



Social Impact Investing

Social. Impact. Assetklassen.

Auftragsforschung für das



ICG

In Kooperation mit

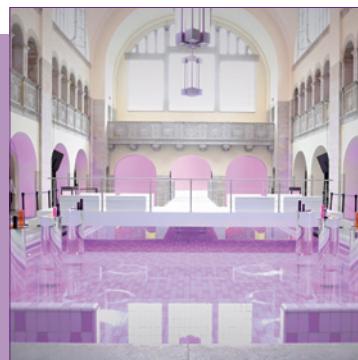
EBS  **REMI.**

Real Estate Management Institute

Inhalt

Impressum	2
Abbildungsverzeichnis	3
Vorwort	6
1. Executive Summary	12
2. Zielsetzung und Vorgehen	15
3. Die EU-Sozial-Taxonomie	19
3.1 Grundlagen	19
3.2 Vom SI Scoring Modell 1.0 zum SI Scoring Modell 2.0	21
3.3 Anpassung des SI Scoring Modells 1.0	22
4. SI Scoring Modell 2.0	25
4.1 Impact Cluster und Indikatoren	25
4.1.1 Urban Mix	27
4.1.2 User Mix	28
4.1.3 Infrastruktur	30
4.1.4 Identität	31
4.1.5 Konnektivität	32
4.1.6 Bebautes Umfeld	33
4.1.7 Workforce	35
4.2 Maslow'sche Bedürfnispyramide	36
4.3 Bepunktung und Scoring	43
4.4 SI Scoring Modell 2.0 - Zusammenfassung	44
5. Der Social Impact einzelner Assetklassen	47
5.1 Quartiere	49
5.2 Wohnimmobilien	71
5.3 Senior Living	89
5.4 Büro- und Verwaltungsimmobilien (Office)	107
5.5 Logistikimmobilien	129
5.6 Handelsimmobilien (Retail)	151
5.7 Hotelimmobilien	173
5.8 Gesundheitsimmobilien (HealthCare)	195
5.9 Bildungsimmobilien	217
6. Fazit und Ausblick	240
Literaturverzeichnis	242
Anhang	245

12



19



27



151



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
 Titelbilder: Adobe Stock • Bilder: Adobe Stock, unsplashed, ECE
 Ausgabe: April 2023

!!!

Alle Begriffe in dieser Studie,
 die sich auf eine Gruppe wie
 Investoren, Bewohner, Mieter,
 Käufer, Mitbewerber, Senioren
 etc. beziehen, sind ausdrücklich
 geschlechtsneutral (m/w/d)
 gemeint!

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Problemstellung und Lösung (eigene Darstellung, 2022)	13
Abbildung 2: Aufbau der Taskforces (eigene Darstellung, 2022)	15
Abbildung 3: Überblick über die analysierten Assetklassen und Spezialnutzungen (eigene Darstellung, 2022)	16
Abbildung 4: Haupt- und Sub-Ziele der Sozial-Taxonomie (eigene Darstellung in Anlehnung an EU Platform on Sustainable Finance, 2022)	20
Abbildung 5: Abgebildete Haupt- und Sub-Ziele der Sozial-Taxonomie im SI Scoring Modell 1.0 (eigene Darstellung)	21/22
Abbildung 6: Verknüpfung der Sozial-Taxonomie-Ziele mit den Impact Clustern (eigene Abbildung, 2022)	25
Abbildung 7: Zusammenhang und Bedingung der Haupt-Sozial-Taxonomie-Ziele (eigene Abbildung, 2022)	26
Abbildung 8: Maslow'sche Bedürfnispyramide (Maslow, 2005)	36
Abbildung 9: Verknüpfung der Haupt- Sub-Ziele der Sozial-Taxonomie mit Bedürfnissen nach der Maslow'schen Bedürfnishierarchie (eigene Darstellung, 2022)	37
Abbildung 10: Zuordnung der Indikatoren zu den Bedürfnissen laut Maslow (eigene Darstellung, 2022)	41/42
Abbildung 11: Gesamtbewertung nach Erfüllungsgrad je Assetklasse (eigene Darstellung in Anlehnung an DGNB, 2022)	43
Abbildung 12: Grafische Entwicklung des SI Scoring Modells 2.0 (eigene Darstellung, 2022)	45
Abbildung 13: Übersicht über die Immobilienarten (eigene Darstellung in Anlehnung an Rottke, 2017)	47
Abbildung 14: Anzahl der Experten-Antworten nach Assetklasse/Spezialnutzung (eigene Auswertung, 2022)	48
Abbildung 15: Tätigkeitsschwerpunkte der Immobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)	48
Abbildung 16: Relevanz der Impact Cluster für Quartiere aus Sicht der Quartiersexperten (eigene Auswertung, 2022)	50
Abbildung 17: Wichtigkeit der Sozial-Taxonomie-Ziele für Quartiere aus Sicht der Quartiersexperten (eigene Auswertung, 2022)	50
Abbildung 18: Relevanz der Impact Cluster für Wohnimmobilien aus Sicht der Wohnimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)	72
Abbildung 19: Wichtigkeit der Sozial-Taxonomie-Ziele für Wohnimmobilien aus Sicht der Wohnimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)	72
Abbildung 20: Relevanz der Impact Cluster für Senior-Living-Immobilien aus Sicht der Senior-Living-Experten (eigene Auswertung, 2022)	90
Abbildung 21: Wichtigkeit der Sozial-Taxonomie-Ziele für Senior-Living-Immobilien aus Sicht der Senior-Living-Experten (eigene Auswertung, 2022)	90
Abbildung 22: Relevanz der Impact Cluster für Büro- und Verwaltungsimmobilien aus Sicht der Büro- und Verwaltungs- immobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)	108
Abbildung 23: Wichtigkeit der Sozial-Taxonomie-Ziele für Büro- und Verwaltungsimmobilien aus Sicht der Büro- und Verwaltungsimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)	108
Abbildung 24: Relevanz der Impact Cluster für Logistikimmobilien aus Sicht der Logistikimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)	130
Abbildung 25: Wichtigkeit der Sozial-Taxonomie-Ziele für Logistikimmobilien aus Sicht der Logistikimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)	130
Abbildung 26: Relevanz der Impact Cluster für Handelsimmobilien aus Sicht der Handelsimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)	152
Abbildung 27: Wichtigkeit der Sozial-Taxonomie-Ziele für Handelsimmobilien aus Sicht der Handelsimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)	152
Abbildung 28: Relevanz der Impact Cluster für Hotelimmobilien aus Sicht der Hotelimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)	174
Abbildung 29: Wichtigkeit der Sozial-Taxonomie-Ziele für Hotelimmobilien aus Sicht der Hotelimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)	174

Abbildung 30: Relevanz der Impact Cluster für Gesundheitsimmobilien aus Sicht der Gesundheitsimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)	196
Abbildung 31: Wichtigkeit der Sozial-Taxonomie-Ziele für Gesundheitsimmobilien aus Sicht der Gesundheitsimmobilien- experten (eigene Auswertung, 2022)	196
Abbildung 32: Relevanz der Impact Cluster für Bildungsimmobilien aus Sicht der Bildungsimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)	218
Abbildung 33: Wichtigkeit der Sozial-Taxonomie-Ziele für Bildungsimmobilien aus Sicht der Bildungsimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)	218
Abbildung 34: Barrierefreiheit/Behindertengerechtigkeit in Anlehnung an SOC2.1 Barrierefreiheit des DGNB Systems für Neubauten (DGNB, Version 2018a)	245-248
Abbildung 35: Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen in Anlehnung an PRO1.7 Partizipation des DGNB Systems für Quartiere (DGNB, Version 2022)	249

VOR-
WORT

Vorwort



Die Messbarkeit des «S» von ESG ist möglich und eröffnet zusätzliche Perspektiven

Das ICG Institut setzt sich intensiv mit den europäischen Forderungen im Kontext von Sustainable Finance und der Sozial-Taxonomie auseinander. Die Abbildung von sozialen Aspekten – neben den ökologischen – war von Beginn an Teil der EU-Strategie für ein nachhaltiges Finanzwesen. Sie soll dazu beitragen, die von der UN festgesetzten SDGs zu erreichen und einen Markt für nachhaltige Investments zu schaffen. Für die unterschiedlichen Assetklassen bzw. Nutzungsarten von Immobilien bedarf es daher einer Auseinandersetzung mit den Zielen der Sozial-Taxonomie. Es geht um die Integration von Stakeholder-Interessen in Scoring-Modelle und Portfolio-Bewertungen.

Während die Umweltziele weitgehend wissenschaftlich fundiert sind, werden die sozialen Ziele von den internationalen Normen abgeleitet und bedingen eine Vernetzung mit den ökologischen Zielen. Darüber hinaus sind die Wirkungsfelder der Sozial-Taxonomie eng mit den Stakeholdern verbunden, die von den Wirtschaftsaktivitäten betroffen sind. Ein neuer und erweiterter Blickwinkel für die Immobilienwirtschaft, die ihre Produkte weitestgehend auf Shareholder und Kapitalmarktfähigkeit ausgerichtet hat.

Hinzu kommen makroökonomische Herausforderungen und Verhaltensänderungen aufgrund pandemischer Erfahrungen, digitaler Innovationen und gesellschaftlicher Erwartungen, die die Resilienz mancher Nutzungsklassen hinterfragen. Die Wechselwirkungen zwischen Shareholder- und Stakeholder-Perspektiven sind eng mit Standards, Werten und Nachhaltigkeit verbunden, aber auch mit der Weiterentwicklung bestehender Geschäftsmodelle und Produkte, um ein nachhaltiges und wertorientiertes Wachstum und Wertstabilität zu sichern.

Das ICG sieht sich in seiner Rolle als Think and Do Tank für innovatives Leadership aufgefordert, den Dialog anzustoßen, die Immobilienwirtschaft auf die Transformation in dieser Dekade vorzubereiten und mögliche Lösungen mit den Akteuren der Branche und den Stakeholdern zu entwickeln und wissenschaftlich abzusichern.

Die Auftragsforschung der EBS / REMI und das professionelle hohe Engagement wesentlicher Branchenvertreter tragen dazu bei, die Perspektiven zu erweitern und den Social Impact der verschiedenen Assetklassen / Nutzungsarten von Immobilien besser zu verstehen. Neben den traditionellen Maßstäben bestehender Scoring-Modelle sind insbesondere „Workforce“ und „User Mix“ neu ausgeprägt worden.

Diese Studie zur „Social Impact Initiative 2.0“ zeigt auf, dass wir neben ökonomischen und ökologischen Aspekten auch soziale und gesellschaftliche Perspektiven einbeziehen müssen, um die Immobilien von morgen attraktiv und resilient zu gestalten. Die Transformation von Unternehmen, Geschäftsmodellen, Märkten und Immobilienprodukten ist notwendig für eine nachhaltige und zukunftsweisende Entwicklung der Branche.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Susanne Eickermann-Riepe'.

Susanne Eickermann-Riepe
Vorstandsvorsitzende ICG

Lehre, Praxis und Forschung wirken zusammen bei der Gestaltung neuer Perspektiven

Real Estate Management Institute der EBS Universität für Wirtschaft und Recht

Das Real Estate Management Institute der EBS Universität für Wirtschaft und Recht (REMI) gehört zu den weltweit führenden Aus- und Weiterbildungsinstituten für Immobilienökonomie. An der EBS wurde zu Beginn der 1990er-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 sind 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 Institute,
EBS Universität

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

Unternehmen debis Immobilienmanagement, Tishman Speyer Properties, UBS AG, der 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 Management, Nachhaltigkeit, Impact Investing und Real Estate Innovation.

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



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 (Social) Impact Investing im 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 EBS Universität für Wirtschaft und Recht (B.Sc.) und der Frankfurt School of Finance and Management (LL.M.).

Rouven-Cedric Paulus
Wissenschaftlicher
Mitarbeiter und Dok-
torand



Seit dem 1. September 2022 ist Rouven-Cedric Paulus als wissenschaftlicher Mitarbeiter und Doktorand am EBS Real Estate Management Institut tätig. Das Forschungsprojekt der ICG ist sein erstes Projekt an der EBS. Er möchte (im Rahmen seiner Dissertation) seinen Forschungsschwerpunkt auf nachhaltige und resiliente Stadt- und Quartiersentwicklung legen.

Rouven-Cedric Paulus arbeitete bei diversen Immobilienfirmen, unter anderem bei verschiedenen Projektentwicklern und einem Immobilienfond in München. Herr Paulus hat einen Abschluss der IE Business School (M.Sc.)

Vorwort an Unterstützer, Mitstreiter und Sponsoren

**Sehr geehrte Damen und Herren der Taskforces,
Sehr geehrte Sponsoren,**

vielen herzlichen Dank für Ihre tatkräftige Unterstützung bei der Entwicklung des SI Scoring Modell 2.0, basierend auf der Anpassung des SI Scoring Modell 1.0 in Bezug auf (i) die Sozial-Taxonomie und (ii) die Differenzierung nach den Bedürfnissen und Besonderheiten der einzelnen Assetklassen. Das Modell konnte nur durch Ihr Expertenwissen und Ihre Unterstützung wissenschaftlich und doch praxisnah gestaltet werden, und dafür gilt Ihnen unser größter Dank!

Alles Gute und viel Erfolg bei der Nutzung des SI Scoring Modells wünschen Ihnen
Ihr ICG und REMI

TASKFORCES (Leads und Co-Leads)

Quartier:	Sebastian Gerards Landmarken	LANDMARKEN 
	Jens Kreiterling Landmarken	
Wohnimmobilien:	Claudia Bichler PGIM	 PGIM REAL ESTATE
	Stefan Dahlmanns Instone	
	Klaus Franken Catella	
Senior Living:	Carsten Brinkmann Terranus	
	Oliver Hecht BerlinHyp	
Büro- und Verwaltungsimmobilien (Office):	Dirk Bender CommerzReal	
Logistikimmobilien:	Johannes Boverter Allianz	
Handelsimmobilien:	Robert Heinemann ECE	
Hotelimmobilien:	Adrian Flück Invesco	 Invesco
	Doris Pittlinger Invesco	
Gesundheitsimmobilien:	Isabella Chacon Troidl BNP	
Sakralbauten:	Prof. Dr. Sven Bienert IRE/BS	
	Werner Knips ICG	
Bildung:	Hans-Peter Weiß BIG AT	

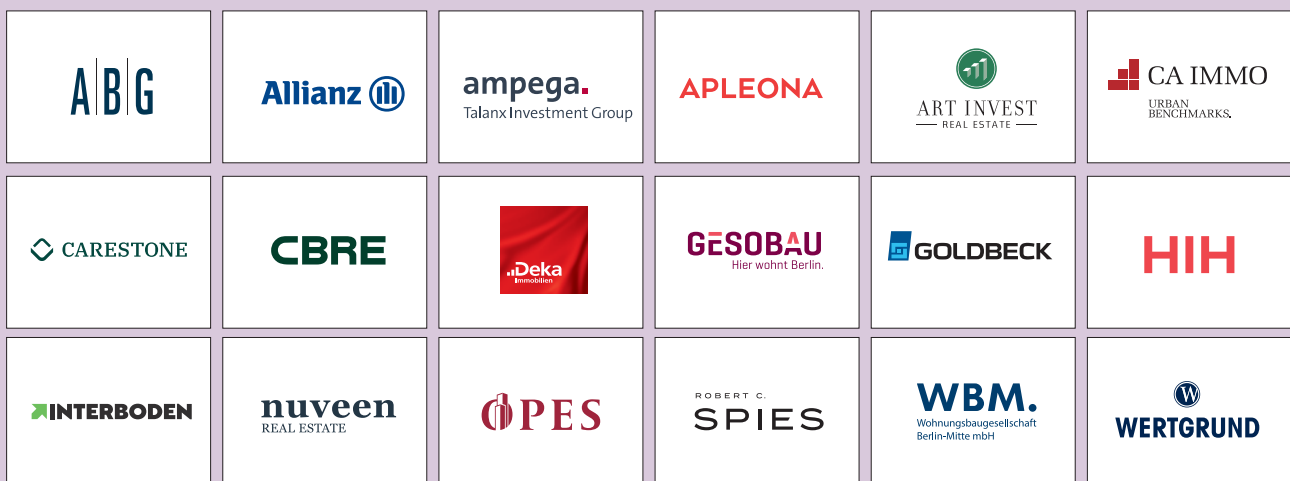
SPONSOREN – PREMIUM PARTNER



SPONSOREN – GOLD PARTNER



SPONSOREN – SILBER PARTNER







1. Executive Summary

Impact Investing und vor allem die Aspekte des Ecological und Social Impacts haben in den letzten Jahren stark an Bedeutung und Aufmerksamkeit gewonnen. Insbesondere die Thematik des Social Impacts stellt uns vor eine große Herausforderung: zum einen in der Begriffsklärung – was genau ist eigentlich Social Impact in der Immobilienwirtschaft –, zum anderen in der konkreten Messung des Impacts. De facto befinden wir uns noch in der Entwicklungsphase der Messung des Social Impacts. Verschiedene Akteure versuchen derzeit, Branchenstandards zu definieren und Messinstrumente zu entwickeln. Es fehlt aber noch an einheitlichen Begriffsdefinitionen, einheitlichen Modellen zur Messung sowie vergleichbaren und transparenten Branchenstandards. Die Immobilienindustrie steht vor einer großen, aber machbaren Herausforderung, welche alle Akteure an einen Tisch bringen muss, um eine optimale Lösung für die Immobilienbranche als Ganzes zu formulieren.

Leitfaden / Auftragsforschung



Die bisherigen Veröffentlichungen haben die weitere Bearbeitung vorbereitet, indem der Begriff des Social Impact Investing in der Immobilienbranche definiert wurden und ein Modell zur Analyse und Messung des Social Impacts für die Immobilienbranche exemplarisch konzipiert wurde. Das im Rahmen der Auftragsforschung entwickelte Analyseraster sollte allen Akteuren der Immobilienbranche die Möglichkeit geben, den sozial-gesellschaftlichen Mehrwert ihrer Projekte und Investitionen zu messen und die gesellschaftliche Verantwortung transparent aufzuzeigen, nachzuweisen und sich ihr somit zu stellen.

Die vorliegende Auftragsforschung bindet den konsultierten Abschlussbericht zur „Sozial-Taxonomie“ zur EU Plattform on Sustainable Finance ein, der im Februar 2022 veröffentlicht wurde. Die Ziele der Sozial-Taxonomie wurden bereits antizipativ zu einem großen Teil im SI Scoring Modell 1.0 der Studie 1 abgebildet (insbesondere in Bezug auf die Ziele „Angemessener Lebensstandard und Wohlergehen“ und „Integrative und nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften“). Das Ziel „Menschenwürdige Arbeit“ wird im europäischen Kontext bereits durch viele Regulierungen und Gesetze umgesetzt, dennoch besteht Bedarf, dieses Ziel spezifisch auch in das SI Scoring Modell zu integrieren.

Die vorliegende Auftragsforschung umfasst die Weiterentwicklung des SI (Social Impact) Scoring Modells in Bezug auf

- (i) die Integration der Ziele und Inhalte der Sozial-Taxonomie und
- (ii) die Differenzierung des Social Impacts nach den einzelnen Assetklassen sowie Spezialnutzungen der Immobilienwirtschaft.



Abbildung 1: Problemstellung und Lösung (eigene Darstellung, 2022)

Das Modell ist zusammen mit Vertretern der Immobilienbranche in sogenannten Task Forces (TF) je Assetklasse/Spezialnutzung anhand eines Fragebogens (basierend auf dem SI Scoring Modell 1.0 und der Sozial-Taxonomie) und innerhalb von Workshops weiterentwickelt worden. Hierbei ist die Sozial-Taxonomie praxisnah für die Immobilienbranche integriert worden, mit der besonderen Aufgabe und Herausforderung, im Modell eine Spezifizierung nach den Bedürfnissen und Besonderheiten der einzelnen Assetklassen/Spezialnutzungen vorzunehmen.

Das neue SI Scoring Modell 2.0, basierend auf dem SI Scoring Modell 1.0, erweitert um die Ziele der Sozial-Taxonomie, mit aktualisierter Messbarkeit der Indikatoren nach etablierten Systemen (wie DGNB, WELL, BNB und ZIA) und Gewichtung nach der Maslow'schen Bedürfnishierarchie sowie mit aktuellem Input von führenden Immobilienexperten durch Umfragen und Workshops, verbindet gezielt und gewollt Praxis mit Wissenschaft. Die Immobilienexperten haben im Rahmen der Umfragen nicht nur geholfen, weitere Impact Cluster und Indikatoren zu formulieren, sondern auch die Besonderheiten der einzelnen Assetklassen herauszuarbeiten. Daher umfasst das Modell überwiegend Impact Cluster und Indikatoren, welche für alle Assetklassen anwendbar sind, aber auch Indikatoren, die die speziellen Bedürfnisse und Besonderheiten einzelner Assetklassen reflektieren.

Das SI Scoring Modell 2.0 wird im Rahmen einer zusätzlichen Veröffentlichung auf das Kreativ Quartier Potsdam (Gewinner des Real Estate Social Impact Investing Award 2022 im Bereich "Projekt in Planung") durch den Entwickler (Assidus) angewandt. Eine Best-practice-Anwendung wird sicherlich noch Erkenntnisse bringen, die das Modell weiter verfeinern und optimieren können. Neben weiteren spezifischen Indikatoren für die einzelnen Assetklassen, weiteren Untergliederungen nach Assetklassen, und einer Aufteilung nach Projektstatus (Entwicklung, Bau, Fertigstellung/Betrieb) wird ein Field Test zusätzliche Erkenntnisse bringen können. Neben der kontinuierlichen Aktualisierung von Messmodellen ist in Zukunft auch die Entwicklung der Sozial-Taxonomie zu beachten. Das SI Scoring Modell 2.0 ist daher ein Snapshot der aktuellen Lage und muss sich (genau wie die Branche) mit der Zeit weiterentwickeln. Die Analyse und Messung des Social Impacts pro Assetklasse auf der Basis von validen Indikatoren und somit die Möglichkeit eines Benchmarkings ist das Ziel. Dies ist mit Vorlage der finalen Sozial-Taxonomie gesetzt.

2

2. Zielsetzung und Vorgehen

Auftragsforschung

Das ICG hat das REMI mit der Durchführung einer weiteren Studie („Studie 2 zum Praxisleitfaden: Social Impact Investing Initiative 2.0 – Social. Impact. Assetklassen.“, im Folgenden „Studie 2 zum Praxisleitfaden“) beauftragt, die auf dem ICG-Praxisleitfaden "Social Impact Investing in der Immobilienwirtschaft" (im Folgenden „Praxisleitfaden“) sowie der Studie 1 zum Praxisleitfaden ("Studie 1 zum Praxisleitfaden: Wissenschaftliche Analyse von Projektbeispielen zur Anwendung der Messung des Social Impacts", im Folgenden „Studie 1 zum Praxisleitfaden“) aufbaut.

Der Fokus der vorliegenden Studie liegt hierbei auf der Erarbeitung und Weiterentwicklung des Real Estate Social Impact Scoring Modell der Studie 1 (im Folgenden „SI Scoring Modell 1.0“) in Bezug auf (i) die Integration der Ziele und Inhalte der Sozial-Taxonomie und (ii) die Differenzierung des Social Impacts nach den einzelnen Assetklassen sowie Spezialnutzungen der Immobilienwirtschaft.

Vorgehen

Durch die konsequente Umsetzung dieser Ziele ist auf der Basis des SI Scoring Modells 1.0 der Studie 1 durch eine Erweiterung, sowie durch Spezifikationen und Optimierungen das „Real Estate Social Impact Scoring Modell 2.0“ (im Folgenden „SI Scoring Modell 2.0“) entwickelt worden. Das Modell ist zusammen mit Vertretern der Immobilienbranche in sogenannten Task Forces (TF) je Assetklasse (siehe **Abbildung 2**) basierend auf Interviews und einer schriftlichen Befragung sowie in Workshops weiterentwickelt worden, um die Bedürfnisse und Besonderheiten der einzelnen Assetklassen zu analysieren und im Modell zu reflektieren. Um die Objektivität des Modells und eine Vergleichbarkeit der Daten und ein Benchmarking der Ergebnisse zu ermöglichen, wurden anerkannte Bewertungstools, Modelle und Zertifikate analysiert und zugrunde gelegt. Insbesondere wurden die durch DGNB festgelegten, etablierten und erhebbaren Kriterien hierbei berücksichtigt. Die Ergebnisse der einzelnen Workshops und der oben genannten Erarbeitungen wurden in einem abschließenden Workshop im Januar 2023 validiert und letzte Anpassungen am Modell entsprechend der Workshop-Ergebnisse eingearbeitet.

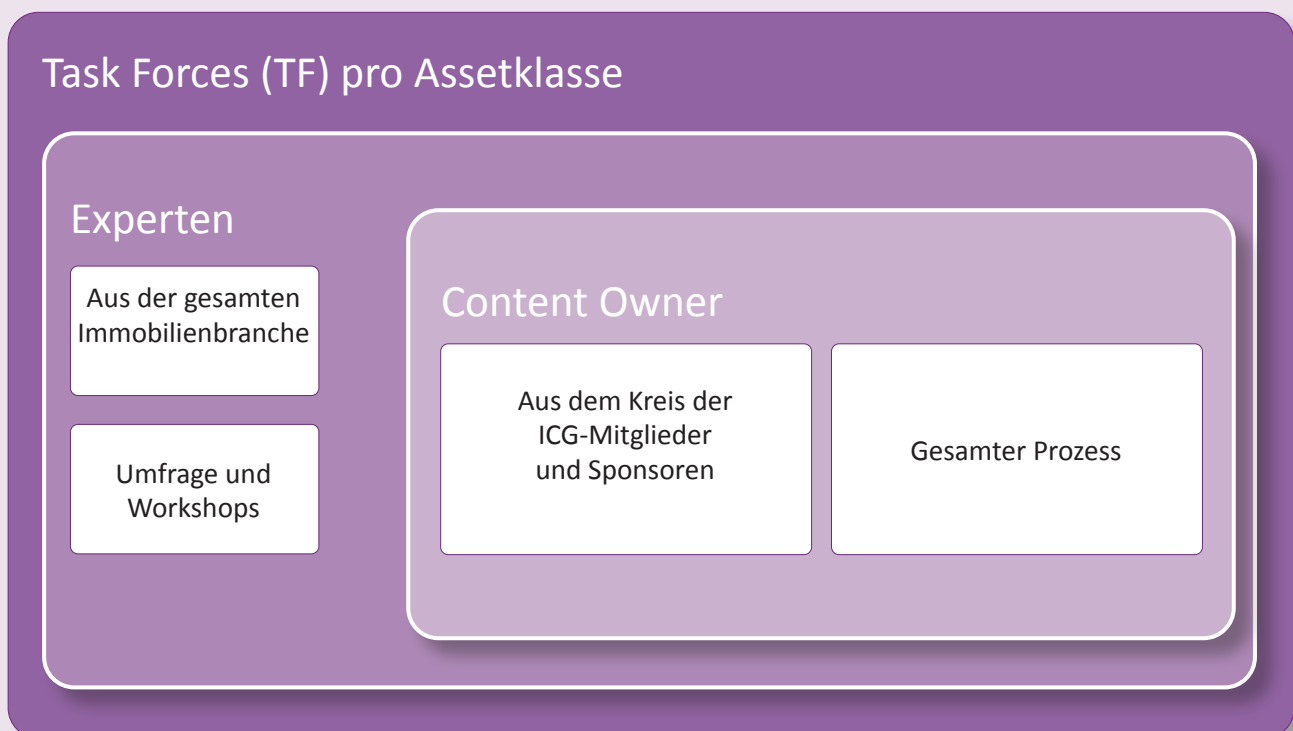


Abbildung 2: Aufbau der Taskforces (eigene Darstellung, 2022)

Die Studie 2 fokussiert sich neben Quartieren insbesondere auf sieben Assetklassen und drei Spezialnutzungen. Im Fokus der Studie stehen dabei die folgenden Assetklassen, die einzeln betrachtet werden: Wohnimmobilien,

Senior Living, Büro- und Verwaltungsimmobilien (Office), Logistikimmobilien, Handelsimmobilien (Retail), Hotelimmobilien, Gesundheitsimmobilien (HealthCare) und Bildung (Spezialnutzung).



Quartier



Wohnimmobilien



Senior Living



Büro- und Verwaltungsimmobilien (Office)



Logistikimmobilien



Handelsimmobilien (Retail)



Hotelimmobilien



Gesundheitsimmobilien (HealthCare)



Bildung

Abbildung 3: Überblick über die analysierten Assetklassen und Spezialnutzungen (eigene Darstellung, 2022)

Zeitplan

Die Studie wurde in drei Phasen unterteilt.

Phase 1:

Am 2. August 2022 wurde ein Kick-off-Event mit den ICG-Mitgliedern aufgezeichnet und allen Unterstützern und Mitstreitern im Nachgang nochmals zur Verfügung gestellt. Im Rahmen des Kick-off-Events wurde die erste Auftragsforschung (Studie 1 zum Praxisleitfaden) sowie der sich daraus ergebende Forschungsbedarf kurz vorgestellt. Im Anschluss wurden einzelne Kick-Off-Termine mit den jeweiligen Content Ownern je Task Force im Zeitraum Anfang bis Mitte August vereinbart. Im Rahmen dieser ersten Treffen wurde der Fragebogen besprochen und es wurden weitere Immobilienexperten für die einzelnen Task Forces gemeinschaftlich adressiert. Nach den jeweiligen ersten Treffen und der Identifikation der Experten wurde der Fragebogen an die ICG-Mitglieder, Content Owner und Experten mit der Bitte diesen bis Ende August auszufüllen, versandt. Urlaubsbedingt war der Rücklauf der Fragebögen nicht so hoch wie erwartet, daher wurde Frist für die Beantwortung bis Ende September/Anfang Oktober verlängert. Die Ergebnisse der Umfrage wurden durch das REMI ausgewertet.

Phase 2:

Ab Ende September bis Mitte Oktober 2022 wurden individuelle Workshops für die Assetklassen vereinbart, in denen die jeweiligen Ergebnisse der Umfrage vorgestellt und besprochen wurden. Im Rahmen der Workshops wurde festgelegt, welche Impact Cluster und Indikatoren weiterhin Teil des SI Scoring Modells für die jeweilige Assetklasse sein sollten. Zusätzlich wurden weitere Impact Cluster und Indikatoren identifiziert, welche dem Modell hinzugefügt wurden. Die Teilnehmer der Workshops haben die Beschreibung, Messung und Bewertung dieser Impact Cluster und Indikatoren bis Ende Oktober erarbeitet. Hierbei wurden anerkannte Bewertungstools, Modelle und Zertifikate zur Rate gezogen, damit die Objektivität und Vergleichbarkeit der Indikatoren gewährleistet werden kann. Basierend auf extensiven Recherchen hat sich DGNB als führend im Bereich der S-Kriterien herausgestellt, wodurch die durch DGNB bereits definierten S-Kriterien im Modell integriert wurden. Das REMI hat daraufhin die Workshop-Ergebnisse und die sich daraus ergebenden neuen Impact Cluster und Indikatoren konsolidiert, woraus das SI Scoring Modell 2.0 mit Aufteilung nach den individuellen Assetklassen entstanden ist (siehe Kapitel 4.11 SI Scoring Modell 2.0 – Zusammenfassung). Die Ergebnisse der Studie wurden in Form eines Zwischenberichtes (REMI & ICG, 2022b) am CR-Day (1. Dezember 2022) des ICG Instituts vorgestellt.

Phase 3:

Nach Fertigstellung des SI Scoring Modells 2.0 im Dezember 2022 (siehe Zwischenbericht der REMI and ICG) gab es noch Feedback aus verschiedenen Task Forces, die Optimierungsbedarf aufgezeigt haben. In der Sozial-Taxonomie gibt es drei Stakeholder-Gruppen mit entsprechenden Zielen: Die Stakeholder-Gruppen „Workforce“ und „Consumer“ können direkt durch das Objekt oder das Quartier beeinflusst und gemessen werden und bilden daher den Kern des SI-Messmodells. Diese Punkte können direkt durch den Eigentümer / Investor entschieden werden und bilden somit für diesen einen konkreten Social-Impact-Fokus; sobald die Immobilie nicht mehr im Eigentum des Investors / Eigentümers steht, kann diesem der (positive und negative) Social Impact dieser Immobilie nicht mehr zugeschrieben werden. Die dritte Stakeholder-Gruppe „Community/Society“ kann nur zum Teil durch das Objekt oder das Quartier direkt beeinflusst werden. Diese nicht durch das Objekt oder das Quartier direkt beeinflussbaren Kriterien in Bezug auf die Stakeholder-Gruppe „Community/Society“ (u. a. das Angebot und die Erreichbarkeit verschiedenster Nutzungen und Einrichtungen in der Nachbarschaft) werden im Modell insoweit berücksichtigt, als es sich um beeinflussbare Faktoren (innerhalb der Entscheidungshoheit des Investors/Eigentümers) handelt. Das Modell fokussiert sich folglich auf die direkt durch das Objekt oder das Quartier beeinflussbaren und messbaren Indikatoren (im Sinne des Verursacherprinzips), d. h. den gewollten Social Impact des Eigentümers/Investors. Das Modell wurde im Rahmen eines abschließenden Workshops am 26. Januar 2023 detailliert von den Immobilienexperten aller Task Forces besprochen und die vereinbarten Veränderungen und Anpassungen mit der expliziten Zielsetzung, ein praxisnahes, aber wissenschaftlich fundiertes Modell zu erhalten, entsprechend vorgenommen.

Aufbau der Studie

In den nachfolgenden Kapiteln wird das SI Scoring Modell 1.0 der Studie 1 (REMI & ICG, 2021), welches auf dem Praxisleitfaden der ICG (ICG, 2021) sowie der Forschung zu den Erfolgsfaktoren von Quartieren (CBRE & REMI, 2021) beruht, kurz beschrieben. Dies dient als Ausgangspunkt und zum Verständnis der vorliegenden Studie.

Danach werden die Schritte zur Anpassung des SI Scoring Modells 1.0 zum SI Scoring Modell 2.0 vorgestellt und beschrieben. Im letzten Teil der Arbeit wird die empirische und qualitative Forschung, bestehend aus Umfrage und Workshops, im Detail dargestellt, welche als Grundlage für die Überarbeitung und Erweiterung des Modells dient.

¹ Die Ergebnisse der schriftlichen Befragung wurden mit den Teilnehmern im Rahmen der Workshops besprochen und diese konsolidierten Ergebnisse und Anregungen wurden in das Modell aufgenommen. Die Ergebnisse der Befragung und die Konsolidierung mit den Workshops werden im Detail in Kapitel 4 dargestellt.

3

3. Die EU-Sozial-Taxonomie

3.1 Grundlagen

Der Abschlussbericht über die Sozial-Taxonomie wurde im Februar 2022 veröffentlicht. Die Sozial-Taxonomie soll dazu beitragen, die von der UN gesetzten SDGs zu erreichen und einen Markt zu schaffen, wie es in Artikel 3 des EU-Vertrags festgelegt ist.



Die Europäische Säule sozialer Rechte, die Europäische Sozialcharta, die EU-Grundrechte-Charta und die Europäische Menschenrechtskonvention bilden die Grundlage für diese Sozial-Taxonomie. Dieser Abschlussbericht der Plattform für nachhaltige Finanzen über die Sozial-Taxonomie soll eine Struktur für eine Sozial-Taxonomie innerhalb des derzeitigen EU-Gesetzgebungsumfelds (d. h. der bestehenden EU-Taxonomie, der vorgeschlagenen Richtlinien zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen, der Verordnung über die Offenlegung nachhaltiger Finanzen und die Initiative für nachhaltige Unternehmensführung) vorschlagen (EU Platform on Sustainable Finance, 2022).

Der Hauptunterschied zwischen der bestehenden EU-Taxonomie und der vorgeschlagenen Sozial-Taxonomie besteht darin, dass der soziale Nutzen sowohl in bestehenden wirtschaftlichen Aktivitäten (z. B. Schaffung von menschenwürdigen Arbeitsplätzen) enthalten sein als auch zusätzlich zu diesen Aktivitäten geschaffen werden kann. Die Umweltziele sind bereits weitestgehend wissenschaftlich fundiert, während die sozialen Ziele von internationalen verbindlichen Normen abgeleitet sind. Um diese Taxonomien aneinander anzugleichen, erhebt sich die Forderung, Mindestumweltschutzmaßnahmen in die Sozial-Taxonomie zu integrieren und die ökologische und die soziale Taxonomie eng miteinander zu verknüpfen, wobei insbesondere das Kriterium der Vermeidung erheblicher Schäden für beide Taxonomien gelten sollte (EU Platform on Sustainable Finance, 2022).

Ziele der Sozial-Taxonomie

Die Ziele der Sozial-Taxonomie basieren auf den Stakeholdern, die von wirtschaftlichen Aktivitäten betroffen sind:

- Stakeholder 1: die Arbeiter und Arbeitnehmer (Workforce),
- Stakeholder 2: die Endnutzer und Verbraucher (Consumer) und
- Stakeholder 3: die Gesellschaft und Gemeinden (Community/Society).

Interessant und wegweisend hierbei ist, dass nur die Stakeholder-Gruppe 1, die sogenannte Workforce eines Unternehmens, die Arbeitnehmer, direkt den Handlungsmöglichkeiten eines Unternehmens unterliegen, wohingegen die beiden anderen Stakeholder-Gruppen nur indirekt von den Tätigkeiten eines Unternehmens betroffen sind bzw. betroffen werden können, eine direkte Zurechenbarkeit und Messbarkeit somit erschwert wird. Insbesondere die Stakeholder-Gruppe 3 und die dort gesetzten Ziele gehen in der Immobilienbranche über das eigene Projekt hinaus und beziehen sich auf die Gemeinschaft, die Gesellschaft – aus der Perspektive der Immobilienbranche auf das Quartier, das Umfeld.

Drei Ziele sind für die vorgenannten Stakeholder-Gruppen zu erfüllen und bilden die Grundstruktur der Sozial-Taxonomie:

- (1) menschenwürdige Arbeit,
- (2) angemessener Lebensstandard und Wohlergehen sowie
- (3) integrative und nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften.

Diese drei Ziele werden von Unterzielen wie Gesundheit und Sicherheit, Wohnen, Löhne, Nichtdiskriminierung, Verbrauchergesundheit und Lebensunterhalt der Ge-

meinschaften begleitet. Wesentliche Beiträge zu diesen Zielen können durch einen zusätzlichen inhärenten sozialen Nutzen, die Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen oder die Ermöglichung von Aktivitäten, die andere Aktivitäten in die Lage versetzen, einen sozialen Nutzen zu erbringen, erreicht werden (EU Platform on Sustainable Finance, 2022).

Die drei Hauptziele sind in spezifische Sub-Ziele unterteilt (EU Platform on Sustainable Finance, 2022); für diese Hauptziele (und Sub-Ziele) sind die einzelnen Aspekte von der EU noch nicht im Detail ausformuliert worden (siehe **Abbildung 4**):

Sozial-Taxonomie	
Hauptziele	Sub-Ziele
Menschenwürdige Arbeit (Arbeiter/Arbeitnehmer)	Förderung von menschenwürdiger Arbeit
	Förderung von Gleichheit und Nichtdiskriminierung am Arbeitsplatz
	Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte und Arbeitnehmerrechte der betroffenen Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette
Angemessener Lebensstandard und Wohlergehen (Endnutzer/Verbraucher)	Gewährleistung von gesunden und sicheren Produkten und Dienstleistungen
	Langlebigkeit und Reparierbarkeit der Produkte/Güter
	Schutz der persönlichen Daten und der Privatsphäre
	Verantwortungsvolle Marketingpraktiken/Produktinformation
	Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversorgung einschließlich Pflegediensten
	Verbesserung des Zugangs zu gesunden und nährstoffreichen Lebensmitteln
	Verbesserung des Zugangs zu Trinkwasser von guter Qualität
	Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum
	Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen
Integrative und nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften (Kommunen und die Gesellschaft)	Förderung von Gleichheit und integrativem Wachstum
	Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur
	Kinderbetreuung und Unterstützung für Kinder
	Eingliederung von Menschen mit Behinderungen
	Schaffung und Erhalt von menschenwürdigen Arbeitsplätzen
	Erhaltung des Beschäftigungsniveaus, Einstellung lokaler Arbeitskräfte und Unterstützung lokaler Zulieferer
	Förderung der Gleichstellung
	Unterstützung nachhaltiger Existenzgrundlagen und Landrechte
	Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung
	Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten
	Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung
	Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte der betroffenen Gemeinschaften
	Risikobasierte Sorgfaltsprüfung der Einhaltung der Menschenrechte
	Minderheitenschutz

Abbildung 4: Hauptziele und Sub-Ziele der Sozial-Taxonomie (eig. Darstellung in Anlehnung an EU Platform on Sustainable Finance, 2022)

Laut dem finalen Bericht zur Sozial-Taxonomie gehören zu den nächsten Schritten in Bezug auf die Weiterentwicklung der Sozial-Taxonomie u. a. die Klärung der Mindestgaran-

tien sowie die Definition von Sub-Zielen und der Kriterien für die Vermeidung erheblicher Schäden für die ersten Ziele und Sektoren (EU Platform on Sustainable Finance, 2022).

3.2 Vom SI Scoring Modell 1.0 zum SI Scoring Modell 2.0

In den folgenden Abschnitten werden die wesentlichen Grundlagen und der Ausgangspunkt der vorliegenden Studie vorgestellt. Dies sind zum einen das SI Scoring Modell 1.0 (eine ausführliche Darstellung findet sich in „Studie 1 zum Praxisleitfaden: Wissenschaftliche Analyse von Projektbeispielen zur Anwendung der Messung des Social Impacts“) sowie die Sozial-Taxonomie und ihr Bezug zum SI Scoring Modell 1.0. Zuletzt wird aus dem SI Scoring Modell 1.0, der Sozial-Taxonomie und den empirischen Ergebnissen der vorliegenden Studie in Form einer schrift-

lichen Befragung sowie von Workshops¹ (siehe Kapitel 4 Empirische Untersuchung: Quartiere, Assetklassen und Spezialnutzungen und ihr Social Impact) das SI Scoring Modell 2.0 abgeleitet.

Im Rahmen des SI Scoring Modell 1.0, das vor der Publikation der Sozial-Taxonomie entwickelt wurde, wurden antizipativ bereits einige der Ziele der Sozial-Taxonomie integriert, welche in Abbildung 5 farblich hervorgehoben sind.

Sozial-Taxonomie	
Hauptziele	Sub-Ziele
Menschenwürdige Arbeit (Arbeiter/Arbeitnehmer)	Förderung von menschenwürdiger Arbeit
	Förderung von Gleichheit und Nichtdiskriminierung am Arbeitsplatz
	Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte und Arbeitnehmerrechte der betroffenen Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette
Angemessener Lebensstandard und Wohlergehen (Endnutzer/Verbraucher)	Gewährleistung von gesunden und sicheren Produkten und Dienstleistungen
	Langlebigkeit und Reparierbarkeit der Produkte/Güter
	Schutz der persönlichen Daten und der Privatsphäre
	Verantwortungsvolle Marketingpraktiken / Produktinformation
	Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversorgung einschließlich Pflegediensten
	Verbesserung des Zugangs zu gesunden und nährstoffreichen Lebensmitteln
	Verbesserung des Zugangs zu Trinkwasser von guter Qualität
	Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum
	Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen

 Bereits im SI Scoring Modell 1.0 enthalten.

Abbildung 5: Abgebildete Haupt- und Sub-Ziele der Sozial-Taxonomie im SI Scoring Modell 1.0 (eigene Darstellung)
 Fortsetzung nächste Seite

Integrative und nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften (Kommunen und die Gesellschaft)	Förderung von Gleichheit und integrativem Wachstum
	Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur
	Kinderbetreuung und Unterstützung für Kinder
	Eingliederung von Menschen mit Behinderungen
	Schaffung und Erhalt von menschenwürdigen Arbeitsplätzen
	Erhaltung des Beschäftigungsniveaus, Einstellung lokaler Arbeitskräfte und Unterstützung lokaler Zulieferer
	Förderung der Gleichstellung
	Unterstützung nachhaltiger Existenzgrundlagen und Landrechte
	Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung
	Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten
	Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung
	Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte der betroffenen Gemeinschaften
	Risikobasierte Sorgfaltsprüfung der Einhaltung der Menschenrechte
	Minderheitenschutz

■ Bereits im SI Scoring Modell 1.0 enthalten.

Abbildung 5 Fortsetzung: Abgebildete Haupt- und Sub-Ziele der Sozial-Taxonomie im SI Scoring Modell 1.0 (eigene Darstellung)

Im Rahmen des SI Scoring Modell 2.0 der vorliegenden Auftragsforschung soll folglich insbesondere der noch nicht berücksichtigte Punkt „Menschenwürdige Arbeit“ integriert werden. In einem weiteren Schritt werden die Wirkungsfelder und Wirkungsziele des ICG den Sozial-Taxonomie-Zielen gegenübergestellt. Durch die Verbindung des Modells mit den Sozial-Taxonomie-Zielen reflektiert das Modell bereits die (zukünftigen) rechtlichen Rahmenbedingungen der EU (abhängig von der Weiterentwicklung der Sozial-Taxonomie).

In den folgenden Kapiteln werden die notwendigen Anpassungen des SI Scoring Modells 1.0 auf dem Weg zum

Ziel dieser Auftragsforschung, dem SI Scoring Modell 2.0, beschrieben.

Die bestehenden und neuen Impact Cluster und ihre Indikatoren sowie die Zuordnung der Impact Cluster zu den Sozial-Taxonomie-Hauptzielen werden detailliert vorgestellt. Im Fokus steht insbesondere eine Analyse und dezidierte Betrachtung der einzelnen Assetklassen. Die Verbesserung und Validierung der Messbarkeit der Indikatoren und die Veränderung der Gewichtung der Bepunktung (nach der Maslow'schen Bedürfnishierarchie) schließt die Entwicklung und Erweiterung ab und mündet in das SI Scoring Modell 2.0.

3.3 Anpassung des SI Scoring Modells 1.0

Die Sozial-Taxonomie bezieht sich mit ihren Stakeholdern und Zielen nicht nur auf das Unternehmen und die Immobilie selbst, sondern zu einem großen Teil auch auf das Umfeld und die Gesellschaft. Um die Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung einer Immobilie im Quartier selbst im Rahmen von dessen Umfeld messbar und vergleichbar zu machen, sollen die Merkmale eines Quartiers näher betrachtet und verstanden werden. Da jedes Immobilienprojekt Teil eines Quartiers (oder Stadt- bzw. Ortsteils) ist oder selbst ein Quartier bildet, stellen die nachgehenden Überlegungen und Herleitungen aus der Quartiersentwicklung die Grundlage für das Scoring Modell 1.0 sowie für das Scoring Modell 2.0 dar.

Die unterschiedlichen Quartiersformen bieten ihren Nutzern individuelle Angebote und Möglichkeiten. Doch welche Faktoren tragen zum Erfolg und zum sozialen Impact eines Quartiers bei und wie können diese gemessen werden? Der Erfolg und der soziale Impact eines Quartiers hängen eng mit der Nachhaltigkeit und gesellschaftlichen Verantwortung zusammen, da diese Punkte ausschlaggebend für die Akzeptanz und Nutzung eines Quartiers sind, nicht zuletzt, da ökologische und soziale Aspekte (i) immer mehr im Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit stehen und (ii) durch die EU-Taxonomie-Verordnungen auch rechtlich verbindlich geworden sind (REMI & ICG, 2021).



Die Immobilienwirtschaft stellt dezidierte Anforderungen bezüglich der Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und gesellschaftlichen Verantwortung eines Investments an die Assetklasse(n) eines Quartiers. Über fünf Kategorien (Nutzermix, Infrastruktur, Identität, Bebautes Umfeld und Konnektivität) kann die Ausrichtung eines Quartiers hinsichtlich seines langfristigen, nachhaltigen Impacts analysiert werden. Jede Kategorie fügt sich wie ein Puzzleteil in den Gesamterfolg und den Gesamt-Impact des Quartiers ein. Darüber hinaus kann ohne die gegenseitige Unterstützung der verschiedenen Dimensionen der Erfolg eines Quartiers leiden (REMI & ICG, 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 Quartiersindex, 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).

Die fünf bestehenden Wirkungsfelder des SI Scoring Modells 1.0 sind in der Weiterentwicklung des Modells um zwei Impact Cluster ergänzt worden. Das Impact Cluster „Workforce“ wurde aufgenommen, um die Stakeholder-Gruppe Arbeiter/Arbeitnehmer der Sozial-Taxonomie abzubilden. Das Impact Cluster „User Mix“ ist zum Teil aus dem Impact Cluster „Urban Mix“ und „Infrastruktur“ abgeleitet worden und bildet vor allem den Nutzermix ab. Hierdurch werden insbesondere die Sozial-Taxonomie-Ziele „Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfra-

struktur“, „Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversorgung einschließlich Pflegediensten“ und „Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen“, aber auch „Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung“ abgebildet. Das Impact Cluster „Urban Mix“ des SI Scoring Modell 2.0 beschreibt vor allem die Atmosphäre und Aufenthaltsqualität im Quartier / Objekt. Die Impact Cluster „Identität“, „Konnektivität“ und „Bebautes Umfeld“ aus der Studie SI Scoring Modell 1.0 wurden zum Teil durch die empirische Untersuchung in Form von Umfrageergebnissen und Besprechungen innerhalb der Workshops erweitert. Zusätzlich wurden alle – neuen und alten - Indikatoren der Impact Cluster im Detail analysiert und mit bestehenden Messinstrumenten unterlegt.

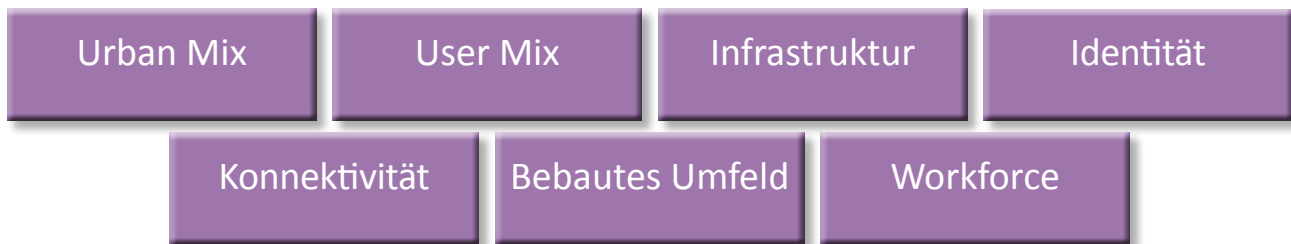
Im Folgenden werden die Impact Cluster und ihre jeweiligen Indikatoren (inklusive ihrer Kriterien zur Messung – abgeleitet von bestehenden Messinstrumenten) dargestellt und ihr Bezug zur Sozial-Taxonomie beschrieben (siehe Kapitel 4.1 Impact Cluster und Indikatoren). Hierbei ist zu beachten, dass – aufgrund der Assetklassen-Spezifika – nicht jedes Impact Cluster und nicht jeder Indikator für jede Assetklasse relevant ist. Im Modell (siehe Kapitel 4.4 SI Scoring Modell 2.0) werden die einzelnen Indikatoren den Assetklassen und Spezialnutzungen zugeordnet, basierend auf den Umfrage- und Workshop-Ergebnissen (siehe Kapitel 4 Empirische Untersuchung: Quartiere, Assetklassen und Spezialnutzungen). Danach wird die Anpassung der Gewichtung nach der Maslow'schen Bedürfnishierarchie vorgestellt (siehe Kapitel 4.2 Maslow'sche Bedürfnispyramide), gefolgt von der Anpassung der Gesamtbewertung im Sinne der Erfüllungsgerade in % nach DGNB (siehe Kapitel 4.3 Bepunktung und Scoring). Kapitel 4.4 SI Scoring Modell 2.0 fasst die vorgenannten Punkte kurz zusammen und präsentiert danach das SI Scoring Modell 2.0.

4

4. SI Scoring Modell 2.0

4.1 Impact Cluster und Indikatoren

Das SI Scoring Modell 2.0 umfasst insgesamt 7 Impact Cluster:



Dem SI Scoring Modell 2.0 liegen sieben Impact Cluster zugrunde, die sich mithilfe von verschiedenen Einzelindikatoren - wie auch bereits beim SI Scoring Modell 1.0 - operationalisieren lassen. Die Ausprägung der Indikatoren lässt Rückschlüsse auf Stärken, Potenziale und Ausrichtung zu. Das Ergebnis, in Form eines Indexes, zeigt, wo und in welchem Maße innerhalb des 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).

Die Impact Cluster „Urban Mix“, „Infrastruktur“, „Konnektivität“ und „Identität“ sind dabei dem Sozial-Taxonomie-

Ziel „Integrative und nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften (Kommunen und die Gesellschaft)“ (im Folgenden „Society/Community“) zuzuordnen.

Die Impact Cluster „User Mix“ und „Bebautes Umfeld“ befördern insbesondere das Sozial-Taxonomie-Ziel „Angemessener Lebensstandard und Wohlergehen (Endnutzer/Verbraucher)“ (im Folgenden „Consumer“), während beim Impact Cluster „Workforce“ das Sozial-Taxonomie-Ziel „Menschenwürdige Arbeit (Arbeiter/Arbeitnehmer)“ (im Folgenden „Workforce“) im Vordergrund steht. Hierbei ist die gegenseitige Wirkung der Ziele aufeinander zu berücksichtigen (siehe **Abbildung 6**).

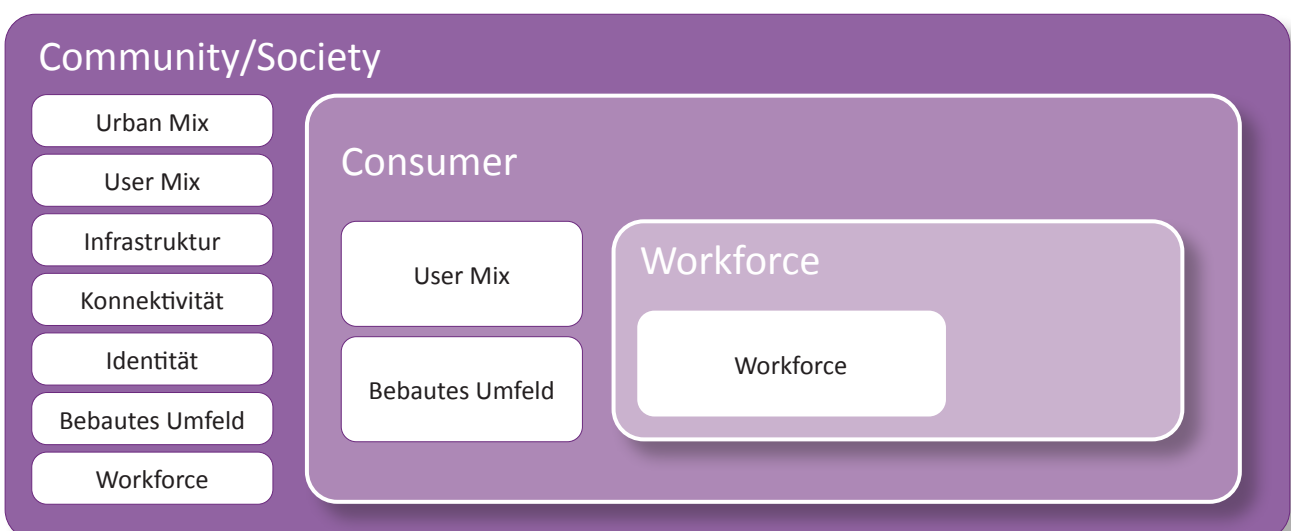


Abbildung 6: Verknüpfung der Sozial-Taxonomie-Ziele mit den Impact Clustern (eigene Abbildung, 2022)

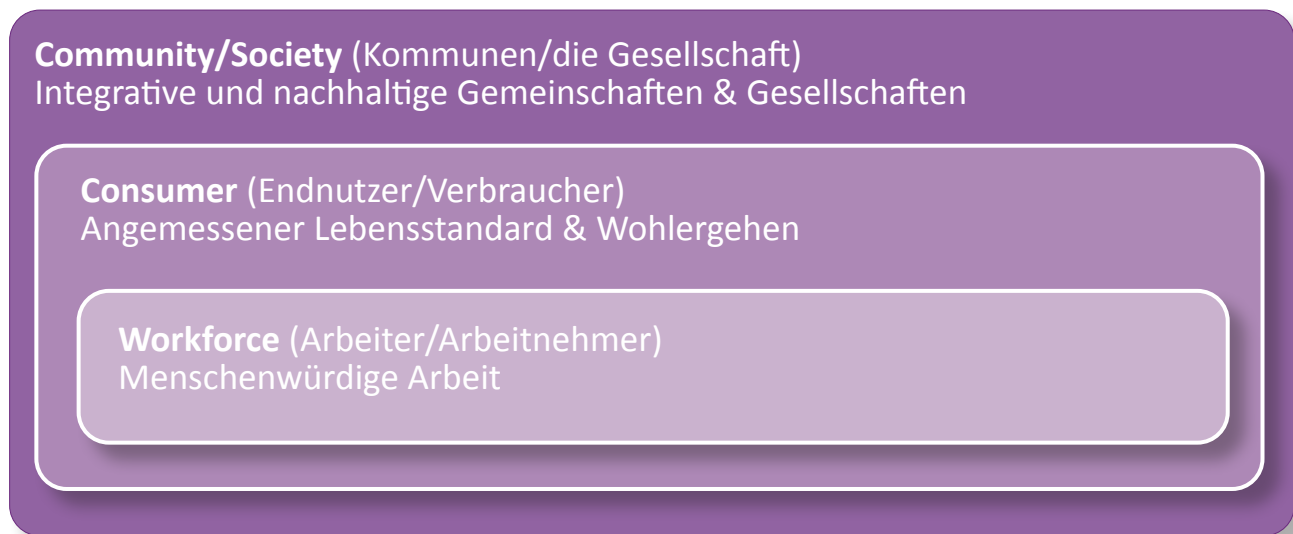


Abbildung 7: Zusammenhang und Bedingung der Haupt-Sozial-Taxonomie-Ziele (eigene Abbildung, 2022)

Das Sozial-Taxonomie-Ziel „Society/Community“ umfasst dabei das Ziel „Consumer“, welches wiederum das Ziel „Workforce“ umschließt: „Consumer“ und „Workforce“ sind Teil der „Community/Society“, während die „Workforce“ auch immer Teil der „Consumer“ ist (siehe **Abbildung 7**).

In den folgenden Abschnitten werden die Impact Cluster und ihre Indikatoren, inklusive der Ableitung der Messbarkeit von bestehenden Systemen, jeweils kurz beschrieben und die Zuordnung zu den einzelnen Sozial-Taxonomie-Zielen explizit dargestellt. Hierbei wird die Messbarkeit der einzelnen Indikatoren an den DGNB-Standards ausgelegt, da diese in der Immobilienbranche anerkannt, weit verbreitet und standardisiert sind: Seit 2009 verleiht die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) als Non-Profit-Organisation das Gütesiegel

„Nachhaltiges Bauen“ in Deutschland in den Kategorien Bronze, Silber, Gold und Platin, sowohl für Neubauten als auch für Bestandsobjekte, ganze Quartiere und für einzelne Innenräume. Die DGNB verfolgt das Ziel, den Bau- und Immobilienmarkt zu einem angemessenen Qualitätsverständnis zu transformieren und so die Grundlage für ein verantwortungsvolles, nachhaltiges Handeln zu schaffen. Das Bewertungssystem wurde seit der Gründung kontinuierlich weiterentwickelt und gilt mittlerweile als die fortschrittlichste, global anerkannte Benchmark hinsichtlich Nachhaltigkeit. Weltweit wurden bereits über 8.700 Bauprojekte in mehr als 35 Ländern nach den Prinzipien der DGNB geplant, gebaut und zertifiziert. Dabei wird das System auf die regionalen Gegebenheiten angepasst, indem die DGNB gezielt mit führenden lokalen Organisationen dieser Länder zusammenarbeitet (DGNB, 2022).



4.1.1 Urban Mix

Der „Urban Mix“ stellt die erste Kategorie zur Analyse des nachhaltigen Impacts von Quartieren dar, mit der Sozial-Taxonomie-Zielsetzung einer „integrativen und nachhaltigen Gemeinschaft und Gesellschaft“ (Community/Society), insbesondere der Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung. Die Bedürfnisse der Nutzer (Workforce, Consumer, Community/Society) eines Viertels müssen berücksichtigt werden, unabhängig davon, ob sie kommerzieller oder sozialer Natur sind. Zum Beispiel sorgen eine gute Aufenthaltsqualität, durchgrünte Flächen und der Zugang für die Öffentlichkeit für die Belebung und somit Gemeinschaft im Quartier (ICG & REMI, 2021).

Im Modell wird daher die Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Zugänglichkeit von Flächen, Plätzen und Wegen sowie durch Angebot von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten inklusive funktionaler Ergänzungen in Anlehnung an die Aufenthaltsqualität innen und außen/Freiräume nach SOC1.6 der DGNB Kataloge für Quartiere und Neubau (DGNB, Version 2018a, Version 2022) als Indikator zu Grunde gelegt. Zusätzlich wird im Bereich Urban Mix auch die Verfügbarkeit und Qualität von Parkanlagen /Grün- und Naturflächen und Freiräumen in Anlehnung an SOC3.3 Soziale und Erwerbswirtschaftliche Infrastruktur des DGNB-Katalogs für Quartiere (DGNB, Version 2022) und an 6.1.5 Nähe zu nutzungsrelevanten Einrichtungen des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BNB, Version 2015/2017) durch die (Lauf-)Nähe zu solchen Anlagen messbar gemacht.

Gleichzeitig muss auch das Sicherheitsgefühl innerhalb des Quartiers berücksichtigt werden (ICG & REMI, 2021). Die Berücksichtigung der Sicherheit bedingt neben dem Sozial-Taxonomie-Ziel der "Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung" das Ziel der „Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten“. Die Sicherheit durch ein Sicherheitskonzept (im Objekt) wird dabei in Anlehnung an SOC1.7 Sicherheit des DGNB-Katalogs für Neubauten (DGNB, Version 2018a) als Indikator messbar gemacht.

Das Ziel der Sozial-Taxonomie, „integrative und nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften“ zu schaffen, rückt das Thema Barrierefreiheit in unseren Lebensräumen in den Vordergrund (insbesondere durch das Sub-Ziel „Eingliederung von Menschen mit Behinderungen“). Barrierefreiheit im weiteren Sinne soll bedeuten, eine inklusive Gesellschaft zu schaffen, in der jedem die Partizipation an sämtlichen Bereichen des gesellschaftlichen Zusammenlebens ermöglicht wird, was neben dem barrierefreien Zugang zu Wohnungen und öffentlichen Gebäuden auch den Zugang zu Bildung, Informationen, Kommunikation und Kultur beinhaltet (Barthel & Brockmann, 2018). Die Relevanz dieses Themas und der diesbezügliche Handlungsbedarf für die Zukunft werden bei der Betrachtung der Versorgung mit barrierefreiem Wohnraum sichtbar: so waren im Jahr 2018 lediglich 1,9 % der Bestandswohnungen in Deutschland barrierefrei (ARGE, 2022; BBSR, 2021b). Um die Barrierefreiheit / Behindertengerechtigkeit im Modell messbar zu machen, orientiert sich die Bepunktung an den Qualitätsstufen laut SOC2.1 Barrierefreiheit des DGNB Katalogs für Neubauten (DGNB, Version 2018a).



Das Impact Cluster „User Mix“ umfasst insgesamt 15 Indikatoren:



4.1.2 User Mix

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 (Community/Society). Synergien zwischen den Nutzergruppen (Workforce, Consumer) sorgen für Resilienz gegenüber ökonomischen und gesellschaftlichen Trends, verringern die Vo-

lilität und garantieren die Risikostreuung. Die gemischte Nutzung sollte auch als funktionale Ergänzung im städtischen Raum gesehen werden (ICG & REMI, 2021).

Der Nutzermix wird auch durch die Qualität und Verfügbarkeit verschiedenster Einrichtungen geprägt, welche neben Bildungs- und Betreuungsangeboten auch die medizinische Versorgung, Nahversorgung, Dienstleistun-

gen, aber auch Zugang zu sozialen und gemeinnützigen Einrichtungen, Sport und Kultur enthalten. Diese Indikatoren bedingen damit nicht nur die Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung, der Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur und von Kinderbetreuung und Unterstützung für Kinder (Stakeholder: Consumer/Society), sondern auch die Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversorgung einschließlich Pflegediensten sowie die Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen (Stakeholdergruppe: Consumer). Die Verfügbarkeit und Qualität der Nahversorger erfüllt zusätzlich noch die Sozial-Taxonomie-Ziele „Verbesserung des Zugangs zu gesunden und nährstoffreichen Lebensmitteln“ sowie „Verbesserung des Zugangs zu Trinkwasser von guter Qualität“ (Stakeholdergruppe: Consumer).

Die Verfügbarkeit und Qualität von kulturellen/kreativen Einrichtungen, Sportstätten/-möglichkeiten, sozialen/gemeinnützigen Einrichtungen sowie Unterstützungsleistungen, Gastronomie, Bildungs-/Betreuungsangeboten, Dienstleistungen, Nahversorgern, medizinischer Versorgung und Hotels/Unterbringungen wird in Anlehnung an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit basierend auf 6.1.5 Nähe zu nutzungsrelevanten Einrichtungen (BNB, Version 2015/2017) im Modell abgebildet. Hierbei ist die Nähe zum Objekt bzw. Quartier ausschlaggebend, welche sich am Konzept der 15-Minuten-Stadt orientiert: das Konzept der 15-Minuten-Stadt sieht vor, dass es für sämtliche wesentliche Bedürfnisse nicht notwendig ist, eine Strecke von mehr als 15 Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen zu müssen. Dabei werden vor allem sechs wesentliche soziale Funktionen genannt, die die Stadt erfüllen muss: Leben, Arbeiten, Versorgung, Gesundheitsvorsorge, Bildung und Unterhaltung. Wenn diese Funktionen erfüllt sind, so steigt zum einen der Lebenswert für die Bewohner und zum anderen steigt auch der Wert der Stadt, denn die „Zugänglichkeit aller für den täglichen Bedarf notwendigen Einrichtungen innerhalb von 15 Minuten mittels nachhaltiger Mobilitätsangebote [...] kann die Resilienz [einer Stadt] nachhaltig [steigern]“ (Gorynski, Müller & Gelsin, 2021). Diese Resilienz besteht vor allem darin, dass Städte, die das 15-Minuten-Konzept erfüllen, selbst einen bestimmten, vermutlich effizienten Grad an Dichte, Diversifikation, Digitalisierung und Nähe aufweisen, die dabei helfen können, auf disruptive Veränderungen angemessen zu reagieren (Moreno, Allam, Chabaud, Gall & Pratlong, 2021).

Zur Messung der Förderung des Nutzermix im Rahmen des Modells wird zum einem auf die Branchenstruktur (in % zur BGF in Anlehnung an SOC3.2 Soziale und Funktionale Mischung des DGNB Katalogs für Quartiere (DGNB, Version 2022)) geblickt, zum anderen wird dies durch differenzierte Mieten (Marktmiete versus bewusste Mietreduktion versus Mietfreiheit versus Nettokaltmiete gemäß Verbraucherpreisindex (destatis / F+B-Wohn-Index)) ermittelt. Die Förderung des Nutzermix bedingt die folgenden Sozial-Taxonomie-Ziele: „Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung“, aber auch „Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten“.

Um das Sozial-Taxonomie-Ziel „Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum“ der Stakeholder-Gruppe Consumer messbar zu machen, enthält das Modell 5 Indikatoren: Verfügbarkeit, Qualität und Durchmischung von klassischem, bezahlbarem und sozialem Wohnraum, Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren und sozialen Wohnräumen, Optimierung des Nettoeinkommens der Zielgruppen durch Mietpreisbindung und Cluster-Wohnen. Die Verfügbarkeit, Qualität und Durchmischung von klassischem, bezahlbarem und sozialem Wohnraum wird in Anlehnung an SOC3.2 Soziale und Funktionale Mischung des DGNB Katalogs für Quartiere (DGNB, Version 2022) aus dem prozentualen Anteil der Wohnnutzung (BGFW) im Verhältnis zur Gesamt-BGF im Quartier und / oder Anzahl der Wohnformen (Initiativen oder Förderungen, die innovative Wohnformen ermöglichen) abgeleitet. Die Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren und sozialen Wohnräumen wird ebenfalls aus dem prozentualen Anteil der bezahlbaren, aber freifinanzierten Wohnungen bzw. Sozialwohnungen (geförderter Wohnungsbau) abgeleitet. Die Sicherung der dauerhaften „Bezahlbarkeit“ wird über eine Beschränkung der max. Mieterhöhung gem. Wohnraumförderbestimmungen als Bindungsfrist in Jahren im Modell aufgeführt. Der Indikator Clusterwohnen hingegen misst das Angebot gemeinschaftlicher Wohnformen (z. B. Clusterwohnen oder Wohngemeinschaften) in % der Gesamtfläche (Nutzfläche).



4.1.3 Infrastruktur

Der Charakter eines Quartiers wird durch den Nutzer-mix, aber auch durch die Erreichbarkeit definiert. Die „Infrastruktur“ stellt die nächste Kategorie zur Analyse des nachhaltigen Impacts von Quartieren dar. Eine besondere Herausforderung besteht in der Erfüllung des Sozial-Taxonomie-Ziels „integrative und nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften“.

Zu den maßgeblichen Impact Clustern zählen u. a. aus-gebaute Straßenverläufe, gut erreichbarer und hoch-frequenter ÖPNV, Parkmöglichkeiten für alle Mobili-tätstypen, das Angebot von Sharing-Services sowie kurze Wege innerhalb des Quartiers mit einem entsprechenden Fußgängernetz mit Anbindung an das Umfeld (Communi-ty/Gesellschaft). Infrastrukturen müssen aber immer auch in Verbindung mit dem Nutzungsmix oder auch der Identitätsschaffung des Quartiers gesehen und entspre-chend konzipiert werden (ICG & REMI, 2021). Die Zugänge zu diesen Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Rad- und Fußwege, ÖPNV und MIV) bedingen insbesondere das Sub-Sozial-Taxonomie-Ziel „Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur“, während die Präsenz (nachhaltiger) Mobilitätsangebote und Sharing Services/ Sharing-Plattformen auch die „Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung“ unterstützt.

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 (über 95 % der Teilneh-mer der Umfrage haben diesen Impact Cluster als relevant bzw. sehr relevant für ihre jeweilige Assetklasse/Spezial-

nutzung beurteilt, siehe auch Kapitel 5 Der Social Impact einzelner Assetklassen). Hier ist es besonders wichtig, den Zeitaufwand für das Erreichen des Wohn- oder Arbeitsorts durch kurze bzw. effiziente Wege zu minimieren. Die Nut-zer 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 weiteren Bus- oder Bahnhaltestel-len. Da diese Planung oft von der Kommune vorgegeben wird, kann der Bauherr versuchen, die Möglichkeit zu schaf-fen, die Zeit bis zur nächsten Verbindung zu verkürzen, z. B. durch Fahrrad-/Rollerverleihstationen (ICG & REMI, 2021).

In Anlehnung an SITE1.3 Verkehrsanbindung des DGNB Ka-talogs für Neubauten (DGNB, Version 2018a) werden die Indikatoren Qualität der Radweginfrastruktur und Fußweg-infrastruktur im Modell aufgenommen. Die Erreichbarkeit des ÖPNV orientiert sich an der Erreichbarkeit der nächst-gelegenen Haltestelle des Öffentlichen Personennahver-kehrs ÖPNV (Bus, S-Bahn, Tram etc.) gemäß 6.1.4 Verkehrs-anbindung des Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BNB, Version 2015/2017). In Anlehnung an die Zuordnung der Straßenkategorien nach Verbindungsfunktion wird die Anbindung des Motorisier-ten Individualverkehrs (MIV) an Hauptverkehrsstraßen, Landstraßen und Autobahnen bewertet. Die Präsenz (nach-haltiger) Mobilitätsangebote und Sharing Services/ Sharing-Plattformen orientiert sich an TEC3.1 – Mobilitätsinfrastruk-tur der DGNB Kataloge für Quartier und Neubauten (DGNB, Version 2018a, Version 2022).



4.1.4 Identität

Die „Identität“ stellt die vierte Kategorie zur Analyse des nachhaltigen Impacts von Quartieren dar. In einem Quartier kann eine positive Konnotation dazu beitragen, dass sich Nutzer mit ihrer Umgebung identifizieren, integrieren, sich langfristig ins Quartier einbringen und dieses beleben („mein Kiez“). Das Quartierslayout trägt maßgeblich dazu bei, wie das Quartier von den Nutzern (Workforce, Consumer, Community) angenommen wird und ob die verschiedenen Stakeholder sich dort wohlfühlen.

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 (Workforce, Consumer, Community) zu erhöhen. Eine offene Architektur (s. auch Healing Architecture im Rahmen des Impact Clusters Bebautes Umfeld) kann hier fördernd wirken und trägt maßgeblich zur Lebensqualität bei. Sie kann die Schwelle zwischen 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 und Integration aller Stakeholder. 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 positive Effekte bei der Identitätsbildung und -etablierung erreicht und langfristig etabliert werden (ICG & REMI, 2021).

Insbesondere die Ziele der Sozial-Taxonomie der Stakeholdergruppe Community/Society, d. h. „Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung“ und „Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten“ können hier umgesetzt werden.

Neben der Präsenz eines Brand (-Konzepts), der Analyse des Verbreitungsgrades / der Bekanntheit, Ausarbeitung eines USP sowie einer entsprechenden Medien-Coverage werden öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität des Quartiers und des Objekts in Anlehnung an SITE1.2 Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier des DGNB Katalogs für Quartiere (DGNB, Version 2022) und an 6.1.3 Quartiersmerkmale des Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BNB, Version 2015/2017) im Modell in Form von Indikatoren abgebildet und messbar gemacht.

Die Diversifizierung der Zielgruppe/Synergiepotenziale wird ebenfalls einmal für das Quartier und einmal für Objekte in Anlehnung an 6.1.3 Quartiersmerkmale des Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BNB, Version 2015/2017) sowie an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier und an SOC3.2 - Soziale und Funktionale Mischung der DGNB Kataloge für Quartiere und Neubauten (DGNB, Version 2018a, Version 2022) in das Modell aufgenommen.



4.1.5 Konnektivität

Die „Konnektivität“ stellt die fünfte Kategorie zur Analyse des nachhaltigen Impacts von Quartieren dar. Neben einer attraktiven, nutzerorientierten baulichen Struktur ist auch die Akzeptanz der breiten Gesellschaft bei einer Quartiersplanung entscheidend (ICG & REMI, 2021). Hier stehen insbesondere die folgenden Ziele der Sozial-Taxonomie im Vordergrund: „Partizipation und Einbindung der Stakeholder“, „Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten“ sowie „Förderung einer gemeinschaftlich getragenen Entwicklung“.

Dazu gehören Partizipationsprozesse während der Bauphase, ein nutzerorientiertes Management während des Betriebs und eine aktive Vernetzung von Nutzern, Anwohnern und der Öffentlichkeit. Traditionelle Beteiligungsverfahren in der Bauplanung können durch Community-Anwendungen oder soziale Medien ergänzt werden (ICG & REMI, 2021). Partizipation / Beteiligung von Interessengruppen in der Planung, im Betrieb sowie die Auswirkung partizipativer Prozesse auf das Gesamtkonzept (d. h. die Umsetzung der Pla-

nung) werden in Anlehnung an PRO1.7 Partizipation des DGNB Katalogs für Quartiere (DGNB, Version 2022) im Modell abgebildet.

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 (ICG & REMI, 2021). Daher werden im Modell die Information und Vernetzung der Stakeholder, insbesondere der Nutzer und der Öffentlichkeit über (digitale) Medien, sowie das Vorhandensein eines (übergreifenden) Managements u. a. zur Vernetzung der Nutzer, der Öffentlichkeit und der Stadt ebenfalls als Indikatoren für einen sozialen Mehrwert aufgeführt.

Aber auch das Feedback der Gebäudenutzer durch Umfragen wird in Anlehnung an Well v2 (WELL, Q3 2022) Occupant Survey (C04) im Rahmen des Modells gemessen. Zusätzlich werden auch das Vorhandensein einer digitalen Infrastruktur und die Datenauswertung und Nutzung von erfassten Daten in die Bewertung miteinbezogen.



4.1.6 Bebautes Umfeld

Das „Bebaute Umfeld“ stellt die sechste Kategorie zur Analyse des nachhaltigen Impacts 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 Auswahl und Gebrauch von (nachhaltigen) Materialien (ICG & REMI, 2021).

Im Vordergrund steht das Ziel der Sozial-Taxonomie der „Verbesserung der Lebensqualität“ (Stakeholder: Consumer), aber auch die „Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung“ (Stakeholder: Community/Society). Der Indikator „Recyclingfreundliche

Baustoffwahl“ und „Rückbaufreundliche Baukonstruktion“ bedingt auch die folgenden Sozial-Taxonomie-Ziele der Stakeholdergruppe Consumer: „Gewährleistung von gesunden und sicheren Produkten und Dienstleistungen“ und „Langlebigkeit und Reparierbarkeit der Produkte/Güter“. Dieser Indikator orientiert sich an TEC1.6 Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit des DGNB Systems für Quartiere (DGNB, Version 2022) und bewertet die recyclingfreundliche Baustoffwahl und rückbaufreundliche Baukonstruktion der relevanten Regelbauteile (RBT: Außenwände, Innenwände, Decken, Dächer, Tragwerk, Gründung). Die Arten der (nachhaltigen) Energienutzung bewerten dabei, inwieweit ein Objekt oder Quartier traditionelle Energieerzeugung nutzt, autarke umweltfreund-

liche Energieerzeugung verwendet oder bereits CO₂-Neutralität und aktives Energiemanagement vorweisen kann. Bei diesen Entwicklungen spielt auch die zukünftige Architektur eine entscheidende Rolle. Das Stichwort unter der Perspektive eines Social Impacts ist an dieser Stelle Healing Architecture, die ebenso nicht nur bei einzelnen Immobilien von großer Bedeutung ist, sondern für die gesamte Stadtplanung und Quartiersentwicklung. Für die Stadtplanung bedeutet eine Healing Architecture die Schaffung von attraktiven Grün- und Parkflächen, die zum einen die Möglichkeit zur Erholung oder zu einem gesünderen Lebensstil (Megatrend Gesundheit) durch ausreichend Bewegung bieten und zum anderen Freiräume in der Bebauung gewährleisten, die als Frischluftschneisen dienen können und zur Luftreinhaltung sowie Regelung der Temperatur in den Innenstädten beitragen können (Kühling et al., 2015). Die Indikatoren „Luftverschmutzung“ und „Lärmschutz“ sowie „Sustainability/Zertifizierung“ messen im Rahmen des Modells nicht nur ökologische, sondern auch soziale Aspekte, welche insbesondere die Gesundheit und Sicherheit der Nutzer gewährleisten können.

Die Gebäude, Straßen, Plätze, Grünflächen und das Stadtbild prägen das Bewusstsein der Menschen für ihr Stadtviertel und stellen die Grundlage für den Social Impact des Quartiers dar. Diese öffentlichen Räume dienen als Aufenthaltsort, als Ort für Begegnungen und Stadterlebnisse. Ihre Attraktivität wirkt sich auf das Ansehen des Quartiers 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, sprich letztlich die Kuratierung, zu den wichtigsten Aufgaben des Entwicklers und Betreibers. Außerdem spiegelt der öffentliche Raum die wirtschaftliche, soziale und architektonische Dynamik eines Quartiers in besonderem Maße

wieder. Um diese langfristig zu erhalten, kann die Einführung eines Stadt-/Quartiersmanagementsystems über den Entwicklungszeitraum hinaus als sinnvoll erachtet werden (ICG & REMI, 2021). Die städtebauliche Einbindung und städtebauliche Qualifizierung durch Architektur (u. a. in Form von Vielfalt, Gebäudegestaltung, Nutzerorientierung, Wiederverwendung von Raum) orientiert sich an SOC3.1 Städtebau des DGNB Systems für Quartiere (DGNB, Version 2022) und bewertet dabei die Berücksichtigung von städtebaulichen Aspekten bei Quartier bzw. Objekt. Dabei wird durch den Indikator Versiegelungsgrad der gesamten gebauten und unbebauten Fläche (in Anlehnung an ENV2.3 Flächeninanspruchnahme des DGNB Systems für Quartiere, DGNB (Version 2022) auch der Versiegelungsgrad in Prozent mit einbezogen.

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

In Anlehnung an SOC1.5 Einflussnahme des Nutzers des DGNB Systems für Neubauten (DGNB, Version 2018a) und an 3.1.6 Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit werden im Rahmen des Modells auch raumweise oder durch Nutzer/Nutzergruppen individuell beeinflussbaren Funktionen (Lüftung, Sonnen- und/oder Blendschutz, Raumtemperaturen, Beleuchtung), u. a. durch Smart-Building-Elemente, bewertet. Zusätzlich wird der Einfluss der Bauweise auf die Aufenthaltsqualität bei widriger Witterung (Sonne, Wind, Kälte) im Rahmen des Modells bewertet.



4.1.7 Workforce

Im Mittelpunkt dieses Ziels stehen die Menschen in ihrem Arbeitsleben, sprich Arbeiter und Arbeitnehmer. Mit der Formulierung dieses Ziels wird die hilfreiche Rolle der Agenda für menschenwürdige Arbeit anerkannt, die von der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) vorangetrieben wird. Die vier Säulen der Agenda für menschenwürdige Arbeit sind: Schaffung von Arbeitsplätzen, Sozialschutz, Rechte bei der Arbeit und sozialer Dialog. Das Ziel der menschenwürdigen Arbeit kommt in SDG 8 der UN-Agenda 2030 gut zum Ausdruck. Es steht auch in einem positiven Zusammenhang mit anderen SDGs, die das Konzept der menschenwürdigen Arbeit konkretisieren (z. B. SDGs 1, 4, 5, 10, 17 usw.). So setzen sich beispielsweise der Europäische Gewerkschaftsbund und der Internationale Gewerkschaftsbund für eine Agenda für nachhaltige Entwicklung ein, in deren Mittelpunkt das SDG 8 steht. Auf EU-Ebene legt die europäische Säule sozialer Rechte (und ihre Durchführungsinstrumente) eine gemeinsame und weithin anerkannte Definition von hochwertigen Arbeitsplätzen fest, die mit der UN-Agenda 2030 vollständig vereinbar ist. Das Ziel der menschenwürdigen Arbeit sollte jedoch nicht auf die Europäische Union beschränkt sein. Die Arbeitsbedingungen in Drittländern entsprechen mitunter nicht den Anforderungen der Agenda für menschenwürdige Arbeit und stehen in direktem Zusammenhang mit dem EU-Markt, auf den unter schlechten Arbeitsbedingungen hergestellte Produkte importiert werden. Daher ist es wichtig, auch die Arbeitsbedingungen in der Lieferkette zu berücksichtigen (EU Platform on Sustainable Finance, 2022).

Das Impact Cluster Workforce berührt neben dem Ziel vor allem das Sozial-Taxonomie-Ziel „Förderung der menschenwürdigen Arbeit“ und auch Sozial-Taxonomie-Ziele wie „Erhaltung des Beschäftigungsniveaus, Einstellung lokaler

Arbeitskräfte und Unterstützung lokaler Zulieferer“ und „Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen“. Vorgenannte Ziele werden im Rahmen des Impact Clusters „Work Force“ abgedeckt.

Im Rahmen des Modells wird daher die „Erhaltung des Beschäftigungsniveaus, Einstellung lokaler Arbeitskräfte und Unterstützung lokaler Zulieferer“ durch den Indikator „Einstellung lokaler Arbeitskräfte/Unterstützung lokaler Zulieferer“ abgebildet, während das Sozial-Taxonomie-Ziel „Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen“ durch den Indikator „Zugang zu Ausbildungs- und Studienplätzen“ messbar gemacht wird.

Um sicherzustellen, dass menschenwürdige Arbeitsbedingungen in allen Facetten eingehalten werden, ist der Indikator „Governance des Unternehmens / der Mieter“ in Anlehnung an den ZIA-Leitfaden Nachhaltigkeit in der Wertschöpfungs- bzw. Lieferantenkette (Anlage 4: Präqualifizierungsfragebogen der Immobilienbranche Muster), ZIA 2021) im Modell aufgenommen worden. Weiterhin werden der Arbeitsplatzkomfort in Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort des DGNB Systems für Quartiere (DGNB, Version 2022) und die Entfernung und Qualität von Rückzugsräumen in Anlehnung an SOC2.8 Arbeitsplatzkomfort des DGNB Systems für Quartiere (DGNB, Version 2022) im Modell abgebildet und messbar gemacht. Auch gesundheitsfördernde Angebote werden im Rahmen des Modells berücksichtigt und in Anlehnung an SOC1.8 - Gesundheitsfördernde Angebote des DGNB Systems für Innenräume (DGNB, Version 2018b) und SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort des DGNB Systems für Quartiere (DGNB, Version 2022) messbar gemacht.

4.2 Maslow'sche Bedürfnispyramide

In den Veröffentlichungen zur Stadt- und Quartiersentwicklung werden verschiedene Differenzierungen von Nutzergruppen vorgenommen (Schelte, 1999). Die Sozial-Taxonomie unterscheidet nach drei Stakeholdergruppen (Workforce, Consumer, Community/Society).

In dieser Studie werden für die Immobilienwirtschaft entsprechend Bewohner bzw. Nutzer (Mieter, Consumer, Workforce), Beschäftigte (Arbeiter/Arbeitnehmer, sprich Workforce) und Besucher/Öffentlichkeit (Consumer, Community/Society) als Hauptnutzergruppen analysiert und ihr Verhältnis zum Quartier bzw. zur Immobilie ermittelt.

Die Ansprüche der jeweiligen Nutzergruppen/Stakeholder an das Quartier bzw. die Immobilie und umgekehrt die Bedeutung der jeweiligen Nutzergruppe/Stakeholder für das Quartier bzw. die Immobilie werden erfasst, analysiert und diskutiert. Insbesondere ist auch auf die Wechselwirkung der Einflüsse des Quartiers und der Immobilie auf die Nutzergruppen/Stakeholdern hinzuweisen. Um den sozialen Mehrwert und somit auch den Social Impact bestimmen zu können, muss gemäß der Sozial-Taxonomie die Perspektive der Stakeholder, sprich Nutzer einer Immobilie, eines Quartiers, einer Stadt im Fokus stehen und es müssen folglich die Bedürfnisse der Menschen analysiert werden.

Es kann zwischen materiellen und immateriellen Faktoren unterschieden werden (Feldmann, 2009). Materielle Faktoren können eine gute Erreichbarkeit, ein gutes öffentliches Verkehrssystem, nahe gelegene Serviceeinrichtungen etc. sein. Zunehmend werden auch immaterielle Faktoren wie das soziale Umfeld, soziale Zugehörigkeit, Kontakte zu den Nachbarn und ein gutes Image berücksichtigt (Schmitt, Dombrowski, Seifert, Geyer & Murat, 2008).

Obgleich sie in den letzten Jahren nicht unumstritten diskutiert wurde, scheint die Maslow'sche Theorie ein geeigneter Ansatz zu sein, um Erfolgsfaktoren von Quartieren aus der Nutzerperspektive abzuleiten (Feldhaus, 2020); gleichzeitig lässt sich die Maslow'sche Bedürfnishierarchie aber auch auf die Funktionen von einzelnen Immobilien der verschiedensten Assetklassen und Spezialnutzungen ableiten.

Abraham H. Maslow, ein amerikanischer Psychologe, beschrieb eine fünfstufige Hierarchie, auch bekannt als die Bedürfnishierarchie oder Maslow'sche Bedürfnispyramide. Die Grundannahme dabei ist, dass die Erfüllung einer niedrigeren Stufe in der Hierarchie der Erfüllung der darüber liegenden Stufe vorausgeht (Maslow, 2005), **siehe Abbildung 8.**



Abbildung 8: Maslow'sche Bedürfnispyramide (Maslow, 2005)

Auch ohne umfangreiche wissenschaftliche Studien lässt sich die Bedürfnishierarchie einfach nachvollziehen. So ist es beispielsweise für alle Menschen notwendig, bestimmte lebensnotwendige, d. h. existentielle physische Bedürfnisse oder auch Grundbedürfnisse wie Hunger und Durst, Schlaf und Entspannung regelmäßig zu befriedigen,

während Bedürfnisse nach Gemeinschaft oder persönlicher Entwicklung nicht unbedingt für jeden Menschen dringend, da nicht existentiell sind. Kritik an Maslow kam in weiteren wissenschaftlichen Studien auf, die unter anderem kritisieren, dass kulturelle Aspekte unberücksichtigt bleiben (Lippold, 2019).

Wendet man diese Theorie und ihre Kategorisierung jedoch auf die Nutzerinteressen in einem Quartier bzw. innerhalb einer Immobilie an, lassen sich zahlreiche Bedürfnisse und Motivationen identifizieren, die weitgehend unabhängig vom jeweiligen Nutzertyp sind. Zudem können materielle und immaterielle Faktoren in die ver-

schiedenen Ebenen der Hierarchie einbezogen werden (Feldhaus, 2020). Die Bedürfnisse nach der Maslow'schen Bedürfnishierarchie finden sich insbesondere in den Sozial-Taxonomie-Zielen wieder (wie im Folgenden beschrieben und in **Abbildung 9** dargestellt).

Verknüpfung der Sozial-Taxonomie-Ziele mit den Bedürfnissen nach Maslow		
Hauptziele	Sub-Ziele	Bedürfnisse lt. Maslow'sche Bedürfnishierarchie
Menschenwürdige Arbeit (Arbeiter/Arbeitnehmer)	Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Sicherheitsbedürfnis
	Förderung von Gleichheit und Nichtdiskriminierung am Arbeitsplatz	Sicherheits-, Soziale Bedürfnisse
	Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte und Arbeitnehmerrechte der betroffenen Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette	Sicherheitsbedürfnis
Angemessener Lebensstandard und Wohlergehen (Endnutzer/Verbraucher)	Gewährleistung von gesunden und sicheren Produkten und Dienstleistungen	Individualbedürfnisse
	Langlebigkeit und Reparierbarkeit der Produkte/Güter	Individualbedürfnisse
	Schutz der persönlichen Daten und der Privatsphäre	Sicherheitsbedürfnis
	Verantwortungsvolle Marketingpraktiken / Produktinformation	Selbstverwirklichung
	Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversorgung einschließlich Pflegediensten	Physische Bedürfnisse
	Verbesserung des Zugangs zu gesunden und nährstoffreichen Lebensmitteln	Physische Bedürfnisse
	Verbesserung des Zugangs zu Trinkwasser von guter Qualität	Physische Bedürfnisse
	Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Physische Bedürfnisse
	Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen	Physische Bedürfnisse
Integrative und nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften (Kommunen und die Gesellschaft)	Förderung von Gleichheit und integrativem Wachstum	
	Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Sicherheits-, Soziale Bedürfnisse
	Kinderbetreuung und Unterstützung für Kinder	Physische Bedürfnisse
	Eingliederung von Menschen mit Behinderungen	Physische Bedürfnisse
	Schaffung und Erhalt von menschenwürdigen Arbeitsplätzen	Sicherheitsbedürfnis
	Erhaltung des Beschäftigungsniveaus, Einstellung lokaler Arbeitskräfte und Unterstützung lokaler Zulieferer	Sicherheitsbedürfnis
	Förderung der Gleichstellung	Soziale Bedürfnisse
	Unterstützung nachhaltiger Existenzgrundlagen und Landrechte	
	Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Individualbedürfnisse
	Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Individualbedürfnisse
	Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Individualbedürfnisse
	Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte der betroffenen Gemeinschaften	
	Risikobasierte Sorgfaltsprüfung der Einhaltung der Menschenrechte	Sicherheitsbedürfnis
	Minderheitenschutz	Sicherheitsbedürfnis

Abbildung 9: Verknüpfung der Hauptziele und Sub-Ziele der Sozial-Taxonomie mit Bedürfnissen nach der Maslow'schen Bedürfnishierarchie (eigene Darstellung, 2022)

Physische Bedürfnisse

Die Erfüllung der physischen Bedürfnisse, auch Grundbedürfnisse genannt, ist auf die historische Rolle von Gebäuden als Schutz vor Angriffen und Witterung zurückzuführen. „Der Mensch braucht ein Dach über dem Kopf und Wände um sich herum, damit er sich schützen kann [...]. Eine adäquate Behausung ist für den Menschen ebenso wichtig wie Nahrung, Kleidung und Arbeit“ (Schulte, 2012) und eines der wichtigsten Sozial-Taxonomie-Ziele der Stakeholdergruppe Endnutzer/Verbraucher (Consumer): „Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum“.

Weitere Bedürfnisse ergeben sich aber auch über die Wohnnutzung hinaus und umfassen vor allem die Grundbedürfnisse („basic needs“). Becker (2000) differenziert z. B. im Hinblick auf Einkaufsanlässe, wobei insbesondere der Lebensmitteleinkauf das physische Bedürfnis nach Ernährung befriedigt (Becker, 2000), hierbei werden insbesondere die Sozial-Taxonomie-Ziele „Verbesserung des Zugangs zu gesunden und nährstoffreichen Lebensmitteln“ und „Verbesserung des Zugangs zu Trinkwasser von guter Qualität“ befriedigt. Auch der öffentliche Raum bietet Möglichkeiten zur Befriedigung physischer Grundbedürfnisse.

Tessin (2004) stellt fest, dass öffentliche Grünflächen als Ort der Freizeit und Erholung zunächst physische Grundbedürfnisse sicherstellen (Tessin, 2004). Auch die Standortattraktivität kann mit den physischen 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 täglichen Bedarfs, Gastronomie sowie öffentliche Bezugspunkte und insbesondere Parks (Karsten, 2007); diese Kriterien bedingen vor allem das Sozial-Taxonomie-Ziel „Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur“.

Nicht alle diese Faktoren beeinflussen die physischen Bedürfnisse direkt, sondern indirekt, z. B. verkürzt eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz die Zeit bis zur Erfüllung weiterer physischer Bedürfnisse. Wenn Menschen ihre Bedürfnisse zu befriedigen suchen, überwinden sie mehr oder weniger große Distanzen zu den Orten/Räumen der Bedürfnisbefriedigung (Schuster & Volkmann, 2019).

Letztlich gehören auch Gesundheitseinrichtungen zu den Faktoren, die physische Bedürfnisse befriedigen (Feldmann, 2009). Die eindeutige Abgrenzung von Gesundheitseinrichtungen ist aufgrund der Vielfalt der Formen schwierig zu treffen. Bei den Einrichtungen des Gesundheitswesens sind als Grundformen Krankenhäuser, Me-

dizinische Versorgungszentren (MVZs) und Arztpraxen zu nennen (Feldhaus, 2020). Die „Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversorgung einschließlich Pflegediensten“ ist ein weiteres Sozial-Taxonomie-Ziel der Stakeholdergruppe Endnutzer/Verbraucher.

Smits (2017) verknüpft die Maslow'sche Bedürfnispyramide ebenfalls mit dem Thema Stadtentwicklung. Er inkludiert neben den Punkten bezahlbarer Wohnraum, medizinische Versorgung und Zugang zu Infrastruktur auch Bildung unter die physischen Bedürfnissen der Menschen, welche explizit in den Sozial-Taxonomie-Zielen „Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen“ und „Kinderbetreuung und Unterstützung für Kinder“ abgebildet werden.

Sicherheitsbedürfnisse

Nach Breuer (2003) brauchen die Bewohner Sicherheit und Geborgenheit in ihrem Umfeld. Im Hinblick auf das Sicherheitsbedürfnis muss im Quartier sowie auch innerhalb der Immobilie zwischen expliziter und impliziter Sicherheit unterschieden werden.

Zeiß (1993) beschreibt explizite Sicherheit im Sinne von Sicherheit, Geborgenheit und Freiheit im Wohn- und Arbeitsumfeld und nennt zwei maßgebliche Quellen, die eine 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. Auch Smits (2017) sieht die Sicherheit im Straßenverkehr als ein Sicherheitsbedürfnis in Bezug auf die Stadtentwicklung an.

Das implizite Sicherheitsbedürfnis hingegen beschreibt Aspekte der subjektiv empfundenen Struktur und Ordnung. Nach Weichhart (1990) 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, 1990).

Die Sicherheitsbedürfnisse nach der Maslow'schen Be-

dürfnishierarchie, v.a. das vorgenannte Bedürfnis nach Sicherheit im Straßenverkehr, bedingen also auch auf dieser Ebene das Sozial-Taxonomie-Ziel der „Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur“ der Stakeholdergruppe Kommunen und der Gesellschaft (Community/Society).

Smits (2017) inkludiert auch eine geringe Arbeitslosenquote sowie die Sicherung von Arbeitsplätzen unter die Sicherheitsbedürfnisse, wodurch insbesondere die Sozial-Taxonomie-Ziele der Arbeiter/Arbeitnehmer (Workforce) aber auch die Ziele „Erhaltung des Beschäftigungsniveaus“, „Einstellung lokaler Arbeitskräfte“ und „Unterstützung lokaler Zulieferer“ sowie „Schaffung und Erhalt von menschenwürdigen Arbeitsplätzen“ der Stakeholdergruppen Arbeiter/Arbeitnehmer (Workforce) sowie Kommunen und Gesellschaft (Community/Society) erfüllt werden.

Soziale Bedürfnisse

Soziale Bedürfnisse nach Zugehörigkeit und Zuneigung spielen für die Nutzerinnen und Nutzer von Quartieren, aber auch innerhalb von einzelnen Immobilien, insbesondere aufgrund ihrer sozialen Entwicklungen eine wichtige Rolle (Schuster & Volkmann, 2019).

Der Wandel von Familien-, Wohn- und Beziehungsformen führt zu grundlegenden Verschiebungen in der Bedeutung und bei den Bedürfnissen der Menschen in ihrem räumlichen sozialen Umfeld (Schulte, 2012). Bezogen auf alle Nutzergruppen stellt Breuer (2003) fest, dass das Bedürfnis nach realen sozialen Begegnungen mit Menschen, bedingt durch virtuelle Lebenswelten wie Social Media und einen Wandel der Familienstrukturen, wächst. Als Konsequenz daraus fasst Becker (2000) zusammen, dass trotz der zunehmenden Enträumlichung des Lebens durch moderne Verkehrs- und Kommunikationstechnologien die stabilisierende Funktion räumlicher Umgebungen auch heute noch notwendig ist. Das Quartier übernimmt diese stabilisierende Funktion für gesellschaftliche Entwicklungen und Interaktionen (Feldhaus, 2020).

Smits (2017) fasst aber auch den Zugang aller Nutzer zu Annehmlichkeiten des alltäglichen Lebens unter die sozialen Bedürfnisse: Diskriminierung soll vermieden werden und barrierefreier Zugang soll umfänglich umgesetzt werden, damit die sozialen Bedürfnisse aller Nutzer (ohne Ausschluss) befriedigt werden können. Die „Reduktion der Diskriminierung“ bedingt neben den Sozial-Taxonomie-Zielen der Arbeiter/Arbeitnehmer (Workforce) aber auch das Ziel „Förderung von Gleichheit und integrativem Wachstum“ der Stakeholdergruppe Kommunen und Gesellschaft (Community/Society). Die Barrierefreiheit fördert nicht nur die „von der Gemeinschaft getragene Entwicklung“, sondern auch die „Eingliederung

von Menschen mit Behinderungen“ und die „Förderung der Gleichstellung“, welche den Sozial-Taxonomie-Zielen der Stakeholdergruppe Kommunen und Gesellschaft zuzuordnen sind, sowie die „Förderung von Gleichheit und Nichtdiskriminierung am Arbeitsplatz“, welche den Sozial-Taxonomie-Zielen der Stakeholdergruppe Arbeiter/Arbeitnehmer zuzuordnen ist.

Individualbedürfnisse

Der Übergang zur nächsthöheren Ebene der Individualbedürfnisse ist fließend. Der Hauptunterschied besteht jedoch darin, dass die Zugehörigkeit zum Stadtviertel aus dem Bedürfnis nach Status, Anerkennung und Selbstwertgefühl resultiert. Die Unterscheidung zwischen äußerem und innerem Bedürfnis bildet die Grundlage für den bereits erwähnten Identitätsbegriff (Breuer, 2003). Eine lokal etablierte Stadtteilidentität wird vom und auf den Nutzer übertragen. Damit trägt die Zugehörigkeit und insbesondere deren Repräsentation durch den Nutzer wesentlich zur Erfüllung des Bedürfnisses nach Status und Anerkennung bei.

Darüber hinaus ist das Quartier ein Vehikel für die Repräsentation des persönlichen Lebensstils. In der Gesellschaft ist der Lebensstil ein wichtiges Statussymbol für alle Nutzergruppen. Lüdtker (1989) hebt unterschiedliche Nutzungen hervor: individuelle Lebensstile artikulieren sich vor allem in Umgebungen, in denen nach eigenen Präferenzen gewählt werden kann [...]. Dazu gehören in erster Linie die Lage der privaten Wohnung [...], der soziale Verkehrskreis, die Freizeit und die Nutzung zentraler Orte (Lüdtker, 1989). Darüber hinaus stellt Tessin (2004) fest, dass der öffentliche Raum – neben anderen Grundbedürfnissen – durch Ästhetik und Aufenthaltsqualität entscheidend zur Erfüllung von Statusanforderungen beiträgt. Dies hat u. a. Einfluss auf die Sozial-Taxonomie-Ziele „Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung“, „Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten“ und „Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung“.

Smits (2017) verbindet den Bereich Individualbedürfnisse aus Sicht der Stadtplanung auch mit den grünen, öffentlichen Plätzen, einer ausgewogenen Work-Life-Balance sowie dem Thema Circular Economy. Laut Smits (2017) werden insbesondere Umweltthematiken in diesem Bedürfnisbereich abgedeckt, welche sich u. a. in den Sozial-Taxonomie-Zielen der Stakeholdergruppe Endnutzer/Verbraucher (Consumer) unter „Gewährleistung von gesunden und sicheren Produkten und Dienstleistungen“ und „Langlebigkeit und Reparierbarkeit der Produkte/Güter“ wiederfindet.



Selbstverwirklichung

Die Ebene der Selbstverwirklichung beschreibt neben dem Gefühl der Zugehörigkeit, der Identität oder des Lebensstils die Umsetzung eines spezifischen Lebensstilkonzeptes mit dem Ziel der Selbstverwirklichung und Selbstentfaltung. Eine klare Differenzierung in Bezug auf das Stadtviertel ist schwer zu finden. Herlyn (2013) weist jedoch auf eine wichtige Unterscheidung hin: „Erst eine soziale und räumliche Identität als Bühne des Statusbedürfnisses ermöglicht die Kontinuität im Lebenszusammenhang, die viele Menschen brauchen [...]“ (Herlyn, 2013).

Das Quartier, aber auch einzelne Immobilienprojekte, hilft (bzw. helfen) insofern, als es eine wichtige Identitätsbasis für die Erfüllung der fünften Stufe in Maslows Theorie schafft, gleichzeitig aber auch vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Weiterentwicklung und Identitätsentfaltung in unterschiedlichen Nutzungen bietet und damit die Bedürfnisse nach Selbstverwirklichung in verschiedenen Lebensstilgruppen erfüllt. Die Befriedigung dieses Bedürfnisses wirkt sich z. B. auf die Wahl des Wohnortes, aber auch des Konsumortes des Nutzers aus. Sie enthält also einerseits statusspezifische Kriterien, ist aber andererseits auch als ein Akt der Selbstverwirklichung zu verstehen.

Dies gilt jedoch nicht nur für alle Bewohner. Häußermann (2013) stellt fest, dass kreative Milieus per se weitgehend ortsunabhängig sind und die Orte der lebensstilspezifischen Inszenierung und Realisierung bestimmen.

Zusätzlich ergänzt Smits (2017) nachhaltige Transportformen sowie die aktive Lebensgestaltung über die existentiellen Bedürfnisse hinaus.

Im Rahmen der Sozial-Taxonomie bedingt die Selbstverwirklichung v. a. das Ziel „Verantwortungsvolle Marketingpraktiken / Produktinformation“. Doch auch die Förderung einer „von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung“ und die „Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur“ werden u. a. durch die Verfügbarkeit und Qualität von kulturellen / kreativen Einrichtungen, Gastronomie und Dienstleistungen befördert. Die Förderung einer „von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung“ und die „Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten“ werden v. a. auch durch den Impact Cluster Identität im Zusammenhang mit der Selbstverwirklichung bedingt.

Gewichtung der Indikatoren

Die Befriedigung der Bedürfnisse kann entsprechend der Maslow'schen Bedürfnispyramide dargestellt werden. Die Befriedigung von physischen Bedürfnissen ist daher wichtiger und somit höher zu gewichten als die Befriedigung der Sicherheitsbedürfnisse; dieses Konzept zieht sich einmal durch die Maslow'sche Pyramide.

Um den sozialen Mehrwert daher adäquat darstellen zu können, erfolgt die Gewichtung der Indikatoren nach Zuordnung zu den Ebenen der Bedürfnishierarchie: Indikatoren, die „Physische Bedürfnisse“ befriedigen, werden mit 100 % gewertet, Indikatoren, die „Sicherheitsbedürfnisse“ befriedigen, mit 80 %, „Soziale Bedürfnisse“ mit 60 %, „In-

dividualbedürfnisse“ mit 40 % und Indikatoren mit Bezug zur „Selbstverwirklichung“ werden mit 20 % gewertet. Die Punktzahl je Indikator wird somit je nach Maslow'schem Bedürfnis mit 20 % bis 100 % in die Gesamtpunktzahl einbezogen. Die Gewichtung orientiert sich am Konzept der Intervall-Skala – alle Kategorien haben immer den gleichen Abstand zueinander.

Abbildung 10 zeigt die Indikatoren des SI Scoring Modells 2.0 und ihre Zuordnung (basierend auf der vorherigen Herleitung) zu den Bedürfnissen nach der Maslow'schen Bedürfnishierarchie.

Real Estate Impact Scoring Modell 2.0.			
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Indikatoren	Skala/Relevanz	
		Maslow'sche Bedürfnishierarchie	Gewichtung
Urban Mix = Community / Society	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Zugänglichkeit von Flächen, Plätzen und Wegen	Individualbedürfnisse	40 %
	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Angebot von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten Funktionale Ergänzungen	Individualbedürfnisse	40 %
	Verfügbarkeit und Qualität von Parkanlagen/Grün- und Naturflächen und Freiräumen	Individualbedürfnisse	40 %
	Sicherheit durch ein Sicherheitskonzept	Individualbedürfnisse	40 %
	Barrierefreiheit / Behindertengerechtigkeit	Individualbedürfnisse	40 %
User Mix = Consumer & Community / Society	Nutzungsarten / Branchenmix innerhalb der Immobilie	Soziale Bedürfnisse	60 %
	Förderung der Angebotsdiversität durch differenzierte Mieten	Soziale Bedürfnisse	60 %
	Verfügbarkeit und Qualität von kulturellen/kreativen Einrichtungen (für die Öffentlichkeit)	Selbstverwirklichung	20 %
	Verfügbarkeit und Qualität von Sportstätten/-möglichkeiten (für die Öffentlichkeit)	Individualbedürfnisse	40 %
	Verfügbarkeit und Qualität von sozialen/gemeinnützigen Einrichtungen sowie Unterstützungsleistungen (für die Öffentlichkeit)	Soziale Bedürfnisse	60 %
	Verfügbarkeit und Qualität von Hotels/Unterbringungen (für die Öffentlichkeit)	Selbstverwirklichung	20 %
	Verfügbarkeit und Qualität von Gastronomie (für die Öffentlichkeit)	Selbstverwirklichung	20 %
	Verfügbarkeit und Qualität von Bildungs-/Betreuungsangeboten (für die Öffentlichkeit)	Physische Bedürfnisse	100 %
	Verfügbarkeit und Qualität von Dienstleistungen (für die Öffentlichkeit)	Individualbedürfnisse	40 %
	Verfügbarkeit und Qualität von Nahversorgern (für die Öffentlichkeit)	Physische Bedürfnisse	100 %
	Verfügbarkeit und Qualität von medizinischer Versorgung (für die Öffentlichkeit)	Physische Bedürfnisse	100 %
	Healthcare-Nutzungen	Physische Bedürfnisse	100 %
	Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren und sozialen Wohnräumen	Physische Bedürfnisse	100 %
	Optimierung des Nettoeinkommens der Zielgruppen durch Mietpreisbindung	Physische Bedürfnisse	100 %
	Clusterwohnen (autarke Wohneinheiten unterschiedlicher Größe werden mit gemeinschaftlichen Räumen zusammengeschlossen)	Physische Bedürfnisse	100 %

Abbildung 10 (Teil 1): Zuordnung der Indikatoren zu den Bedürfnissen laut Maslow (eigene Darstellung, 2022)

Infrastruktur = Community/ Society	Qualität der Radweginfrastruktur (im Quartier)	Sicherheitsbedürfnisse	80 %
	Qualität der Fußweginfrastruktur (im Quartier)	Physische Bedürfnisse	100 %
	Erreichbarkeit des ÖPNV (im Quartier)	Sicherheitsbedürfnisse	80 %
	Anbindung an MIV (im Quartier)	Sicherheitsbedürfnisse	80 %
	Präsenz (alternativer) Mobilitätsangebote und Sharing Services/Sharing-Plattformen	Individualbedürfnisse	40 %
Identität = Community/ Society	Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität (Quartier)	Selbstverwirklichung	20 %
	Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität (Objekt)	Selbstverwirklichung	20 %
	Diversifizierung der Zielgruppe / Synergiepotenziale (Quartier)	Selbstverwirklichung	20 %
	Diversifizierung der Zielgruppe / Synergiepotenziale (Objekt)	Selbstverwirklichung	20 %
Bebautes Umfeld = Consumer & Community/ Society	Recyclingfreundliche Baustoffwahl und Rückbaufreundliche Baukonstruktion	Individualbedürfnisse	40 %
	Arten der Energienutzung	Individualbedürfnisse	40 %
	Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung durch Architektur (Vielfalt / Gebäudegestaltung / Nutzerorientierung / Wiederverwendung von Raum)	Individualbedürfnisse	40 %
	Witterung / anthropogene Faktoren / Naturkatastrophen (Schutz vor Sonne / Hitze / Kälte / Sturm / Starkregen / Hochwasser / Erdbeben / ...)	Individualbedürfnisse	40 %
	Versiegelungsgrad der gesamten gebauten und unbebauten Fläche	Individualbedürfnisse	40 %
	Einflussnahme des Nutzers (u. a. durch Smart-Building-Elemente)	Individualbedürfnisse	40 %
	Luftverschmutzung und Lärmschutz	Individualbedürfnisse	40 %
	Sustainability/ Zertifizierung	Individualbedürfnisse	40 %
Konnektivität = Community/ Society	Social Network / Community (im Quartier)	Soziale Bedürfnisse	60 %
	Feedback der Gebäudenutzer durch Umfragen	Individualbedürfnisse	40 %
	Nutzung der Kommunikationskanäle für gesellschaftlich relevante Informationen	Individualbedürfnisse	40 %
	(Quartiers-)Management	Individualbedürfnisse	40 %
	Partizipation / Beteiligung von Interessengruppen (Planung)	Individualbedürfnisse	40 %
	Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept (Umsetzung der Planung)	Individualbedürfnisse	40 %
	Partizipation / Beteiligung von Interessengruppen (Nutzung)	Individualbedürfnisse	40 %
	Digitale Infrastruktur	Soziale Bedürfnisse	60 %
	Datenauswertung und Nutzung von erfassten Daten	Individualbedürfnisse	40 %
Workforce = Workforce	Governance des Unternehmens / der Mieter	Sicherheitsbedürfnisse	80 %
	Arbeitsplatzkomfort (bei Bildung: auch Lernplätze)	Soziale Bedürfnisse	60 %
	Rückzugsräume (Räume für formelle Kommunikation, Räume für informelle Kommunikation und ruhige Rückzugsräume)	Soziale Bedürfnisse	60 %
	Gesundheitsfördernde Angebote	Soziale Bedürfnisse	60 %
	Einstellung lokaler Arbeitskräfte / Unterstützung lokaler Zulieferer	Soziale Bedürfnisse	60 %
	Zugang zu Ausbildungs- und Studienplätzen	Sicherheitsbedürfnisse	80 %

Abbildung 10 (Teil 2): Zuordnung der Indikatoren zu den Bedürfnissen laut Maslow (eigene Darstellung, 2022)

Die Zuteilung der Indikatoren ist eine erste Einschätzung der Autoren und kann je nach Bedürfnissen der Nutzer, Assetklasse oder Standort auch anders eingeteilt wer-

den, daher ist diese in Zukunft weiterhin zu beobachten und ggf. anzupassen.

4.3 Bepunktung und Scoring

Seit 2009 verleiht die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) als Non-Profit-Organisation das Gütesiegel „Nachhaltiges Bauen“ in Deutschland in den Kategorien Bronze, Silber, Gold und Platin, sowohl für Neubauten als auch für Bestandsobjekte, ganze Quartiere und für einzelne Innenräume. Die DGNB verfolgt das Ziel, den Bau- und Immobilienmarkt zu einem angemessenen Qualitätsverständnis zu transformieren und so die Grundlage für ein verantwortungsvolles, nachhaltiges Handeln zu schaffen. Das Bewertungssystem wurde seit der Gründung kontinuierlich weiterentwickelt und gilt mittlerweile als die fortschrittlichste, global anerkannte Benchmark hinsichtlich Nachhaltigkeit. Weltweit wurden bereits über 8.700 Bauprojekte in mehr als 35 Ländern nach den Prinzipien der DGNB geplant, gebaut und zertifiziert. Dabei wird das System an die regionalen Gegebenheiten angepasst, indem die DGNB gezielt mit führenden lokalen Organisationen dieser Länder zusammenarbeitet (DGNB, 2022).

Ab einem Gesamterfüllungsgrad von 35 % erhält das Gebäude bzw. das Quartier das DGNB-Zertifikat in Bronze, ab 50 % in Silber, ab 65 % in Gold und bei Erreichen der 80 % das Platinzertifikat. Bei Neubauten ist in den ergebnisrelevanten Themenfeldern (ausgenommen der Standortqualität) zudem ein Mindesterfüllungsgrad zu erreichen,

um die jeweilige Auszeichnung zu erhalten. Für Platin ist beispielsweise ein Erfüllungsgrad von mind. 65 % in den ersten fünf Themenfeldern notwendig. Ein Erfüllungsgrad von mind. 50 % bei jedem Themenfeld ist Voraussetzung für ein Zertifikat in Gold. Für Silber liegt die Grenze bei 35 % pro Themenfeld (DGNB, 2022).

Das SI Scoring Modell 2.0 wird die finale Bewertung der Projekte hinsichtlich ihres Social Impacts anhand der Erfüllungsgerade analog des global etablierten DGNB Modells vornehmen.

Die Summe der gewichteten Punkte (Indikator * Gewichtung nach Maslow) wird mit der maximal möglichen Punktzahl der jeweiligen Assetklasse verglichen und das Resultat in die 4 Bewertungsklassen (Bronze, Silber, Gold und Platin) nach DGNB eingeteilt. Die Bewertungsskala nach Punkten je Assetklasse kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Indikatoren den einzelnen Assetklassen und Spezialnutzungen zugeordnet wurden, basierend auf den Umfrage- und Workshop-Ergebnissen des empirischen Teils der vorliegenden Studie (siehe Kapitel 5 Empirische Untersuchung: Quartiere, Assetklassen und Spezialnutzungen).

Max. Punkte je Assetklasse nach Gewichtung										
Gesamtbewertung nach Erfüllungsgrad je Assetklasse (in Anlehnung an DGNB)	Gewichtung	Quartiere inkl. Infrastruktur	Wohnen	Senior Living	Office	Logistik	Retail	HealthCare	Hotel	Bildung
Maximale Punkte Summe	100 %	138	109	120	135	139	135	140	135	135
Mind. Punkte je Erfüllungsgrad	ab									
Bronze	35 %	48	38	42	47	49	47	49	47	47
Silber	50 %	69	55	60	68	70	68	70	68	68
Gold	65 %	90	71	78	88	90	88	91	88	88
Platin	80 %	110	87	96	108	111	108	112	108	108

Abbildung 11: Gesamtbewertung nach Erfüllungsgrad je Assetklasse (eigene Darstellung in Anlehnung an DGNB, 2022)

4.4 SI Scoring Modell 2.0 – Zusammenfassung

Das SI Scoring Modell 2.0 basiert auf dem SI Scoring Modell 1.0 der Studie 1 (welches u. a. auf der Impact Classes Matrix des Impact Management Project (IMP) basiert und dabei drei Kategorien unterscheidet: Act to Avoid Harm = Social Standard, Benefit Stakeholders = Social Impact Aligned / Social Impact Light und Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus).²

Basierend auf den Umfrage- und Workshop-Ergebnissen der Assetklassen-Taskforces sowie den Zielen der Sozial-Taxonomie wurden weitere Impact Cluster formuliert (User Mix und Workforce) und bestehende Impact Cluster weiterentwickelt (Urban Mix, Infrastruktur, Identität, Konnektivität und Bebautes Umfeld) – siehe hierzu insbesondere Kapitel 4.1 Impact Cluster und Indikatoren des SI Scoring Modells 2.0.

Die Indikatoren der Impact Cluster wurden im Rahmen der Workshops analysiert, weiterentwickelt und ergänzt. Zusätzlich wurden alle neuen und bestehenden Indikatoren in Bezug auf ihre Messbarkeit analysiert und sofern möglich mit KPIs bestehender Systeme und Modelle (vor allem DGNB, BNB und ZIA) unterlegt (siehe Kapitel 4.1 Impact Cluster und Indikatoren). Letztendlich wurden die Indikatoren basierend auf den Umfrage- und Workshop-Ergebnissen des empirischen Teils der vorliegenden Studie (siehe Kapitel 4 Empirische Untersuchung: Quartiere, Assetklassen und Spezialnutzungen) den einzelnen Assetklassen und Spezialnutzungen zugeordnet.

Basierend auf dem SI Scoring Modell 1.0 wird eine Likert-Skala mit Punkten von 1 bis 5 für die Bewertung der einzelnen Indikatoren angesetzt. 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 Indicator 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 (siehe Kapitel 4.1 Impact Cluster und Indikatoren).

Je höher die Punktzahl, desto höher der Social Impact:

- **1 Punkt: sozialer Standard**
(„act to avoid harm“ nach IMP)
- **2 bis 3 Punkte: Impact Aligned / Impact Light**
(„benefit stakeholders“ nach IMP)
- **4 bis 5 Punkte: Social Impact / Impact Focus**
(„contribute to solution“ nach IMP).

Die Punktzahl wird daraufhin anhand der Zuordnung nach der Maslow'schen Bedürfnis-Hierarchie gewichtet (siehe Kapitel 4.9 Maslow'sche Bedürfnispyramide).

Die finale Punktzahl ergibt sich daher aus der Summe der gewichteten Punkte, welche den Messpunkt für den Erfüllungsgrad (analog zu DGNB) darstellt. Die maximal erreichbare Punktzahl je Assetklasse ist 100 %, ab einem Erfüllungsgrad von 35 % erreicht das Projekt die Bewertung Bronze, ab 50 % Silber, ab 65 % Gold und ab 80 % Platin, (siehe Kapitel 4.10 Bepunktung und Scoring).

Die bisherigen Wirkungsfelder und Wirkungsziele des ICG für eine nachhaltige Quartiersentwicklung wurden nach Gegenüberstellung mit den Sozial-Taxonomie-Zielen (siehe Kapitel 3. EU-Sozial-Taxonomie als wegweisende Grundlage) durch die drei Hauptziele der im Februar 2022 publizierten Sozial-Taxonomie ersetzt, damit das SI Scoring Modell den voraussichtlich zukünftigen (rechtlichen) Rahmenbedingungen abhängig von der Weiterentwicklung der Sozial-Taxonomie entspricht.

² Wir verweisen Sie auf die Studie 1 „Social Impact Investing – Wissenschaftliche Analyse von Projektbeispielen zur Anwendung der Messung des Social Impacts“ für weitere Details.

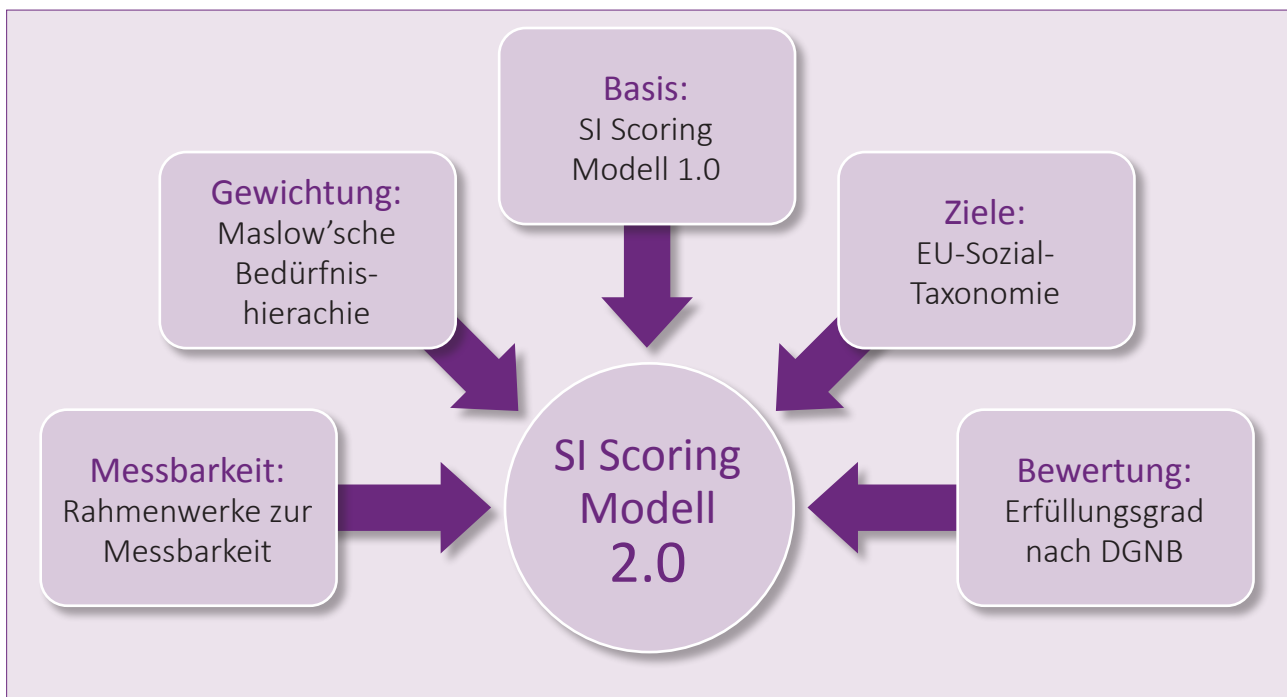


Abbildung 12: Grafische Entwicklung des SI Scoring Modells 2.0 (eigene Darstellung, 2022)

Das folgende Modell ist derzeit vor allem auf den urbanen Raum ausgelegt, vor allem, da die Distanzen für die Messbarkeit der Indikatoren im Bereich „User Mix“ derzeit noch keine ländlichen Regionen abdecken. Um die Komplexität des Modells nicht noch weiter zu erhöhen, wäre in einer weiteren Studie ein Fokus auf den Social Impact in ländlichen Regionen³ zu legen.

Zusammenfassend lässt sich das folgende Analyseraster und Messmodell basierend auf der Literaturanalyse und der vorangehenden empirischen Forschung aufstellen.

Dieses Modell erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und wird in Zukunft in einer dynamischen Umwelt immer wieder je nach Assetklasse Anpassungen und Erweiterungen erforderlich machen.

Das jeweils ausführliche Analyseraster ist in der entsprechenden Assetklassenbetrachtung in Kapitel 5 zu finden.

³ Eine Ausnahme bildet hier die Assetklasse Logistik, da viele Entwicklungen außerhalb städtischer Gebiete vorgenommen werden und daher diese Bereiche mit einbezogen werden müssen.

5

5. Der Social Impact einzelner Assetklassen

Die akademische Einteilung der Assetklassen der Immobilienwirtschaft hat sich in den letzten Jahren trotz Wandel nur wenig verändert. Neben Wohnimmobilien werden die Nicht-Wohnimmobilien in fünf weitere Assetklassen aufgeteilt: Büro- und Verwaltungsimmobilien, Handelsimmobilien, Industrieimmobilien, Sonderimmobilien und sonstige Immobilien (Rottke, 2017). Ritt (2011) inkludiert

Gesundheitsimmobilien als eigene Assetklasse, aber unter der Subkategorie der Spezial-/Sonderimmobilien. Die akademische Einordnung der Immobilienarten nach Assetklassen stellt sich wie folgt dar; die farbig hervorgehobenen Assetklassen und Sub-Assetklassen werden im Rahmen der Studie analysiert.

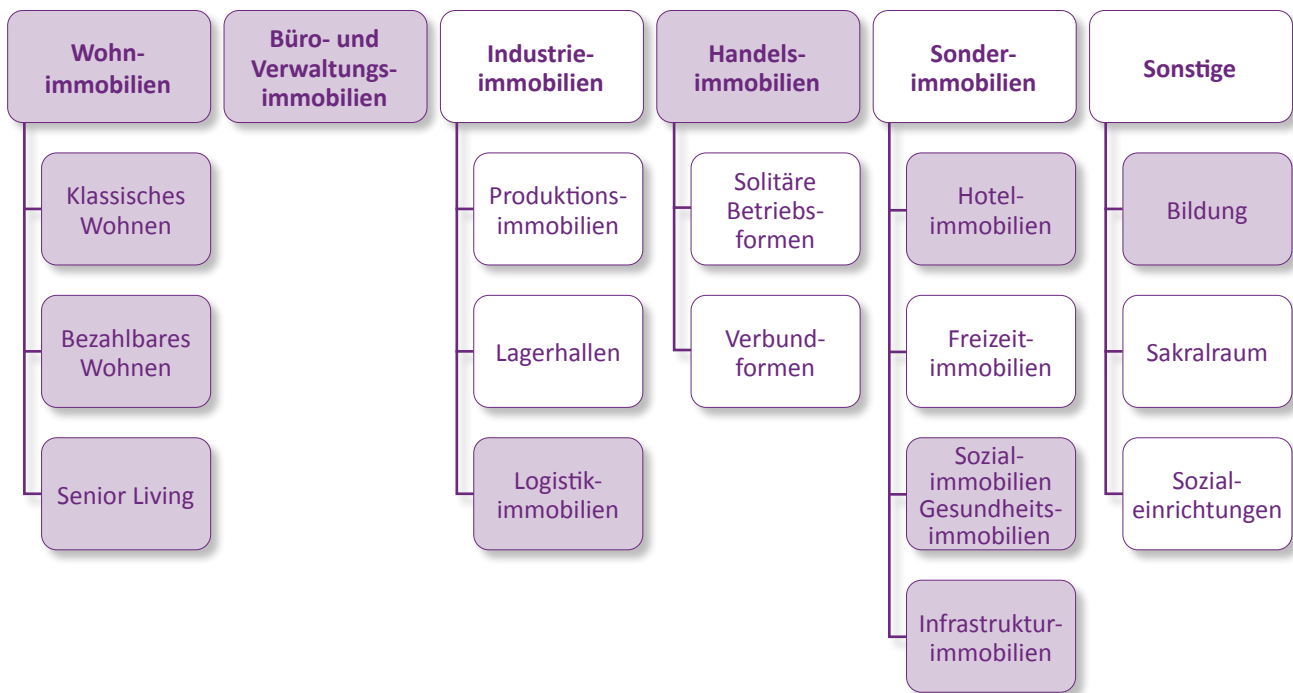


Abbildung 13: Übersicht über die Immobilienarten (eigene Darstellung in Anlehnung an Rottke, 2017)

Im Rahmen dieser Studie erfolgt eine intensive Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen von Wohnimmobilien, Büro- und Verwaltungsimmobilien, Handelsimmobilien und auch mit den Bedürfnissen von Logistikimmobilien (Teil der Industrieimmobilien), Hotelimmobilien (Teil der Sonderimmobilien) und Gesundheitsimmobilien (Teil der Sozialimmobilien). Die Spezialnutzungen (sonstige Immobilien) im Rahmen der vorliegenden Studie umfassen dabei Bildungsimmobilien, Sozialeinrichtungen und Sakralbauten.

Verifizierung der Bedürfnisse

Um die wichtigsten sozialen Bedürfnisse jeder Assetklasse ermitteln zu können, wurde eine Umfrage basierend auf dem SI Scoring Modell 1.0 und den Sozial-Taxonomie-Zielen erstellt.

Der Fragebogen umfasste dabei Fragen zur Relevanz der Impact Cluster und Indikatoren sowie Fragen zur Wichtigkeit der Sozial-Taxonomie-Ziele für die jeweilige Assetklasse. Weiterhin konnten die Experten eigene Impact Cluster und Indikatoren durch offene Fragen ergänzen.

Insgesamt haben 239 Immobilienexperten den Fragebogen beantwortet. **Abbildung 14 (nächste Seite)** zeigt die Verteilung der Experten-Antworten nach Assetklassen bzw. Spezialnutzungen.

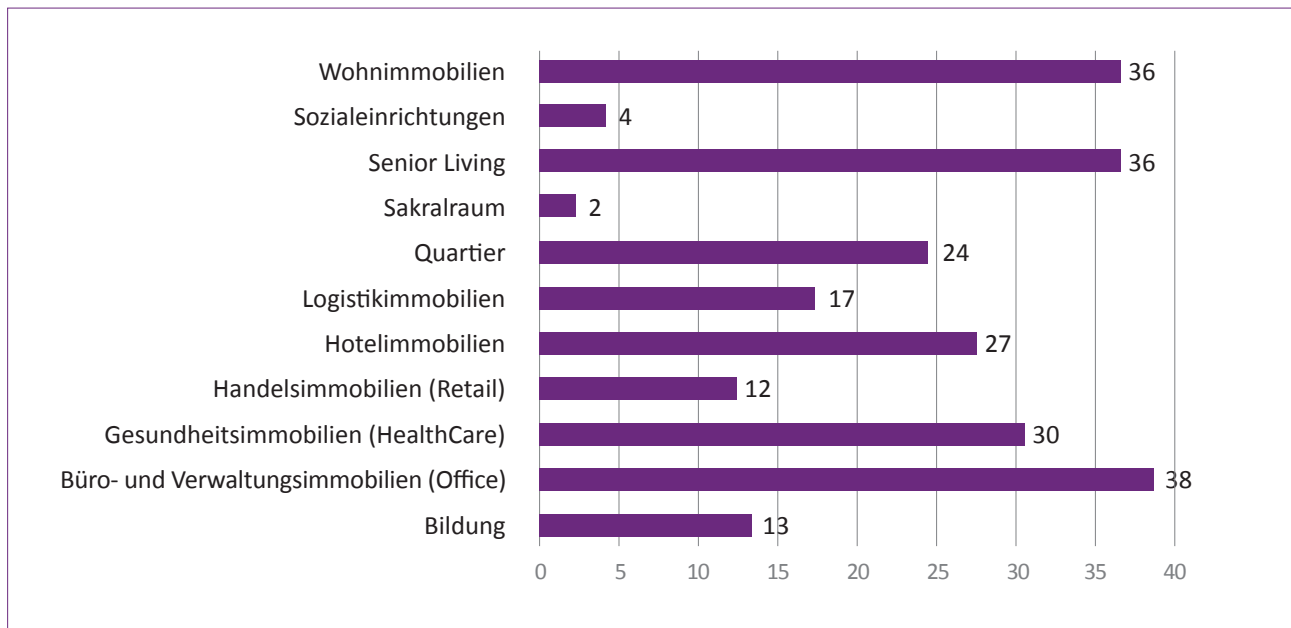


Abbildung 14: Anzahl der Experten-Antworten nach Assetklasse/Spezialnutzung (eigene Auswertung, 2022)

57 Immobilienexperten (23,85 %) waren dabei im Bereich Entwicklung, 15 (6,28 %) im Bereich Finanzierung, 81 (33,89 %) im Bereich Management, 43 (17,99 %) im Investment und 28 (11,72 %) im Management tätig; 15 Immobilienexperten waren in anderen Berufsgruppen, wie z. B. derjenigen der Architekten, tätig (siehe **Abbildung 15**).

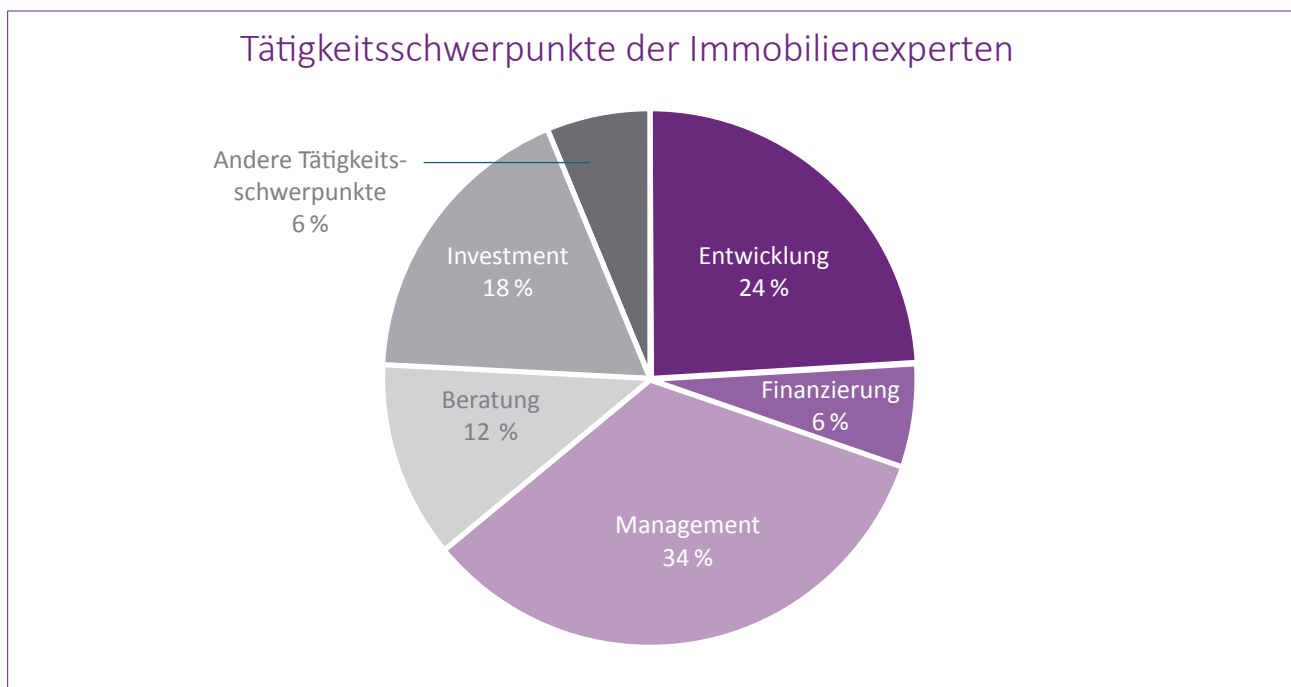


Abbildung 15: Tätigkeitsschwerpunkte der Immobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)

In den folgenden Kapiteln wird ein Markteinblick zu jeder Assetklasse und Spezialnutzung und ihren Herausforderungen/Chancen zum Thema Social Impact gegeben, gefolgt von einer Auswertung der Umfrage- und Workshop-Ergebnisse.



5.1 Quartiere

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, 2020).

Quartiere sind gekennzeichnet durch gemeinsame Bezugs- bzw. Orientierungspunkte, gemeinsam nutzbare öffentliche Plätze und Räume und idealerweise eine funktionierende Infrastruktur in Bezug auf Mobilität und Nahversorgung. Hierdurch wird nicht nur das Sozial-Taxonomie-Ziel „Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung“ gestärkt, sondern auch das Ziel „Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur“. 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. Ein Quartier kann man daher als eine soziale und baulich-räumliche Einheit bestimmter Größenordnung definieren, 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 (Feldhaus, 2020; Frick, 2008). Eine gute Quartiersentwicklung kann daher auch aktiv zur Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften beitragen.

Das Herzstück eines Quartiers sind 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 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.

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, 2020). Die Vernetzung der verschiedenen Nutzergruppen innerhalb eines Quartiers bedingt daher nicht nur die Sozial-Taxonomie-Ziele „Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung“ und „Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften“, sondern auch insgesamt die Förderung eines „Angemessenen Lebensstandards und Wohlergehens aller Nutzer“. Zusätzlich können durch Integration von Bildungseinrichtungen und / oder medizinischen Einrichtungen auch weitere Sozial-Taxonomie-Ziele wie „Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen“ und „Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversorgung einschließlich Pflegediensten“ erfüllt werden.

Die Quartiersentwicklungen werden insbesondere durch die Zusammenarbeit verschiedener Stakeholder (u. a. Kommunen, Investoren, Projektentwickler und die Nutzer) geprägt und gekennzeichnet (Feldhaus, 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). Im Rahmen von partizipativen Verfahren wird v. a. das Sozial-Taxonomie-Ziel „Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung“ erfüllt und somit eine integrative und nachhaltige Gemeinschaft und Gesellschaft befeuert.

Die Quartiersexperten haben durchweg die fünf bestehenden Indikatoren (SI Messmodell 1.0) als relevant (29,17 % bis 50 %) bzw. sehr relevant (33,33 % bis 70,83 %)

eingestuft; insbesondere der Indikator „Urban Mix“ wurde von 70,83 % der Experten als sehr relevant und von 29,17 % der Experten als relevant für Quartiere beurteilt (siehe **Abbildung 16**).

Auch die drei Hauptziele der Sozial-Taxonomie wurden überwiegend (aber nicht so deutlich wie bei anderen Assetklassen) als wichtig (29,17 % bis 50 %) bzw. sehr wichtig (20,83 % bis 33,33 %) für Quartiere eingestuft.

Zwar wurde das Ziel „Menschenwürdige Arbeit“ im Workshop angesprochen, aber es stand nicht so sehr im Fokus wie die Schaffung von „Angemessenem Lebensstandard“. Insbesondere Sozial-Taxonomie-Ziele wie der „Zugang zu einer guten medizinischen Versorgung“ und die „Verfügbarkeit von qualitativ hochwertigem Wohnraum“ wurden von über 95 % der Experten als wichtig bzw. sehr wichtig für Quartiere bewertet. Die Schaffung und der Erhalt von „Menschenwürdiger Arbeit“ wurden von 80 % der Umfrageteilnehmer als wichtig bzw. sehr wichtig für Quartiere beurteilt (und im neuen Impact Cluster „Workforce“ abgebildet).

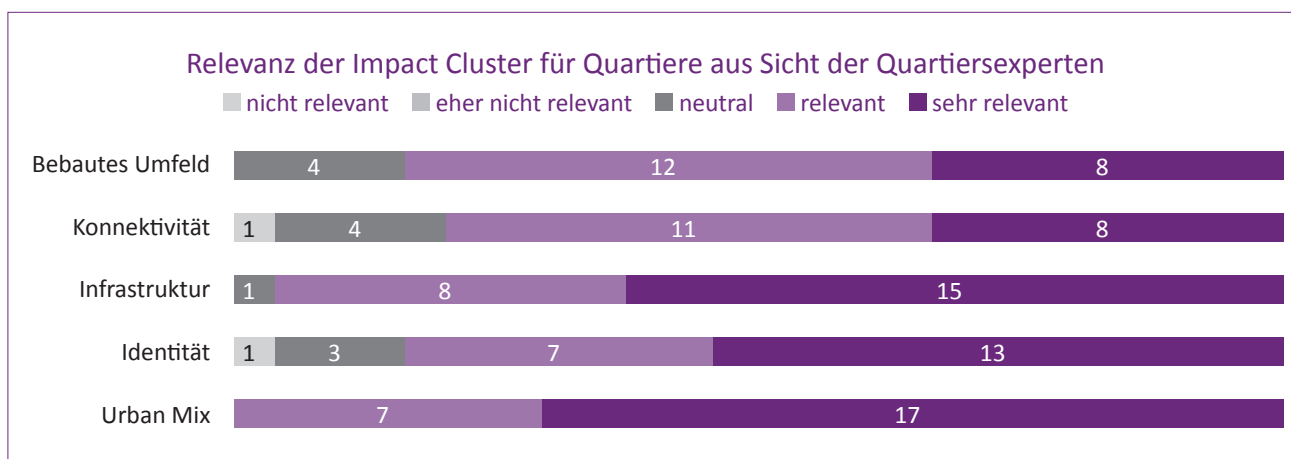


Abbildung 16: Relevanz der Impact Cluster für Quartiere aus Sicht der Quartiersexperten (eigene Auswertung, 2022)

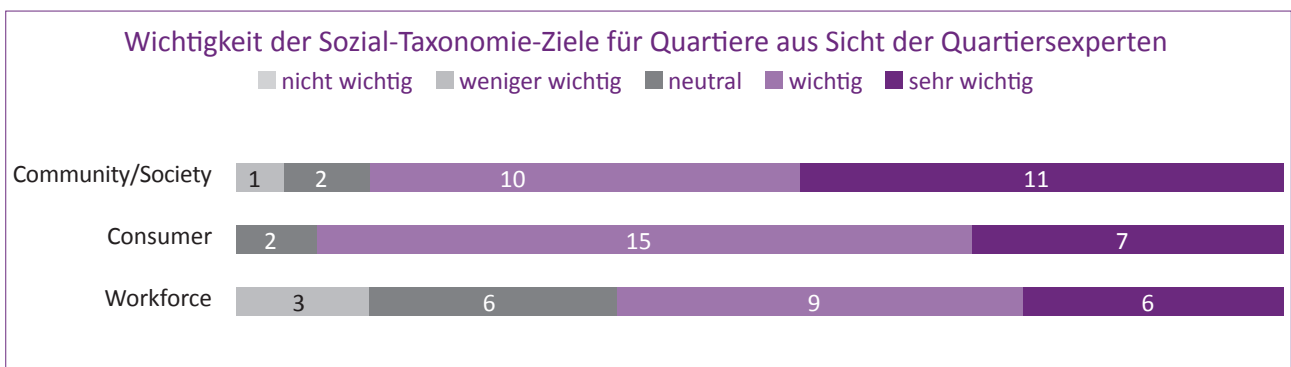


Abbildung 17: Wichtigkeit der Sozial-Taxonomie-Ziele¹ für Quartiere aus Sicht der Quartiersexperten (eigene Auswertung, 2022)

>> Im Folgenden wird das spezifische Social-Impact-Assetklassenmodell für die Assetklasse „Quartier“ vorgestellt.

¹ Workforce = Menschenwürdige Arbeit (Arbeiter/Arbeitnehmer); Consumer = Angemessener Lebensstandard & Wohlergehen (Endnutzer/Verbraucher); Community/Society = Integrative und nachhaltige Gemeinschaften & Gesellschaften (Kommunen & die Gesellschaft)

Real Estate Social Impact Scoring Modell 2.0 – Assetklasse Quartier											
				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus			Quartier
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Urban Mix = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Zugänglichkeit von Flächen, Plätzen und Wegen	In Anlehnung an SOC1.6 - Aufenthaltsqualität innen und außen - Soziokulturelle und Funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neu-bau - Version 2018) und SOC1.6 - Freiraum - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Zugänglich-keit von Flächen, Plätzen und Wegen (u. a. Öffentlicher Zugang, Erdgeschoss mit Nutzungs-funktion oder Öffentliche Plätze)	Individualbedürfnisse	Flächen und Wegenetze sind nur für Mieter zugänglich	Flächen (mit u. a. Zusatzan-geboten, Multifunktionsräu-menn oder Gemeinschafts-räumen, wie z. B. Cafeteria, Fitness, Bibliothek, Wellness, Sauna, aber auch Stau- und Abstellflächen und/oder Garderoben) und Wege-netze sind nur für Mieter zugänglich	begrenzte Flächen sind für die Öffentlichkeit zugäng-lich (z. B. Kantine, Café, Restaurant)	alle Flächen und Wegenetze sind für die Öffentlichkeit zugänglich (in-klusive Zusatzangebote, Multifunk-tionsräume oder Gemeinschafts-räumen, wie z. B. Cafeteria, Fitness, Bibliothek, Wellness, Sauna)	alle Flächen und Wegenetze sind für die Öffentlichkeit zugänglich und Einbindung in die Umgebung (u. a. Berücksichtigung landschaftlicher Aspekte, Einbindung in den städtebaulichen Kontext, Einbindung in die übergeordnete Planung und/oder Einbindung bestehender und identitätsstiftender Landschafts- und Freiraumelemente)	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Atmosphäre und Aufenthalts-qualität durch Angebot von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten Funktionale Ergänzungen	In Anlehnung an SOC1.6 - Aufenthaltsqualität innen und außen - Soziokulturelle und Funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Atmosphäre und Aufenthalts-qualität durch Angebote zur Kommunikation für Nutzer und für Familien, Kinder und Senioren	Individualbedürfnisse	Kommunikations-fördernde Angebote (innen z. B.: verschiedene Kommunikationszonen oder kommunikations-fördernde Raumgestaltung) oder Gestaltungskonzept für die Außenanlagen (z. B. begehbare Grünflächen) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht	Kommunikationsfördernde Angebote und Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht	Kommunikations-fördernde Angebote und Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht und Angebote für Familien-Kinder- und Senioren (z. B. Verweil-, Spielflächen)	Kommunikationsfördernde Angebote und Detailliertes Gestaltungskonzept für die Außenanlagen sowie Nutzung der Dachflächen, der Fassade und/oder des Außenraums (inkl. landscaping wie Blumen, Sträucherr)) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch eine Großzahl (3-4) an inneren Erschlie-ßungen erhöht und Angebote für Familien- Kinder- und Senioren (z. B. Verweil-, Spielflächen)	Kommunikationsfördernde Angebote (durch Zukunftsorientierte Raumkonzepte) und Detailliertes Gestaltungskonzept für die Außenanlagen sowie Nutzung der Dachflächen, der Fassade und/oder des Außenraums (inkl. landscaping (Blumen, Sträucher)) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch eine Großzahl (über 5) an inneren Erschließungen erhöht und Angebote für Familien, Kinder und Senioren (z. B. Spielflächen) und Interaktion mit der Kommune (Festivalisierung) und zentrale Lage im (Gesamt-)Quartier	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Verfügbarkeit und Qualität von Parkanlagen/Grün- und Natur-flächen und Freiräumen	Verfügbarkeit von Parkanlagen und Freiräumen (u. a. Parks, intensiv bepflanzte Plätze mit Aufenthalts-qualität, begehbare größere Gärten, Naherholungsgebie-te, Grünöasen, Gewässer mit angelegten Wegen etc.)	Individual-bedürfnisse	Grüninseln, Wandbegrü-nung, punktuelle großfläch-ige Begrünung (green walls) (im/am Objekt)	Bäume und Sträucher am Straßenrand, vertikale Begrünung (im/am Objekt)	begehbare Grünflächen (im/am Objekt)	Parks (outdoor und indoor) (im/am Objekt)	Parkanlagen/Stadtwald (im/am Objekt) und Festivalisierung und Einbindung in die Umgebung und zentrale Lage im (Gesamt-)Quartier	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Sicherheit durch ein Sicherheitskonzept	In Anlehnung an SOC1.7 - Sicherheit - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Sicherheitsempfinden und Schutz vor Übergriffen	Sicherheitsbedürfnisse	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen (Eingangsbereiche, Hauptwege, Wege der Innenhöfe) und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks (sofern vorhanden) und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrrad-abstellplätzen = rudimentäres Sicherheit-konzept durch bauliche Maßnahmen	Gut einsehbare und über-sichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstell-plätzen und technische Sicherheitsein-richtung(en) (Notfallruf-säulen, Videoüberwachung, Rundsprechanlagen (bei Büro), Sprachalarmierung oder vergleichbare Einrichtungen) und = detailliertes bauliches Sicherheitkonzept	Gut einsehbare und über-sichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstell-plätzen und technische Sicherheits-einrichtung(en) und Einbindung des (Quartiers-) Managements und = detailliertes bauliches Sicherheitkonzept mit Bezug zum Management (u. a. Überwachung und übergreifende Konzeption)	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgara-gen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheits-einrichtung(en) und Präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Einbrüchen (z. B. Rollläden in den unteren Geschossen, Alarmanlage, WK Schutzklasse) und Einbindung des (Quartiers-) Managements und = ausgefeiltes Sicherheitskonzept mit Bezug zum Management (u. a. Überwachung und übergrei-fende Konzeption)	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheitseinrichtung(en) und Präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Einbrüchen und Einbindung des (Quartiers-)Managements und der Kommune/Stadt (inkl. Gendergerechte Stadtplanung) und = ausgefeiltes Sicherheitskonzept mit Bezug zum Management und zur Kommune (u. a. übergreifendes Sicherheitskonzept im Stadtplan bzw. Ausarbeitung des Konzeptes in Zusammenarbeit mit der Stadt)	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Eingliederung von Menschen mit Behinderungen	Barrierefreiheit/ Behindertengerechtigkeit	In Anlehnung an SOC2.1 Barrierefreiheit - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Erfüllung der Qualitätsstufen 1 bis 5 nach Assetklasse	Soziale Bedürfnisse	Erfüllung der Qualitäts-stufe 1 (= bauordnungsrechtliche Anforderungen zur Barriere-freiheit wurden erfüllt)	Erfüllung der Qualitäts-stufe 2: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkon-zept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungs-spezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitäts-stufe 3: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkon-zept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungs-spezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 4: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 5: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	60 %	3

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Quartier	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
User Mix = Consumer & Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Nutzungsarten/Branchenmix innerhalb der Immobilie	In Anlehnung an SOC3.2 - Soziale und funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Differenzierte Branchenstruktur in % zur BGF (auch Bereitstellung von Flächen (für u. a. Vereine) in u. a. Leerständen/Zwischennutzungen) (Nutzungen umfassen u. a. Wohnen, Büro, Logistik, HealthCare, Hotel, Retail, Bildung/Betreuung, Kultur, Sport, Gastronomie, soziale Einrichtungen etc.)	Soziale Bedürfnisse	2 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm)	2 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF bzw. mind. 250 qm) und 1 Nutzung steht dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	3 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 2 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	4 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 2 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	5 oder mehr Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 3 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Förderung der Angebotsdiversität durch differenzierte Mieten	Marktmiete versus bewußte Mietreduktion versus Mietfreiheit versus Nettokaltmiete gemäß Verbraucherpreisindex (destatis/F+B-Wohn-Index)	Soziale Bedürfnisse	Differenzierte Mieten für unterschiedliche Nutzungsarten/Branchen	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie ein preisreduziertes befristetes Mietverhältnis für Start-up's/ neue Konzepte	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie mind. zwei preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte und befristete kostenfreie Zurverfügungstellung von Flächen für befristete Aktionen (Markt, Sport etc.)	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/ neue Konzepte und Mietvertrag ohne Mietzins für soziale Flächen/ Flächen, die einen gesellschaftlichen Mehrwert haben	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von kulturellen/kreativen Einrichtungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von kulturellen/kreativen Einrichtungen (u. a. auch Freizeit) (u. a. Kino, Theater, Galerien, (Werks-)Museen) Bücherei, Quartierzentrum, Bürgerhaus, Jugendraum, Seniorentreff, Kegel- und Billardcenter, Tanzschulen, Sauna-	Selbstverwirklichung	Eine kulturelle/kreative Einrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine kulturelle/kreative Einrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere kulturelle/kreative Einrichtungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer kulturellen/kreativen Einrichtung	Dauerhafte Integration einer kostenfreien kulturellen/kreativen Einrichtung	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Sportstätten/-möglichkeiten (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Sportstätten (u. a. Fitness-Studios, Sporthallen und -plätze, Bäder, Sportvereine (keine Verwaltung), Klettergärten, Skaterbahnen, angelegte Laufstrecken etc.)	Individualbedürfnisse	Eine Sportstätte/-möglichkeit ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine Sportstätte, -möglichkeit ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Sportstätten/-möglichkeiten sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer Sportstätte/-möglichkeit	Dauerhafte Integration einer kostenfreien Sportstätte/-möglichkeit	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von sozialen/gemeinnützigen Einrichtungen sowie Unterstützungsleistungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von sozialen/gemeinnützigen Einrichtungen/Organisationen und Vorhandensein von Unterstützungsleistungen (u. a. Nonprofit-Organisationen, gemeinnützige Organisationen: u. a. Obdachlosenhilfe, Hospize, ärztliche Hilfsdienste, Umwelt-/Naturschutz, Tierschutz etc.)	Soziale Bedürfnisse	Eine soziale/gemeinnützige Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine soziale/gemeinnützige Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere soziale/gemeinnützige Einrichtungen und/oder Unterstützungsleistungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer sozialen/gemeinnützigen Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung	Dauerhafte Integration einer kostenfreien sozialen/gemeinnützigen Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Hotels/Unterbringungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Unterbringungsmöglichkeiten/Hotels im Objekt/Quartier	Selbstverwirklichung	Eine Unterbringungsmöglichkeit/Hotel ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine Unterbringungsmöglichkeit/Hotel ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Unterbringungsmöglichkeiten/Hotels sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer Unterbringungsmöglichkeit/Hotel	Dauerhafte Integration einer kostenlosen Unterbringungsmöglichkeit/Hotel	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Gastronomie (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von gastronomischen Einrichtungen (u. a. Restaurants, Kneipen, Cafés, Stehimbisse, Bäckereien etc.)	Selbstverwirklichung	Eine gastronomische Einrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine gastronomische Einrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere gastronomische Einrichtungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer gastronomischen Einrichtung	Dauerhafte Integration von mind. zwei gastronomischen Einrichtungen und durchgängiges Gastronomie-Konzept	20 %	1
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur; Kinderbetreuung und Unterstützung für Kinder	Verfügbarkeit und Qualität von Bildungs-/Betreuungsangeboten (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Bildungs-/Betreuungsangeboten im Objekt/Quartier (u. a. Schulen, Universitäten, Freie Bildungsträger und insbesondere auch Kindergärten/Kinderkrippen etc.)	Physische Bedürfnisse	Ein Bildungs-/Betreuungsangebot ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Bildungs-/Betreuungsangebot ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Bildungs-/Betreuungsangebote sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Bildungs-/Betreuungsangebotes	Dauerhafte Integration eines kostenlosen Bildungs-/Betreuungsangebotes	100 %	5

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets/ Enterprises							
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus			Quartier	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte	
User Mix = Consumer & Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirt-schaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Dienstleistungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Dienstleistern im Objekt/Quartier (u. a. Post, Banken, Friseure, Wäscherei, Handwerks-betriebe mit Kundenorientierung wie Schneiderei, Schuhmacher, Schlüsseldienst, aber auch Dienst-leistungen für den Haushalt, die Impulse zur Stärkung des Individuums (Empowerment) geben)	Individual-bedürfnisse	Ein Dienstleister ist zeit-weise (d. h. immer mal wie-der bzw. zu manchen Zeiten (mit Unter-brechungen)) integriert	Ein Dienstleister ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/ zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Dienstleister sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Dienstleisters	Dauerhafte Integration von mind. zwei Dienstleistern und Gesamtkonzept (d. h. Abstimmung der integrierten Einheiten)	40 %	2	
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu gesun-den und nährstoffreichen Lebensmit-teln; Verbesserung des Zugangs zu Trinkwasser von guter Qualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirt-schaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Nahversorgern (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Einrichtungen der Nahversorgung im Objekt/Quartier (u. a. Supermärkte, Lebensmittelmärkte, Drogerien, Wochenmärkte, Lebensmittelfachgeschäfte (Fleischer) etc.)	Physische Bedürfnisse	Ein Nahversorger (Basic Needs, z. B. Kiosk) ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Nahversorger (Basic Needs, z. B. Kiosk) ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Ein Nahversorger (Einzelhandel) ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Nahversorgers (Einzelhandel)	Dauerhafte Integration von mind. zwei Nahversorgern (für die Öffentlichkeit) und Events (u. a. Wochenmärkte) und durchgängiges Versorgungskonzept	100 %	5	
	CONSUMER Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversor-gung einschließlich Pflegediensten COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirt-schaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von medizinischer Versorgung (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Einrichtungen der medizinischen Versorgung im Objekt/Quartier (u. a. Ärzte (Allgemeinärzte und Fachärzte), Apotheken, Krankenhäuser, Rehakliniken, Physiotherapeuten, Heilpraktiker, Labore etc. sowie Senioren-pflege-einrichtungen)	Physische Bedürfnisse	Eine medizinische Versorgungseinrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine medizinische Versorgungseinrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere medizinische Versorgungseinrichtungen sind immer wieder temporär integriert	Dauerhafte Integration einer medizinischen Versorgungs-einrichtung	Dauerhafte Integration von mind. zwei medizinischen Versorgungseinrichtungen und Gesamtkonzept (d. h. Abstimmung der integrierten Einheiten)	100 %	5	
	CONSUMER Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversor-gung einschließlich Pflegediensten COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirt-schaftlichen Basisinfrastruktur	Healthcare-Nutzungen	Anzahl der Fachdisziplinen innerhalb einer Gesundheitsimmobilie (bspw. Krankenhaus, MVZ etc.)	Physische Bedürfnisse	mind. 1 Fachdisziplin	mind. 2 Fachdisziplinen, die nicht rein medizinisch sein müssen (u. a. Physiotherapie, Apotheke, Fachhändler etc.)	mind. 3 Fachdisziplinen, die nicht rein medizinisch sein müssen (u. a. Physiotherapie, Apotheke, Fachhändler etc.)	mind. 4 Fachdisziplinen, die nicht rein medizinisch sein müssen (u. a. Physiotherapie, Apotheke, Fachhändler etc.)	mind. 5 Fachdisziplinen, die nicht rein medizinisch sein müssen (u. a. Physiotherapie, Apotheke, Fachhändler etc.)	100 %	5	
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren und sozialen Wohnräumen	Anteil bezahlbarer, aber freifinanzierter Wohnungen und Sozialwohnungen (geförderter Wohnungsbau) im Projekt	Physische Bedürfnisse	0 % bis 20 %	21 % bis 40 %	41 % bis 60 %	61 % bis 80 %	81 % bis 100 %	100 %	5	
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Optimierung des Nettoeinkommens der Zielgruppen durch Mietpreis-bindung	Sicherung der dauerhaften Bezahlbarkeit über Beschränkung der max. Mieterhöhung gem. Wohnraum-förderbestimmungen: Bindungsfrist in Jahren	Physische Bedürfnisse	10 bis 15 Jahre	16 bis 20 Jahre	21 bis 25 Jahre	26 bis 30 Jahre	über 30 Jahre	100 %	5	
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Clusterwohnen (autarke Wohneinheiten unterschiedlicher Größe werden mit gemeinschaftlichen Räumen zusammengeschlossen)	Angebot gemeinschaftlicher Wohnformen (z. B. Clusterwohnen oder Wohngemeinschaften) in % der Gesamtfläche (Nutzfläche)	Physische Bedürfnisse	≤ 10 % der Flächen (Nutzfläche) für gemein-schaftlichen Wohnraum	> 11 % - 20 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 21 % -30 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 31 % - 35 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 36 % - 45 % (oder mehr) der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	100 %	5	

					Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						Quartier	
				Skala/ Rele- vanz	Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus				
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte	
Infrastruktur = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Qualität der Radweginfrastruktur (im Quartier)	In Anlehnung an SITE1.3 - Verkehrsanbindung - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Qualität, Anbindung und Bezug zum Gebäude der Fahrradwege (innerhalb von 500m)	Sicherheitsbedürfnisse	einseitiger Fahrradweg vorhanden (Teilweise Mischung mit Kfz)	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Teilweise Mischung mit Kfz)	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Regionale Anbindung und Durchgängigkeit	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Überregionale Anbindung (> 10 km) und Durchgängigkeit	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Überregionale Anbindung (> 10 km) und Durchgängigkeit Befahrbare Zuwegung innerhalb der Grundstücksgrenze führt direkt zum Gebäude/ zu den Abstellanlagen und getrennte Verkehrswege	80 %	4	
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Qualität der Fußweginfrastruktur (im Quartier)	In Anlehnung an SITE1.3 - Verkehrsanbindung - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und TEC3.2. Mobilitätsinfrastruktur – Nichtmotorisierter Verkehr - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Qualität, Anbindung und Bezug zum Gebäude der Fußwege (Radius 350 m vom Haupteingang)	Physische Bedürfnisse	Fußwegenetz deckt mind. 50 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mind. 50 % der Wege möglich (ohne Umwege)	Fußwegenetz deckt mehr als 80 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 80 % der Wege möglich (ohne Umwege)	Fußwegenetz deckt mehr als 80 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 80 % der Wege möglich (ohne Umwege) und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) ist vorhanden	Fußwegenetz deckt mehr als 90 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 90 % der Wege möglich (ohne Umwege) und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) ist vorhanden	Fußwegenetz deckt 100 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist uneingeschränkt möglich und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) und flächendeckende Orientierungspläne (z. B. an zentralen Einrichtungen) sind vorhanden und getrennte Verkehrswege	100 %	5	
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Erreichbarkeit des ÖPNV (im Quartier)	In Anlehnung an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.4 Verkehrsanbindung - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Erreichbarkeit der nächstgelegenen Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs ÖPNV (Bus, S-Bahn, Tram etc.) (Messung der tatsächlichen Wegstrecken (nicht Luftlinie!) in durchschnittlichen Geh- oder Fahrminuten)	Sicherheitsbedürfnisse	Erreichbarkeit der Haltestelle in 400 m bzw. ≈ 5 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde.	Erreichbarkeit der Haltestelle in 250 m bzw. ≈ 3 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde.	Erreichbarkeit der Haltestelle in ≤ 85 m bzw. ≈ 1 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde.	eigener Anschluss ins bestmögliche ÖPNV-System vor Ort (Haltestelle) und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde.	eigener Anschluss ins bestmögliche ÖPNV-System vor Ort (Haltestelle) und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde. Erreichbarkeit des nächstgelegenen Haupt-/ Fernbahnhofs in unter 15 min.	80 %	4	
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur; Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Präsenz (alternativer) Mobilitätsangebote und Sharing Services/ Sharing-Plattformen	In Anlehnung an TEC3.1 - Mobilitätsinfrastruktur - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und TEC3.1. Mobilitätsinfrastruktur - Motorisierter Verkehr - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) * in Bezug auf die baurechtlich geforderten bzw. realisierten (soweit keine baurechtliche Forderung vorliegt) Pkw- und Zweiradstellplätze	Individualbedürfnisse	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (bis 1 % (mind. jedoch 1 Ladestation)) *	ausreichende Parkmöglichkeiten (PkW, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (2-10 %) * und Stellplätze für Mobilitäts-Sharing (Car-, Roller-, Bike-Sharing etc.) in unmittelbarer Nähe zum Eingang (max. 350 m/gut zugänglich am Gebäude vorhanden) oder Gebäude liegt innerhalb des Geschäftsgebiets eines Free-Floating-Anbieters	ausreichende Parkmöglichkeiten (PkW, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (10-25 %) * und ein Sharing Service (Auto, Fahrrad oder Scooter) innerhalb von max. 5min Gehminuten	ausreichende Parkmöglichkeiten (PkW, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (26-50 %) * und mehrere Sharing Services innerhalb von max. 5 Gehminuten und Anbieten von Schulungen sowie Nutzung eines Mobilitätsbudgets	ausreichende Parkmöglichkeiten (PkW, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (über 75 %) * bzw. 100 Ladesäulen und mehrere Sharing Services innerhalb von max. 5 Gehminuten und Anbieten von Schulungen sowie Nutzung eines Mobilitätsbudgets oder nahtloser Verkehrsmittelwechsel möglich (kein eigenes Transportmittel notwendig) harmonized modal split	40 %	2	

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets/ Enterprises						Quartier	
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus				
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte	
Identität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität (Quartier)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.3 Quartiersmerkmale - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Beschreibung des subjektiven und gefühlsorientierten Gesamtbilds der Mehrzahl der Bevölkerung/Einordnung und Bewertung des Standortes (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltigkeit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise erschwert)	Selbstverwirklichung	Standort mit neutralem Image; weder positive noch negative Ausstrahlungswirkung → akzeptables Image für die vorgesehene Nutzung/ für das Gebäude bzw. neutrale und nutzungsoffene Ausstrahlung des Standortes	Standort mit lokal positiver Ausstrahlung → Gutes Image für das Gebäude/den Standort aufgrund der Lage/Adresse im Quartier	Standort mit lokal und regional positiver Ausstrahlung und/oder exponierter Lage im Quartier → Gutes Image für das Gebäude/den Standort aufgrund der Lage/Adresse im Quartier	Standort mit regional und überregional positiver Ausstrahlung → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung	Standort mit regional und überregional positiver Ausstrahlung und Standort ist Auftakt und Adresse des Quartiers → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung und der Standort hat durch Lage oder Historie einen herausgestellten Stellenwert.	20 %	1	
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Diversifizierung der Zielgruppe/ Synergiepotenziale (Quartier)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018), SOC3.2 - Soziale und Funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) und das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.3 Quartiersmerkmale - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Synergiepotenziale und soziale und funktionale Einbindung und Qualifizierung der sozialen Mischung (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwiefern das Zusammenspiel mit der direkten Nachbarschaft die Nachhaltigkeit der Nutzung unterstützt (Synergien) oder möglicherweise erschwert (Konflikte))	Selbstverwirklichung	Standort mit neutralen Nutzungen im Umfeld, die weder positiv noch negativ wirken (= isoliertes Quartier mit wenigen Einbindungen in bestehende Strukturen)	Standort mit einigen positiven Nutzungen im Umfeld (= Eingliederung in bestehende Bauweise) und Der soziale (Bevölkerungsstruktur, Wohn- und Arbeitstypologien) und funktionale Kontext (Nutzungsstruktur, soziale und öffentliche Einrichtungen, Gewerbe und Nahversorgung) des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt	Standort mit positiven Nutzungen im Umfeld (= Öffnung des Quartiers ggü. der Umgebung (z. B. Einbindung in öffentliche Wegenetze) und Verschmelzung mit bestehender Struktur) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Standortumfeld mit einigen ähnlichen oder ergänzenden Nutzungen, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine erhebliche Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Standortumfeld mit vielen ähnlichen oder ergänzenden Nutzungen, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine hohe Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	20 %	1	

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Quartier	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Bebautes Umfeld = Consumer & Community/Society	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität; Gewährleistung von gesunden und sicheren Produkten und Dienstleistungen; Langlebigkeit und Reparierbarkeit der Produkte/Güter COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Recyclingfreundliche Baustoffwahl und Rückbaufreundliche Baukonstruktion	In Anlehnung an TEC1.6 - Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Neubau - Version 2018): Recyclingfreundliche Baustoffwahl und Rückbaufreundliche Baukonstruktion der relevanten Regelbauteile (RBT: Außenwände, Innenwände, Decken, Dächer, Tragwerk, Gründung)	Individualbedürfnisse	Teilweise (d. h. 20-30 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl	Teilweise (d. h. 20-30 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl und rückbaufreundliche Baukonstruktionen wurde für einen Teil der RBT berücksichtigt	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl und Überwiegend (d. h. 60-70 %) rückbaufreundliche Baukonstruktion	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl (überwiegend regional) und Überwiegend (d. h. 60-70 %) rückbaufreundliche Baukonstruktion und überwiegend rückbaufreundliche Baukonstruktion	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl (überwiegend regional) und Überwiegend (d. h. 60-70 %) rückbaufreundliche Baukonstruktion und CO2-neutral und Aufnahme in einen Rohstoff-Kataster (z. B. Madaster)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Arten der Energienutzung	Arten der (nachhaltigen) Energienutzung	Individualbedürfnisse	Ergänzung der traditionellen Energieerzeugung (Gas, Fernwärme, Öl) durch regenerative Energien (Panels) ergänzt	autarke umweltfreundliche Energieerzeugung (BHKW, Solar)	CO2-Neutralität/ Klimaneutralität	CO2-Neutralität/Klimaneutralität und aktives Energiemanagement (auch für die Umgebung)	CO2-Neutralität/Klimaneutralität und aktives Energiemanagement (auch für die Umgebung) und Beachtung der Greenhouse Gas Protocol	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung durch Architektur (Vielfalt/Gebäudegestaltung/Nutzerorientierung/Wiederverwendung von Raum)	In Anlehnung an SOC3.1 - Städtebau - soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) und PRO1.6 - Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung	Individualbedürfnisse	Es liegt eine Analyse/Bestandsuntersuchung von Stadtgestalt und Stadtstrukturen, des Erschließungsnetzes, der formell und informell übergeordneten Planung und der bestehenden und identitätsstiftenden Gebäude vor. und Die Einbindung wird im städtebaulichen Konzept nachvollziehbar aus den Erkenntnissen der Analyse/Bestandsuntersuchung hergeleitet (Erläuterung).	Leitfaden für die Gestaltung der Architektur, der für den Entwurf wichtige Elemente definiert, dabei aber genug Gestaltungsspielraum für den einzelnen Architekten lässt (z. B. Fassadengliederung etc.)	Leitfaden, der über die volumetrischen Vorgaben des Bebauungsplanes hinaus Regeln zur Charakteristik der Volumen enthält (Transparenz, Durchlässigkeit, Massivität, Kanten, Linien etc.) und somit den Gesamteindruck des Gebietes wesentlich beeinflusst und Materialkonzept für die Architektur, das dem Quartier einen gestalterischen Mehrwert verschafft (Kohärenz, lokale Materialien, regionale Besonderheiten/Baukultur, Charakteristik allgemein, Stahl, Glas, Putz, Stein, Mindest- und/oder Maximal-Verhältnisse etc.)	Durchführung von Wettbewerben o.ä. und Ausführung der Entwürfe/Beauftragung und gezielte Berücksichtigung der Wirkung der Bebauung auf die Nutzer	Durchführung von Wettbewerben o.ä. und Ausführung der Entwürfe/Beauftragung und gezielte Berücksichtigung der Wirkung der Bebauung auf die Nutzer und Anerkennung für gute gestalterische und baukulturelle Qualität und/oder Auszeichnung des fertiggestellten Projektes (Architekturpreis, DGNB Diamant)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Witterung/anthropogene Faktoren/ Naturkatastrophen (Schutz vor Sonne/Hitze/Kälte/Sturm/Starkregen/Hochwasser/Erdbeben/...)	Erhalt der Aufenthaltsqualität bei widriger Witterung bzw. unter dem Einfluss von anthropogenen Faktoren oder Naturkatastrophen (Schutz vor Sonne/Hitze/Kälte/Sturm/Starkregen/Hochwasser/Erdbeben/...)	Soziale Bedürfnisse	Üblicher Schutz vor widriger Witterung	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor einem Witterungseffekt/ anthropogenen Faktor/möglichen Naturkatastrophenereignis	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor zwei Witterungseffekten/ anthropogenen Faktoren/ möglichen Naturkatastrophen	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor drei Witterungseffekten/ anthropogenen Faktoren/ möglichen Naturkatastrophen	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor mindestens vier Witterungseffekten/ anthropogenen Faktoren/möglichen Naturkatastrophen	60 %	3
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Versiegelungsgrad der gesamten gebauten und ungebauten Fläche	In Anlehnung an ENV2.3 Flächeninanspruchnahme - Ökologische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Versiegelungsgrad	Individualbedürfnisse	Bis 90 %	Bis 80 %	Bis 70 %	Bis 60 %	Bis 50 %	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Einflussnahme des Nutzers (u. a. durch Smart-Building-Elementen)	In Anlehnung an SOC1.5 - Einflussnahme des Nutzers - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (3.1.6 Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit - Soziokulturelle Qualität - Version V 2015/2017): Raumweise oder durch Nutzer/Nutzergruppen individuell beeinflussbare Funktionen (Lüftung, Sonnen- und/oder Blendschutz, Raumtemperaturen, Beleuchtung)	Individualbedürfnisse	Zonenweise (mehr als 3 Personen) beeinflussbarer Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur (u. a. durch Elemente von Smart Building (smarte Rollos zum Sonnenschutz))	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur und Zonenweise beeinflussbarer Luftaustausch und automatische Lüftungsabschaltung bei Öffnung von Fenstern/Balkontüren (Smart Building)	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch und einstellbare Temperatur und fensterweise beeinflussbarer Sonnenschutz und Blendschutz und beeinflussbare Tageslichtlenkung und Kunstlichtsteuerung pro Arbeitsplatz (Smart Building inklusive individueller Beeinflussungsmaßnahmen)	Zonenweise bedarfsabhängige Regelung mit individuellen Einstellmöglichkeiten über ein zentrales Steuerungssystem/Smartphone bezüglich Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und Temperatur (Smart Building inklusive individueller Beeinflussungsmaßnahmen + integriertes IOT-Konzept)	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets/ Enterprises						Quartier	
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus				
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte	
Bebautes Umfeld = Consumer & Community/Society	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Luftverschmutzung und Lärmschutz	In Anlehnung an TEC 1.2 - Schallschutz - technische Qualität, SOC1.3 - akustischer Komfort - Soziokulturelle und Funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018)	Individualbedürfnisse	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Lärmschutz im Gebäude vor Außenlärm und Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Luftqualität im Gebäude	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 1 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 2 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 3 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 4 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	40 %	2	
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Sustainability/Zertifizierung	Zertifizierung unter Nachhaltigkeits- und sozialen Gesichtspunkten (oder Erfüllung entsprechender Kriterien)	Individualbedürfnisse	DGNB Bronze oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien und WELL bronze oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien	DGNB silber oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien und WELL bronze oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien	DGNB gold oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien und WELL silber oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien	DGNB platin oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien und WELL gold oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien	DGNB platin oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien oder WELL platin oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien	40 %	2	
Konnektivität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Social Network/Community (im Quartier)	In Anlehnung an TEC2.4 - Smart Infrastructure - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Information und Vernetzung der Nutzer und der Öffentlichkeit über (digitale) Medien	Soziale Bedürfnisse	Bei Einzug und bei Änderungen des Angebotes werden die Bewohner/Nutzer des Objekts/Quartiers über die digitalen Angebote informiert	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber ohne eine Möglichkeit des Austauschs der Nutzer	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber mit Chat und Kommentarfunktion	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber (aber in Zusammenarbeit mit den Nutzern) mit Chat und Kommentarfunktion	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber (aber in Zusammenarbeit mit den Nutzern) mit Chat und Kommentarfunktion	60 %	3	
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Feedback der Gebäudenutzer durch Umfragen	In Anlehnung an Well v2 (Q3 2022) Occupant Survey (C04): Feedback der Gebäudenutzer durch Umfragen von Dritten oder durch eigene Umfragen zu ihrer Gesundheit, ihrem Wohlbefinden und ihrer Zufriedenheit mit ihrer Umgebung eingeholt	Individualbedürfnisse	Es werden bei Bedarf punktuell Umfragen von Nutzern vorgenommen (z. B.: Straßenumfragen)	Es werden regelmäßig punktuell Umfragen unter Nutzern vorgenommen (z. B.: Straßenumfragen)	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefordert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen.	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefordert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen und Die Analyse der Antworten wird von einem qualifizierten Umfrageexperten durchgeführt	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefordert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen. und Die Analyse der Antworten wird von einem qualifizierten Umfrageexperten durchgeführt und Strategien zur Verbesserung der nicht erreichten Zufriedenheitsschwellenwerte	40 %	2	
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Nutzung der Kommunikationskanäle für gesellschaftlich relevante Informationen	Kommunikation von wesentlichen Nachrichten und Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Individualbedürfnisse	Punktuelle Kommunikation von wesentlichen Nachrichten	Regelmäßige Kommunikation von wesentlichen Nachrichten	Punktuelle Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Regelmäßige Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Eigene Kampagnen zur Unterstützung gesellschaftlich relevanter Themen	40 %	2	

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Quartier	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Konnektivität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	(Quartiers-)Management	Vorhandensein eines (übergreifenden) Managements u. a. zur Vernetzung der Nutzer, der Öffentlichkeit und der Stadt	Individualbedürfnisse	passives (Quartiers-)Management (z. B. durch die Stadt/Kommune)	zentrale Ansprechperson	aktives (Quartiers-)Management	aktives (Quartiers-)Management und Zusammenarbeit mit der Stadt	aktives (Quartiers-)Management und Zusammenarbeit mit der Stadt und Veranstaltungen/Events	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen (Planung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Mitbestimmung/Konzeptuelle Integration/Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen im Rahmen der Planung	Individualbedürfnisse	Information der Zielgruppen	Konsultative Nutzerbeteiligung/ Beratung	Mitbestimmung durch Zielgruppen	Konzeptuelle Integration der Zielgruppen	Konzeptuelle Integration und Möglichkeit, sich an der ökonomischen Realisierung des Projekts zu beteiligen	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept (Umsetzung der Planung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept (Umsetzung der Planung)	Individualbedürfnisse	Die Anregungen und Vorschläge aus der partizipativen Phase sind klar und transparent aufgelistet sowie im Planungsprozess behandelt und ggf. weitergeführt. Der Abwägungsprozess und die Entscheidungsergebnisse für die einzelnen Vorschläge sind dokumentiert	Es wurden Vorschläge umgesetzt und die Umsetzung wird nachverfolgt sowie evaluiert. Ggf. werden Optimierungen vorgenommen	Bis zu 20 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden	Bis zu 50 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses haben den Gesamtansatz beeinflusst und lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden	Mehr als 50 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses haben den Gesamtansatz in maßgeblicher Weise beeinflusst und lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen (Nutzung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Mitbestimmung/Konzeptuelle Integration/Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen im Rahmen der Nutzung	Individualbedürfnisse	Information der Nutzer	Konsultative Nutzerbeteiligung/ Beratung	Mitbestimmung durch Nutzer	Konzeptuelle Integration der Nutzer	Konzeptuelle Integration der Nutzer und der Nachbarschaft	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Digitale Infrastruktur	Freier Zugang zu einem leistungsfähiges Breitbandnetz mit einer Downloadgeschwindigkeit von mind. > 50Mbit/s	Soziale Bedürfnisse	Freies WLAN für Nutzer	Freies WLAN im öffentlichen Raum	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informationsplattform	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informations- und Interaktionsplattform	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informations- und Interaktionsplattform und digitale Einbindung des Gebäudes in seine Umgebung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Datenauswertung und Nutzung von erfassten Daten	In Anlehnung an TEC2.4 - Smart Infrastruktur - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Nutzung von erfassten Daten (Daten zu den Handlungsfeldern Verwaltung, Gesundheit, IT-Infrastruktur, Handel, Energie und Umwelt, Sicherheit, Gesellschaft, Datenplattform, Mobilität, Bildung etc., die während Planung, Bau und Nutzung des Quartiers/Standorts erhoben werden, stehen unter Berücksichtigung des Datenschutzes zur Verfügung.)	Individualbedürfnisse	Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden erhoben und dem Management zur Verfügung gestellt	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden den Nutzern aufbereitet zur Verfügung gestellt (z. B. Luftqualität)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden zur Steuerung von Elementen im Objekt/ Quartier genutzt (z. B. Lichtsteuerung, Verkehr etc.)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden mit der Kommune/Verwaltung geteilt (z. B. Umweltdaten zu Luftbelastung, Klimadaten, Daten zu Mobilität etc.)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern stehen zu Forschungszwecken bereit	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						Quartier	
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus				
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnishierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte	
Workforce = Workforce	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit; Förderung von Gleichheit und Nichtdiskriminierung am Arbeitsplatz; Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte und Arbeitnehmerrechte der betroffenen Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette COMMUNITY/SOCIETY Schaffung und Erhalt von menschenwürdigen Arbeitsplätzen; Förderung der Gleichstellung	Governance des Unternehmens/der Mieter	In Anlehnung an ZIA-Leitfaden Nachhaltigkeit in der Wertschöpfungs- bzw. Lieferantenkette (Anlage 4: Präqualifizierungsfragebogen der Immobilienbranche (Muster)): Menschenrechte, Arbeitspraktiken (Einhaltung der Mindeststandards, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz), Umwelt- und Klimaschutz, Faire Betriebs- und Geschäftspraktiken, Konsumentenanliegen, Entwicklung der Gemeinschaft (Mindeststandards für Arbeiter umfassen u. a. - Einhaltung der Bestimmungen der am Ort der Leistungserbringung geltenden Arbeitsrechtsgesetze - insbesondere Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG) - insbesondere Mindestlohngesetz (MiLoG) - Einhaltung der für allgemeinverbindlich erklärten Tarifverträge - Einhaltung der Arbeitszeiten nach den geltenden Gesetzen, den Branchenstandards oder den einschlägigen ILO-Konventionen - Sicherstellung, dass in keiner Phase der Produktion auf Kinderarbeit zurückgegriffen wird (gem. ILO-Konvention 138 Übereinkommen über das Mindestalter für die Zulassung zur Beschäftigung))	Sicherheitsbedürfnisse	zentraler Ansprechpartner (z. B. Abteilungsleiter, Beauftragter etc.) vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategiepapiere etc.) vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategiepapiere etc.) vorhanden und Schulungsmaßnahmen, um das Bewußtsein und Verständnis für gesellschaftliche Themen zu erhöhen, sind vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategiepapiere etc.) vorhanden und Schulungsmaßnahmen, um das Bewusstsein und Verständnis für gesellschaftliche Themen zu erhöhen, sind vorhanden und Verpflichtung von Dienstleistern, Lieferanten und Nachunternehmern auf Sozial- und Umweltanforderungen (z. B. zehn Prinzipien des UN Global Compact) z. B. durch einen verbindlichen Verhaltenskodex oder vertragliche Verpflichtungen	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategiepapiere etc.) vorhanden und Schulungsmaßnahmen, um das Bewusstsein und Verständnis für gesellschaftliche Themen zu erhöhen, sind vorhanden und Verpflichtung von Dienstleistern, Lieferanten und Nachunternehmern auf Sozial- und Umweltanforderungen (z. B. zehn Prinzipien des UN Global Compact) z. B. durch einen verbindlichen Verhaltenskodex oder vertragliche Verpflichtungen dieser Grundsätze und Nachhaltigkeitsberichterstattung	80 %	4	
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Arbeitsplatzkomfort (bei Bildung: auch Lernplätze)	In Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020)	Soziale Bedürfnisse	Planung/Erfassung aller Arbeitsplätze oder Arbeitsbereiche nach thermischen Anforderungen, benötigter Beleuchtungsstärke (und ggf. sonstigen Beleuchtungsanforderungen), nach Lärmexposition (z. B. entsprechend TRLV Lärm Teil 2) und Definition/Umsetzung von Lüftungskonzept/-planung	Stufe 1 und Arbeitsplatzkomfortparameter (Temperatur, Luftqualität, Luftfeuchte, Beleuchtungsstärke, Lärmpegel oder sonstige, mind. 2) werden im Wirkungsbereich von mind. 50 % - 100 % der Mitarbeiter gemessen (stationär oder geplant regelmäßig), um etwaige Abweichungen von den Planungszielen festzustellen	Stufe 2 und Schadstoffarme oder schadstofffreie Innenraumausstattung ist mind. im Büro-, Pausen- und Kantinenbereich umgesetzt (bzw. bei Bestand: wird für Um- und Anbaumaßnahmen umgesetzt) und Schallmindernde Maßnahmen sind im Innenraum umgesetzt (Produktion, Logistik) oder nicht nötig	Stufe 3 und Tageslicht und/oder Sichtbezug zum Außenraum bei mind. 80 % aller Veranstaltungs- und Besprechungsräume sowie allen Büros, Kantinen, Pausenräumen und Lärmarme Arbeitsverfahren werden eingesetzt und Erfassungsmethodik für Nutzerbeschwerden, z. B. Kummerkasten, Beschwerde-Rufnummer ist vorhanden und unter Mitarbeitern bekannt.	Stufe 4 und Tageslicht und/oder Sichtbezug zum Außenraum bei weiteren Innenräumen (z. B. Verkehrsflächen, Logistikflächen, Umkleiden, Toilettenräumen) und Den eintreffenden Beschwerden wird nachweislich nachgegangen und im Bedarfsfall entgegengewirkt (ggf. Priorisierung der Maßnahmen und sukzessive Beseitigung auf Grundlage eines Maßnahmenplans). und Gestalterisches Konzept ist für Arbeitsplätze/ Arbeitsräume Büro nachweisbar umgesetzt (Einbindung von Gestaltern oder partizipative Gestaltung: z. B. Sichtbezüge, Farben, Pflanzen, Materialwahl, Oberflächenstrukturen/-farben, Möblierung etc.).	60 %	3	
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Rückzugsräume (Räume für formelle Kommunikation, Räume für informelle Kommunikation und ruhige Rückzugsräume)	In Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Qualität und Erreichbarkeit der Rückzugsräume (Geringe Qualität – Räume verfügen über Sitzflächen, aber z. B. kein Tageslicht, keinen Sichtbezug zum Außenraum, keinen Zugang zum Außenraum, geringen akustischen Komfort, keine besondere Ausstattung, keine Gestaltung, keine Küchenelemente) (hohe Qualität – Räume verfügen über Sitzflächen, Tageslicht und mindestens drei weitere Merkmale, z. B. Sichtbezug und/oder Zugang zum Außenraum, besondere Gestaltung, Kunst, Pflanzen, Akustikelemente, Sofas, Küchenelemente, Tischkicker o. ä.) (Die folgenden Räume werden von diesem Indikator erfasst: Formelle Kommunikation: z. B. Besprechungsraum klein, Besprechungsraum groß; Informelle Kommunikation: z. B. Teeküche, Pausenraum oder -zone, Cafeteria, Außenanlage; Rückzugsmöglichkeiten für ruhige Pausen und/oder konzentriertes, ungestörtes Arbeiten: z. B. Denkerzellen, frei zugängliche (nicht personenbezogene) Einzelbüros, explizit ruhige Pausenräume/-zonen)	Soziale Bedürfnisse	Bedarfsermittlung für Rückzugs-/Interaktionsräume im Innen- und Außenraum liegt vor und umfasst folgende drei Raumtypen: Räume für formelle Kommunikation, Räume für informelle Kommunikation und ruhige Rückzugsräume	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, erfüllen jedoch nicht hohe Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar. 30 % bis 80 % erfüllen hohe Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, über 80 % erfüllen hohe Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, 76 % bis 100 % erfüllen hohe Qualitätsanforderungen und Gestalterisches Konzept ist für Ruhe-/ Pausenräume und -bereiche, Kantinen nachweisbar umgesetzt (Einbindung von Gestaltern oder partizipative Gestaltung: z. B. Sichtbezüge, Farben, Pflanzen, Materialwahl, Oberflächenstrukturen/-farben, Möblierung etc.).	60 %	3	

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets /Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned /Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact /Social Impact Focus		Quartier	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Workforce = Workforce	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Gesundheitsfördernde Angebote	In Anlehnung an SOC1.8 - Gesundheitsfördernde Angebote - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Innenräume - Version 2018) und in Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und Funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Einhaltung der Raumabmessungen, Bewegungsfördernde Arbeitsplatzgestaltung und Ergonomische Bewertung	Soziale Bedürfnisse	Die Raumabmessungen gemäß der Technischen Regeln für Arbeitsstätten wurden für alle Arbeitsplätze eingehalten.	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen. und Ein KVP für Ergonomie ist implementiert oder vorgesehen.	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen. und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten wurden bewusst so geplant und eingerichtet, dass diese es unterstützen oder erforderlich machen, sich regelmäßig zu bewegen, z. B. zum Drucker oder Kopierer zu gehen und Bewertungsmethodik für alle Arbeitsplätze vorhanden oder befindet sich in Entwicklung. Alle Arbeitsplätze wurden in Hinblick auf Ergonomieanforderungen bewertet oder werden in Kürze bewertet. KVP ist vorhanden.	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen. und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten unterstützen/ermöglichen es, sich regelmäßig zu bewegen (siehe Stufe 3) und Ergonomie wie Stufe 3, und mind. 50 % erfüllen die höchste Stufe der ergonomischen Bewertung und Ein Sportraum mit Trainingsgeräten steht den Nutzern der Fläche zur Verfügung, bzw. externe Sportangebote (Betriebssport) werden unterstützt, gefördert und/oder initiiert	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen. und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten unterstützen/ermöglichen es, sich regelmäßig zu bewegen (siehe Stufe 3) und Ergonomie wie Stufe 3, und mind. 50 % erfüllen die höchste Stufe der ergonomischen Bewertung und Ein Sportraum bzw. externe Sportangebote werden unterstützt, gefördert/initiiert (siehe Stufe 4) und Für überwiegend stehende und/oder bewegende Tätigkeiten wurde ein ergonomisch schwingender Bodenbelag ausgeführt	60 %	3
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen	Zugang zu Ausbildungs- und Studienplätzen	Zugang zu Ausbildungs- und Studienplätzen	Sicherheitsbedürfnisse	Mind. 1 Nutzer bietet zeitweise den klassischen Zugang zur Ausbildung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen ohne weitere Schwerpunkte für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen ohne weitere Schwerpunkte, aber mit Sprachschulbegleitung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen (inklusive weiterführenden Studiengängen) ohne weitere Schwerpunkte, aber mit Sprachschulbegleitung für seine Mitarbeiter an (im In- und Ausland)	80 %	4



5.2 Wohnimmobilien

In Deutschland sind 2019 rund 42,5 Millionen Wohnungen, mit einer Wohnfläche von rund 3.908 Millionen Quadratmetern, gezählt worden; aufgeteilt auf rund 19,1 Millionen Wohngebäude (Statistisches Bundesamt, 2021). Zwar wurden im Jahr 2021 insgesamt 11 % mehr Wohnungen entwickelt im Vergleich zu 2002, doch die Anzahl an entwickelten Sozialwohnungen im gleichen Vergleichs-fenster ist um 58 % zurückgegangen. Durch die steigenden Mieten und Preise wenden Mieter im Schnitt zwischen 23,7 % und 35,4 % ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für die Miete auf. Ein Anteil von 12,8 % der Mieterhaushalte in Deutschland galt in diesem Zusammenhang im Jahr 2021 als überbelastet (Catella, 2022b).

Damit wird klar, dass das Grundbedürfnis nach (angemessenem) Wohnraum, das eines der physischen Bedürfnisse nach Maslow und ein wichtiges Sozial-Taxonomie-Ziel ist („Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum“), derzeit nicht für alle Nutzer abgedeckt werden kann. Die Aufgabe des Sozialstaates ist es daher, dieses Unterangebot zu beheben, denn Wohnen ist ein soziales Recht der Gemeinschaft (Möller, 2020).

Die Nachfrage nach bezahlbarem und sozialem Wohnraum gerade in Ballungsgebieten nimmt verstärkt zu; der soziale Wohnungsbau muss folglich stärker vorangetrieben werden. Unter dem Begriff „sozialer Wohnungsbau“ versteht man die Bereitstellung von Wohnraum, der mithilfe staatlicher Förderungen errichtet wird. Durch diese Fördermittel kann der Wohnraum preiswerter angeboten werden als gleichwertiger regulär freifinanzierter Wohnraum angeboten werden könnte. Sozialer Wohnungsbau ist vorgesehen für die Bevölkerungsschicht, die sich aufgrund ihrer finanziellen Lage (nahezu) keinen freifinanzierten Wohnraum leisten kann (Ulbricht, 2015). Die Nachfrage nach sozialem Wohnungsbau ist hoch und es kommt hinzu, dass der Bestand an sozialem Wohnungsbau, unter

anderem aufgrund von auslaufenden Belegungsbindungen, in der Tendenz rückläufig ist und die relativ wenigen verfügbaren Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus insbesondere in Großstädten nicht für die Nachfrage ausreichen (Janson, 2021). Die Bundesregierung sieht daher auch die Notwendigkeit von weiterem sozialem Wohnungsbau; es wurden Ziele von jährlich 100.000 neu zu errichtenden Sozialwohnungen kommuniziert (Pestel Institute, 2022). In einigen Gemeinden ist der Bau von Sozialwohnungen mittlerweile zur Auflage geworden. Die „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN) ist das kooperative Baulandmodell der Landeshauptstadt München, unter anderem verpflichtet die Stadt zur Schaffung von gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum (Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2021).

Doch nicht nur die Zurverfügungstellung von (bezahlbarem und/oder sozialem) Wohnraum treibt diese Assetklasse voran. Die Vermischung der Wohn- und Arbeitswelt sowie die demografische Entwicklung stellen ebenfalls weitere Ansprüche an die Assetklasse Wohnen: Wohnraum muss flexibler gestaltbar sein (Anpassung an die Familiensituation und/oder Arbeitssituation), gleichzeitig aber auch barrierefrei (um einer alternden Gesellschaft gerecht zu werden) und bezahlbar. Generationenhäuser und Clusterwohnen sind nur ein paar Ideen bzw. Ansätze, um soziale Wohnimmobilien umzusetzen.

Die Wohnimmobilienexperten haben durchweg die fünf bestehenden Indikatoren des SI Messmodells 1.0 als relevant (25 % bis 55,56 %) bzw. sehr relevant (22,22 % bis 72,22 %) eingestuft; insbesondere der Indikator „Infrastruktur“ wurde von 72,22 % der Experten als sehr relevant und von 25 % der Experten als relevant für Wohnimmobilien beurteilt.

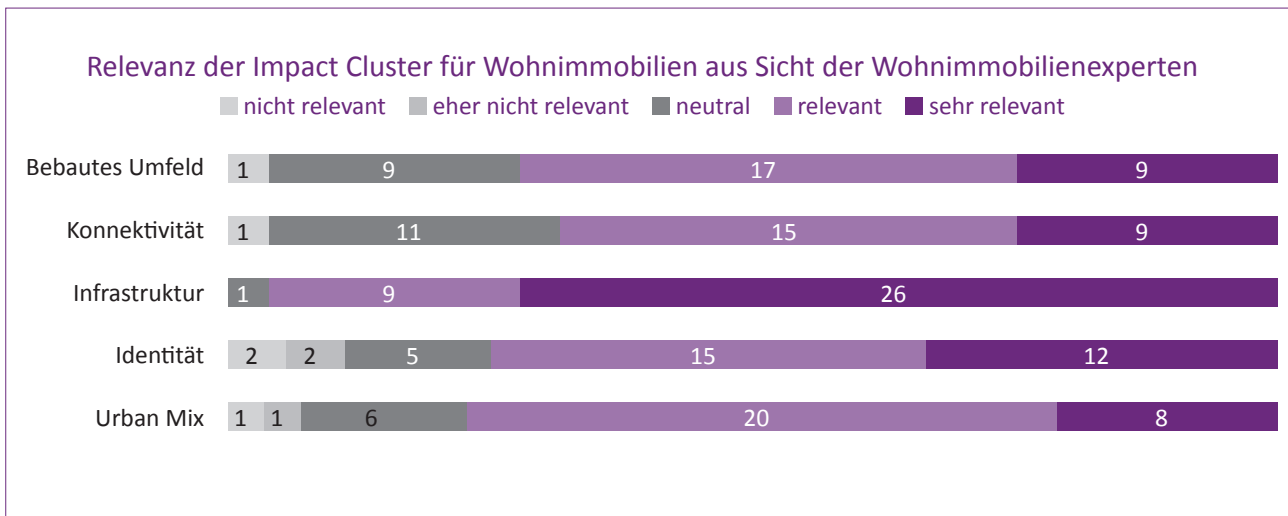


Abbildung 18: Relevanz der Impact Cluster für Wohnimmobilien aus Sicht der Wohnimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)

Auch die drei Hauptziele der Sozial-Taxonomie wurden überwiegend als wichtig (45,71 % bis 48,57 %) bzw. sehr wichtig (22,86 % bis 37,14 %) für die Assetklasse Wohnimmobilien eingestuft.

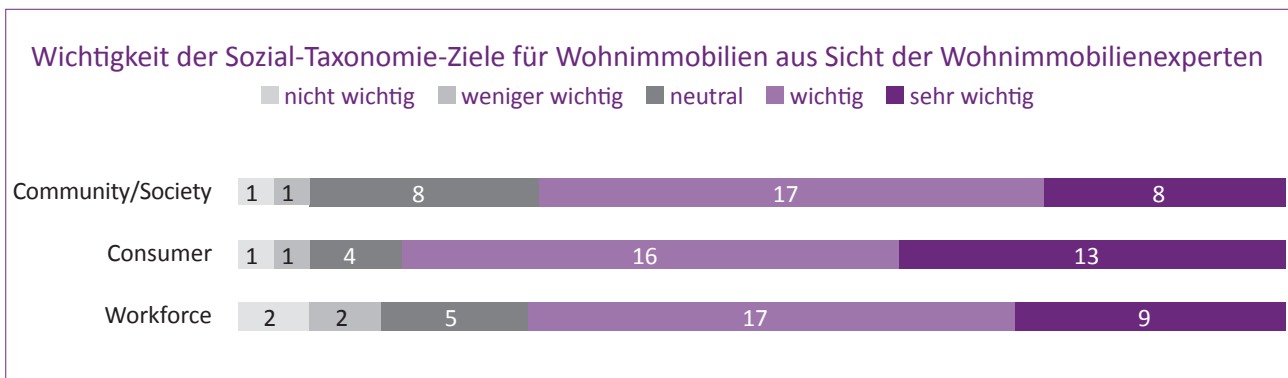


Abbildung 19: Wichtigkeit der Sozial-Taxonomieziele² für Wohnimmobilien aus Sicht der Wohnimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)

Insbesondere das Sozial-Taxonomie-Ziel „Langlebigkeit und Reparierbarkeit von Produkten“, also bei Immobilien die langfristige Nutzbarkeit von Gebäuden, wurde von den Wohnimmobilienexperten mit über 90 % als wichtig bzw. sehr wichtig eingestuft. Der Gedanke der Langfristigkeit spiegelt sich auf Ebene der Nutzer wider: die hohen Anfangsinvestitionen (zum Beispiel Investition in die Nutzung von erneuerbaren Energien) werden auf längere

Sicht Kosten für den Nutzer einsparen (zum Beispiel Einsparung von Nebenkosten durch geringere Energiekosten) und somit deren Netto-Haushaltseinkommen weniger belasten. Gleichzeitig profitiert aber auch der Investor von diesen Investitionen, da eine solche Investition den Wert der Immobilie steigert und auch die OPEX-Kosten senkt, welche nicht direkt an den Nutzer weitergegeben werden können.

>> Im Folgenden wird das spezifische Social-Impact-Assetklassenmodell für die Assetklasse „Wohnimmobilien“ vorgestellt.

² Workforce = Menschenwürdige Arbeit (Arbeiter/Arbeitnehmer); Consumer = Angemessener Lebensstandard & Wohlergehen (Endnutzer/Verbraucher); Community/Society = Integrative und nachhaltige Gemeinschaften & Gesellschaften (Kommunen & die Gesellschaft)

Real Estate Social Impact Scoring Modell 2.0 – Assetklasse Wohnimmobilien											
				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus			Wohnen
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Urban Mix = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Zugänglichkeit von Flächen, Plätzen und Wegen	In Anlehnung an SOC1.6 - Aufenthaltsqualität innen und außen - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und SOC1.6 - Freiraum - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterien-katalog Quartiere - Version 2020): Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Zugänglichkeit von Flächen, Plätzen und Wegen (u. a. Öffentlicher Zugang, Erdgeschoss mit Nutzungs-funktion oder Öffentliche Plätze)	Individualbedürfnisse	Flächen und Wegenetze sind nur für Mieter zugänglich	Flächen (mit u. a. Zusatzan-geboten, Multifunktions-räumen oder Gemeinschafts-räumen, wie z. B. Cafeteria, Fitness, Bibliothek, Wellness, Sauna, aber auch Stau- und Abstellflächen und/oder Garderoben) und Wege-netze sind nur für Mieter zugänglich	begrenzte Flächen sind für die Öffentlichkeit zugäng-lich (z. B. Kantine, Café, Restaurant)	alle Flächen und Wegenetze sind für die Öffentlichkeit zugänglich (inklusive Zusatzangebote, Multifunktionsräume oder Gemeinschaftsräume, wie z. B. Cafeteria, Fitness, Bibliothek, Wellness, Sauna)	alle Flächen und Wegenetz sind für die Öffentlichkeit zugänglich und Einbindung in die Umgebung (u. a. Berücksichtigung landschaftlicher Aspekte, Einbindung in den städtebaulichen Kontext, Einbindung in die über-geordnete Planung und/ oder Einbindung bestehender und identitätsstiftender Landschafts- und Freiraumelemente)	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Angebot von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten Funktionale Ergänzungen	In Anlehnung an SOC1.6 - Aufenthaltsqualität innen und außen - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Angebote zur Kommunikation für Nutzer und für Familien, Kinder und Senioren	Individualbedürfnisse	Kommunikationsfördernde Angebote (innen z. B.: ver-schiedene Kommunikations-zonen oder kommunikations-fördernde Raumgestaltung) oder Gestaltungskonzept für die Außenanlagen (z. B. begehbare Grünflächen) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht	Kommunikationsfördernde Angebote und Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht	Kommunikationsfördernde Angebote und Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und/ oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht und Angebote für Familien, Kinder und Senioren (z. B. Verweil-, Spielflächen)	Kommunikationsfördernde Angebote und Detailliertes Gestaltungskonzept für die Außenanlagen sowie Nutzung der Dachflächen, der Fassade und/ oder des Außenraums (inkl. land-scaping wie Blumen, Sträucher)) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch eine Großzahl (3-4) an inneren Erschlie-ßungen erhöht und Angebote für Familien- Kinder- und Senioren (z. B. Verweil-, Spielflächen)	Kommunikationsfördernde Angebote (durch Zukunftsorientierte Raumkonzepte) und Detailliertes Gestaltungskonzept für die Außen-anlagen sowie Nutzung der Dachflächen, der Fassade und/ oder des Außenraums (inkl. landscaping (Blumen, Sträucher)) und/ oder Aufenthaltsqualität wird durch eine Großzahl (über 5) an inneren Erschließungen erhöht und Angebote für Familien, Kinder und Senioren (z. B. Spielflächen) und Interaktion mit der Kommune (Festivalisierung) und zentrale Lage im (Gesamt-)Quartier	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Verfügbarkeit und Qualität von Parkanlagen/Grün- und Naturflächen und Freiräumen	Verfügbarkeit von Parkanlagen und Freiräumen (u. a. Parks, intensiv bepflanzte Plätze mit Aufenthalts-qualität, begehbare größere Gärten, Naherholungsgebie-te, Grünoasen, Gewässer mit angelegten Wegen etc.)	Individual-bedürfnisse	Grüninseln, Wand-begrünung, punktuelle großflächige Begrünung (green walls) (im/am Objekt)	Bäume und Sträucher am Straßenrand, vertikale Begrünung (im/am Objekt)	begehbare Grünflächen (im/am Objekt)	Parks (outdoor und indoor) (im/am Objekt)	Parkanlagen/ Stadtwald (im/am Objekt) und Festivalisierung und Einbindung in die Umgebung und zentrale Lage im (Gesamt-)Quartier	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Ver-meidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemein-schaften durch Geschäftstätigkeiten	Sicherheit durch ein Sicherheits-konzept	In Anlehnung an SOC1.7 - Sicherheit - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Sicherheitsempfinden und Schutz vor Übergriffen	Sicherheitsbedürfnisse	Gut einsehbare und über-sichtliche allgemeine Flächen (Eingangsbereiche, Haupt-wege, Wege der Innenhöfe) und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks (sofern vor-handen) und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstell-plätzen = rudimentäres Sicherheit-konzept durch bauliche Maßnahmen	Gut einsehbare und über-sichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstell-plätzen und technische Sicherheitsein-richtung(en) (Notfallruf-säulen, Videoüberwachung, Rundsprechanlagen (bei Büro), Sprachalarmierung oder vergleichbare Ein-richtungen) = detailliertes bauliches Sicherheitkonzept	Gut einsehbare und über-sichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstell-plätzen und technische Sicherheitsein-richtung(en) und Einbindung des (Quartiers-) Managements = detailliertes bauliches Sicherheitkonzept mit Bezug zum Management (u. a. Überwachung und übergrei-fende Konzeption)	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgara-gen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahr-radabstellplätzen und technische Sicherheits-einrichtung(en) und Präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Einbrüchen (z. B. Roll-läden in den unteren Geschossen, Alarmanlage, WK Schutzklasse) und Einbindung des (Quartiers-) Managements = ausgefeiltes Sicherheitskonzept mit Bezug zum Management (u. a. Überwachung und übergreifende Konzeption)	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheitseinrichtung(en) und Präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Einbrüchen und Einbindung des (Quartiers-)Managements und der Kommune/Stadt (inkl. Gendergerechte Stadtplanung) = ausgefeiltes Sicherheitskonzept mit Bezug zum Management und zur Kommune (u. a. übergreifendes Sicherheitskonzept im Stadtplan bzw. Ausarbeitung des Konzeptes in Zusammenarbeit mit der Stadt)	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Eingliederung von Menschen mit Behinderungen	Barrierefreiheit/ Behinderten-gerechtigkeit	In Anlehnung an SOC2.1 Barrierefreiheit - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterien-katalog Gebäude Neubau - Version 2018): Erfüllung der Qualitätsstufen 1 bis 5 nach Assetklasse	Soziale Bedürfnisse	Erfüllung der Qualitätsstufe 1 (= bauordnungsrechtliche Anforderungen zur Barriere-freiheit wurden erfüllt)	Erfüllung der Qualitätsstufe 2: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamt-konzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungs-spezifische Gebäude-bereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 3: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungs-spezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 4: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 5: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	60 %	3

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus			Wohnen
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
User Mix = Consumer & Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirt-schaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von kulturellen/kreativen Einrichtungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von kulturellen/kreativen Einrichtungen (u. a. auch Freizeit) (u. a. Kino, Theater, Galerien, (Werks-)Museen, Bücherei, Quartierzentrum, Bürgerhaus, Jugendraum, Senioren-treff, Kegel- und Billardcenter, Tanzschulen, Sauna- und Wellnesszentren etc.)	Selbstverwirklichung	Eine kulturelle/kreative Einrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine kulturelle/kreative Einrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere kulturelle/kreative Einrichtungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer kultu-rellen/kreativen Einrichtung	Dauerhafte Integration einer kostenfreien kulturellen/kreativen Einrichtung	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirt-schaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Sportstätten/-möglichkeiten (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Sportstätten (u. a. Fitness-Studios, Sporthallen und -plätze, Bäder, Sportvereine (keine Verwaltung), Klettergärten, Skater-bahnen, angelegte Laufstrecken etc.)	Individualbedürfnisse	Eine Sportstätte/-möglichkeit ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine Sportstätte/-möglichkeit ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Sportstätten/-möglichkeiten sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer Sportstätte/-möglichkeit	Dauerhafte Integration einer kostenfreien Sportstätte/-möglichkeit	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirt-schaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von sozia-len/gemeinnützigen Einrichtungen sowie Unterstützungsleistungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von sozialen/gemeinnützigen Einrichtungen/Organisationen und Vorhandensein von Unterstützungsleistungen (u. a. Nonprofit-Organisationen, gemeinnützige Orga-nisationen: u. a. Obdachlosenhilfe, Hospize, ärztliche Hilfsdienste, Umwelt-/Naturschutz, Tierschutz etc.)	Soziale Bedürfnisse	Eine soziale/gemeinnützige Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine soziale/gemeinnützige Einrichtung und/oder Unter-stützungsleistung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere soziale/gemein-nützige Einrichtungen und/oder Unterstützungs-leistungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer sozialen/gemeinnützigen Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung	Dauerhafte Integration einer kostenfreien sozialen/gemeinnützigen Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirt-schaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Hotels/Unterbringungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Unterbringungsmöglichkeiten/Hotels im Objekt/Quartier	Selbst-verwirkli-chung	Eine Unterbringungsmöglich-keit/Hotel ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine Unterbringungs-möglichkeit/Hotel ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Unterbringungs-möglichkeiten/Hotels sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer Unter-bringungsmöglichkeit/Hotel	Dauerhafte Integration einer kostenlosen Unterbringungsmöglichkeit/Hotel	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirt-schaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Gastronomie (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von gastronomischen Einrichtungen (u. a. Restaurants, Kneipen, Cafés, Stehimbisse, Bäckereien etc.)	Selbst-verwirklichung	Eine gastronomische Einrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine gastronomische Einrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere gastronomische Einrichtungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer gastronomischen Einrichtung	Dauerhafte Integration von mind. zwei gastronomischen Einrichtungen und durchgängiges Gastronomie-Konzept	20 %	1
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu Bil-dung und lebenslangem Lernen COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur; Kinderbetreuung und Unterstützung für Kinder	Verfügbarkeit und Qualität von Bildungs-/Betreuungsangeboten (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Bildungs-/Betreuungsangeboten im Objekt/Quartier (u. a. Schulen, Universitäten, Freie Bildungsträger und insbesondere auch Kindergärten/Kinderkrippen etc.)	Physische Bedürfnisse	Ein Bildungs-/Betreuungs-angebot ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Bildungs-/Betreuungs-angebot ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Bildungs-/Betreu-ungsangebote sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Bildungs-/Betreuungsangebotes	Dauerhafte Integration eines kostenlosen Bildungs-/Betreuungsangebotes	100 %	5
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirt-schaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Dienstleistungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Dienstleistern im Objekt/Quartier (u. a. Post, Banken, Friseure, Wäscherei, Handwerksbetriebe mit Kundenorientierung wie Schneiderei, Schuhmacher, Schlüsseldienst, aber auch Dienstleistungen für den Haushalt, die Impulse zur Stärkung des Individuums (Empowerment))	Individual-bedürfnisse	Ein Dienstleister ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Dienstleister ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Dienstleister sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Dienstleisters	Dauerhafte Integration von mind. zwei Dienstleistern und Gesamtkonzept (d. h. Abstimmung der integrierten Einheiten)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu gesun-den und nährstoffreichen Lebens-mitteln; Verbesserung des Zugangs zu Trinkwasser von guter Qualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirt-schaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Nahversorgern (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Einrichtungen der Nahversorgung im Objekt/Quartier (u. a. Supermärkte, Lebensmittelmärkte, Drogerien, Wo-chenmärkte, Lebensmittelfachgeschäfte (Fleischer) etc.)	Physische Bedürfnisse	Ein Nahversorger (Basic Needs, z. B. Kiosk) ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Nahversorger (Basic Needs, z. B. Kiosk) ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Ein Nahversorger (Einzelhandel) ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Nahversorgers (Einzelhandel)	Dauerhafte Integration von mind. zwei Nahversorgern (für die Öffentlichkeit) und Events (u. a. Wochenmärkte) und durchgängiges Versorgungskonzept	100 %	5

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Wohnen	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
User Mix = Consumer & Community/Society	CONSUMER Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversorgung einschließlich Pflegediensten COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirt-schaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von medizinischer Versorgung (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Einrichtungen der medizinischen Versorgung im Objekt/Quartier u.a. Ärzte (Allgemeinärzte und Fachärzte), Apotheken, Krankenhäuser, Rehakliniken, Physiotherapeuten, Heilpraktiker, Labore etc. sowie Seniorenpflege-ein-richtungen)	Physische Bedürfnisse	Eine medizinische Versorgungseinrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine medizinische Versorgungseinrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere medizinische Versorgungseinrichtungen sind immer wieder temporär integriert	Dauerhafte Integration einer medizinischen Versorgungs-einrichtung	Dauerhafte Integration von mind. zwei medizinischen Versorgungseinrichtungen und Gesamtkonzept (d. h. Abstimmung der integrierten Einheiten)	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren und sozialen Wohnräumen	Anteil bezahlbarer, aber freifinanzierter Wohnungen und Sozialwohnungen (geförderter Wohnungsbau) im Projekt	Physische Bedürfnisse	0 % bis 20 %	21 % bis 40 %	41 % bis 60 %	61 % bis 80 %	81 % bis 100 %	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Optimierung des Nettoein-kommens der Zielgruppen durch Mietpreisbindung	Sicherung der dauerhaften Bezahlbarkeit über Beschränkung der max. Mieterhöhung gem. Wohnraum-förderbestimmungen: Bindungsfrist in Jahren	Physische Bedürfnisse	10 bis 15 Jahre	16 bis 20 Jahre	21 bis 25 Jahre	26 bis 30 Jahre	über 30 Jahre	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Clusterwohnen (autarke Wohneinheiten unterschiedlicher Größe werden mit gemeinschaft-lichen Räumen zusammen-geschlossen)	Angebot gemeinschaftlicher Wohnformen (z. B. Clusterwohnen oder Wohngemeinschaften) in % der Gesamtfläche (Nutzfläche)	Physische Bedürfnisse	≤ 10 % der Flächen (Nutzfläche) für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 11 % - 20 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 21 % - 30 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 31 % - 35 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 36 % - 45 % (oder mehr) der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	100 %	5

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Wohnen	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
Infrastruktur = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Qualität der Radweginfrastruktur (im Quartier)	In Anlehnung an SITE1.3 - Verkehrsanbindung - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Qualität, Anbindung und Bezug zum Gebäude der Fahrradwege (innerhalb von 500 m)	Sicherheitsbedürfnisse	einseitiger Fahrradweg vorhanden (Teilweise Mischung mit Kfz)	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Teilweise Mischung mit Kfz)	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Regionale Anbindung und Durchgängigkeit	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Überregionale Anbindung (> 10 km) und Durchgängigkeit	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Überregionale Anbindung (> 10 km) und Durchgängigkeit und Befahrbare Zuwegung innerhalb der Grundstücksgrenze führt direkt zum Gebäude/ zu den Abstellanlagen und getrennte Verkehrswege	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Qualität der Fußweginfrastruktur (im Quartier)	In Anlehnung an SITE1.3 - Verkehrsanbindung - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und TEC3.2. Mobilitätsinfrastruktur – Nichtmotorisierter Verkehr - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Qualität, Anbindung und Bezug zum Gebäude der Fußwege (Radius 350 m vom Haupteingang)	Physische Bedürfnisse	Fußwegenetz deckt mind. 50 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mind. 50 % der Wege möglich (ohne Umwege)	Fußwegenetz deckt mehr als 80 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 80 % der Wege möglich (ohne Umwege)	Fußwegenetz deckt mehr als 80 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 80 % der Wege möglich (ohne Umwege) und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) ist vorhanden	Fußwegenetz deckt mehr als 90 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 90 % der Wege möglich (ohne Umwege) und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) ist vorhanden	Fußwegenetz deckt 100 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist uneingeschränkt möglich und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) und flächendeckende Orientierungspläne (z. B. an zentralen Einrichtungen) sind vorhanden und getrennte Verkehrswege	100 %	5
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Erreichbarkeit des ÖPNV (im Quartier)	In Anlehnung an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.4 Verkehrsanbindung - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Erreichbarkeit der nächstgelegenen Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs ÖPNV (Bus, S-Bahn, Tram etc.) (Messung der tatsächlichen Wegstrecken (nicht Luftlinie!) in durchschnittlichen Geh- oder Fahrminuten)	Sicherheitsbedürfnisse	Erreichbarkeit der Haltestelle in 400 m bzw. ≈ 5 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	Erreichbarkeit der Haltestelle in 250 m bzw. ≈ 3 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	Erreichbarkeit der Haltestelle in ≤ 85 m bzw. ≈ 1 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	eigener Anschluss ins bestmögliche ÖPNV-System vor Ort (Haltestelle) und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	eigener Anschluss ins bestmögliche ÖPNV-System vor Ort (Haltestelle) und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde und Erreichbarkeit des nächstgelegenen Haupt-/ Fernbahnhofs in unter 15 min.	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur; Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Präsenz (alternativer) Mobilitätsangebote und Sharing Services/ Sharing-Plattformen	In Anlehnung an TEC3.1 - Mobilitätsinfrastruktur - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und TEC3.1. Mobilitätsinfrastruktur - Motorisierter Verkehr - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) * in Bezug auf die baurechtlich geforderten Pkw- und Zweirad-Stellplätze bzw. realisierten (soweit keine baurechtliche Forderung vorliegt)	Individualbedürfnisse	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (bis 1 % (mind. jedoch 1 Ladestation)) *	ausreichende Parkmöglichkeiten (PkW, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (2-10 %) * und Stellplätze für Mobilitäts-Sharing (Car-, Roller-, Bike-Sharing etc.) in unmittelbarer Nähe zum Eingang (max. 350 m/gut zugänglich am Gebäude vorhanden) oder Gebäude liegt innerhalb des Geschäftsgebiets eines Free-Floating-Anbieters	ausreichende Parkmöglichkeiten (PkW, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (10-25 %) * und ein Sharing Service (Auto, Fahrrad oder Scooter) innerhalb von max. 5 Gehminuten	ausreichende Parkmöglichkeiten (PkW, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (26-50 %) * und mehrere Sharing Services innerhalb von max. 5 Gehminuten und Anbieten von Schulungen sowie Nutzung eines Mobilitätsbudgets	ausreichende Parkmöglichkeiten (PkW, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (über 75 %) * bzw. 100 Ladesäulen und mehrere Sharing Services innerhalb von max. 5 Gehminuten und Anbieten von Schulungen sowie Nutzung eines Mobilitätsbudgets oder nahtloser Verkehrsmittelwechsel möglich (kein eigenes Transportmittel notwendig) harmonized modal split	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets/ Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus			Wohnen
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Identität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaf-ten durch Geschäftstätigkeiten	Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität (Quartier)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterien-katalog Gebäude Neubau - Version 2018) und an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.3 Quartiersmerkmale - Standort-merkmale - Version V 2015/2017): Beschreibung des subjektiven und gefühlorientierten Gesamtbilds der Mehrzahl der Bevölkerung/Einordnung und Bewertung des Standortes (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltig-keit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise erschwert)	Selbstverwirklichung	Standort mit neutralem Image; weder positive noch negative Ausstrahlungswirkung. → akzeptables Image für die vorgesehene Nutzung/für das Gebäude bzw. neutrale und nutzungsoffene Ausstrahlung des Standortes	Standort mit lokal positiver Ausstrahlung → Gutes Image für das Gebäu-de/den Standort aufgrund der Lage/Adresse im Quartier	Standort mit lokal und regional positiver Ausstrahlung und/oder exponierter Lage im Quartier → Gutes Image für das Gebäu-de/den Standort aufgrund der Lage/Adresse im Quartier	Standort mit regional und überregional positiver Ausstrahlung → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung	Standort mit regional und überregional positiver Ausstrahlung und Standort ist Auftakt und Adresse des Quartiers → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung und der Standort hat durch Lage oder Historie einen herausgestellten Stellenwert.	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaf-ten durch Geschäftstätigkeiten	Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität (Objekt)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterien-katalog Gebäude Neubau - Version 2018): Einflussnahme des Gebäudes auf den Standort oder das Quartier (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltig-keit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise erschwert)	Selbstverwirklichung	Gebäude mit neutralem Image; weder positive noch negative Ausstrahlungswirkung → akzeptables Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ordnet sich in die bestehende Struktur ein	Gebäude mit lokal positiver Ausstrahlung → gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ergänzt das Quartier durch eigenständige Ausstrahlung und Charakter und hat einen regionalen Einzug	Gebäude mit lokal und regional positiver Ausstrahlung → gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ergänzt das Quartier durch eigenständige Ausstrahlung und Charakter und hat einen regionalen Einzug	Gebäude mit regional und überregional positiver Ausstrahlung. → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung im Quartier	Gebäude mit regional und überregional positiver Ausstrahlung → sehr gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung hat eine Adresswirkung auf das Quartier. Überregionaler Einzug durch Nutzung bzw. Gebäude	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaf-ten durch Geschäftstätigkeiten	Diversifizierung der Zielgruppe/ Synergiepotenziale (Quartier)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018), SOC3.2 - Soziale und Funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) und das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.3 Quartiersmerkmale - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Synergiepotenziale und soziale und funktionale Einbindung und Qualifizierung der sozialen Mischung (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwiefern das Zusammenspiel mit der direkten Nachbarschaft die Nachhaltigkeit der Nutzung unterstützt (Synergien) oder möglicherweise erschwert (Konflikte))	Selbstverwirklichung	Standort mit neutralen Nutzungen im Umfeld, die weder positiv noch negativ wirken (= isoliertes Quartier mit wenigen Einbindungen in bestehende Strukturen)	Standort mit einigen positiven Nutzungen im Umfeld (= Eingliederung in bestehende Bauweise) und Der soziale (Bevölkerungsstruktur, Wohn- und Arbeitstypologien) und funktionale Kontext (Nutzungsstruktur, soziale und öffentliche Einrichtungen, Gewerbe und Nahversorgung) des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt	Standort mit positiven Nutzungen im Umfeld (= Öffnung des Quartiers ggü. der Umgebung (z. B. Einbindung in öffentliche Netzwerke) und Verschmelzung mit bestehender Struktur) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Standortumfeld mit einigen ähnlichen oder ergänzenden Nutzungen, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine erhebliche Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Standortumfeld mit vielen ähnlichen oder ergänzenden Nutzungen, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine hohe Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaf-ten durch Geschäftstätigkeiten	Diversifizierung der Zielgruppe/ Synergiepotenziale (Objekt)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und SOC3.2 - Soziale und Funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Synergiepotenziale durch Clusterbildung und soziale und funktionale Einbindung und Qualifizierung der sozialen Mischung (Synergieeffekt Beispiele: Technisch: SmartGrid; Ökonomie: Zulieferer, Aftersale, Anziehungskraft für weitere Nutzungen oder Unternehmen etc.; Mischung/Nutzung: Supermarkt, Büro, Gewerbe, Symbiose (z. B. Akademie – Hotel, Büropark – Boardinghouse); Sozial: KiTa, Freizeit (Restaurant, Fitness etc.))	Selbstverwirklichung	Gebäude mit neutraler sich eingliedernder Nutzung und Ausstrahlung auf Umgebung	Gebäude mit positiver sich eingliederter Nutzung und Ausstrahlung auf Umgebung und Der soziale (Bevölkerungsstruktur, Wohn- und Arbeitstypologien) und funktionale Kontext (Nutzungsstruktur, soziale und öffentliche Einrichtungen, Gewerbe und Nahversorgung) des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt	Gebäude/Nutzung mit mindestens zwei Synergieeffekten auf technischer oder ökonomischer, Nutzungs- oder sozialer Ebene, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine hohe Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Gebäude/Nutzung mit mindestens drei Synergieeffekten (wie Stufe 2) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Gebäude/Nutzung mit mindestens drei Synergieeffekten (wie Stufe 2) und Es gibt eine neue Nutzung/ein neues Gebäude für das Quartier, welche/s ein regionales Alleinstellungsmerkmal hat bzw. eine überregionale Frequentierung nach sich zieht und/oder neue Nutzungen/Arbeitgeber/Freizeitattraktoren anzieht (z. B. Outlet-City, Erlebniswelten etc.) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	20 %	1

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets /Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned /Social Impact Light	Contribute to Solution (IMP) = Social Impact /Social Impact Focus			Wohnen	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Bebautes Umfeld = Consumer & Community/Society	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität; Gewährleistung von gesunden und sicheren Produkten und Dienstleistungen; Langlebigkeit und Reparierbarkeit der Produkte/Güter COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Recyclingfreundliche Baustoffwahl und Rückbaufreundliche Baukonstruktion	In Anlehnung an TEC1.6 - Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Neubau - Version 2018): Recyclingfreundliche Baustoffwahl und Rückbaufreundliche Baukonstruktion der relevanten Regelbauteile (RBT: Außenwände, Innenwände, Decken, Dächer, Tragwerk, Gründung)	Individualbedürfnisse	Teilweise (d. h. 20-30 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl	Teilweise (d. h. 20-30 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl und rückbaufreundliche Baukonstruktionen wurden für einen Teil der RBT berücksichtigt	Überwiegend (d. h. 60-70 %) Recyclingfreundliche Baustoffauswahl und überwiegend (d. h. 60-70 %) rückbaufreundliche Baukonstruktion	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl (regional) und überwiegend rückbaufreundliche Baukonstruktion	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl (überwiegend regional) und überwiegend (d. h. 60-70 %) rückbaufreundliche Baukonstruktion und CO2-neutral und Aufnahme in einen Rohstoff-Kataster (z. B. Madaster)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Arten der Energienutzung	Arten der (nachhaltigen) Energienutzung	Individualbedürfnisse	Ergänzung der traditionellen Energieerzeugung (Gas, Fernwärme, Öl) durch regenerative Energien (Panels) ergänzt	autarke umweltfreundliche Energieerzeugung (BHKW, Solar)	CO2-Neutralität/Klimaneutralität	CO2-Neutralität/Klimaneutralität und aktives Energiemanagement (auch für die Umgebung)	CO2-Neutralität/Klimaneutralität und aktives Energiemanagement (auch für die Umgebung) und Beachtung der Greenhouse Gas Protocol	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung durch Architektur (Vielfalt/Gebäudegestaltung/Nutzerorientierung/Wiederverwendung von Raum)	In Anlehnung an SOC3.1 - Städtebau - soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) und PRO1.6 - Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung	Individualbedürfnisse	Es liegt eine Analyse/ Bestandsuntersuchung von Stadtgestalt und Stadtstrukturen, des Erschließungsnetzes, der formell und informell übergeordneten Planung und der bestehenden und identitätsstiftenden Gebäude vor. und Die Einbindung wird im städtebaulichen Konzept nachvollziehbar aus den Erkenntnissen der Analyse/ Bestandsuntersuchung hergeleitet (Erläuterung).	Leitfaden für die Gestaltung der Architektur, der für den Entwurf wichtige Elemente definiert, dabei aber genug Gestaltungsspielraum für den einzelnen Architekten lässt (z. B. Fassadengliederung etc.)	Leitfaden, der über die volumetrischen Vorgaben des Bebauungsplanes hinaus Regeln zur Charakteristik der Volumen enthält (Transparenz, Durchlässigkeit, Massivität, Kanten, Linien etc.) und somit den Gesamteindruck des Gebietes wesentlich beeinflusst und Materialkonzept für die Architektur, das dem Quartier einen gestalterischen Mehrwert verschafft (Kohärenz, lokale Materialien, regionale Besonderheiten/Baukultur, Charakteristik allgemein, Stahl, Glas, Putz, Stein, Mindest- und/oder Maximal-Verhältnisse etc.)	Durchführung von Wettbewerben o.ä. und Ausführung der Entwürfe/Beauftragung und gezielte Berücksichtigung der Wirkung der Bebauung auf die Nutzer	Durchführung von Wettbewerben o.ä. und Ausführung der Entwürfe/Beauftragung und gezielte Berücksichtigung der Wirkung der Bebauung auf die Nutzer und Anerkennung für gute gestalterische und baukulturelle Qualität und/oder Auszeichnung des fertiggestellten Projektes (Architekturpreis, DGNB Diamant)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Witterung/anthropogene Faktoren/ Naturkatastrophen (Schutz vor Sonne/Hitze/Kälte/Sturm/Starkregen/Hochwasser/Erdbeben/...)	Erhalt der Aufenthaltsqualität bei widriger Witterung bzw. unter dem Einfluss von anthropogenen Faktoren oder Naturkatastrophen (Schutz vor Sonne/Hitze/Kälte/Sturm/Starkregen/Hochwasser/Erdbeben/...)	Soziale Bedürfnisse	Üblicher Schutz vor widriger Witterung	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor drei Witterungseffekten/ anthropogenen Faktoren/ möglichen Naturkatastrophen	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor drei Witterungseffekten/ anthropogenen Faktoren/ möglichen Naturkatastrophen	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor drei Witterungseffekten/ anthropogenen Faktoren/ möglichen Naturkatastrophen	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor mindestens vier Witterungseffekten/ anthropogenen Faktoren /möglichen Naturkatastrophen	60 %	3
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Versiegelungsgrad der gesamten gebauten und unbebauten Fläche	In Anlehnung an ENV2.3 Flächeninanspruchnahme - Ökologische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Versiegelungsgrad	Individualbedürfnisse	Bis 90 %	Bis 80 %	Bis 70 %	Bis 60 %	Bis 50 %	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Einflussnahme des Nutzers (u. a. durch Smart-Building-Elementen)	In Anlehnung an SOC1.5 - Einflussnahme des Nutzers - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (3.1.6 Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit - Soziokulturelle Qualität - Version V 2015/2017): Raumweise oder durch Nutzer/Nutzergruppen individuell beeinflussbare Funktionen (Lüftung, Sonnen- und/oder Blendschutz, Raumtemperaturen, Beleuchtung)	Individualbedürfnisse	Zonenweise (mehr als 3 Personen) beeinflussbarer Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur (u. a. durch Elemente von Smart Building (smarte Rollos zum Sonnenschutz))	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur und Zonenweise beeinflussbarer Luftaustausch und automatische Lüftungsabschaltung bei Öffnung von Fenstern/Balkontüren (Smart Building)	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch und einstellbare Temperatur und fensterweise beeinflussbarer Sonnenschutz und Blendschutz und beeinflussbare Tageslichtlenkung und Kunstlichtsteuerung pro Arbeitsplatz (Smart Building inklusive individueller Beeinflussungsmaßnahmen)	Zonenweise bedarfsabhängige Regelung mit individuellen Einstellmöglichkeiten über ein zentrales Steuerungssystem/Smartphone bezüglich Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und Temperatur (Smart Building inklusive individueller Beeinflussungsmaßnahmen + integriertes IOT-Konzept)	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Wohnen	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Bebautes Umfeld = Consumer & Community/Society	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Luftverschmutzung und Lärmschutz	In Anlehnung an TEC 1.2 - Schall-schutz - technische Qualität, SOC1.3 - akustischer Komfort - Soziokultu-relle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018)	Individualbedürfnisse	Erfüllung der bauordnungs-rechtlichen Anforderungen an den Lärmschutz im Ge-bäude vor Außenlärm und Erfüllung der bauordnungs-rechtlichen Anforderungen an die Luftqualität im Gebäude	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 1 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Überererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 2 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Überererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 3 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Überererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 4 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Überererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Sustainability/Zertifizierung	Zertifizierung unter Nachhaltigkeits- und sozialen Gesichtspunkten (oder Erfüllung entsprechender Kriterien)	Individualbedürfnisse	DGNB Bronze oder gleich-wertiges Label/Erfüllung der Kriterien und WELL bronze oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB silber oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL bronze oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB gold oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL silber oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB platin oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL gold oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB platin oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien oder WELL platin oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	40 %	2
Konnektivität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäfts-tätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Social Network/Community (im Quartier)	In Anlehnung an TEC2.4 - Smart Infrastructure - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Informa-tion und Vernetzung der Nutzer und der Öffentlichkeit über (digitale) Medien	Soziale Bedürfnisse	Bei Einzug und bei Änder-ungen des Angebotes werden die Bewohner/Nutzer des Objekts/Quartiers über die digitalen Angebote informiert	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber ohne eine Möglic-keit des Austauschs der Nutzer	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber mit Chat und Kom-mentarfunktion	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber (aber in Zusam-menarbeit mit den Nutzern) mit Chat und Kommentarfunktion	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber (aber in Zusam-menarbeit mit den Nutzern) mit Chat und Kommentarfunktion	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäfts-tätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Feedback der Gebäude-nutzer durch Umfragen	In Anlehnung an Well v2 (Q3 2022) Occupant Survey (C04): Feedback der Gebäudenutzer durch Umfragen von Dritten oder durch eigene Um-fragen zu ihrer Gesundheit, ihrem Wohlbefinden und ihrer Zufrieden-heit mit ihrer Umgebung eingeholt	Individualbedürfnisse	Es werden bei Bedarf punktuell Umfragen unter Nutzern vorgenommen (z. B.: Straßenumfragen)	Es werden regelmäßig punktuell Umfragen unter Nutzern vorgenommen (z. B.: Straßenumfragen)	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefor-dert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen.	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefor-dert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen und Die Analyse der Antworten wird von einem qualifizierten Umfrageexperten durchgeführt	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefor-dert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen. und Die Analyse der Antworten wird von einem qualifizierten Umfrageexperten durchgeführt. und Strategien zur Verbesserung der nicht erreichten Zufriedenheitsschwellenwerte	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäfts-tätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Nutzung der Kommunikationskanäle für gesellschaftlich relevante Informationen	Kommunikation von wesentlichen Nachrichten und Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Individualbedürfnisse	Punktuelle Kommunikation von wesentlichen Nachrichten	Regelmäßige Kommunikation von wesentlichen Nachrichten	Punktuelle Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Regelmäßige Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Eigene Kampagnen zur Unterstützung gesellschaftlich relevanter Themen	40%	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets /Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned /Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact /Social Impact Focus		Wohnen	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Konnektivität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	(Quartiers-)Management	Vorhandensein eines (übergreifenden) Managements u. a. zur Vernetzung der Nutzer, der Öffentlichkeit und der Stadt	Individualbedürfnisse	passives (Quartiers-)Management (z. B. durch die Stadt/Kommune)	zentrale Ansprechperson	aktives (Quartiers-)Management	aktives (Quartiers-)Management und Zusammenarbeit mit der Stadt	aktives (Quartiers-)Management und Zusammenarbeit mit der Stadt und Veranstaltungen/Events	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen (Planung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Mitbestimmung/ Konzeptuelle Integration/Partizipation/ Beteiligung von Interessengruppen im Rahmen der Planung	Individualbedürfnisse	Information der Zielgruppen	Konsultative Nutzerbeteiligung/ Beratung	Mitbestimmung durch Zielgruppen	Konzeptuelle Integration der Zielgruppen	Konzeptuelle Integration und Möglichkeit, sich an der ökonomischen Realisierung des Projekts zu beteiligen	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept (Umsetzung der Planung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept (Umsetzung der Planung)	Individualbedürfnisse	Die Anregungen und Vorschläge aus der partizipativen Phase sind klar und transparent aufgelistet sowie im Planungsprozess behandelt und ggf. weitergeführt. Der Abwägungsprozess und die Entscheidungsergebnisse für die einzelnen Vorschläge sind dokumentiert.	Es wurden Vorschläge umgesetzt und die Umsetzung wird nachverfolgt sowie evaluiert. Ggf. werden Optimierungen vorgenommen.	Bis zu 20 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden.	Bis zu 50 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses haben den Gesamtansatz beeinflusst und lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden.	Mehr als 50 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses haben den Gesamtansatz in maßgeblicher Weise beeinflusst und lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden.	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen (Nutzung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Mitbestimmung/ Konzeptuelle Integration/Partizipation/ Beteiligung von Interessengruppen im Rahmen der Nutzung	Individualbedürfnisse	Information der Nutzer	Konsultative Nutzerbeteiligung/ Beratung	Mitbestimmung durch Nutzer	Konzeptuelle Integration der Nutzer	Konzeptuelle Integration der Nutzer und der Nachbarschaft	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Digitale Infrastruktur	Freier Zugang zu einem leistungsfähigen Breitbandnetz mit einer Downloadgeschwindigkeit von mind. > 50Mbit/s	Soziale Bedürfnisse	Freies WLAN für Nutzer	Freies WLAN im öffentlichen Raum	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informationsplattform	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informations- und Interaktionsplattform	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informations- und Interaktionsplattform und digitale Einbindung des Gebäudes in seine Umgebung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Datenauswertung und Nutzung von erfassten Daten	In Anlehnung an TEC2.4 - Smart Infrastruktur - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Nutzung von erfassten Daten (Daten zu den Handlungsfeldern Verwaltung, Gesundheit, IT-Infrastruktur, Handel, Energie und Umwelt, Sicherheit, Gesellschaft, Datenplattform, Mobilität, Bildung etc., die während Planung, Bau und Nutzung des Quartiers/ Standorts erhoben werden, stehen unter Berücksichtigung des Datenschutzes zur Verfügung.)	Individualbedürfnisse	Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden erhoben und dem Management zur Verfügung gestellt	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden den Nutzern aufbereitet zur Verfügung gestellt (z. B. Luftqualität)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden zur Steuerung von Elementen im Objekt/ Quartier genutzt (z. B. Lichtsteuerung, Verkehr etc.)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden mit der Kommune/Verwaltung geteilt (z. B. Umweltdaten zu Luftbelastung, Klimadaten, Daten zu Mobilität etc.)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern stehen zu Forschungszwecken bereit	40 %	2



5.3 Senior Living

„Plane dein Leben, bevor andere über dich entscheiden.“ (Lötzerich-Bernhard, 2022) Diese These vertrat Pastor Gottlob Ling und gründete unter diesem Leitmotiv ein Sozialwerk, welches seit 1971 den Fokus auf das bedarfsgerechte Wohnen von Senioren legte. Dieses Zitat ist über 50 Jahre alt, es hat aber, auch aufgrund des demographischen Wandels, nicht an Aktualität verloren (Kräuter, 2022). Prognoseberechnungen von 2017 bis 2040 ergeben, dass es einen überdurchschnittlichen Anstieg bei der Bevölkerungsgruppe im Rentenalter von 23,0 % in diesem Zeitraum geben wird. Auf der anderen Seite wird ein Rückgang bei der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter um 11,0 % erwartet. Das Durchschnittsalter in der deutschen Gesellschaft soll bis 2040 um 1,6 Jahre auf 45,9 Jahre steigen (BBSR, 2021a). Diese Entwicklungen werden dabei nicht nur für Deutschland, sondern in weiten Teilen für Europa erwartet. So werden bis zum Jahr 2070 30 % der europäischen Bevölkerung älter als 65 Jahre alt sein (Europäische Kommission, 2020).

Durch diese Alterung der Gesellschaft, der potenziellen und gegenwärtigen Mieter und demnach auch der Vermieter, werden sich auch Wohnbedürfnisse ändern und neue Haushaltsformen vermehrt nachgefragt werden, wie beispielsweise minimierter Wohnraumbedarf (Ringel & Warner, 2015). Es entsteht eine Verschiebung der Wohnbedürfnisse. Neben der unmittelbaren Umgebung, die im Alter immer mehr an Wichtigkeit gewinnt, weswegen sich öffentlicher Personennahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Plätze der sozialen Interaktion in dieser befinden sollten, zählen zur objektiven Beurteilung für die Beschaffenheit der Wohnung – abgesehen von einer barrierefreien Planung – beispielsweise aufgrund der eingeschränkten Mobilität auch große Fenster für helle Räume (Wilkes, 2016).

Unter Betrachtung der Demographie ist der Bereich „Senioren und Pflegebedürftige“ daher in der Immobilienwirtschaft nicht mehr wegzudenken. Die Marktteilnehmer platzieren sich dabei zwischen dem freifinanzierten „eigenständigen barrierefreien Seniorenwohnen“ und dem Betreuten Wohnen auf der einen Seite und dem streng regulierten sowie eingeschränkten Markt der vollstationären Pflegeheime auf der anderen Seite.

Hierbei trifft die Nachfrage nach eigenständigem Wohnen mit Zugang zu Service- und Betreuungsleistungen, ergänzt um ambulante Pflege oder Tagespflege, derzeit noch auf ein sehr geringes Angebot. Zielgruppen sind insbesondere Alleinstehende und Senioren mit Unterstützungsbedarfen, die etwas weniger Wohnraum benötigen und sich eine zentrale Lage mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung in durchmischten Quartieren wünschen. Neben haushaltsnahen Dienstleistungen (Reinigung, Wäsche etc.) können weitere bedarfsgerechte Angebote (Veranstaltungen u. a.) das Spektrum erweitern bis hin zur vollumfänglichen Pflegeversorgung durch ambulante Pflegedienste.

Senior Living bedingt mehr als nur eine Nutzergruppe: Neben den Bewohnern sind auch Arbeitnehmer (u. a. für die Pflege) Nutzer dieser Immobilien. Die Immobilie muss daher nicht nur für ihre Bewohner einen guten Aufenthaltsqualität und Annehmlichkeiten bieten, sondern auch für die (indirekten) Nutzer. Eine gute Arbeitsatmosphäre, schön gestaltete Rückzugsräume und gesundheitsfördernde Angebote sind nur ein paar der Möglichkeiten, die einen sozialen Mehrwert für die Arbeitnehmer schaffen können.

Die Senior-Living-Experten haben durchweg die fünf bestehenden Indikatoren des SI Messmodells 1.0 als relevant (33,07 % bis 64,57 %) bzw. sehr relevant (12,60 % bis

62,20 %) eingestuft; der Indikator „Infrastruktur“ ist dabei insbesondere durch seine hohe Bewertung aufgefallen: er ist mit 33,07 % (42 von 126 Antworten) als relevant bzw. mit 62,20 % (79 von 126 Antworten) als sehr relevant eingestuft worden (siehe **Abbildung 20**).

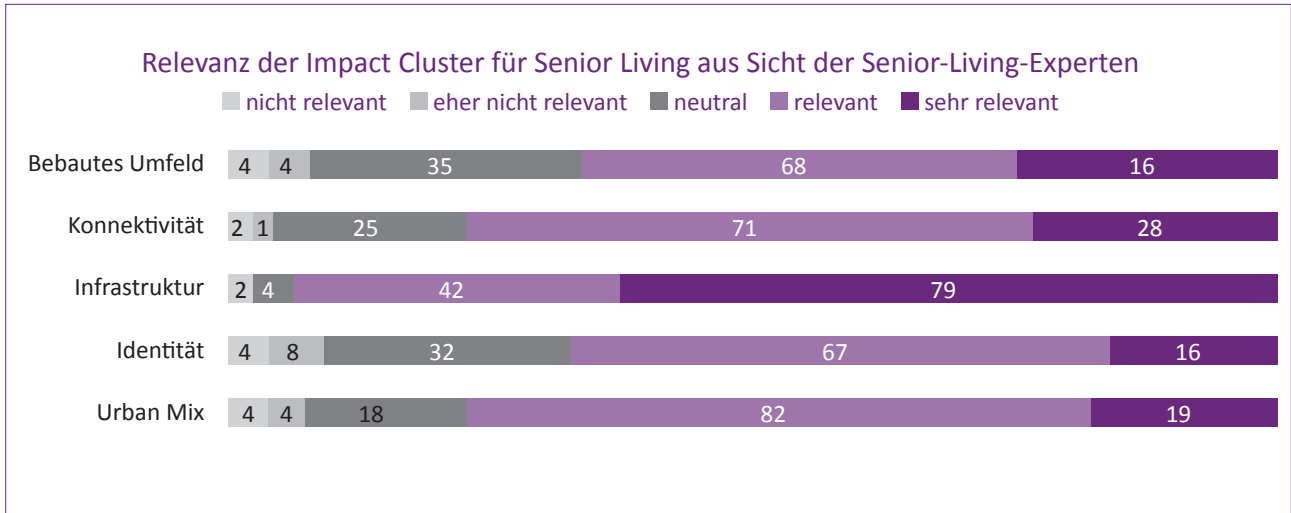


Abbildung 20: Relevanz der Impact Cluster für Senior Living Immobilien aus Sicht der Senior-Living-Experten (eigene Auswertung, 2022)

Auch die drei Hauptziele der Sozial-Taxonomie wurden überwiegend als wichtig (38,89 % bis 52,38 %) bzw. sehr wichtig (30,16 % bis 50 %) für die Assetklasse Senior Living eingestuft; vor allem das Hauptziel „Angemessener Lebensstandard und Wohlergehen (Stakeholder: Endnutzer/Verbraucher)“ wurde hierbei von 50 % der Experten als sehr wichtig angesehen.

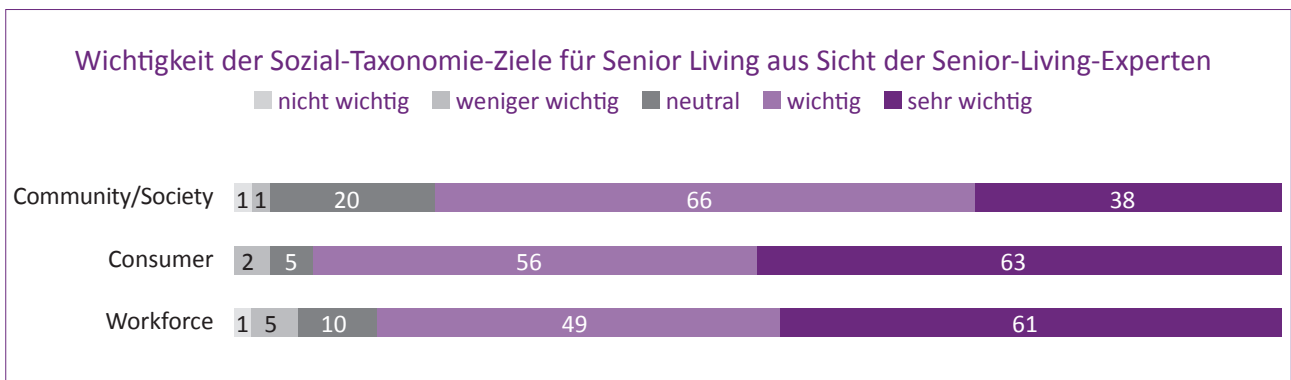


Abbildung 21: Wichtigkeit der Sozial-Taxonomie-Ziele³ für Senior Living Immobilien aus Sicht der Senior-Living-Experten (eigene Auswertung, 2022)

Insbesondere die Sub-Ziele der Sozial-Taxonomie „Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum“ (34 von 35 Antworten = 97,14 %) und „Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversorgung einschließlich Pflegediensten“ (32 von 35 Antworten = 91,42 %) sowie des Hauptziels „Angemes-

sener Lebensstandard und Wohlergehen“ (Stakeholder: Endnutzer/Verbraucher) wurden im Rahmen der langen Umfrage als wichtig bzw. sehr wichtig in dieser Assetklasse eingestuft, was die vorgenannten Workshop-Ergebnisse bestätigt.

>> Im Folgenden wird das spezifische Social-Impact-Assetklassenmodell für die Assetklasse „Senior Living“ vorgestellt.

³ Workforce = Menschenwürdige Arbeit (Arbeiter/Arbeitnehmer); Consumer = Angemessener Lebensstandard & Wohlergehen (Endnutzer/Verbraucher); Community/Society = Integrative und nachhaltige Gemeinschaften & Gesellschaften (Kommunen & die Gesellschaft)

Real Estate Social Impact Scoring Modell 2.0 – Assetklasse Senior Living											
				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus			Senior Living
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Urban Mix = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Zugänglichkeit von Flächen, Plätzen und Wegen	In Anlehnung an SOC1.6 - Aufenthaltsqualität innen und außen - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und SOC1.6 - Freiraum - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Atmosphäre und Aufenthalts-qualität durch Zugänglichkeit von Flächen, Plätzen und Wegen (u. a. Öffentlicher Zugang, Erdgeschoss mit Nutzungs-funktion oder Öffentliche Plätze)	Individualbedürfnisse	Flächen und Wegenetze sind nur für Mieter zugänglich	Flächen (mit u. a. Zusatzan-geboten, Multifunktions-räumen oder Gemeinschafts-räumen, wie z. B. Cafeteria, Fitness, Bibliothek, Wellness, Sauna, aber auch Stau- und Abstellflächen und/oder Garderoben) und Wege-netze sind nur für Mieter zugänglich	begrenzte Flächen sind für die Öffentlichkeit zugäng-lich (z. B. Kantine, Café, Restaurant)	alle Flächen und Wegenetze sind für die Öffentlichkeit zugänglich (inklusive Zusatzangebote, Multi-funktionsräume oder Gemein-schaftsräumen, wie z. B. Cafeteria, Fitness, Bibliothek, Wellness, Sauna)	alle Flächen und Wegenetze sind für die Öffentlichkeit zugänglich und Einbindung in die Umgebung (u. a. Berücksichtigung landschaftlicher Aspekte, Einbindung in den städte-baulichen Kontext, Einbindung in die übergeordnete Planung und/oder Einbindung bestehender und identitätsstiftender Landschafts- und Freiraum-elemente)	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Angebot von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Funktionale Ergänzungen.	In Anlehnung an SOC1.6 - Aufenthaltsqualität innen und außen - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch An-gebote zur Kommunikation für Nutzer und für Familien, Kinder und Senioren	Individualbedürfnisse	Kommunikationsfördernde Angebote (innen z. B.: ver-schiedene Kommunikations-zonen oder kommunikations-fördernde Raumgestaltung) oder Gestaltungskonzept für die Außenanlagen (z. B. begehbare Grünflächen) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht	Kommunikationsfördernde Angebote und Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht	Kommunikationsfördernde Angebote und Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht und Angebote für Familien, Kinder und Senioren (z. B. Verweil-, Spielflächen)	Kommunikationsfördernde Angebote und Detailliertes Gestaltungskonzept für die Außenanlagen sowie Nutzung der Dachflächen, der Fassade und/ oder des Außenraums (inkl. land-scaping wie Blumen, Sträucher)) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch eine Großzahl (3-4) an inneren Erschlie-ßungen erhöht und Angebote für Familien, Kinder, und Senioren (z. B. Verweil-, Spielflächen)	Kommunikationsfördernde Angebote (durch Zukunftsorientierte Raumkonzepte) und Detailliertes Gestaltungskonzept für die Außenanlagen sowie Nutzung der Dachflächen, der Fassade und/oder des Außenraums (inkl. landscaping (Blumen, Sträucher)) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch eine Großzahl (über 5) an inneren Erschließungen erhöht und Angebote für Familien, Kinder und Senioren (z. B. Spielflächen) und Interaktion mit der Kommune (Festivalisierung) und zentrale Lage im (Gesamt-)Quartier	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Verfügbarkeit und Qualität von Park-anlagen/Grün- und Naturflächen und Freiräumen	Verfügbarkeit von Parkanlagen und Freiräumen (u. a. Parks, intensiv bepflanzte Plätze mit Aufenthalts-qualität, begehbare größere Gärten, Naherholungsgebie-te, Grünoasen, Gewässer mit angelegten Wegen etc.)	Individual-bedürfnisse	Grüninseln, Wand-begrünung, punktuelle großflächige Begrünung (green walls) (im/am Objekt)	Bäume und Sträucher am Straßenrand, vertikale Begrünung (im/am Objekt)	begehbare Grünflächen (im/am Objekt)	Parks (outdoor und indoor) (im/am Objekt)	Parkanlagen/Stadtwald (im/am Objekt) und Festivalisierung und Einbindung in die Umgebung und zentrale Lage im (Gesamt-)Quartier	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Ver-meidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaf-ten durch Geschäftstätigkeiten	Sicherheit durch ein Sicherheitskonzept	In Anlehnung an SOC1.7 - Sicherheit - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Sicherheitsempfinden und Schutz vor Übergriffen	Sicherheitsbedürfnisse	Gut einsehbare und über-sichtliche allgemeine Flächen (Eingangsbereiche, Haupt-wege, Wege der Innenhöfe) und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks (sofern vor-handen) und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstell-plätzen = rudimentäres Sicherheit-konzept durch bauliche Maßnahmen	Gut einsehbare und über-sichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstell-plätzen und technische Sicherheitsein-richtung(en) (Notfallruf-säulen, Videoüberwachung, Rundsprechanlagen (bei Büro), Sprachalarmierung oder vergleichbare Ein-richtungen) = detailliertes bauliches Sicherheitkonzept	Gut einsehbare und über-sichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstell-plätzen und technische Sicherheitsein-richtung(en) und Einbindung des (Quartiers-) Managements = detailliertes bauliches Sicherheitkonzept mit Bezug zum Management (u. a. Überwachung und übergrei-fende Konzeption)	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgara-gen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheits-einrichtung(en) und Präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Einbrüchen (z. B. Roll-läden in den unteren Geschossen, Alarmanlage, WK Schutzklasse) und Einbindung des (Quartiers-) Managements = ausgefeiltes Sicherheitskonzept mit Bezug zum Management (u. a. Überwachung und übergreifende Konzeption)	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheitseinrichtung(en) und Präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Einbrüchen und Einbindung des (Quartiers-)Managements und der Kommune/Stadt (inkl. Gendergerechte Stadtplanung) = ausgefeiltes Sicherheitskonzept mit Bezug zum Management und zur Kommune (u. a. übergreifendes Sicherheitskonzept im Stadtplan bzw. Ausarbeitung des Konzeptes in Zusammenarbeit mit der Stadt)	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Eingliederung von Menschen mit Behinderungen	Barrierefreiheit/Behinderten-gerechtigkeit	In Anlehnung an SOC2.1 Barrierefreiheit - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterien-katalog Gebäude Neubau - Version 2018): Erfüllung der Qualitätsstufen 1 bis 5 nach Assetklasse	Soziale Bedürfnisse	Erfüllung der Qualitätsstufe 1 (= bauordnungsrechtliche Anforderungen zur Barriere-freiheit wurden erfüllt)	Erfüllung der Qualitätsstufe 2: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamt-konzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungs-spezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 3: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamt-konzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungs-spezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 4: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäude-bereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 5: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	60 %	3

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Senior Living	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas- low'sche Bedürfnis- hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich- tung	max. Punkte
User Mix = Consumer & Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Ver- meidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemein- schaften durch Geschäftstätigkeiten	Nutzungsarten/Branchenmix inner- halb der Immobilie	In Anlehnung an SOC3.2 - Soziale und Funktionale Mi- schung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Differenzierte Branchenstruktur in % zur BGF (auch Bereitstellung von Flächen (für u. a. Vereine) in u. a. Leerständen/Zwischennutzungen) (Nutzungen umfassen u. a. Wohnen, Büro, Logistik, HealthCare, Hotel, Retail, Bildung/Betreuung, Kultur, Sport, Gastronomie, soziale Einrichtungen etc.)	Soziale Bedürfnisse	2 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm)	und 1 Nutzung steht dabei mind. der Öffentlichkeit zur Ver- fügung	3 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 2 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	4 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 2 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	5 oder mehr Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 3 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Ver- meidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemein- schaften durch Geschäftstätigkeiten	Förderung der Angebotsdiversität durch differenzierte Mieten	Marktmiete versus bewußte Mietreduktion versus Mietfreiheit versus Nettokaltmiete gemäß Verbraucher- preisindex (destatis/F+B-Wohn-Index)	Soziale Bedürfnisse	Differenzierte Mieten für unterschiedliche Nutzungs- arten/Branchen	Differenzierte, erfolgs- abhängige Mieten für un- terschiedliche Branchen sowie ein preisreduziertes be- fristetes Mietverhältnis für Start-up's/neue Konzepte	Differenzierte, erfolgs- abhängige Mieten für un- terschiedliche Branchen sowie mind. zwei preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte	Differenzierte, erfolgsabhä- ngige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte und befristete kostenfreie Zurverfü- gungstellung von Flächen für befristete Aktionen (Markt, Sport etc.)	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/ neue Konzepte und Mietvertrag ohne Mietzins für soziale Flächen/ Flächen, die einen gesellschaftlichen Mehrwert haben	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirt- schaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von kulturellen/kreativen Einrichtungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von kulturellen/kreativen Einrichtungen (u. a. auch Freizeit) (u. a. Kino, Theater, Galerien, (Werks-)Museen, Bücherei, Quartierzentrum, Bürgerhaus, Jugendraum, Senioren- treff, Kegel- und Billardcenter, Tanzschulen, Sauna- und Wellnesszentren etc.)	Selbst- verwirklichung	Eine kulturelle/kreative Ein- richtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine kulturelle/kreative Einrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere kulturelle/kreative Einrichtungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer kulturellen/kreativen Einrichtung	Dauerhafte Integration einer kostenfreien kulturellen/kreativen Einrichtung	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirt- schaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Sportstätten/-möglichkeiten (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Sportstätten (u. a. Fitness-Studios, Sporthallen und -plätze, Bäder, Sportvereine (keine Verwaltung), Klettergärten, Skater- bahnen, angelegte Laufstrecken etc.)	Individual- bedürfnisse	Eine Sportstätte/-möglichkeit ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechun- gen)) integriert	Eine Sportstätte/-möglichkeit ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Sportstätten/-mö- glichkeiten sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer Sportstätte/-möglichkeit	Dauerhafte Integration einer kostenfreien Sportstätte/-möglichkeit	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirt- schaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von sozia- len/gemeinnützigen Einrichtungen sowie Unterstützungsleistungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von sozialen/gemeinnützigen Einrichtungen/Organisationen und Vorhandensein von Unterstützungsleistungen (u. a. Nonprofit-Organisationen, gemeinnützige Orga- nisationen: u. a. Obdachlosenhilfe, Hospize, ärztliche Hilfsdienste, Umwelt-/Naturschutz, Tierschutz etc.)	Soziale Bedürfnisse	Eine soziale/gemeinnützi- ge Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zei- ten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine soziale/gemeinnützige Einrichtung und/oder Unter- stützungsleistung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/ zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere soziale/gemeinnüt- zige Einrichtungen und/oder Unterstützungsleistungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer sozialen/gemeinnützigen Ein- richtung und/oder Unterstützungs- leistung	Dauerhafte Integration einer kostenfreien sozialen/gemeinnützigen Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirt- schaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Hotels/Unterbringungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Unterbringungsmöglichkeiten/Hotels im Objekt/Quartier	Selbst- verwirklichung	Eine Unterbringungsmögli- keit/Hotel ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine Unterbringungs- möglichkeit/Hotel ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Unterbringungs- möglichkeiten/Hotels sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer Unter- bringungsmöglichkeit/Hotel	Dauerhafte Integration einer kostenlosen Unterbringungsmöglichkeit/Hotel	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirt- schaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Gastronomie (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von gastronomischen Einrichtungen (u. a. Restaurants, Kneipen, Cafés, Stehimbisse, Bäcke- reien etc.)	Selbstverwirklichung	Eine gastronomische Einrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine gastronomische Einrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere gastronomische Einrichtungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer gastronomischen Einrichtung	Dauerhafte Integration von mind. zwei gastronomischen Einrichtungen und durchgängiges Gastronomie-Konzept	20 %	1
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur; Kinderbetreuung und Unterstützung für Kinder	Verfügbarkeit und Qualität von Bildungs-/Betreuungsangeboten (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Bildungs-/Betreuungsangebote im Objekt/Quartier (u.a. Schulen, Universitäten, Freie Bildungsträger und insbesondere auch Kindergärten / Kinderkrippen etc.)	Physische Bedürfnisse	Ein Bildungs-/Betreuungs- angebot ist zeitweise (d.h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Bildungs-/Betreuungs- angebot ist immer wieder temporär (d.h. nur eine gewisse Zeit dauernd / zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Bildungs-/ Betreuungsangebote sind immer wieder temporär (d.h. nur eine gewisse Zeit dauernd / zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Bildungs-/Betreuungsangebotes	Dauerhafte Integration eines kostenlosen Bildungs-/Betreuungsangebotes	100%	5

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets/ Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Senior Living	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnishierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
User Mix = Consumer & Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Dienstleistungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Dienstleistern im Objekt/Quartier (u. a. Post, Banken, Friseure, Wäscherei, Handwerksbetriebe mit Kundenorientierung wie Schneiderei, Schuhmacher, Schlüsseldienst, aber auch Dienstleistungen für den Haushalt, die Impulse geben zur Stärkung des Individuums (Empowerment))	Individualbedürfnisse	Ein Dienstleister ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Dienstleister ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Dienstleister sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Dienstleisters	Dauerhafte Integration von mind. zwei Dienstleistern und Gesamtkonzept (d. h. Abstimmung der integrierten Einheiten)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu gesunden und nährstoffreichen Lebensmitteln; Verbesserung des Zugangs zu Trinkwasser von guter Qualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Nahversorgern (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Einrichtungen der Nahversorgung im Objekt/Quartier (u. a. Supermärkte, Lebensmittelmärkte, Drogerien, Wochenmärkte, Lebensmittelfachgeschäfte (Fleischer) etc.)	Physische Bedürfnisse	Ein Nahversorger (Basic Needs, z. B. Kiosk) ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Nahversorger (Basic Needs, z. B. Kiosk) ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Ein Nahversorger (Einzelhandel) ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Nahversorgers (Einzelhandel)	Dauerhafte Integration von mind. zwei Nahversorgern (für die Öffentlichkeit) und Events (u. a. Wochenmärkte) und durchgängiges Versorgungskonzept	100 %	5
	CONSUMER Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversorgung einschließlich Pflegediensten COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von medizinischer Versorgung (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Einrichtungen der medizinischen Versorgung im Objekt/Quartier (u.a. Ärzte (Allgemeinärzte und Fachärzte), Apotheken, Krankenhäuser, Rehakliniken, Physiotherapeuten, Heilpraktiker, Labore etc. sowie Seniorenpflegeeinrichtungen)	Physische Bedürfnisse	Eine medizinische Versorgungseinrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine medizinische Versorgungseinrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere medizinische Versorgungseinrichtungen sind immer wieder temporär integriert	Dauerhafte Integration einer medizinischen Versorgungseinrichtung	Dauerhafte Integration von mind. zwei medizinischen Versorgungseinrichtungen und Gesamtkonzept (d. h. Abstimmung der integrierten Einheiten)	100 %	5
	CONSUMER Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversorgung einschließlich Pflegediensten COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Healthcare-Nutzungen	Anzahl der Fachdisziplinen innerhalb einer Gesundheitsimmobilie (bspw. Krankenhaus, MVZ etc.)	Physische Bedürfnisse	mind. 1 Fachdisziplin	mind. 2 Fachdisziplinen, die nicht rein medizinisch sein müssen (u. a. Physiotherapie, Apotheke, Fachhändler etc.)	mind. 3 Fachdisziplinen, die nicht rein medizinisch sein müssen (u. a. Physiotherapie, Apotheke, Fachhändler etc.)	mind. 4 Fachdisziplinen, die nicht rein medizinisch sein müssen (u. a. Physiotherapie, Apotheke, Fachhändler etc.)	mind. 5 Fachdisziplinen, die nicht rein medizinisch sein müssen (u. a. Physiotherapie, Apotheke, Fachhändler etc.)	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren und sozialen Wohnräumen	Anteil bezahlbarer, aber freifinanzierter Wohnungen und Sozialwohnungen (geförderter Wohnungsbau) im Projekt	Physische Bedürfnisse	0 % bis 20 %	21 % bis 40 %	41 % bis 60 %	61 % bis 80 %	81 % bis 100 %	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Optimierung des Nettoeinkommens der Zielgruppen durch Mietpreisbindung	Sicherung der dauerhaften Bezahlbarkeit über Beschränkung der max. Mieterhöhung gem. Wohnraumförderbestimmungen: Bindungsfrist in Jahren	Physische Bedürfnisse	10 bis 15 Jahre	16 bis 20 Jahre	21 bis 25 Jahre	26 bis 30 Jahre	über 30 Jahre	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Clusterwohnen (autarke Wohneinheiten unterschiedlicher Größe werden mit gemeinschaftlichen Räumen zusammengeschlossen)	Angebot gemeinschaftlicher Wohnformen (z. B. Clusterwohnen oder Wohngemeinschaften) in % der Gesamtfläche (Nutzfläche)	Physische Bedürfnisse	≤ 10 % der Flächen (Nutzfläche) für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 11 % - 20 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 21 % - 30 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 31 % - 35 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 36 % - 45 % (oder mehr) der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	100 %	5

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets /Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned /Social Impact Light		„Contribute to Solution (IMP) = Social Impact /Social Impact Focus“			Senior Living
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich- tung	max. Punkte
Infrastruktur = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Qualität der Radweginfrastruktur (im Quartier)	In Anlehnung an SITE1.3 - Verkehrsanbindung - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Qualität, Anbindung und Bezug zum Gebäude der Fahrradwege (innerhalb von 500m)	Sicherheitsbedürfnisse	einseitiger Fahrradweg vorhanden (Teilweise Mischung mit Kfz)	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Teilweise Mischung mit Kfz)	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Regionale Anbindung und Durchgängigkeit	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Überregionale Anbindung (> 10 km) und Durchgängigkeit	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Überregionale Anbindung (> 10 km) und Durchgängigkeit und Befahrbare Zuwegung innerhalb der Grundstücksgrenze führt direkt zum Gebäude/ zu den Abstellanlagen und getrennte Verkehrswege	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Qualität der Fußweginfrastruktur (im Quartier)	In Anlehnung an SITE1.3 - Verkehrsanbindung - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und TEC3.2. Mobilitätsinfrastruktur – Nichtmotorisierter Verkehr - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Qualität, Anbindung und Bezug zum Gebäude der Fußwege (Radius 350 m vom Haupteingang)	Physische Bedürfnisse	Fußwegenetz deckt mind. 50 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mind. 50 % der Wege möglich (ohne Umwege)	Fußwegenetz deckt mehr als 80 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 80 % der Wege möglich (ohne Umwege)	Fußwegenetz deckt mehr als 80 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 80 % der Wege möglich (ohne Umwege) und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) ist vorhanden	Fußwegenetz deckt mehr als 90 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 90 % der Wege möglich (ohne Umwege) und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) ist vorhanden	Fußwegenetz deckt 100 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist uneingeschränkt möglich und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) und flächendeckende Orientierungspläne (z. B. an zentralen Einrichtungen) sind vorhanden und getrennte Verkehrswege	100 %	5
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Erreichbarkeit des ÖPNV (im Quartier)	In Anlehnung an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.4 Verkehrsanbindung - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Erreichbarkeit der nächstgelegenen Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs ÖPNV (Bus, S-Bahn, Tram etc.) (Messung der tatsächlichen Wegstrecken (nicht Luftlinie!) in durchschnittlichen Geh- oder Fahrminuten)	Sicherheitsbedürfnisse	Erreichbarkeit der Haltestelle in 400 m bzw. ≈ 5 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	Erreichbarkeit der Haltestelle in 250 m bzw. ≈ 3 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	Erreichbarkeit der Haltestelle in ≤ 85 m bzw. ≈ 1 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	eigener Anschluss ins bestmögliche ÖPNV-System vor Ort (Haltestelle) und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	eigener Anschluss ins bestmögliche ÖPNV-System vor Ort (Haltestelle) und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde und Erreichbarkeit des nächstgelegenen Haupt-/ Fernbahnhofs in unter 15 min.	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur; Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Präsenz (alternativer) Mobilitätsangebote und Sharing Services/ Sharing-Plattformen	In Anlehnung an TEC3.1 - Mobilitätsinfrastruktur - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und TEC3.1. Mobilitätsinfrastruktur - Motorisierter Verkehr - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) * in Bezug auf die baurechtlich geforderten Pkw- und Zweirad-Stellplätze bzw. realisierten (soweit keine baurechtliche Forderung vorliegt)	Individualbedürfnisse	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (bis 1 % (mind. jedoch 1 Ladestation)) *	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (2-10 %) * und Stellplätze für Mobilitäts-Sharing (Car-, Roller-, Bike-Sharing etc.) in unmittelbarer Nähe zum Eingang (max. 350m/gut zugänglich am Gebäude vorhanden) oder Gebäude liegt innerhalb des Geschäftsgebiets eines Free-Floating-Anbieters	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (10-25 %) * und ein Sharing Service (Auto, Fahrrad oder Scooter) innerhalb von max. 5 Gehminuten	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (26-50 %) * und mehrere Sharing Services innerhalb von max. 5 Gehminuten und Anbieten von Schulungen sowie Nutzung eines Mobilitätsbudgets	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (über 75 %) * bzw. 100 Ladesäulen und mehrere Sharing Services innerhalb von max. 5 Gehminuten und Anbieten von Schulungen sowie Nutzung eines Mobilitätsbudgets oder nahtloser Verkehrsmittelwechsel möglich (kein eigenes Transportmittel notwendig) harmonized modal split	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets/ Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Senior Living	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas- low'sche Bedürfnis- hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich- tung	max. Punkte
Identität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität (Quartier)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterien- katalog Gebäude Neubau - Version 2018) und an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.3 Quartiersmerkmale - Standort- merkmale - Version V 2015/2017): Beschreibung des subjektiven und gefühlsorientierten Gesamtbilds der Mehrzahl der Bevölkerung/Einordnung und Bewertung des Standortes (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltig- keit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise erschwert)	Selbstverwirklichung	Standort mit neutralem Image; weder positive noch negative Ausstrahlungswirkung. → akzeptables Image für die vorgesehene Nutzung/für das Gebäude bzw. neutrale und nutzungsoffene Ausstrahlung des Standortes	Standort mit lokal positiver Ausstrahlung → Gutes Image für das Gebäude/den Standort aufgrund der Lage/Adresse im Quartier	Standort mit lokal und regional positiver Ausstrahlung und/ oder exponierter Lage im Quartier → Gutes Image für das Gebäude/den Standort aufgrund der Lage/Adresse im Quartier	Standort mit regional und überregional positiver Ausstrahlung. → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung	Standort mit regional und überregional positiver Ausstrahlung und Standort ist Auftakt und Adresse des Quartiers → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung und der Standort hat durch Lage oder Historie einen herausgestellten Stellenwert.	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität (Objekt)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterien- katalog Gebäude Neubau - Version 2018): Einflussnahme des Gebäudes auf den Standort oder das Quartier (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltig- keit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise erschwert)	Selbstverwirklichung	Gebäude mit neutralem Image; weder positive noch negative Ausstrahlungswirkung → akzeptables Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ordnet sich in die bestehende Struktur ein	Gebäude mit lokal positiver Ausstrahlung → gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ergänzt das Quartier durch eigenständige Ausstrahlung und Charakter und hat einen regionalen Einzug	Gebäude mit lokal und regional positiver Ausstrahlung → gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ergänzt das Quartier durch eigenständige Ausstrahlung und Charakter und hat einen regionalen Einzug	Gebäude mit regional und überregional positiver Ausstrahlung. → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung im Quartier	Gebäude mit regional und überregional positiver Ausstrahlung → sehr gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung hat eine Adresswirkung auf das Quartier. Überregionaler Ein- zug durch Nutzung bzw. Gebäude	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Diversifizierung der Zielgruppe/ Synergiepotenziale (Quartier)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018), SOC3.2 - Soziale und Funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) und das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.3 Quartiersmerkmale - Stand- ortmerkmale - Version V 2015/2017): Synergiepotenziale und soziale und funktionale Einbindung und Qualifizierung der sozialen Mischung (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwiefern das Zusammenspiel mit der direkten Nachbarschaft die Nachhaltigkeit der Nutzung unterstützt (Synergien) oder möglicherweise erschwert (Konflikte))	Selbstverwirklichung	Standort mit neutralen Nut- zungen im Umfeld, die weder positiv noch negativ wirken (= isoliertes Quartier mit wenigen Einbindungen in bestehende Strukturen)	Standort mit einigen positiven Nutzungen im Umfeld (= Eingliederung in bestehende Bauweise) und Der soziale (Bevölkerungsstruktur, Wohn- und Arbeitstypologien) und funktionale Kontext (Nutzungsstruktur, soziale und öffentliche Einrichtungen, Gewerbe und Nahversorgung) des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt	Standort mit positiven Nutzungen im Umfeld (= Öffnung des Quartiers ggü. der Umgebung (z. B. Einbindung in öffentliche Wegenetze) und Verschmel- zung mit bestehender Struktur) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Standortumfeld mit einigen ähnlichen oder ergänzenden Nutzungen, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine erheb- liche Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unter- nehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Standortumfeld mit vielen ähnlichen oder ergänzenden Nutzungen, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine hohe Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Diversifizierung der Zielgruppe/ Synergiepotenziale (Objekt)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterien- katalog Gebäude Neubau - Version 2018) und SOC3.2 - Soziale und Funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Synergiepotenziale durch Clusterbildung und soziale und funktionale Einbindung und Qualifizierung der sozialen Mischung (Synergieeffekt Beispiele: Technisch: SmartGrid; Öko- nomie: Zulieferer, Aftersale, Anziehungskraft für weitere Nutzungen oder Unternehmen etc.; Mischung/Nutzung: Supermarkt, Büro, Gewerbe, Symbiose (z. B. Akademie – Hotel, Büropark – Boardinghouse); Sozial: KiTa, Freizeit (Restaurant, Fitness etc.))	Selbstverwirklichung	Gebäude mit neutraler sich eingliedernder Nutzung und Ausstrahlung auf Umgebung	Gebäude mit positiver sich eingegliedelter Nutzung und Ausstrahlung auf Umgebung und Der soziale (Bevölkerungsstruktur, Wohn- und Arbeitstypologien) und funktionale Kontext (Nutzungsstruktur, soziale und öffentliche Einrichtungen, Gewerbe und Nahversorgung) des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt	Gebäude/Nutzung mit mindestens zwei Synergie- effekten auf technischer oder ökonomischer, Nutzungs- oder sozialer Ebene, die ein räum- liches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine hohe Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unter- nehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Gebäude/Nutzung mit mindes- tens drei Synergieeffekten (wie Stufe 2) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2). und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Gebäude/Nutzung mit mindestens drei Synergieeffekten (wie Stufe 2) und Es gibt eine neue Nutzung/ein neues Gebäude für das Quartier, welche/s ein regionales Allein- stellungsmerkmal hat bzw. eine überregionale Frequentierung nach sich zieht und/oder neue Nut- zungen/Arbeitgeber/Freizeitattraktoren anzieht (z. B. Outlet-City, Erlebniswelten etc.) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	20 %	1

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Senior Living	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Bebautes Umfeld = Consumer & Community/Society	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität; Gewährleistung von gesunden und sicheren Produkten und Dienstleistungen; Langlebigkeit und Reparierbarkeit der Produkte/Güter COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Recyclingfreundliche Baustoffwahl und Rückbaufreundliche Baukonstruktion	In Anlehnung an TEC1.6 - Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Neubau - Version 2018): Recyclingfreundliche Baustoffwahl und Rückbaufreundliche Baukonstruktion der relevanten Regelbauteile (RBT: Außenwände, Innenwände, Decken, Dächer, Tragwerk, Gründung)	Individualbedürfnisse	Teilweise (d. h. 20-30 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl	Teilweise (d. h. 20-30 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl und rückbaufreundliche Baukonstruktionen wurden für einen Teil der RBT berücksichtigt	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl und Überwiegend (d. h. 60-70 %) rückbaufreundliche Baukonstruktion	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl (überwiegend regional) und überwiegend rückbaufreundliche Baukonstruktion	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl (überwiegend regional) und Überwiegend (d. h. 60-70 %) rückbaufreundliche Baukonstruktion und CO2-neutral und Aufnahme in einen Rohstoff-Kataster (z. B. Madaster)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Arten der Energienutzung	Arten der (nachhaltigen) Energienutzung	Individualbedürfnisse	Ergänzung der traditionellen Energieerzeugung (Gas, Fernwärme, Öl) durch regenerative Energien (Panels)	autarke umweltfreundliche Energieerzeugung (BHKW, Solar)	CO2-Neutralität/Klimaneutralität	CO2-Neutralität/Klimaneutralität und aktives Energiemanagement (auch für die Umgebung)	CO2-Neutralität/Klimaneutralität und aktives Energiemanagement (auch für die Umgebung) und Beachtung der Greenhouse Gas Protocol	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung durch Architektur (Vielfalt/Gebäudegestaltung/Nutzerorientierung/Wiederverwendung von Raum)	In Anlehnung an SOC3.1 - Städtebau - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) und PRO1.6 - Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung	Individualbedürfnisse	Es liegt eine Analyse/ Bestandsuntersuchung von Stadtgestalt und Stadtstrukturen, des Erschließungsnetzes, der formell und informell übergeordneten Planung und der bestehenden und identitätsstiftenden Gebäude vor. und Die Einbindung wird im städtebaulichen Konzept nachvollziehbar aus den Erkenntnissen der Analyse/ Bestandsuntersuchung hergeleitet (Erläuterung).	Leitfaden für die Gestaltung der Architektur, der für den Entwurf wichtige Elemente definiert, dabei aber genug Gestaltungsspielraum für den einzelnen Architekten lässt (z. B. Fassadengliederung etc.)	Leitfaden, der über die volumetrischen Vorgaben des Bebauungsplanes hinaus Regeln zur Charakteristik der Volumen enthält (Transparenz, Durchlässigkeit, Massivität, Kanten, Linien etc.) und somit den Gesamteindruck des Gebietes wesentlich beeinflusst und Materialkonzept für die Architektur, das dem Quartier einen gestalterischen Mehrwert verschafft (Kohärenz, lokale Materialien, regionale Besonderheiten/Baukultur, Charakteristik allgemein, Stahl, Glas, Putz, Stein, Mindest- und/ oder Maximal-Verhältnisse etc.)	Durchführung von Wettbewerben o.ä. und Ausführung der Entwürfe/ Beauftragung und gezielte Berücksichtigung der Wirkung der Bebauung auf die Nutzer	Durchführung von Wettbewerben o.ä. und Ausführung der Entwürfe/Beauftragung und gezielte Berücksichtigung der Wirkung der Bebauung auf die Nutzer und Anerkennung für gute gestalterische und baukulturelle Qualität und/oder Auszeichnung des fertiggestellten Projektes (Architekturpreis, DGNB Diamant)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Witterung/anthropogene Faktoren/ Naturkatastrophen (Schutz vor Sonne/Hitze/Kälte/Sturm/Starkregen/ Hochwasser/Erdbeben/...)	Erhalt der Aufenthaltsqualität bei widriger Witterung bzw. unter dem Einfluss von anthropogenen Faktoren oder Naturkatastrophen (Schutz vor Sonne/Hitze/Kälte/Sturm/Starkregen/Hochwasser/Erdbeben/...)	Soziale Bedürfnisse	Üblicher Schutz vor widriger Witterung	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor einem Witterungseffekt/ anthropogenen Faktor/möglichen Naturkatastrophenereignis	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor zwei Witterungseffekten/anthropogenen Faktoren/möglichen Naturkatastrophen	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor drei Witterungseffekten /anthropogenen Faktoren/möglichen Naturkatastrophen	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor mindestens vier Witterungseffekten / anthropogenen Faktoren/möglichen Naturkatastrophen	60 %	3
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Versiegelungsgrad der gesamten gebauten und unbebauten Fläche	In Anlehnung an ENV2.3 Flächeninanspruchnahme - Ökologische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Versiegelungsgrad	Individualbedürfnisse	Bis 90 %	Bis 80 %	Bis 70 %	Bis 60 %	Bis 50 %	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Einflussnahme des Nutzers (u. a. durch Smart-Building-Element)	In Anlehnung an SOC1.5 - Einflussnahme des Nutzers - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (3.1.6 Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit - Soziokulturelle Qualität - Version V 2015/2017): Raumweise oder durch Nutzer/Nutzergruppen individuell beeinflussbare Funktionen (Lüftung, Sonnen- und/oder Blendschutz, Raumtemperaturen, Beleuchtung)	Individualbedürfnisse	Zonenweise (mehr als 3 Personen) beeinflussbarer Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur (u. a. durch Elemente von Smart Building (smarte Rollos zum Sonnenschutz))	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur und Zonenweise beeinflussbarer Luftaustausch und automatische Lüftungsabschaltung bei Öffnung von Fenstern/Balkontüren (Smart Building)	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch und einstellbare Temperatur und fensterweise beeinflussbarer Sonnenschutz und Blendschutz und beeinflussbare Tageslichtlenkung und Kunstlichtsteuerung pro Arbeitsplatz (Smart Building inklusive individueller Beeinflussungsmaßnahmen)	Zonenweise bedarfsabhängige Regelung mit individuellen Einstellmöglichkeiten über ein zentrales Steuerungssystem/Smartphone bezüglich Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und Temperatur (Smart Building inklusive individueller Beeinflussungsmaßnahmen + integriertes IOT-Konzept)	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Senior Living	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
Bebautes Umfeld = Consumer & Community/Society	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Luftverschmutzung und Lärmschutz	In Anlehnung an TEC 1.2 - Schallschutz - technische Qualität, SOC1.3 - akustischer Komfort - Soziokulturelle und Funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018)	Individualbedürfnisse	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Lärmschutz im Gebäude vor Außenlärm und Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Luftqualität im Gebäude	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 1 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 2 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 3 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 4 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Sustainability/Zertifizierung	Zertifizierung unter Nachhaltigkeits- und sozialen Gesichtspunkten (oder Erfüllung entsprechender Kriterien)	Individualbedürfnisse	DGNB Bronze oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien und WELL bronze oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien	DGNB silber oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien und WELL bronze oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien	DGNB gold oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien und WELL silber oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien	DGNB platin oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien und WELL gold oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien	DGNB platin oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien oder WELL platin oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien	40 %	2
Konnektivität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Social Network/Community (im Quartier)	In Anlehnung an TEC2.4 - Smart Infrastructure - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Information und Vernetzung der Nutzer und der Öffentlichkeit über (digitale) Medien	Soziale Bedürfnisse	Bei Einzug und bei Änderungen des Angebotes werden die Bewohner/ Nutzer des Objekts/ Quartiers über die digitalen Angebote informiert	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber ohne eine Möglichkeit des Austauschs der Nutzer	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber mit Chat und Kommentarfunktion	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber zusammen (aber in Zusammenarbeit mit den Nutzern) mit Chat und Kommentarfunktion	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber zusammen (aber in Zusammenarbeit mit den Nutzern) mit Chat und Kommentarfunktion und quartiers-/standortbezogene Vernetzung der Bewohner/Mitarbeiter (z. B. für die Organisation/Vergabe von gemeinschaftlich genutzten Räumen/Gütern)	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Feedback der Gebäudenutzer durch Umfragen	In Anlehnung an Well v2 (Q3 2022) Occupant Survey (C04): Feedback der Gebäudenutzer durch Umfragen von Dritten oder durch eigene Umfragen zu ihrer Gesundheit, ihrem Wohlbefinden und ihrer Zufriedenheit mit ihrer Umgebung eingeholt	Individualbedürfnisse	Es werden bei Bedarf punktuell Umfragen unter Nutzern vorgenommen (z. B.: Straßenumfragen)	Es werden regelmäßig punktuell Umfragen von Nutzern vorgenommen (z. B.: Straßenumfragen)	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefordert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefordert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen und Die Analyse der Antworten wird von einem qualifizierten Umfrageexperten durchgeführt	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefordert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen. und Die Analyse der Antworten wird von einem qualifizierten Umfrageexperten durchgeführt. und Strategien zur Verbesserung der nicht erreichten Zufriedenheitsschwellenwerte	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Nutzung der Kommunikationskanäle für gesellschaftlich relevante Informationen	Kommunikation von wesentlichen Nachrichten und Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Individualbedürfnisse	Punktuelle Kommunikation von wesentlichen Nachrichten	Regelmäßige Kommunikation von wesentlichen Nachrichten	Punktuelle Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Regelmäßige Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Eigene Kampagnen zur Unterstützung gesellschaftlich relevanter Themen	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	(Quartiers-)Management	Vorhandensein eines (übergreifenden) Managements u. a. zur Vernetzung der Nutzer, der Öffentlichkeit und der Stadt	Individualbedürfnisse	passives (Quartiers-) Management (z. B. durch die Stadt/Kommune)	zentrale Ansprechperson	aktives (Quartiers-)Management	aktives (Quartiers-)Management und Zusammenarbeit mit der Stadt	aktives (Quartiers-)Management und Zusammenarbeit mit der Stadt und Veranstaltungen/Events	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Senior Living	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Konnektivität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen (Planung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Mitbestimmung/ Konzeptuelle Integration/Partizipation/ Beteiligung von Interessengruppen im Rahmen der Planung	Individualbedürfnisse	Information der Zielgruppen	Konsultative Nutzerbeteiligung/ Beratung	Mitbestimmung durch Zielgruppen	Konzeptuelle Integration der Zielgruppen	Konzeptuelle Integration und Möglichkeit, sich an der ökonomischen Realisierung des Projekts zu beteiligen	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept (Umsetzung der Planung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept (Umsetzung der Planung)	Individualbedürfnisse	Die Anregungen und Vorschläge aus der partizipativen Phase sind klar und transparent aufgelistet sowie im Planungsprozess behandelt und ggf. weitergeführt. Der Abwägungsprozess und die Entscheidungsergebnisse für die einzelnen Vorschläge sind dokumentiert.	Es wurden Vorschläge umgesetzt und die Umsetzung wird nachverfolgt sowie evaluiert. Ggf. werden Optimierungen vorgenommen.	Bis zu 20 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden.	Bis zu 50 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses haben den Gesamtansatz beeinflusst und lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden.	Mehr als 50 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses haben den Gesamtansatz in maßgeblicher Weise beeinflusst und lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden.	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen (Nutzung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Mitbestimmung/ Konzeptuelle Integration/Partizipation/ Beteiligung von Interessengruppen im Rahmen der Nutzung	Individualbedürfnisse	Information der Nutzer	Konsultative Nutzerbeteiligung/ Beratung	Mitbestimmung durch Nutzer	Konzeptuelle Integration der Nutzer	Konzeptuelle Integration der Nutzer und der Nachbarschaft	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Digitale Infrastruktur	Freier Zugang zu einem leistungsfähigen Breitbandnetz mit einer Downloadgeschwindigkeit von mind. > 50Mbit/s	soziale Bedürfnisse	Freies WLAN für Nutzer	Freies WLAN im öffentlichen Raum	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informationsplattform	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informations- und Interaktionsplattform	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informations- und Interaktionsplattform und digitale Einbindung des Gebäudes in seine Umgebung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Datenauswertung und Nutzung von erfassten Daten	In Anlehnung an TEC2.4 - Smart Infrastruktur - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Nutzung von erfassten Daten (Daten zu den Handlungsfeldern Verwaltung, Gesundheit, IT-Infrastruktur, Handel, Energie und Umwelt, Sicherheit, Gesellschaft, Datenplattform, Mobilität, Bildung etc., die während Planung, Bau und Nutzung des Quartiers/ Standorts erhoben werden, stehen unter Berücksichtigung des Datenschutzes zur Verfügung)	Individualbedürfnisse	Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden erhoben und dem Management zur Verfügung gestellt	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden den Nutzern aufbereitet zur Verfügung gestellt (z. B. Luftqualität)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden zur Steuerung von Elementen im Objekt/ Quartier genutzt (z. B. Lichtsteuerung, Verkehr etc.)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden mit der Kommune/Verwaltung geteilt (z. B. Umweltdaten zu Luftbelastung, Klimadaten, Daten zu Mobilität etc.)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern stehen zu Forschungszwecken bereit	40 %	2



5.4 Büro- und Verwaltungsimmobilien (Office)

Vor der Pandemie war das Büro für Unternehmen entscheidend, wenn es um Produktivität, Unternehmenskultur und den sich zuspitzenden War for Talents ging. Die Folge war eine hohe Nachfrage nach erstklassigen, repräsentativen Büroflächen, in welchen die Kollaboration der Beschäftigten gefördert werden sollte. Eine möglichst hohe Flächeneffizienz, Open Space, Desksharing und Co-Working waren weitverbreitete Lösungsansätze (Boland, De Smet, Palter & Sanghvi, 2020).

Seit dem Ausbruch von COVID-19 wird die Menschheit vor unvorhersehbare Herausforderungen gestellt. Viele Unternehmen mussten weltweit in kürzester Zeit auf ungeplante und meist unerprobte Arbeitsmodelle umstellen. Um Mitarbeiter zu schützen, wurde in einem komplett unerwarteten Ausmaß auf branchenübergreifendes Homeoffice umgestellt. Selbst die disruptivsten Szenarien auf Managementebene hatten eine so radikale und abrupte Umstellung auf Homeoffice nicht vorgesehen. Diese unfreiwillige flächendeckende Feldstudie wird auch nach einer potenziellen Ausrottung des Virus nicht ohne Folgen bleiben. Arbeitgeber und Beschäftigte haben Lehren aus der Pandemie gezogen und stellen sich nun die Frage, wie und in welchem Umfang eine Rückkehr ins Büro gestaltet werden kann (Bergeaud, Ey-méoud, Garcia & Henricot, 2021).

Die zukünftig höhere Akzeptanz und Implementierung von Homeoffice und damit einem hybriden Arbeitsmodell und die sich daraus ergebende veränderte Belegungsrate von Büros führt neben einer potenziellen

Flächenreduktion und daraus resultierender Kosteneinsparung zu einem Umdenken bei der Nutzung und Gestaltung von Büroflächen. Erwartet wird ein steigender Stellenwert von Begegnungs- und Konferenzflächen, um dem Homeoffice bedingten Verlust von Interaktion entgegenzuwirken. Eine mögliche Folge des Homeoffice ist soziale Isolation, der es entgegenzuwirken gilt. Insbesondere findet kein Austausch mehr mit der Community statt – ein wesentlicher Punkt der Sozial-Taxonomie.

Außerdem werden neu definierte Hygienestandards sowie Abstandsregeln Einfluss auf das Layout und die technischen Anforderungen zukünftiger State-of-the-Art-Büroflächen haben (Boland et al., 2020; Leuenberger, Suter & Schulze, 2021; Wolff-Metternich, 2022).

Ohne Mieter (und damit die Angestellten der Mieter) kann eine Büroimmobilie aber nicht existieren. Daher ist im Rahmen der Workshops das Sozial-Taxonomie-Ziel der „Menschenwürdigen Arbeit“ aufgegriffen worden. Eine gute Arbeitsatmosphäre, schön und v.a. sinnvoll gestaltete Rückzugsräume und gesundheitsfördernde Angebote sind nur ein paar der Möglichkeiten, die einen sozialen Mehrwert für die Nutzer schaffen können.

Die Büro- und Verwaltungsimmobilienspezialisten haben durchweg die fünf bestehenden Indikatoren des SI Messmodells 1.0 als relevant bzw. sehr relevant eingestuft, was sich auch in den Workshop-Ergebnissen widerspiegelt hat (siehe **Abbildung 22**).

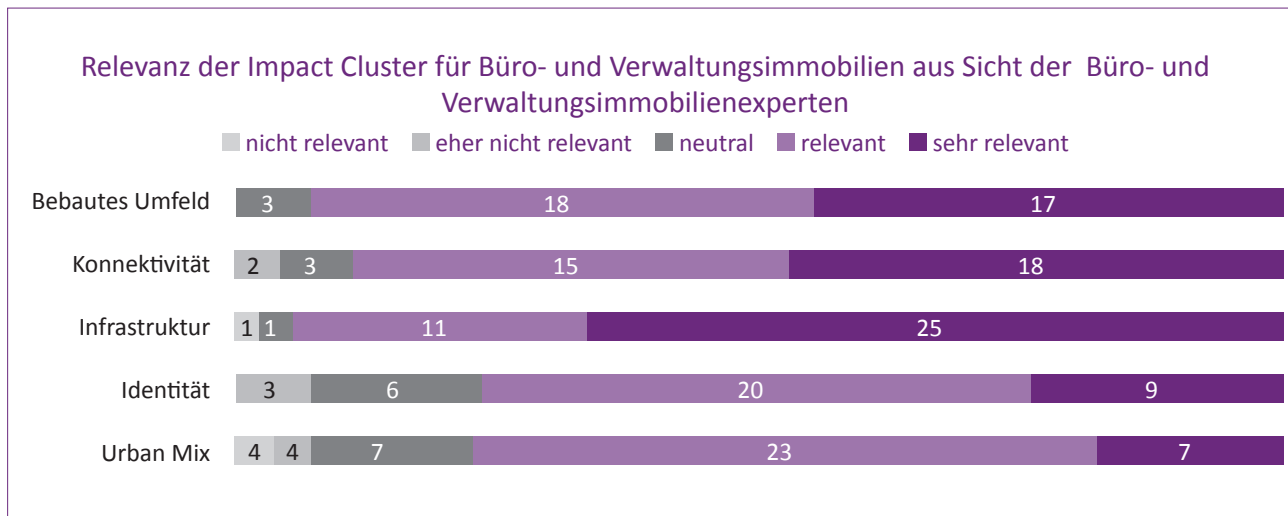


Abbildung 22: Relevanz der Impact Cluster für Büro- und Verwaltungsimmobilien aus Sicht der Büro- und Verwaltungsimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)

Auch die drei Hauptziele der Sozial-Taxonomie wurden überwiegend als wichtig (39,47 % bis 47,37 %) bzw. sehr wichtig (18,42 % bis 47,37 %) für die Assetklasse Büro eingestuft, wobei das Sozial-Taxonomie-Ziel „Menschenwürdige Arbeit“ die höchste Wichtigkeit auch für seine Sub-Ziele zugeteilt bekommen hat.

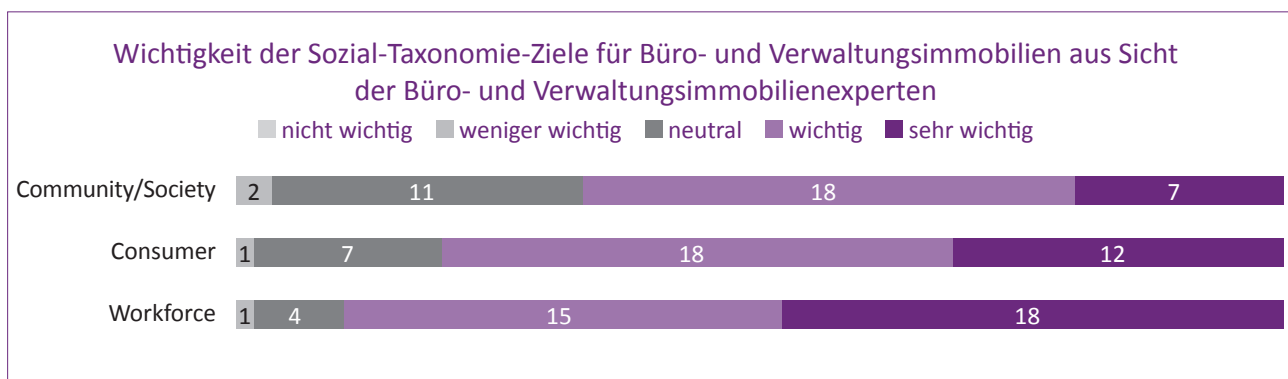


Abbildung 23: Wichtigkeit der Sozial-Taxonomie-Ziele⁴ für Büro- und Verwaltungsimmobilien aus Sicht der Büro- und Verwaltungsimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022).

Insbesondere die Einhaltung von menschenwürdigen Arbeitsbedingungen für die Nutzer der Büroimmobilien wurden ausführlich im Experten-Workshop diskutiert. Die Einhaltung dieser Bedingungen (Einhaltung der Mindeststandards, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz), von Umwelt- und Klimaschutz, fairen Betriebs- und Geschäftspraktiken, Konsumentenangelegenheiten, Entwicklung der

Gemeinschaft kann u. a. durch eine gute Governance des Mieters in Form von allgemeingültigen Governance-Dokumenten, Schulungen, Nachhaltigkeitsberichtserstattung und / oder Verpflichtung von Dienstleistern, Lieferanten und Nachunternehmern auf Sozial- und Umweltauflagen gewährleistet werden (wie z. B. die Sozialcharta der d.i.i., 2022).

>> Im Folgenden wird das spezifische Social-Impact-Assetklassenmodell für die Assetklasse „Büro- und Verwaltungsimmobilien“ vorgestellt.

⁴ Workforce = Menschenwürdige Arbeit (Arbeiter/Arbeitnehmer); Consumer = Angemessener Lebensstandard & Wohlergehen (Endnutzer/Verbraucher); Community/Society = Integrative und nachhaltige Gemeinschaften & Gesellschaften (Kommunen & die Gesellschaft)

Real Estate Social Impact Scoring Modell 2.0 – Assetklasse Büro- und Verwaltungsimmobilien											
				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Office	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
Urban Mix = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Zugänglichkeit von Flächen, Plätzen und Wegen	In Anlehnung an SOC1.6 - Aufenthaltsqualität innen und außen - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und SOC1.6 - Freiraum - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Zugänglichkeit von Flächen, Plätzen und Wegen (u. a. Öffentlicher Zugang, Erdgeschoss mit Nutzungsfunktion oder Öffentliche Plätze)	Individualbedürfnisse	Flächen und Wegenetze sind nur für Mieter zugänglich	Flächen (mit u. a. Zusatzangeboten, Multifunktionsräumen oder Gemeinschaftsräumen, wie z. B. Cafeteria, Fitness, Bibliothek, Wellness, Sauna, aber auch Stau- und Abstellflächen und/oder Garderoben) und Wegenetze sind nur für Mieter zugänglich	begrenzte Flächen sind für die Öffentlichkeit zugänglich (z. B. Kantine, Café, Restaurant)	alle Flächen und Wegenetze sind für die Öffentlichkeit zugänglich (inklusive Zusatzangebote, Multifunktionsräume oder Gemeinschaftsräume, wie z. B. Cafeteria, Fitness, Bibliothek, Wellness, Sauna)	alle Flächen und Wegenetze sind für die Öffentlichkeit zugänglich und Einbindung in die Umgebung (u. a. Berücksichtigung landschaftlicher Aspekte, Einbindung in den städtebaulichen Kontext, Einbindung in die übergeordnete Planung und/oder Einbindung bestehender und identitätsstiftender Landschafts- und Freiraumelemente)	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Angebot von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Funktionale Ergänzungen.	In Anlehnung an SOC1.6 - Aufenthaltsqualität innen und außen - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Angebote zur Kommunikation für Nutzer und für Familien, Kinder und Senioren	Individualbedürfnisse	Kommunikationsfördernde Angebote (innen z. B.: verschiedene Kommunikationszonen oder kommunikationsfördernde Raumgestaltung) oder Gestaltungskonzept für die Außenanlagen (z. B. begehbare Grünflächen) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht	Kommunikationsfördernde Angebote und Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht	Kommunikationsfördernde Angebote und Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht und Angebote für Familien-Kinder- und Senioren (z. B. Verweil-, Spielflächen)	Kommunikationsfördernde Angebote und Detailliertes Gestaltungskonzept für die Außenanlagen sowie Nutzung der Dachflächen, der Fassade und/oder des Außenraums (inkl. landscaping wie Blumen, Sträucher) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch eine Großzahl (3-4) an inneren Erschließungen erhöht und Angebote für Familien, Kinder und Senioren (z. B. Verweil-, Spielflächen)	Kommunikationsfördernde Angebote (durch Zukunftsorientierte Raumkonzepte) und Detailliertes Gestaltungskonzept für die Außenanlagen sowie Nutzung der Dachflächen, der Fassade und/oder des Außenraums (inkl. landscaping (Blumen, Sträucher)) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch eine Großzahl (über 5) an inneren Erschließungen erhöht und Angebote für Familien, Kinder und Senioren (z. B. Spielflächen) und Interaktion mit der Kommune (Festivalisierung) und zentrale Lage im (Gesamt-)Quartier	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Verfügbarkeit und Qualität von Parkanlagen/Grün- und Naturflächen und Freiräumen	Verfügbarkeit von Parkanlagen und Freiräumen (u. a. Parks, intensiv bepflanzte Plätze mit Aufenthaltsqualität, begehbare größere Gärten, Naherholungsgebiete, Grünanlagen, Gewässer mit angelegten Wegen etc.)	Individualbedürfnisse	Grüninseln, Wandbegrünung, punktuelle großflächige Begrünung (green walls) (im/am Objekt)	Bäume und Sträucher am Straßenrand, vertikale Begrünung (im/am Objekt)	begehbare Grünflächen (im/am Objekt)	Parks (outdoor und indoor) (im/am Objekt)	Parkanlagen/Stadtwald (im/am Objekt) und Festivalisierung und Einbindung in die Umgebung und zentrale Lage im (Gesamt-)Quartier	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Sicherheit durch ein Sicherheitskonzept	In Anlehnung an SOC1.7 - Sicherheit - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Sicherheitsempfinden und Schutz vor Übergriffen	Sicherheitsbedürfnisse	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen (Eingangsbereiche, Hauptwege, Wege der Innenhöfe) und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks (sofern vorhanden) und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen = rudimentäres Sicherheitskonzept durch bauliche Maßnahmen	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheitseinrichtung(en) (Notfallrufsäulen, Videoüberwachung, Rundsprechanlagen (bei Büro), Sprachalarmierung oder vergleichbare Einrichtungen) = detailliertes bauliches Sicherheitskonzept	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheitseinrichtung(en) und Einbindung des (Quartiers-) Managements = detailliertes bauliches Sicherheitskonzept mit Bezug zum Management (u. a. Überwachung und übergreifende Konzeption)	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheitseinrichtung(en) und Präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Einbrüchen (z. B. Rollläden in den unteren Geschossen, Alarmanlage, WK Schutzklasse) und Einbindung des (Quartiers-) Managements = ausgefeiltes Sicherheitskonzept mit Bezug zum Management (u. a. Überwachung und übergreifende Konzeption)	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheitseinrichtung(en) und Präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Einbrüchen und Einbindung des (Quartiers-)Managements und der Kommune/Stadt (inkl. Gendergerechte Stadtplanung) = ausgefeiltes Sicherheitskonzept mit Bezug zum Management und zur Kommune (u. a. übergreifendes Sicherheitskonzept im Stadtplan bzw. Ausarbeitung des Konzeptes in Zusammenarbeit mit der Stadt)	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Eingliederung von Menschen mit Behinderungen	Barrierefreiheit/Behindertengerechtigkeit	In Anlehnung an SOC2.1 Barrierefreiheit - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Erfüllung der Qualitätsstufen 1 bis 5 nach Assetklasse	Soziale Bedürfnisse	Erfüllung der Qualitätsstufe 1 (= bauordnungsrechtliche Anforderungen zur Barrierefreiheit wurden erfüllt)	Erfüllung der Qualitätsstufe 2: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 3: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 4: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 5: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	60 %	3

					Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
				Skala/ Rele- vanz	Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Office	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
User Mix = Consumer & Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Nutzungsarten/Branchenmix innerhalb der Immobilie	In Anlehnung an SOC3.2 - Soziale und funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Differenzierte Branchenstruktur in % zur BGF (auch Bereitstellung von Flächen (für u. a. Vereine) in u. a. Leerständen/Zwischennutzungen) (Nutzungen umfassen u. a. Wohnen, Büro, Logistik, HealthCare, Hotel, Retail, Bildung/Betreuung, Kultur, Sport, Gastronomie, soziale Einrichtungen etc.)	Soziale Bedürfnisse	2 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm)	2 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 1 Nutzung steht dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	3 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 2 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	4 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 2 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	5 oder mehr Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 3 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Förderung der Angebotsdiversität durch differenzierte Mieten	Marktmiete versus bewußte Mietreduktion versus Mietfreiheit versus Nettokaltmiete gemäß Verbraucherpreisindex (destatis/F+B-Wohn-Index)	Soziale Bedürfnisse	Differenzierte Mieten für unterschiedliche Nutzungsarten/Branchen	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie ein preisreduziertes befristetes Mietverhältnis für Start-up's/neue Konzepte	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie mind. zwei preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte und befristete kostenfreie Zurverfügungstellung von Flächen für befristete Aktionen (Markt, Sport etc.)	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte und Mietvertrag ohne Mietzins für soziale Flächen/Flächen, die einen gesellschaftlichen Mehrwert haben	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von kulturellen/kreativen Einrichtungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von kulturellen/kreativen Einrichtungen (u. a. auch Freizeit) (u. a. Kino, Theater, Galerien, (Werks-)Museen, Bücherei, Quartierzentrum, Bürgerhaus, Jugendraum, Seniorentreff, Kegel- und Billardcenter, Tanzschulen, Sauna- und Wellnesszentren etc.)	Selbstverwirklichung	Eine kulturelle/kreative Einrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine kulturelle/kreative Einrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere kulturelle/kreative Einrichtungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer kulturellen/kreativen Einrichtung	Dauerhafte Integration einer kostenfreien kulturellen/kreativen Einrichtung	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Sportstätten/-möglichkeiten (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Sportstätten (u. a. Fitness-Studios, Sporthallen und -plätze, Bäder, Sportvereine (keine Verwaltung), Klettergärten, Skaterbahnen, angelegte Laufstrecken etc.)	Individualbedürfnisse	Eine Sportstätte/-möglichkeit ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine Sportstätte/-möglichkeit ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Sportstätten/-möglichkeiten sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer Sportstätte/-möglichkeit	Dauerhafte Integration einer kostenfreien Sportstätte/-möglichkeit	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von sozialen/gemeinnützigen Einrichtungen sowie Unterstützungsleistungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von sozialen/gemeinnützigen Einrichtungen/Organisationen und Vorhandensein von Unterstützungsleistungen (u. a. Nonprofit-Organisationen, gemeinnützige Organisationen: u. a. Obdachlosenhilfe, Hospize, ärztliche Hilfsdienste, Umwelt-/Naturschutz, Tierschutz etc.)	Soziale Bedürfnisse	Eine soziale/gemeinnützige Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine soziale/gemeinnützige Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere soziale/gemeinnützige Einrichtungen und/oder Unterstützungsleistungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer sozialen/gemeinnützigen Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung	Dauerhafte Integration einer kostenfreien sozialen/gemeinnützigen Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Hotels/Unterbringungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Unterbringungsmöglichkeiten/Hotels im Objekt/Quartier	Selbstverwirklichung	Eine Unterbringungsmöglichkeit/Hotel ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine Unterbringungsmöglichkeit/Hotel ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Unterbringungsmöglichkeiten/Hotels sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer Unterbringungsmöglichkeit/Hotel	Dauerhafte Integration einer kostenlosen Unterbringungsmöglichkeit/Hotel	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Gastronomie (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von gastronomischen Einrichtungen (u. a. Restaurants, Kneipen, Cafés, Stehimbisse, Bäckereien etc.)	Selbstverwirklichung	Eine gastronomische Einrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine gastronomische Einrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere gastronomische Einrichtungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer gastronomischen Einrichtung	Dauerhafte Integration von mind. zwei gastronomischen Einrichtungen und durchgängiges Gastronomie-Konzept	20 %	1
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur; Kinderbetreuung und Unterstützung für Kinder	Verfügbarkeit und Qualität von Bildungs-/Betreuungsangeboten (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Bildungs-/Betreuungsangeboten im Objekt/Quartier (u. a. Schulen, Universitäten, Freie Bildungsträger und insbesondere auch Kindergärten/Kinderkrippen etc.)	Physische Bedürfnisse	Ein Bildungs-/Betreuungsangebot ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Bildungs-/Betreuungsangebot ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Bildungs-/Betreuungsangebote sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Bildungs-/Betreuungsangebotes	Dauerhafte Integration eines kostenlosen Bildungs-/Betreuungsangebotes	100 %	5

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets/ Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Office	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnishierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
User Mix = Consumer & Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Dienstleistungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Dienstleistern im Objekt/Quartier (u. a. Post, Banken, Friseure, Wäscherei, Handwerksbetriebe mit Kundenorientierung wie Schneiderei, Schuhmacher, Schlüsseldienst, aber auch Dienstleistungen für den Haushalt, die Impulse zur Stärkung des Individuums (Empowerment))	Individualbedürfnisse	Ein Dienstleister ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Dienstleister ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Dienstleister sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Dienstleisters	Dauerhafte Integration von mind. zwei Dienstleistern und Gesamtkonzept (d. h. Abstimmung der integrierten Einheiten)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu gesunden und nährstoffreichen Lebensmitteln; Verbesserung des Zugangs zu Trinkwasser von guter Qualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Nahversorgern (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Einrichtungen der Nahversorgung im Objekt/Quartier (u. a. Supermärkte, Lebensmittelmärkte, Drogerien, Wochenmärkte, Lebensmittelgeschäft (Fleischer) etc.)	Physische Bedürfnisse	Ein Nahversorger (Basic Needs, z. B. Kiosk) ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Nahversorger (Basic Needs, z. B. Kiosk) ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Ein Nahversorger (Einzelhandel) ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Nahversorgers (Einzelhandel)	Dauerhafte Integration von mind. zwei Nahversorgern (für die Öffentlichkeit) und Events (u. a. Wochenmärkte) und durchgängiges Versorgungskonzept	100 %	5
	CONSUMER Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversorgung einschließlich Pflegediensten COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von medizinischer Versorgung (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Einrichtungen der medizinischen Versorgung im Objekt/Quartier (u.a. Ärzte (Allgemeinärzte und Fachärzte), Apotheken, Krankenhäuser, Rehakliniken, Physiotherapeuten, Heilpraktiker, Labore etc. sowie Seniorenpflegeeinrichtungen)	Physische Bedürfnisse	Eine medizinische Versorgungseinrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine medizinische Versorgungseinrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere medizinische Versorgungseinrichtungen sind immer wieder temporär integriert	Dauerhafte Integration einer medizinischen Versorgungseinrichtung	Dauerhafte Integration von mind. zwei medizinischen Versorgungseinrichtungen und Gesamtkonzept (d. h. Abstimmung der integrierten Einheiten)	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren und sozialen Wohnräumen	Anteil bezahlbarer, aber freifinanzierter Wohnungen und Sozialwohnungen (geförderter Wohnungsbau) im Projekt	Physische Bedürfnisse	0 % bis 20 %	21 % bis 40 %	41 % bis 60 %	61 % bis 80 %	81 % bis 100 %	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Optimierung des Nettoeinkommens der Zielgruppen durch Mietpreisbindung	Sicherung der dauerhaften Bezahlbarkeit über Beschränkung der max. Mieterhöhung gem. Wohnraumförderbestimmungen: Bindungsfrist in Jahren	Physische Bedürfnisse	10 bis 15 Jahre	16 bis 20 Jahre	21 bis 25 Jahre	26 bis 30 Jahre	über 30 Jahre	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Clusterwohnen (autarke Wohneinheiten unterschiedlicher Größe werden mit gemeinschaftlichen Räumen zusammengeschlossen)	Angebot gemeinschaftlicher Wohnformen (z. B. Clusterwohnen oder Wohngemeinschaften) in % der Gesamtfläche (Nutzfläche)	Physische Bedürfnisse	≤ 10 % der Flächen (Nutzfläche) für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 11 % - 20 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 21 % - 30 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 31 % - 35 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 36 % - 45 % (oder mehr) der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	100 %	5

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						Office	
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus				
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte	
Infrastruktur = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Qualität der Radweginfrastruktur (im Quartier)	In Anlehnung an SITE1.3 - Verkehrsanbindung - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Qualität, Anbindung und Bezug zum Gebäude der Fahrradwege (innerhalb von 500 m)	Sicherheitsbedürfnisse	einseitiger Fahrradweg vorhanden (Teilweise Mischung mit Kfz)	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Teilweise Mischung mit Kfz)	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Regionale Anbindung und Durchgängigkeit	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Überregionale Anbindung (> 10 km) und Durchgängigkeit	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Überregionale Anbindung (> 10 km) und Durchgängigkeit und Befahrbare Zuwegung innerhalb der Grundstücksgrenze führt direkt zum Gebäude/ zu den Abstellanlagen und getrennte Verkehrswege	80 %	4	
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Qualität der Fußweginfrastruktur (im Quartier)	In Anlehnung an SITE1.3 - Verkehrsanbindung - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und TEC3.2. Mobilitätsinfrastruktur – Nichtmotorisierter Verkehr - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Qualität, Anbindung und Bezug zum Gebäude der Fußwege (Radius 350 m vom Haupteingang)	Physische Bedürfnisse	Fußwegenetz deckt mind. 50 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mind. 50 % der Wege möglich (ohne Umwege)	Fußwegenetz deckt mehr als 80 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 80 % der Wege möglich (ohne Umwege)	Fußwegenetz deckt mehr als 80 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 80 % der Wege möglich (ohne Umwege) und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) ist vorhanden	Fußwegenetz deckt mehr als 90 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 90 % der Wege möglich (ohne Umwege) und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) ist vorhanden	Fußwegenetz deckt 100 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist uneingeschränkt möglich und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) und flächendeckende Orientierungspläne (z. B. an zentralen Einrichtungen) sind vorhanden und getrennte Verkehrswege	100 %	5	
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Erreichbarkeit des ÖPNV (im Quartier)	In Anlehnung an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.4 Verkehrsanbindung - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Erreichbarkeit der nächstgelegenen Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs ÖPNV (Bus, S-Bahn, Tram etc.) (Messung der tatsächlichen Wegstrecken (nicht Luftlinie!) in durchschnittlichen Geh- oder Fahrminuten)	Sicherheitsbedürfnisse	Erreichbarkeit der Haltestelle in 400 m bzw. ≈ 5 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	Erreichbarkeit der Haltestelle in 250 m bzw. ≈ 3 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	Erreichbarkeit der Haltestelle in ≤ 85 m bzw. ≈ 1 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	eigener Anschluss ins bestmögliche ÖPNV-System vor Ort (Haltestelle) und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	eigener Anschluss ins bestmögliche ÖPNV-System vor Ort (Haltestelle) und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde und Erreichbarkeit des nächstgelegenen Haupt-/ Fernbahnhofs in unter 15 min.	80 %	4	
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur; Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Präsenz (alternativer) Mobilitätsangebote und Sharing Services/ Sharing-Plattformen	In Anlehnung an TEC3.1 - Mobilitätsinfrastruktur - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und TEC3.1. Mobilitätsinfrastruktur - Motorisierter Verkehr - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) * in Bezug auf die baurechtlich geforderten Pkw- und Zweirad-Stellplätze bzw. realisierten (soweit keine baurechtliche Forderung vorliegt)	Individualbedürfnisse	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (bis 1 % (mind. jedoch 1 Ladestation)) *	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (2-10 %) * und Stellplätze für Mobilitäts-Sharing (Car-, Roller-, Bike-Sharing etc.) in unmittelbarer Nähe zum Eingang (max. 350 m/gut zugänglich am Gebäude vorhanden) oder Gebäude liegt innerhalb des Geschäftsgebiets eines Free-Floating-Anbieters	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (10-25 %) * und ein Sharing Service (Auto, Fahrrad oder Scooter) innerhalb von max. 5 Gehminuten	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (26-50 %) * und mehrere Sharing Services innerhalb von max. 5 Gehminuten und Anbieten von Schulungen sowie Nutzung eines Mobilitätsbudgets	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen PkW- und Zweiradstellplätze (über 75 %) * bzw. 100 Ladesäulen und mehrere Sharing Services innerhalb von max. 5 Gehminuten und Anbieten von Schulungen sowie Nutzung eines Mobilitätsbudgets oder nahtloser Verkehrsmittelwechsel möglich (kein eigenes Transportmittel notwendig) harmonized modal split	40 %	2	

				Social Impact of Underlying Assets/ Enterprises							
				Skala/ Rele- vanz	Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Office	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich- tung	max. Punkte
Identität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäfts- tätigkeiten	Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität (Quartier)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.3 Quartiersmerkmale - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Beschreibung des subjektiven und gefühlsorientierten Gesamtbilds der Mehrzahl der Bevölkerung/Einordnung und Bewertung des Standortes (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltig- keit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise erschwert)	Selbstverwirklichung	Standort mit neutralem Image; weder positive noch negative Ausstrahlungswirkung. → akzeptables Image für die vorgesehene Nutzung/für das Gebäude bzw. neutrale und nutzungsoffene Ausstrahlung des Standortes	Standort mit lokal positiver Ausstrahlung → Gutes Image für das Gebä- de/den Standort aufgrund der Lage/Adresse im Quartier	Standort mit lokal und regional positiver Ausstrahlung und/ oder exponierter Lage im Quartier → Gutes Image für das Gebä- de/den Standort aufgrund der Lage/Adresse im Quartier	Standort mit regional und überregional positiver Aus- strahlung. → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung	Standort mit regional und überregional positiver Ausstrahlung und Standort ist Auftakt und Adresse des Quartiers → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung und der Standort hat durch Lage oder Historie einen herausgestellten Stellenwert.	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäfts- tätigkeiten	Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität (Objekt)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterien- katalog Gebäude Neubau - Version 2018): Einflussnahme des Gebäudes auf den Standort oder das Quartier (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltig- keit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise erschwert)	Selbstverwirklichung	Gebäude mit neutralem Image; weder positive noch negative Ausstrahlungswirkung → akzeptables Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ordnet sich in die bestehende Struktur ein	Gebäude mit lokal positiver Ausstrahlung → gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ergänzt das Quartier durch eigenständige Ausstrahlung und Charakter und hat einen regionalen Einzug	Gebäude mit lokal und regional positiver Ausstrahlung → gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ergänzt das Quartier durch eigenständige Ausstrahlung und Charakter und hat einen regionalen Einzug	Gebäude mit regional und überregional positiver Ausstrahlung. → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung im Quartier	Gebäude mit regional und überregional positiver Ausstrahlung → sehr gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung hat eine Adresswirkung auf das Quartier. Überregionaler Ein- zug durch Nutzung bzw. Gebäude	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäfts- tätigkeiten	Diversifizierung der Zielgruppe/ Synergiepotenziale (Quartier)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018), SOC3.2 - Soziale und Funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) und das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.3 Quartiersmerkmale - Standort- merkmale - Version V 2015/2017): Synergiepotenziale und soziale und funktionale Einbindung und Qualifizierung der sozialen Mischung (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwiefern das Zusammenspiel mit der direkten Nachbarschaft die Nachhaltigkeit der Nutzung unterstützt (Synergien) oder möglicherweise erschwert (Konflikte))	Selbstverwirklichung	Standort mit neutralen Nut- zungen im Umfeld, die weder positiv noch negativ wirken (= isoliertes Quartier mit wen- igen Einbindungen in bestehende Strukturen)	Standort mit einigen positiven Nutzungen im Umfeld (= Eingliederung in bestehende Bauweise) und Der soziale (Bevölkerungs- struktur, Wohn- und Arbeits- typologien) und funktionale Kontext (Nutzungsstruktur, soziale und öffentliche Einrichtungen, Gewerbe und Nahversorgung) des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt	Standort mit positiven Nutzun- gen im Umfeld (= Öffnung des Quartiers ggü. der Umgebung (z. B. Einbindung in öffentliche Wegenetze) und Verschmel- zung mit bestehender Struktur) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Standortumfeld mit einigen ähnlichen oder ergänzenden Nutzungen, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine erheb- liche Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unter- nehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Standortumfeld mit vielen ähnlichen oder ergänzenden Nutzungen, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine hohe Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäfts- tätigkeiten	Diversifizierung der Zielgruppe/ Synergiepotenziale (Objekt)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und SOC3.2 - Soziale und Funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Synergiepotenziale durch Clusterbildung und soziale und funktionale Einbindung und Qualifizierung der sozialen Mischung (Synergieeffekt Beispiele: Technisch: SmartGrid; Ökonomie: Zulieferer, Aftersale, Anziehungskraft für weitere Nutzungen oder Unternehmen etc.; Mischung/ Nutzung: Supermarkt, Büro, Gewerbe, Symbiose (z. B. Akademie – Hotel, Büropark – Boardinghouse); Sozial: KiTa, Freizeit (Restaurant, Fitness etc.))	Selbstverwirklichung	Gebäude mit neutraler sich eingliedernder Nutzung und Ausstrahlung auf Umgebung	Gebäude mit positiver sich eingegliedelter Nutzung und Ausstrahlung auf Umgebung und Der soziale (Bevölkerungsstruktur, Wohn- und Arbeitstypologien) und funktionale Kontext (Nutzungsstruktur, soziale und öffentliche Einrichtungen, Gewerbe und Nahversorgung) des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt.	Gebäude/Nutzung mit mindestens zwei Synergie- effekten auf technischer oder ökonomischer, Nutzungs- oder sozialer Ebene, die ein räum- liches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine hohe Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unter- nehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vor- handenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Gebäude/Nutzung mit mindes- tens drei Synergieeffekten (wie Stufe 2) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Gebäude/Nutzung mit mindestens drei Synergieeff- ekten (wie Stufe 2) und Es gibt eine neue Nutzung/ein neues Gebäude für das Quartier, welche/s ein regionales Alleinstellungs- merkmal hat bzw. eine überregionale Frequentie- rung nach sich zieht und/oder neue Nutzungen/ Arbeitgeber/Freizeitattraktoren anzieht (z. B. Outlet- City, Erlebniswelten etc.) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	20 %	1

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets /Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned /Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact /Social Impact Focus		Office	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Bebautes Umfeld = Consumer & Community/Society	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität; Gewährleistung von gesunden und sicheren Produkten und Dienstleistungen; Langlebigkeit und Reparierbarkeit der Produkte/Güter COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Recyclingfreundliche Baustoffwahl und Rückbaufreundliche Baukonstruktion	In Anlehnung an TEC1.6 - Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Neubau - Version 2018): Recyclingfreundliche Baustoffwahl und Rückbaufreundliche Baukonstruktion der relevanten Regelbauteile (RBT: Außenwände, Innenwände, Decken, Dächer, Tragwerk, Gründung)	Individualbedürfnisse	Teilweise (d. h. 20-30 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl	Teilweise (d. h. 20-30 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl und rückbaufreundliche Baukonstruktionen wurde für einen Teil der RBT berücksichtigt	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl und Überwiegend (d. h. 60-70 %) rückbaufreundliche Baukonstruktion	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl (überwiegend regional) und überwiegend rückbaufreundliche Baukonstruktion	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl (überwiegend regional) und Überwiegend (d. h. 60-70 %) rückbaufreundliche Baukonstruktion und CO2-neutral und Aufnahme in einen Rohstoff-Kataster (z. B. Madaster)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Arten der Energienutzung	Arten der (nachhaltigen) Energienutzung	Individualbedürfnisse	Ergänzung der traditionellen Energieerzeugung (Gas, Fernwärme, Öl) durch regenerative Energien (Panels)	autarke umweltfreundliche Energieerzeugung (BHKW, Solar)	CO2-Neutralität/Klimaneutralität	CO2-Neutralität/Klimaneutralität und aktives Energiemanagement (auch für die Umgebung)	CO2-Neutralität/Klimaneutralität und aktives Energiemanagement (auch für die Umgebung) und Beachtung der Greenhouse Gas Protocol	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung durch Architektur (Vielfalt/Gebäudegestaltung/Nutzerorientierung/Wiederverwendung von Raum)	In Anlehnung an SOC3.1 - Städtebau - soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) und PRO1.6 - Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung	Individualbedürfnisse	Es liegt eine Analyse/ Bestandsuntersuchung von Stadtgestalt und Stadtstrukturen, des Erschließungsnetzes, der formell und informell übergeordneten Planung und der bestehenden und identitätsstiftenden Gebäude vor. und Die Einbindung wird im städtebaulichen Konzept nachvollziehbar aus den Erkenntnissen der Analyse/ Bestandsuntersuchung hergeleitet (Erläuterung).	Leitfaden für die Gestaltung der Architektur, der für den Entwurf wichtige Elemente definiert, dabei aber genug Gestaltungsspielraum für den einzelnen Architekten lässt (z. B. Fassadengliederung etc.)	Leitfaden, der über die volumetrischen Vorgaben des Bebauungsplanes hinaus Regeln zur Charakteristik der Volumen enthält (Transparenz, Durchlässigkeit, Massivität, Kanten, Linien etc.) und somit den Gesamteindruck des Gebietes wesentlich beeinflusst und Materialkonzept für die Architektur, das dem Quartier einen gestalterischen Mehrwert verschafft (Kohärenz, lokale Materialien, regionale Besonderheiten/Baukultur, Charakteristik allgemein, Stahl, Glas, Putz, Stein, Mindest- und/oder Maximal-Verhältnisse etc.)	Durchführung von Wettbewerben o.ä. und Ausführung der Entwürfe/ Beauftragung und gezielte Berücksichtigung der Wirkung der Bebauung auf die Nutzer	Durchführung von Wettbewerben o.ä. und Ausführung der Entwürfe/Beauftragung und gezielte Berücksichtigung der Wirkung der Bebauung auf die Nutzer und Anerkennung für gute gestalterische und baukulturelle Qualität und/oder Auszeichnung des fertiggestellten Projektes (Architekturpreis, DGNB Diamant)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Witterung/anthropogene Faktoren/ Naturkatastrophen (Schutz vor Sonne/Hitze/Kälte/Sturm/Starkregen/ Hochwasser/Erdbeben/...)	Erhalt der Aufenthaltsqualität bei widriger Witterung bzw. unter dem Einfluss von anthropogenen Faktoren oder Naturkatastrophen (Schutz vor Sonne/Hitze/Kälte/Sturm/Starkregen/Hochwasser/Erdbeben/...)	Soziale Bedürfnisse	Üblicher Schutz vor widriger Witterung	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor einem Witterungseffekt/ anthropogenen Faktor/möglichen Naturkatastrophenereignis	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor zwei Witterungseffekten/anthropogenen Faktoren/möglichen Naturkatastrophen	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor drei Witterungseffekten /anthropogenen Faktoren/möglichen Naturkatastrophen	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor mindestens vier Witterungseffekten / anthropogenen Faktoren/möglichen Naturkatastrophen	60 %	3
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Versiegelungsgrad der gesamten gebauten und unbebauten Fläche	In Anlehnung an ENV2.3 Flächeninanspruchnahme - Ökologische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Versiegelungsgrad	Individualbedürfnisse	Bis 90 %	Bis 80 %	Bis 70 %	Bis 60 %	Bis 50 %	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Einflussnahme des Nutzers (u.a. durch Smart Building Element)	In Anlehnung an SOC1.5 - Einflussnahme des Nutzers - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (3.1.6 Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit - Soziokulturelle Qualität - Version V 2015/2017): Raumweise oder durch Nutzer / Nutzergruppen individuell beeinflussbare Funktionen (Lüftung, Sonne- und / oder Blendschutz, Raumtemperaturen, Beleuchtung)	Individualbedürfnisse	Zonenweise (mehr als 3 Personen) beeinflussbarer Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur (u.a. durch Elemente von Smartbuilding (smarte Rollos zum Sonnenschutz))"	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur und Zonenweise beeinflussbarer Luftaustausch und automatische Lüftungsabschaltung bei Öffnung von Fenstern / Balkontüren (Smart Building)	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch und einstellbare Temperatur und fensterweise beeinflussbarer Sonnenschutz und Blendschutz und beeinflussbare Tageslichtlenkung und Kunstlichtsteuerung pro Arbeitsplatz (Smart Building inklusive individueller Beeinflussungsmaßnahmen)	Zonenweise bedarfsabhängige Regelung mit individuellen Einstellmöglichkeiten über ein zentrales Steuerungssystem / Smartphone bezüglich Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und Temperatur (Smart Building inklusive individueller Beeinflussungsmaßnahmen + integriertes IOT-Konzept)	40%	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus			Office
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnishierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
Bebautes Umfeld = Consumer & Community/Society	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Luftverschmutzung und Lärmschutz	In Anlehnung an TEC 1.2 - Schallschutz - technische Qualität, SOC1.3 - akustischer Komfort - Soziokulturelle und Funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018)	Individualbedürfnisse	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Lärmschutz im Gebäude vor Außenlärm und Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Luftqualität im Gebäude	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 1 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 2 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 3 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 4 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Sustainability/Zertifizierung	Zertifizierung unter Nachhaltigkeits- und sozialen Gesichtspunkten (oder Erfüllung entsprechender Kriterien)	Individualbedürfnisse	DGNB Bronze oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL bronze oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB silber oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL bronze oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB gold oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL silber oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB platin oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL gold oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB platin oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien oder WELL platin oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	40 %	2
Konnektivität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Social Network/ Community (im Quartier)	In Anlehnung an TEC2.4 - Smart Infrastructure - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Information und Vernetzung der Nutzer und der Öffentlichkeit über (digitale) Medien	Soziale Bedürfnisse	Bei Einzug und bei Änderungen des Angebotes werden die Bewohner/Nutzer des Objekts/Quartiers über die digitalen Angebote informiert	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber ohne eine Möglichkeit des Austauschs der Nutzer	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber mit Chat und Kommentarfunktion	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber (aber in Zusammenarbeit mit den Nutzern) mit Chat und Kommentarfunktion	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber (aber in Zusammenarbeit mit den Nutzern) mit Chat und Kommentarfunktion und quartiers-/standortbezogene Vernetzung der Bewohner/Mitarbeiter (z. B. für die Organisation/Vergabe von gemeinschaftlich genutzten Räumen/Gütern)	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Feedback der Gebäudenutzer durch Umfragen	In Anlehnung an Well v2 (Q3 2022) Occupant Survey (C04): Feedback der Gebäudenutzer durch Umfragen von Dritten oder durch eigene Umfragen zu ihrer Gesundheit, ihrem Wohlbefinden und ihrer Zufriedenheit mit ihrer Umgebung eingeholt	Individualbedürfnisse	Es werden bei Bedarf punktuell Umfragen unter Nutzern vorgenommen (z. B.: Straßenumfragen)	Es werden regelmäßig punktuell Umfragen unter Nutzern vorgenommen (z. B.: Straßenumfragen)	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefordert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen.	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefordert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen. und Die Analyse der Antworten wird von einem qualifizierten Umfrageexperten durchgeführt.	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefordert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen. und Die Analyse der Antworten wird von einem qualifizierten Umfrageexperten durchgeführt und Strategien zur Verbesserung der nicht erreichten Zufriedenheitsschwellenwerte	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Nutzung der Kommunikationskanäle für gesellschaftlich relevante Informationen	Kommunikation von wesentlichen Nachrichten und Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Individualbedürfnisse	Punktuelle Kommunikation von wesentlichen Nachrichten	Regelmäßige Kommunikation von wesentlichen Nachrichten	Punktuelle Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Regelmäßige Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Eigene Kampagnen zur Unterstützung gesellschaftlich relevanter Themen	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	(Quartiers-)Management	Vorhandensein eines (übergreifenden) Managements u. a. zur Vernetzung der Nutzer, der Öffentlichkeit und der Stadt	Individualbedürfnisse	passives (Quartiers-) Management (z. B. durch die Stadt/Kommune)	zentrale Ansprechperson	aktives (Quartiers-)Management	aktives (Quartiers-) Management und Zusammenarbeit mit der Stadt	aktives (Quartiers-) Management und Zusammenarbeit mit der Stadt und Veranstaltungen/ Events	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Office	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Konnektivität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Datenauswertung und Nutzung von erfassten Daten	In Anlehnung an TEC2.4 - Smart Infrastruktur - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Nutzung von erfassten Daten (Daten zu den Handlungsfeldern Verwaltung, Gesundheit, IT-Infrastruktur, Handel, Energie und Umwelt, Sicherheit, Gesellschaft, Datenplattform, Mobilität, Bildung etc., die während Planung, Bau und Nutzung des Quartiers/ Standorts erhoben werden, stehen unter Berücksichtigung des Datenschutzes zur Verfügung.)	Individualbedürfnisse	Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden erhoben und dem Management zur Verfügung gestellt	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden den Nutzern aufbereitet zur Verfügung gestellt (z. B. Luftqualität)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden zur Steuerung von Elementen im Objekt/ Quartier genutzt (z. B. Lichtsteuerung, Verkehr etc.)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden mit der Kommune/Verwaltung geteilt (z. B. Umweltdaten zu Luftbelastung, Klimadaten, Daten zu Mobilität etc.)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern stehen zu Forschungszwecken bereit	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept (Umsetzung der Planung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept (Umsetzung der Planung)	Individualbedürfnisse	Die Anregungen und Vorschläge aus der partizipativen Phase sind klar und transparent aufgelistet sowie im Planungsprozess behandelt und ggf. weitergeführt. Der Abwägungsprozess und die Entscheidungsergebnisse für die einzelnen Vorschläge sind dokumentiert.	Es wurden Vorschläge umgesetzt und die Umsetzung wird nachverfolgt sowie evaluiert. Ggf. werden Optimierungen vorgenommen.	Bis zu 20 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden.	Bis zu 50 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses haben den Gesamtansatz beeinflusst und lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden.	Mehr als 50 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses haben den Gesamtansatz in maßgeblicher Weise beeinflusst und lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden.	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Partizipation/ Beteiligung von Interessengruppen (Nutzung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Mitbestimmung/ Konzeptuelle Integration/Partizipation/ Beteiligung von Interessengruppen im Rahmen der Nutzung	Individualbedürfnisse	Information der Nutzer	Konsultative Nutzerbeteiligung/ Beratung	Mitbestimmung durch Nutzer	Konzeptuelle Integration der Nutzer	Konzeptuelle Integration der Nutzer und der Nachbarschaft	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Digitale Infrastruktur	Freier Zugang zu einem leistungsfähigen Breitbandnetz mit einer Downloadgeschwindigkeit von mind. > 50Mbit/s	Soziale Bedürfnisse	Freies WLAN für Nutzer	Freies WLAN im öffentlichen Raum	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informationsplattform	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informations- und Interaktionsplattform	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informations- und Interaktionsplattform und digitale Einbindung des Gebäudes in seine Umgebung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Datenauswertung und Nutzung von erfassten Daten	In Anlehnung an TEC2.4 - Smart Infrastruktur - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Nutzung von erfassten Daten (Daten zu den Handlungsfeldern Verwaltung, Gesundheit, IT-Infrastruktur, Handel, Energie und Umwelt, Sicherheit, Gesellschaft, Datenplattform, Mobilität, Bildung etc., die während Planung, Bau und Nutzung des Quartiers/ Standorts erhoben werden, stehen unter Berücksichtigung des Datenschutzes zur Verfügung.)	Individualbedürfnisse	Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden erhoben und dem Management zur Verfügung gestellt	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden den Nutzern aufbereitet zur Verfügung gestellt (z. B. Luftqualität)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden zur Steuerung von Elementen im Objekt/ Quartier genutzt (z. B. Lichtsteuerung, Verkehr etc.)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden mit der Kommune/Verwaltung geteilt (z. B. Umweltdaten zu Luftbelastung, Klimadaten, Daten zu Mobilität etc.)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern stehen zu Forschungszwecken bereit	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus			Office
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Workforce = Workforce	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit; Förderung von Gleichheit und Nichtdiskriminierung am Arbeitsplatz; Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte und Arbeitnehmerrechte der betroffenen Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette COMMUNITY/SOCIETY Schaffung und Erhalt von menschenwürdigen Arbeitsplätzen; Förderung der Gleichstellung	Governance des Unternehmens/der Mieter	In Anlehnung an ZIA-Leitfaden Nachhaltigkeit in der Wertschöpfungs- bzw. Lieferantenkette (Anlage 4: Präqualifizierungsfragebogen der Immobilienbranche (Muster)): Menschenrechte, Arbeitspraktiken (Einhaltung der Mindeststandards, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz), Umwelt- und Klimaschutz, Faire Betriebs- und Geschäftspraktiken, Konsumentenanliegen, Entwicklung der Gemeinschaft (Mindeststandards für Arbeiter umfassen u. a. - Einhaltung der Bestimmungen der am Ort der Leistungserbringung geltenden Arbeitsrechtsgesetze - insbesondere Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG) - insbesondere Mindestlohngesetz (MiLoG) - Einhaltung der für allgemeinverbindlich erklärten Tarifverträge - Einhaltung der Arbeitszeiten nach den geltenden Gesetzen, den Branchenstandards oder den einschlägigen ILO-Konventionen - Sicherstellung, dass in keiner Phase der Produktion auf Kinderarbeit zurückgegriffen wird (gem. ILO-Konvention 138 Übereinkommen über das Mindestalter für die Zulassung zur Beschäftigung))	Sicherheitsbedürfnisse	zentraler Ansprechpartner (z. B. Abteilungsleiter, Beauftragter etc.) vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategiepapiere etc.) vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategiepapiere etc.) vorhanden und Schulungsmaßnahmen, um das Bewußtsein und Verständnis für gesellschaftliche Themen zu erhöhen, sind vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategiepapiere etc.) vorhanden und Schulungsmaßnahmen, um das Bewusstsein und Verständnis für gesellschaftliche Themen zu erhöhen, sind vorhanden und Verpflichtung von Dienstleistern, Lieferanten und Nachunternehmern auf Sozial- und Umwelanforderungen (z. B. zehn Prinzipien des UN Global Compact) z. B. durch einen verbindlichen Verhaltenskodex oder vertragliche Verpflichtungen	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategiepapiere etc.) vorhanden und Schulungsmaßnahmen, um das Bewusstsein und Verständnis für gesellschaftliche Themen zu erhöhen, sind vorhanden und Verpflichtung von Dienstleistern, Lieferanten und Nachunternehmern auf Sozial- und Umwelanforderungen (z. B. zehn Prinzipien des UN Global Compact) z. B. durch einen verbindlichen Verhaltenskodex oder vertragliche Verpflichtungen und Sicherstellung der Beachtung/ Implementierung dieser Grundsätze und Nachhaltigkeitsberichtserstattung	80 %	4
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Arbeitsplatzkomfort (bei Bildung: auch Lernplätze)	In Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020)	Soziale Bedürfnisse	Planung/Erfassung aller Arbeitsplätze oder Arbeitsbereiche nach thermischen Anforderungen, benötigter Beleuchtungsstärke (und ggf. sonstigen Beleuchtungsanforderungen), nach Lärmexposition (z. B. entsprechend TRLV Lärm Teil 2) und Definition/ Umsetzung von Lüftungskonzept/-planung	Stufe 1 und Arbeitsplatzkomfortparameter (Temperatur, Luftqualität, Luftfeuchte, Beleuchtungsstärke, Lärmpegel oder sonstige, mind. 2) werden im Wirkungsbereich von mind. 50 % - 100 % Mitarbeiter gemessen (stationär oder geplant regelmäßig), um etwaige Abweichungen von den Planungszielen festzustellen	Stufe 2 und Schadstoffarme oder schadstofffreie Innenraumausstattung ist mind. im Büro-, Pausen- und Kantinenbereich umgesetzt (bzw. bei Bestand: wird für Um- und Anbaumaßnahmen umgesetzt) und Schallmindernde Maßnahmen sind im Innenraum umgesetzt (Produktion, Logistik) oder nicht nötig	Stufe 3 und Tageslicht und/oder Sichtbezug zum Außenraum bei mind. 80 % aller Veranstaltungs- und Besprechungsräume sowie allen Büros, Kantinen, Pausenräumen und Lärmarme Arbeitsverfahren werden eingesetzt und Erfassungsmethodik für Nutzerbeschwerden, z. B. Kummerkasten, Beschwerde-Rufnummer ist vorhanden und unter Mitarbeitern bekannt.	Stufe 4 und Tageslicht und/oder Sichtbezug zum Außenraum bei weiteren Innenräumen (z. B. Verkehrsflächen, Logistikflächen, Umkleiden, Toilettenräumen) und Den eintreffenden Beschwerden wird nachweislich nachgegangen und im Bedarfsfall entgegengewirkt (ggf. Priorisierung der Maßnahmen und sukzessive Beseitigung auf Grundlage eines Maßnahmenplans). und Gestalterisches Konzept ist für Arbeitsplätze/ Arbeitsräume Büro nachweisbar umgesetzt (Einbindung von Gestaltern oder partizipative Gestaltung: z. B. Sichtbezüge, Farben, Pflanzen, Materialwahl, Oberflächenstrukturen/-farben, Möblierung etc.).	60 %	3
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Rückzugsräume (Räume für formelle Kommunikation, Räume für informelle Kommunikation und ruhige Rückzugsräume)	In Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Qualität und Erreichbarkeit der Rückzugsräume (Geringe Qualität – Räume verfügen über Sitzflächen, aber z. B. kein Tageslicht, keinen Sichtbezug zum Außenraum, keinen Zugang zum Außenraum, geringen akustischen Komfort, keine besondere Ausstattung, keine Gestaltung, keine Küchenelemente) (hohe Qualität – Räume verfügen über Sitzflächen, Tageslicht und mindestens drei weitere Merkmale, z. B. Sichtbezug und/oder Zugang zum Außenraum, besondere Gestaltung, Kunst, Pflanzen, Akustikelemente, Sofas, Küchenelemente, Tischkicker o. ä.) (Die folgenden Räume werden von diese Indikator erfasst: Formelle Kommunikation: z. B. Besprechungsraum klein, Besprechungsraum groß; Informelle Kommunikation: z. B. Teeküche, Pausenraum oder -zone, Cafeteria, Außenanlage; Rückzugsmöglichkeiten für ruhige Pausen und/oder konzentriertes, ungestörtes Arbeiten: z. B. „Denkerzellen“, frei zugängliche (nicht personenbezogene) Einzelbüros, explizit „ruhige“ Pausenräume/-zonen)	Soziale Bedürfnisse	Bedarfsermittlung für Rückzugs-/Interaktionsräume im Innen- und Außenraum liegt vor und umfasst folgende drei Raumtypen: Räume für formelle Kommunikation, Räume für informelle Kommunikation und ruhige Rückzugsräume	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, erfüllen jedoch nicht „hohe“ Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar. 30% bis 80% erfüllen „hohe“ Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, über 80% erfüllen „hohe“ Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, 76% bis 100% erfüllen „hohe“ Qualitätsanforderungen und Gestalterisches Konzept ist für Ruhe-/ Pausenräume und -bereiche, Kantinen nachweisbar umgesetzt (Einbindung von Gestaltern oder partizipative Gestaltung: z. B. Sichtbezüge, Farben, Pflanzen, Materialwahl, Oberflächenstrukturen/-farben, Möblierung etc.).	60%	3

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Office	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Workforce = Workforce	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Gesundheitsfördernde Angebote	In Anlehnung an SOC1.8 - gesundheitsfördernde Angebote - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Innenräume - Version 2018) und in Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Einhaltung der Raumabmessungen, Bewegungsfördernde Arbeitsplatzgestaltung und Ergonomische Bewertung	Soziale Bedürfnisse	Die Raumabmessungen gemäß der Technischen Regeln für Arbeitsstätten wurden für alle Arbeitsplätze eingehalten.	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen und Ein KVP für Ergonomie ist implementiert oder vorgesehen.	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten wurden bewusst so geplant und eingerichtet, dass diese es unterstützen oder erforderlich machen, sich regelmäßig zu bewegen, z. B. zum Drucker oder Kopierer zu gehen und Bewertungsmethodik für alle Arbeitsplätze vorhanden oder befindet sich in Entwicklung. Alle Arbeitsplätze wurden in Hinblick auf Ergonomieanforderungen bewertet oder werden in Kürze bewertet. KVP ist vorhanden.	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten unterstützen/ermöglichen es, sich regelmäßig zu bewegen (siehe Stufe 3) und Ergonomie wie Stufe 3, und mind. 50 % erfüllen die höchste Stufe der ergonomischen Bewertung und Ein Sportraum mit Trainingsgeräten steht den Nutzern der Fläche zur Verfügung, bzw. externe Sportangebote (Betriebssport) werden unterstützt, gefördert und/oder initiiert	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen. und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten unterstützen/ermöglichen es, sich regelmäßig zu bewegen (siehe Stufe 3) und Ergonomie wie Stufe 3, und mind. 50 % erfüllen die höchste Stufe der ergonomischen Bewertung und Ein Sportraum bzw. externe Sportangebote werden unterstützt, gefördert/initiiert (siehe Stufe 4) und Für überwiegend stehende und/oder bewegende Tätigkeiten wurde ein ergonomisch schwingender Bodenbelag ausgeführt	60 %	3
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit COMMUNITY/SOCIETY Erhaltung des Beschäftigungsniveaus, Einstellung lokaler Arbeitskräfte und Unterstützung lokaler Zulieferer	Einstellung lokaler Arbeitskräfte/ Unterstützung lokaler Zulieferer	Integration lokaler Anbieter als Nutzer	Soziale Bedürfnisse	mind. 1 regionaler Anbieter	mind. 1 lokaler Anbieter	Mehrere regionale Anbieter	Mehrere regionale und lokale Anbieter	Überwiegend regionale und lokale Anbieter	60 %	3
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen	Zugang zu Ausbildungs- und Studienplätzen	Zugang zu Ausbildungs- und Studienplätzen	Sicherheitsbedürfnisse	Mind. 1 Nutzer bietet zeitweise den klassischen Zugang zur Ausbildung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen ohne weitere Schwerpunkte für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen ohne weitere Schwerpunkte aber mit Sprachschulbegleitung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen (inklusive weiterführenden Studiengängen) ohne weitere Schwerpunkte, aber mit Sprachschulbegleitung für seine Mitarbeiter an (im In- und Ausland)	80 %	4



5.5 Logistikimmobilien

Im Jahr 2022 ist für die meisten Unternehmen eine Existenz ohne IT kaum noch denkbar. So wird das Internet heutzutage nicht nur für private, sondern sehr wesentlich auch für gewerbliche Zwecke genutzt. Durch die konstante Weiterentwicklung der Web-Technologien entstand der Electronic-Commerce (E-Commerce) (Gwiozda, 2012).

Durch das enorme Wachstum des E-Commerce sowie die stetige Weiterentwicklung verschiedener Vertriebskanäle hat sich die Welt des Handels massiven Veränderungen unterwerfen müssen. So müssen sich insbesondere die logistischen Prozesse an eine sich stetig verändernde Umwelt anpassen.

Dies hat auch Veränderungen an die Anforderungen der Unternehmen, deren Logistik sowie die Logistikimmobilien zur Folge. Auf Grund dessen verändern sich auch die Lieferketten sowie die physischen Vertriebsnetze. Dies führt zu einer Nachfrage nach verschiedenen Typen von Logistikimmobilien, die benötigt werden, um einen reibungslosen Geschäftsablauf erst zu ermöglichen. Der Umfang dieser Nachfrage ist abhängig von regionalen Marktbedingungen und kann von Region zu Region stark variieren (JLL, 2013). Laut einer Studie der Berlin Hyp AG (2022) bestellen 60,6 % der Befragten mindestens einmal im Monat Produkte online und die Zustellung sollte bei 52,5 % der Befragten maximal 3 Tage dauern.

Die moderne Logistik umfasst eine deutlich weitreichendere Tiefe, als allgemein bekannt ist. So sind es die Aufgabenbereiche der Planung, Steuerung und Kontrolle des Material- und Informationsflusses der Beschaffung, von der Produktion über die Distribution bis hin zur abschließenden Entsorgung. Die heutige Logistik versteht

sich somit schon lange nicht mehr nur noch als Raum überbrückende Funktion, vielmehr fungiert sie als Querschnitt- und Servicefunktion (Groenmeyer, 2012).

Logistikimmobilien sollten im Sinne der Sozial-Taxonomie neben der Zielsetzung einer „Menschenwürdigen Arbeit“, welche alle gewerblichen Assetklassen erfüllen müssen, vor allem die folgenden Ziele der Sozial-Taxonomie bedingen: „Schaffung und Erhalt von menschenwürdigen Arbeitsplätzen“ und „Erhaltung des Beschäftigungsniveaus“, „Einstellung lokaler Arbeitskräfte“ und „Unterstützung lokaler Zulieferer“.

Doch auch darüber hinaus kann eine Logistikimmobilie einen sozialen Mehrwert schaffen, dies kann von der Verbesserung des „Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum“, über „Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversorgung“ bis hin zur „Kinderbetreuung und Unterstützung für Kinder“ reichen.

Dennoch ist eine Logistikimmobilie heute meist funktional geprägt und soziale Aspekte finden oftmals noch wenig Anklang. Die Änderung dieses Mind-Sets wird aber immer notwendiger, vor allem in Bezug auf den „War for Talents“, aber auch unter Beachtung der immer stärkeren Vermischung von Arbeit- und Privatleben.

Die Logistikimmobilienexperten haben die Impact Cluster „Infrastruktur“, „Bebautes Umfeld“ und „Konnektivität“ überwiegend als sehr relevant (41,18 % bis 58,82 %) bzw. relevant (41,18 % bis 47,06 %) eingestuft, während die Indikatoren „Urban Mix“ und „Identität“ mit über 70 % als nicht relevant, eher nicht relevant bzw. neutral eingestuft worden sind.

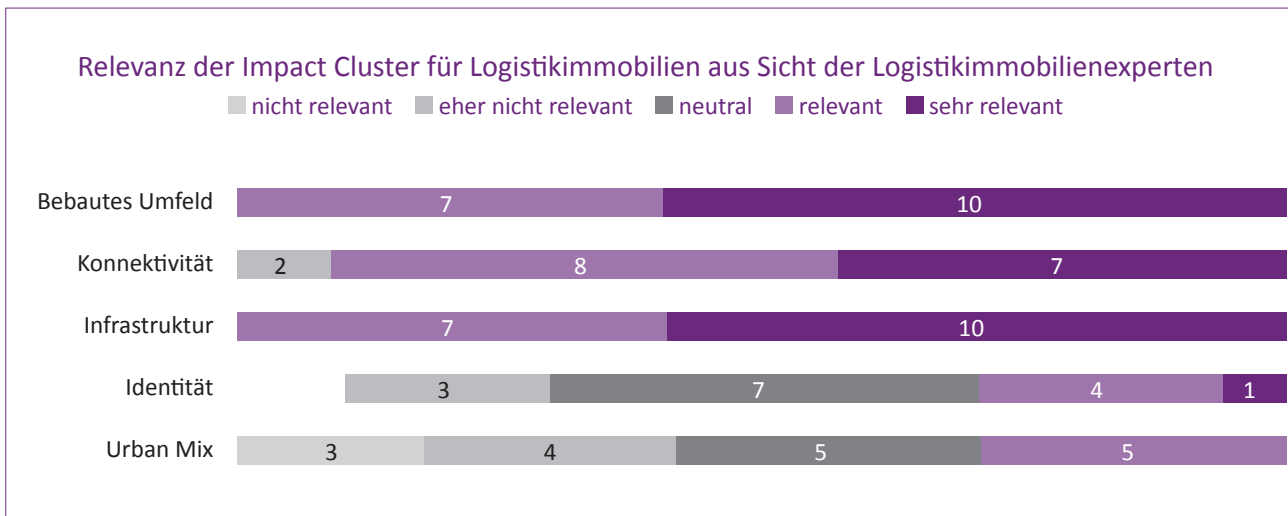


Abbildung 24: Relevanz der Impact Cluster für Logistikimmobilien aus Sicht der Logistikimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)

Die drei Hauptziele der Sozial-Taxonomie wurden überwiegend als wichtig (47,06 % bis 88,24 %) bzw. sehr wichtig (5,88 % bis 41,18 %) für die Assetklasse Logistik eingestuft.

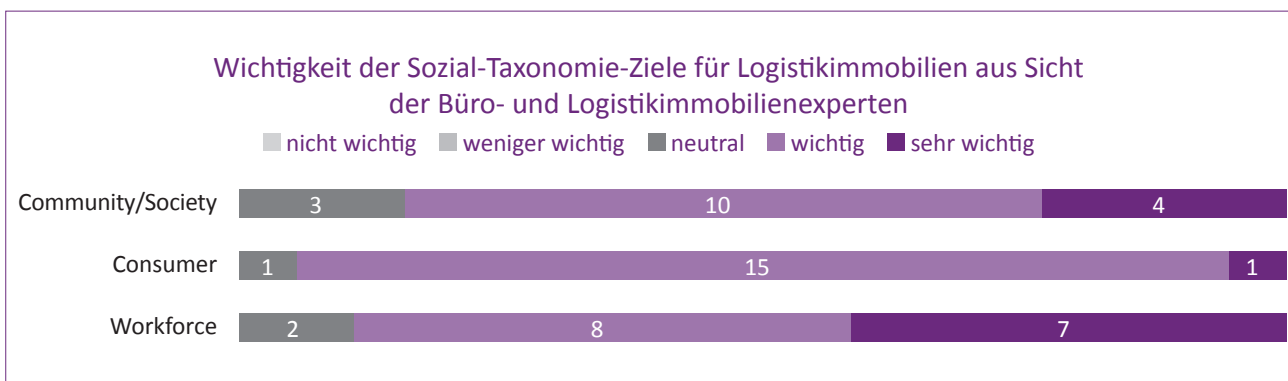


Abbildung 25: Wichtigkeit der Sozial-Taxonomie-Ziele⁵ für Logistikimmobilien aus Sicht der Logistikimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)

Bei der Bewertung der Sozial-Taxonomie-Ziele hat sich zusätzlich noch abgezeichnet, dass neben der „Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte und Arbeitnehmerrechte der betroffenen Arbeitnehmer“ in der Wertschöpfungskette (zu 100 % als wichtig bzw. sehr wichtig bewertet), die „Schaffung und Erhalt von menschenwürdigen Arbeitsplätzen“ sowie die „Erhaltung des Beschäftigungsniveaus“ und die „Einstellung lokaler Arbeitskräfte

und Unterstützung lokaler Zulieferer“ von über 90 % der Befragten mit wichtig bzw. sehr wichtig für diese Assetklasse bewertet wurden. Dies spiegelt sich auch im gestiegenen Interesse dieser Branchen an sozialen Aspekten und Umsetzungen innerhalb von Logistikimmobilien wieder. Eine Umsetzung verschiedener sozialer Aspekte innerhalb dieser Assetklasse kann dem folgenden Beispiel entnommen werden.

>> Im Folgenden wird das spezifische Social-Impact-Assetklassenmodell für die Assetklasse „Logistikimmobilien“ vorgestellt.

⁵ Workforce = Menschenwürdige Arbeit (Arbeiter/Arbeitnehmer); Consumer = Angemessener Lebensstandard & Wohlergehen (Endnutzer/Verbraucher); Community/Society = Integrative und nachhaltige Gemeinschaften & Gesellschaften (Kommunen & die Gesellschaft)

Real Estate Social Impact Scoring Modell 2.0 – Assetklasse Logistikimmobilien												
				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						Logistik	
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light	Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus					
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte	
Urban Mix II Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Zugänglichkeit von Flächen, Plätzen und Wegen	In Anlehnung an SOC1.6 - Aufenthaltsqualität innen und außen - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und SOC1.6 - Freiraum - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Zugänglich-keit von Flächen, Plätzen und Wegen (u. a. Öffentlicher Zugang, Erdgeschoss mit Nutzungs-funktion oder Öffentliche Plätze)	Individualbedürfnisse	Flächen und Wegenetze sind nur für Mieter zugänglich	Flächen (mit u. a. Zusatzan-geboten, Multifunktions-räumen oder Gemeinschafts-räumen, wie z. B. Cafeteria, Fitness, Bibliothek, Wellness, Sauna, aber auch Stau- und Abstellflächen und/oder Garderoben) und Wege-netze sind nur für Mieter zugänglich	begrenzte Flächen sind für die Öffentlichkeit zugänglich (z. B. Kantine, Café, Restaurant)	alle Flächen und Wegenetze sind für die Öffentlichkeit zugänglich (inklusive Zusatzangebote, Multifunktionsräume oder Gemein-schaftsräumen, wie z. B. Cafeteria, Fitness, Bibliothek, Wellness, Sauna)	alle Flächen und Wegenetze sind für die Öffentlichkeit zugänglich und Einbindung in die Umgebung (u. a. Berücksichtigung landschaftlicher Aspekte, Einbindung in den städtebaulichen Kontext, Einbindung in die über-geordnete Planung und/oder Einbindung bestehender und identitätsstiftender Landschafts- und Freiraumelemente)	40 %	2	
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Angebot von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten Funktionale Ergänzungen	In Anlehnung an SOC1.6 - Aufenthaltsqualität innen und außen - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Angebote zur Kommunikation für Nutzer und für Familien, Kinder und Senioren	Individualbedürfnisse	Kommunikationsfördernde Angebote (innen z. B.: verschiedene Kommunikationszonen oder kommunikationsfördernde Raumgestaltung) oder Gestaltungskonzept für die Außenanlagen (z. B. begehbare Grünflächen) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht	Kommunikationsfördernde Angebote und Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht	Kommunikationsfördernde Angebote und Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht und Angebote für Familien, Kinder und Senioren (z. B. Verweil-, Spielflächen)	Kommunikationsfördernde Angebote und Detailliertes Gestaltungskonzept für die Außenanlagen sowie Nutzung der Dachflächen, der Fassade und/oder des Außenraums (inkl. land-scaping wie Blumen, Sträucher)) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch eine Großzahl (3-4) an inneren Erschließungen erhöht und Angebote für Familien, Kinder und Senioren (z. B. Verweil-, Spiel-flächen)	Kommunikationsfördernde Angebote (durch Zukunftsorientierte Raumkonzepte) und Detailliertes Gestaltungskonzept für die Außen-anlagen sowie Nutzung der Dachflächen, der Fassade und/oder des Außenraums (inkl. landscaping (Blumen, Sträucher)) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch eine Großzahl (über 5) an inneren Erschließungen erhöht und Angebote für Familien, Kinder und Senioren (z. B. Spielflächen) und Interaktion mit der Kommune (Festivalisierung) und zentrale Lage im (Gesamt-)Quartier	40 %	2	
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Verfügbarkeit und Qualität von Parkanlagen/Grün- und Naturflächen und Freiräumen	Verfügbarkeit von Parkanlagen und Freiräumen (u. a. Parks, intensiv bepflanzte Plätze mit Aufenthalts-qualität, begehbare größere Gärten, Naherholungsgebie-te, Grünöasen, Gewässer mit angelegten Wegen etc.)	Individual-bedürfnisse	Grüninseln, Wand-begrünung, punktuelle großflächige Begrünung (green walls) (im/am Objekt)	Bäume und Sträucher am Straßenrand, vertikale Begrünung (im/am Objekt)	begehbare Grünflächen (im/am Objekt)	Parks (outdoor und indoor) (im/am Objekt)	Parkanlagen/Stadtwald (im/am Objekt) und Festivalisierung und Einbindung in die Umgebung und zentrale Lage im (Gesamt-)Quartier	40 %	2	
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaf-ten durch Geschäftstätigkeiten	Sicherheit durch ein Sicherheits-konzept	In Anlehnung an SOC1.7 - Sicherheit - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Sicherheitsempfinden und Schutz vor Übergriffen	Sicherheitsbedürfnisse	Gut einsehbare und über-sichtliche allgemeine Flächen (Eingangsbereiche, Haupt-wege, Wege der Innenhöfe) und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks (sofern vor-handen) und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstell-plätzen = rudimentäres Sicherheit-konzept durch bauliche Maßnahmen	Gut einsehbare und über-sichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstell-plätzen und technische Sicherheitsein-richtung(en) (Notfallruf-säulen, Videoüberwachung, Rundsprechanlagen (bei Büro), Sprachalarmierung oder vergleichbare Ein-richtungen) = detailliertes bauliches Sicherheitskonzept	Gut einsehbare und über-sichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstell-plätzen und technische Sicherheitsein-richtung(en) und Einbindung des (Quartiers-) Managements = detailliertes bauliches Sicherheitkonzept mit Bezug zum Management (u. a. Überwachung und übergrei-fende Konzeption)	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheits-einrichtung(en) und Präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Einbrüchen (z. B. Roll-läden in den unteren Geschossen, Alarmanlage, WK Schutzklasse) und Einbindung des (Quartiers-) Managements = ausgefeiltes Sicherheitskonzept mit Bezug zum Management (u. a. Überwachung und übergreifende Konzeption)	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flä-chen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheitseinrichtung(en) und Präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Einbrüchen und Einbindung des (Quartiers-)Managements und der Kommune/Stadt (inkl. Gendergerechte Stadtplanung) = ausgefeiltes Sicherheitskonzept mit Bezug zum Management und zur Kommune (u. a. übergreifendes Sicherheitskonzept im Stadtplan bzw. Ausarbeitung des Konzeptes in Zusammenarbeit mit der Stadt)	80 %	4	
	COMMUNITY/SOCIETY Eingliederung von Menschen mit Behinderungen	Barrierefreiheit/Behinderten-gerechtigkeit	In Anlehnung an SOC2.1 Barrierefreiheit - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterien-katalog Gebäude Neubau - Version 2018): Erfüllung der Qualitätsstufen 1 bis 5 nach Assetklasse	Soziale Bedürfnisse	Erfüllung der Qualitäts-stufe 1 (= bauordnungsrechtliche Anforderungen zur Barriere-freiheit wurden erfüllt)	Erfüllung der Qualitäts-stufe 2: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungs-spezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitäts-stufe 3: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungs-spezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitäts-stufe 4: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 5: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	60 %	3	

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus			Logistik
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich- tung	max. Punkte
User Mix = Consumer & Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Nutzungsarten/Branchenmix innerhalb der Immobilie	In Anlehnung an SOC3.2 - Soziale und Funktionale Mi- schung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Differenzierte Branchenstruktur in % zur BGF (auch Bereitstellung von Flächen (für u. a. Vereine) in u. a. Leerständen/Zwischennutzungen) (Nutzungen umfassen u. a. Wohnen, Büro, Logistik, HealthCare, Hotel, Retail, Bildung/Betreuung, Kultur, Sport, Gastronomie, soziale Einrichtungen etc.)	Soziale Bedürfnisse	2 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm)	2 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 1 Nutzung steht dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	3 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 2 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	4 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 2 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	5 oder mehr Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 3 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Förderung der Angebotsdiversität durch differenzierte Mieten	Marktmiete versus bewußte Mietreduktion versus Mietfreiheit versus Nettokaltmiete gemäß Verbraucher- preisindex (destatis/F+B-Wohn-Index)	Soziale Bedürfnisse	Differenzierte Mieten für unterschiedliche Nutzungs- arten/Branchen	Differenzierte, erfolgsabhän- gige Mieten für unterschied- liche Branchen sowie ein preisreduziertes befristetes Mietverhältnis für Start-up's/ neue Konzepte	Differenzierte, erfolgsabhän- gige Mieten für unterschied- liche Branchen sowie mind. zwei preisreduzierte befriste- te Mietverhältnisse für Start- ups/neue Konzepte	Differenzierte, erfolgsabhängi- ge Mieten für unterschiedliche Branchen sowie preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte und befristete kostenfreie Zurverfügun- stellung von Flächen für befristete Aktionen (Markt, Sport etc.)	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte und Mietvertrag ohne Mietzins für soziale Flächen/ Flächen, die einen gesellschaftlichen Mehrwert haben	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von kulturellen/kreativen Einrichtungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von kulturellen/kreativen Einrichtungen (u. a. auch Freizeit) (u. a. Kino, Theater, Galerien, (Werks-)Museen, Bücherei, Quartierzentrum, Bürgerhaus, Jugendraum, Senioren- treff, Kegel- und Billardcenter, Tanzschulen, Sauna- und Wellnesszentren etc.)	Selbst- verwirklichung	Eine kulturelle/kreative Ein- richtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unter- brechungen)) integriert	Eine kulturelle/kreative Einrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere kulturelle/kreative Einrichtungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/ zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer kulturellen/kreativen Einrichtung	Dauerhafte Integration einer kostenfreien kulturellen/kreativen Einrichtung	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Sportstätten/-möglichkeiten (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Sportstätten (u. a. Fitness-Studios, Sporthallen und -plätze, Bäder, Sportvereine (keine Verwaltung), Klettergärten, Skater- bahnen, angelegte Laufstrecken etc.)	Individual- bedürfnisse	Eine Sportstätte/-möglichkeit ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechun- gen)) integriert	Eine Sportstätte/-möglichkeit ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Sportstätten/-mög- lichkeiten sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer Sportstätte/-möglichkeit	Dauerhafte Integration einer kostenfreien Sportstätte/-möglichkeit	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von sozialen/gemeinnützigen Einrichtun- gen sowie Unterstützungsleistungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von sozialen/gemeinnützigen Einrichtungen/Organisationen und Vorhandensein von Unterstützungsleistungen (u. a. Nonprofit-Organisationen, gemeinnützige Orga- nisationen: u. a. Obdachlosenhilfe, Hospize, ärztliche Hilfsdienste, Umwelt-/Naturschutz, Tierschutz etc.)	Soziale Bedürfnisse	Eine soziale/gemeinnützi- ge Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zei- ten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine soziale/gemeinnützige Einrichtung und/oder Unter- stützungsleistung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/ zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere soziale/gemeinnüt- zige Einrichtungen und/oder Unterstützungsleistungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer sozialen/gemeinnützigen Einrichtung und/oder Unterstüt- zungsleistung	Dauerhafte Integration einer kostenfreien sozialen/gemeinnützigen Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Hotels/Unterbringungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Unterbringungsmöglichkeiten/Hotels im Objekt/Quartier	Selbst- verwirklichung	Eine Unterbringungsmöglich- keit/Hotel ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unter- brechungen)) integriert	Eine Unterbringungsmöglich- keit/Hotel ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Unterbringungs- möglichkeiten/Hotels sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer Unterbringungsmöglichkeit/Hotel	Dauerhafte Integration einer kostenlosen Unterbringungsmöglichkeit/Hotel	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Gastronomie (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von gastronomischen Einrichtungen (u. a. Restaurants, Kneipen, Cafés, Stehimbisse, Bäckereien etc.)	Selbst- verwirklichung	Eine gastronomische Ein- richtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unter- brechungen)) integriert	Eine gastronomische Ein- richtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere gastronomische Einrichtungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/ zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer gastronomischen Einrichtung	Dauerhafte Integration von mind. zwei gastronomischen Einrichtungen und durchgängiges Gastronomie-Konzept	20 %	1
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur; Kinderbetreuung und Unterstützung für Kinder	Verfügbarkeit und Qualität von Bildungs-/Betreuungsangeboten (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Bildungs-/Betreuungsangebote im Objekt/Quartier (u.a. Schulen, Universitäten, Freie Bildungsträger und insbesondere auch Kindergärten / Kinderkrippen etc.)	Physische Bedürfnisse	Ein Bildungs-/Betreuungs- angebot ist zeitweise (d.h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Bildungs-/Betreuungs- angebot ist immer wieder temporär (d.h. nur eine gewisse Zeit dauernd / zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Bildungs-/Betreu- ungsangebote sind immer wieder temporär (d.h. nur eine gewisse Zeit dauernd / zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Bildungs-/Betreuungsangebotes	Dauerhafte Integration eines kostenlosen Bildungs-/Betreuungsangebotes	100%	5

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Logistik	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnishierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
User Mix = Consumer & Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Dienstleistungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Dienstleistern im Objekt/Quartier (u. a. Post, Banken, Friseur, Wäscherei, Handwerksbetriebe mit Kundenorientierung wie Schneiderei, Schuhmacher, Schlüsseldienst, aber auch Dienstleistungen für den Haushalt, die Impulse geben zur Stärkung des Individuums (Empowerment))	Individualbedürfnisse	Ein Dienstleister ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Dienstleister ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Dienstleister sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Dienstleisters	Dauerhafte Integration von mind. zwei Dienstleistern und Gesamtkonzept (d. h. Abstimmung der integrierten Einheiten)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu gesunden und nährstoffreichen Lebensmitteln; Verbesserung des Zugangs zu Trinkwasser von guter Qualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Nahversorgern (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Einrichtungen der Nahversorgung im Objekt/Quartier (u. a. Supermärkte, Lebensmittelmärkte, Drogerien, Wochenmärkte, Lebensmittelgeschäfte (Fleischer) etc.)	Physische Bedürfnisse	Ein Nahversorger (Basic Needs, z. B. Kiosk) ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Nahversorger (Basic Needs, z. B. Kiosk) ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Ein Nahversorger (Einzelhandel) ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Nahversorgers (Einzelhandel)	Dauerhafte Integration von mind. zwei Nahversorgern (für die Öffentlichkeit) und Events (u. a. Wochenmärkte) und durchgängiges Versorgungskonzept	100 %	5
	CONSUMER Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversorgung einschließlich Pflegediensten COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von medizinischer Versorgung (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Einrichtungen der medizinischen Versorgung im Objekt/Quartier (u. a. Ärzte (Allgemeinärzte und Fachärzte), Apotheken, Krankenhäuser, Rehakliniken, Physiotherapeuten, Heilpraktiker, Labore etc. sowie Seniorenpflegeeinrichtungen)	Physische Bedürfnisse	Eine medizinische Versorgungseinrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine medizinische Versorgungseinrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere medizinische Versorgungseinrichtungen sind immer wieder temporär integriert	Dauerhafte Integration einermedizinischen Versorgungseinrichtung	Dauerhafte Integration von mind. zwei medizinischen Versorgungseinrichtungen und Gesamtkonzept (d. h. Abstimmung der integrierten Einheiten)	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren und sozialen Wohnräumen	Anteil bezahlbarer, aber freifinanzierter Wohnungen und Sozialwohnungen (geförderter Wohnungsbau) im Projekt	Physische Bedürfnisse	0 % bis 20 %	21 % bis 40 %	41 % bis 60 %	61 % bis 80 %	81 % bis 100 %	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Optimierung des Nettoeinkommens der Zielgruppen durch Mietpreisbindung	Sicherung der dauerhaften Bezahlbarkeit über Beschränkung der max. Mieterhöhung gem. Wohnraumförderbestimmungen: Bindungsfrist in Jahren	Physische Bedürfnisse	10 bis 15 Jahre	16 bis 20 Jahre	21 bis 25 Jahre	26 bis 30 Jahre	über 30 Jahre	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Clusterwohnen (autarke Wohneinheiten unterschiedlicher Größe werdenmit gemeinschaftlichen Räumen zusammengeschlossen)	Angebot gemeinschaftlicher Wohnformen (z. B. Clusterwohnen oder Wohngemeinschaften) in % der Gesamtfläche (Nutzfläche)	Physische Bedürfnisse	≤ 10 % der Flächen (Nutzfläche) für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 11 % - 20 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 21 % - 30 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 31 % -35 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 36 % - 45 % (oder mehr) der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	100 %	5

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light	Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus			Logistik	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
Infrastruktur = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Qualität der Radweginfrastruktur (im Quartier)	In Anlehnung an SITE1.3 - Verkehrsanbindung - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Qualität, Anbindung und Bezug zum Gebäude der Fahrradwege (innerhalb von 500 m)	Sicherheitsbedürfnisse	einseitiger Fahrradweg vorhanden (Teilweise Mischung mit Kfz)	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Teilweise Mischung mit Kfz)	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Regionale Anbindung und Durchgängigkeit	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Überregionale Anbindung (> 10 km) und Durchgängigkeit	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Überregionale Anbindung (> 10 km) und Durchgängigkeit und Befahrbare Zuwegung innerhalb der Grundstücksgrenze führt direkt zum Gebäude/ zu den Abstellanlagen und getrennte Verkehrswege	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Qualität der Fußweginfrastruktur (im Quartier)	In Anlehnung an SITE1.3 - Verkehrsanbindung - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und TEC3.2. Mobilitätsinfrastruktur – Nichtmotorisierter Verkehr - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Qualität, Anbindung und Bezug zum Gebäude der Fußwege (Radius 350 m vom Haupteingang)	Physische Bedürfnisse	Fußwegenetz deckt mind. 50 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mind. 50 % der Wege möglich (ohne Umwege)	Fußwegenetz deckt mehr als 80 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 80 % der Wege möglich (ohne Umwege)	Fußwegenetz deckt mehr als 80 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 80 % der Wege möglich (ohne Umwege) und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) ist vorhanden	Fußwegenetz deckt mehr als 90 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 90 % der Wege möglich (ohne Umwege) und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) ist vorhanden	Fußwegenetz deckt 100 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist uneingeschränkt möglich und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) und flächendeckende Orientierungspläne (z. B. an zentralen Einrichtungen) sind vorhanden und getrennte Verkehrswege	100 %	5
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Erreichbarkeit des ÖPNV (im Quartier)	In Anlehnung an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.4 Verkehrsanbindung - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Erreichbarkeit der nächstgelegenen Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs ÖPNV (Bus, S-Bahn, Tram etc.) (Messung der tatsächlichen Wegstrecken (nicht Luftlinie!) in durchschnittlichen Geh- oder Fahrminuten)	Sicherheitsbedürfnisse	Erreichbarkeit der Haltestelle in 400 m bzw. ≈ 5 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	Erreichbarkeit der Haltestelle in 250 m bzw. ≈ 3 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	Erreichbarkeit der Haltestelle in ≤ 85 m bzw. ≈ 1 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	eigener Anschluss ins bestmögliche ÖPNV-System vor Ort (Haltestelle) und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde.	eigener Anschluss ins bestmögliche ÖPNV-System vor Ort (Haltestelle) und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde und Erreichbarkeit des nächstgelegenen Haupt-/ Fernbahnhofs in unter 15 min.	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Anbindung an MIV (im Quartier)	In Anlehnung an die Zuordnung der Straßenkategorien nach Verbindungsfunktion (FGSV, 2008): Anbindung des Motorisierten Individualverkehrs	Sicherheitsbedürfnisse	Anbindung an regionale Hauptverkehrsstraßen	Anbindung an überregionale Hauptverkehrsstraßen	Anbindung an überregionale Landstraßen	Anbindung an großräumige Landstraßen	Anbindung an Autobahnen	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur; Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Präsenz (alternativer) Mobilitätsangebote und Sharing Services/ Sharing-Plattformen	In Anlehnung an TEC3.1 - Mobilitätsinfrastruktur - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und TEC3.1. Mobilitätsinfrastruktur - Motorisierter Verkehr - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) * in Bezug auf die baurechtlich geforderten Pkw- und Zweirad-Stellplätze bzw. realisierten (soweit keine baurechtliche Forderung vorliegt)	Individualbedürfnisse	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (2-10 %) * und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (bis 1 % (mind. jedoch 1 Ladestation)) *	ausreichende Parkmöglichkeiten (PkW, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (2-10 %) * und Stellplätze für Mobilitäts-Sharing (Car-, Roller-, Bike-Sharing etc.) in unmittelbarer Nähe zum Eingang (max. 350 m/gut zugänglich am Gebäude vorhanden) oder Gebäude liegt innerhalb des Geschäftsgebiets eines Free-Floating-Anbieters	ausreichende Parkmöglichkeiten (PkW, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (10-25 %) * und ein Sharing Service (Auto, Fahrrad oder Scooter) innerhalb von max. 5 Gehminuten	ausreichende Parkmöglichkeiten (PkW, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (26-50 %) * und mehrere Sharing Services innerhalb von max. 5 min. und Anbieten von Schulungen sowie Nutzung eines Mobilitätsbudgets	ausreichende Parkmöglichkeiten (PkW, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (über 75 %) * bzw. 100 Ladesäulen und mehrere Sharing Services innerhalb von max. 5 Gehminuten und Anbieten von Schulungen sowie Nutzung eines Mobilitätsbudgets oder nahtlose Verkehrsmittelwechsel möglich (kein eigenes Transportmittel notwendig) harmonized modal split	40 %	2

				Social Impact of Underlying Assets / Enterprises							
				Skala/ Rele- vanz	Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Logistik	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Identität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität (Quartier)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.3 Quartiersmerkmale - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Beschreibung des subjektiven und gefühlsorientierten Gesamtbilds der Mehrzahl der Bevölkerung/Einordnung und Bewertung des Standortes (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltig-keit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise erschwert)	Selbstverwirklichung	Standort mit neutralem Image; weder positive noch negative Ausstrahlungswirkung. → akzeptables Image für die vorgesehene Nutzung/für das Gebäude bzw. neutrale und nutzungsoffene Ausstrahlung des Standortes	Standort mit lokal positiver Ausstrahlung → Gutes Image für das Gebäude/den Standort aufgrund der Lage/Adresse im Quartier	Standort mit lokal und regional positiver Ausstrahlung und/oder exponierter Lage im Quartier → Gutes Image für das Gebäude/den Standort aufgrund der Lage/Adresse im Quartier	Standort mit regional und überregional positiver Ausstrahlung → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung	Standort mit regional und überregional positiver Ausstrahlung und Standort ist Auftakt und Adresse des Quartiers → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung und der Standort hat durch Lage oder Historie einen herausgestellten Stellenwert.	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität (Objekt)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Einflussnahme des Gebäudes auf den Standort oder das Quartier (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltig-keit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise erschwert)	Selbstverwirklichung	Gebäude mit neutralem Image; weder positive noch negative Ausstrahlungswirkung → akzeptables Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ordnet sich in die bestehende Struktur ein	Gebäude mit lokal positiver Ausstrahlung → gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ergänzt das Quartier durch eigenständige Ausstrahlung und Charakter und hat einen regionalen Einzug	Gebäude mit lokal und regional positiver Ausstrahlung → gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ergänzt das Quartier durch eigenständige Ausstrahlung und Charakter und hat einen regionalen Einzug	Gebäude mit regional und überregional positiver Ausstrahlung. → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung im Quartier	Gebäude mit regional und überregional positiver Ausstrahlung → sehr gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung hat eine Adresswirkung auf das Quartier. Überregionaler Einzug durch Nutzung bzw. Gebäude	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Diversifizierung der Zielgruppe/ Synergiepotenziale (Quartier)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018), SOC3.2 - Soziale und Funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) und das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.3 Quartiersmerkmale - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Synergiepotenziale und soziale und funktionale Einbindung und Qualifizierung der sozialen Mischung (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwiefern das Zusammenspiel mit der direkten Nachbarschaft die Nachhaltigkeit der Nutzung unterstützt (Synergien) oder möglicherweise erschwert (Konflikte))	Selbstverwirklichung	Standort mit neutralen Nutzungen im Umfeld, die weder positiv noch negativ wirken (= isoliertes Quartier mit wenigen Einbindungen in bestehende Strukturen)	Standort mit einigen positiven Nutzungen im Umfeld (= Eingliederung in bestehende Bauweise) und Der soziale (Bevölkerungsstruktur, Wohn- und Arbeitstypologien) und funktionale Kontext (Nutzungsstruktur, soziale und öffentliche Einrichtungen, Gewerbe und Nahversorgung) des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt	Standort mit positiven Nutzungen im Umfeld (= Öffnung des Quartiers ggü. der Umgebung (z. B. Einbindung in öffentliche Wegenetze) und Verschmelzung mit bestehender Struktur) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Standortumfeld mit einigen ähnlichen oder ergänzenden Nutzungen, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine erhebliche Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Standortumfeld mit vielen ähnlichen oder ergänzenden Nutzungen, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine hohe Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Diversifizierung der Zielgruppe/ Synergiepotenziale (Objekt)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und SOC3.2 - Soziale und Funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Synergiepotenziale durch Clusterbildung und soziale und funktionale Einbindung und Qualifizierung der sozialen Mischung (Synergieeffekt Beispiele: Technisch: SmartGrid; Ökonomie: Zulieferer, Aftersale, Anziehungskraft für weitere Nutzungen oder Unternehmen etc.; Mischung/ Nutzung: Supermarkt, Büro, Gewerbe, Symbiose (z. B. Akademie – Hotel, Büropark – Boardinghouse); Sozial: KiTa, Freizeit (Restaurant, Fitness etc.))	Selbstverwirklichung	Gebäude mit neutraler sich eingliedernder Nutzung und Ausstrahlung auf Umgebung	Gebäude mit positiver sich eingegliedelter Nutzung und Ausstrahlung auf Umgebung und Der soziale (Bevölkerungsstruktur, Wohn- und Arbeitstypologien) und funktionale Kontext (Nutzungsstruktur, soziale und öffentliche Einrichtungen, Gewerbe und Nahversorgung) des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt	Gebäude/Nutzung mit mindestens zwei Synergieeffekten auf technischer oder ökonomischer, Nutzungs- oder sozialer Ebene, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine hohe Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2). und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Gebäude/Nutzung mit mindestens drei Synergieeffekten (wie Stufe 2) und Es gibt eine neue Nutzung/ein neues Gebäude für das Quartier, welche/s ein regionales Alleinstellungsmerkmal hat bzw. eine überregionale Frequentierung nach sich zieht und/oder neue Nutzungen/Arbeitgeber/Freizeitattraktoren anzieht (z. B. Outlet-City, Erlebniswelten etc.) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Gebäude/Nutzung mit mindestens drei Synergieeffekten (wie Stufe 2) und Es gibt eine neue Nutzung/ein neues Gebäude für das Quartier, welche/s ein regionales Alleinstellungsmerkmal hat bzw. eine überregionale Frequentierung nach sich zieht und/oder neue Nutzungen/Arbeitgeber/Freizeitattraktoren anzieht (z. B. Outlet-City, Erlebniswelten etc.) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	20 %	1

					Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
				Skala/ Rele- vanz	Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Logistik	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Bebautes Umfeld = Consumer & Community/Society	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität; Gewährleistung von gesunden und sicheren Produkten und Dienstleistungen; Langlebigkeit und Reparierbarkeit der Produkte/Güter COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Recyclingfreundliche Baustoffwahl und Rückbaufreundliche Baukonstruktion	In Anlehnung an TEC1.6 - Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Neubau - Version 2018): Recyclingfreundliche Baustoffwahl und Rückbaufreundliche Baukonstruktion der relevanten Regelbauteile (RBT: Außenwände, Innenwände, Decken, Dächer, Tragwerk, Gründung)	Individualbedürfnisse	Teilweise (d. h. 20-30 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl	Teilweise (d. h. 20-30 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl und Rückbaufreundliche Baukonstruktionen wurden für einen Teil der RBT berücksichtigt	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl und Überwiegend (d. h. 60-70 %) rückbaufreundliche Baukonstruktion	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl (überwiegend regional) und überwiegend rückbaufreundliche Baukonstruktion	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl (überwiegend regional) und Überwiegend (d. h. 60-70 %) rückbaufreundliche Baukonstruktion und CO2-neutral und Aufnahme in einen Rohstoff-Kataster (z. B. Madaster)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Arten der Energienutzung	Arten der (nachhaltigen) Energienutzung	Individualbedürfnisse	Ergänzung der traditionellen Energieerzeugung (Gas, Fernwärme, Öl) durch regenerative Energien (Panels)	autarke umweltfreundliche Energieerzeugung (BHKW, Solar)	CO2-Neutralität/Klimaneutralität	CO2-Neutralität/Klimaneutralität und aktives Energiemanagement (auch für die Umgebung)	CO2-Neutralität/Klimaneutralität und aktives Energiemanagement (auch für die Umgebung) und Beachtung der Greenhouse Gas Protocol	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung durch Architektur (Vielfalt/Gebäudegestaltung/Nutzerorientierung/Wiederverwendung von Raum)	In Anlehnung an SOC3.1 - Städtebau - soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) und PRO1.6 - Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung	Individualbedürfnisse	Es liegt eine Analyse/ Bestandsuntersuchung von Stadtgestalt und Stadtstrukturen, des Erschließungsnetzes, der formell und informell übergeordneten Planung und der bestehenden und identitätsstiftenden Gebäude vor. und Die Einbindung wird im städtebaulichen Konzept nachvollziehbar aus den Erkenntnissen der Analyse/ Bestandsuntersuchung hergeleitet (Erläuterung).	Leitfaden für die Gestaltung der Architektur, der für den Entwurf wichtige Elemente definiert, dabei aber genug Gestaltungsspielraum für den einzelnen Architekten lässt (z. B. Fassadengliederung etc.)	Leitfaden, der über die volumetrischen Vorgaben des Bebauungsplanes hinaus Regeln zur Charakteristik der Volumen enthält (Transparenz, Durchlässigkeit, Massivität, Kanten, Linien etc.) und somit den Gesamteindruck des Gebietes wesentlich beeinflusst und Materialkonzept für die Architektur, das dem Quartier einen gestalterischen Mehrwert verschafft (Kohärenz, lokale Materialien, regionale Besonderheiten/Baukultur, Charakteristik allgemein, Stahl, Glas, Putz, Stein, Mindest- und/ oder Maximal-Verhältnisse etc.)	Durchführung von Wettbewerben o.ä. und Ausführung der Entwürfe/ Beauftragung und gezielte Berücksichtigung der Wirkung der Bebauung auf die Nutzer	Durchführung von Wettbewerben o.ä. und Ausführung der Entwürfe/Beauftragung und gezielte Berücksichtigung der Wirkung der Bebauung auf die Nutzer und Anerkennung für gute gestalterische und baukulturelle Qualität und/oder Auszeichnung des fertiggestellten Projektes (Architekturpreis, DGNB Diamant)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Witterung/anthropogene Faktoren/ Naturkatastrophen (Schutz vor Sonne/Hitze/Kälte/Sturm/Starkregen/ Hochwasser/Erdbeben/...)	Erhalt der Aufenthaltsqualität bei widriger Witterung bzw. unter dem Einfluss von anthropogenen Faktoren oder Naturkatastrophen (Schutz vor Sonne/Hitze/Kälte/Sturm/ Starkregen/Hochwasser/Erdbeben/...)	Soziale Bedürfnisse	Üblicher Schutz vor widriger Witterung	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor einem Witterungseffekt/ anthropogenen Faktor/möglichen Naturkatastrophenereignis	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor zwei Witterungseffekten/anthropogenen Faktoren/möglichen Naturkatastrophen	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor drei Witterungseffekten /anthropogenen Faktoren/möglichen Naturkatastrophen	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor mindestens vier Witterungseffekten /anthropogenen Faktoren/möglichen Naturkatastrophen	60 %	3
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Versiegelungsgrad der gesamten gebauten und unbebauten Fläche	In Anlehnung an ENV2.3 Flächeninanspruchnahme - Ökologische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Versiegelungsgrad	Individualbedürfnisse	Bis 90 %	Bis 80 %	Bis 70 %	Bis 60 %	Bis 50 %	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Einflussnahme des Nutzers (u.a. durch Smart Building Element)	In Anlehnung an SOC1.5 - Einflussnahme des Nutzers - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (3.1.6 Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit - Soziokulturelle Qualität - Version V 2015/2017): Raumweise oder durch Nutzer / Nutzergruppen individuell beeinflussbare Funktionen (Lüftung, Sonne- und / oder Blendschutz, Raumtemperaturen, Beleuchtung)	Individualbedürfnisse	Zonenweise (mehr als 3 Personen) beeinflussbarer Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur (u.a. durch Elemente von Smartbuilding (smarte Rollos zum Sonnenschutz))	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur und Zonenweise beeinflussbarer Luftaustausch und automatische Lüftungsabschaltung bei Öffnung von Fenstern/Balkontüren (Smart Building)	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch und einstellbare Temperatur und fensterweise beeinflussbarer Sonnenschutz und Blendschutz und beeinflussbare Tageslichtlenkung und Kunstlichtsteuerung pro Arbeitsplatz (Smart Building inklusive individueller Beeinflussungsmaßnahmen)	Zonenweise bedarfsabhängige Regelung mit individuellen Einstellmöglichkeiten über ein zentrales Steuerungssystem / Smartphone bezüglich Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und Temperatur (Smart Building inklusive individueller Beeinflussungsmaßnahmen + integriertes IOT-Konzept)"	40%	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Logistik	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Bebautes Umfeld = Consumer & Community/Society	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Luftverschmutzung und Lärmschutz	In Anlehnung an TEC 1.2 - Schallschutz - technische Qualität, SOC1.3 - akustischer Komfort - Soziokulturelle und Funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018)	Individualbedürfnisse	Erfüllung der bauordnungs-rechtlichen Anforderungen an den Lärmschutz im Ge-bäude vor Außenlärm und Erfüllung der bauordnungs-rechtlichen Anforderungen an die Luftqualität im Gebäude	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 1 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer mög-lichst gemischten Nutzung und einem mög-lichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 2 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer mög-lichst gemischten Nutzung und einem mög-lichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 3 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer mög-lichst gemischten Nutzung und einem mög-lichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 4 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer mög-lichst gemischten Nutzung und einem mög-lichst hohen Schutzlevel vornehmen)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Sustainability/Zertifizierung	Zertifizierung unter Nachhaltigkeits- und sozialen Gesichtspunkten (oder Erfüllung entsprechender Kriterien)	Individual bedürfnisse	DGNB Bronze oder gleich-wertiges Label/Erfüllung der Kriterien und WELL bronze oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB silber oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL silber oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB gold oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL gold oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB platin oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL platin oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB platin oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien oder WELL platin oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	40 %	2
Konnektivität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäfts-tätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Social Network/Community (im Quartier)	In Anlehnung an TEC2.4 - Smart Infrastructure - Technische Qualität (DGNB System – Kriterien-katalog Quartiere - Version 2020): Information und Vernetzung der Nutzer und der Öffentlichkeit über (digitale) Medien	Soziale Bedürfnisse	Bei Einzug und bei Änderungen des Angebotes werden die Bewohner/ Nutzer des Objekts/ Quartiers über die digitalen Angebote informiert	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber ohne eine Möglichkeit des Austauschs der Nutzer	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber mit Chat und Kom-mentarfunktion	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber (aber in Zusam-menarbeit mit den Nutzern) mit Chat und Kommentarfunktion	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber (aber in Zusam-menarbeit mit den Nutzern) mit Chat und Kommentarfunktion und quartiers-/standortbezogene Vernetzung der Bewohner/Mitarbeiter (z. B. für die Organisation/Vergabe von gemeinschaftlich genutzten Räumen/Gütern)	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäfts-tätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Feedback der Gebäudenutzer durch Umfragen	In Anlehnung an Well v2 (Q3 2022) Occupant Survey (C04): Feedback der Gebäudenutzer durch Umfragen von Dritten oder durch eigene Umfragen zu ihrer Gesund-heit, ihrem Wohlbefinden und ihrer Zufriedenheit mit ihrer Umgebung eingeholt	Individualbedürfnisse	Es werden bei Bedarf punk-tuell Umfragen von Nutzern vorgenommen (z. B.: Straßenumfragen)	Es werden regelmäßig punktuell Umfragen unter Nutzern vorgenommen (z. B.: Straßenumfragen)	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefor-dert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen.	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefordert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen. und Die Analyse der Antworten wird von einem qualifizierten Umfrageexperten durchgeführt.	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefordert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen. und Die Analyse der Antworten wird von einem qualifizierten Umfrageexperten durchgeführt. und Strategien zur Verbesserung der nicht erreichten Zufriedenheitsschwellenwerte.	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäfts-tätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Nutzung der Kommunikationskanäle für gesellschaftlich relevante Informationen	Kommunikation von wesentlichen Nachrichten und Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Individualbedürfnisse	Punktuelle Kommunikation von wesentlichen Nachrichten	Regelmäßige Kommunikation von wesentlichen Nachrichten	Punktuelle Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Regelmäßige Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Eigene Kampagnen zur Unterstützung gesellschaftlich relevanter Themen	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäfts-tätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	(Quartiers-)Management	Vorhandensein eines (übergreifenden) Managements u.a. zur Vernetzung der Nutzer, der Öffentlichkeit und der Stadt	Individualbedürfnisse	passives (Quartiers-) Managemen (z.B. durch die Stadt/Kommune)	zentrale Ansprechperson	aktives (Quartiers-)Management	aktives (Quartiers-)Management und Zusammenarbeit mit der Stadt	aktives (Quartiers-)Management und Zusammenarbeit mit der Stadt und Veranstaltungen/Events	40%	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Logistik	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnishierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
Konnektivität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen (Planung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Mitbestimmung/ Konzeptuelle Integration/Partizipation/ Beteiligung von Interessengruppen im Rahmen der Planung	Individualbedürfnisse	Information der Zielgruppen	Konsultative Nutzerbeteiligung/ Beratung	Mitbestimmung durch Zielgruppen	Konzeptuelle Integration der Zielgruppen	Konzeptuelle Integration und Möglichkeit, sich an der ökonomischen Realisierung des Projekts zu beteiligen	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept (Umsetzung der Planung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept (Umsetzung der Planung)	Individualbedürfnisse	Die Anregungen und Vorschläge aus der partizipativen Phase sind klar und transparent aufgelistet sowie im Planungsprozess behandelt und ggf. weitergeführt. Der Abwägungsprozess und die Entscheidungsergebnisse für die einzelnen Vorschläge sind dokumentiert.	Es wurden Vorschläge umgesetzt und die Umsetzung wird nachverfolgt sowie evaluiert. Ggf. werden Optimierungen vorgenommen.	Bis zu 20 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden	Bis zu 50 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses haben den Gesamtansatz beeinflusst und lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden	Mehr als 50 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses haben den Gesamtansatz in maßgeblicher Weise beeinflusst und lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen (Nutzung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Mitbestimmung/ Konzeptuelle Integration/Partizipation/ Beteiligung von Interessengruppen im Rahmen der Nutzung	Individualbedürfnisse	Information der Nutzer	Konsultative Nutzerbeteiligung/ Beratung	Mitbestimmung durch Nutzer	Konzeptuelle Integration der Nutzer	Konzeptuelle Integration der Nutzer und der Nachbarschaft	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Digitale Infrastruktur	Freier Zugang zu einem leistungsfähigen Breitbandnetz mit einer Downloadgeschwindigkeit von mind. > 50Mbit/s	Soziale Bedürfnisse	Freies WLAN für Nutzer	Freies WLAN im öffentlichen Raum	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informationsplattform	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informations- und Interaktionsplattform	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informations- und Interaktionsplattform und digitale Einbindung des Gebäudes in seine Umgebung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Datenauswertung und Nutzung von erfassten Daten	In Anlehnung an TEC2.4 - Smart Infrastruktur - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Nutzung von erfassten Daten (Daten zu den Handlungsfeldern Verwaltung, Gesundheit, IT-Infrastruktur, Handel, Energie und Umwelt, Sicherheit, Gesellschaft, Datenplattform, Mobilität, Bildung etc., die während Planung, Bau und Nutzung des Quartiers/ Standorts erhoben werden, stehen unter Berücksichtigung des Datenschutzes zur Verfügung.)	Individualbedürfnisse	Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden erhoben und dem Management zur Verfügung gestellt	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden den Nutzern aufbereitet zur Verfügung gestellt (z. B. Luftqualität)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden zur Steuerung von Elementen im Objekt/ Quartier genutzt (z. B. Lichtsteuerung, Verkehr etc.)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden mit der Kommune/Verwaltung geteilt (z. B. Umweltdaten zu Luftbelastung, Klimadaten, Daten zu Mobilität etc.)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern stehen zu Forschungszwecken bereit	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus			Logistik
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Workforce = Workforce	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit; Förderung von Gleichheit und Nichtdiskriminierung am Arbeitsplatz; Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte und Arbeitnehmer-rechte der betroffenen Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette COMMUNITY/SOCIETY Schaffung und Erhalt von menschenwürdigen Arbeitsplätzen; Förderung der Gleichstellung	Governance des Unternehmens/der Mieter	In Anlehnung an ZIA-Leitfaden Nachhaltigkeit in der Wertschöpfungs- bzw. Lieferantenkette (Anlage 4: Präqualifizierungsfragebogen der Immobilien-branche (Muster)): Menschenrechte, Arbeitspraktiken (Einhaltung der Mindeststandards, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz), Umwelt- und Klimaschutz, Faire Betriebs- und Geschäftspraktiken, Konsumentenanliegen, Entwicklung der Gemeinschaft (Mindeststandards für Arbeiter umfassen u. a. - Einhaltung der Bestimmungen der am Ort der Leistungserbringung geltenden Arbeitsrechtsgesetze - insbesondere Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG) - insbesondere Mindestlohngesetz (MiLoG) - Einhaltung der für allgemeinverbindlich erklärten Tarifverträge - Einhaltung der Arbeitszeiten nach den geltenden Gesetzen, den Branchenstandards oder den einschlägigen ILO-Konventionen - Sicherstellung, dass in keiner Phase der Produktion auf Kinderarbeit zurückgegriffen wird (gem. ILO-Konvention 138 Übereinkommen über das Mindestalter für die Zulassung zur Beschäftigung))	Sicherheitsbedürfnisse	zentraler Ansprechpartner (z. B. Abteilungsleiter, Beauftragter etc.) vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategie-papiere etc.) vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategie-papiere etc.) vorhanden und Schulungsmaßnahmen, um das Bewußtsein und Verständnis für gesellschaftliche Themen zu erhöhen, sind vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategie-papiere etc.) vorhanden und Schulungsmaßnahmen, um das Bewusstsein und Verständnis für gesellschaftliche Themen zu erhöhen, sind vorhanden und Verpflichtung von Dienstleistern, Lieferanten und Nachunternehmern auf Sozial- und Umwelanforderungen (z. B. zehn Prinzipien des UN Global Compact) z. B. durch einen verbindlichen Verhaltenskodex oder vertragliche Verpflichtungen	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategie-papiere etc.) vorhanden und Schulungsmaßnahmen, um das Bewusstsein und Verständnis für gesellschaftliche Themen zu erhöhen, sind vorhanden und Verpflichtung von Dienstleistern, Lieferanten und Nachunternehmern auf Sozial- und Umwelanforderungen (z. B. zehn Prinzipien des UN Global Compact) z. B. durch einen verbindlichen Verhaltenskodex oder vertragliche Verpflichtungen und Nachhaltigkeitsberichtserstattung	80 %	4
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Arbeitsplatzkomfort (bei Bildung: auch Lernplätze)	In Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020)	Soziale Bedürfnisse	Planung/Erfassung aller Arbeitsplätze oder Arbeitsbereiche nach thermischen Anforderungen, benötigter Beleuchtungsstärke (und ggf. sonstigen Beleuchtungsanforderungen), nach Lärmexposition (z. B. entsprechend TRLV Lärm Teil 2) und Definition/Umsetzung von Lüftungskonzept/-planung	Stufe 1 und Arbeitsplatzkomfortparameter (Temperatur, Luftqualität, Luftfeuchte, Beleuchtungsstärke, Lärmpegel oder sonstige, mind. 2) werden im Wirkungsbereich von mind. 50 % - 100 % der Mitarbeiter gemessen (stationär oder geplant regelmäßig), um etwaige Abweichungen von den Planungszielen festzustellen	Stufe 2 und Schadstoffarme oder schadstofffreie Innenraumausstattung ist mind. im Büro-, Pausen- und Kantinenbereich umgesetzt (bzw. bei Bestand: wird für Um- und Anbaumaßnahmen umgesetzt) und Schallmindernde Maßnahmen sind im Innenraum umgesetzt (Produktion, Logistik) oder nicht nötig	Stufe 3 und Tageslicht und/oder Sichtbezug zum Außenraum bei mind. 80 % aller Veranstaltungen- und Besprechungsräume sowie allen Büros, Kantinen, Pausenräumen und Lärmarme Arbeitsverfahren werden eingesetzt und Erfassungsmethodik für Nutzerbeschwerden, z. B. Kummerkasten, Beschwerde-Rufnummer ist vorhanden und unter Mitarbeitern bekannt.	Stufe 4 und Tageslicht und/oder Sichtbezug zum Außenraum bei weiteren Innenräumen (z. B. Verkehrsflächen, Logistikflächen, Umkleiden, Toilettenräumen) und Den eintreffenden Beschwerden wird nachweislich nachgegangen und im Bedarfsfall entgegengewirkt (ggf. Priorisierung der Maßnahmen und sukzessive Beseitigung auf Grundlage eines Maßnahmenplans). und Gestalterisches Konzept ist für Arbeitsplätze/ Arbeitsräume Büro nachweisbar umgesetzt (Einbindung von Gestaltern oder partizipative Gestaltung: z. B. Sichtbezüge, Farben, Pflanzen, Materialwahl, Oberflächenstrukturen/-farben, Möblierung etc.).	60 %	3
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Rückzugsräume (Räume für formelle Kommunikation, Räume für informelle Kommunikation und ruhige Rückzugsräume)	In Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Qualität und Erreichbarkeit der Rückzugsräume (Geringe Qualität – Räume verfügen über Sitzflächen, aber z. B. kein Tageslicht, keinen Sichtbezug zum Außenraum, keinen Zugang zum Außenraum, geringen akustischen Komfort, keine besondere Ausstattung, keine Gestaltung, keine Küchenelemente) (hohe Qualität – Räume verfügen über Sitzflächen, Tageslicht und mindestens drei weitere Merkmale, z. B. Sichtbezug und/oder Zugang zum Außenraum, besondere Gestaltung, Kunst, Pflanzen, Akustikelemente, Sofas, Küchenelemente, Tischkicker o. ä.) (Die folgenden Räume werden von diesem Indikator erfasst: Formelle Kommunikation: z. B. Besprechungsraum klein, Besprechungsraum groß; Informelle Kommunikation: z. B. Teeküche, Pausenraum oder -zone, Cafeteria, Außenanlage; Rückzugsmöglichkeiten für ruhige Pausen und/oder konzentriertes, ungestörtes Arbeiten: z. B. Denkerzellen, frei zugängliche (nicht personenbezogene) Einzelbüros, explizit ruhige Pausenräume/-zonen)	Soziale Bedürfnisse	Bedarfsermittlung für Rückzugs-/Interaktionsräume im Innen- und Außenraum liegt vor und umfasst folgende drei Raumtypen: Räume für formelle Kommunikation, Räume für informelle Kommunikation und ruhige Rückzugsräume	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, erfüllen jedoch nicht hohe Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar. 30 % bis 80 % erfüllen hohe Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, über 80 % erfüllen hohe Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, 76 % bis 100 % erfüllen hohe Qualitätsanforderungen und Gestalterisches Konzept ist für Ruhe-/ Pausenräume und -bereiche, Kantinen nachweisbar umgesetzt (Einbindung von Gestaltern oder partizipative Gestaltung: z. B. Sichtbezüge, Farben, Pflanzen, Materialwahl, Oberflächenstrukturen/-farben, Möblierung etc.).	60 %	3

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light	Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus			Logistik	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
Workforce = Workforce	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Gesundheitsfördernde Angebote	In Anlehnung an SOC1.8 - gesundheitsfördernde Angebote - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Innenräume - Version 2018) und in Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Einhaltung der Raumabmessungen, Bewegungsfördernde Arbeitsplatzgestaltung und Ergonomische Bewertung	Soziale Bedürfnisse	Die Raumabmessungen gemäß der Technischen Regeln für Arbeitsstätten wurden für alle Arbeitsplätze eingehalten.	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen. und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten wurden bewusst so geplant und eingerichtet, dass diese es unterstützen oder erforderlich machen, sich regelmäßig zu bewegen, z. B. zum Drucker oder Kopierer zu gehen und Ein KVP für Ergonomie ist implementiert oder vorgesehen.	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen. und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten wurden bewusst so geplant und eingerichtet, dass diese es unterstützen oder erforderlich machen, sich regelmäßig zu bewegen, z. B. zum Drucker oder Kopierer zu gehen und Bewertungsmethodik für alle Arbeitsplätze vorhanden oder befindet sich in Entwicklung. Alle Arbeitsplätze wurden in Hinblick auf Ergonomieanforderungen bewertet oder werden in Kürze bewertet. KVP ist vorhanden.	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen. und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten unterstützen/ermöglichen es, sich regelmäßig zu bewegen (siehe Stufe 3) und Ergonomie wie Stufe 3, und mind. 50 % erfüllen die höchste Stufe der ergonomischen Bewertung und Ein Sportraum mit Trainingsgeräten steht den Nutzern der Fläche zur Verfügung, bzw. externe Sportangebote (Betriebssport) werden unterstützt, gefördert und/ oder initiiert	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten unterstützen/ermöglichen es, sich regelmäßig zu bewegen (siehe Stufe 3) und Ergonomie wie Stufe 3, und mind. 50 % erfüllen die höchste Stufe der ergonomischen Bewertung und Ein Sportraum bzw. externe Sportangebote werden unterstützt, gefördert/initiiert (siehe Stufe 4) und Für überwiegend stehende und/oder bewegende Tätigkeiten wurde ein ergonomisch schwingender Bodenbelag ausgeführt	60 %	3
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit COMMUNITY/SOCIETY Erhaltung des Beschäftigungsniveaus, Einstellung lokaler Arbeitskräfte und Unterstützung lokaler Zulieferer	Einstellung lokaler Arbeitskräfte/Unterstützung lokaler Zulieferer	Integration lokaler Anbieter als Nutzer	Soziale Bedürfnisse	mind. 1 regionaler Anbieter	mind. 1 lokaler Anbieter	Mehrere regionale Anbieter	Mehrere regionale und lokale Anbieter	Überwiegend regionale und lokale Anbieter	60 %	3
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen	Zugang zu Ausbildungs- und Studienplätzen	Zugang zu Ausbildungs- und Studienplätzen	Sicherheitsbedürfnisse	Mind. 1 Nutzer bietet zeitweise den klassischen Zugang zur Ausbildung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen ohne weitere Schwerpunkte für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen ohne weitere Schwerpunkte, aber mit Sprachschulbegleitung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen (inklusive weiterführenden Studiengängen) ohne weitere Schwerpunkte, aber mit Sprachschulbegleitung für seine Mitarbeiter an (im In- und Ausland)	80 %	4



5.6 Handelsimmobilien (Retail)

Die Covid-19-Pandemie hat den stationären deutschen Einzelhandel in einer strukturellen Schwächephase getroffen. Die Veränderung ergibt sich vor allem aufgrund steigender Marktanteile des Online-Handels. Dies führt zu einem tiefgreifenden Strukturwandel, der durch starke Konzentrationstendenzen gekennzeichnet ist.

Die Marktdurchdringung des E-Commerce wird durch die Pandemie noch zusätzlich verstärkt. Ausgehend von einem Marktanteil von 8,7 % vor der Pandemie erreichte der Marktanteil des E-Commerce am deutschen Einzelhandelsmarkt auf dem Höhepunkt der Pandemie einen Anteil von 13,8 % und ging dann auf 9,9 % zurück (Statista, 2021). Doch die Besucher der Shopping-Center zeigen sich erstaunlich robust in ihrem Willen zum Einkaufsbummel: so stiegen beispielsweise die Besucherfrequenzen der 25 deutschen Shopping-Center im Asset-Management der Union Investment Real Estate GmbH (UIR) nach dem ersten Lockdown (Mitte März bis Mitte April 2020) zügig und trotz weiter bestehender Einschränkungen wieder auf ca. 80 % des Vorkrisenniveaus (Naehrig, 2021).

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht kann zwischen den Perspektiven der Shopping-Center-Investoren, -Betreiber und -Entwickler sowie der Mieter unterschieden werden. Für Investoren stellt sich die Frage, ob Shopping-Center, ein in der Vergangenheit fungibles und trotz der großen Transaktionsvolumina (aufgrund einer attraktiven Chancen-/Risikokombination) beliebtes Segment des Real-Estate-Investmentmarktes, in der Portfolioallokation noch berücksichtigt werden sollten (Naehrig, 2021). Für Betreiber und Entwickler von Shopping-Centern ist die Fra-

ge bedeutsam, ob ihr Geschäftsmodell auch in Zukunft, basierend auf dem Konzept einer komplexen Betreiberimmobilie mit einem dedizierten Center-, Property-, Leasing- und Facility-Management, noch nachhaltig funktioniert (Agarwal, Breschi & Devillard, 2017). Für die Mieter, insbesondere den filialisierten Einzelhandel, stellt sich die Frage, welche Rolle Shopping-Center in einer durch „Omni-Channel“⁶ geprägten Vertriebsorganisation einnehmen (Naehrig, 2021). Alle diese Punkte zielen darauf ab, zu hinterfragen, ob Konsumenten auch in Zukunft bereit sein werden, ihre knappen Ressourcen Zeit und Aufmerksamkeit für den Besuch eines Shopping-Centers aufzuwenden (Mathwick, Malhotra & Rigdon, 2001).

Eine Handelsimmobilie mit einem hohen sozialen Mehrwert für die Besucher, Mieter, aber auch Arbeiter kann hierbei hilfreich sein. Die Erfüllung der Sozial-Taxonomie-Ziele aller drei Stakeholdergruppen sollte hierbei Beachtung finden: von der „Sicherung menschenwürdiger Arbeit“ (Workforce), über die „Förderung von angemessenem Lebensstandard und Wohlergehen“ (Consumer) bis hin zur „Unterstützung integrativer und nachhaltiger Gemeinschaften“ (Community). Somit kann eine Handelsimmobilie nicht nur verschiedenste soziale Mehrwerte für unterschiedliche Nutzer generieren, sondern damit auch ihren Erfolg als Investitionsobjekt in Zeiten des Online-Handels weiter befördern.

Die Handelsimmobilienexperten haben durchweg die fünf bestehenden Indikatoren des SI Messmodells 1.0 als relevant bzw. sehr relevant eingestuft; lediglich der Indikator „Identität“ wurde mit 25 % als neutral betrachtet.

⁶ Unter „Omni-Channel“ kann in einer ersten Definition die Verschmelzung von Online- und Offline-Prozessen im Einzelhandel verstanden werden (Zukunft des Einkaufens, 2022).

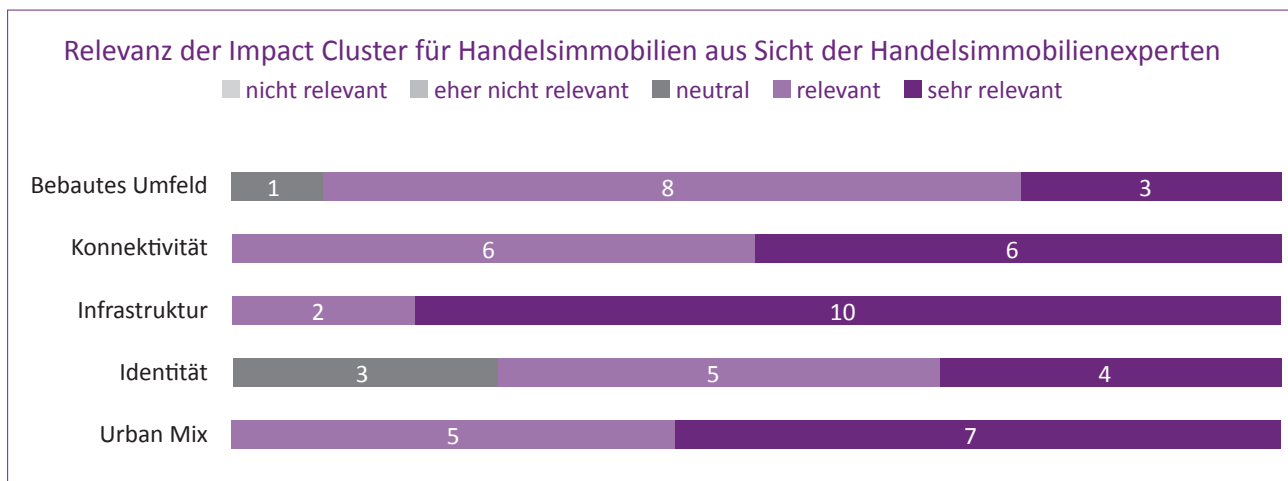


Abbildung 26: Relevanz der Impact Cluster für Handelsimmobilien aus Sicht der Handelsimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)

Auch die drei Hauptziele der Sozial-Taxonomie wurden überwiegend als wichtig (41,67 % bis 50 %) bzw. sehr wichtig (33,33 % bis 41,67 %) für die Assetklasse Handelsimmobilie eingestuft.

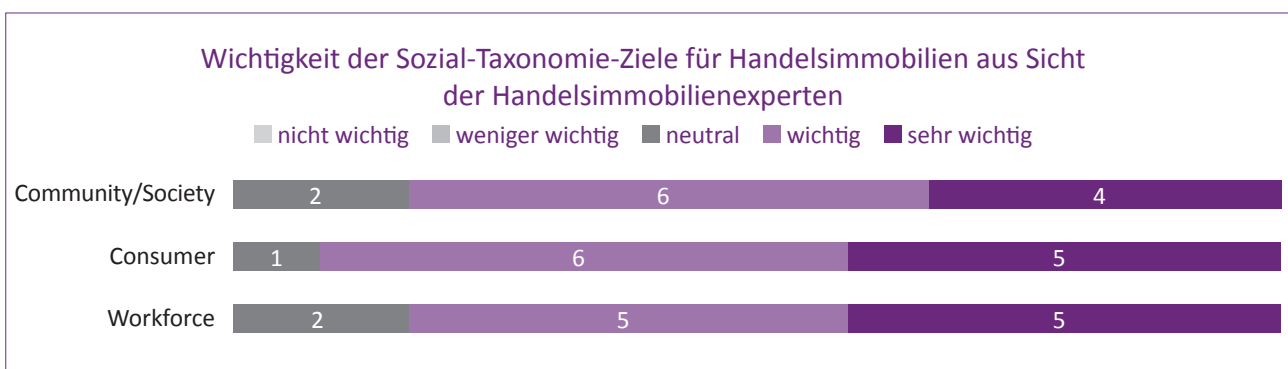


Abbildung 27: Wichtigkeit der Sozial-Taxonomie-Ziele⁷ für Handelsimmobilien aus Sicht der Handelsimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)

Insbesondere die Sub-Ziele des Sozial-Taxonomie-Hauptziels „Menschenwürdige Arbeit (Arbeiter/Arbeitnehmer)“ wurden mit knapp 80 % als wichtig bzw. sehr wichtig eingestuft, was die Workshop-Ergebnisse in Bezug auf die Arbeitnehmer ebenfalls unterstreicht. Die Sozial-Taxonomie-Ziele sind im SI Scoring Modell 2.0 insbesondere unter dem Impact Cluster „Workforce“ subsumiert.

Die Sub-Ziele „Gewährleistung von gesunden und sicheren Produkten und Dienstleistungen“ und „Verantwortungsvolle Marketingpraktiken/Produktinformation“, welche dem Hauptziel „Angemessener Lebensstandard und Wohlergehen (Endnutzer/Verbraucher)“ der Sozial-Taxonomie zuzuordnen sind, wurden von mehr als 90 % der Handelsimmobilien-Experten als wichtig bzw. sehr wichtig für Handelsimmobilien eingestuft. Auch hier spiegeln sich die Workshop-Ergebnisse erneut wider und sind u. a.

im Indikator „Nutzung der Kommunikationskanäle für gesellschaftlich relevante Informationen“ im Impact Cluster „Konnektivität“ im SI Scoring Modell 2.0 integriert worden.

Im Sub-Ziel „Integrative und nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften (Stakeholder: Kommunen und die Gesellschaft)“ im Unterbereich „Förderung von Gleichheit und integrativem Wachstum“ wurde die „Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur“ von 100 % der Experten als wichtig bzw. sehr wichtig bewertet. Dies entspricht auch der Bewertung des Impact Clusters „Infrastruktur“ der Handelsimmobilienexperten, welche hierbei die Anbindung an ÖNPV und MIV zu 75 % bis 80 % als sehr wichtig gewertet haben. Gleichzeitig wurde aber auch die Anbindung an weitere Einrichtungen und Dienstleistungen als wichtig bzw. sehr wichtig gewertet, welche sich im SI Scoring Modell 2.0 im Impact Cluster „User Mix“ wiederfindet.

>> Im Folgenden wird das spezifische Social-Impact-Assetklassenmodell für die Assetklasse „Handelsimmobilienexperten“ vorgestellt.

⁷Workforce = Menschenwürdige Arbeit (Arbeiter/Arbeitnehmer); Consumer = Angemessener Lebensstandard & Wohlergehen (Endnutzer/Verbraucher); Community/Society = Integrative und nachhaltige Gemeinschaften & Gesellschaften (Kommunen & die Gesellschaft)

Real Estate Social Impact Scoring Modell 2.0 – Assetklasse Handelsimmobilien (Retail)											
				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus			Retail
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich- tung	max. Punkte
Urban Mix = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Zugänglichkeit von Flächen, Plätzen und Wegen	In Anlehnung an SOC1.6 - Aufenthaltsqualität innen und außen - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und SOC1.6 - Freiraum - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterien- katalog Quartiere - Version 2020): Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Zugänglichkeit von Flächen, Plätzen und Wegen (u. a. Öffentlicher Zugang, Erdgeschoss mit Nutzungs- funktion oder Öffentliche Plätze)	Individualbedürfnisse	Flächen und Wegenetze sind nur für Mieter zugänglich	Flächen (mit u. a. Zusatz- angeboten, Multifunktions- räumen oder Gemeinschafts- räumen, wie z. B. Cafeteria, Fitness, Bibliothek, Wellness, Sauna, aber auch Stau- und Abstellflächen und/oder Garderoben) und Wege- netze sind nur für Mieter zugänglich	begrenzte Flächen sind für die Öffentlichkeit zugänglich (z. B. Kantine, Café, Res- taurant)	alle Flächen und Wegenetze sind für die Öffentlichkeit zugänglich (inklusive Zusatzangebote, Multifunktionsräume oder Gemeinschaftsräume, wie z. B. Cafeteria, Fitness, Bibliothek, Wellness, Sauna)	alle Flächen und Wegenetze sind für die Öffentlichkeit zugänglich und Einbindung in die Umgebung (u. a. Berücksichtigung landschaftlicher Aspekte, Einbindung in den städtebaulichen Kontext, Ein- bindung in die übergeordnete Planung und/oder Einbindung bestehender und identitätsstiftender Landschafts- und Freiraumelemente)	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Angebot von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten Funktionale Ergänzungen.	In Anlehnung an SOC1.6 - Aufenthaltsqualität innen und außen - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Angebote zur Kommunikation für Nutzer und für Familien, Kinder und Senioren	Individualbedürfnisse	Kommunikationsfördernde Angebote (innen z. B.: ver- schiedene Kommunikations- zonen oder kommunikations- fördernde Raumgestaltung) oder Gestaltungskonzept für die Außenanlagen (z. B. begeh- bare Grünflächen) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht	Kommunikationsfördernde Angebote und Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht	Kommunikationsfördernde Angebote und Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht und Angebote für Familien, Kinder und Senioren (z. B. Verweil-, Spielflächen)	Kommunikationsfördernde Angebote und Detailliertes Gestaltungskonzept für die Außenanlagen sowie Nutzung der Dachflächen, der Fassade und/ oder des Außenraums (inkl. land- scaping wie Blumen, Sträucher)) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch eine Großzahl (3-4) an inneren Erschlie- ßungen erhöht und Angebote für Familien, Kinder, und Senioren (z. B. Verweil-, Spielflächen)	Kommunikationsfördernde Angebote (durch Zukunftsorientierte Raumkonzepte) und Detailliertes Gestaltungskonzept für die Außen- anlagen sowie Nutzung der Dachflächen, der Fassade und/oder des Außenraums (inkl. landscaping (Blumen, Sträucher)) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch eine Großzahl (über 5) an inneren Erschließungen erhöht und Angebote für Familien, Kinder und Senioren (z. B. Spielflächen) und Interaktion mit der Kommune (Festivalisierung) und zentrale Lage im (Gesamt-)Quartier	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung	Verfügbarkeit und Qualität von Parkanlagen/Grün- und Naturflächen und Freiräumen	Verfügbarkeit von Parkanlagen und Freiräumen (u. a. Parks, intensiv bepflanzte Plätze mit Aufenthalts- qualität, begehbare größere Gärten, Naherholungsgebie- te, Grünöasen, Gewässer mit angelegten Wegen etc.)	Individual- bedürfnisse	Grüninseln, Wand- begrünung, punktuelle großflächige Begrünung (green walls) (im/am Objekt)	Bäume und Sträucher am Straßenrand, vertikale Begrünung (im/am Objekt)	begehbare Grünflächen (im/am Objekt)	Parks (outdoor und indoor) (im/am Objekt)	Parkanlagen/Stadtwald (im/am Objekt) und Festivalisierung und Einbindung in die Umgebung und zentrale Lage im (Gesamt-)Quartier	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Ver- meidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaf- ten durch Geschäftstätigkeiten	Sicherheit durch ein Sicherheitskonzept	In Anlehnung an SOC1.7 - Sicherheit - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Sicherheitsempfinden und Schutz vor Übergriffen	Sicherheitsbedürfnisse	Gut einsehbare und über- sichtliche allgemeine Flächen (Eingangsbereiche, Haupt- wege, Wege der Innenhöfe) und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks (sofern vorhanden) und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstell- plätzen = rudimentäres Sicherheit- konzept durch bauliche Maßnahmen	Gut einsehbare und über- sichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstell- plätzen und technische Sicherheits- einrichtung(en) (Notfallruf- säulen, Videoüberwachung, Rundsprechanlagen (bei Büro), Sprachalarmie- rung oder vergleichbare Einrichtungen) = detailliertes bauliches Sicherheitkonzept	Gut einsehbare und über- sichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstell- plätzen und technische Sicherheits- einrichtung(en) und Einbindung des (Quartiers-) Managements = detailliertes bauliches Sicherheitkonzept mit Bezug zum Management (u. a. Überwachung und übergreifende Konzeption)	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgar- agen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahr- radabstellplätzen und technische Sicherheits- einrichtung(en) und Präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Einbrüchen (z. B. Rollläden in den unteren Geschos- sen, Alarmanlage, WK Schutzklasse) und Einbindung des (Quartiers-) Managements = ausgefeiltes Sicherheitskonzept mit Bezug zum Management (u. a. Überwachung und übergreifende Konzeption)	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheitseinrichtung(en) und Präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Einbrüchen und Einbindung des (Quartiers-)Managements und der Kommune/Stadt (inkl. Gendergerechte Stadtplanung) = ausgefeiltes Sicherheitskonzept mit Bezug zum Management und zur Kommune (u. a. übergreifendes Sicherheitskonzept im Stadtplan bzw. Ausarbeitung des Konzeptes in Zusammenarbeit mit der Stadt)	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Eingliederung von Menschen mit Behinderungen	Barrierefreiheit/Behinderten- gerechtigkeit	In Anlehnung an SOC2.1 Barrierefreiheit - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterien- katalog Gebäude Neubau - Version 2018): Erfüllung der Qualitätsstufen 1 bis 5 nach Assetklasse	Soziale Bedürfnisse	Erfüllung der Qualitätsstufe 1 (= bauordnungsrechtliche Anforderungen zur Barriere- freiheit wurden erfüllt)	Erfüllung der Qualitätsstufe 2: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkon- zept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungs- spezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 3: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkon- zept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungs- spezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 4: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungs-spezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 5: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungs-spezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	60 %	3

					Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
				Skala/ Rele- vanz	Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Retail	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
User Mix = Consumer & Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Nutzungsarten/Branchenmix innerhalb der Immobilie	In Anlehnung an SOC3.2 - Soziale und funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Differenzierte Branchenstruktur in % zur BGF (auch Bereitstellung von Flächen (für u. a. Vereine) in u. a. Leerständen/Zwischennutzungen) (Nutzungen umfassen u. a. Wohnen, Büro, Logistik, HealthCare, Hotel, Retail, Bildung/Betreuung, Kultur, Sport, Gastronomie, soziale Einrichtungen etc.)	Soziale Bedürfnisse	2 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm)	2 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 1 Nutzung steht dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	3 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 2 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	4 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 2 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	5 oder mehr Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 3 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Förderung der Angebotsdiversität durch differenzierte Mieten	Marktmiete versus bewußte Mietreduktion versus Mietfreiheit versus Nettokalmiete gemäß Verbraucherpreisindex (destatis/F+B-Wohn-Index)	Soziale Bedürfnisse	Differenzierte Mieten für unterschiedliche Nutzungsarten/Branchen	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie ein preisreduziertes befristetes Mietverhältnis für Start-ups/neue Konzepte	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie mind. zwei preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte und befristete kostenfreie Zurverfügungstellung von Flächen für befristete Aktionen (Markt, Sport etc.)	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte und Mietvertrag ohne Mietzins für soziale Flächen/Flächen, die einen gesellschaftlichen Mehrwert haben	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von kulturellen/kreativen Einrichtungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von kulturellen/kreativen Einrichtungen (u. a. auch Freizeit) (u. a. Kino, Theater, Galerien, (Werks-)Museen, Bücherei, Quartierzentrum, Bürgerhaus, Jugendraum, Seniorentreff, Kegel- und Billardcenter, Tanzschulen, Sauna- und Wellnesszentren etc.)	Selbstverwirklichung	Eine kulturelle/kreative Einrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine kulturelle/kreative Einrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere kulturelle/kreative Einrichtungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer kulturellen/kreativen Einrichtung	Dauerhafte Integration einer kostenfreien kulturellen/kreativen Einrichtung	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Sportstätten/-möglichkeiten (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Sportstätten (u. a. Fitness-Studios, Sporthallen und -plätze, Bäder, Sportvereine (keine Verwaltung), Klettergärten, Skaterbahnen, angelegte Laufstrecken etc.)	Individualbedürfnisse	Eine Sportstätte/-möglichkeit ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine Sportstätte/-möglichkeit ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Sportstätten/-möglichkeiten sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer Sportstätte/-möglichkeit	Dauerhafte Integration einer kostenfreien Sportstätte/-möglichkeit	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von sozialen/gemeinnützigen Einrichtungen sowie Unterstützungsleistungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von sozialen/gemeinnützigen Einrichtungen/Organisationen und Vorhandensein von Unterstützungsleistungen (u. a. Nonprofit-Organisationen, gemeinnützige Organisationen: u. a. Obdachlosenhilfe, Hospize, ärztliche Hilfsdienste, Umwelt-/Naturschutz, Tierschutz etc.)	Soziale Bedürfnisse	Eine soziale/gemeinnützige Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine soziale/gemeinnützige Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere soziale/gemeinnützige Einrichtungen und/oder Unterstützungsleistungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer sozialen/gemeinnützigen Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung	Dauerhafte Integration einer kostenfreien sozialen/gemeinnützigen Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung	60 %	3
	"COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur"	Verfügbarkeit und Qualität von Hotels/Unterbringungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Unterbringungsmöglichkeiten/Hotels im Objekt/Quartier	Selbstverwirklichung	Eine Unterbringungsmöglichkeit / Hotel ist zeitweise (d.h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine Unterbringungsmöglichkeit / Hotel ist immer wieder temporär (d.h. nur eine gewisse Zeit dauernd / zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Unterbringungsmöglichkeiten / Hotels sind immer wieder temporär (d.h. nur eine gewisse Zeit dauernd / zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer Unterbringungsmöglichkeit / Hotel	Dauerhafte Integration einer kostenlosen Unterbringungsmöglichkeit / Hotel	20%	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Gastronomie (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von gastronomischen Einrichtungen (u. a. Restaurants, Kneipen, Cafés, Stehimbisse, Bäckereien etc.)	Selbstverwirklichung	Eine gastronomische Einrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine gastronomische Einrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere gastronomische Einrichtungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer gastronomischen Einrichtung	Dauerhafte Integration von mind. zwei gastronomischen Einrichtungen und durchgängiges Gastronomie-Konzept	20 %	1
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur; Kinderbetreuung und Unterstützung für Kinder	Verfügbarkeit und Qualität von Bildungs-/Betreuungsangeboten (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Bildungs-/Betreuungsangeboten im Objekt/Quartier (u. a. Schulen, Universitäten, Freie Bildungsträger und insbesondere auch Kindergärten/Kinderkrippen etc.)	Physische Bedürfnisse	Ein Bildungs-/Betreuungsangebot ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Bildungs-/Betreuungsangebot ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Bildungs-/Betreuungsangebote sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Bildungs-/Betreuungsangebotes	Dauerhafte Integration eines kostenlosen Bildungs-/Betreuungsangebotes	100 %	5

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Retail	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnishierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
User Mix = Consumer & Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Dienstleistungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Dienstleistern im Objekt/Quartier (u. a. Post, Banken, Friseure, Wäscherei, Handwerksbetriebe mit Kundenorientierung wie Schneiderei, Schuhmacher, Schlüsseldienst, aber auch Dienstleistungen für den Haushalt, die Impulse geben zur Stärkung des Individuums (Empowerment))	Individualbedürfnisse	Ein Dienstleister ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Dienstleister ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Dienstleister sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Dienstleisters	Dauerhafte Integration von mind. zwei Dienstleistern und Gesamtkonzept (d. h. Abstimmung der integrierten Einheiten)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu gesunden und nährstoffreichen Lebensmitteln; Verbesserung des Zugangs zu Trinkwasser von guter Qualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Nahversorgern (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Einrichtungen der Nahversorgung im Objekt/Quartier (u. a. Supermärkte, Lebensmittelmärkte, Drogerien, Wochenmärkte, Lebensmittelfachgeschäfte (Fleischer) etc.)	Physische Bedürfnisse	Ein Nahversorger (Basic Needs, z. B. Kiosk) ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Nahversorger (Basic Needs, z. B. Kiosk) ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Ein Nahversorger (Einzelhandel) ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Nahversorgers (Einzelhandel)	Dauerhafte Integration von mind. zwei Nahversorgern (für die Öffentlichkeit) und Events (u. a. Wochenmärkte) und durchgängiges Versorgungskonzept	100 %	5
	CONSUMER Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversorgung einschließlich Pflegediensten COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von medizinischer Versorgung (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Einrichtungen der medizinischen Versorgung im Objekt/Quartier (u.a. Ärzte (Allgemeinärzte und Fachärzte), Apotheken, Krankenhäuser, Rehakliniken, Physiotherapeuten, Heilpraktiker, Labore etc. sowie Seniorenpflegeeinrichtungen)	Physische Bedürfnisse	Eine medizinische Versorgungseinrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine medizinische Versorgungseinrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere medizinische Versorgungseinrichtungen sind immer wieder temporär integriert	Dauerhafte Integration einer medizinischen Versorgungseinrichtung	Dauerhafte Integration von mind. zwei medizinischen Versorgungseinrichtungen und Gesamtkonzept (d. h. Abstimmung der integrierten Einheiten)	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren und sozialen Wohnräumen	Anteil bezahlbarer, aber freifinanzierter Wohnungen und Sozialwohnungen (geförderter Wohnungsbau) im Projekt	Physische Bedürfnisse	0 % bis 20 %	21 % bis 40 %	41 % bis 60 %	61 % bis 80 %	81 % bis 100 %	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Optimierung des Nettoeinkommens der Zielgruppen durch Mietpreisbindung	Sicherung der dauerhaften Bezahlbarkeit über Beschränkung der max. Mieterhöhung gem. Wohnraumbeförderbestimmungen: Bindungsfrist in Jahren	Physische Bedürfnisse	10 bis 15 Jahre	16 bis 20 Jahre	21 bis 25 Jahre	26 bis 30 Jahre	über 30 Jahre	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Clusterwohnen (autarke Wohneinheiten unterschiedlicher Größe werden mit gemeinschaftlichen Räumen zusammengeschlossen)	Angebot gemeinschaftlicher Wohnformen (z. B. Clusterwohnen oder Wohngemeinschaften) in % der Gesamtfläche (Nutzfläche)	Physische Bedürfnisse	≤ 10 % der Flächen (Nutzfläche) für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 11 % - 20 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 21 % - 30 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 31 % - 35 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 36 % - 45 % (oder mehr) der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	100 %	5

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Retail	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Infrastruktur = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Qualität der Radweginfrastruktur (im Quartier)	In Anlehnung an SITE1.3 - Verkehrsanbindung - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Qualität, Anbindung und Bezug zum Gebäude der Fahrradwege (innerhalb von 500 m)	Sicherheitsbedürfnisse	einseitiger Fahrradweg vorhanden (Teilweise Mischung mit Kfz)	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Teilweise Mischung mit Kfz)	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Regionale Anbindung und Durchgängigkeit	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Überregionale Anbindung (> 10 km) und Durchgängigkeit	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Überregionale Anbindung (> 10 km) und Durchgängigkeit und Befahrbare Zuwegung innerhalb der Grundstücksgrenze führt direkt zum Gebäude/ zu den Abstellanlagen und getrennte Verkehrswege	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Qualität der Fußweginfrastruktur (im Quartier)	In Anlehnung an SITE1.3 - Verkehrsanbindung - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und TEC3.2. Mobilitätsinfrastruktur – Nichtmotorisierter Verkehr - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Qualität, Anbindung und Bezug zum Gebäude der Fußwege (Radius 350 m vom Haupteingang)	Physische Bedürfnisse	Fußwegenetz deckt mind. 50 % der Wegmöglich-keiten ab und Direktes Kreuzen ist für mind. 50 % der Wege mög-lich (ohne Umwege)	Fußwegenetz deckt mehr als 80 % der Wegmöglich-keiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 80 % der Wege möglich (ohne Umwege)	Fußwegenetz deckt mehr als 80 % der Wegmöglich-keiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 80 % der Wege möglich (ohne Umwege) und Flächendeckende Beschil-derung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) ist vorhanden	Fußwegenetz deckt mehr als 90 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 90 % der Wege möglich (ohne Umwege) und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Geh-minuten) ist vorhanden	Fußwegenetz deckt 100 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist uneingeschränkt möglich und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) und flächendeckende Orientierungspläne (z. B. an zentralen Einrichtungen) sind vorhanden und getrennte Verkehrswege	100 %	5
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Erreichbarkeit des ÖPNV (im Quartier)	In Anlehnung an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.4 Verkehrsanbindung - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Erreichbarkeit der nächst-gelegenen Haltestelle des Öffentlichen Personen-nahverkehrs ÖPNV (Bus, S-Bahn, Tram etc.) (Messung der tatsächlichen Wegstrecken (nicht Luftlinie!) in durchschnittlichen Geh- oder Fahrminuten)	Sicherheitsbedürfnisse	Erreichbarkeit der Haltestelle in 400 m bzw. ≈ 5 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	Erreichbarkeit der Haltestelle in 250 m bzw. ≈ 3 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	Erreichbarkeit der Haltestelle in ≤ 85 m bzw. ≈ 1 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	eigener Anschluss ins bestmögliche ÖPNV-System vor Ort (Haltestelle) und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	eigener Anschluss ins bestmögliche ÖPNV-System vor Ort (Haltestelle) und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde und Erreichbarkeit des nächstgelegenen Haupt-/ Fernbahnhofs in unter 15 min	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur; Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Präsenz (alternativer) Mobilitäts-angebote und Sharing Services/ Sharing-Plattformen	In Anlehnung an TEC3.1 - Mobilitätsinfrastruktur - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und TEC3.1. Mobilitätsinfrastruktur - Motorisierter Verkehr - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) * in Bezug auf die baurechtlich geforderten Pkw- und Zweirad-Stellplätze bzw. realisierten (soweit keine baurechtliche Forderung vorliegt)	Individualbedürfnisse	ausreichende Park-möglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (2-10 %) * und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (bis 1. % (mind. jedoch 1 Ladestation)) *	ausreichende Parkmöglich-keiten (PkW, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (2-10 %) * und Stellplätze für Mobilitäts-Sharing (Car-, Roller-, Bike-Sharing etc.) in unmittelba-rer Nähe zum Eingang (max. 350 m/gut zugänglich am Gebäude vorhanden) oder Gebäude liegt inner-halb des Geschäftsgebiets eines Free-Floating-Anbieters	ausreichende Parkmöglich-keiten (PkW, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (10-25 %) * und ein Sharing Service (Auto, Fahrrad oder Scooter) innerhalb von max. 5 Geh-minuten	ausreichende Parkmöglichkeiten (PkW, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (26-50 %) * und mehrere Sharing Services innerhalb von max. 5 Gehminuten und Anbieten von Schulungen sowie Nutzung eines Mobilitätsbudgets	ausreichende Parkmöglichkeiten (PkW, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (über 75 %) * bzw. 100 Ladesäulen und mehrere Sharing Services innerhalb von max. 5 Gehminuten und Anbieten von Schulungen sowie Nutzung eines Mobilitätsbudgets oder nahtloser Verkehrsmittelwechsel möglich (kein eigenes Transportmittel notwendig) harmonized modal split	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Retail	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Identität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität (Quartier)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.3 Quartiersmerkmale - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Beschreibung des subjektiven und gefühlsorientierten Gesamtbilds der Mehrzahl der Bevölkerung/Einordnung und Bewertung des Standortes (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltig-keit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise erschwert)	Selbstverwirklichung	Standort mit neutralem Image; weder positive noch negative Ausstrahlungswirkung. → akzeptables Image für die vorgesehene Nutzung/für das Gebäude bzw. neutrale und nutzungsoffene Ausstrahlung des Standortes	Standort mit lokal positiver Ausstrahlung → Gutes Image für das Gebäude/den Standort auf-grund der Lage/Adresse im Quartier	Standort mit lokal und regional positiver Ausstrahlung und/oder exponierter Lage im Quartier → Gutes Image für das Gebäude/den Standort auf-grund der Lage/Adresse im Quartier	Standort mit regional und überregional positiver Ausstrahlung. → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung	Standort mit regional und überregional positiver Ausstrahlung und Standort ist Auftakt und Adresse des Quartiers → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung und der Standort hat durch Lage oder Historie einen herausgestellten Stellenwert	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität (Objekt)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Einflussnahme des Gebäudes auf den Standort oder das Quartier (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltig-keit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise erschwert)	Selbstverwirklichung	Gebäude mit neutralem Image; weder positive noch negative Ausstrahlungswirkung → akzeptables Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ordnet sich in die bestehende Struktur ein	Gebäude mit lokal positiver Ausstrahlung → gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ergänzt das Quartier durch eigenständige Ausstrahlung und Charakter und hat einen regionalen Einzug	Gebäude mit lokal und regio-nal positiver Ausstrahlung → gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ergänzt das Quartier durch eigenständige Ausstrahlung und Charakter und hat einen regionalen Einzug	Gebäude mit regional und überregional positiver Ausstrahlung. → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung im Quartier	Gebäude mit regional und überregional positiver Ausstrahlung → sehr gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung hat eine Adresswirkung auf das Quartier. Überregionaler Einzug durch Nutzung bzw. Gebäude	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Diversifizierung der Zielgruppe/ Synergiepotenziale (Quartier)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018), SOC3.2 - Soziale und Funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) und das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.3 Quartiersmerkmale - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Synergiepotenziale und soziale und funktionale Einbindung und Qualifizierung der sozialen Mischung (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwiefern das Zusammenspiel mit der direkten Nachbarschaft die Nachhaltigkeit der Nutzung unterstützt (Synergien) oder möglicherweise erschwert (Konflikte))	Selbstverwirklichung	Standort mit neutralen Nutzungen im Umfeld, die weder positiv noch negativ wirken (= isoliertes Quartier mit wenigen Einbindungen in bestehende Strukturen)	Standort mit einigen positiven Nutzungen im Umfeld (= Eingliederung in bestehende Bauweise) und Der soziale (Bevölkerungsstruktur, Wohn- und Arbeitstypologien) und funktionale Kontext (Nutzungsstruktur, soziale und öffentliche Einrichtungen, Gewerbe und Nahversorgung) des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt	Standort mit positiven Nutzungen im Umfeld (= Öffnung des Quartiers ggü. der Umgebung (z. B. Einbindung in öffentliche Wegenetze) und Verschmelzung mit bestehender Struktur) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Standortumfeld mit einigen ähnlichen oder ergänzenden Nutzungen, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine erhebliche Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Standortumfeld mit vielen ähnlichen oder ergänzenden Nutzungen, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine hohe Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Diversifizierung der Zielgruppe/ Synergiepotenziale (Objekt)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und SOC3.2 - Soziale und Funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Synergiepotenziale durch Clusterbildung und soziale und funktionale Einbindung und Qualifizierung der sozialen Mischung (Synergieeffekt Beispiele: Technisch: SmartGrid; Ökonomie: Zulieferer, Aftersale, Anziehungskraft für weitere Nutzungen oder Unternehmen etc.; Mischung/ Nutzung: Supermarkt, Büro, Gewerbe, Symbiose (z. B. Akademie – Hotel, Büropark – Boardinghouse); Sozial: KiTa, Freizeit (Restaurant, Fitness etc.))	Selbstverwirklichung	Gebäude mit neutraler sich eingliedernder Nutzung und Ausstrahlung auf Umgebung	Gebäude mit positiver sich eingegliedelter Nutzung und Ausstrahlung auf Umgebung und Der soziale (Bevölkerungsstruktur, Wohn- und Arbeitstypologien) und funktionale Kontext (Nutzungsstruktur, soziale und öffentliche Einrichtungen, Gewerbe und Nahversorgung) des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt	Gebäude/Nutzung mit mindestens zwei Synergieeffekten auf technischer oder ökonomischer, Nutzungs- oder sozialer Ebene, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine hohe Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Gebäude/Nutzung mit mindestens drei Synergieeffekten (wie Stufe 2) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Gebäude/Nutzung mit mindestens drei Synergieeffekten (wie Stufe 2) und Es gibt eine neue Nutzung/ein neues Gebäude für das Quartier, welche/s ein regionales Alleinstellungsmerkmal hat bzw. eine überregionale Frequentierung nach sich zieht und/oder neue Nutzungen/Arbeitgeber/Freizeitattraktoren anzieht (z. B. Outlet-City, Erlebniswelten etc.) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	20 %	1

				Social Impact of Underlying Assets / Enterprises							
				Skala/ Rele- vanz	Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Retail	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Bebautes Umfeld = Consumer & Community/Society	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität; Gewährleistung von gesunden und sicheren Produkten und Dienstleistungen; Langlebigkeit und Reparaturbarkeit der Produkte/Güter COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Recyclingfreundliche Baustoffwahl und Rückbaufreundliche Baukonstruktion	In Anlehnung an TEC1.6 - Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Neubau - Version 2018): Recyclingfreundliche Baustoffwahl und Rückbaufreundliche Baukonstruktion der relevanten Regelbauteile (RBT: Außenwände, Innenwände, Decken, Dächer, Tragwerk, Gründung)	Individualbedürfnisse	Teilweise (d. h. 20-30 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl	Teilweise (d. h. 20-30 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl und rückbaufreundliche Baukonstruktionen wurden für einen Teil der RBT berücksichtigt	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl und Überwiegend (d. h. 60-70 %) rückbaufreundliche Baukonstruktion	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl (überwiegend regional) und überwiegend Rückbaufreundliche Baukonstruktion	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl (überwiegend regional) und Überwiegend (d. h. 60-70 %) rückbaufreundliche Baukonstruktion und CO2-neutral und Aufnahme in einen Rohstoff-Kataster (z. B. Madaster)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Arten der Energienutzung	Arten der (nachhaltigen) Energienutzung	Individualbedürfnisse	Ergänzung der traditionellen Energieerzeugung (Gas, Fernwärme, Öl) durch regenerative Energien (Panels)	autarke umweltfreundliche Energieerzeugung (BHKW, Solar)	CO2-Neutralität/Klimaneutralität	CO2-Neutralität/Klimaneutralität und aktives Energiemanagement (auch für die Umgebung)	CO2-Neutralität/Klimaneutralität und aktives Energiemanagement (auch für die Umgebung) und Beachtung der Greenhouse Gas Protocol	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung durch Architektur (Vielfalt/Gebäudegestaltung/Nutzerorientierung/Wiederverwendung von Raum)	In Anlehnung an SOC3.1 - Städtebau - soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) und PRO1.6 - Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung	Individualbedürfnisse	Es liegt eine Analyse/Bestandsuntersuchung von Stadtgestalt und Stadtstrukturen, des Erschließungsnetzes, der formell und informell übergeordneten Planung und der bestehenden und identitätsstiftenden Gebäude vor. und Die Einbindung wird im städtebaulichen Konzept nachvollziehbar aus den Erkenntnissen der Analyse/Bestandsuntersuchung hergeleitet (Erläuterung).	Leitfaden für die Gestaltung der Architektur, der für den Entwurf wichtige Elemente definiert, dabei aber genug Gestaltungsspielraum für den einzelnen Architekten lässt (z. B. Fassadengliederung etc.)	Leitfaden, der über die volumetrischen Vorgaben des Bebauungsplanes hinaus Regeln zur Charakteristik der Volumen enthält (Transparenz, Durchlässigkeit, Massivität, Kanten, Linien etc.) und somit den Gesamteindruck des Gebietes wesentlich beeinflusst und Materialkonzept für die Architektur, das dem Quartier einen gestalterischen Mehrwert verschafft (Kohärenz, lokale Materialien, regionale Besonderheiten/Baukultur, Charakteristik allgemein, Stahl, Glas, Putz, Stein, Mindest- und/oder Maximal-Verhältnisse etc.)	Durchführung von Wettbewerben o.ä. und Ausführung der Entwürfe/Beauftragung und gezielte Berücksichtigung der Wirkung der Bebauung auf die Nutzer	Durchführung von Wettbewerben o.ä. und Ausführung der Entwürfe/Beauftragung und gezielte Berücksichtigung der Wirkung der Bebauung auf die Nutzer und Anerkennung für gute gestalterische und baukulturelle Qualität und/oder Auszeichnung des fertiggestellten Projektes (Architekturpreis, DGNB Diamant)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Witterung/anthropogene Faktoren/ Naturkatastrophen (Schutz vor Sonne/Hitze/Kälte/Sturm/Starkregen/Hochwasser/Erdbeben/...)	Erhalt der Aufenthaltsqualität bei widriger Witterung bzw. unter dem Einfluss von anthropogenen Faktoren oder Naturkatastrophen (Schutz vor Sonne/Hitze/Kälte/Sturm/Starkregen/Hochwasser/Erdbeben/...)	Soziale Bedürfnisse	Üblicher Schutz vor widriger Witterung	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor einem Witterungseffekt/anthropogenen Faktor/möglichen Naturkatastrophenereignis	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor zwei Witterungseffekten/anthropogenen Faktoren/möglichen Naturkatastrophen	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor drei Witterungseffekten/anthropogenen Faktoren/möglichen Naturkatastrophen	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor mindestens vier Witterungseffekten/anthropogenen Faktoren/möglichen Naturkatastrophen	60 %	3
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Versiegelungsgrad der gesamten gebauten und unbebauten Fläche	In Anlehnung an ENV2.3 Flächeninanspruchnahme - Ökologische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Versiegelungsgrad	Individualbedürfnisse	Bis 90 %	Bis 80 %	Bis 70 %	Bis 60 %	Bis 50 %	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Einflussnahme des Nutzers (u.a. durch Smart Building Element)	In Anlehnung an SOC1.5 - Einflussnahme des Nutzers - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (3.1.6 Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit - Soziokulturelle Qualität - Version V 2015/2017): Raumweise oder durch Nutzer / Nutzergruppen individuell beeinflussbare Funktionen (Lüftung, Sonne- und / oder Blendschutz, Raumtemperaturen, Beleuchtung)	Individualbedürfnisse	Zonenweise (mehr als 3 Personen) beeinflussbarer Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur (u.a. durch Elemente von Smartbuilding (smarte Rollos zum Sonnenschutz))"	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur und Zonenweise beeinflussbarer Luftaustausch und automatische Lüftungsabschaltung bei Öffnung von Fenstern / Balkontüren (Smart Building)	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch und einstellbare Temperatur und fensterweise beeinflussbarer Sonnenschutz und Blendschutz und beeinflussbare Tageslichtlenkung und Kunstlichtsteuerung pro Arbeitsplatz (Smart Building inklusive individueller Beeinflussungsmaßnahmen)	Zonenweise bedarfsabhängige Regelung mit individuellen Einstellmöglichkeiten über ein zentrales Steuerungssystem / Smartphone bezüglich Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und Temperatur (Smart Building inklusive individueller Beeinflussungsmaßnahmen + integriertes IOT-Konzept)	40%	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Retail	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
Bebautes Umfeld = Consumer & Community/Society	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Luftverschmutzung und Lärmschutz	In Anlehnung an TEC 1.2 - Schallschutz - technische Qualität, SOC1.3 - akustischer Komfort - Soziokulturelle und Funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018)	Individualbedürfnisse	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Lärmschutz im Gebäude vor Außenlärm und Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Luftqualität im Gebäude	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 1 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 2 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 3 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 4 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Sustainability/Zertifizierung	Zertifizierung unter Nachhaltigkeits- und sozialen Gesichtspunkten (oder Erfüllung entsprechender Kriterien)	Individualbedürfnisse	DGNB Bronze oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien und WELL bronze oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien	DGNB silber oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien und WELL bronze oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien	DGNB gold oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien und WELL silber oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien	DGNB platin oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien und WELL gold oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien	DGNB platin oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien oder WELL platin oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien	40 %	2
Konnektivität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Social Network/Community (im Quartier)	In Anlehnung an TEC2.4 - Smart Infrastructure - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Information und Vernetzung der Nutzer und der Öffentlichkeit über (digitale) Medien	Soziale Bedürfnisse	Bei Einzug und bei Änderungen des Angebotes werden die Bewohner/Nutzer des Objekts/Quartiers über die digitalen Angebote informiert	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber ohne eine Möglichkeit des Austauschs der Nutzer	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber mit Chat und Kommentarfunktion	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber (aber in Zusammenarbeit mit den Nutzern) mit Chat und Kommentarfunktion	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber (aber in Zusammenarbeit mit den Nutzern) mit Chat und Kommentarfunktion und quartiers-/standortbezogene Vernetzung der Bewohner/Mitarbeiter (z. B. für die Organisation/Vergabe von gemeinschaftlich genutzten Räumen/Gütern)	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Feedback der Gebäudenutzer durch Umfragen	In Anlehnung an Well v2 (Q3 2022) Occupant Survey (C04): Feedback der Gebäudenutzer durch Umfragen von Dritten oder durch eigene Umfragen zu ihrer Gesundheit, ihrem Wohlbefinden und ihrer Zufriedenheit mit ihrer Umgebung eingeholt	Individualbedürfnisse	Es werden bei Bedarf punktuell Umfragen unter Nutzern vorgenommen (z. B.: Straßenumfragen)	Es werden regelmäßig punktuell Umfragen von Nutzern vorgenommen (z. B.: Straßenumfragen).	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefordert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefordert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen und Die Analyse der Antworten wird von einem qualifizierten Umfrageexperten durchgeführt	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefordert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen und Die Analyse der Antworten wird von einem qualifizierten Umfrageexperten durchgeführt und Strategien zur Verbesserung der nicht erreichten Zufriedenheitsschwellenwerte	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Nutzung der Kommunikationskanäle für gesellschaftlich relevante Informationen	Kommunikation von wesentlichen Nachrichten und Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Individualbedürfnisse	Punktuelle Kommunikation von wesentlichen Nachrichten	Regelmäßige Kommunikation von wesentlichen Nachrichten	Punktuelle Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Regelmäßige Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Eigene Kampagnen zur Unterstützung gesellschaftlich relevanter Themen	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	(Quartiers-)Management	Vorhandensein eines (übergreifenden) Managements u. a. zur Vernetzung der Nutzer, der Öffentlichkeit und der Stadt	Individualbedürfnisse	passives (Quartiers-) Management (z. B. durch die Stadt/Kommune)	zentrale Ansprechperson	aktives (Quartiers-)Management	aktives (Quartiers-)Management und Zusammenarbeit mit der Stadt	aktives (Quartiers-)Management und Zusammenarbeit mit der Stadt und Veranstaltungen/Events	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Retail	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Konnektivität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen (Planung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Mitbestimmung/ Konzeptuelle Integration/Partizipation/ Beteiligung von Interessengruppen im Rahmen der Planung	Individualbedürfnisse	Information der Zielgruppen	Konsultative Nutzerbeteiligung/ Beratung	Mitbestimmung durch Zielgruppen	Konzeptuelle Integration der Zielgruppen	Konzeptuelle Integration und Möglichkeit, sich an der ökonomischen Realisierung des Projekts zu beteiligen	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept (Umsetzung der Planung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept (Umsetzung der Planung)	Individualbedürfnisse	Die Anregungen und Vorschläge aus der partizipativen Phase sind klar und transparent aufgelistet sowie im Planungsprozess behandelt und ggf. weitergeführt. Der Abwägungsprozess und die Entscheidungsergebnisse für die einzelnen Vorschläge sind dokumentiert.	Es wurden Vorschläge umgesetzt und die Umsetzung wird nachverfolgt sowie evaluiert. Ggf. werden Optimierungen vorgenommen	Bis zu 20 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden	Bis zu 50 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses haben den Gesamtansatz beeinflusst und lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden	Mehr als 50 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses haben den Gesamtansatz in maßgeblicher Weise beeinflusst und lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen (Nutzung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Mitbestimmung/ Konzeptuelle Integration/Partizipation/ Beteiligung von Interessengruppen im Rahmen der Nutzung	Individualbedürfnisse	Information der Nutzer	Konsultative Nutzerbeteiligung/ Beratung	Mitbestimmung durch Nutzer	Konzeptuelle Integration der Nutzer	Konzeptuelle Integration der Nutzer und der Nachbarschaft	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Digitale Infrastruktur	Freier Zugang zu einem leistungsfähigen Breitbandnetz mit einer Downloadgeschwindigkeit von mind. > 50Mbit/s	Soziale Bedürfnisse	Freies WLAN für Nutzer	Freies WLAN im öffentlichen Raum	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informationsplattform	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informations- und Interaktionsplattform	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informations- und Interaktionsplattform und digitale Einbindung des Gebäudes in seine Umgebung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Datenauswertung und Nutzung von erfassten Daten	In Anlehnung an TEC2.4 - Smart Infrastruktur - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Nutzung von erfassten Daten (Daten zu den Handlungsfeldern Verwaltung, Gesundheit, IT-Infrastruktur, Handel, Energie und Umwelt, Sicherheit, Gesellschaft, Datenplattform, Mobilität, Bildung etc., die während Planung, Bau und Nutzung des Quartiers/ Standorts erhoben werden, stehen unter Berücksichtigung des Datenschutzes zur Verfügung)	Individualbedürfnisse	Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden erhoben und dem Management zur Verfügung gestellt	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden den Nutzern aufbereitet zur Verfügung gestellt (z. B. Luftqualität)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden zur Steuerung von Elementen im Objekt/ Quartier genutzt (z. B. Lichtsteuerung, Verkehr etc.)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden mit der Kommune/Verwaltung geteilt (z. B. Umweltdaten zu Luftbelastung, Klimadaten, Daten zu Mobilität etc.)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern stehen zu Forschungszwecken bereit	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						Retail	
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus				
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte	
Workforce = Workforce	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit; Förderung von Gleichheit und Nichtdiskriminierung am Arbeitsplatz; Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte und Arbeitnehmerrechte der betroffenen Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette COMMUNITY/SOCIETY Schaffung und Erhalt von menschenwürdigen Arbeitsplätzen; Förderung der Gleichstellung	Governance des Unternehmens/der Mieter	In Anlehnung an ZIA-Leitfaden Nachhaltigkeit in der Wertschöpfungs- bzw. Lieferantenkette (Anlage 4: Präqualifizierungsfragebogen der Immobilienbranche (Muster)): Menschenrechte, Arbeitspraktiken (Einhaltung der Mindeststandards, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz), Umwelt- und Klimaschutz, Faire Betriebs- und Geschäftspraktiken, Konsumenten Anliegen, Entwicklung der Gemeinschaft (Mindeststandards für Arbeiter umfassen u. a. - Einhaltung der Bestimmungen der am Ort der Leistungserbringung geltenden Arbeitsrechtsgesetze - insbesondere Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG) - insbesondere Mindestlohngesetz (MiLoG) - Einhaltung der für allgemeinverbindlich erklärten Tarifverträge - Einhaltung der Arbeitszeiten nach den geltenden Gesetzen, den Branchenstandards oder den einschlägigen ILO-Konventionen - Sicherstellung, dass in keiner Phase der Produktion auf Kinderarbeit zurückgegriffen wird (gem. ILO-Konvention 138 Übereinkommen über das Mindestalter für die Zulassung zur Beschäftigung))	Sicherheitsbedürfnisse	zentraler Ansprechpartner (z. B. Abteilungsleiter, Beauftragter etc.) vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategie-papiere etc.) vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategie-papiere etc.) vorhanden und Schulungsmaßnahmen, um das Bewußtsein und Verständnis für gesellschaftliche Themen zu erhöhen, sind vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategie-papiere etc.) vorhanden und Schulungsmaßnahmen, um das Bewusstsein und Verständnis für gesellschaftliche Themen zu erhöhen, sind vorhanden und Verpflichtung von Dienstleistern, Lieferanten und Nachunternehmern auf Sozial- und Umweltanforderungen (z. B. zehn Prinzipien des UN Global Compact) z. B. durch einen verbindlichen Verhaltenskodex oder vertragliche Verpflichtungen	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategie-papiere etc.) vorhanden und Schulungsmaßnahmen, um das Bewusstsein und Verständnis für gesellschaftliche Themen zu erhöhen, sind vorhanden und Verpflichtung von Dienstleistern, Lieferanten und Nachunternehmern auf Sozial- und Umweltanforderungen (z. B. zehn Prinzipien des UN Global Compact) z. B. durch einen verbindlichen Verhaltenskodex oder vertragliche Verpflichtungen und Sicherstellung der Beachtung/ Implementierung dieser Grundsätze und Nachhaltigkeitsberichtserstattung	80 %	4	
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Arbeitsplatzkomfort (bei Bildung: auch Lernplätze)	In Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020)	Soziale Bedürfnisse	Planung/Erfassung aller Arbeitsplätze oder Arbeitsbereiche nach thermischen Anforderungen, benötigter Beleuchtungsstärke (und ggf. sonstigen Beleuchtungsanforderungen), nach Lärmexposition (z. B. entsprechend TRLV Lärm Teil 2) und Definition/Umsetzung von Lüftungskonzept/-planung	Stufe 1 und Arbeitsplatzkomfortparameter (Temperatur, Luftqualität, Luftfeuchte, Beleuchtungsstärke, Lärmpegel oder sonstige, mind. 2) werden im Wirkungsbereich von mind. 50 % - 100 % der Mitarbeiter gemessen (stationär oder geplant regelmäßig), um etwaige Abweichungen von den Planungszielen festzustellen	Stufe 2 und Schadstoffarme oder schadstofffreie Innenraumausstattung ist mind. im Büro-, Pausen- und Kantinenbereich umgesetzt (bzw. bei Bestand: wird für Um- und Anbaumaßnahmen umgesetzt) und Schallmindernde Maßnahmen sind im Innenraum umgesetzt (Produktion, Logistik) oder nicht nötig	Stufe 3 und Tageslicht und/oder Sichtbezug zum Außenraum bei mind. 80 % aller Veranstaltungs- und Besprechungsräume sowie allen Büros, Kantinen, Pausenräumen und Lärmarme Arbeitsverfahren werden eingesetzt und Erfassungsmethodik für Nutzerbeschwerden, z. B. Kummerkasten, Beschwerde-Rufnummer ist vorhanden und unter Mitarbeitern bekannt.	Stufe 4 und Tageslicht und/oder Sichtbezug zum Außenraum bei weiteren Innenräumen (z. B. Verkehrsflächen, Logistikflächen, Umkleiden, Toilettenräumen) und Den eintreffenden Beschwerden wird nachweislich nachgegangen und im Bedarfsfall entgegengewirkt (ggf. Priorisierung der Maßnahmen und sukzessive Beseitigung auf Grundlage eines Maßnahmenplans). und Gestalterisches Konzept ist für Arbeitsplätze/ Arbeitsräume Büro nachweisbar umgesetzt (Einbindung von Gestaltern oder partizipative Gestaltung: z. B. Sichtbezüge, Farben, Pflanzen, Materialwahl, Oberflächenstrukturen/-farben, Möblierung etc.).	60 %	3	
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Rückzugsräume (Räume für formelle Kommunikation, Räume für informelle Kommunikation und ruhige Rückzugsräume)	In Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Qualität und Erreichbarkeit der Rückzugsräume (Geringe Qualität – Räume verfügen über Sitzflächen, aber z. B. kein Tageslicht, keinen Sichtbezug zum Außenraum, keinen Zugang zum Außenraum, geringen akustischen Komfort, keine besondere Ausstattung, keine Gestaltung, keine Küchenelemente) (hohe Qualität – Räume verfügen über Sitzflächen, Tageslicht und mindestens drei weitere Merkmale, z. B. Sichtbezug und/oder Zugang zum Außenraum, besondere Gestaltung, Kunst, Pflanzen, Akustikelemente, Sofas, Küchenelemente, Tischkicker o. ä.) (Die folgenden Räume werden von diesem Indikator erfasst: Formelle Kommunikation: z. B. Besprechungsraum klein, Besprechungsraum groß; Informelle Kommunikation: z. B. Teeküche, Pausenraum oder -zone, Cafeteria, Außenanlage; Rückzugsmöglichkeiten für ruhige Pausen und/oder konzentriertes, ungestörtes Arbeiten: z. B. Denkerzellen, frei zugängliche (nicht personenbezogene) Einzelbüros, explizit ruhige Pausenräume/-zonen)	Soziale Bedürfnisse	Bedarfsermittlung für Rückzugs-/Interaktionsräume im Innen- und Außenraum liegt vor und umfasst folgende drei Raumtypen: Räume für formelle Kommunikation, Räume für informelle Kommunikation und ruhige Rückzugsräume	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, erfüllen jedoch nicht hohe Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, 30 % bis 80 % erfüllen hohe Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, über 80 % erfüllen hohe Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, 76 % bis 100 % erfüllen hohe Qualitätsanforderungen und Gestalterisches Konzept ist für Ruhe-/ Pausenräume und -bereiche, Kantinen nachweisbar umgesetzt (Einbindung von Gestaltern oder partizipative Gestaltung: z. B. Sichtbezüge, Farben, Pflanzen, Materialwahl, Oberflächenstrukturen/-farben, Möblierung etc.).	60 %	3	

					Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
				Skala/ Rele- vanz	Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Retail	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnishierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
Workforce = Workforce	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Gesundheitsfördernde Angebote	In Anlehnung an SOC1.8 - gesundheitsfördernde Angebote - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Innenräume - Version 2018) und in Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Einhaltung der Raumabmessungen, Bewegungsfördernde Arbeitsplatzgestaltung und Ergonomische Bewertung	Soziale Bedürfnisse	Die Raumabmessungen gemäß der Technischen Regeln für Arbeitsstätten wurden für alle Arbeitsplätze eingehalten	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten wurden bewusst so geplant und eingerichtet, dass diese es unterstützen oder erforderlich machen, sich regelmäßig zu bewegen, z. B. zum Drucker oder Kopierer zu gehen und Ein KVP für Ergonomie ist implementiert oder vorgesehen.	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten wurden bewusst so geplant und eingerichtet, dass diese es unterstützen oder erforderlich machen, sich regelmäßig zu bewegen, z. B. zum Drucker oder Kopierer zu gehen und Bewertungsmethodik für alle Arbeitsplätze vorhanden oder befindet sich in Entwicklung. Alle Arbeitsplätze wurden in Hinblick auf Ergonomieanforderungen bewertet oder werden in Kürze bewertet. KVP ist vorhanden	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen. und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten unterstützen/ermöglichen es, sich regelmäßig zu bewegen (siehe Stufe 3) und Ergonomie wie Stufe 3, und mind. 50 % erfüllen die höchste Stufe der ergonomischen Bewertung und Ein Sportraum mit Trainingsgeräten steht den Nutzern der Fläche zur Verfügung, bzw. externe Sportangebote (Betriebssport) werden unterstützt, gefördert und/oder initiiert	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen. und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten unterstützen/ermöglichen es, sich regelmäßig zu bewegen (siehe Stufe 3) und Ergonomie wie Stufe 3, und mind. 50 % erfüllen die höchste Stufe der ergonomischen Bewertung und Ein Sportraum bzw. externe Sportangebote werden unterstützt, gefördert/initiiert (siehe Stufe 4) und Für überwiegend stehende und/oder bewegende Tätigkeiten wurde ein ergonomisch schwingender Bodenbelag ausgeführt	60 %	3
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit COMMUNITY/SOCIETY Erhaltung des Beschäftigungsniveaus, Einstellung lokaler Arbeitskräfte und Unterstützung lokaler Zulieferer	Einstellung lokaler Arbeitskräfte/Unterstützung lokaler Zulieferer	Integration lokaler Anbieter als Nutzer	Soziale Bedürfnisse	mind. 1 regionaler Anbieter	mind. 1 lokaler Anbieter	Mehrere regionale Anbieter	Mehrere regionale und lokale Anbieter	Überwiegend regionale und lokale Anbieter	60 %	3
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen	Zugang zu Ausbildungs- und Studienplätzen	Zugang zu Ausbildungs- und Studienplätzen	Sicherheitsbedürfnisse	Mind. 1 Nutzer bietet zeitweise den klassischen Zugang zur Ausbildung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen ohne weitere Schwerpunkte für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen ohne weitere Schwerpunkte, aber mit Sprachschulbegleitung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen (inklusive weiterführenden Studiengängen) ohne weitere Schwerpunkte, aber mit Sprachschulbegleitung für seine Mitarbeiter an (im In- und Ausland)	80 %	4



5.7 Hotelimmobilien

Die Hotelindustrie war eine der am stärksten betroffenen Industrien durch die Auswirkungen der diversen Lockdowns im Rahmen der Corona-Pandemie. Die Übernachtungszahlen waren 2021 ähnlich niedrig wie im Vorjahr. Mit Datenstand bis Ende Oktober 2021 lag das Übernachtungsvolumen in Deutschland noch rund 38 % unter dem Ergebnis von 2019 und sogar rund 6 % unter dem Ergebnis von 2020. Bis zum Ende des Jahres 2021 ist mit einem Übernachtungsvolumen von rund 315 Mio. zu rechnen, was rund 13 Mio. Übernachtungen mehr als 2020 wären, aber 180 Mio. weniger als 2019. Dadurch müssen Hotelimmobilien mehr als andere Assetklassen um ihre Nutzer kämpfen: der Wunsch nach mehr Individualität hat sich verstärkt, sodass wir heute eine buntere Mischung an Lifestylehotels, Kettenhotels, Serviced Apartments und familiengeführten Betrieben sehen als jemals zuvor. Hotels sind Orte der Begegnung und des Aufenthalts ebenso wie des Arbeitens. Es gibt heute eine Vielzahl an prämierten Bars und Restaurants, die in Hotels betrieben werden und einen Ankerpunkt innerhalb des Stadtviertels darstellen. Die Grenzen zwischen den Assetklassen sind hierbei zunehmend fließend.

Einige Aspekte betreffen jedoch alle Hotels – zum einen legen die Kunden mehr Wert auf Nachhaltigkeit (Dallmus, 2021). Von allen kommerziellen Gebäudeklassen weisen Hotels den höchsten Verbrauch von Energie und

Wasser pro Quadratmeter auf (Bund der Energieverbraucher e.V., 2022). Das bedeutet für die Betreiber, dass sie bei der Zimmerreinigung, den Pflegeprodukten, den verwendeten Materialien und der Auswahl der angebotenen Nahrungsmittel andere Wege gehen müssen. Zum anderen – und das ist eine große Herausforderung – sind Arbeitskräfte für den Hotelbetrieb, zumal im Nachgang der Pandemie, schwer zu bekommen und zu halten (was v.a. die Sozial-Taxonomie-Ziele „Erhaltung des Beschäftigungsniveaus“, „Einstellung lokaler Arbeitskräfte“ und „Unterstützung lokaler Zulieferer“ betrifft). Vor allem durch Schaffung von sozialen Mehrwerten (z. B. durch eine gute Aufenthaltsqualität, Infrastruktur, Anbindung, Verfügbarkeit und Qualität von Dienstleistungen, Einrichtungen und Angeboten) für die Nutzer – aber auch für die Arbeitnehmer – kann eine Hotelimmobilie ihre Zukunftsfähigkeit sichern.

Die Hotelimmobilienexperten haben durchweg die fünf bestehenden Indikatoren als relevant bzw. sehr relevant eingestuft, insbesondere das Impact Cluster Infrastruktur wurde von 100 % der Experten als relevant bzw. sehr relevant eingestuft.

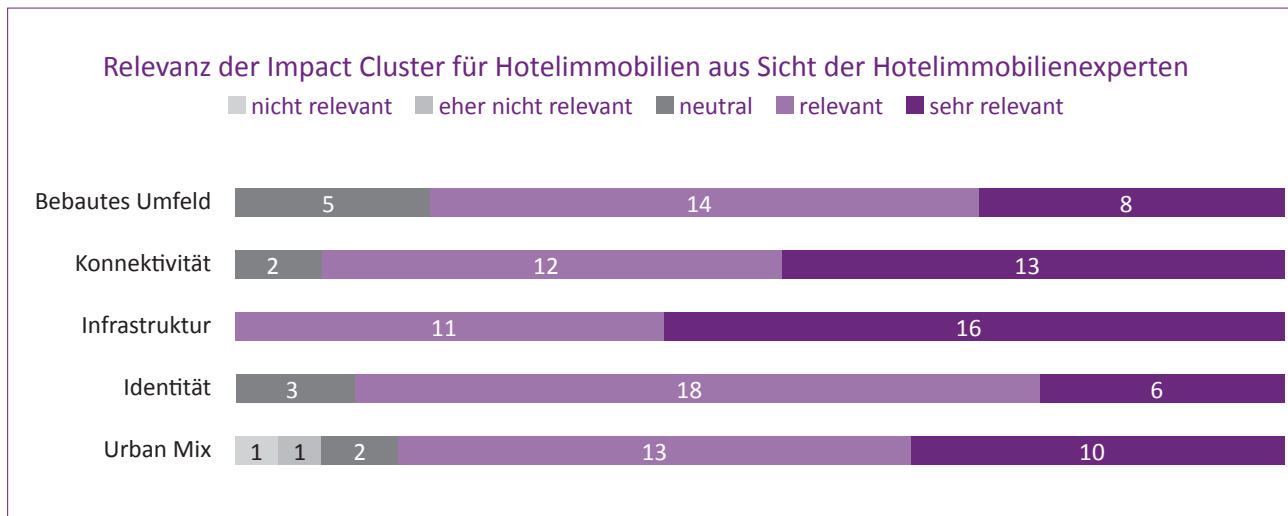


Abbildung 28: Relevanz der Impact Cluster für Hotelimmobilien aus Sicht der Hotelimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)

Auch die drei Hauptziele der Sozial-Taxonomie wurden überwiegend als wichtig (25,93 % bis 48,15 %) bzw. sehr wichtig (29,63 % bis 74,07 %) für die Assetklasse Hotelimmobilie eingestuft.

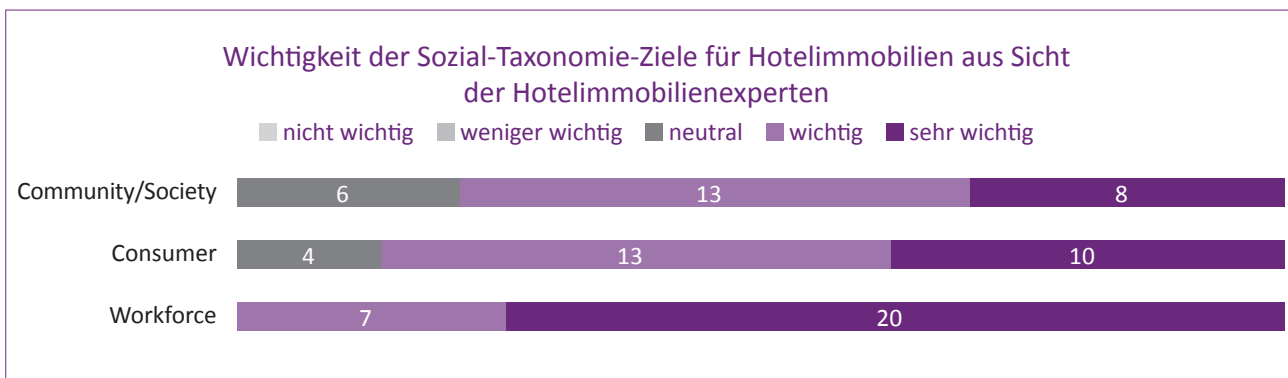


Abbildung 29: Wichtigkeit der Sozial-Taxonomie-Ziele⁸ für Hotelimmobilien aus Sicht der Hotelimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)

Insbesondere das Thema „Menschenwürdige Arbeit“ stand im Fokus der Experten-Workshops in der Umfrage (zu 100 % als wichtig bzw. sehr wichtig beurteilt). Durch die negativen Schlagzeilen der Branche in diesen Bereichen ist es den Workshopteilnehmern wichtig gewesen, auch die Aufenthaltsqualität der Mitarbeiter zu erhöhen, gute Arbeitsbedingungen sicherzustellen, aber auch den Mitarbeitern Zugang zu (bezahlbarem) Wohnraum, Bildung und Betreuungsangeboten anzubieten.

Hierdurch wird nicht nur die Schaffung und der Erhalt von „Menschenwürdigen Arbeitsplätzen“ begünstigt, sondern auch die „Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum“, die „Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen“ sowie „Zugang zu Kinderbetreuung und Unterstützung für Kinder“ sichergestellt. Zusätzlich sind auch die „Erhaltung des Beschäftigungsniveaus“, „Einstellung lokaler Arbeitskräfte“ und „Unterstützung lokaler Zulieferer“ für knapp 60 % der Hotelimmobilienexperten (laut Umfrage) sehr wichtig.

>> Im Folgenden wird das spezifische Social-Impact-Assetklassenmodell für die Assetklasse „Hotelimmobilien“ vorgestellt.

⁸ Workforce = Menschenwürdige Arbeit (Arbeiter/Arbeitnehmer); Consumer = Angemessener Lebensstandard & Wohlergehen (Endnutzer/Verbraucher); Community/Society = Integrative und nachhaltige Gemeinschaften & Gesellschaften (Kommunen & die Gesellschaft)

Real Estate Social Impact Scoring Modell 2.0 – Assetklasse Hotelimmobilien											
				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus			Hotel
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Urban Mix Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Zugänglichkeit von Flächen, Plätzen und Wegen	In Anlehnung an SOC1.6 - Aufenthaltsqualität innen und außen - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und SOC1.6 - Freiraum - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Zugänglichkeit von Flächen, Plätzen und Wegen (u. a. Öffentlicher Zugang, Erdgeschoss mit Nutzungs-funktion oder Öffentliche Plätze)	Individualbedürfnisse	Flächen und Wegenetze sind nur für Mieter zugänglich	Flächen (mit u. a. Zusatz-angeboten, Multifunktions-räumen oder Gemeinschafts-räumen, wie z. B. Cafeteria, Fitness, Bibliothek, Wellness, Sauna, aber auch Stau- und Abstellflächen und/oder Garderoben) und Wege-netze sind nur für Mieter zugänglich	begrenzte Flächen sind für die Öffentlichkeit zugänglich (z. B. Kantine, Café, Restaurant)	alle Flächen und Wegenetze sind für die Öffentlichkeit zugänglich (inklusive Zusatzangebote, Multifunktionsräume oder Gemeinschaftsräume, wie z. B. Cafeteria, Fitness, Bibliothek, Wellness, Sauna)	alle Flächen und Wegenetze sind für die Öffentlichkeit zugänglich und Einbindung in die Umgebung (u. a. Berücksichtigung landschaftlicher Aspekte, Einbindung in den städtebaulichen Kontext, Einbindung in die übergeordnete Planung und/oder Einbindung bestehender und identitätsstiftender Landschafts- und Freiraumelemente)	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Angebot von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten Funktionale Ergänzungen	In Anlehnung an SOC1.6 - Aufenthaltsqualität innen und außen - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Angebote zur Kommunikation für Nutzer und für Familien, Kinder und Senioren	Individualbedürfnisse	Kommunikationsfördernde Angebote (innen z. B.: verschiedene Kommunikationszonen oder kommunikationsfördernde Raumgestaltung) oder Gestaltungskonzept für die Außenanlagen (z. B. begehbare Grünflächen) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht	Kommunikationsfördernde Angebote und Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht	Kommunikationsfördernde Angebote und Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht und Angebote für Familien, Kinder und Senioren (z. B. Verweil-, Spielflächen)	Kommunikationsfördernde Angebote und Detailliertes Gestaltungskonzept für die Außenanlagen sowie Nutzung der Dachflächen, der Fassade und/oder des Außenraums (inkl. landscaping wie Blumen, Sträucher)) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch eine Großzahl (3-4) an inneren Erschließungen erhöht und Angebote für Familien, Kinder, und Senioren (z. B. Verweil-, Spielflächen)	Kommunikationsfördernde Angebote (durch Zukunftsorientierte Raumkonzepte) und Detailliertes Gestaltungskonzept für die Außenanlagen sowie Nutzung der Dachflächen, der Fasse und/oder des Außenraums (inkl. landscaping (Blumen, Sträucher)) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch eine Großzahl (über 5) an inneren Erschließungen erhöht und Angebote für Familien, Kinder und Senioren (z. B. Spielflächen) und Interaktion mit der Kommune (Festivalisierung) und zentrale Lage im (Gesamt-)Quartier	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Verfügbarkeit und Qualität von Parkanlagen/Grün- und Naturflächen und Freiräumen	Verfügbarkeit von Parkanlagen und Freiräumen (u. a. Parks, intensiv bepflanzte Plätze mit Aufenthaltsqualität, begehbare größere Gärten, Naherholungsgebiete, Grünoasen, Gewässer mit angelegten Wegen etc.)	Individualbedürfnisse	Grüninseln, Wandbegrünung, punktuelle großflächige Begrünung (green walls) (im/am Objekt)	Bäume und Sträucher am Straßenrand, vertikale Begrünung (im/am Objekt)	begehbare Grünflächen (im/am Objekt)	Parks (outdoor und indoor) (im/am Objekt)	Parkanlagen/Stadtwald (im/am Objekt) und Festivalisierung und Einbindung in die Umgebung und zentrale Lage im (Gesamt-)Quartier	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Sicherheit durch ein Sicherheitskonzept	In Anlehnung an SOC1.7 - Sicherheit - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Sicherheitsempfinden und Schutz vor Übergriffen	Sicherheitsbedürfnisse	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen (Eingangsbereiche, Hauptwege, Wege der Innenhöfe) und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks (sofern vorhanden) und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen = rudimentäres Sicherheitskonzept durch bauliche Maßnahmen	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheitseinrichtung(en) (Notfallrufsäulen, Videoüberwachung, Rundsprechanlagen (bei Büro), Sprachalarmierung oder vergleichbare Einrichtungen) = detailliertes bauliches Sicherheitskonzept	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheitseinrichtung(en) und Einbindung des (Quartiers-) Managements = detailliertes bauliches Sicherheitskonzept mit Bezug zum Management (u. a. Überwachung und übergreifende Konzeption)	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheitseinrichtung(en) und Präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Einbrüchen (z. B. Rollläden in den unteren Geschossen, Alarmanlage, WK Schutzklasse) und Einbindung des (Quartiers-) Managements = ausgefeiltes Sicherheitskonzept mit Bezug zum Management (u. a. Überwachung und übergreifende Konzeption)	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheitseinrichtung(en) und Präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Einbrüchen und Einbindung des (Quartiers-)Managements und der Kommune/Stadt (inkl. Gendergerechte Stadtplanung) = ausgefeiltes Sicherheitskonzept mit Bezug zum Management und zur Kommune (u. a. übergreifendes Sicherheitskonzept im Stadtplan bzw. Ausarbeitung des Konzeptes in Zusammenarbeit mit der Stadt)	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Eingliederung von Menschen mit Behinderungen	Barrierefreiheit/Behinderten-gerechtigkeit	In Anlehnung an SOC2.1 Barrierefreiheit - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Erfüllung der Qualitätsstufen 1 bis 5 nach Assetklasse	Soziale Bedürfnisse	Erfüllung der Qualitätsstufe 1 (= bauordnungsrechtliche Anforderungen zur Barrierefreiheit wurden erfüllt)	Erfüllung der Qualitätsstufe 2: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungs-spezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 3: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungs-spezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 4: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungs-spezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 5: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungs-spezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	60 %	3

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Hotel	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
User Mix = Consumer & Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Nutzungsarten/Branchenmix innerhalb der Immobilie	In Anlehnung an SOC3.2 - Soziale und funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Differenzierte Branchenstruktur in % zur BGF (auch Bereitstellung von Flächen (für u. a. Vereine) in u. a. Leerständen/Zwischennutzungen) (Nutzungen umfassen u. a. Wohnen, Büro, Logistik, HealthCare, Hotel, Retail, Bildung/Betreuung, Kultur, Sport, Gastronomie, soziale Einrichtungen etc.)	Soziale Bedürfnisse	2 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm)	2 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 1 Nutzung steht dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	3 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 2 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	4 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 2 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	5 oder mehr Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 3 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Förderung der Angebotsdiversität durch differenzierte Mieten	Marktmiete versus bewußte Mietreduktion versus Mietfreiheit versus Nettokaltmiete gemäß Verbraucherpreisindex (destatis/F+B-Wohn-Index)	Soziale Bedürfnisse	Differenzierte Mieten für unterschiedliche Nutzungsarten/Branchen	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie ein preisreduziertes befristetes Mietverhältnis für Start-up's/neue Konzepte	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie mind. zwei preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte und befristete kostenfreie Zurverfügungstellung von Flächen für befristete Aktionen (Markt, Sport etc.)	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte und Mietvertrag ohne Mietzins für soziale Flächen/Flächen, die einen gesellschaftlichen Mehrwert haben	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von kulturellen/kreativen Einrichtungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von kulturellen/kreativen Einrichtungen (u. a. auch Freizeit) (u. a. Kino, Theater, Galerien, (Werks-)Museen, Bücherei, Quartierzentrum, Bürgerhaus, Jugendraum, Seniorentreff, Kegel- und Billardcenter, Tanzschulen, Sauna- und Wellnesszentren etc.)	Selbstverwirklichung	Eine kulturelle/kreative Einrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine kulturelle/kreative Einrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere kulturelle/kreative Einrichtungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer kulturellen/kreativen Einrichtung	Dauerhafte Integration einer kostenfreien kulturellen/kreativen Einrichtung	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Sportstätten/-möglichkeiten (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Sportstätten (u. a. Fitness-Studios, Sporthallen und -plätze, Bäder, Sportvereine (keine Verwaltung), Klettergärten, Skaterbahnen, angelegte Laufstrecken etc.)	Individualbedürfnisse	Eine Sportstätte/-möglichkeit ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine Sportstätte/-möglichkeit ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Sportstätten/-möglichkeiten sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer Sportstätte/-möglichkeit	Dauerhafte Integration einer kostenfreien Sportstätte/-möglichkeit	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von sozialen/gemeinnützigen Einrichtungen sowie Unterstützungsleistungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von sozialen/gemeinnützigen Einrichtungen/Organisationen und Vorhandensein von Unterstützungsleistungen (u. a. Nonprofit-Organisationen, gemeinnützige Organisationen: u. a. Obdachlosenhilfe, Hospize, ärztliche Hilfsdienste, Umwelt-/Naturschutz, Tierschutz etc.)	Soziale Bedürfnisse	Eine soziale/gemeinnützige Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine soziale/gemeinnützige Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere soziale/gemeinnützige Einrichtungen und/oder Unterstützungsleistungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer sozialen/gemeinnützigen Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung	Dauerhafte Integration einer kostenfreien sozialen/gemeinnützigen Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Hotels/Unterbringungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Unterbringungsmöglichkeiten/Hotels im Objekt/Quartier	Selbstverwirklichung	Eine Unterbringungsmöglichkeit/Hotel ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine Unterbringungsmöglichkeit/Hotel ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Unterbringungsmöglichkeiten/Hotels sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer Unterbringungsmöglichkeit/Hotel	Dauerhafte Integration einer kostenlosen Unterbringungsmöglichkeit/Hotel	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Gastronomie (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von gastronomischen Einrichtungen (u. a. Restaurants, Kneipen, Cafés, Stehimbisse, Bäckereien etc.)	Selbstverwirklichung	Eine gastronomische Einrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine gastronomische Einrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere gastronomische Einrichtungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer gastronomischen Einrichtung	Dauerhafte Integration von mind. zwei gastronomischen Einrichtungen und durchgängiges Gastronomie-Konzept	20 %	1
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur; Kinderbetreuung und Unterstützung für Kinder	Verfügbarkeit und Qualität von Bildungs-/Betreuungsangeboten (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Bildungs-/Betreuungsangeboten im Objekt/Quartier (u. a. Schulen, Universitäten, Freie Bildungsträger und insbesondere auch Kindergärten/Kinderkrippen etc.)	Physische Bedürfnisse	Ein Bildungs-/Betreuungsangebot ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Bildungs-/Betreuungsangebot ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Bildungs-/Betreuungsangebote sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Bildungs-/Betreuungsangebotes	Dauerhafte Integration eines kostenlosen Bildungs-/Betreuungsangebotes	100 %	5

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Hotel	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnishierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
User Mix = Consumer & Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Dienstleistungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Dienstleistern im Objekt/Quartier (u. a. Post, Banken, Friseure, Wäscherei, Handwerksbetriebe mit Kundenorientierung wie Schneiderei, Schuhmacher, Schlüsseldienst, aber auch Dienstleistungen für den Haushalt, die Impulse geben zur Stärkung des Individuums (Empowerment))	Individualbedürfnisse	Ein Dienstleister ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Dienstleister ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Dienstleister sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Dienstleisters	Dauerhafte Integration von mind. zwei Dienstleistern und Gesamtkonzept (d. h. Abstimmung der integrierten Einheiten)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu gesunden und nährstoffreichen Lebensmitteln; Verbesserung des Zugangs zu Trinkwasser von guter Qualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Nahversorgern (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Einrichtungen der Nahversorgung im Objekt/Quartier (u. a. Supermärkte, Lebensmittelmärkte, Drogerien, Wochenmärkte, Lebensmittelgeschäft (Fleischer) etc.)	Physische Bedürfnisse	Ein Nahversorger (Basic Needs, z. B. Kiosk) ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Nahversorger (Basic Needs, z. B. Kiosk) ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Ein Nahversorger (Einzelhandel) ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Nahversorgers (Einzelhandel)	Dauerhafte Integration von mind. zwei Nahversorgern (für die Öffentlichkeit) und Events (u. a. Wochenmärkte) und durchgängiges Versorgungskonzept	100 %	5
	CONSUMER Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversorgung einschließlich Pflegediensten COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von medizinischer Versorgung (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Einrichtungen der medizinischen Versorgung im Objekt/Quartier (u. a. Ärzte (Allgemeinärzte und Fachärzte), Apotheken, Krankenhäuser, Rehakliniken, Physiotherapeuten, Heilpraktiker, Labore etc. sowie Seniorenpflegeeinrichtungen)	Physische Bedürfnisse	Eine medizinische Versorgungseinrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine medizinische Versorgungseinrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere medizinische Versorgungseinrichtungen sind immer wieder temporär integriert	Dauerhafte Integration einer medizinischen Versorgungseinrichtung	Dauerhafte Integration von mind. zwei medizinischen Versorgungseinrichtungen und Gesamtkonzept (d. h. Abstimmung der integrierten Einheiten)	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren und sozialen Wohnräumen	Anteil bezahlbarer, aber freifinanzierter Wohnungen und Sozialwohnungen (geförderter Wohnungsbau) im Projekt	Physische Bedürfnisse	0 % bis 20 %	21 % bis 40 %	41 % bis 60 %	61 % bis 80 %	81 % bis 100 %	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Optimierung des Nettoeinkommens der Zielgruppen durch Mietpreisbindung	Sicherung der dauerhaften Bezahlbarkeit über Beschränkung der max. Mieterhöhung gem. Wohnraumförderbestimmungen: Bindungsfrist in Jahren	Physische Bedürfnisse	10 bis 15 Jahre	16 bis 20 Jahre	21 bis 25 Jahre	26 bis 30 Jahre	über 30 Jahre	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Clusterwohnen (autarke Wohneinheiten unterschiedlicher Größe werden mit gemeinschaftlichen Räumen zusammengeschlossen)	Angebot gemeinschaftlicher Wohnformen (z. B. Clusterwohnen oder Wohngemeinschaften) in % der Gesamtfläche (Nutzfläche)	Physische Bedürfnisse	≤ 10 % der Flächen (Nutzfläche) für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 11 % - 20 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 21 %-30 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 31 % - 35 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 36 % - 45 % (oder mehr) der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	100 %	5

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises							
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus			Hotel	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte	
Infrastruktur = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Qualität der Radweginfrastruktur (im Quartier)	In Anlehnung an SITE1.3 - Verkehrsanbindung - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Qualität, Anbindung und Bezug zum Gebäude der Fahrradwege (innerhalb von 500 m)	Sicherheitsbedürfnisse	einseitiger Fahrradweg vorhanden (Teilweise Mischung mit Kfz)	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Teilweise Mischung mit Kfz)	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Regionale Anbindung und Durchgängigkeit	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Überregionale Anbindung (> 10 km) und Durchgängigkeit	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Überregionale Anbindung (> 10 km) und Durchgängigkeit und Befahrbare Zuwegung innerhalb der Grundstücksgrenze führt direkt zum Gebäude/zu den Abstellanlagen und getrennte Verkehrswege	80 %	4	
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Qualität der Fußweginfrastruktur (im Quartier)	In Anlehnung an SITE1.3 - Verkehrsanbindung - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und TEC3.2. Mobilitätsinfrastruktur – Nichtmotorisierter Verkehr - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Qualität, Anbindung und Bezug zum Gebäude der Fußwege (Radius 350 m vom Haupteingang)	Physische Bedürfnisse	Fußwegenetz deckt mind. 50 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mind. 50 % der Wege möglich (ohne Umwege)	Fußwegenetz deckt mehr als 80 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 80 % der Wege möglich (ohne Umwege)	Fußwegenetz deckt mehr als 80 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 80 % der Wege möglich (ohne Umwege) und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) ist vorhanden	Fußwegenetz deckt mehr als 90 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 90 % der Wege möglich (ohne Umwege) und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) ist vorhanden	Fußwegenetz deckt 100 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist uneingeschränkt möglich und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) und flächendeckende Orientierungspläne (z. B. an zentralen Einrichtungen) sind vorhanden und getrennte Verkehrswege	100 %	5	
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Erreichbarkeit des ÖPNV (im Quartier)	In Anlehnung an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.4 Verkehrsanbindung - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Erreichbarkeit der nächstgelegenen Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs ÖPNV (Bus, S-Bahn, Tram etc.) (Messung der tatsächlichen Wegstrecken (nicht Luftlinie!) in durchschnittlichen Geh- oder Fahrminuten)	Sicherheitsbedürfnisse	Erreichbarkeit der Haltestelle in 400 m bzw. ≈ 5 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	Erreichbarkeit der Haltestelle in 250 m bzw. ≈ 3 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	Erreichbarkeit der Haltestelle in ≤ 85 m bzw. ≈ 1 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	eigener Anschluss ins bestmögliche ÖPNV-System vor Ort (Haltestelle) und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	eigener Anschluss ins bestmögliche ÖPNV-System vor Ort (Haltestelle) und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	eigener Anschluss ins bestmögliche ÖPNV-System vor Ort (Haltestelle) und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde. und Erreichbarkeit des nächstgelegenen Haupt-/ Fernbahnhofs in unter 15 min.	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur; Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Präsenz (alternativer) Mobilitätsangebote und Sharing Services/ Sharing-Plattformen	In Anlehnung an TEC3.1 - Mobilitätsinfrastruktur - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und TEC3.1. Mobilitätsinfrastruktur - Motorisierter Verkehr - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) * in Bezug auf die baurechtlich geforderten Pkw- und Zweirad-Stellplätze bzw. realisierten (soweit keine baurechtliche Forderung vorliegt)	Individualbedürfnisse	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (2-10 %) * und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (bis 1 % (mind. jedoch 1 Ladestation)) *	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (2-10 %) * und Stellplätze für Mobilitäts-Sharing (Car-, Roller-, Bike-Sharing etc.) in unmittelbarer Nähe zum Eingang (max. 350 m/gut zugänglich am Gebäude vorhanden) oder Gebäude liegt innerhalb des Geschäftsgebiets eines Free-Floating-Anbieters	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (10-25 %) * und ein Sharing Service (Auto, Fahrrad oder Scooter) innerhalb von max. 5 Gehminuten	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (26-50 %) * und mehrere Sharing Services innerhalb von max. 5 Gehminuten und Anbieten von Schulungen sowie Nutzung eines Mobilitätsbudgets	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (über 75 %) * bzw. 100 Ladesäulen und mehrere Sharing Services innerhalb von max. 5 Gehminuten und Anbieten von Schulungen sowie Nutzung eines Mobilitätsbudgets oder nahtloser Verkehrsmittelwechsel möglich (kein eigenes Transportmittel notwendig) harmonized modal split	40 %	2	

				Social Impact of Underlying Assets / Enterprises							
				Skala/ Rele- vanz	Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Hotel	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Identität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität (Quartier)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.3 Quartiersmerkmale - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Beschreibung des subjektiven und gefühlsorientierten Gesamtbilds der Mehrzahl der Bevölkerung/Einordnung und Bewertung des Standortes (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltig-keit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise erschwert)	Selbstverwirklichung	Standort mit neutralem Image; weder positive noch negative Ausstrahlungswirkung. → akzeptables Image für die vorgesehene Nutzung/für das Gebäude bzw. neutrale und nutzungsoffene Ausstrahlung des Standortes	Standort mit lokal positiver Ausstrahlung → Gutes Image für das Gebäude/den Standort aufgrund der Lage/Adresse im Quartier	Standort mit lokal und regional positiver Ausstrahlung und/oder exponierter Lage im Quartier → Gutes Image für das Gebäu-de/den Standort aufgrund der Lage/Adresse im Quartier	Standort mit regional und überregional positiver Ausstrahlung. → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung	Standort mit regional und überregional positiver Ausstrahlung und Standort ist Auftakt und Adresse des Quartiers → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung und der Standort hat durch Lage oder Historie einen herausgestellten Stellenwert	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität (Objekt)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Einflussnahme des Gebäudes auf den Standort oder das Quartier (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltig-keit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise erschwert)	Selbstverwirklichung	Gebäude mit neutralem Image; weder positive noch negative Ausstrahlungswirkung → akzeptables Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ordnet sich in die bestehende Struktur ein	Gebäude mit lokal positiver Ausstrahlung → gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ergänzt das Quartier durch eigenständige Ausstrahlung und Charakter und hat einen regionalen Einzug	Gebäude mit lokal und regional positiver Ausstrahlung → gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ergänzt das Quartier durch eigenständige Ausstrahlung und Charakter und hat einen regionalen Einzug	Gebäude mit regional und überregional positiver Ausstrahlung. → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung im Quartier	Gebäude mit regional und überregional positiver Ausstrahlung → sehr gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung hat eine Adress-wirkung auf das Quartier. Überregionaler Einzug durch Nutzung bzw. Gebäude	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Diversifizierung der Zielgruppe/ Synergiepotenziale (Quartier)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018), SOC3.2 - Soziale und Funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) und das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.3 Quartiersmerkmale - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Synergiepotenziale und soziale und funktionale Einbindung und Qualifizierung der sozialen Mischung (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwiefern das Zusammenspiel mit der direkten Nachbarschaft die Nachhaltigkeit der Nutzung unterstützt (Synergien) oder möglicherweise erschwert (Konflikte))	Selbstverwirklichung	Standort mit neutralen Nutzungen im Umfeld, die weder positiv noch negativ wirken (= isoliertes Quartier mit wenigen Einbindungen in bestehende Strukturen)	Standort mit einigen positiven Nutzungen im Umfeld (= Eingliederung in bestehende Bauweise) und Der soziale (Bevölkerungsstruktur, Wohn- und Arbeitstypologien) und funktionale Kontext (Nutzungsstruktur, soziale und öffentliche Einrichtungen, Gewerbe und Nahversorgung) des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt	Standort mit positiven Nutzungen im Umfeld (= Öffnung des Quartiers ggü. der Umgebung (z. B. Einbindung in öffentliche Wegenetze) und Verschmelzung mit bestehender Struktur) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Standortumfeld mit einigen ähnlichen oder ergänzenden Nutzungen, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine erhebliche Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Standortumfeld mit vielen ähnlichen oder ergänzenden Nutzungen, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine hohe Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Diversifizierung der Zielgruppe/ Synergiepotenziale (Objekt)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und SOC3.2 - Soziale und Funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Synergiepotenziale durch Clusterbildung und soziale und funktionale Einbindung und Qualifizierung der sozialen Mischung (Synergieeffekt Beispiele: Technisch: SmartGrid; Ökonomie: Zulieferer, Aftersale, Anziehungskraft für weitere Nutzungen oder Unternehmen etc.; Mischung/ Nutzung: Supermarkt, Büro, Gewerbe, Symbiose (z. B. Akademie – Hotel, Büropark – Boardinghouse); Sozial: KiTa, Freizeit (Restaurant, Fitness etc.))	Selbstverwirklichung	Gebäude mit neutraler sich eingliedernder Nutzung und Ausstrahlung auf Umgebung	Gebäude mit positiver sich eingegliedelter Nutzung und Ausstrahlung auf Umgebung und Der soziale (Bevölkerungsstruktur, Wohn- und Arbeitstypologien) und funktionale Kontext (Nutzungsstruktur, soziale und öffentliche Einrichtungen, Gewerbe und Nahversorgung) des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt	Gebäude/Nutzung mit mindestens zwei Synergieeffekten auf technischer oder ökonomischer, Nutzungs- oder sozialer Ebene, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine hohe Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Gebäude/Nutzung mit mindestens drei Synergieeffekten (wie Stufe 2) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Gebäude/Nutzung mit mindestens drei Synergieeffekten (wie Stufe 2) und Es gibt eine neue Nutzung/ein neues Gebäude für das Quartier, welche/s ein regionales Alleinstellungsmerkmal hat bzw. eine überregionale Frequentierung nach sich zieht und/oder neue Nutzungen/Arbeitsgeber/Freizeitattraktoren anzieht (z. B. Outlet-City, Erlebniswelten etc.) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	20 %	1

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						Hotel	
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light	Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus					
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte	
Bebautes Umfeld = Consumer & Community/Society	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität; Gewährleistung von gesunden und sicheren Produkten und Dienst-leistungen; Langlebigkeit und Reparierbarkeit der Produkte/Güter COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Recyclingfreundliche Baustoffwahl und rückbaufreundliche Baukonstruktion	In Anlehnung an TEC1.6 - Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Neubau - Version 2018): Recyclingfreundliche Baustoff-wahl und Rückbaufreundliche Baukonstruktion der relevanten Regelbauteile (RBT: Außenwände, Innenwände, Decken, Dächer, Tragwerk, Gründung)	Individualbedürfnisse	Teilweise (d. h. 20-30 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl	Teilweise (d. h. 20-30 %) recycling-freundliche Baustoffauswahl und rückbaufreundliche Bau-konstruktionen wurden für einen Teil der RBT berücksichtigt	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Bau-stoffauswahl und überwiegend (d. h. 60-70 %) rückbaufreundliche Baukonst-ruktion	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Bau-stoffauswahl (überwiegend regional) und überwiegend rückbaufreundliche Baukonstruktion	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl (überwiegend regional) und Überwiegend (d. h. 60-70 %) rückbaufreundliche Baukonstruktion und CO2-neutral und Aufnahme in einen Rohstoff-Kataster (z. B. Madaster)	40 %	2	
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Arten der Energienutzung	Arten der (nachhaltigen) Energienutzung	Individual-bedürfnisse	Ergänzung der traditionellen Energieerzeugung (Gas, Fernwärme, Öl) durch regenerative Energien (Panels)	autarke umweltfreundliche Energieerzeugung (BHKW, Solar)	CO2-Neutralität/Klimaneutralität	CO2-Neutralität/Klimaneutralität und aktives Energiemanagement (auch für die Umgebung)	CO2-Neutralität/Klimaneutralität und aktives Energiemanagement (auch für die Umgebung) und Beachtung der Greenhouse Gas Protocol	40 %	2	
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung durch Architektur (Vielfalt/Gebäude-gestaltung/Nutzerorientierung/ Wiederverwendung von Raum)	In Anlehnung an SOC3.1 - Städtebau - sozio-kulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) und PRO1.6 - Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung	Individualbedürfnisse	Es liegt eine Analyse/Be-standsuntersuchung von Stadtgestalt und Stadtstruk-turen, des Erschließungs-netzes, der formell und informell übergeordneten Planung und der bestehen- den und identitätsstiftenden Gebäude vor. und Die Einbindung wird im städtebaulichen Konzept nachvollziehbar aus den Erkenntnissen der Analyse/ Bestandsuntersuchung her-geleitet (Erläuterung)	Leitfaden für die Gestaltung der Architektur, der für den Entwurf wichtige Elemente definiert, dabei aber genug Gestaltungsspielraum für den einzelnen Architekten lässt (z. B. Fassadengliederung etc.) und Materialkonzept für die Architektur, das dem Quartier einen gestalterischen Mehr-wert verschafft (Kohärenz, lokale Materialien, regionale Besonder- heiten/Baukultur, Charakteristik allgemein, Stahl, Glas, Putz, Stein, Mindest- und/oder Maximal-Verhältnisse etc.)	Leitfaden, der über die volume-trischen Vorgaben des Bebau-ungsplanes hinaus Regeln zur Charakteristik der Volumen enthält (Transparenz, Durchlässigkeit, Massivität, Kanten, Linien etc.) und somit den Gesamteindruck des Gebietes wesentlich beeinflusst und Durchführung von Wettbewerben o.ä. und Ausführung der Entwürfe/ Beauftragung	Durchführung von Wettbewerben o.ä. und Ausführung der Entwürfe/ Beauftragung und gezielte Berücksichtigung der Wirkung der Bebauung auf die Nutzer	Durchführung von Wettbewerben o.ä. und Ausführung der Entwürfe/Beauftragung und gezielte Berücksichtigung der Wirkung der Bebauung auf die Nutzer und Anerkennung für gute gestalterische und baukulturelle Qualität und/oder Auszeichnung des fertiggestellten Projektes (Architekturpreis, DGNB Diamant)	40 %	2	
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Witterung/anthropogene Faktoren/ Naturkatastrophen (Schutz vor Sonne/Hitze/Kälte/Sturm/Stark-regen/Hochwasser/Erdbeben/...)	Erhalt der Aufenthaltsqualität bei widriger Witterung bzw. unter dem Einfluss von anth-ropogenen Faktoren oder Naturkatastrophen (Schutz vor Sonne/Hitze/Kälte/Sturm/Stark-regen/Hochwasser/Erdbeben/...)	Soziale Bedürfnisse	Üblicher Schutz vor widriger Witterung	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, um-gesetztes Konzept zum Schutz vor einem Witterungseffekt/ anthropogenen Faktor/möglichen Naturkatastrophenereignis	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, um-gesetztes Konzept zum Schutz vor zwei Witterungseffekten/ anthropogenen Faktoren/ möglichen Naturkatastrophen	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, um-gesetztes Konzept zum Schutz vor drei Witterungseffekten/ anthropogenen Faktoren/ möglichen Naturkatastrophen	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor mindestens vier Witterungseffekten /anthropo-genen Faktoren/möglichen Naturkatastrophen	60 %	3	
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Versiegelungsgrad der gesamten gebauten und unbebauten Fläche	In Anlehnung an ENV2.3 Flächeninanspruch-nahme - Ökologische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Versiegelungsgrad	Individualbedürfnisse	Bis 90 %	Bis 80 %	Bis 70 %	Bis 60 %	Bis 50 %	40 %	2	
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Einflussnahme des Nutzers (u. a. durch Smart-Building-Elementen)	In Anlehnung an SOC1.5 - Einflussnahme des Nutzers - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Natur-schutz, Bau und Reaktorsicherheit (3.1.6 Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzer-zufriedenheit - Soziokulturelle Qualität - Version V 2015/2017): Raumweise oder durch Nutzer/Nutzergruppen individuell beeinfluss-bare Funktionen (Lüftung, Sonnen- und/ oder Blendschutz, Raumtemperaturen, Beleuchtung)	Individualbedürfnisse	Zonenweise (mehr als 3 Personen) beeinflussbarer Luftaus-tausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luft-austausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur (u. a. durch Elemente von Smart Building (smarte Rollos zum Sonnenschutz))	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luft-austausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur und Zonenweise beeinflussbarer Luftaustausch und automatische Lüftungsabschaltung bei Öffnung von Fenstern/Balkontüren (Smart Building)	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch und einstellbare Temperatur und fensterweise beeinflussbarer Sonnenschutz und Blendschutz und beeinflussbare Tageslichtlenkung und Kunstlichtsteuerung pro Arbeitsplatz (Smart Building inklusive individu-eller Beeinflussungsmaßnahmen)	Zonenweise bedarfsabhängige Regelung mit individuellen Einstellmöglichkeiten über ein zentrales Steuerungssystem/Smartphone bezüglich Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und Temperatur (Smart Building inklusive individueller Beein-flussungsmaßnahmen + integriertes IOT-Konzept)	40 %	2	

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Hotel	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Bebautes Umfeld = Consumer & Community/Society	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Luftverschmutzung und Lärmschutz	In Anlehnung an TEC 1.2 - Schallschutz - technische Qualität, SOC1.3 - akustischer Komfort - Soziokulturelle und Funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018)	Individualbedürfnisse	Erfüllung der bauordnungs-rechtlichen Anforderungen an den Lärmschutz im Gebäude vor dem Außenlärm und Erfüllung der bauordnungs-rechtlichen Anforderungen an die Luftqualität im Gebäude	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 1 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Überererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 2 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Überererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 3 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Überererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 4 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Überererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Sustainability/Zertifizierung	Zertifizierung unter Nachhaltigkeits- und sozialen Gesichtspunkten (oder Erfüllung entsprechender Kriterien)	Individual-bedürfnisse	DGNB Bronze oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL bronze oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB silber oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL bronze oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB gold oder gleichwertiges Label/Er-füllung der Kriterien und WELL silber oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB platin oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL gold oder gleichwertiges Label/Erfül-lung der Kriterien	DGNB platin oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien oder WELL platin oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	40 %	2
Konnektivität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäfts-tätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Social Network/Community (im Quartier)	In Anlehnung an TEC2.4 - Smart Infrastructure - Technische Qualität (DGNB System – Kriterien-katalog Quartiere - Version 2020): Information und Vernetzung der Nutzer und der Öffentlichkeit über (digitale) Medien	Soziale Bedürfnisse	Bei Einzug und bei Änderungen des Angebotes werden die Bewohner/ Nutzer des Objekts/ Quartiers über die digitalen Angebote informiert	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber ohne eine Möglic-keit des Austauschs der Nutzer	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber mit Chat und Kommentarfunktion	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber zusammen (aber in Zusammenarbeit mit den Nutzern) mit Chat und Kommentarfunktion	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber (aber in Zusammenarbeit mit den Nutzern) mit Chat und Kommentarfunktion und quartiers-/standortbezogene Vernetzung der Bewohner/Mitarbeiter (z. B. für die Organisation/Vergabe von gemeinschaftlich genutzten Räumen/ Gütern)	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäfts-tätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Feedback der Gebäude-nutzer durch Umfragen	In Anlehnung an Well v2 (Q3 2022) Occupant Survey (C04): Feedback der Gebäudenutzer durch Umfragen von Dritten oder durch eigene Umfragen zu ihrer Gesundheit, ihrem Wohlbefinden und ihrer Zufriedenheit mit ihrer Umgebung eingeholt	Individual-bedürfnisse	Es werden bei Bedarf punk-tuell Umfragen von Nutzern vorgenommen (z. B.: Straßenumfragen)	Es werden regelmäßig punktuell Umfragen unter Nutzern vorgenommen (z. B.: Straßenumfragen)	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefor-dert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefor-dert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen. und Die Analyse der Antworten wird von einem qualifizierten Umfrageexperten durchgeführt	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefor-dert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen. und Die Analyse der Antworten wird von einem qualifizierten Umfrageexperten durchgeführt und Strategien zur Verbesserung der nicht erreichten Zufriedenheitsschwellenwerte	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäfts-tätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Nutzung der Kommunikationskanäle für gesellschaftlich relevante Informationen	Kommunikation von wesentlichen Nachrichten und Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Individual-bedürfnisse	Punktuelle Kommunikation von wesentlichen Nachrichten	Regelmäßige Kommunikation von wesentlichen Nachrichten	Punktuelle Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Regelmäßige Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Eigene Kampagnen zur Unterstützung gesellschaftlich relevanter Themen	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäfts-tätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	(Quartiers-)Management	Vorhandensein eines (übergreifenden) Managements u. a. zur Vernetzung der Nutzer, der Öffentlichkeit und der Stadt	Individual-bedürfnisse	passives (Quartiers-) Management (z. B. durch die Stadt/Kommune)	zentrale Ansprechperson	aktives (Quartiers-)Management	aktives (Quartiers-)Management und Zusammenarbeit mit der Stadt	aktives (Quartiers-)Management und Zusammenarbeit mit der Stadt und Veranstaltungen/Events	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Hotel	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
Konnektivität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen (Planung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Mitbestimmung/ Konzeptuelle Integration/Partizipation/ Beteiligung von Interessengruppen im Rahmen der Planung	Individualbedürfnisse	Information der Zielgruppen	Konsultative Nutzerbeteiligung/ Beratung	Mitbestimmung durch Zielgruppen	Konzeptuelle Integration der Zielgruppen	Konzeptuelle Integration und Möglichkeit, sich an der ökonomischen Realisierung des Projekts zu beteiligen	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept (Umsetzung der Planung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept (Umsetzung der Planung)	Individualbedürfnisse	Die Anregungen und Vorschläge aus der partizipativen Phase sind klar und transparent aufgelistet sowie im Planungsprozess behandelt und ggf. weitergeführt. Der Abwägungsprozess und die Entscheidungsergebnisse für die einzelnen Vorschläge sind dokumentiert	Es wurden Vorschläge umgesetzt und die Umsetzung wird nachverfolgt sowie evaluiert. Ggf. werden Optimierungen vorgenommen	Bis zu 20 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden	Bis zu 50 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses haben den Gesamtansatz beeinflusst und lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden	Mehr als 50 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses haben den Gesamtansatz in maßgeblicher Weise beeinflusst und lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen (Nutzung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Mitbestimmung/ Konzeptuelle Integration/Partizipation/ Beteiligung von Interessengruppen im Rahmen der Nutzung	Individualbedürfnisse	Information der Nutzer	Konsultative Nutzerbeteiligung/ Beratung	Mitbestimmung durch Nutzer	Konzeptuelle Integration der Nutzer	Konzeptuelle Integration der Nutzer und der Nachbarschaft	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Digitale Infrastruktur	Freier Zugang zu einem leistungsfähigen Breitbandnetz mit einer Downloadgeschwindigkeit von mind. > 50Mbit/s	Soziale Bedürfnisse	Freies WLAN für Nutzer	Freies WLAN im öffentlichen Raum	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informationsplattform	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informations- und Interaktionsplattform	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informations- und Interaktionsplattform und digitale Einbindung des Gebäudes in seine Umgebung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Datenauswertung und Nutzung von erfassten Daten	In Anlehnung an TEC2.4 - Smart Infrastruktur - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Nutzung von erfassten Daten (Daten zu den Handlungsfeldern Verwaltung, Gesundheit, IT-Infrastruktur, Handel, Energie und Umwelt, Sicherheit, Gesellschaft, Datenplattform, Mobilität, Bildung etc., die während Planung, Bau und Nutzung des Quartiers/Standorts erhoben werden, stehen unter Berücksichtigung des Datenschutzes zur Verfügung)	Individualbedürfnisse	Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden erhoben und dem Management zur Verfügung gestellt	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden den Nutzern aufbereitet zur Verfügung gestellt (z. B. Luftqualität)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden zur Steuerung von Elementen im Objekt/ Quartier genutzt (z. B. Lichtsteuerung, Verkehr etc.)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden mit der Kommune/Verwaltung geteilt (z. B. Umweltdaten zu Luftbelastung, Klimadaten, Daten zu Mobilität etc.)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern stehen zu Forschungszwecken bereit	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus			Hotel
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnishierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
Workforce = Workforce	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit; Förderung von Gleichheit und Nichtdiskriminierung am Arbeitsplatz; Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte und Arbeitnehmerrechte der betroffenen Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette COMMUNITY/SOCIETY Schaffung und Erhalt von menschenwürdigen Arbeitsplätzen; Förderung der Gleichstellung	Governance des Unternehmens/der Mieter	In Anlehnung an ZIA-Leitfaden Nachhaltigkeit in der Wertschöpfungs- bzw. Lieferantenkette (Anlage 4: Präqualifizierungsfragebogen der Immobilienbranche (Muster)): Menschenrechte, Arbeitspraktiken (Einhaltung der Mindeststandards, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz), Umwelt- und Klimaschutz, Faire Betriebs- und Geschäftspraktiken, Konsumentenanliegen, Entwicklung der Gemeinschaft (Mindeststandards für Arbeiter umfassen u. a. - Einhaltung der Bestimmungen der am Ort der Leistungserbringung geltenden Arbeitsrechtsgesetze - insbesondere Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG) - insbesondere Mindestlohngesetz (MiLoG) - Einhaltung der für allgemeinverbindlich erklärten Tarifverträge - Einhaltung der Arbeitszeiten nach den geltenden Gesetzen, den Branchenstandards oder den einschlägigen ILO-Konventionen - Sicherstellung, dass in keiner Phase der Produktion auf Kinderarbeit zurückgegriffen wird (gem. ILO-Konvention 138 Übereinkommen über das Mindestalter für die Zulassung zur Beschäftigung))	Sicherheitsbedürfnisse	zentraler Ansprechpartner (z. B. Abteilungsleiter, Beauftragter etc.) vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategie-papiere etc.) vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategie-papiere etc.) vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategie-papiere etc.) vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategie-papiere etc.) vorhanden	80 %	4
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Arbeitsplatzkomfort (bei Bildung: auch Lernplätze)	In Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020)	Soziale Bedürfnisse	Planung/Erfassung aller Arbeitsplätze oder Arbeitsbereiche nach thermischen Anforderungen, benötigter Beleuchtungsstärke (und ggf. sonstigen Beleuchtungsanforderungen), nach Lärmexposition (z. B. entsprechend TRLV Lärm Teil 2) und Definition/Umsetzung von Lüftungskonzept/-planung	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	60 %	3
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Rückzugsräume (Räume für formelle Kommunikation, Räume für informelle Kommunikation und ruhige Rückzugsräume)	In Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Qualität und Erreichbarkeit der Rückzugsräume (Geringe Qualität – Räume verfügen über Sitzflächen, aber z. B. kein Tageslicht, keinen Sichtbezug zum Außenraum, keinen Zugang zum Außenraum, geringen akustischen Komfort, keine besondere Ausstattung, keine Gestaltung, keine Küchenelemente) (hohe Qualität – Räume verfügen über Sitzflächen, Tageslicht und mindestens drei weitere Merkmale, z. B. Sichtbezug und/oder Zugang zum Außenraum, besondere Gestaltung, Kunst, Pflanzen, Akustikelemente, Sofas, Küchenelemente, Tischkicker o. ä.) (Die folgenden Räume werden von diesem Indikator erfasst: Formelle Kommunikation: z. B. Besprechungsraum klein, Besprechungsraum groß; Informelle Kommunikation: z. B. Teeküche, Pausenraum oder -zone, Cafeteria, Außenanlage; Rückzugsmöglichkeiten für ruhige Pausen und/oder konzentriertes, ungestörtes Arbeiten: z. B. Denkerzellen, frei zugängliche (nicht personenbezogene) Einzelbüros, explizit ruhige Pausenräume/-zonen)	Soziale Bedürfnisse	Bedarfsermittlung für Rückzugs-/Interaktionsräume im Innen- und Außenraum liegt vor und umfasst folgende drei Raumtypen: Räume für formelle Kommunikation, Räume für informelle Kommunikation und ruhige Rückzugsräume	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, erfüllen jedoch nicht hohe Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, über 30 % bis 80 % erfüllen hohe Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, über 80 % erfüllen hohe Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, 76 % bis 100 % erfüllen hohe Qualitätsanforderungen	60 %

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Hotel	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
Workforce = Workforce	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Gesundheitsfördernde Angebote	In Anlehnung an SOC1.8 - gesundheitsfördernde Angebote - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Innenräume - Version 2018) und in Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Einhaltung der Raumabmessungen, Bewegungsfördernde Arbeitsplatzgestaltung und Ergonomische Bewertung	Soziale Bedürfnisse	Die Raumabmessungen gemäß der Technischen Regeln für Arbeitsstätten wurden für alle Arbeitsplätze eingehalten.	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen. und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten wurden bewusst so geplant und eingerichtet, dass diese es unterstützen oder erforderlich machen, sich regelmäßig zu bewegen, z. B. zum Drucker oder Kopierer zu gehen und Ein KVP für Ergonomie ist implementiert oder vorgesehen.	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten wurden bewusst so geplant und eingerichtet, dass diese es unterstützen oder erforderlich machen, sich regelmäßig zu bewegen, z. B. zum Drucker oder Kopierer zu gehen und Bewertungsmethodik für alle Arbeitsplätze vorhanden oder befindet sich in Entwicklung. Alle Arbeitsplätze wurden in Hinblick auf Ergonomieanforderungen bewertet oder werden in Kürze bewertet. KVP ist vorhanden.	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen. und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten unterstützen/ermöglichen es, sich regelmäßig zu bewegen (siehe Stufe 3) und Ergonomie wie Stufe 3, und mind. 50 % erfüllen die höchste Stufe der ergonomischen Bewertung und Ein Sportraum mit Trainingsgeräten steht den Nutzern der Fläche zur Verfügung, bzw. externe Sportangebote (Betriebssport) werden unterstützt, gefördert und/oder initiiert	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen. und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten unterstützen/ermöglichen es, sich regelmäßig zu bewegen (siehe Stufe 3) und Ergonomie wie Stufe 3, und mind. 50 % erfüllen die höchste Stufe der ergonomischen Bewertung und Ein Sportraum bzw. externe Sportangebote werden unterstützt, gefördert/initiiert (siehe Stufe 4) und Für überwiegend stehende und/oder bewegende Tätigkeiten wurde ein ergonomisch schwingender Bodenbelag ausgeführt	60 %	3
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit COMMUNITY/SOCIETY Erhaltung des Beschäftigungsniveaus, Einstellung lokaler Arbeitskräfte und Unterstützung lokaler Zulieferer	Einstellung lokaler Arbeitskräfte/Unterstützung lokaler Zulieferer	Integration lokaler Anbieter als Nutzer	Soziale Bedürfnisse	mind. 1 regionaler Anbieter	mind. 1 lokaler Anbieter	Mehrere regionale Anbieter	Mehrere regionale und lokale Anbieter	Überwiegend regionale und lokale Anbieter	60 %	3
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen	Zugang zu Ausbildungs- und Studienplätzen	Zugang zu Ausbildungs- und Studienplätzen	Sicherheitsbedürfnisse	Mind. 1 Nutzer bietet zeitweise den klassischen Zugang zur Ausbildung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen ohne weitere Schwerpunkte für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen ohne weitere Schwerpunkte, aber mit Sprachschulbegleitung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen (inklusive weiterführenden Studiengängen) ohne weitere Schwerpunkte, aber mit Sprachschulbegleitung für seine Mitarbeiter an (im In- und Ausland)	80 %	4



5.8 Gesundheitsimmobilien (HealthCare)

Der demografische Wandel in Deutschland stellt die Gesellschaft, die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt weiterhin vor große Herausforderungen. Da die Bevölkerung in Deutschland immer älter wird, gewinnt die Pflege älterer Menschen zunehmend an Bedeutung. Gab es im Jahr 1999 noch zwei Millionen pflegebedürftige Menschen, so sind es im Jahr 2019 bereits über 4,1 Millionen pflegebedürftige Menschen in Deutschland (Statistisches Bundesamt, 2022a).

In Deutschland ist bislang nur jeder fünfte Pflegebedürftige in einer speziellen Pflegeeinrichtung untergebracht. Das Angebot in Deutschland ist in den letzten Jahren deutlich angestiegen, von rund 876.000 Betten 2011 auf rund 970.000 Betten im Jahr 2019. Dies entspricht einem Anstieg um knapp 11 %. Allerdings ist die Zahl der Pflegebedürftigen in diesem Zeitraum um insgesamt 65 % angestiegen. Das neu entstandene Angebot konnte die steigende Nachfrage also nicht decken (ZIA, 2022). Die steigende Nachfrage nach Pflegeplätzen wirkt sich auch auf die Personalfindung aus: zwar stieg die Zahl der Beschäftigten im Pflegedienst um 18 % im Zeitraum von 2010 bis 2020 (Statistisches Bundesamt, 2022b), dennoch ist unter Beachtung des „War for Talents“ auch in diesem Segment die Attraktivität dieses (auch körperlich) anspruchsvollen Berufs bei der Konzeption von Gesundheitsimmobilien zu beachten.

Vor allem durch Schaffung von sozialen Mehrwerten (z. B. durch eine gute Aufenthaltsqualität, Infrastruktur-Anbindung, Verfügbarkeit und Qualität von Dienstleistungen, Einrichtungen und Angeboten) für die Nutzer – aber auch für die Arbeitnehmer – kann eine Gesundheitsimmobilie attraktiver und zukunftsfähiger gemacht werden.

Der erwähnte demographische Effekt wirkt sich auch auf die ambulante ärztliche Versorgung aus. Der Bedarf an medizinischer Arbeitszeit steigt durch eine alternde Gesellschaft (dadurch mehr Krankheitsfälle) sowie durch größeren diagnostischen und therapeutischen Aufwand infolge von medizinischem Fortschritt. Verstärkt wird diese Tendenz von der Prämisse „ambulant vor stationär“ des Gesetzgebers, der die Fallzahlen in der ambulanten Versorgung perspektivisch weiter zusätzlich steigert (KVB, 2022). Zwar steigt auch die Anzahl der neu ausgebildeten Ärztinnen und Ärzte, die verfügbare Arbeitskraft sinkt jedoch durch z. B. Feminisierung des Berufes, verstärkte Work-Life-Balance und den Trend zur Anstellung. Von 2010 bis 2017 lag der Rückgang der verfügbaren ärztlichen Arbeitszeit bei ca. 11,8 Prozent (KVB, 2019). Die Folge ist eine drohende Unterversorgung in der ambulanten, besonders der hausärztlichen Versorgung. Städte und Gemeinden sind mit dieser Aufgabe häufig überfordert. Vor diesem Hintergrund gewinnen lokale Ärzte- und Gesundheitszentren mit kooperativen Angeboten aller Akteure des Gesundheitswesens erheblich an Bedeutung – primär für eine Sicherung der grundlegenden medizinischen Versorgung (Sozial-Taxonomie-Ziel: „Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversorgung einschließlich Pflegediensten“), aber auch als wesentlicher Standortfaktor für Kommunen und Quartiere (Sozial-Taxonomie-Ziel: „Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung“).

Die Gesundheitsimmobilienexperten haben durchweg die fünf bestehenden Indikatoren als relevant bzw. sehr relevant eingestuft, insbesondere das Impact Cluster Infrastruktur wurde von über 90 % der Experten als relevant bzw. sehr relevant eingestuft (siehe **Abbildung 30**).

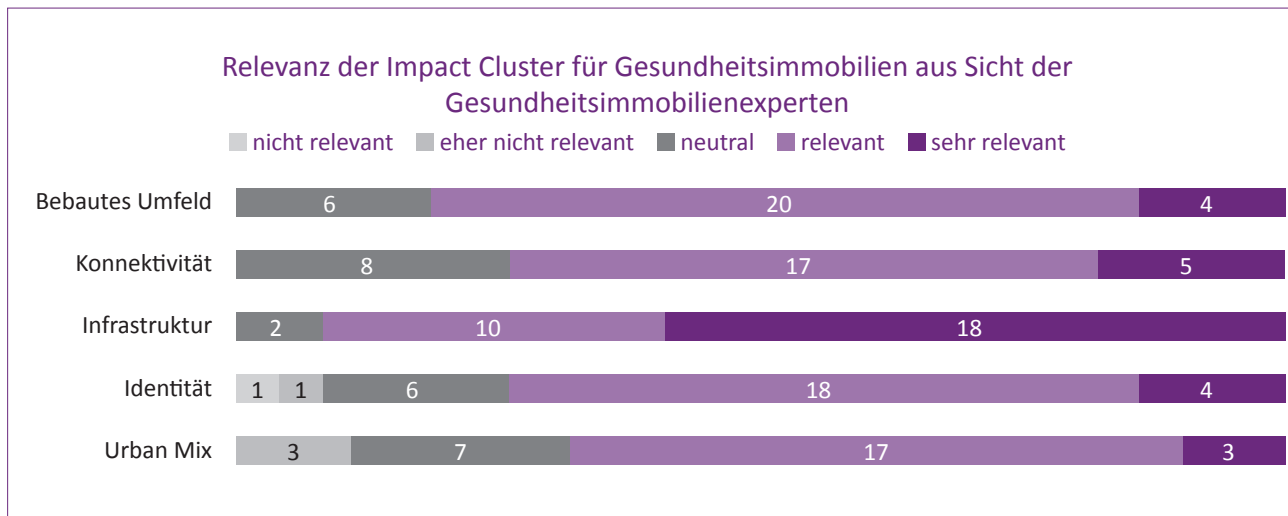


Abbildung 30: Relevanz der Impact Cluster für Gesundheitsimmobilien aus Sicht der Gesundheitsimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)

Auch die drei Hauptziele der Sozial-Taxonomie wurden überwiegend als wichtig (30,00 % bis 60,00 %) bzw. sehr wichtig (20,00 % bis 56,67 %) für die Assetklasse Gesundheitsimmobilie eingestuft (siehe **Abbildung 31**).

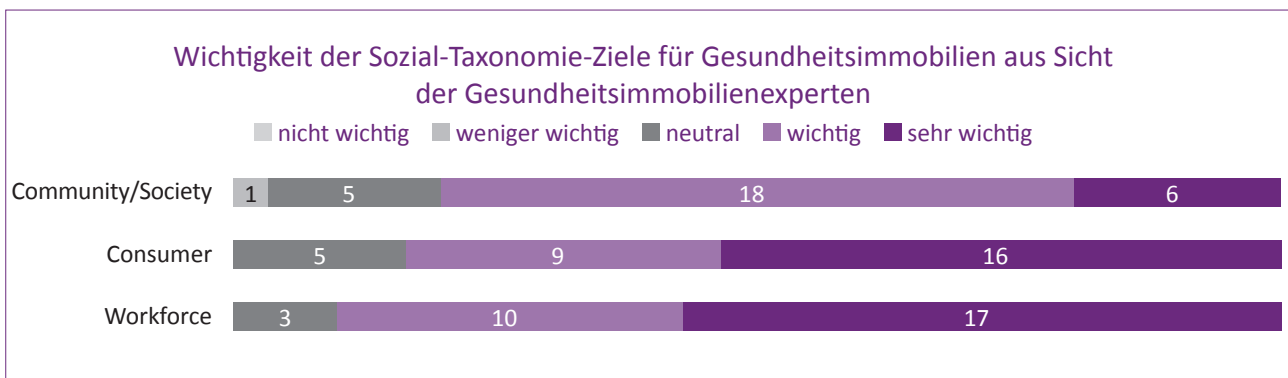


Abbildung 31: Wichtigkeit der Sozial-Taxonomie-Ziele⁹ für Gesundheitsimmobilien aus Sicht der Gesundheitsimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)

Weiterhin ist eine gesunde Arbeitsatmosphäre sowie ein gutes Arbeitsumfeld für die Fachkräfte zu beachten (Sozial-Taxonomieziel: Förderung der menschenwürdigen Arbeit). Die Gesundheitsimmobilienexperten haben die Sub-Ziele „Menschenwürdige Arbeit“ der Sozial-Taxonomie jeweils mit über 80 % bewertet. Die Sozial-Taxonomie-Ziele „Schaffung und Erhalt von menschenwürdigen Arbeitsplätzen“ und „Erhaltung des Beschäftigungsniveaus“, „Einstellung lokaler Arbeitskräfte“ und „Unter-

stützung lokaler Zulieferer“ wurden ebenfalls von über 90 % der Experten als wichtig bzw. sehr wichtig eingestuft.

Das Haupt-Sozial-Taxonomie-Ziel dieser Assetklasse – „Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversorgung einschließlich Pflegedienste“ – wurde von 90 % der Experten als sehr wichtig und von 10 % als wichtig beurteilt.

>> Im Folgenden wird das spezifische Social-Impact-Assetklassenmodell für die Assetklasse „Gesundheitsimmobilien“ vorgestellt.

⁹ Workforce = Menschenwürdige Arbeit (Arbeiter/Arbeitnehmer); Consumer = Angemessener Lebensstandard & Wohlergehen (Endnutzer/Verbraucher); Community/Society = Integrative und nachhaltige Gemeinschaften & Gesellschaften (Kommunen & die Gesellschaft)

Real Estate Social Impact Scoring Modell 2.0 – Assetklasse Gesundheitsimmobilien (Health Care)											
				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Health Care	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Urban Mix = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Zugänglichkeit von Flächen, Plätzen und Wegen	In Anlehnung an SOC1.6 - Aufenthaltsqualität innen und außen - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und SOC1.6 - Freiraum - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Zugänglichkeit von Flächen, Plätzen und Wegen (u. a. Öffentlicher Zugang, Erdgeschoss mit Nutzungs-funktion oder Öffentliche Plätze)	Individualbedürfnisse	Flächen und Wegenetze sind nur für Mieter zugänglich	Flächen (mit u. a. Zusatzan-geboten, Multifunktions-räumen oder Gemeinschafts-räumen, wie z. B. Cafeteria, Fitness, Bibliothek, Wellness, Sauna, aber auch Stau- und Abstellflächen und/oder Garderoben) und Wege-netze sind nur für Mieter zugänglich	begrenzte Flächen sind für die Öffentlichkeit zugäng-lich (z. B. Kantine, Café, Restaurant)	alle Flächen und Wegenetze sind für die Öffentlichkeit zugänglich (in-klusive Zusatzangebote, Multifunk-tionsräume oder Gemeinschafts-räumen, wie z. B. Cafeteria, Fitness, Bibliothek, Wellness, Sauna)	alle Flächen und Wegenetz sind für die Öffentlichkeit zugänglich und Einbindung in die Umgebung (u. a. Berücksichtigung landschaftlicher Aspekte, Einbindung in den städtebaulichen Kontext, Einbindung in die übergeordnete Planung und/oder Einbindung bestehender und identitätsstiftender Landschafts- und Freiraumelemente)	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Angebot von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten Funktionale Ergänzungen	In Anlehnung an SOC1.6 - Aufenthaltsqualität innen und außen - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Angebote zur Kommunikation für Nutzer und für Familien, Kinder und Senioren	Individualbedürfnisse	Kommunikationsfördernde Angebote (innen z. B.: verschiedene Kommunikationszonen oder kommunikationsfördernde Raumgestaltung) oder Gestaltungskonzept für die Außenanlagen (z. B. begehbare Grünflächen) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht	Kommunikationsfördernde Angebote und Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht	Kommunikationsfördernde Angebote und Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht und Angebote für Familien, Kinder und Senioren (z. B. Verweil-, Spielflächen)	Kommunikationsfördernde Angebote und Detailliertes Gestaltungskonzept für die Außenanlagen sowie Nutzung der Dachflächen, der Fassade und/oder des Außenraums (inkl. landscaping wie Blumen, Sträucher) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch eine Großzahl (3-4) an inneren Erschließungen erhöht und Angebote für Familien, Kinder und Senioren (z. B. Verweil-, Spielflächen)	Kommunikationsfördernde Angebote (durch Zukunftsorientierte Raumkonzepte) und Detailliertes Gestaltungskonzept für die Außen-anlagen sowie Nutzung der Dachflächen, der Fassade und/oder des Außenraums (inkl. landscaping (Blumen, Sträucher)) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch eine Großzahl (über 5) an inneren Erschließungen erhöht und Angebote für Familien, Kinder und Senioren (z. B. Spielflächen) und Interaktion mit der Kommune (Festivalisierung) und zentrale Lage im (Gesamt-)Quartier	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Verfügbarkeit und Qualität von Parkanlagen/Grün- und Naturflächen und Freiräumen	Verfügbarkeit von Parkanlagen und Freiräumen (u. a. Parks, intensiv bepflanzte Plätze mit Aufenthalts-qualität, begehbare größere Gärten, Naherholungsgebie-te, Grünoasen, Gewässer mit angelegten Wegen etc.)	Individual-bedürfnisse	Grüninseln, Wand-begrünung, punktuelle großflächige Begrünung (green walls) (im/am Objekt)	Bäume und Sträucher am Straßenrand, vertikale Begrünung (im/am Objekt)	begehbare Grünflächen (im/am Objekt)	Parks (outdoor und indoor) (im/am Objekt)	Parkanlagen/Stadtwald (im/am Objekt) und Festivalisierung und Einbindung in die Umgebung und zentrale Lage im (Gesamt-)Quartier	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Sicherheit durch ein Sicherheits-konzept	In Anlehnung an SOC1.7 - Sicherheit - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Sicherheitsempfinden und Schutz vor Übergriffen	Sicherheitsbedürfnisse	Gut einsehbare und über-sichtliche allgemeine Flächen (Eingangsbereiche, Haupt-wege, Wege der Innenhöfe) und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks (sofern vorhanden) und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstell-plätzen = rudimentäres Sicherheit-konzept durch bauliche Maßnahmen	Gut einsehbare und über-sichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstell-plätzen und technische Sicherheitsein-richtung(en) (Notfallruf-säulen, Videoüberwachung, Rundsprechanlagen (bei Büro), Sprachalarmierung oder vergleichbare Einrichtungen) = detailliertes bauliches Sicherheitkonzept	Gut einsehbare und über-sichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstell-plätzen und technische Sicherheitsein-richtung(en) und Einbindung des (Quartiers-) Managements = detailliertes bauliches Sicherheitkonzept mit Bezug zum Management (u. a. Überwachung und übergreifende Konzeption)	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgara-gen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheits-einrichtung(en) und Präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Einbrüchen und Einbindung des (Quartiers-)Managements und der Kommune/Stadt (inkl. Gendergerechte Stadtplanung) = ausgefeiltes Sicherheitskonzept mit Bezug zum Management und zur Kommune (u. a. übergreifendes Sicherheitskonzept im Stadtplan bzw. Ausarbeitung des Konzeptes in Zusammenarbeit mit der Stadt)	80 %	4	
	COMMUNITY/SOCIETY Eingliederung von Menschen mit Behinderungen	Barrierefreiheit/Behinderten-gerechtigkeit	In Anlehnung an SOC2.1 Barrierefreiheit - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterien-katalog Gebäude Neubau - Version 2018): Erfüllung der Qualitätsstufen 1 bis 5 nach Assetklasse	Soziale Bedürfnisse	Erfüllung der Qualitätsstufe 1 (= bauordnungsrechtliche Anforderungen zur Barriere-freiheit wurden erfüllt)	Erfüllung der Qualitätsstufe 2: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungs-spezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 3: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungs-spezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 4: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 5: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	60 %	3

				Social Impact of Underlying Assets / Enterprises							
				Skala/ Rele- vanz	Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Health Care	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
User Mix = Consumer & Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Nutzungsarten/Branchenmix innerhalb der Immobilie	In Anlehnung an SOC3.2 - Soziale und funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Differenzierte Branchenstruktur in % zur BGF (auch Bereitstellung von Flächen (für u. a. Vereine) in u. a. Leerständen/Zwischennutzungen) (Nutzungen umfassen u. a. Wohnen, Büro, Logistik, HealthCare, Hotel, Retail, Bildung/Betreuung, Kultur, Sport, Gastronomie, soziale Einrichtungen etc.)	Soziale Bedürfnisse	2 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm)	2 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 1 Nutzung steht dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	3 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 2 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	4 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 2 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	5 oder mehr Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 3 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Förderung der Angebotsdiversität durch differenzierte Mieten	Marktmiete versus bewußte Mietreduktion versus Mietfreiheit versus Nettokaltmiete gemäß Verbraucherpreisindex (destatis/F+B-Wohn-Index)	Soziale Bedürfnisse	Differenzierte Mieten für unterschiedliche Nutzungsarten/Branchen	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie ein preisreduziertes befristetes Mietverhältnis für Start-ups/neue Konzepte	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie mind. zwei preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte und befristete kostenfreie Zurverfügungstellung von Flächen für befristete Aktionen (Markt, Sport etc.)	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte und Mietvertrag ohne Mietzins für soziale Flächen/Flächen, die einen gesellschaftlichen Mehrwert haben	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von kulturellen/kreativen Einrichtungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von kulturellen/kreativen Einrichtungen (u. a. auch Freizeit) (u. a. Kino, Theater, Galerien, (Werks-)Museen, Bücherei, Quartierzentrum, Bürgerhaus, Jugendraum, Seniorentreff, Kegel- und Billardcenter, Tanzschulen, Sauna- und Wellnesszentren etc.)	Selbstverwirklichung	Eine kulturelle/kreative Einrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine kulturelle/kreative Einrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere kulturelle/kreative Einrichtungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer kulturellen/kreativen Einrichtung	Dauerhafte Integration einer kostenfreien kulturellen/kreativen Einrichtung	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Sportstätten/-möglichkeiten (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Sportstätten (u. a. Fitness-Studios, Sporthallen und -plätze, Bäder, Sportvereine (keine Verwaltung), Klettergärten, Skaterbahnen, angelegte Laufstrecken etc.)	Individualbedürfnisse	Eine Sportstätte/-möglichkeit ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine Sportstätte/-möglichkeit ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Sportstätten/-möglichkeiten sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer Sportstätte/-möglichkeit	Dauerhafte Integration einer kostenfreien Sportstätte/-möglichkeit	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von sozialen/gemeinnützigen Einrichtungen sowie Unterstützungsleistungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von sozialen/gemeinnützigen Einrichtungen/Organisationen und Vorhandensein von Unterstützungsleistungen (u. a. Nonprofit-Organisationen, gemeinnützige Organisationen: u. a. Obdachlosenhilfe, Hospize, ärztliche Hilfsdienste, Umwelt-/Naturschutz, Tierschutz etc.)	Soziale Bedürfnisse	Eine soziale/gemeinnützige Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine soziale/gemeinnützige Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere soziale/gemeinnützige Einrichtungen und/oder Unterstützungsleistungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer sozialen/gemeinnützigen Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung	Dauerhafte Integration einer kostenfreien sozialen/gemeinnützigen Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Hotels/Unterbringungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Unterbringungsmöglichkeiten/Hotels im Objekt/Quartier	Selbstverwirklichung	Eine Unterbringungsmöglichkeit/Hotel ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine Unterbringungsmöglichkeit/Hotel ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Unterbringungsmöglichkeiten/Hotels sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer Unterbringungsmöglichkeit/Hotel	Dauerhafte Integration einer kostenlosen Unterbringungsmöglichkeit/Hotel	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Gastronomie (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von gastronomischen Einrichtungen (u. a. Restaurants, Kneipen, Cafés, Stehimbisse, Bäckereien etc.)	Selbstverwirklichung	Eine gastronomische Einrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine gastronomische Einrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere gastronomische Einrichtungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer gastronomischen Einrichtung	Dauerhafte Integration von mind. zwei gastronomischen Einrichtungen und durchgängiges Gastronomie-Konzept	20 %	1
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur; Kinderbetreuung und Unterstützung für Kinder	Verfügbarkeit und Qualität von Bildungs-/Betreuungsangeboten (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Bildungs-/Betreuungsangeboten im Objekt/Quartier (u. a. Schulen, Universitäten, Freie Bildungsträger und insbesondere auch Kindergärten/Kinderkrippen etc.)	Physische Bedürfnisse	Ein Bildungs-/Betreuungsangebot ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Bildungs-/Betreuungsangebot ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Bildungs-/Betreuungsangebote sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Bildungs-/Betreuungsangebotes	Dauerhafte Integration eines kostenlosen Bildungs-/Betreuungsangebotes	100 %	5

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Health Care	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich- tung	max. Punkte
User Mix = Consumer & Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Dienstleistungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Dienstleistern im Objekt/Quartier (u. a. Post, Banken, Friseur, Wäscherei, Handwerks- betriebe mit Kundenorientierung wie Schneiderei, Schuhmacher, Schlüsseldienst, aber auch Dienst- leistungen für den Haushalt, die Impulse geben zur Stärkung des Individuums (Empowerment))	Individualbedürfnisse	Ein Dienstleister ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unter- brechungen)) integriert	Ein Dienstleister ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Dienstleister sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Dienstleisters	Dauerhafte Integration von mind. zwei Dienstleistern und Gesamtkonzept (d. h. Abstimmung der integrierten Einheiten)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu gesun- den und nährstoffreichen Lebens- mitteln; Verbesserung des Zugangs zu Trinkwasser von guter Qualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Nahversorgern (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Einrichtungen der Nahversorgung im Objekt/Quartier (u. a. Supermärkte, Lebensmittelmärkte, Drogerien, Wochenmärkte, Lebensmittelfachgeschäfte (Fleischer) etc.)	Physische Bedürfnisse	Ein Nahversorger (Basic Needs, z. B. Kiosk) ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Nahversorger (Basic Needs, z. B. Kiosk) ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Ein Nahversorger (Einzelhandel) ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Nah- versorgers (Einzelhandel)	Dauerhafte Integration von mind. zwei Nahversorgern (für die Öffentlichkeit) und Events (u. a. Wochenmärkte) und durchgängiges Versorgungskonzept	100 %	5
	CONSUMER Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversor- gung einschließlich Pflegediensten COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von medizinischer Versorgung (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Einrichtungen der medizinischen Versorgung im Objekt/Quartier (u.a. Ärzte (Allgemeinärzte und Fachärzte), Apotheken, Krankenhäuser, Rehakliniken, Physiotherapeuten, Heilpraktiker, Labore etc. sowie Seniorenpflege- einrichtungen)	Physische Bedürfnisse	Eine medizinische Versorgungseinrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unter- brechungen)) integriert	Eine medizinische Versorgungseinrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere medizinische Versorgungseinrichtungen sind immer wieder temporär integriert	Dauerhafte Integration einer medizinischen Versorgungs- einrichtung	Dauerhafte Integration von mind. zwei medizinischen Versorgungseinrichtungen und Gesamtkonzept (d. h. Abstimmung der integrierten Einheiten)	100 %	5
	CONSUMER Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversor- gung einschließlich Pflegediensten COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein- schaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Healthcare-Nutzungen	Anzahl der Fachdisziplinen innerhalb einer Gesundheits- immobilie (bspw. Krankenhaus, MVZ etc.)	Physische Bedürfnisse	mind. 1 Fachdisziplin	mind. 2 Fachdisziplinen, die nicht rein medizinisch sein müssen (u. a. Physiotherapie, Apotheke, Fachhändler etc.)	mind. 3 Fachdisziplinen, die nicht rein medizinisch sein müssen (u. a. Physiotherapie, Apotheke, Fachhändler etc.)	mind. 4 Fachdisziplinen, die nicht rein medizinisch sein müssen (u. a. Physiotherapie, Apotheke, Fachhändler etc.)	mind. 5 Fachdisziplinen, die nicht rein medizinisch sein müssen (u. a. Physiotherapie, Apotheke, Fachhändler etc.)	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren und sozialen Wohnräumen	Anteil bezahlbarer, aber freifinanzierter Wohnungen und Sozialwohnungen (geförderter Wohnungsbau) im Projekt	Physische Bedürfnisse	0 % bis 20 %	21 % bis 40 %	41 % bis 60 %	61 % bis 80 %	81 % bis 100 %	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Optimierung des Nettoein- kommens der Zielgruppen durch Mietpreisbindung	Sicherung der dauerhaften Bezahlbarkeit über Beschränkung der max. Mieterhöhung gem. Wohnraum- förderbestimmungen: Bindungsfrist in Jahren	Physische Bedürfnisse	10 bis 15 Jahre	16 bis 20 Jahre	21 bis 25 Jahre	26 bis 30 Jahre	über 30 Jahre	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Clusterwohnen (autarke Wohneinheiten unterschiedlicher Größe werden mit gemeinschaft- lichen Räumen zusamen- geschlossen)	Angebot gemeinschaftlicher Wohnformen (z. B. Clusterwohnen oder Wohngemeinschaften) in % der Gesamtfläche (Nutzfläche)	Physische Bedürfnisse	≤ 10 % der Flächen (Nutzfläche) für gemeinschaft- lichen Wohnraum	> 11 % - 20 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 21 % - 30 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohn- raum	> 31 % - 35 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 36 % - 45 % (oder mehr) der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	100 %	5

					Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
				Skala/ Rele- vanz	Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Health Care	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich- tung	max. Punkte
Infrastruktur = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Qualität der Radweginfrastruktur (im Quartier)	In Anlehnung an SITE1.3 - Verkehrsanbindung - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Qualität, Anbindung und Bezug zum Gebäude der Fahrradwege (innerhalb von 500 m)	Sicherheitsbedürfnisse	einseitiger Fahrradweg vorhanden (Teilweise Mischung mit Kfz)	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Teilweise Mischung mit Kfz)	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Regionale Anbindung und Durchgängigkeit	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Überregionale Anbindung (> 10 km) und Durchgängigkeit	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Überregionale Anbindung (> 10 km) und Durchgängigkeit und Befahrbare Zuwegung innerhalb der Grundstücksgrenze führt direkt zum Gebäude/zu den Abstellanlagen und getrennte Verkehrswege	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Qualität der Fußweginfrastruktur (im Quartier)	In Anlehnung an SITE1.3 - Verkehrsanbindung - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und TEC3.2. Mobilitätsinfrastruktur – Nichtmotorisierter Verkehr - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Qualität, Anbindung und Bezug zum Gebäude der Fußwege (Radius 350 m vom Haupteingang)	Physische Bedürfnisse	Fußwegenetz deckt mind. 50 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mind. 50 % der Wege möglich (ohne Umwege)	Fußwegenetz deckt mehr als 80 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 80 % der Wege möglich (ohne Umwege)	Fußwegenetz deckt mehr als 80 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 80 % der Wege möglich (ohne Umwege) und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) ist vorhanden	Fußwegenetz deckt mehr als 90 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 90 % der Wege möglich (ohne Umwege) und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) ist vorhanden	Fußwegenetz deckt 100 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist uneingeschränkt möglich und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) und flächendeckende Orientierungspläne (z. B. an zentralen Einrichtungen) sind vorhanden und getrennte Verkehrswege	100 %	5
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Erreichbarkeit des ÖPNV (im Quartier)	In Anlehnung an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.4 Verkehrsanbindung - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Erreichbarkeit der nächstgelegenen Haltestelle des Öffentlichen Personen-nahverkehrs ÖPNV (Bus, S-Bahn, Tram etc.) (Messung der tatsächlichen Wegstrecken (nicht Luftlinie!) in durchschnittlichen Geh- oder Fahrminuten)	Sicherheitsbedürfnisse	Erreichbarkeit der Haltestelle in 400 m bzw. ≈ 5 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	Erreichbarkeit der Haltestelle in 250 m bzw. ≈ 3 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	Erreichbarkeit der Haltestelle in ≤ 85 m bzw. ≈ 1 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	eigener Anschluss ins bestmögliche ÖPNV-System vor Ort (Haltestelle) und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	eigener Anschluss ins bestmögliche ÖPNV-System vor Ort (Haltestelle) und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde. und Erreichbarkeit des nächstgelegenen Haupt-/ Fernbahnhofs in unter 15 min.	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur; Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Präsenz (alternativer) Mobilitätsangebote und Sharing Services/ Sharing-Plattformen	In Anlehnung an TEC3.1 - Mobilitätsinfrastruktur - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und TEC3.1. Mobilitätsinfrastruktur - Motorisierter Verkehr - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) * in Bezug auf die baurechtlich geforderten Pkw- und Zweirad-Stellplätze bzw. realisierten (soweit keine baurechtliche Forderung vorliegt)	Individualbedürfnisse	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (2-10 %) * und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (bis 1 % (mind. jedoch 1 Ladestation)) *	ausreichende Parkmöglichkeiten (PkW, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (2-10 %) * und Stellplätze für Mobilitäts-Sharing (Car-, Roller-, Bike-Sharing etc.) in unmittelbarer Nähe zum Eingang (max. 350 m/gut zugänglich am Gebäude vorhanden) innerhalb des Geschäftsgebiets eines Free-Floating-Anbieters	ausreichende Parkmöglichkeiten (PkW, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (10-25 %) * und ein Sharing Service (Auto, Fahrrad oder Scooter) innerhalb von max. 5 Gehminuten	ausreichende Parkmöglichkeiten (PkW, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (26-50 %) * und mehrere Sharing Services innerhalb von max. 5 Gehminuten und Anbieten von Schulungen sowie Nutzung eines Mobilitätsbudgets	ausreichende Parkmöglichkeiten (PkW, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für PkW- und Zweiradstellplätze (über 75 %) * bzw. 100 Ladesäulen und mehrere Sharing Services innerhalb von max. 5 Gehminuten und Anbieten von Schulungen sowie Nutzung eines Mobilitätsbudgets oder nahtloser Verkehrsmittelwechsel möglich (kein eigenes Transportmittel notwendig) harmonized modal split	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Health Care	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Identität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität (Quartier)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.3 Quartiersmerkmale - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Beschreibung des subjektiven und gefühlsorientierten Gesamtbilds der Mehrzahl der Bevölkerung/Einordnung und Bewertung des Standortes (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltig-keit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise erschwert)	Selbstverwirklichung	Standort mit neutralem Image; weder positive noch negative Ausstrahlungswirkung. → akzeptables Image für die vorgesehene Nutzung/für das Gebäude bzw. neutrale und nutzungsoffene Ausstrahlung des Standortes	Standort mit lokal positiver Ausstrahlung → Gutes Image für das Gebäude/den Standort aufgrund der Lage/Adresse im Quartier	Standort mit lokal und regional positiver Ausstrahlung und/ oder exponierter Lage im Quartier → Gutes Image für das Gebäu-de/den Standort aufgrund der Lage/Adresse im Quartier	Standort mit regional und überregional positiver Ausstrahlung. → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung	Standort mit regional und überregional positiver Ausstrahlung und Standort ist Auftakt und Adresse des Quartiers → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung und der Standort hat durch Lage oder Historie einen herausgestellten Stellenwert	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität (Objekt)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Einflussnahme des Gebäudes auf den Standort oder das Quartier (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltig-keit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise erschwert)	Selbstverwirklichung	Gebäude mit neutralem Image; weder positive noch negative Ausstrahlungswirkung → akzeptables Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ordnet sich in die bestehende Struktur ein	Gebäude mit lokal positiver Ausstrahlung → gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ergänzt das Quartier durch eigenständige Ausstrahlung und Charakter und hat einen regionalen Einzug	Gebäude mit lokal und regional positiver Ausstrahlung → gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ergänzt das Quartier durch eigenständige Ausstrahlung und Charakter und hat einen regionalen Einzug	Gebäude mit regional und überregional positiver Ausstrahlung. → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung im Quartier	Gebäude mit regional und überregional positiver Ausstrahlung → sehr gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung hat eine Adresswirkung auf das Quartier. Überregionaler Einzug durch Nutzung bzw. Gebäude	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Diversifizierung der Zielgruppe/ Synergiepotenziale (Quartier)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018), SOC3.2 - Soziale und Funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) und das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.3 Quartiersmerkmale - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Synergiepotenziale und soziale und funktionale Einbindung und Qualifizierung der sozialen Mischung (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwiefern das Zusammenspiel mit der direkten Nachbarschaft die Nachhaltigkeit der Nutzung unterstützt (Synergien) oder möglicherweise erschwert (Konflikte))	Selbstverwirklichung	Standort mit neutralen Nutzungen im Umfeld, die weder positiv noch negativ wirken (= isoliertes Quartier mit wenigen Einbindungen in bestehende Strukturen)	Standort mit einigen positiven Nutzungen im Umfeld (= Eingliederung in bestehende Bauweise) und Der soziale (Bevölkerungsstruktur, Wohn- und Arbeitstypologien) und funktionale Kontext (Nutzungsstruktur, soziale und öffentliche Einrichtungen, Gewerbe und Nahversorgung) des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt	Standort mit positiven Nutzungen im Umfeld (= Öffnung des Quartiers ggü. der Umgebung (z. B. Einbindung in öffentliche Wegenetze) und Verschmel-zung mit bestehender Struktur) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Standortumfeld mit einigen ähnlichen oder ergänzenden Nutzungen, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine erhebliche Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbun-den oder auch konkurrieren-den Unternehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Standortumfeld mit vielen ähnlichen oder ergänzenden Nutzungen, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine hohe Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Diversifizierung der Zielgruppe/ Synergiepotenziale (Objekt)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und SOC3.2 - Soziale und Funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Synergiepotenziale durch Clusterbildung und soziale und funktionale Einbindung und Qualifizierung der sozialen Mischung (Synergieeffekt Beispiele: Technisch: SmartGrid; Ökonomie: Zulieferer, Aftersale, Anziehungskraft für weitere Nutzungen oder Unternehmen etc.; Mischung/ Nutzung: Supermarkt, Büro, Gewerbe, Symbiose (z. B. Akademie – Hotel, Büropark – Boardinghouse); Sozial: KiTa, Freizeit (Restaurant, Fitness etc.))	Selbstverwirklichung	Gebäude mit neutraler sich eingliedernder Nutzung und Ausstrahlung auf Umgebung	Gebäude mit positiver sich eingegliedelter Nutzung und Ausstrahlung auf Umgebung und Der soziale (Bevölkerungsstruktur, Wohn- und Arbeitstypologien) und funktionale Kontext (Nutzungsstruktur, soziale und öffentliche Einrichtungen, Gewerbe und Nahversorgung) des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt	Gebäude/Nutzung mit mindestens zwei Synergie-effekten auf technischer oder ökonomischer, Nutzungs- oder sozialer Ebene, die ein räum-liches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine hohe Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unter-nehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vor-handenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Gebäude/Nutzung mit mindestens drei Synergieeffekten (wie Stufe 2) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Gebäude/Nutzung mit mindestens drei Synergieeffekten (wie Stufe 2) und Es gibt eine neue Nutzung/ein neues Gebäude für das Quartier, welche/s ein regionales Allein-stellungsmerkmal hat bzw. eine überregionale Frequentierung nach sich zieht und/oder neue Nutzungen/Arbeitgeber/Freizeitattraktoren anzieht (z. B. Outlet-City, Erlebniswelten etc.) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	20 %	1

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Health Care	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnishierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
Bebautes Umfeld = Consumer & Community/Society	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität; Gewährleistung von gesunden und sicheren Produkten und Dienstleistungen; Langlebigkeit und Reparierbarkeit der Produkte/Güter COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Recyclingfreundliche Baustoffwahl und rückbaufreundliche Baukonstruktion	In Anlehnung an TEC1.6 - Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Neubau - Version 2018): Recyclingfreundliche Baustoffwahl und Rückbaufreundliche Baukonstruktion der relevanten Regelbauteile (RBT: Außenwände, Innenwände, Decken, Dächer, Tragwerk, Gründung)	Individualbedürfnisse	Teilweise (d. h. 20-30 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl	Teilweise (d. h. 20-30 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl und rückbaufreundliche Baukonstruktionen wurden für einen Teil der RBT berücksichtigt	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl und Überwiegend (d. h. 60-70 %) rückbaufreundliche Baukonstruktion	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl (überwiegend regional) und überwiegend rückbaufreundliche Baukonstruktion	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl (überwiegend regional) und Überwiegend (d. h. 60-70 %) rückbaufreundliche Baukonstruktion und CO2-neutral und Aufnahme in einen Rohstoff-Kataster (z. B. Madaster)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Arten der Energienutzung	Arten der (nachhaltigen) Energienutzung	Individualbedürfnisse	Ergänzung der traditionellen Energieerzeugung (Gas, Fernwärme, Öl) durch regenerative Energien (Panels)	autarke umweltfreundliche Energieerzeugung (BHKW, Solar)	CO2-Neutralität/Klimaneutralität	CO2-Neutralität/Klimaneutralität und aktives Energiemanagement (auch für die Umgebung)	CO2-Neutralität/Klimaneutralität und aktives Energiemanagement (auch für die Umgebung) und Beachtung der Greenhouse Gas Protocol	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung durch Architektur (Vielfalt/Gebäudegestaltung/Nutzerorientierung/Wiederverwendung von Raum)	In Anlehnung an SOC3.1 - Städtebau - soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) und PRO1.6 - Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung	Individualbedürfnisse	Es liegt eine Analyse/ Bestandsuntersuchung von Stadtgestalt und Stadtstrukturen, des Erschließungsnetzes, der formell und informell übergeordneten Planung und der bestehenden und identitätsstiftenden Gebäude vor. und Die Einbindung wird im städtebaulichen Konzept nachvollziehbar aus den Erkenntnissen der Analyse/ Bestandsuntersuchung hergeleitet (Erläuterung).	Leitfaden für die Gestaltung der Architektur, der für den Entwurf wichtige Elemente definiert, dabei aber genug Gestaltungsspielraum für den einzelnen Architekten lässt (z. B. Fassadengliederung etc.)	Leitfaden, der über die volumetrischen Vorgaben des Bebauungsplanes hinaus Regeln zur Charakteristik der Volumen enthält (Transparenz, Durchlässigkeit, Massivität, Kanten, Linien etc.) und somit den Gesamteindruck des Gebietes wesentlich beeinflusst und Materialkonzept für die Architektur, das dem Quartier einen gestalterischen Mehrwert verschafft (Kohärenz, lokale Materialien, regionale Besonderheiten/Baukultur, Charakteristik allgemein, Stahl, Glas, Putz, Stein, Mindest- und/oder Maximal-Verhältnisse etc.)	Durchführung von Wettbewerben o.ä. und Ausführung der Entwürfe/ Beauftragung und gezielte Berücksichtigung der Wirkung der Bebauung auf die Nutzer	Durchführung von Wettbewerben o.ä. und Ausführung der Entwürfe/Beauftragung und gezielte Berücksichtigung der Wirkung der Bebauung auf die Nutzer und Anerkennung für gute gestalterische und baukulturelle Qualität und/oder Auszeichnung des fertiggestellten Projektes (Architekturpreis, DGNB Diamant)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Witterung/anthropogene Faktoren/ Naturkatastrophen (Schutz vor Sonne/Hitze/Kälte/Sturm/Starkregen/Hochwasser/Erdbeben/...)	Erhalt der Aufenthaltsqualität bei widriger Witterung bzw. unter dem Einfluss von anthropogenen Faktoren oder Naturkatastrophen (Schutz vor Sonne/Hitze/Kälte/Sturm/Starkregen/Hochwasser/Erdbeben/...)	Soziale Bedürfnisse	Üblicher Schutz vor widriger Witterung	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor einem Witterungseffekt/ anthropogenen Faktor/möglichen Naturkatastrophenereignis	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor zwei Witterungseffekten/ anthropogenen Faktoren/ möglichen Naturkatastrophen	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor drei Witterungseffekten /anthropogenen Faktoren/möglichen Naturkatastrophen	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor mindestens vier Witterungseffekten /anthropogenen Faktoren/möglichen Naturkatastrophen	60 %	3
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Versiegelungsgrad der gesamten gebauten und unbebauten Fläche	In Anlehnung an ENV2.3 Flächeninanspruchnahme - Ökologische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Versiegelungsgrad	Individualbedürfnisse	Bis 90 %	Bis 80 %	Bis 70 %	Bis 60 %	Bis 50 %	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Einflussnahme des Nutzers (u. a. durch Smart-Building-Elementen)	In Anlehnung an SOC1.5 - Einflussnahme des Nutzers - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (3.1.6 Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit - Soziokulturelle Qualität - Version V 2015/2017): Raumweise oder durch Nutzer/Nutzergruppen individuell beeinflussbare Funktionen (Lüftung, Sonnen- und/ oder Blendschutz, Raumtemperaturen, Beleuchtung)	Individualbedürfnisse	Zonenweise (mehr als 3 Personen) beeinflussbarer Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur (u. a. durch Elemente von Smart Building (smarte Rollos zum Sonnenschutz))	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur und Zonenweise beeinflussbarer Luftaustausch und automatische Lüftungsabschaltung bei Öffnung von Fenstern/Balkontüren (Smart Building)	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch und einstellbare Temperatur und fensterweise beeinflussbarer Sonnenschutz und Blendschutz und beeinflussbare Tageslichtlenkung und Kunstlichtsteuerung pro Arbeitsplatz (Smart Building inklusive individueller Beeinflussungsmaßnahmen)	Zonenweise bedarfsabhängige Regelung mit individuellen Einstellmöglichkeiten über ein zentrales Steuerungssystem/Smartphone bezüglich Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und Temperatur (Smart Building inklusive individueller Beeinflussungsmaßnahmen + integriertes IOT-Konzept)	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Health Care	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Bebautes Umfeld = Consumer & Community/Society	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Luftverschmutzung und Lärmschutz	In Anlehnung an TEC 1.2 - Schallschutz - technische Qualität, SOC1.3 - akustischer Komfort - Soziokulturelle und Funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018)	Individualbedürfnisse	Erfüllung der bauordnungs-rechtlichen Anforderungen an den Lärmschutz im Gebäude vor dem Außenlärm und Erfüllung der bauordnungs-rechtlichen Anforderungen an die Luftqualität im Gebäude	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 1 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 2 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 3 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 4 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung	Sustainability/Zertifizierung	Zertifizierung unter Nachhaltigkeits- und sozialen Gesichtspunkten (oder Erfüllung entsprechender Kriterien)	Individual-bedürfnisse	DGNB Bronze oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL bronze oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB silber oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL bronze oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB gold oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL silber oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB platin oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL gold oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB platin oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien oder WELL platin oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	40 %	2
Konnektivität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäfts-tätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Social Network/Community (im Quartier)	In Anlehnung an TEC2.4 - Smart Infrastructure - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Information und Vernetzung der Nutzer und der Öffentlichkeit über (digitale) Medien	Soziale Bedürfnisse	Bei Einzug und bei Änderungen des Angebotes werden die Bewohner/ Nutzer des Objekts/ Quartiers über die digitalen Angebote informiert	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber ohne eine Möglich-keit des Austauschs der Nutzer	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber mit Chat und Kommentarfunktion	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber zusammen (aber in Zusammenarbeit mit den Nutzern) mit Chat und Kommentarfunktion	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber (aber in Zusammenarbeit mit den Nutzern) mit Chat und Kommentarfunktion	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäfts-tätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Feedback der Gebäude-nutzer durch Umfragen	In Anlehnung an Well v2 (Q3 2022) Occupant Survey (C04): Feedback der Gebäudenutzer durch Umfragen von Dritten oder durch eigene Um-fragen zu ihrer Gesundheit, ihrem Wohlbefinden und ihrer Zufrieden-heit mit ihrer Umgebung eingeholt	Individual-bedürfnisse	Es werden bei Bedarf punktuell Umfragen von Nutzern vorgenommen (z. B.: Straßenumfragen)	Es werden regelmäßig punktuell Umfragen unter Nutzern vorgenommen (z. B.: Straßenumfragen)	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefor-dert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefor-dert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen. und Die Analyse der Antworten wird von einem qualifizierten Umfrageexperten durchgeführt.	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefor-dert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen und Die Analyse der Antworten wird von einem qualifizierten Umfrageexperten durchgeführt. und Strategien zur Verbesserung der nicht erreichten Zufriedenheitsschwellenwerte	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäfts-tätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Nutzung der Kommunikationskanäle für gesellschaftlich relevante Informationen	Kommunikation von wesentlichen Nachrichten und Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Individual-bedürfnisse	Punktuelle Kommunikation von wesentlichen Nachrichten	Regelmäßige Kommunikation von wesentlichen Nachrichten	Punktuelle Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Regelmäßige Unterstützung von gesell-schaftlich relevanten Kampagnen	Eigene Kampagnen zur Unterstützung gesellschaftlich relevanter Themen	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäfts-tätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	(Quartiers-)Management	Vorhandensein eines (übergreifen-den) Managements u. a. zur Vernet-zung der Nutzer, der Öffentlichkeit und der Stadt	Individual-bedürfnisse	passives (Quartiers-)Management (z. B. durch die Stadt/Kom-mune)	zentrale Ansprechperson	aktives (Quartiers-)Management	aktives (Quartiers-) Management und Zusammenarbeit mit der Stadt	aktives (Quartiers-)Management und Zusammenarbeit mit der Stadt und Veranstaltungen/Events	40 %	2

					Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
				Skala/ Rele- vanz	Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Health Care	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnishierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
Konnektivität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen (Planung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Mitbestimmung/ Konzeptuelle Integration/Partizipation/ Beteiligung von Interessengruppen im Rahmen der Planung	Individualbedürfnisse	Information der Zielgruppen	Konsultative Nutzerbeteiligung/ Beratung	Mitbestimmung durch Zielgruppen	Konzeptuelle Integration der Zielgruppen	Konzeptuelle Integration und Möglichkeit, sich an der ökonomischen Realisierung des Projekts zu beteiligen	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept (Umsetzung der Planung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept (Umsetzung der Planung)	Individualbedürfnisse	Die Anregungen und Vorschläge aus der partizipativen Phase sind klar und transparent aufgelistet sowie im Planungsprozess behandelt und ggf. weitergeführt. Der Abwägungsprozess und die Entscheidungsergebnisse für die einzelnen Vorschläge sind dokumentiert	Es wurden Vorschläge umgesetzt und die Umsetzung wird nachverfolgt sowie evaluiert. Ggf. werden Optimierungen vorgenommen	Bis zu 20 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden	Bis zu 50 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses haben den Gesamtansatz beeinflusst und lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden	Mehr als 50 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses haben den Gesamtansatz in maßgeblicher Weise beeinflusst und lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen (Nutzung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Mitbestimmung/ Konzeptuelle Integration/Partizipation/ Beteiligung von Interessengruppen im Rahmen der Nutzung	Individualbedürfnisse	Information der Nutzer	Konsultative Nutzerbeteiligung/ Beratung	Mitbestimmung durch Nutzer	Konzeptuelle Integration der Nutzer	Konzeptuelle Integration der Nutzer und der Nachbarschaft	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Digitale Infrastruktur	Freier Zugang zu einem leistungsfähigen Breitbandnetz mit einer Downloadgeschwindigkeit von mind. > 50Mbit/s	Soziale Bedürfnisse	Freies WLAN für Nutzer	Freies WLAN im öffentlichen Raum	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informationsplattform	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informations- und Interaktionsplattform	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informations- und Interaktionsplattform und digitale Einbindung des Gebäudes in seine Umgebung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Datenauswertung und Nutzung von erfassten Daten	In Anlehnung an TEC2.4 - Smart Infrastruktur - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Nutzung von erfassten Daten (Daten zu den Handlungsfeldern Verwaltung, Gesundheit, IT-Infrastruktur, Handel, Energie und Umwelt, Sicherheit, Gesellschaft, Datenplattform, Mobilität, Bildung etc., die während Planung, Bau und Nutzung des Quartiers/Standorts erhoben werden, stehen unter Berücksichtigung des Datenschutzes zur Verfügung)	Individualbedürfnisse	Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden erhoben und dem Management zur Verfügung gestellt	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden den Nutzern aufbereitet zur Verfügung gestellt (z. B. Luftqualität)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden zur Steuerung von Elementen im Objekt/ Quartier genutzt (z. B. Lichtsteuerung, Verkehr etc.)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden mit der Kommune/Verwaltung geteilt (z. B. Umweltdaten zu Luftbelastung, Klimadaten, Daten zu Mobilität etc.)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern stehen zu Forschungszwecken bereit	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises										
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus			Health Care				
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich- tung	max. Punkte				
Workforce = Workforce	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit; Förderung von Gleichheit und Nichtdiskriminierung am Arbeitsplatz; Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte und Arbeitnehmerrechte der betroffenen Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette COMMUNITY/SOCIETY Schaffung und Erhalt von menschenwürdigen Arbeitsplätzen; Förderung der Gleichstellung	Governance des Unternehmens/der Mieter	In Anlehnung an ZIA-Leitfaden Nachhaltigkeit in der Wertschöpfungs- bzw. Lieferantenkette (Anlage 4: Präqualifizierungsfragebogen der Immobilienbranche (Muster)): Menschenrechte, Arbeitspraktiken (Einhaltung der Mindeststandards, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz), Umwelt- und Klimaschutz, Faire Betriebs- und Geschäftspraktiken, Konsumentenanliegen, Entwicklung der Gemeinschaft (Mindeststandards für Arbeiter umfassen u. a. - Einhaltung der Bestimmungen der am Ort der Leistungserbringung geltenden Arbeitsrechtsgesetze - insbesondere Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG) - insbesondere Mindestlohngesetz (MiLoG) - Einhaltung der für allgemeinverbindlich erklärten Tarifverträge - Einhaltung der Arbeitszeiten nach den geltenden Gesetzen, den Branchenstandards oder den einschlägigen ILO-Konventionen - Sicherstellung, dass in keiner Phase der Produktion auf Kinderarbeit zurückgegriffen wird (gem. ILO-Konvention 138 Übereinkommen über das Mindestalter für die Zulassung zur Beschäftigung))	Sicherheitsbedürfnisse	zentraler Ansprechpartner (z. B. Abteilungsleiter, Beauftragter etc.) vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategie-papiere etc.) vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategie-papiere etc.) vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategie-papiere etc.) vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategie-papiere etc.) vorhanden	80 %	4				
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Arbeitsplatzkomfort (bei Bildung: auch Lernplätze)	In Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020)	Soziale Bedürfnisse	Planung/Erfassung aller Arbeitsplätze oder Arbeitsbereiche nach thermischen Anforderungen, benötigter Beleuchtungsstärke (und ggf. sonstigen Beleuchtungsanforderungen), nach Lärmexposition (z. B. entsprechend TRLV Lärm Teil 2) und Definition/Umsetzung von Lüftungskonzept/-planung	Stufe 1	und Arbeitsplatzkomfortparameter (Temperatur, Luftqualität, Luftfeuchte, Beleuchtungsstärke, Lärmpegel oder sonstige, mind. 2) werden im Wirkungsbereich von mind. 50 % - 100 % der Mitarbeiter gemessen (stationär oder geplant regelmäßig), um etwaige Abweichungen von den Planungszielen festzustellen	Stufe 2	und Schadstoffarme oder schadstofffreie Innenraumausstattung ist mind. im Büro-, Pausen- und Kantinenbereich umgesetzt (bzw. bei Bestand: wird für Um- und Anbaumaßnahmen umgesetzt)	Stufe 3	und Tageslicht und/oder Sichtbezug zum Außenraum bei mind. 80 % aller Veranstaltungs- und Besprechungsräume sowie allen Büros, Kantinen, Pausenräumen	Stufe 4	und Tageslicht und/oder Sichtbezug zum Außenraum bei weiteren Innenräumen (z. B. Verkehrsflächen, Logistikflächen, Umkleiden, Toilettenräumen)	60 %	3
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Rückzugsräume (Räume für formelle Kommunikation, Räume für informelle Kommunikation und ruhige Rückzugsräume)	In Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Qualität und Erreichbarkeit der Rückzugsräume (Geringe Qualität – Räume verfügen über Sitzflächen, aber z. B. kein Tageslicht, keinen Sichtbezug zum Außenraum, keinen Zugang zum Außenraum, geringen akustischen Komfort, keine besondere Ausstattung, keine Gestaltung, keine Küchenelemente) (hohe Qualität – Räume verfügen über Sitzflächen, Tageslicht und mindestens drei weitere Merkmale, z. B. Sichtbezug und/oder Zugang zum Außenraum, besondere Gestaltung, Kunst, Pflanzen, Akustikelemente, Sofas, Küchenelemente, Tischkicker o. ä.) (Die folgenden Räume werden von diesem Indikator erfasst: Formelle Kommunikation: z. B. Besprechungsraum klein, Besprechungsraum groß; Informelle Kommunikation: z. B. Teeküche, Pausenraum oder -zone, Cafeteria, Außenanlage; Rückzugsmöglichkeiten für ruhige Pausen und/oder konzentriertes, ungestörtes Arbeiten: z. B. Denkerzellen, frei zugängliche (nicht personenbezogene) Einzelbüros, explizit ruhige Pausenräume/-zonen)	Soziale Bedürfnisse	Bedarfsermittlung für Rückzugs-/Interaktionsräume im Innen- und Außenraum liegt vor und umfasst folgende drei Raumtypen: Räume für formelle Kommunikation, Räume für informelle Kommunikation und ruhige Rückzugsräume	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, erfüllen jedoch nicht hohe Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar. 30 % bis 80 % erfüllen hohe Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, über 80 % erfüllen hohe Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, über 80 % erfüllen hohe Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, 76 % bis 100 % erfüllen hohe Qualitätsanforderungen	60 %	3			

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Health Care	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Workforce = Workforce	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Gesundheitsfördernde Angebote	In Anlehnung an SOC1.8 - gesundheitsfördernde Angebote - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Innenräume - Version 2018) und in Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Einhaltung der Raumabmessungen, Bewegungsfördernde Arbeitsplatzgestaltung und Ergonomische Bewertung	Soziale Bedürfnisse	Die Raumabmessungen gemäß der Technischen Regeln für Arbeitsstätten wurden für alle Arbeitsplätze eingehalten.	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen. und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten wurden bewusst so geplant und eingerichtet, dass diese es unterstützen oder erforderlich machen, sich regelmäßig zu bewegen, z. B. zum Drucker oder Kopierer zu gehen und Ein KVP für Ergonomie ist implementiert oder vorgesehen.	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten wurden bewusst so geplant und eingerichtet, dass diese es unterstützen oder erforderlich machen, sich regelmäßig zu bewegen, z. B. zum Drucker oder Kopierer zu gehen und Bewertungsmethodik für alle Arbeitsplätze vorhanden oder befindet sich in Entwicklung. Alle Arbeitsplätze wurden in Hinblick auf Ergonomieanforderungen bewertet oder werden in Kürze bewertet. KVP ist vorhanden.	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen. und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten unterstützen/ermöglichen es, sich regelmäßig zu bewegen (siehe Stufe 3) und Ergonomie wie Stufe 3, und mind. 50 % erfüllen die höchste Stufe der ergonomischen Bewertung und Ein Sportraum mit Trainingsgeräten steht den Nutzern der Fläche zur Verfügung, bzw. externe Sportangebote (Betriebssport) werden unterstützt, gefördert und/ oder initiiert	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen. und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten unterstützen/ermöglichen es, sich regelmäßig zu bewegen (siehe Stufe 3) und Ergonomie wie Stufe 3, und mind. 50 % erfüllen die höchste Stufe der ergonomischen Bewertung und Ein Sportraum bzw. externe Sportangebote werden unterstützt, gefördert/initiiert (siehe Stufe 4) und Für überwiegend stehende und/oder bewegende Tätigkeiten wurde ein ergonomisch schwingender Bodenbelag ausgeführt	60 %	3
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit COMMUNITY/SOCIETY Erhaltung des Beschäftigungsniveaus, Einstellung lokaler Arbeitskräfte und Unterstützung lokaler Zulieferer	Einstellung lokaler Arbeitskräfte/Unterstützung lokaler Zulieferer	Integration lokaler Anbieter als Nutzer	Soziale Bedürfnisse	mind. 1 regionaler Anbieter	mind. 1 lokaler Anbieter	Mehrere regionale Anbieter	Mehrere regionale und lokale Anbieter	Überwiegend regionale und lokale Anbieter	60 %	3
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen	Zugang zu Ausbildungs- und Studienplätzen	Zugang zu Ausbildungs- und Studienplätzen	Sicherheitsbedürfnisse	Mind. 1 Nutzer bietet zeitweise den klassischen Zugang zur Ausbildung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen ohne weitere Schwerpunkte für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen ohne weitere Schwerpunkte, aber mit Sprachschulbegleitung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen (inklusive weiterführenden Studiengängen) ohne weitere Schwerpunkte, aber mit Sprachschulbegleitung für seine Mitarbeiter an (im In- und Ausland)	80 %	4



5.9 Bildungsimmobilien

Im Rahmen dieser Studie sind auch drei Spezialnutzungen beleuchtet worden: Bildung, Sozialeinrichtungen und Sakralbau. Die Spezialnutzung Bildung wurde im Rahmen dieser Studie aufgenommen, da diese Nutzungsart explizit Sub-Ziele der Sozial-Taxonomie erfüllt: „Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen“.

Bildung ist ein zentrales Grundbedürfnis der Menschen (Maslow, 2005; Smits, 2017). Auch international ist das Thema Bildung stark im Fokus, u. a. auch durch die Integration im Rahmen der SDGs der UN (SDG 4: Hochwertige Bildung): inklusive, gleichberechtigte und hochwertige Bildung muss gewährleistet werden und die Möglichkeit eines lebenslangen Lernens muss gefördert werden (United Nations, 2015).

Der deutsche Sozialstaat muss daher aktiv dem Mangel an Bildungsplätzen entgegenwirken: Kinder und Jugendliche, aber auch Erwachsene benötigen dazu die passenden Gebäude und das passende Umfeld; doch in den kommenden acht Jahren werden alleine 342.000 Kita-Plätze und rund 1 Million Schulplätze fehlen (Gerharz, 2022).

Doch nicht nur die fehlenden Bildungsplätze bilden ein soziales Defizit; auch müssen Bildungsimmobilien soziale Mehrwerte über ihre Existenz hinaus schaffen: die Immobilie muss daher nicht nur für ihre Schüler eine gute Aufenthaltsqualität und Annehmlichkeiten bieten, sondern auch für die Arbeitnehmer (bspw. Lehrer). Eine gute Arbeitsatmosphäre, adäquat und schön gestaltete Rückzugsräume und gesundheitsfördernde Angebote sind nur ein paar der Möglichkeiten, die einen sozialen Mehrwert für die Arbeitnehmer schaffen können.

Die Bildungsimmobilienexperten haben durchweg die fünf bestehenden Indikatoren als relevant bzw. sehr relevant eingestuft; insbesondere die Impact Cluster „Infrastruktur“ und „Bebautes Umfeld“ wurden von allen Bildungsimmobilienexperten als relevant bzw. sehr relevant beurteilt (siehe **Abbildung 32**).

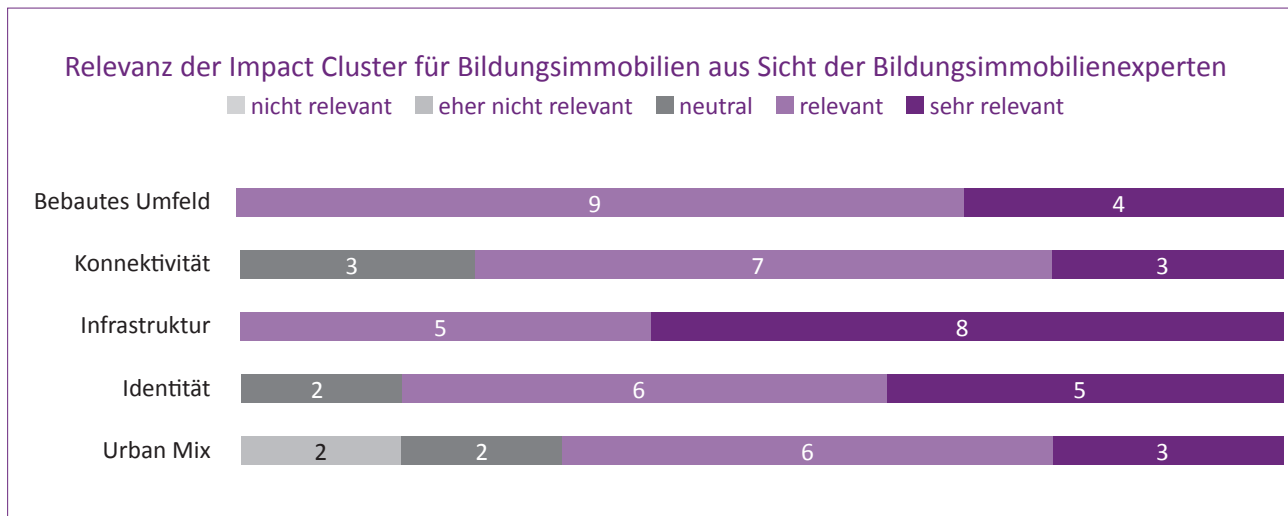


Abbildung 32: Relevanz der Impact Cluster für Bildungsimmobilien aus Sicht der Bildungsimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)

Auch die drei Hauptziele der Sozial-Taxonomie wurden überwiegend als wichtig (38,46 % bis 46,15 %) bzw. sehr wichtig (30,77 %) für die Assetklasse Bildungsimmobilie eingestuft (siehe **Abbildung 33**).

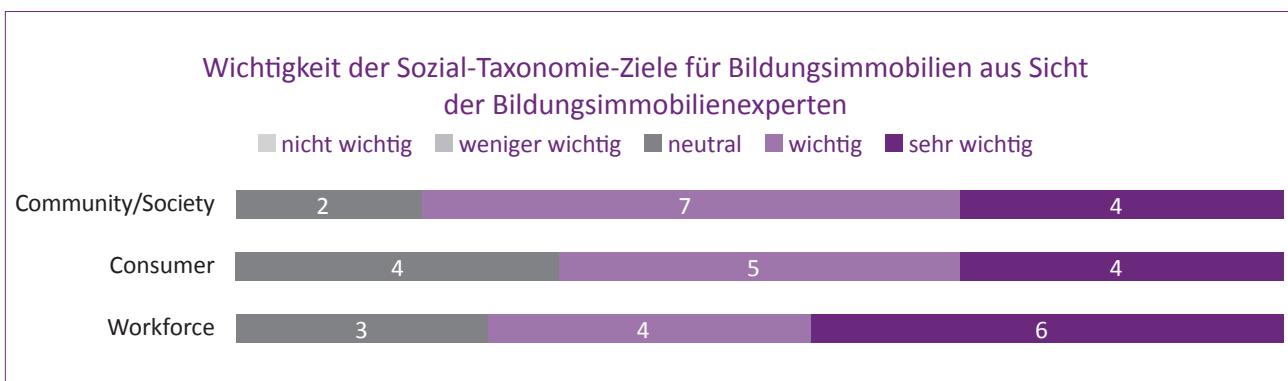


Abbildung 33: Wichtigkeit der Sozial-Taxonomie-Ziele¹⁰ für Bildungsimmobilien aus Sicht der Bildungsimmobilienexperten (eigene Auswertung, 2022)

Insbesondere das Sozial-Taxonomie-Ziel „Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen“, welches die Grundlage dieser Assetklasse ist, wurde von

knapp 70 % der Experten in der Umfrage als sehr wichtig beurteilt.

>> Im Folgenden wird das spezifische Social-Impact-Assetklassenmodell für die Assetklasse „Bildungsimmobilien“ vorgestellt.

¹⁰ Workforce = Menschenwürdige Arbeit (Arbeiter/Arbeitnehmer); Consumer = Angemessener Lebensstandard & Wohlergehen (Endnutzer/Verbraucher); Community/Society = Integrative und nachhaltige Gemeinschaften & Gesellschaften (Kommunen & die Gesellschaft)

Real Estate Social Impact Scoring Modell 2.0 – Assetklasse Bildungsimmobilien											
					Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
				Skala/ Rele- vanz	Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Bildung	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
Urban Mix II Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Zugänglichkeit von Flächen, Plätzen und Wegen	In Anlehnung an SOC1.6 - Aufenthaltsqualität innen und außen - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und SOC1.6 - Freiraum - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Zugänglichkeit von Flächen, Plätzen und Wegen (u. a. Öffentlicher Zugang, Erdgeschoss mit Nutzungsfunktion oder Öffentliche Plätze)	Individualbedürfnisse	Flächen und Wegenetze sind nur für Mieter zugänglich	Flächen (mit u. a. Zusatzangeboten, Multifunktionsräumen oder Gemeinschaftsräumen, wie z. B. Cafeteria, Fitness, Bibliothek, Wellness, Sauna, aber auch Stau- und Abstellflächen und/oder Garderoben) und Wegenetze sind nur für Mieter zugänglich	begrenzte Flächen sind für die Öffentlichkeit zugänglich (z. B. Kantine, Café, Restaurant)	alle Flächen und Wegenetze sind für die Öffentlichkeit zugänglich (inklusive Zusatzangebote, Multifunktionsräume oder Gemeinschaftsräumen, wie z. B. Cafeteria, Fitness, Bibliothek, Wellness, Sauna)	alle Flächen und Wegenetze sind für die Öffentlichkeit zugänglich und Einbindung in die Umgebung (u. a. Berücksichtigung landschaftlicher Aspekte, Einbindung in den städtebaulichen Kontext, Einbindung in die übergeordnete Planung und/oder Einbindung bestehender und identitätsstiftender Landschafts- und Freiraumelemente)	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Angebot von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten Funktionale Ergänzungen	In Anlehnung an SOC1.6 - Aufenthaltsqualität innen und außen - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Atmosphäre und Aufenthaltsqualität durch Angebote zur Kommunikation für Nutzer und für Familien, Kinder und Senioren	Individualbedürfnisse	Kommunikationsfördernde Angebote (innen z. B.: verschiedene Kommunikationszonen oder kommunikationsfördernde Raumgestaltung) oder Gestaltungskonzept für die Außenanlagen (z. B. begehbare Grünflächen) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht	Kommunikationsfördernde Angebote und Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht	Kommunikationsfördernde Angebote und Gestaltungskonzept für die Außenanlagen und/oder Aufenthaltsqualität wird durch innere Erschließung erhöht und Angebote für Familien, Kinder und Senioren (z. B. Verweil-, Spielflächen)	Kommunikationsfördernde Angebote und Detailliertes Gestaltungskonzept für die Außenanlagen sowie Nutzung der Dachflächen, der Fassade und/oder des Außenraums (inkl. landscaping wie Blumen, Sträucher)) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch eine Großzahl (über 5) an inneren Erschließungen erhöht und/oder Angebote für Familien, Kinder und Senioren (z. B. Spielflächen) und Interaktion mit der Kommune (Festivalisierung) und zentrale Lage im (Gesamt-)Quartier	Kommunikationsfördernde Angebote (durch Zukunftsorientierte Raumkonzepte) und Detailliertes Gestaltungskonzept für die Außenanlagen sowie Nutzung der Dachflächen, der Fasse und/oder des Außenraums (inkl. landscaping (Blumen, Sträucher)) und/oder Aufenthaltsqualität wird durch eine Großzahl (über 5) an inneren Erschließungen erhöht und Angebote für Familien, Kinder und Senioren (z. B. Spielflächen) und Interaktion mit der Kommune (Festivalisierung) und zentrale Lage im (Gesamt-)Quartier	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Verfügbarkeit und Qualität von Parkanlagen/Grün- und Naturflächen und Freiräumen	Verfügbarkeit von Parkanlagen und Freiräumen (u. a. Parks, intensiv bepflanzte Plätze mit Aufenthaltsqualität, begehbare größere Gärten, Naherholungsgebiete, Grünoasen, Gewässer mit angelegten Wegen etc.)	Individualbedürfnisse	Grüninseln, Wandbegrünung, punktuelle großflächige Begrünung (green walls) (im/am Objekt)	Bäume und Sträucher am Straßenrand, vertikale Begrünung (im/am Objekt)	begehbare Grünflächen (im/am Objekt)	Parks (outdoor und indoor) (im/am Objekt)	Parkanlagen/Stadtwald (im/am Objekt) und Festivalisierung und Einbindung in die Umgebung und zentrale Lage im (Gesamt-)Quartier	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Sicherheit durch ein Sicherheitskonzept	In Anlehnung an SOC1.7 - Sicherheit - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Sicherheitsempfinden und Schutz vor Übergriffen	Sicherheitsbedürfnisse	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen (Eingangsbereiche, Hauptwege, Wege der Innenhöfe) und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks (sofern vorhanden) und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen = rudimentäres Sicherheitskonzept durch bauliche Maßnahmen	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheitseinrichtung(en) (Notfallrufsäulen, Videoüberwachung, Rundsprechanlagen (bei Büro), Sprachalarmierung oder vergleichbare Einrichtungen) = detailliertes bauliches Sicherheitskonzept	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheitseinrichtung(en) und Einbindung des (Quartiers-) Managements = detailliertes bauliches Sicherheitskonzept mit Bezug zum Management (u. a. Überwachung und übergreifende Konzeption)	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheitseinrichtung(en) und Präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Einbrüchen (z. B. Rollläden in den unteren Geschossen, Alarmanlage, WK Schutzklasse) und Einbindung des (Quartiers-) Managements = ausgefeiltes Sicherheitskonzept mit Bezug zum Management (u. a. Überwachung und übergreifende Konzeption)	Gut einsehbare und übersichtliche allgemeine Flächen und Tiefgaragen, Parkplätze und Parkdecks und Gut beleuchtete Hauptwege, Wege zu Parkplätzen und Wege zu Fahrradabstellplätzen und technische Sicherheitseinrichtung(en) und Präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Einbrüchen und Einbindung des (Quartiers-)Managements und der Kommune/Stadt (inkl. Gendergerechte Stadtplanung) = ausgefeiltes Sicherheitskonzept mit Bezug zum Management und zur Kommune (u. a. übergreifendes Sicherheitskonzept im Stadtplan bzw. Ausarbeitung des Konzeptes in Zusammenarbeit mit der Stadt)	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Eingliederung von Menschen mit Behinderungen	Barrierefreiheit/Behindertengerechtigkeit	In Anlehnung an SOC2.1 Barrierefreiheit - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Erfüllung der Qualitätsstufen 1 bis 5 nach Assetklasse	Soziale Bedürfnisse	Erfüllung der Qualitätsstufe 1 (= bauordnungsrechtliche Anforderungen zur Barrierefreiheit wurden erfüllt)	Erfüllung der Qualitätsstufe 2: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 3: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 4: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 5: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	60 %	3

				Social Impact of Underlying Assets / Enterprises							
				Skala/ Rele- vanz	Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Bildung	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
User Mix Consumer & Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Nutzungsarten/Branchenmix innerhalb der Immobilie	In Anlehnung an SOC3.2 - Soziale und funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Differenzierte Branchenstruktur in % zur BGF (auch Bereitstellung von Flächen (für u. a. Vereine) in u. a. Leerständen/Zwischennutzungen) (Nutzungen umfassen u. a. Wohnen, Büro, Logistik, HealthCare, Hotel, Retail, Bildung/Betreuung, Kultur, Sport, Gastronomie, soziale Einrichtungen etc.)	Soziale Bedürfnisse	2 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm)	und 1 Nutzung steht dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	3 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 2 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	4 Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 2 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	5 oder mehr Nutzungen mit jeweils mehr als 10 % der BGF (bzw. mind. 250 qm) und 3 Nutzungen stehen dabei mind. der Öffentlichkeit zur Verfügung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Förderung der Angebotsdiversität durch differenzierte Mieten	Marktmiete versus bewußte Mietreduktion versus Mietfreiheit versus Nettokaltmiete gemäß Verbraucherpreisindex (destatis/F+B-Wohn-Index)	Soziale Bedürfnisse	Differenzierte Mieten für unterschiedliche Nutzungsarten/Branchen	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie ein preisreduziertes befristetes Mietverhältnis für Start-ups/neue Konzepte	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie mind. zwei preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte und befristete kostenfreie Zurverfügungstellung von Flächen für befristete Aktionen (Markt, Sport etc.)	Differenzierte, erfolgsabhängige Mieten für unterschiedliche Branchen sowie preisreduzierte befristete Mietverhältnisse für Start-ups/neue Konzepte und Mietvertrag ohne Mietzins für soziale Flächen/Flächen, die einen gesellschaftlichen Mehrwert haben	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von kulturellen/kreativen Einrichtungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von kulturellen/kreativen Einrichtungen (u. a. auch Freizeit) (u. a. Kino, Theater, Galerien, (Werks-)Museen, Bücherei, Quartierzentrum, Bürgerhaus, Jugendraum, Seniorentreff, Kegel- und Billardcenter, Tanzschulen, Sauna- und Wellnesszentren etc.)	Selbstverwirklichung	Eine kulturelle/kreative Einrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine kulturelle/kreative Einrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere kulturelle/kreative Einrichtungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer kulturellen/kreativen Einrichtung	Dauerhafte Integration einer kostenfreien kulturellen/kreativen Einrichtung	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Sportstätten/-möglichkeiten (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Sportstätten (u. a. Fitness-Studios, Sporthallen und -plätze, Bäder, Sportvereine (keine Verwaltung), Klettergärten, Skaterbahnen, angelegte Laufstrecken etc.)	Individualbedürfnisse	Eine Sportstätte/-möglichkeit ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine Sportstätte/-möglichkeit ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Sportstätten/-möglichkeiten sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer Sportstätte/-möglichkeit	Dauerhafte Integration einer kostenfreien Sportstätte/-möglichkeit	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von sozialen/gemeinnützigen Einrichtungen sowie Unterstützungsleistungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von sozialen/gemeinnützigen Einrichtungen/Organisationen und Vorhandensein von Unterstützungsleistungen (u. a. Nonprofit-Organisationen, gemeinnützige Organisationen: u. a. Obdachlosenhilfe, Hospize, ärztliche Hilfsdienste, Umwelt-/Naturschutz, Tierschutz etc.)	Soziale Bedürfnisse	Eine soziale/gemeinnützige Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine soziale/gemeinnützige Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere soziale/gemeinnützige Einrichtungen und/oder Unterstützungsleistungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer sozialen/gemeinnützigen Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung	Dauerhafte Integration einer kostenfreien sozialen/gemeinnützigen Einrichtung und/oder Unterstützungsleistung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Hotels/Unterbringungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Unterbringungsmöglichkeiten/Hotels im Objekt/Quartier	Selbstverwirklichung	Eine Unterbringungsmöglichkeit/Hotel ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine Unterbringungsmöglichkeit/Hotel ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Unterbringungsmöglichkeiten/Hotels sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer Unterbringungsmöglichkeit/Hotel	Dauerhafte Integration einer kostenlosen Unterbringungsmöglichkeit/Hotel	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Gastronomie (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von gastronomischen Einrichtungen (u. a. Restaurants, Kneipen, Cafés, Stehimbisse, Bäckereien etc.)	Selbstverwirklichung	Eine gastronomische Einrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine gastronomische Einrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere gastronomische Einrichtungen sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration einer gastronomischen Einrichtung	Dauerhafte Integration von mind. zwei gastronomischen Einrichtungen und durchgängiges Gastronomie-Konzept	20 %	1
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur; Kinderbetreuung und Unterstützung für Kinder	Verfügbarkeit und Qualität von Bildungs-/Betreuungsangeboten (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Bildungs-/Betreuungsangeboten im Objekt/Quartier (u. a. Schulen, Universitäten, Freie Bildungsträger und insbesondere auch Kindergärten/Kinderkrippen etc.)	Physische Bedürfnisse	Ein Bildungs-/Betreuungsangebot ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Bildungs-/Betreuungsangebot ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Bildungs-/Betreuungsangebote sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Bildungs-/Betreuungsangebotes	Dauerhafte Integration eines kostenlosen Bildungs-/Betreuungsangebotes	100 %	5

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Bildung	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnishierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
User Mix = Consumer & Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Dienstleistungen (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Dienstleistern im Objekt/Quartier (u. a. Post, Banken, Friseure, Wäscherei, Handwerks-uhmacher, Schlüsseldienst, aber auch Dienstleistungen für den Haushalt, die Impulse zur Stärkung des Individuums (Empowerment) geben)	Individualbedürfnisse	Ein Dienstleister ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Dienstleister ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere Dienstleister sind immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Dienstleisters	Dauerhafte Integration von mind. zwei Dienstleistern und Gesamtkonzept (d. h. Abstimmung der integrierten Einheiten)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu gesunden und nährstoffreichen Lebensmitteln; Verbesserung des Zugangs zu Trinkwasser von guter Qualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von Nahversorgern (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Einrichtungen der Nahversorgung im Objekt/Quartier (u. a. Supermärkte, Lebensmittelmärkte, Drogerien, Wochenmärkte, Lebensmittelfachgeschäfte (Fleischer) etc.)	Physische Bedürfnisse	Ein Nahversorger (Basic Needs, z. B. Kiosk) ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Ein Nahversorger (Basic Needs, z. B. Kiosk) ist ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Ein Nahversorger (Einzelhandel) ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Dauerhafte Integration eines Nahversorgers (Einzelhandel)	Dauerhafte Integration von mind. zwei Nahversorgern (für die Öffentlichkeit) und Events (u. a. Wochenmärkte) und durchgängiges Versorgungskonzept	100 %	5
	CONSUMER Sicherstellung des Zugangs zu einer hochwertigen Gesundheitsversorgung einschließlich Pflegediensten COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Verfügbarkeit und Qualität von medizinischer Versorgung (für die Öffentlichkeit)	Verfügbarkeit von Einrichtungen der medizinischen Versorgung im Objekt/Quartier für den Haushalt, die Impulse zur Stärkung des Individuums (Empowerment) geben) Heilpraktiker, Labore etc. sowie Seniorenpflegeeinrichtungen)	Physische Bedürfnisse	Eine medizinische Versorgungseinrichtung ist zeitweise (d. h. immer mal wieder bzw. zu manchen Zeiten (mit Unterbrechungen)) integriert	Eine medizinische Versorgungseinrichtung ist immer wieder temporär (d. h. nur eine gewisse Zeit dauernd/zeitlich begrenzt) integriert	Mehrere medizinische Versorgungseinrichtungen sind immer wieder temporär integriert	Dauerhafte Integration einer medizinischen Versorgungseinrichtung	Dauerhafte Integration von mind. zwei medizinischen Versorgungseinrichtungen und Gesamtkonzept (d. h. Abstimmung der integrierten Einheiten)	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren und sozialen Wohnräumen	Anteil bezahlbarer, aber freifinanzierter Wohnungen und Sozialwohnungen (geförderter Wohnungsbau) im Projekt	Physische Bedürfnisse	0 % bis 20 %	21 % bis 40 %	41 % bis 60 %	61 % bis 80 %	81 % bis 100 %	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Optimierung des Nettoeinkommens der Zielgruppen durch Mietpreisbindung	Sicherung der dauerhaften Bezahlbarkeit über Beschränkung der max. Mieterhöhung gem. Wohnraumförderbestimmungen: Bindungsfrist in Jahren	Physische Bedürfnisse	10 bis 15 Jahre	16 bis 20 Jahre	21 bis 25 Jahre	26 bis 30 Jahre	über 30 Jahre	100 %	5
	CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu qualitativ hochwertigem Wohnraum	Clusterwohnen (autarke Wohneinheiten unterschiedlicher Größe werden mit gemeinschaftlichen Räumen zusammengeschlossen)	Angebot gemeinschaftlicher Wohnformen (z. B. Clusterwohnen oder Wohngemeinschaften) in % der Gesamtfläche (Nutzfläche)	Physische Bedürfnisse	≤ 10 % der Flächen (Nutzfläche) für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 11 % - 20 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 21 % - 30 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 31 % - 35 % der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	> 36 % - 45 % (oder mehr) der Flächen für gemeinschaftlichen Wohnraum	100 %	5

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus			Bildung
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Infrastruktur = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Qualität der Radweginfrastruktur (im Quartier)	In Anlehnung an SITE1.3 - Verkehrsanbindung - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Qualität, Anbindung und Bezug zum Gebäude der Fahrradwege (innerhalb von 500 m)	Sicherheitsbedürfnisse	einseitiger Fahrradweg vorhanden (Teilweise Mischung mit Kfz)	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Teilweise Mischung mit Kfz)	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Regionale Anbindung und Durchgängigkeit	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Überregionale Anbindung (> 10 km) und Durchgängigkeit	Fahrradweg in beide Straßenrichtungen vorhanden (Keine Mischung mit Kfz bzw. Shared Space oder Fahrradstraße) und Überregionale Anbindung (> 10 km) und Durchgängigkeit und Überregionale Anbindung (> 10 km) und Durchgängigkeit und Befahrbare Zuwegung innerhalb der Grundstücksgrenze führt direkt zum Gebäude/zu den Abstellanlagen und getrennte Verkehrswege	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Qualität der Fußweginfrastruktur (im Quartier)	In Anlehnung an SITE1.3 - Verkehrsanbindung - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und TEC3.2. Mobilitätsinfrastruktur – Nichtmotorisierter Verkehr - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Qualität, Anbindung und Bezug zum Gebäude der Fußwege (Radius 350 m vom Haupteingang)	Physische Bedürfnisse	Fußwegenetz deckt mind. 50 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mind. 50 % der Wege möglich (ohne Umwege)	Fußwegenetz deckt mehr als 80 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 80 % der Wege möglich (ohne Umwege)	Fußwegenetz deckt mehr als 80 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 80 % der Wege möglich (ohne Umwege) und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) ist vorhanden	Fußwegenetz deckt mehr als 90 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist für mehr als 90 % der Wege möglich (ohne Umwege) und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) ist vorhanden	Fußwegenetz deckt 100 % der Wegmöglichkeiten ab und Direktes Kreuzen ist uneingeschränkt möglich und Flächendeckende Beschilderung (Ziele, Entfernung und ggf. Gehminuten) und flächendeckende Orientierungspläne (z. B. an zentralen Einrichtungen) sind vorhanden und getrennte Verkehrswege	100 %	5
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Erreichbarkeit des ÖPNV (im Quartier)	In Anlehnung an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.4 Verkehrsanbindung - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Erreichbarkeit der nächstgelegenen Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs ÖPNV (Bus, S-Bahn, Tram etc.) (Messung der tatsächlichen Wegstrecken (nicht Luftlinie!) in durchschnittlichen Geh- oder Fahrminuten)	Sicherheitsbedürfnisse	Erreichbarkeit der Haltestelle in 400 m bzw. ≈ 5 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	Erreichbarkeit der Haltestelle in 250 m bzw. ≈ 3 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	Erreichbarkeit der Haltestelle in ≤ 85 m bzw. ≈ 1 min. und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	eigener Anschluss ins bestmögliche ÖPNV-System vor Ort (Haltestelle) und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde	eigener Anschluss ins bestmögliche ÖPNV-System vor Ort (Haltestelle) und Es bestehen Verbindungen mind. zweimal pro Stunde. und Erreichbarkeit des nächstgelegenen Haupt-/ Fernbahnhofs in unter 15min	80 %	4
	COMMUNITY/SOCIETY Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur; Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Präsenz (alternativer) Mobilitätsangebote und Sharing Services/ Sharing-Plattformen	In Anlehnung an TEC3.1 - Mobilitätsinfrastruktur - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und TEC3.1. Mobilitätsinfrastruktur - Motorisierter Verkehr - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) * in Bezug auf die baurechtlich geforderten Pkw- und Zweirad-Stellplätze bzw. realisierten (soweit keine baurechtliche Forderung vorliegt)	Individualbedürfnisse	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für Pkw- und Zweiradstellplätze (bis 1% (mind. jedoch 1 Ladestation)) *	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für Pkw- und Zweiradstellplätze (2-10 %) * und Stellplätze für Mobilitäts-Sharing (Car-, Roller-, Bike-Sharing etc.) in unmittelbarer Nähe zum Eingang (max. 350 m/gut zugänglich am Gebäude vorhanden) oder Gebäude liegt innerhalb des Geschäftsgebiets eines Free-Floating-Anbieters	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für Pkw- und Zweiradstellplätze (10-25 %) * und ein Sharing Service (Auto, Fahrrad oder Scooter) innerhalb von max. 5 Gehminuten	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für Pkw- und Zweiradstellplätze (26-50 %) * und mehrere Sharing Services innerhalb von max. 5 Gehminuten und Anbieten von Schulungen sowie Nutzung eines Mobilitätsbudgets	ausreichende Parkmöglichkeiten (Pkw, Elektro-Zweirad und Fahrrad) und angemessene Bereitstellung von Ladestationen für Pkw- und Zweiradstellplätze (über 75 %) * bzw. 100 Ladesäulen und mehrere Sharing Services innerhalb von max. 5 Gehminuten und Anbieten von Schulungen sowie Nutzung eines Mobilitätsbudgets oder nahtloser Verkehrsmittelwechsel möglich (kein eigenes Transportmittel notwendig) harmonized modal split	40 %	2

				Social Impact of Underlying Assets / Enterprises							
				Skala/ Rele- vanz	Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Bildung	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte
Identität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität (Quartier)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.3 Quartiersmerkmale - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Beschreibung des subjektiven und gefühlsorientierten Gesamtbilds der Mehrzahl der Bevölkerung/Einordnung und Bewertung des Standortes (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltig-keit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise erschwert)	Selbstverwirklichung	Standort mit neutralem Image; weder positive noch negative Ausstrahlungswirkung. → akzeptables Image für die vorgesehene Nutzung/für das Gebäude bzw. neutrale und nutzungsoffene Ausstrahlung des Standortes	Standort mit lokal positiver Ausstrahlung → Gutes Image für das Gebäude/den Standort aufgrund der Lage/Adresse im Quartier	Standort mit lokal und regional positiver Ausstrahlung und/oder exponierter Lage im Quartier → Gutes Image für das Gebäu-de/den Standort aufgrund der Lage/Adresse im Quartier	Standort mit regional und überregional positiver Ausstrahlung. → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung	Standort mit regional und überregional positiver Ausstrahlung und Standort ist Auftakt und Adresse des Quartiers → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung und der Standort hat durch Lage oder Historie einen herausgestellten Stellenwert	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Öffentliche Akzeptanz, Atmosphäre, Image und Attraktivität (Objekt)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Einflussnahme des Gebäudes auf den Standort oder das Quartier (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwieweit die öffentliche Bewertung des Standortes die Nachhaltig-keit der Nutzung des geplanten Projektes unterstützt oder möglicherweise erschwert)	Selbstverwirklichung	Gebäude mit neutralem Image; weder positive noch negative Ausstrahlungswirkung → akzeptables Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ordnet sich in die bestehende Struktur ein	Gebäude mit lokal positiver Ausstrahlung → gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ergänzt das Quartier durch eigenständige Ausstrahlung und Charakter und hat einen regionalen Einzug	Gebäude mit lokal und regional positiver Ausstrahlung → gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung ergänzt das Quartier durch eigenständige Ausstrahlung und Charakter und hat einen regionalen Einzug	Gebäude mit regional und überregional positiver Ausstrahlung. → Sehr gutes Image für die vorgesehene Nutzung im Quartier	Gebäude mit regional und überregional positiver Ausstrahlung → sehr gutes Image für das Quartier. Das Gebäude und dessen Nutzung hat eine Adresswirkung auf das Quartier. Überregionaler Einzug durch Nutzung bzw. Gebäude	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Diversifizierung der Zielgruppe/ Synergiepotenziale (Quartier)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018), SOC3.2 - Soziale und Funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) und das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (6.1.3 Quartiersmerkmale - Standortmerkmale - Version V 2015/2017): Synergiepotenziale und soziale und funktionale Einbindung und Qualifizierung der sozialen Mischung (u. a. Fachliche und begründete Einschätzung, inwiefern das Zusammenspiel mit der direkten Nachbarschaft die Nachhaltigkeit der Nutzung unterstützt (Synergien) oder möglicherweise erschwert (Konflikte))	Selbstverwirklichung	Standort mit neutralen Nutzungen im Umfeld, die weder positiv noch negativ wirken (= isoliertes Quartier mit wenigen Einbindungen in bestehende Strukturen)	Standort mit einigen positiven Nutzungen im Umfeld (= Eingliederung in bestehende Bauweise) und Der soziale (Bevölkerungsstruktur, Wohn- und Arbeitstypologien) und funktionale Kontext (Nutzungsstruktur, soziale und öffentliche Einrichtungen, Gewerbe und Nahversorgung) des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt	Standort mit positiven Nutzungen im Umfeld (= Öffnung des Quartiers ggü. der Umgebung (z. B. Einbindung in öffentliche Wegenetze) und Verschmelzung mit bestehender Struktur) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Standortumfeld mit einigen ähnlichen oder ergänzenden Nutzungen, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine erhebliche Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Standortumfeld mit vielen ähnlichen oder ergänzenden Nutzungen, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine hohe Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	20 %	1
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemein-schaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten	Diversifizierung der Zielgruppe/ Synergiepotenziale (Objekt)	In Anlehnung an SITE1.2 - Ausstrahlung und Einfluss auf Quartier - Standortqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und SOC3.2 - Soziale und Funktionale Mischung - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Synergiepotenziale durch Clusterbildung und soziale und funktionale Einbindung und Qualifizierung der sozialen Mischung (Synergieeffekt Beispiele: Technisch: SmartGrid; Ökonomie: Zulieferer, Aftersale, Anziehungskraft für weitere Nutzungen oder Unternehmen etc.; Mischung/ Nutzung: Supermarkt, Büro, Gewerbe, Symbiose (z. B. Akademie – Hotel, Büropark – Boardinghouse); Sozial: KiTa, Freizeit (Restaurant, Fitness etc.))	Selbstverwirklichung	Gebäude mit neutraler sich eingliedernder Nutzung und Ausstrahlung auf Umgebung	Gebäude mit positiver sich eingegliedelter Nutzung und Ausstrahlung auf Umgebung und Der soziale (Bevölkerungsstruktur, Wohn- und Arbeitstypologien) und funktionale Kontext (Nutzungsstruktur, soziale und öffentliche Einrichtungen, Gewerbe und Nahversorgung) des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt	Gebäude/Nutzung mit mindestens zwei Synergieeffekten auf technischer oder ökonomischer, Nutzungs- oder sozialer Ebene, die ein räumliches Cluster bilden und daher sowohl für Kunden eine hohe Anziehungskraft ausüben als auch für Nutzer, die damit die Nähe zu verbundenen oder auch konkurrierenden Unternehmen realisieren können. und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Gebäude/Nutzung mit mindestens drei Synergieeffekten (wie Stufe 2) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	Gebäude/Nutzung mit mindestens drei Synergieeffekten (wie Stufe 2) und Es gibt eine neue Nutzung/ein neues Gebäude für das Quartier, welche/s ein regionales Alleinstellungsmerkmal hat bzw. eine überregionale Frequentierung nach sich zieht und/oder neue Nutzungen/Arbeitgeber/Freizeitattraktoren anzieht (z. B. Outlet-City, Erlebniswelten etc.) und Der soziale und funktionale Kontext des Umfelds wird bei der Planung berücksichtigt (wie Stufe 2) und Schutz, Erhalt von vorher vorhandenen Strukturen z. B. Kleingärtner	20 %	1

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Bildung	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnishierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
Bebautes Umfeld = Consumer & Community/Society	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität; Gewährleistung von gesunden und sicheren Produkten und Dienstleistungen; Langlebigkeit und Reparierbarkeit der Produkte/Güter COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Recyclingfreundliche Baustoffwahl und rückbaufreundliche Baukonstruktion	In Anlehnung an TEC1.6 - Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Neubau - Version 2018): Recyclingfreundliche Baustoffwahl und Rückbaufreundliche Baukonstruktion der relevanten Regelbauteile (RBT: Außenwände, Innenwände, Decken, Dächer, Tragwerk, Gründung)	Individualbedürfnisse	Teilweise (d. h. 20-30 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl	Teilweise (d. h. 20-30 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl und rückbaufreundliche Baukonstruktionen wurden für einen Teil der RBT berücksichtigt	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl und Überwiegend (d. h. 60-70 %) rückbaufreundliche Baukonstruktion	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl (überwiegend regional) und überwiegend rückbaufreundliche Baukonstruktion	Überwiegend (d. h. 60-70 %) recyclingfreundliche Baustoffauswahl (überwiegend regional) und Überwiegend (d. h. 60-70 %) rückbaufreundliche Baukonstruktion und CO2-neutral und Aufnahme in einen Rohstoff-Kataster (z. B. Madaster)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Arten der Energienutzung	Arten der (nachhaltigen) Energienutzung	Individualbedürfnisse	Ergänzung der traditionellen Energieerzeugung (Gas, Fernwärme, Öl) durch regenerative Energien (Panels)	autarke umweltfreundliche Energieerzeugung (BHKW, Solar)	CO2-Neutralität/Klimaneutralität	CO2-Neutralität/Klimaneutralität und aktives Energiemanagement (auch für die Umgebung)	CO2-Neutralität/Klimaneutralität und aktives Energiemanagement (auch für die Umgebung) und Beachtung der Greenhouse Gas Protocol	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung durch Architektur (Vielfalt/Gebäudegestaltung/Nutzerorientierung/Wiederverwendung von Raum)	In Anlehnung an SOC3.1 - Städtebau - soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020) und PRO1.6 - Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Städtebauliche Einbindung und Städtebauliche Qualifizierung	Individualbedürfnisse	Es liegt eine Analyse/ Bestandsuntersuchung von Stadtgestalt und Stadtstrukturen, des Erschließungsnetzes, der formell und informell übergeordneten Planung und der bestehenden und identitätsstiftenden Gebäude vor. und Die Einbindung wird im städtebaulichen Konzept nachvollziehbar aus den Erkenntnissen der Analyse/ Bestandsuntersuchung hergeleitet (Erläuterung).	Leitfaden für die Gestaltung der Architektur, der für den Entwurf wichtige Elemente definiert, dabei aber genug Gestaltungsspielraum für den einzelnen Architekten lässt (z. B. Fassadengliederung etc.)	Leitfaden, der über die volumetrischen Vorgaben des Bebauungsplanes hinaus Regeln zur Charakteristik der Volumen enthält (Transparenz, Durchlässigkeit, Massivität, Kanten, Linien etc.) und somit den Gesamteindruck des Gebietes wesentlich beeinflusst und Materialkonzept für die Architektur, das dem Quartier einen gestalterischen Mehrwert verschafft (Kohärenz, lokale Materialien, regionale Besonderheiten/Baukultur, Charakteristik allgemein, Stahl, Glas, Putz, Stein, Mindest- und/oder Maximal-Verhältnisse etc.)	Durchführung von Wettbewerben o.ä. und Ausführung der Entwürfe/ Beauftragung und gezielte Berücksichtigung der Wirkung der Bebauung auf die Nutzer	Durchführung von Wettbewerben o.ä. und Ausführung der Entwürfe/Beauftragung und gezielte Berücksichtigung der Wirkung der Bebauung auf die Nutzer und Anerkennung für gute gestalterische und baukulturelle Qualität und/oder Auszeichnung des fertiggestellten Projektes (Architekturpreis, DGNB Diamant)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Witterung/anthropogene Faktoren/ Naturkatastrophen (Schutz vor Sonne/Hitze/Kälte/Sturm/Starkregen/Hochwasser/Erdbeben/...)	Erhalt der Aufenthaltsqualität bei widriger Witterung bzw. unter dem Einfluss von anthropogenen Faktoren oder Naturkatastrophen (Schutz vor Sonne/Hitze/Kälte/Sturm/Starkregen/Hochwasser/Erdbeben/...)	Soziale Bedürfnisse	Üblicher Schutz vor widriger Witterung	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor einem Witterungseffekt/ anthropogenen Faktor/möglichen Naturkatastrophenereignis	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor zwei Witterungseffekten/ anthropogenen Faktoren/ möglichen Naturkatastrophen	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor drei Witterungseffekten /anthropogenen Faktoren/möglichen Naturkatastrophen	Üblicher Schutz vor widriger Witterung + gesondertes, umgesetztes Konzept zum Schutz vor mindestens vier Witterungseffekten /anthropogenen Faktoren/möglichen Naturkatastrophen	60 %	3
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Versiegelungsgrad der gesamten gebauten und unbebauten Fläche	In Anlehnung an ENV2.3 Flächeninanspruchnahme - Ökologische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Versiegelungsgrad	Individualbedürfnisse	Bis 90 %	Bis 80 %	Bis 70 %	Bis 60 %	Bis 50 %	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Einflussnahme des Nutzers (u. a. durch Smart-Building-Elementen)	In Anlehnung an SOC1.5 - Einflussnahme des Nutzers - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018) und an das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (3.1.6 Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit - Soziokulturelle Qualität - Version V 2015/2017): Raumweise oder durch Nutzer/Nutzergruppen individuell beeinflussbare Funktionen (Lüftung, Sonne- und/ oder Blendschutz, Raumtemperaturen, Beleuchtung)	Individualbedürfnisse	Zonenweise (mehr als 3 Personen) beeinflussbarer Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und einstellbare Temperatur (u. a. durch Elemente von Smart Building (smarte Rollos zum Sonnenschutz))	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch, Sonnenschutz und Kunstlicht und einstellbare Temperatur und Zonenweise beeinflussbarer Luftaustausch und automatische Lüftungsabschaltung bei Öffnung von Fenstern/Balkontüren (Smart Building)	Zonenweise (max. 3 Personen) beeinflussbarer raumweiser Luftaustausch und einstellbare Temperatur und fensterweise beeinflussbarer Sonnenschutz und Blendschutz und beeinflussbare Tageslichtlenkung und Kunstlichtsteuerung pro Arbeitsplatz (Smart Building inklusive individueller Beeinflussungsmaßnahmen)	Zonenweise bedarfsabhängige Regelung mit individuellen Einstellmöglichkeiten über ein zentrales Steuerungssystem/Smartphone bezüglich Luftaustausch, Sonnenschutz oder Blendschutz, Tages- und Kunstlicht und Temperatur (Smart Building inklusive individueller Beeinflussungsmaßnahmen + integriertes IOT-Konzept)	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Bildung	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnishierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
Bebautes Umfeld = Consumer & Community/Society	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Luftverschmutzung und Lärmschutz	In Anlehnung an TEC 1.2 - Schallschutz - technische Qualität, SOC1.3 - akustischer Komfort - Soziokulturelle und Funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018)	Individualbedürfnisse	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Lärmschutz im Gebäude vor dem Außenlärm und Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Luftqualität im Gebäude	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 1 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 2 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 3 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (s. links) + 4 der folgenden Qualitätsmerkmale: - Deutliche Übererfüllung des Schutzes vor Außenlärm - Akustikkonzept für den Innenraum - Konzept für eine gesunde Belüftung des Innenraums - Reduktion des Umgebungslärms durch das Gebäude - Verbesserung der Luftqualität in der Umgebung durch das Gebäude (insbesondere in Quartieren sind dabei auch Ausnahmen bzw. Konzepte zulässig, die eine Abwägung zwischen einer möglichst gemischten Nutzung und einem möglichst hohen Schutzlevel vornehmen)	40 %	2
	CONSUMER Verbesserung der Lebensqualität COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung	Sustainability/Zertifizierung	Zertifizierung unter Nachhaltigkeits- und sozialen Gesichtspunkten (oder Erfüllung entsprechender Kriterien)	Individualbedürfnisse	DGNB Bronze oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL bronze oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB silber oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL bronze oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB gold oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL silber oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	DGNB platin oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien und WELL gold oder gleichwertiges Label/Erfüllung der Kriterien	DGNB platin oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien oder WELL platin oder gleichwertiges Label/ Erfüllung der Kriterien	40 %	2
Konnektivität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Social Network/Community (im Quartier)	In Anlehnung an TEC2.4 - Smart Infrastructure - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Information und Vernetzung der Nutzer und der Öffentlichkeit über (digitale) Medien	Soziale Bedürfnisse	Bei Einzug und bei Änderungen des Angebotes werden die Bewohner/ Nutzer des Objekts/ Quartiers über die digitalen Angebote informiert	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber ohne eine Möglichkeit des Austauschs der Nutzer	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber mit Chat und Kommentarfunktion	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber zusammen (aber in Zusammenarbeit mit den Nutzern) mit Chat und Kommentarfunktion	Digitale Plattform (z. B. Website, App etc.) geführt vom Betreiber (aber in Zusammenarbeit mit den Nutzern) mit Chat und Kommentarfunktion und quartiers-/standortbezogene Vernetzung der Bewohner/Mitarbeiter (z. B. für die Organisation/Vergabe von gemeinschaftlich genutzten Räumen/Gütern)	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Feedback der Gebäudenutzer durch Umfragen	In Anlehnung an Well v2 (Q3 2022) Occupant Survey (C04): Feedback der Gebäudenutzer durch Umfragen von Dritten oder durch eigene Umfragen zu ihrer Gesundheit, ihrem Wohlbefinden und ihrer Zufriedenheit mit ihrer Umgebung eingeholt	Individualbedürfnisse	Es werden bei Bedarf punktuell Umfragen von Nutzern vorgenommen (z. B.: Straßenumfragen)	Es werden regelmäßig punktuell Umfragen unter Nutzern vorgenommen (z. B.: Straßenumfragen)	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefordert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefordert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen. und Die Analyse der Antworten wird von einem qualifizierten Umfrageexperten durchgeführt.	Alle berechtigten Nutzer werden jährlich zur Teilnahme an der Umfrage aufgefordert. Die teilnahmeberechtigten Nutzer werden regelmäßig daran erinnert, die Umfrage auszufüllen und Die Analyse der Antworten wird von einem qualifizierten Umfrageexperten durchgeführt. und Strategien zur Verbesserung der nicht erreichten Zufriedenheitsschwellenwerte	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Nutzung der Kommunikationskanäle für gesellschaftlich relevante Informationen	Kommunikation von wesentlichen Nachrichten und Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Individualbedürfnisse	Punktuelle Kommunikation von wesentlichen Nachrichten	Regelmäßige Kommunikation von wesentlichen Nachrichten	Punktuelle Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Regelmäßige Unterstützung von gesellschaftlich relevanten Kampagnen	Eigene Kampagnen zur Unterstützung gesellschaftlich relevanter Themen	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	(Quartiers-)Management	Vorhandensein eines (übergreifenden) Managements u. a. zur Vernetzung der Nutzer, der Öffentlichkeit und der Stadt	Individualbedürfnisse	passives (Quartiers-) Management (z. B. durch die Stadt/ Kommune)	zentrale Ansprechperson	aktives (Quartiers-)Management	aktives (Quartiers-) Management und Zusammenarbeit mit der Stadt	aktives (Quartiers-)Management und Zusammenarbeit mit der Stadt und Veranstaltungen/Events	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light	Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus	Bildung		Gewich- tung	max. Punkte
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte		
Konnektivität = Community/Society	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen (Planung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Mitbestimmung/ Konzeptuelle Integration/Partizipation/ Beteiligung von Interessengruppen im Rahmen der Planung	Individualbedürfnisse	Information der Zielgruppen	Konsultative Nutzerbeteiligung/ Beratung	Mitbestimmung durch Zielgruppen	Konzeptuelle Integration der Zielgruppen	Konzeptuelle Integration und Möglichkeit, sich an der ökonomischen Realisierung des Projekts zu beteiligen	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept (Umsetzung der Planung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Auswirkung partizipativer Prozesse auf Gesamtkonzept (Umsetzung der Planung)	Individualbedürfnisse	Die Anregungen und Vorschläge aus der partizipativen Phase sind klar und transparent aufgelistet sowie im Planungsprozess behandelt und ggf. weitergeführt. Der Abwägungsprozess und die Entscheidungsergebnisse für die einzelnen Vorschläge sind dokumentiert	Es wurden Vorschläge umgesetzt und die Umsetzung wird nachverfolgt sowie evaluiert. Ggf. werden Optimierungen vorgenommen	Bis zu 20 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden	Bis zu 50 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses haben den Gesamtansatz beeinflusst und lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden	Mehr als 50 % der Anregungen und Vorschläge des partizipativen Prozesses haben den Gesamtansatz in maßgeblicher Weise beeinflusst und lassen sich als Einzelmaßnahmen wiederfinden	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen (Nutzung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Mitbestimmung/ Konzeptuelle Integration/Partizipation/ Beteiligung von Interessengruppen im Rahmen der Nutzung	Individualbedürfnisse	Information der Nutzer	Konsultative Nutzerbeteiligung/ Beratung	Mitbestimmung durch Nutzer	Konzeptuelle Integration der Nutzer	Konzeptuelle Integration der Nutzer und der Nachbarschaft	40 %	2
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung; Verbesserung des Zugangs zur wirtschaftlichen Basisinfrastruktur	Digitale Infrastruktur	Freier Zugang zu einem leistungsfähigen Breitbandnetz mit einer Downloadgeschwindigkeit von mind. > 50Mbit/s	Soziale Bedürfnisse	Freies WLAN für Nutzer	Freies WLAN im öffentlichen Raum	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informationsplattform	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informations- und Interaktionsplattform	Freies WLAN im öffentlichen Raum und Informations- und Interaktionsplattform und digitale Einbindung des Gebäudes in seine Umgebung	60 %	3
	COMMUNITY/SOCIETY Förderung einer von der Gemeinschaft getragenen Entwicklung; Vermeidung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Gemeinschaften durch Geschäftstätigkeiten; Beteiligung, Einbindung und Information der Betroffenen vor Entscheidungsfestlegung	Datenauswertung und Nutzung von erfassten Daten	In Anlehnung an TEC2.4 - Smart Infrastruktur - Technische Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Nutzung von erfassten Daten (Daten zu den Handlungsfeldern Verwaltung, Gesundheit, IT-Infrastruktur, Handel, Energie und Umwelt, Sicherheit, Gesellschaft, Datenplattform, Mobilität, Bildung etc., die während Planung, Bau und Nutzung des Quartiers/Standorts erhoben werden, stehen unter Berücksichtigung des Datenschutzes zur Verfügung)	Individualbedürfnisse	Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden erhoben und dem Management zur Verfügung gestellt	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden den Nutzern aufbereitet zur Verfügung gestellt (z. B. Luftqualität)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden zur Steuerung von Elementen im Objekt/ Quartier genutzt (z. B. Lichtsteuerung, Verkehr etc.)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern werden mit der Kommune/Verwaltung geteilt (z. B. Umweltdaten zu Luftbelastung, Klimadaten, Daten zu Mobilität etc.)	Erhobene Daten zu bestimmten Handlungsfeldern stehen zu Forschungszwecken bereit	40 %	2

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						Bildung	
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus				
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnis-hierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewich-tung	max. Punkte	
Workforce = Workforce	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit; Förderung von Gleichheit und Nichtdiskriminierung am Arbeitsplatz; Gewährleistung der Achtung der Menschenrechte und Arbeitnehmerrechte der betroffenen Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette COMMUNITY/SOCIETY Schaffung und Erhalt von menschenwürdigen Arbeitsplätzen; Förderung der Gleichstellung	Governance des Unternehmens/der Mieter	In Anlehnung an ZIA-Leitfaden Nachhaltigkeit in der Wertschöpfungs- bzw. Lieferantenkette (Anlage 4: Präqualifizierungsfragebogen der Immobilienbranche (Muster)): Menschenrechte, Arbeitspraktiken (Einhaltung der Mindeststandards, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz), Umwelt- und Klimaschutz, Faire Betriebs- und Geschäftspraktiken, Konsumentenanliegen, Entwicklung der Gemeinschaft (Mindeststandards für Arbeiter umfassen u. a. - Einhaltung der Bestimmungen der am Ort der Leistungserbringung geltenden Arbeitsrechtsgesetze - insbesondere Arbeitnehmer-Entsendegesetz (AEntG) - insbesondere Mindestlohngesetz (MiLoG) - Einhaltung der für allgemeinverbindlich erklärten Tarifverträge - Einhaltung der Arbeitszeiten nach den geltenden Gesetzen, den Branchenstandards oder den einschlägigen ILO-Konventionen - Sicherstellung, dass in keiner Phase der Produktion auf Kinderarbeit zurückgegriffen wird (gem. ILO-Konvention 138 Übereinkommen über das Mindestalter für die Zulassung zur Beschäftigung))	Sicherheitsbedürfnisse	zentraler Ansprechpartner (z. B. Abteilungsleiter, Beauftragter etc.) vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategiepapiere etc.) vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategiepapiere etc.) vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategiepapiere etc.) vorhanden	allgemeingültiges Governance-Dokument (z. B. Unternehmensgrundsätze, Richtlinien, Kodizes, Code of Conduct, Strategiepapiere etc.) vorhanden	80 %	4	
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Arbeitsplatzkomfort (bei Bildung: auch Lernplätze)	In Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020)	Soziale Bedürfnisse	Planung/Erfassung aller Arbeitsplätze oder Arbeitsbereiche nach thermischen Anforderungen, benötigter Beleuchtungsstärke (und ggf. sonstigen Beleuchtungsanforderungen), nach Lärmexposition (z. B. entsprechend TRLV Lärm Teil 2) und Definition/Umsetzung von Lüftungskonzept/-planung	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	60 %	3	
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Rückzugsräume (Räume für formelle Kommunikation, Räume für informelle Kommunikation und ruhige Rückzugsräume)	In Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Qualität und Erreichbarkeit der Rückzugsräume (Geringe Qualität – Räume verfügen über Sitzflächen , aber z. B. kein Tageslicht, keinen Sichtbezug zum Außenraum, keinen Zugang zum Außenraum, geringen akustischen Komfort, keine besondere Ausstattung, keine Gestaltung, keine Küchenelemente) (hohe Qualität – Räume verfügen über Sitzflächen, Tageslicht und mindestens drei weitere Merkmale, z. B. Sichtbezug und/oder Zugang zum Außenraum, besondere Gestaltung, Kunst, Pflanzen, Akustikelemente, Sofas, Küchenelemente, Tischkicker o. ä.) (Die folgenden Räume werden von diesem Indikator erfasst: Formelle Kommunikation: z. B. Besprechungsraum klein, Besprechungsraum groß; Informelle Kommunikation: z. B. Teeküche, Pausenraum oder -zone, Cafeteria, Außenanlage; Rückzugsmöglichkeiten für ruhige Pausen und/oder konzentriertes, ungestörtes Arbeiten: z. B. Denkerzellen, frei zugängliche (nicht personenbezogene) Einzelbüros, explizit ruhige Pausenräume/-zonen)	Soziale Bedürfnisse	Bedarfsermittlung für Rückzugs-/Interaktionsräume im Innen- und Außenraum liegt vor und umfasst folgende drei Raumtypen: Räume für formelle Kommunikation, Räume für informelle Kommunikation und ruhige Rückzugsräume	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, erfüllen jedoch nicht hohe Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar. 30 % bis 80 % erfüllen hohe Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, über 80 % erfüllen hohe Qualitätsanforderungen	Alle 3 Ortstypen sind für alle Mitarbeiter in max. 100 m vom Arbeitsplatz erreichbar, über 76 % bis 100 % erfüllen hohe Qualitätsanforderungen	60 %	3	

				Skala/ Rele- vanz	Social Impact of Underlying Assets / Enterprises						
					Act to Avoid Harm (IMP) = Social Standard	Benefit Stakeholders (IMP) = Social Impact Aligned / Social Impact Light		Contribute to Solution (IMP) = Social Impact / Social Impact Focus		Bildung	
Impact Cluster & Sozial-Taxonomie Stakeholder	Sozial-Taxonomie Ziele	Indikatoren	Key Performance Indicator	Mas-low'sche Bedürfnishierarchie	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	Gewichtung	max. Punkte
Workforce = Workforce	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit	Gesundheitsfördernde Angebote	In Anlehnung an SOC1.8 - gesundheitsfördernde Angebote - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Innenräume - Version 2018) und in Anlehnung an SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort - Soziokulturelle und funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Einhaltung der Raumabmessungen, Bewegungsfördernde Arbeitsplatzgestaltung und Ergonomische Bewertung	Soziale Bedürfnisse	Die Raumabmessungen gemäß der Technischen Regeln für Arbeitsstätten wurden für alle Arbeitsplätze eingehalten.	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen. und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten wurden bewusst so geplant und eingerichtet, dass diese es unterstützen oder erforderlich machen, sich regelmäßig zu bewegen z. B. zum Drucker oder Kopierer zu gehen und Ein KVP für Ergonomie ist implementiert oder vorgesehen.	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten wurden bewusst so geplant und eingerichtet, dass diese es unterstützen oder erforderlich machen, sich regelmäßig zu bewegen und Bewertungsmethodik für alle Arbeitsplätze vorhanden oder befindet sich in Entwicklung. Alle Arbeitsplätze wurden in Hinblick auf Ergonomieanforderungen bewertet oder werden in Kürze bewertet. KVP ist vorhanden.	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen. und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten unterstützen/ermöglichen es, sich regelmäßig zu bewegen (siehe Stufe 3) und Ergonomie wie Stufe 3, und mind. 50 % erfüllen die höchste Stufe der ergonomischen Bewertung und Ein Sportraum bzw. externe Sportangebote werden unterstützt, gefördert/initiiert (siehe Stufe 4) und Für überwiegend stehende und/oder bewegende Tätigkeiten wurde ein ergonomisch schwingender Bodenbelag ausgeführt	Die Raumabmessungen (siehe Stufe 1) wurden für alle Arbeitsplätze größer bemessen. und Arbeitsplätze für sitzende Tätigkeiten unterstützen/ermöglichen es, sich regelmäßig zu bewegen (siehe Stufe 3) und Ergonomie wie Stufe 3, und mind. 50 % erfüllen die höchste Stufe der ergonomischen Bewertung und Ein Sportraum bzw. externe Sportangebote werden unterstützt, gefördert/initiiert (siehe Stufe 4) und Für überwiegend stehende und/oder bewegende Tätigkeiten wurde ein ergonomisch schwingender Bodenbelag ausgeführt	60 %	3
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit COMMUNITY/SOCIETY Erhaltung des Beschäftigungsniveaus, Einstellung lokaler Arbeitskräfte und Unterstützung lokaler Zulieferer	Einstellung lokaler Arbeitskräfte/Unterstützung lokaler Zulieferer	Integration lokaler Anbieter als Nutzer	Soziale Bedürfnisse	mind. 1 regionaler Anbieter	mind. 1 lokaler Anbieter	Mehrere regionale Anbieter	Mehrere regionale und lokale Anbieter	Überwiegend regionale und lokale Anbieter	60 %	3
	WORKFORCE Förderung der menschenwürdigen Arbeit CONSUMER Verbesserung des Zugangs zu Bildung und lebenslangem Lernen	Zugang zu Ausbildungs- und Studienplätzen	Zugang zu Ausbildungs- und Studienplätzen	Sicherheitsbedürfnisse	Mind. 1 Nutzer bietet zeitweise den klassischen Zugang zur Ausbildung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen ohne weitere Schwerpunkte für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen ohne weitere Schwerpunkte, aber mit Sprachschulbegleitung für seine Mitarbeiter an	Mind. 1 Nutzer bietet regelmäßig den klassischen Zugang zur Ausbildung und zu (Dualen) Studiengängen (inklusive weiterführenden Studiengängen) ohne weitere Schwerpunkte, aber mit Sprachschulbegleitung für seine Mitarbeiter an (im In- und Ausland)	80 %	4

6



6. Fazit und Ausblick

Das SI Scoring Modell 2.0, basierend auf dem SI Scoring Modell 1.0, erweitert um die Ziele der Sozial-Taxonomie, mit aktualisierter Messbarkeit der Indikatoren nach etablierten Systemen (wie DGNB, WELL, BNB und ZIA), Gewichtung nach der Maslow'schen Bedürfnishierarchie sowie mit aktuellem Input von führenden Immobilienexperten durch Umfragen und Workshops, verbindet gezielt und bewusst Praxis mit Wissenschaft. Diese Studie dient der Bewertung, sprich Analyse und Messung, des Social Impacts von Immobilien, wobei gezielt nach einzelnen Assetklassen differenziert werden kann.

Die Einbindung von Immobilienexperten der einzelnen Assetklassen stellt hierbei ein wesentliches Element für den „practice proof“ und damit die Anwendung des wissenschaftlich basierten SI Scoring Modell 2.0 in der Praxis dar. Die Experten haben im Rahmen der Umfragen nicht nur geholfen, weitere Impact Cluster und Indikatoren zu identifizieren und zu formulieren, sondern insbesondere auch die Besonderheiten der einzelnen Assetklassen herauszuarbeiten. Das Modell umfasst daher Impact Cluster und Indikatoren, welche für alle Assetklassen anwendbar sind und somit grundsätzlich den Immobiliensektor unter dem Aspekt des Social Impacts analysieren und bewerten können (Social Impact Modell für den Sektor Real Estate in Deutschland). In einem weiteren Schritt kann die Differenzierung nach den einzelnen Immobilien-Assetklassen vorgenommen werden. Dies geschieht über assetklassenspezifische Indikatoren, die die speziellen Bedürfnisse einzelner Assetklassen reflektieren.

Zwei neue Impact Cluster wurden im Rahmen des SI Scoring Modell 2.0 vorgestellt und in das Modell integriert: User Mix und Workforce – zwei Impact Cluster, welche auch direkt den zentralen Stakeholdergruppen der Sozial-Taxonomie zuzuordnen sind – Consumer und Workforce.

Die Wirkungsziele des ICG wurden im SI Scoring Modell 1.0 durch die Sozial-Taxonomie-Ziele, die im Februar 2022 erstmalig publiziert wurden, ersetzt. Letztlich wurden alle Indikatoren des Modells einzeln recherchiert und mit etablierten Messmodellen wie DGNB, BNB, WELL und ZIA unterlegt, um eine objektive Messbarkeit der Kriterien (KPI's) sicherzustellen.

Das SI Scoring Modell 2.0, das als Social Impact Modell für den Sektor Real Estate in Deutschland die wichtigsten Assetklassen abdeckt, und bietet somit eine Grundlage für die gesamte Real-Estate-Branche. Bei der dezidierten Ableitung pro Assetklasse können durchaus noch weitere spezifische Indikatoren für die einzelnen Assetklassen ergänzt werden. Auch können in der weiteren Forschung ggf. eine Aufteilung nach Projektstatus (Entwicklung, Bau, Fertigstellung/Betrieb) vorgenommen werden sowie weitere Spezialimmobilien berücksichtigt werden.

Neben der kontinuierlichen Aktualisierung von Messmodellen ist in Zukunft insbesondere jedoch die Entwicklung der Sozial-Taxonomie zu beachten. Das SI Scoring Modell 2.0 ist daher ein Snapshot der aktuellen Lage und muss sich – genau wie die Immobilienbranche – mit der Zeit analog sich verändernder Regel- und Rahmenwerke weiterentwickeln.

Literaturverzeichnis

- Agarwal, P., Breschi, R. & Devillard, S.** (2017). How the mall business can reinvent itself for the digital age. Erhältlich unter <https://www.mckinsey.com/capabilities/growth-marketing-and-sales/our-insights/how-the-mall-business-can-reinvent-itself>
- ARGE** (2022). Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes (Nr. 82). Erhältlich unter <https://arge-ev.de/arge-ev/publikationen/studien/>
- Barthel, R. & Brockmann, D. T.** (2018). Forschung im Blick 2017|2018 – Inklusiv Planen: Digitaler Leitfaden Barrierefreies Bauen unterstützt Planer und Architekten. Erhältlich unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2018/forschung-im-blick-2017-18-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=1
- BBSR** (2021a). Raumordnungsprognose 2040 – Bevölkerungsprognose: Ergebnisse und Methodik.
- BBSR** (2021b). Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020. Erhältlich unter <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/wim-2020.html>
- Becker, M.** (2000). Auswirkungen von Online-Shopping auf den stationären Einzelhandel und die Entwicklung innerstädtischer Geschäftszentren. Norderstedt: BoD – Books on Demand.
- Bergeaud, A., Eyméoud, J.-B., Garcia, T. & Henricot, D.** (2021). Working from home and corporate real estate. Availabel at SSRN.
- Berlin Hyp AG** (2022). Vertikale Logistik – Trends und Entwicklungen kompakt. Erhältlich unter <https://www.berlinhyp.de/de/media/newsroom/kompaktstudie-vertikale-logistik-trends-und-entwicklungen-kompakt?file=files/media/corporate/newsroom/weitere-publikationen/de/2022/kompaktstudie-vertikale-logistik.pdf>
- BNB** (Version 2015/2017). Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB). Erhältlich unter <https://www.bnb-nachhaltigesbauen.de/bewertungssystem/>
- Boland, B., De Smet, A., Palter, R. & Sanghvi, A.** (2020). Reimagining the office and work life after COVID-19.
- Breuer, B.** (2003). Öffentlicher Raum – ein multidimensionales Thema. In BBR (Hrsg.), Informationen zur Raumentwicklung, 1(2), 5-14.
- BUILTWORLD GmbH** (2022). IMPACT – Responsibility Reloaded: The Social Impact of Investments (Donnerstag, 12. Mai 2022 | Virtual Online Event). Erhältlich unter <https://www.builtworld.com/event/impact-responsibility-social-impact-of-investments>
- Bund der Energieverbraucher e.V.** (2022). Gastronomie und Hotelgewerbe – Gerade in Gastromomie und Hotelgewerbe bieten sich vielfältige Möglichkeiten des Energiesparens an. Richtwerte für Energieverbrauch und Warmwasserverbrauch können hier Orientierung bieten. Erhältlich unter https://www.energieverbraucher.de/de/gastronomie_1243/
- Catella** (2022). Sozialwohnungen & Bezahlbarer Wohnraum. Erhältlich unter https://www.catella.com/globalassets/documents/germany-property-funds/02_research/03_market-tracker/final_soziales_wohnen_17.10.2022.pdf
- CBRE & REMI** (2021). Wie werden Quartiere zu einer neuen Erfolgsstory in Deutschland? Erhältlich unter http://cbre.vo.llnwd.net/rgservices/secure/Quartiere-Report_2021_final.pdf?e=1633418973&h=a76279e7623c01857b605d7aaaf601bb
- CTP** (2022). CTPark Bukarest West. Erhältlich unter <https://www.ctp.eu/files/pdfgen/bucharest-west.pdf>
- Dallmus, A.** (2021). Wie ökologisch ist die Hotelbranche? Erhältlich unter <https://www.br.de/radio/bayern1/inhalt/experten-tipps/umweltkommissar/nachhaltiger-tourismus-100.html>
- DGNB** (Version 2018a). Übersicht aller Kriterien für Gebäude Neubau. Erhältlich unter <https://www.dgnb-system.de/de/gebaeude/neubau/kriterien/>
- DGNB** (Version 2018b). Übersicht aller Kriterien für Innenräume. Erhältlich unter <https://www.dgnb-system.de/de/innenraeume/kriterien/index.php>
- DGNB** (Version 2022). Übersicht aller Kriterien für Quartiere. Erhältlich unter <https://www.dgnb-system.de/de/quartiere/kriterien/>
- d.i.i.** (2022). Sozialcharta der d.i.i. Erhältlich unter <https://www.dii.de/unternehmen/sozialcharta/>
- EU Platform on Sustainable Finance** (2022). Final Report on Social Taxonomy. Erhältlich unter https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/280222-sustainable-finance-platform-finance-report-social-taxonomy.pdf
- Europäische Kommission** (2020). European Commission Report on the Impact of Demographic Change. Erhältlich unter https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/demography_report_2020.pdf
- Feldhaus, L.** (2020). Success Factors of City Quarter Development in Germany – A User's Perspective. EBS Universität für Wirtschaft und Recht: Master of Science Thesis.
- Feldmann, P.** (2009). Die strategische Entwicklung neuer Stadtquartiere: unter besonderer Berücksichtigung innenstadtnaher oder innerstädtischer, brachgefallener Industrieareale (Vol. 53): Immobilien-Manager-Verl.
- Frick, D.** (2008). Theorie des Städtebaus. Zur baulich-räumlichen Organisation.
- Gerharz, M.** (2022). Wie werden Bildungsimmobilien erfolgreiche Investments? Erhältlich unter <https://www.linkedin.com/pulse/wie-werden-bildungsimmobilien-erfolgreiche-markus-gerharz/?originalSubdomain=de>

- Gorynski, B., Müller, T. & Gelsin, A. (2021). Beschleunigt die Corona-Pandemie den Weg zu intelligenteren Städten? In T. Just; F. Plößl (Hrsg.), *Die Europäische Stadt nach Corona* (S. 165-183): Springer.
- Groenmeyer, T. (2012). *Logistikimmobilien vom Band. Standardisierung im gewerblichen Hochbau am Beispiel von Warehouse-Logistikimmobilien: (Vol. 23): kassel university press GmbH.*
- Häußermann, H. (2013). *Großstadt: Soziologische Stichworte*: Springer-Verlag.
- Herlyn, U. (2013). *Leben in der Stadt: Lebens- und Familienphasen in städtischen Räumen*: Springer-Verlag.
- ICG (2021). Social Impact Investing – Der Praxisleitfaden für die Immobilienwirtschaft. Erhältlich unter <https://icg-institut.de/de/social-impact-investing/leitfaden/>
- Janson, M. (2021). Immer weniger Sozialwohnungen in Deutschland. Erhältlich unter <https://de.statista.com/infografik/12473/immer-weniger-sozialwohnungen-in-deutschland/>
- 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.
- Kräuter, L. (2022). Wohnpräferenzen im Wandel? Wie haben sich die Wohnbedürfnisse in Deutschland verändert und was bedeutet dies für den Wohnungssektor? Lassen sich hieraus Prognosen für die Zukunft ableiten? EBS Universität für Wirtschaft und Recht: Kontaktstudium Immobilienökonomie Abschlussarbeit.
- Kühling, J., Pronold, F., Just, T., Manssen, G., Krautzberger, M. & Grziwotz, H. (2015). Die I (i) ebenswerte (innen-) Stadt-Baurechtsnovelle 2013 und Impulse der Großen Koalition. Tagungsband zum 8. Regensburger Immobilienrechtstag am 18.7.2014 (Bd. 76): Universitätsbibliothek Regensburg.
- KVB (2019). So funktioniert die Arztzeituhr. Erhältlich unter https://www.kbv.de/media/sp/Erl_uterungen_Arztzeituhr.pdf
- KVB (2022). Arztzeit-Mangel. Erhältlich unter https://www.kbv.de/html/themen_38343.php
- Landeshauptstadt München – Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2021). Die Sozialgerechte Bodennutzung 2021 der Landeshauptstadt München. Erhältlich unter https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:2d51d546-ad5c-483c-814b-c46196344737/LHM_SoBoN_Broschuere_2022.pdf
- Leuenberger, T., Suter, L. & Schulze, H. (2021). Die Refiguration der flexiblen Arbeit – Wie die Perspektive der Mitarbeitenden die Flexibilisierung neu formiert. In C. Kohlert (Hrsg.), *Das menschliche Büro-The human (e) office* (S. 531-549): Springer.
- Lippold, D. (2019). Verhaltenswissenschaftliche Ansätze. In ders. (Hrsg.), *Theoretische Ansätze der Personalwirtschaft* (S. 13-27): Springer.
- Lötzerich-Bernhard, K. (2022). „Plane dein Leben, bevor andere über dich entscheiden!“. Erhältlich unter <https://www.caretrialog.de/plane-dein-leben-bevor-andere-ueber-dich-entscheiden>
- Lüdtke, H. (1989). *Expressive Ungleichheit: Zur Soziologie des Lebensstiles*. Opladen: Leske and Budrich.
- Maslow, A. H. (2005). *Motivation und Persönlichkeit*. Aufl. Reinbeck (engl. 1. Aufl. 1954: *Motivation and Personality*, New York).
- Mathwick, C., Malhotra, N., & Rigdon, E. (2001). Experiential value: conceptualization, measurement and application in the catalog and Internet shopping environment. *Journal of Retailing*, 77(1), 39-56.
- McGrath, K. (2020). Industrial Real Estate Is The Investment World's New Darling. Erhältlich unter <https://www.forbes.com/sites/forbesrealestatecouncil/2020/08/-17/industrial-real-estate-is-the-investment-worlds-new-darling/?sh=60fdbf9a5e-70>
- Möller, P. (2020). Wohnen als soziales Recht [Pressemitteilung]
- Moreno, C., Allam, Z., Chabaud, D., Gall, C. & Pratlong, F. (2021). Introducing the “15-Minute City”: Sustainability, resilience and place identity in future post-pandemic cities. *Smart Cities*, 4(1), 93-111.
- Naehrig, N. (2021). Die Customer-Journey von Shopping-Center-Besuchern im Zeitalter von Digitalisierung und verändertem Konsumverhalten. Eine Kundensegmentanalyse. EBS Universität für Wirtschaft und Recht: Master of Arts in Real Estate Investment & Finance Master Thesis.
- 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).
- Pestel Institute (2022). Bezahlbarer Wohnraum 2022 Neubau - Umbau – Klimaschutz. Erhältlich unter https://www.mieterbund.de/fileadmin/public/Studien/Pestel-Studie_Bezahlbarer_Wohnraum_2022.pdf
- Pfnür, A., Bachtal, Y., Voll, K. & Gauger, F. (2022). *Ökologische Nachhaltigkeit als Treiber der Transformation des Wohnens in Deutschland – Empirische Studie bei privaten Haushalten*. Darmstadt: Technische Universität Darmstadt.
- REMI (2023). Transformation ohne Ende? Chancen und Risiken des Handels in einem zunehmend digitalen Umfeld. White Paper 2.0.
- REMI & ICG (2021). Social Impact Investing - Wissenschaftliche Analyse von Projektbeispielen zur Anwendung der Messung des Social Impacts (Studie 1 zum Praxisleitfaden). Erhältlich unter https://icg-institut.de/wp-content/uploads/2021/12/ICG_Social-Impact-Investing_Auftragsforschung-EBS_Final.pdf
- REMI & ICG (2022a). Social Impact Investing – Rendite. Wert. Wirkung. (Studie 3 zum Praxisleitfaden). Erhältlich unter <https://www.sii-initiative.de/inhaltliches>

- REM & ICG** (2022b). Social Impact Investing – Social.Impact.Assetklassen. – Zwischenbericht (Studie 2 zum Praxisleitfaden). Erhältlich unter <https://www.sii-initiative.de/inhaltliches#Studien>
- Ringel, F. & Warner, B.** (2015). Wohnen in Sachsen-Anhalt im demographischen Wandel: wie können Kommunen und Unternehmen auf Ansprüche einer älter werdenden Bewohnerschaft reagieren? Handlungsempfehlungen und Befunde aus der Forschung zum demographischen Wandel in Sachsen-Anhalt. Europa Regional, 23(1), 46-55.
- Ritt, S.** (2011). Health-Care Immobilien – Gesundheitsimmobilien: Etablierung neuer Assetklassen in der Immobilienwirtschaft: Diplomica Verlag.
- Rottke, N. B.** (2017). Immobilienarten. In N. B. Rottke & M. Thomas (Hrsg.), Immobilienwirtschaftslehre – Management (S. 141-171). Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- Schelte, J.** (1999). Räumlich-struktureller Wandel in Innenstädten: moderne Entwicklungsansätze für ehemalige Gewerbe- und Verkehrsflächen: IRPUD.
- Schmitt, J., Dombrowski, J., Seifert, J., Geyer, T. & Murat, F.** (2008). Einfamilienhaus oder City? Wohnorientierungen im Vergleich: Springer-Verlag.
- Schulte, K.-W.** (2012). Immobilienökonomie. Band III: Stadtplanerische Grundlagen: Walter de Gruyter.
- Schuster, N. & Volkmann, A.** (2019). Lebenschancen im Quartier: Wirkungen sozialräumlicher Strukturen im Stadtteil auf die Möglichkeiten und Wahlfreiheiten in der Lebensgestaltung der Bewohner_innen. (FGW-Studie Integrierende Stadtentwicklung, 15). Düsseldorf: Forschungsinstitut für gesellschaftliche Weiterentwicklung e.V. (FGW).
- Schützenhofer, T.** (2022). Eine Analyse des potentiellen Einflusses von E-Commerce auf die Einzelhandelslogistik und den Logistikflächenbedarf in Deutschland. EBS Universität für Wirtschaft und Recht: Master of Arts Master Thesis.
- Smits, J.** (24. Januar 2017). The Hierarchy of Cities [LinkedIn]. Erhältlich unter <https://www.linkedin.com/pulse/hierarchy-cities-jair-smits/>
- Statista** (2021). Development of e-commerce shares in total retail sales in selected countries before and after the coronavirus (COVID-19) pandemic as of January 2021. Erhältlich unter <https://www.statista.com/statistics/1228660/e-commerce-shares-development-during-pandemic/>
- Statistisches Bundesamt** (2021). Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden, Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden, Lange Reihen ab 1969 - 2021. Erhältlich unter https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/fortschreibung-wohnungsbestand-pdf-5312301.pdf?__blob=publicationFile
- Statistisches Bundesamt** (2022a). Pflegebedürftige (Anzahl und Quote). Gliederungsmerkmale: Jahre, Region, Alter, Geschlecht. Erhältlich unter https://www.gbe-bund.de/gbe/pkg_isgbe5.prc_menu_olap?p_uid=gast&p_aid=52887157&p_sprache=D&p_help=0&p_indnr=510&p_indsp=138&p_ityp=H&p_fid=
- Statistisches Bundesamt** (2022b). Pressemitteilung Nr. N026 vom 11. Mai 2022
- Tessin, W.** (2004). Freiraum und Verhalten. Soziologische Aspekte der Nutzung und Planung städtischer Freiräume. Wiesbaden: VS.
- Ulbricht, D.** (2015). Sozialer Wohnungsbau als Alternative zur Mietpreisbremse? DIW Wochenbericht, 82(19), 472-472.
- United Nations** (2015). Transformation unserer Welt: die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung. Erhältlich unter <https://www.un.org/Depts/german/gv-70/band1/ar70001.pdf>
- Sustainable Development (A/RES/70/1).** Erhältlich unter <https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/N15/291/89/PDF/N1529189.pdf?OpenElement>
- Weichhart, P.** (1990). Raumbezogene Identität. Bausteine zu einer Theorie räumlich-sozialer Kognition und Identifikation. (Erdkundliches Wissen, Bd. 102) Stuttgart: Franz Steiner Verlag
- WELL** (Q3 2022). WELL v2. Erhältlich unter <https://v2.wellcertified.com/en/wellv2/community/feature/4>
- Welt** (2021). Einkaufszentrum. Ein Nachruf. Die Welt kompakt. Erhältlich unter <https://www.horizont.net/covershows/Die-Titelseiten-vom-8.8.2017-3241>
- Wilkes, B.** (2016). Altersgerechte Assistenzsysteme – Was tut die Wohnungswirtschaft? Expertise zum Siebten Altenbericht der Bundesregierung.
- Wolff-Metternich, G. G.** (2022). COVID-19: Eine Analyse der Auswirkungen auf den Büromarkt und die Anforderungen an Büros der Zukunft. EBS Universität für Wirtschaft und Recht: Master of Arts Master Thesis.
- Zeiß, F.** (1993). Der öffentliche Raum und seine Benutzbarkeit für Fußgänger: Situationsanalyse, Rechtsgrundlagen, Defizite, Forderungen: Gesamthochschule Kassel.
- ZIA** (2021). Nachhaltigkeit in der Wertschöpfungs- bzw. Lieferantenkette. Hilfestellungen beim Aufbau eines nachhaltigen Lieferantenmanagements. Erhältlich unter https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2021/07/zia_broschuere_lieferketten_2021.pdf
- ZIA** (2022). Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2022 des Rates der Immobilienweisen. Erhältlich unter <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2022/02/Fruhjahrsgutachten-2022.pdf>
- Zukunft des Einkaufens** (2022). Omni Channel. Erhältlich unter <https://zukunfdeinkaufens.de/tag/omni-channel/>



Social Impact Investing Real Estate Modell

Impact Cluster	Indikatoren	Key Performance Indicator	1	2	3	4	5	Quartiere inkl. Infrastruktur	Wohnen	Senior Living	Office	Logistik	Retail	Healthcare	Hotel	Bildung
Urban Mix	Barrierefreiheit / Behindertengerechtigkeit	In Anlehnung an SOC2.1 Barrierefreiheit - Soziokulturelle und Funktionale Qualität (DGNB System – Kriterienkatalog Gebäude Neubau - Version 2018): Erfüllung der Qualitätsstufen 1 bis 5 nach Assetklasse	Erfüllung der Qualitätsstufe 1 (= bauordnungsrechtlichen Anforderungen zur Barrierefreiheit wurden erfüllt)	Erfüllung der Qualitätsstufe 2: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 3: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 4: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	Erfüllung der Qualitätsstufe 5: Erfüllung Qualitätsstufe 1 + detailliertes Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit + zusätzliche nutzungsspezifische Gebäudebereiche sind barrierefrei	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Innere und äußere Erschließung: Zuwegungen zu Eingängen, Eingänge sowie Bewegungsflächen vor der/den Eingangstür/en (und ggf. Aufzug) sowie die zugehörigen Verkehrs- und Nebenflächen und für die Benutzung wichtige Allgemeinflächen des Gebäudes sind nach der gültigen MBO barrierefrei.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Barrierefreie Erschließung aller im Gebäude befindlichen Nutzungseinheiten, unabhängig davon, ob diese von einem oder unterschiedlichen Nutzern genutzt werden.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Zugehörige Verkehrsflächen zu den gesetzlich erforderlichen Behinderten- PKW-Stellplätzen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Informationen für die Bedienung (z. B. Eingangstüren, Aufzug) nach dem Mehr-Sinne-Prinzip (mindestens 2-Sinne Prinzip – visuell, akustisch, taktil).	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Mindestens ein barrierefreier Toilettenraum von einem öffentlichen Bereich zugänglich.	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X
		% der als Arbeitsstätten ausgewiesenen Bereiche inkl. der arbeitstechnisch relevanten Bereichen und der zugehörigen Verkehrs- und Nebenflächen (inkl. erforderliche barrierefreie Toilettenräume in diesen Bereichen) sind barrierefrei.		"Mind. 10 % (Office) Mind. 10 % (HealthCare)"	"Mind. 50 % (Office) Mind. 50 % (HealthCare) Mind. 25 % (Bildung) Mind. 50 % (Shopping Center)"	"Mind. 75 % (Office) Mind. 75 % (HealthCare) Mind. 50 % (Bildung) Mind. 75 % (Shopping Center)"	"Mind. 95 % (Office) Mind. 95 % (HealthCare) Mind. 95 % (Bildung) Mind. 95 % (Shopping Center) Mind. 2 % (Retail)"				X		X	X		X
		% der begehbaren Flächen und der Aufenthaltsflächen im Außenbereich (sofern vorhanden) sind barrierefrei.			Mind. 25 %	Mind. 50 %	Mind. 75 %	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Anstelle von öffentlichen Toilettenräumen sind barrierefreie Sanitärräume entsprechend in den barrierefreien Wohneinheiten umzusetzen.	X	X	X	X	X		X	X						
		Ein barrierefreies Wohngeschoss (alternativ die entsprechende Anzahl von Wohnungen eines Geschosses in mehreren Geschossen) nach den Anforderungen der Musterbauordnung (gemäß DIN 18040-2: „barrierefrei nutzbare Wohnungen“)	X	X	X	X	X		X	X						
		Allgemeinflächen des Gebäudes (bis einschl. der Wohnungseingangstüren) sind für die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl „R“ umzusetzen. Dies gilt mindestens für die Geschosse, in denen sich barrierefrei gestaltete Wohnungen befinden.	X	X	X	X	X		X	X						
		mindestens % aller Wohnungen* (WE) inkl. der zugehörigen Verkehrs- und Nebenflächen (Umsetzung horizontal oder vertikal) sind barrierefrei		Mind. 25 %	Mind. 50 %	Mind. 75 %	Mind. 95 % + Von diesen ist jede achte Wohnung (mindestens jedoch eine) barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar („R“)		X	X						

Abbildung 35 (Teil)1: Barrierefreiheit / Behindertengerechtigkeit in Anlehnung an SOC2.1 Barrierefreiheit des DGNB Systems für Neubauten (DGNB, Version 2018a)

Social Impact Investing Real Estate Modell																
Impact Cluster	Indikatoren	Key Performance Indicator	1	2	3	4	5	Quartiere inkl. Infrastruktur	Wohnen	Senior Living	Office	Logistik	Retail	Healthcare	Hotel	Bildung
Urban Mix	Barrierefreiheit/Behindertengerechtigkeit	Alle für den Unterricht ausgewiesenen Räume/Flächen inkl. der zugehörigen Verkehrs- und Nebenflächen /-räume sind barrierefrei und erforderliche barrierefreie Toilettenräume sind in diesen Bereichen (auf der jeweiligen Etage).		X	X	X	X									X
		% aller Zimmer (mindestens jedoch ein Zimmer) sind nach den Anforderungen der Kategorie B (1-7) hergestellt		1 %	1 %	2 %	3 %								X	
		„Bei Beherbergungsstätten ab 13 Zimmern sind % aller Zimmer auf die Bedürfnisse von Geh-, Hör- und Sehbehinderten nach Kategorie A (1-7), C und D angepasst“			5 %	8 % (mindestens jedoch 1 Zimmer)	10 % (mindestens jedoch 1 Zimmer)								X	
		Personaleingänge für Angestellte sind entweder über gesonderte barrierefreie Personaleingänge oder in den Bereichen Haupteingang über die öffentlich zugänglichen Allgemeinbereiche (Mall) barrierefrei umgesetzt, sofern gewährleistet ist, dass alle Nutzungseinheiten barrierefrei zugänglich sind.	X	X	X	X	X						X			
		% der Verkaufsfläche (VK) (DIN 277-1: NUF 4.4, 4.5 und 4.6) des Gebäudes sowie alle zur Erschließung notwendigen Flächen der Außenanlagen sind barrierefrei		mindestens ≥ 25 %	Mind. ≥ 50 %	mindestens ≥ 75 %	mindestens ≥ 95 %						X			
		Alle Besucher-, Untersuchungsbereiche, Patientenzimmer und Bereiche im Gebäude, in denen mit Patientenaufenthalt und –bewegung zu rechnen ist, sind barrierefrei zugänglich und gemäß DIN 18040-1 „barrierefrei“ umgesetzt.	X	X	X	X	X							X		
		Personaleingänge für Angestellte sind entweder über gesonderte barrierefreie Personaleingänge oder in den Bereichen Haupteingang für den barrierefreien Zugang von Besuchern bzw. über die öffentlich zugänglichen Allgemeinbereiche barrierefrei umgesetzt.	X	X	X	X	X							X		
		Das Gesamtkonzept zur Barrierefreiheit wurde durch einen Sachverständigen für Barrierefreiheit mit besonderer Qualifikation im Bereich des Krankenhausbaus bzw. Gesundheitsbaus mit besonderen Schwerpunkten (wie z.B. Demenz) erstellt.			X	X	X							X		
		Gestaltung der Patientenbereiche (Pflegeraum, Untersuchung und Behandlung), Patientenzimmer, Gestaltung der Besucherbereiche (Einstufung als „öffentliche Bereiche“) und Besucherbereiche und Patientenbereiche sind barrierefrei				Umfasst einen Großteil der Flächen und Zimmer	Umfasst einen Großteil aller Flächen und Zimmer							X		

Abbildung 35 (Teil 2): Barrierefreiheit / Behindertengerechtigkeit in Anlehnung an SOC2.1 Barrierefreiheit des DGNB Systems für Neubauten (DGNB, Version 2018a)

Social Impact Investing Real Estate Modell

Impact Cluster	Indikatoren	Key Performance Indicator	1	2	3	4	5
Process	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen (Planung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Mitbestimmung / Konzeptuelle Integration / Partizipation / Beteiligung von Interessengruppen	Information der Zielgruppen	Konsultative Nutzerbeteiligung/ Beratung	Mitbestimmung durch Zielgruppen	Konzeptuelle Integration der Zielgruppen	Konzeptuelle Integration und Möglichkeit, sich an der ökonomischen Realisierung des Projekts zu beteiligen
		"Zielgruppen für Information: Bürgerschaft (Bürgerschaft, Interessenvertreter, lokale Experten, öffentliche Einrichtungen), zukünftige Nutzer (Private, Unternehmen, Vereine etc.), Kommune, Lokalpolitik, Interessenvertreter, lokale Experten, Unternehmen intern (Betriebsrat, Mitarbeiter). Gegenstand: Information über das Projekt und Auswirkungen auf das Umfeld durch Projektpräsentationen, Projekthomepage und Newsletter."	Information				
		"Zielgruppen für Konsultative Nutzerbeteiligung / Beratung: Bürgerschaft (Bürgerschaft, Interessenvertreter, lokale Experten, öffentliche Einrichtungen), zukünftige Nutzer (Private, Unternehmen, Vereine etc.), Kommune, Lokalpolitik, Interessenvertreter, lokale Experten, Unternehmen intern (Betriebsrat, Mitarbeiter). Gegenstand: Information über das Projekt und Auswirkungen auf das Umfeld durch Projektpräsentationen, Projekthomepage und Newsletter, Diskussionsveranstaltungen, Online-Forum, Fragebögen o. Ä."		Konsultative Nutzerbeteiligung/Beratung			
		"Zielgruppen für Mitbestimmung: demokratisch legitimierte Gremien, Immobilienwirtschaft, Beteiligung von Bürgervertretern in Wettbewerbspreisgerichten; Projektkomitees aus Planern, Verwaltung, Politik. Gegenstand: Information über das Projekt und Auswirkungen auf das Umfeld durch Projektpräsentationen, Projekthomepage und Newsletter, Online-Forum, Fragebögen o. Ä. Zusätzlich eines aktiven Einflusses auf Konzept, Realisierung und Nachhaltigkeitsstandards durch Planungswerkstätten, Beteiligung in Wettbewerbspreisgerichten."			Mitbestimmung		
		"Zielgruppen für Mitbestimmung: demokratisch legitimierte Gremien, Immobilienwirtschaft, Beteiligung von Bürgervertretern in Wettbewerbspreisgerichten; Projektkomitees aus Planern, Verwaltung, Politik. Gegenstand: Information über das Projekt und Auswirkungen auf das Umfeld durch Projektpräsentationen, Projekthomepage und Newsletter, Online-Forum, Fragebögen o. Ä. Zusätzlich eines aktiven Einflusses auf Konzept, aber institutionalisiert. Einbindung in die aktive Entscheidungsfindung bezüglich des Konzepts, der Rahmenbedingungen und Nachhaltigkeitsstandards durch direkte Demokratie mittels Bürgerentscheid oder Abstimmungen, durch Nutzer selbstverwaltete Budgets für Umsetzungen etc."				Konzeptuelle Integration	Konzeptuelle Integration und Möglichkeit, sich an der ökonomischen Realisierung des Projekts zu beteiligen
	Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen (Nutzung)	In Anlehnung an PRO1.7 - Partizipation - Prozessqualität (DGNB System – Kriterienkatalog Quartiere - Version 2020): Mitbestimmung / Konzeptuelle Integration / Partizipation / Beteiligung von Interessengruppen	Information der Nutzer	Konsultative Nutzerbeteiligung/ Beratung	Mitbestimmung durch Nutzer	Konzeptuelle Integration der Nutzer	"Konzeptuelle Integration der Nutzer und der Nachbarschaft"
		Gegenstand: Information über Betrieb und Management inklusive Nachhaltigkeitsaspekte durch Nutzerinformationssysteme. Direkte, verständliche und gut zugängliche Informationen über technische oder organisatorische Systeme wie Internetplattformen, Infobox, Quartierszeitung etc.	Information der Nutzer				
		Gegenstand: Möglichkeit für Anregungen und Kritik zu Betrieb und -management, inklusive Nachhaltigkeitsaspekte zu geben (z. B. zu Unterhalt und Pflege der öffentlichen Grünflächen, Abfallmanagement, Sicherheitsaspekte, Nutzerversammlungen, Events).		Konsultative Nutzerbeteiligung/Beratung			
		Gegenstand: Möglichkeit für Anregungen und Kritik zu Betrieb und -management, inklusive Nachhaltigkeitsaspekte zu geben (z. B. zu Unterhalt und Pflege der öffentlichen Grünflächen, Abfallmanagement, Sicherheitsaspekte, Nutzerversammlungen, Events). Zusätzlich Mitbestimmung bei Betrieb und -management.			Mitbestimmung durch Nutzer		
		Gegenstand: Schaffung von Rahmenbedingungen, die die Möglichkeit bieten, eigene, gemeinschaftliche Initiativen zu ergreifen und selbstbestimmt Maßnahmen umzusetzen (z. B. Räumlichkeiten, Quartiersverfügungsfonds, Pflegepartnerschaften, Beteiligung in Betreibergesellschaften der Infrastruktur, „Community Trusts“).				Konzeptuelle Integration der Nutzer	"Konzeptuelle Integration der Nutzer und der Nachbarschaft"

Abbildung 36: Partizipation/Beteiligung von Interessengruppen in Anlehnung an PRO1.7 Partizipation des DGNB Systems für Quartiere (DGNB, Version 2022)



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