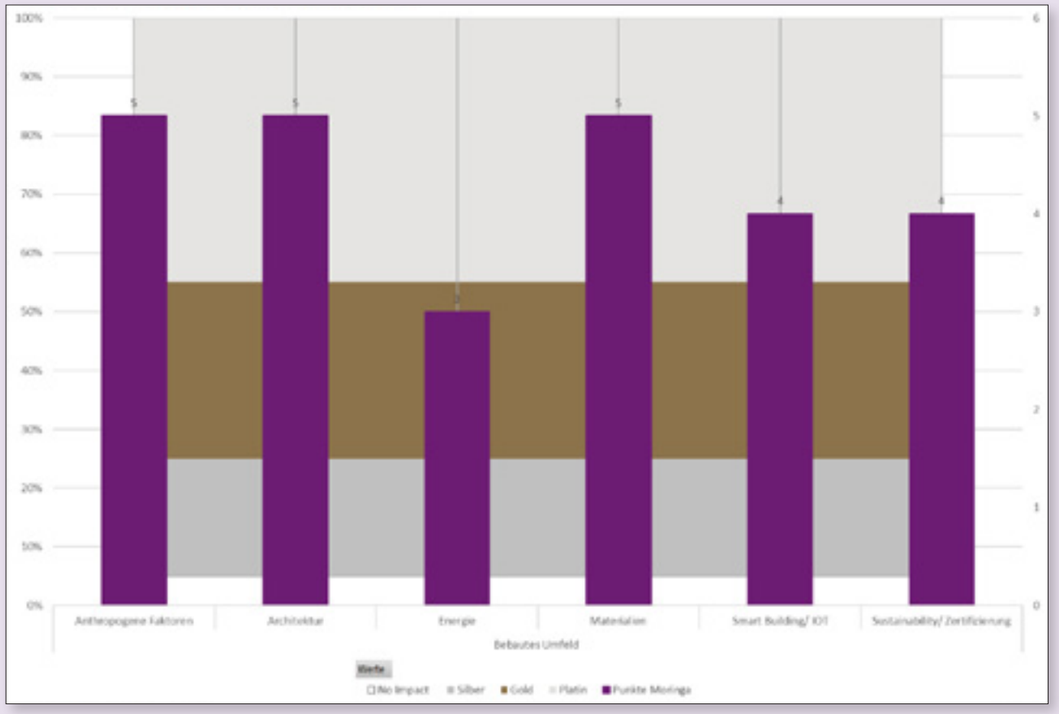
Identität - Moringa

Impact Cluster	Indikatoren	Beschreibung der Indikatoren	Wirkungsziel	Key Perfomance Indicator	Moringa	Punkte
Identität	Quartierslayout	Anordnung/Verortung der Nutzungen/Wegeführung	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Einbindung und Öffnung des Quartiers	Öffnung des Quartiers ggü. der Umgebung (z.B. Einbindung in öffentliche Wegenetze) + Verschmelzung mit bestehender Struktur + vereinzelter Funktionsergänzung	4
	Marke	USP, Qualität, Wiedererkennungswert	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	USP, Qualität, Wiedererkennungswert	verbreitete Bekanntheit (national ggf. international) + positiv (Medien etc.) Prestigeobjekt + USP; Projekt als Pilotprojekt in Zusammenarbeit und Forschung mit der Stadt Hamburg und der Universität; Real Estate Brand Award	5
	Öffentliche Akzeptanz / Atmosphäre / Image	Positionierung /Fremdwahrnehmung / Selbstwahrnehmung	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Weiterempfehlung (quartiersbezogen)	positives Image/Wunschnutzungsort; Real Estate Brand Award	5
	Diversifizierung der Zielgruppe	Diversifizierung der Zielgruppe	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Diversifizierung der Zielgruppe	Vielfältige Nutzungen mit hohem Synergiepotential (Co-Working/Co-Living, Kita und Gastronomie); Freifinanzierte und geförderte Wohnnungen	5
	Social Network /Community	Social Network /Community	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Social Network /Community	Community-App	5
	Summe Identität					24



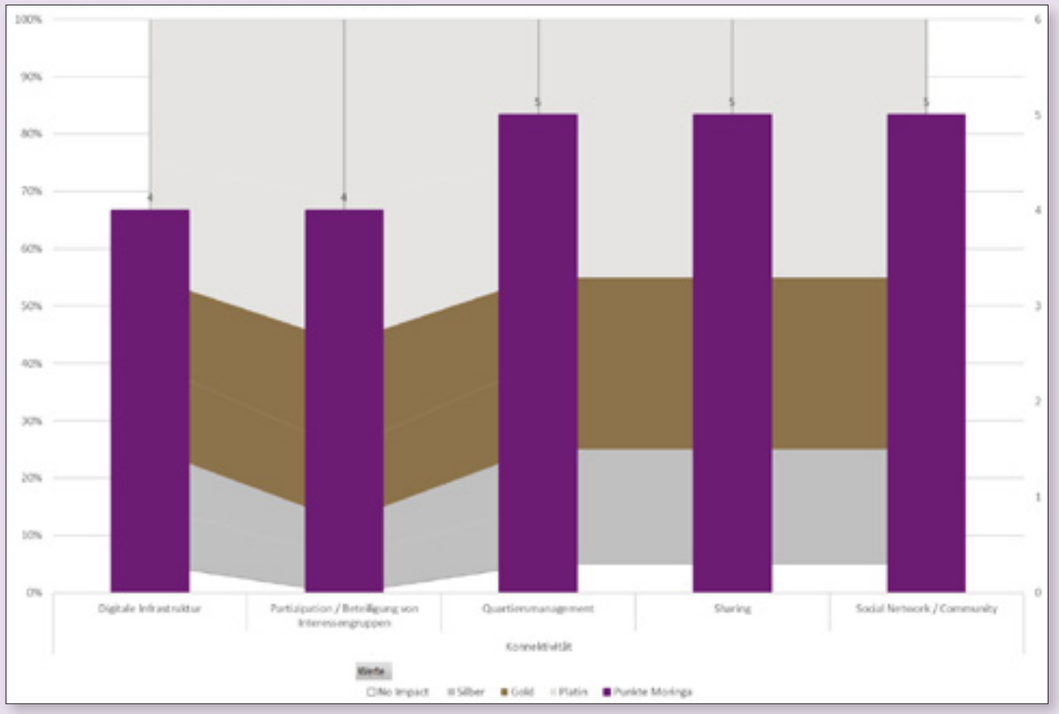
Bebautes Umfeld - Moringa

Impact Cluster	Indikatoren	Beschreibung der Indikatoren	Wirkungsziel	Key Perfomance Indicator	Moringa	Punkte
Bebautes Umfeld	Materialien	Recycling-Qualität der Materialien	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Recycling-Qualität der Materialien	Recyclebare Materialien (cradle-to-cradle)/regionale Materialien/CO2-neutral	5
	Architektur	Vielfalt /Gebäudegestaltung / Nutzorientierung	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Vielfalt /Gebäudegestaltung / Nutzerorientierung /Wiederverwendung von Raum	Berücksichtigung der regionalen/lokalen Bauweise mit Landmarken-Charakter; enge Abstimmung mit HH (monatlich)	5
	Energie	Quartier und Gebäude	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Quartier und Gebäude	aktives Monitoring; Fernwärmekraftwerk (93% Anteil an erneuerbaren Energien) in Hafen City gebaut welches Abwärme nutzt; Solaranlage auf dem Dach; Autarkie durch z.B. Geothermie ist diesem Bereich aufgrund der Gründungssituation im Boden nicht möglich. Zusätzliche wurde eine autarke Versorgung zu erheblichen Mehrkosten führen, wodurch die soziale Verträglichkeit starke beeinträchtigt wäre.	3
	Anthropogene Faktoren	Sonne /Licht /Wind	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Sonne /Licht /Wind	Bauweise offen und lichtdurchlässig und Schutz vor regionalen Wetterspezifika (Sonnen-/Wind-/Kälteschutz); Windgutachten liegt vor; an jeder Wohnung sind duchlaufende Balkone angebracht; Große Fenster (fast jeder Raum); Grünfacade; Hochwasserschutz	5
	Smart Building/IOT	Digitalisierung von Kommunikation, Dienstleistungen, Wohnungen, Büros usw.	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Digitalisierung von Kommunikation, Dienstleistungen, Wohnungen, Büros usw.	Smart Building Elemete im Bereich Büro über Community App	4
	Sustainability/Zertifizierung	Quartier und Gebäude	Optimierung der ökologischen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Quartier und Gebäude	Hafencity Umweltzeichen in Platin (kriterien lehnen sich an DGNB an)	4
	Summe bebautes Umfeld					26



Konnektivität - Moringa

Impact Cluster	Indikatoren	Beschreibung der Indikatoren	Wirkungsziel	Key Perfomance Indicator	Moringa	Punkte
Konnektivität	Quartiersmanagement	Quartiersmanagement	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Verfügbarkeit /Qualität eines Feedbacksystems	aktives Quartiersmanagement + Nachbarschaftsveranstaltungen + Events (Kinderfest, Straßenfest); Quartiersmanagement als Anlaufstelle	5
	Sharing	Sharing	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Sharing-Plattformen und Sharing-Services	Vernetzte Sharing-Services inklusive + Community	5
	Social Network /Community	Social Network /Community	Förderung der kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt im Quartier	Social Network /Community	Community-App	5
	Partizipation /Beteiligung von Interessengruppen	Partizipation /Beteiligung von Interessengruppen	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen	Intensive Einbindung der Behörden und Partizipation am Planungsprozess; Einbindung der Nutzer durch den Planungsstand noch nicht umsetzbar	4
	Digitale Infrastruktur	Digitale Infrastruktur	Optimierung der sozialen Wohn- und Lebensqualität im Quartier	Digitale Infrastruktur	Community-App mit Gebäude	4
	Summe Konnektivität					23



Literaturverzeichnis

AIR. (2021). Richtwerte für die Innenraumluft. Retrieved from https://www.umweltbundesamt.de/themen/gesundheit/kommissionen-arbeitsgruppen/ausschuss-fuer-innenraumrichtwerte#richtwerte-fur-die-innenraumluft

BaFin. (2019). *Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken*. Retrieved from https://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/Merkblatt/dl_mb_Nachhaltigkeitsrisiken.pdf;jsessionid=3B6CA09B42D4708144913669BF4FC469.1_cid502?__blob=publicationFile&v=9

Best, H., & Harji, K. (2013). *Impact Measurement:* Purpose Capital.

Blum, V. (2021). *Entwicklung eines Kriterienkataloges zur Messung der Auswirkungen von Social Impact Investing bei Wohnimmobilien.* (Master). TU Dortmund

Brest, P., & Born, K. (2013). Unpacking the impact in impact investing. *Standford Social Innovation Review,* 11, 22-27.

Breuer, B. (2003). Öffentlicher Raum–ein multidimensionales Thema. *Informationen zur Raumentwicklung*, 1(2), 5-14.

Bundesregierung. (2021). Nachhaltigkeitsziele verständlich erklärt Retrieved from https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/nachhaltigkeitspolitik/nachhaltigkeitsziele-verstaendlich-erklaert-232174

Busch, T., Bruce-Clark, P., Derwall, J., Eccles, R., Hebb, T., Hoepner, A., . . . Weber, O. (2021). Impact investments: a call for (re)orientation. *SN Business & Economics*, 1(2), 33. doi:10.1007/s43546-020-00033-6

Busch, T., Carroux, S., Heeb, F., Köbel, J. F., & Paetzhold, F. (2020). ESG ist nicht gleich Impact. *Absolut Impact,* 03, 25-29. Retrieved from https://www.absolut-research.de/publikationen/absolutimpact/ausgaben/detail/ae/Issue/show/absolutimpact-32020/

CBRE, & REMI. (2021). *Wie werden Quartiere zu einer neuen Erfolgsstory in Deutschland?* Retrieved from http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Quartiere-Report_2021_final.pdf?e=1633418973&h=a76279e7623c01857b605d7aaaf601bb

Chiappini, H. (2017). Introduction. In *Social Impact Funds: Definition, Assessment and Performance* (pp. 1-5). Cham: Springer International Publishing.

Deutscher Bundestag. (2021). *Sechster Armuts- und Reichtumsbericht – Lebenslagen in Deutschland.* (Drucksache 19/29815). Retrieved from https://dserver.bundestag.de/btd/19/298/1929815.pdf

DStGB. (2019). Bezahlbaren Wohnraum schaffen - Fakten, Daten und Möglichkeiten. Retrieved from https://www.dstgb.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/wohnungspolitik/bezahlbaren-wohnraum-schaffen/forderungen-wohnraum-schaffen-200819.pdf?cid=91s

ECORE. (2021). Ziel und ECORE-Ansatz. Retrieved from https://www.ecore-scoring.com/

EU Technical Expert Group on Sustainable Finance. (2020a). *Taxonomy Report: Technical Annex.* Retrieved from https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/200309-sustainable-finance-teg-final-report-taxonomy-annexes_en.pdf

EU Technical Expert Group on Sustainable Finance. (2020b). *Taxonomy: Final report of the Technical Expert Group on Sustainable Finance.* Retrieved from https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/200309-sustainable-finance-teg-final-report-taxonomy_en.pdf

Europäische Kommission. (2018). *Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament, den Rat, den Europäischen Wirtschafts-und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen - Aktionsplan: Finanzierung nachhaltigen Wachstums.* (COM_2018_0097_FIN). Brüssel: Amt für Amtliche Veröff. der Europ. Gemeinschaften

Europäische Kommission. (2019). *Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament, den Rat, den Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen - Der europäische Grüne Deal.* (COM_2019_0640_FIN). Brüssel: Amt für Amtliche Veröff. der Europ. Gemeinschaften

Europäische Kommission. (2021). Call for feedback on the draft reports by the Platform on Sustainable Finance on a social taxonomy and on an extended taxonomy to support economic transition. Retrieved from https://ec.europa.eu/info/publications/210712-sustainable-finance-platform-draft-reports_en

Evenett, R., & Richter, K. (2011). Making Good in Social Impact Investment: Opportunities in an emerging asset class. *The Social Investment Business*, TheCityUK, October.

Feldhaus, L., & REMI. (2020). *Success Factors of City Quarter Development in Germany - A User`s Perspective.*

Frehner, M. (2021). Mietpreisbremse einfach erklärt: Das gilt seit 2020 *DHZ*. Retrieved from https://www.deutsche-handwerks-zeitung.de/mietpreisbremse-einfach-erklaert-das-gilt-seit-2020-160821/

Freireich, J., & Fulton, K. (2009). Investing for social and environmental impact: A design for catalyzing an emerging industry. *Monitor Institute*, 1-86.

Frick, D. (2008). Theorie des Städtebaus. Zur baulich-räumlichen Organisation.

GIIN. (2021a). IRIS Catalog of Metrics - IRIS+ System. Retrieved from https://iris.thegiin.org/metrics/

GIIN. (2021b). What is impact investing? Retrieved from https://thegiin.org/impact-investing/need-to-know/#what-is-impact-investing

Green Soluce, & IEIF. (2021). ESG Trends in Real Estate Investments - *Best practices, drivers and challenges in Europe*. Retrieved from https://www.greensoluce.com/gs-ieif-esg-trends-study-2021/

GRESB. (2021). Real Estate Reference Guide. Retrieved from https://documents.gresb.com/generated_files/real_estate/2021/real_estate/reference_guide/complete.html

GRI. (2021). *Global Reporting Standards.* Retrieved from https://www.globalreporting.org/standards

GSIA. (2018). *Global Sustainable Investment Review 2018*. Retrieved from http://www.gsi-alliance.org/wp-content/uploads/2019/03/GSIR_Review2018.3.28.pdf

GSIA. (2020). Global Sustainable Investment Review 2020. Retrieved from http://www.gsi-alliance.org/wp-content/uploads/2021/08/GSIR-20201.pdf

Hand, D., Dithrich, H., Sunderji, S., & Nova, N. (2020). *2020 Annual Impact Investor Survey.* Retrieved from https://thegiin.org/assets/GIIN%20Annual%20Impact%20Investor%20Survey%202020.pdf

Harji, K., & Jackson, E. (2012). *Accelerating Impact Achievements, Challenges and What's Next in Building the Impact Investing Industry.*

Hessisches Ministerium für Umwelt Klimaschutz Landwirtschaft und Verbraucherschutz. (2017). *Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten - Verfahren und Praxisbeispiele:* Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.

Höchstädter, A. K., & Scheck, B. (2015). What's in a Name: An Analysis of Impact Investing Understandings by Academics and Practitioners. *Journal of Business Ethics*, 132(2), 449-475. Retrieved from http://www.jstor.org/stable/24703550

ICG. (2021). *Social Impact Investing - Der Praxisleitfaden für die Immobilienwirtschaft.* Retrieved from https://icg-institut.de/de/social-impact-investing/leitfaden/

IFC. (2019a). *Impact Investing: Grundsätze des Impact Managements.* Retrieved from https://www.impactprinciples.org/sites/default/files/2021-04/German%20Translation%20of%20the%20Impact%20Principles.pdf

IFC. (2019b). Operating Principles for Impact Management. Retrieved from https://www.impactprinciples.org/

IMP. (2018). *A Guide to Classifying the Impact of an Investment.* Retrieved from https://impactmanagementproject.com/wp-content/uploads/A-Guide-to-Classifying-the-Impact-of-an-Investment-3.pdf

INREV. (2020). *Impact Investing Paper 2020 - Professional Standards.* Retrieved from https://www.inrev.org/system/files/2020-10/INREV-Impact-Investing-Paper-2020_1.pdf

Jekel, G. (2018). *Was ist Bezahlbarbarkeit? Definition des Bündnisses für Wohnen und empirischer Erfahrungsbericht aus Potsdam.* Retrieved from http://buendnis-wohnen-brandenburg.de/wp-content/uploads/2018/10/Wohnkonferenz_Bezahlbarkeit_Jekel.pdf

JLL. (2021). Nachhaltigkeitszertifikat als Werttreiber? *Research Deutschland*. Retrieved from https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Nachhaltigkeitszertifikat-als-Werttreiber-JLL-Deutschland.pdf

Karsten, L. (2007). Housing as a way of life: Towards an understanding of middle-class families' preference for an urban residential location. *Housing studies*, 22(1), 83-98.

Kölbel, J. F., Heeb, F., Paetzold, F., & Busch, T. (2020). Can Sustainable Investing Save the World? Reviewing the Mechanisms of Investor Impact. *Organization & Environment*, 33(4), 554-574. doi:10.1177/1086026620919202

Kotulla, T. (2020). *Preisgebundener Mietwohnungsbau in Deutschland: Identifikation relevanter Entwicklungspotentiale für die Neubauförderung* (Vol. 1): Cuvillier Verlag.

Lund, D. H. (2018). Co-creation in urban governance: From inclusion to innovation. *Scandinavian Journal of Public Administration,* 22(2), 3-17.

McCarthy, K., Emme, L., & Glasgo, L. (2019). IRIS+ Core Metrics Set. Retrieved from https://s3.amazonaws.com/giin-web-assets/iris/assets/files/guidance/20190507-IRIS-FND-Core%20Metrics%20Sets_r8.pdf

OECD. (2015). *Social Impact Investment - Building the Evidence Base:* OECD.

Oetken, K. J., Henkel, S., & Hennig, K. (2021). *Assessing the role of Co-Creation in Urban Design - A Case Study (Proposal for City).*

Perumal, T. (2010). Research Methodology / Research Methods in Competitive Intelligence. *Open University Malaysia (OUM).*

PGIM. (2020). *U.S. Real Estate Impact Investing - A Primer.* Retrieved from https://cdn.pficdn.com/cms/pgim-real-estate/sites/default/files/2021-03/Impact%20Investing%202020.pdf

Planungsgemeinschaft Dr. Ing. Walter Theine. (2010). Lärmrelevanz und EU-Anforderungen: Erfordernisse, Abgrenzungs- und Anpassungsprozesse zum Lärmschutz. Retrieved from https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/pdfs/bbsr_laermrelevanz_eu_anforderungen_endbericht.pdf

Pozoukidou, G., & Chatziyiannaki, Z. (2021). 15-Minute City: Decomposing the New Urban Planning Eutopia. *Sustainability,* 13(2), 928. Retrieved from https://www.mdpi.com/2071-1050/13/2/928

PRI. (2019). *Prinzipien für verantwortliches Investieren*. Retrieved from https://www.unpri.org/download?ac=10967

RICS. (2021). *UN Sustainable Development - Translating the UN's 17 goals to transform our world into action*. Retrieved from https://www.rics.org/de/about-rics/responsible-business/un-sustainable-development/

Rottke, N. B. (2017). Immobilienarten. In N. B. Rottke & M. Thomas (Eds.), *Immobilienwirtschaftslehre - Management* (pp. 141-171). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.

Schuster, N., & Volkmann, A. (2019). Lebenschancen im Quartier: Wirkungen sozialräumlicher Strukturen im Stadtteil auf die Möglichkeiten und Wahlfreiheiten in der Lebensgestaltung der Bewohner_innen.

Stadt Osnabrück. (2017). 10-Punkte - Handlungsprogramm Bezahlbarer Wohnraum (HPBW). Retrieved from https://www.osnabrueck.de/fileadmin/eigene_Dateien/Neufassung-10-Punkte-Handlungsprogramm-Flyer-nach-A-nderung-Pkt-4-und-6-P011165964.PDF

Taxonomie-VO. (2020). *Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088.* (L 198/43). Amtsblatt der Europäischen Union: Europäische Union (EU) Retrieved from https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852&qid=1605254858267&from=EN

Tessin, W. (2004). Freiraum und Verhalten. Soziologische Aspekte der Nutzung und Planung städtischer Freiräume. *Wiesbaden: VS.*

Then, V., & Schmidt, T. (2020). *Impact Investing in Deutschland 2020 - Ein dynamischer Wachstumsmarkt - Marktstudie Langfassung.* Retrieved from https://bundesinitiative-impact-investing.de/wp-content/uploads/2020/12/Impact-Investing-in-Deutschland-2020.pdf

Toniic. (2019a). Impact Investing – the Toniic Approach. Retrieved from https://toniic.com/impact-investing/

Toniic. (2019b). Toniic. Retrieved from https://toniic.com/

Toniic. (2019c). *Toniic SDG Impact Theme Framework.* Retrieved from https://toniic.com/sdg-framework/#

Ugolini, F., Massetti, L., Pearlmutter, D., & Sanesi, G. (2021). Usage of urban green space and related feelings of deprivation during the COVID-19 lockdown: Lessons learned from an Italian case study. *Land Use Policy,* 105, 105437. doi: https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105437

United Nations. (2000). United Nations Millennium Declaration - General Assembly resolution 55/2 of 8 September 2000 Retrieved from https://www.ohchr.org/EN/ProfessionalInterest/Pages/Millennium.aspx

United Nations. (2015a). Millennium Development Goals and beyond 2015. Retrieved from https://www.un.org/millenniumgoals/

United Nations. (2015b). *Transformation unserer Welt: die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung.* United Nations (UN) Retrieved from https://www.un.org/Depts/german/gv-70/band1/ar70001.pdf

Urban Land Institute. (2021). *Zooming in on the „S" in ESG: A Road Map for Social Value in Real Estate.* Retrieved from https://europe.uli.org/social-value/

Weichhart, P. (2014). Raumbezogene Identität. *Erdkundliches Wissen*, 102(1).

Zeiß, F. (1993). *Der öffentliche Raum und seine Benutzbarkeit für Fußgänger: Situationsanalyse, Rechtsgrundlagen, Defizite, Forderungen:* Gesamthochschule Kassel.

ZIA. (2021). *Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft in Zahlen*. Retrieved from https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/05/Bedeutung-der-Immobilienwirtschaft-in-Zahlen.pdf

Zukunftsinstitut GmbH. (2021). Megatrend Konnektivität. Retrieved from https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrend-konnektivitaet/

Institut für Corporate Governance
in der deutschen Immobilienwirtschaft®

Leipziger Platz 9 ▪ 10117 Berlin
Phone: +49 30 202 1585 55 ▪ Fax -29
www.icg-institut.de