



ECO2.4

Wertstabilität

Ziel

Ziel ist es, Quartiere mit hoher Nutzerakzeptanz und langfristigem Marktpotenzial zu schaffen.

Nutzen

Dadurch können folgende Vorteile für Unternehmen, Kommunen und/oder Nutzer erzielt werden:

- Langfristiger Werterhalt
- Planungssicherheit
- Imagegewinn

Beitrag zu übergeordneten Nachhaltigkeitszielen



	BEITRAG ZU DEN SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS (SDG) DER VEREINTEN NATIONEN (UN)	BEITRAG ZUR DEUTSCHEN NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE
1 Gering	8.4 Globale Ressourceneffizienz und Entkopplung von wirtschaftlicher Entwicklung	
	8.5 Angemessene Arbeit für alle Männer, Frauen, Menschen mit Behinderung	



Ausblick

Es ist eine gleichbleibende Bedeutung und Bewertung zu erwarten.

Anteil an der Gesamtbewertung

	ANTEIL	BEDEUTUNGSFAKTOR
Stadt Business	2,9 %	2
Gewerbe	3,3 %	2
Industrie	3,8 %	3



BEWERTUNG

Die Wertstabilität wird im Wesentlichen anhand der Aspekte „Markt“ und „Standort“ untersucht. Hierbei geht es um die Fragestellung, inwiefern das Quartier mit seinen jeweiligen Nutzungen standort- und marktgerecht ist. Es geht nicht um eine absolute Beurteilung des Standorts oder des Marktes, sondern Standortaspekte und Markteigenschaft werden in Relation zueinander beurteilt. Die Wertstabilität lässt sich beschreiben über die Themen Standort (Diversifikation, Kaufkraftkennziffer, Arbeitslosenquote, Markt-/Standortanalyse) und Image (Vermarktung, Auszeichnungen, bei **Industrie** Ausbildungsmischung). Im Kriterium können bei der Bewertung über 100 Punkte erzielt werden. Es können maximal 100 Punkte anerkannt werden.

NR.	INDIKATOR	PUNKTE
1	Diversifikation	
	Stadt Business Gewerbe	max. 30
	Industrie	max. 40
1.1	Diversifikationsgrad	
	Stadt Business Gewerbe	0 - 30
	Industrie	0 - 40
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 0,2 bis \geq 0,7 	Stadt Business 0 – 30
	<ul style="list-style-type: none"> ■ \geq 0,4 bis \geq 0,7 	Gewerbe 0 - 30 Industrie 0 - 40
2	Kaufkraftkennziffer	
	Stadt Business Gewerbe	max. 10
	Industrie	max. 20
2.1	Kaufkraftkennziffer	
	Stadt Business Gewerbe	5 - 10
	Industrie	10 - 20
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 100 (Durchschnitt BRD) bis \geq 115 	Stadt Business 5 – 10 Gewerbe 5 – 10 Industrie 10 – 20
3	Arbeitslosenquote	
	Stadt	max. 10
3.1	Arbeitslosenquote	
	Stadt	max. 10
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die durchschnittliche Arbeitslosenquote der letzten 5 Jahre für die Stadt / den Stadtteil liegt unter dem Bundesdurchschnitt. 	Stadt 5
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Die durchschnittliche Arbeitslosenquote der letzten 5 Jahre für die Stadt / den Stadtteil ist niedriger als die durchschnittliche Arbeitslosenquote der letzten 15 Jahre für die Stadt / den Stadtteil. 	Stadt 10



NR. INDIKATOR	PUNKTE
4 Markt- und Standortanalyse	
Stadt Industrie	max. 25
Business Gewerbe	max. 35
4.1 Standortanalyse	
Stadt	max. 10
Business Industrie Gewerbe	max. 15
■ Demografische und wirtschaftliche Entwicklung des Makrostandortes (Stadtteil, Stadt, ggf. Region)	Stadt +10
■ Stadtplanerische Entwicklung des Makrostandorts und der direkten Nachbarschaft	Business +15
■ Direkte Nachbarareale (Wechselwirkungen, Synergien und Konfliktpotenziale)	Industrie Gewerbe +15
■ Allgemeine gesellschaftliche Wahrnehmung des Standorts	
4.2 Zielgruppenanalyse	
Stadt Business Gewerbe	max. 5
■ Demografische und soziale Merkmale	+5
■ Lebensstil und Freizeitverhalten	
■ Nachfrageverhalten	
■ Wirtschaftsbereiche	
■ Größenmerkmale (gewerbliche Ansiedler)	
4.3 Konkurrenzanalyse	
Stadt	max. 5
Business Industrie Gewerbe	max. 10
liegt vor, wenn in der Analyse auf konkurrierende Projekte eingegangen wird und Folgerungen daraus abgeleitet werden.	
Inhalte z. B.:	
■ Wettbewerbsprojekte im Einzugsgebiet der Zielgruppe(n) – Standorte, Größe, Leistungsangebot, Besonderheiten, Kundenkreis, Preispolitik, Werbepolitik, SWOT-Analyse	Stadt +5
■ Beschreibung der Positionierung des Projektes gegenüber der Konkurrenz	Business +10
	Industrie Gewerbe +10
4.4 Marktgerechter Nutzungsmix	
Stadt Business Gewerbe	max. 5
Liegt vor, wenn der umgesetzte Quartiersnutzungsmix eindeutig aus der Marktanalyse ablesbar ist. Hier sind nicht nur die Nutzungen selbst, sondern auch Eigentums- und Mietstrukturen, Haushalts- und Gewerbegrößen gemeint.	+5



NR. INDIKATOR	PUNKTE
5 Vermarktung Stadt Business Gewerbe	max. 10
5.1 Medienarbeit/Broschüren Stadt Business Gewerbe Ist erfüllt, wenn das Projekt mit min. zwei verschiedenen Medien (Broschüren/Zeitungen/Internet/Fernsehen/Radio/Plakate usw.) beworben wird (Artikel und Meldungen zum Projekt reichen nicht aus).	max. 2 +2
5.2 Öffentlichkeitsarbeit Stadt Business Gewerbe Ist gegeben, wenn mehr als eine öffentliche Veranstaltung mit Informations- und/oder Werbecharakter im Zuge der Planung / der Bauphase oder der Vermarktungsphase durchgeführt wurde (es reicht auch eine beschränkt öffentliche Veranstaltung, soweit nicht nur Fachpersonen, sondern auch Anwohner oder spätere Nutzer mit einbezogen sind).	max. 2 +2
5.3 Festivalisierung/Events Stadt Business Gewerbe Ist erfüllt, wenn Konzerte, Jahrmärkte, Feste oder Ähnliches im Quartier im öffentlichen Raum durchgeführt wurden und dabei das Quartier als Veranstaltungsort in Erscheinung tritt (Konzerte in einer Konzerthalle ohne Quartierserlebnis reichen nicht aus).	max. 2 +2
5.4 Vor-Ort-Information Stadt Business Gewerbe Sind Ausstellungen und Informationen zum Projekt direkt am Entstehungsort (z. B. Infobox, QR-Codes zum Internetauftritt ...).	max. 2 +2
5.5 Direkte Vermarktung Stadt Business Gewerbe Ist erfüllt, wenn min. zwei Investorenveranstaltungen, Expertenrunden oder Projektvorstellungen auf Messen (z. B. Expo Real, MIPIM) durchgeführt wurden.	max. 2 +2



NR. INDIKATOR	PUNKTE
6 Auszeichnungen	
Stadt Business Gewerbe	max. 15
6.1 Immobilienauszeichnung	
Stadt Business Gewerbe	max. 5
Immobilienauszeichnung mit offiziellem Charakter (keine Auszeichnungen durch den Entwickler selbst).	+5
6.2 Gebäudezertifikat	
Stadt Business Gewerbe	max. 10
Ist erfüllt, wenn der Projektträger min. 20 % der Gebäude im Quartier nach DGNB oder einem anderen unabhängigen Nachhaltigkeitssystem zertifiziert.	+10
7 Ausbildungsmischung	
Industrie	max. 15
7.1 Arbeitsplätze im Betrieb	
Industrie	max. 15
■ Es werden sowohl gelernte als auch ungelernte Arbeitsplätze angeboten.	+5
■ Das Unternehmen bildet selbst aus.	+5
■ Unter den Auszubildenden finden sich in der Regel sowohl Absolventen mit Hauptschulabschluss, Mittlerer Reife als auch Abiturienten.	+5



NACHHALTIGKEITS-REPORTING UND SYNERGIEN

Nachhaltigkeits-Reporting

Als Kennzahl / KPI bietet es sich an, den Versiegelungsgrad der gesamten bebauten und unbebauten Fläche zu kommunizieren.

NR.	KENNZAHLEN / KPI	EINHEIT
KPI 1	Diversifikationsgrad	[-]
KPI 2	Kaufkraftkennziffer	[-]
KPI 3	Markt-/Standortanalyse	[-]
KPI 4	Auszeichnungen	[-]

Synergien mit DGNB Systemanwendungen

- **DGNB GEBÄUDE NEUBAU:** In Kriterium ECO2.2 können Informationen aus der Markt- und Standortanalyse genutzt werden.



APPENDIX A – DETAILBESCHREIBUNG

I. Relevanz

Stadt Business

Die sozioökonomischen Bedingungen vor Ort bestimmen die Wertstabilität eines Projektes mit. Bodenwertentwicklung, Kaufkraftkennziffer und Arbeitslosenquote werden daher in der Projektentwicklung als Indikatoren für das wirtschaftliche Risikopotenzial eines Projektstandorts genutzt.

Industrie Gewerbe

Stabilität durch Identifikation: Die ökonomische Stabilität eines Industriestandortes wird u. a. durch die Identifizierung natur- und siedlungsräumlicher Potenziale und die Aufnahme in das städtebauliche Konzept geprägt, welche auch die Adressbildung des neuen Quartiers beeinflusst.

Durch den Erhalt baulicher und städtebaulicher, naturräumlicher und kulturhistorischer Bestandsmerkmale kann ein historisch belasteter Standort mit neuen Nutzungen verknüpft werden. Aber auch neue technologische Entwicklungen oder Nutzungsformen können ein Image prägendes Element darstellen. Die positive Identifikation mit der lokalen Adresse im Stadtraum ist ein wichtiger Faktor für Wertstabilität. Gleichmaßen kann das negative Image eines Standortes oder Quartiers einen Prozess der Wertinstabilität oder des Verfalls in Gang bringen.

Stabilität durch Diversifikation: Eine Diversifikation in der Herstellung von Produkten erlaubt auch im Falle abbrechender Märkte einem Betrieb eine Aufrechterhaltung der Arbeitsplätze. Als Ziel sollte der Monokultur gegengesteuert werden.

II. Zusätzliche Erläuterung

Die positive Identifikation mit der lokalen Adresse im Stadtraum ist ein wichtiger Faktor für Wertstabilität. Die Adressbildung des Quartiers wird u. a. durch das städtebauliche Konzept geprägt. Vermarktungsstrategie und Immobilienauszeichnungen können zur Imagebildung beitragen.

Die Überwindung der räumlichen Trennung von unterschiedlichen Nutzungen zugunsten einer kleinräumlichen Nutzungsmischung gilt als Schlüssel für nachhaltige Stadtentwicklung und für eine qualitätsvolle Lebens- und Arbeitswelt. Durch eine Vielfalt und Mischung verschiedener Nutzungs- und Eigentumsformen werden Monostrukturen verhindert sowie der Gefahr einer Überalterung (z. B. in Einfamilienhausgebieten) und Segregationsprozessen entgegengewirkt.

Folgende Aspekte sollten im Hinblick auf mögliche Entwicklungspotenziale untersucht werden: vorhandene Bausubstanz, naturräumliche Gegebenheiten, historische Aspekte, technologische Entwicklungen, heterogene Eigentumsformen, Quartierskonzepte, Nutzungsmischung, fortgeschriebene Leitbilder (z. B. Masterplan).



Industrie Gewerbe

Die Bewertung zielt auf die Berücksichtigung bisher nicht aktivierter Potenziale in dem neuen Industriestandort. Welche Maßnahmen werden ergriffen, um dieses Potenzial zu mobilisieren? Wie gelingt die Verzahnung mit der Umgebung? Oder welche Beachtung finden bestehende Restriktionen? Des Weiteren wird die Frage einer flexiblen Planung und Struktur zum Erhalt bzw. zur Stärkung der Wertstabilität des Standortes im Falle sich verändernder Rahmenbedingungen bewertet. Organisationskonzepte zu Beginn der Industrieentwicklung sowie deren Implementierung mit Bezug und Nutzung des Standortes tragen zu einer schnellen und dauerhaften Adressbildung bei. Sie gewährleisten außerdem die Möglichkeit, ggfs. in kleinräumlicher Dimension nachzusteuern. Ein ökonomisch stabiler Industriestandort zeichnet sich aus durch eine ausgewogene Durchmischung von Eigentums- und Mietstrukturen und unterschiedliche Betriebsgrößen, Indikatoren sind auch eine niedrige Leerstandsquote und eine positive Wertentwicklung.

III. Methode

Stadt Business Industrie Gewerbe

Indikator 1: Diversifikation

In Anlehnung an den Berry-Index, der eigentlich aus dem betriebswirtschaftlichen Bereich kommt (Grad der Diversifikation eines Konzerns), lässt sich der Grad der Nutzungsdiversifikation eines Quartiers darstellen. Berechnet wird der Index als Komplement der Summe der quadrierten Nutzungsanteile (in %) aller eigenständigen Nutzungen im Quartier.

$$DI = \text{Summe } (p(i))^2 \quad (1)$$

mit

DI Diversifikationsindex

p(i) Nutzungsanteile in [%]

Beispielermittlung:

B1 = 10 %, B2 = 20 %, B3 = 30 % B4 = 40 %

p(i) sind hier die Nutzungsanteile in %.

Diversifikationsindex = $1 - (0,1^2 + 0,2^2 + 0,3^2 + 0,4^2) = 0,7$

Die Berechnung des Indikators „Diversifikation“ erfolgt automatisch nach der Eingabe der Nutzungsarten pro Gebäude im Master-Tool, beispielhaft gelten folgende Unterscheidungen der Nutzungen:

- Wohnen (Einfamilienhaus, Reihenhäuser, ...)
- Verwaltung (Bürogebäude, ...)
- Gewerbe (Industrielle Produktion, Öffentliche Bereitschaftsdienste, Hotel, Tiefgarage, ...)
- Sport (Sporthallen, Schwimmhallen, ...)
- Wissenschaft (Instituts-/Laborgebäude, ...)
- Bildung (Schulen, Kindergärten, ...)
- Kultur (Theater, Gemeindezentren, Sakralgebäude, ...)
- Gesundheit (Medizinische Einrichtungen, Pflegeheime, ...)

Indikator 2: Kaufkraftkennziffer

Die Kaufkraftkennziffer, z. B. der GfK (Gesellschaft für Konsum, Markt und Absatzforschung), ist für die Kommune und den Stadtteil (für den Stadtteil nur bei Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern) nachzuweisen.



Indikator 3: Arbeitslosenquote

Es sind die statistischen Werte der letzten 15 Jahre zu mitteln. Die Entwicklungstendenz ist aufzuzeigen, indem der Durchschnitt der letzten 5 Jahre dem Durchschnitt der letzten 15 gegenübergestellt wird. Bezugsgröße: Stadt oder Stadtteil (je nach Verfügbarkeit der Daten).

Indikator 4: Markt- und Standortanalyse

Um das Quartier erfolgreich zu vermarkten und einen langfristig erfolgreichen, selbsttragenden Stadtbaustein zu schaffen, sollte der Planung eine Standort- und Marktanalyse zugrunde liegen. Beispielsweise werden mithilfe einer „SWOT-Analyse“ Chancen und Risiken sowie Stärken und Schwächen des vorhandenen Marktes analysiert und Handlungsansätze für die Quartiersentwicklung daraus abgeleitet.

Die Projektumgebung ist bezüglich aktueller und mittelfristiger Entwicklungstendenzen, Image und Zustand zu charakterisieren. Dies geschieht anhand eines unabhängigen Gutachtens durch einen entsprechend qualifizierten Sachverständigen. Solche Gutachten werden im Rahmen von Neubaumaßnahmen und Sanierungen häufig ohnehin erstellt. Sollte dies nicht der Fall sein, ist ein Gutachten zu beauftragen. Das Gutachten braucht nur eine qualitative Standort- und Marktanalyse zu liefern; eine quantifizierende Bewertung (Wertermittlung im engeren Sinne) ist nicht erforderlich.

Indikator 5: Vermarktung

Unter dem Indikator werden Maßnahmen im Bereich Medienarbeit/Broschüren, Öffentlichkeitsarbeit, Festivalisierung/Events, Vor-Ort-Information und Direkte Vermarktung bewertet.

Indikator 6: Auszeichnungen

Auszeichnungen wie Immobilienawards, aber auch Zertifikate für einzelne Gebäude können die Vermarktung deutlich verbessern und sichern Qualität von einer unabhängigen Stelle zu.



Nutzungsspezifische Beschreibung der Methode

Indikator 1: Diversifikation

In Anlehnung an den Berry-Index lässt sich der Grad der Nutzungsdiversifikation eines Standortes darstellen. Berechnet wird der Index als Komplement der Summe der quadrierten Nutzungsanteile (in %) aller eigenständigen Nutzungen im Quartier. Der Berry-Index kommt eigentlich aus dem betriebswirtschaftlichen Bereich und gibt den Grad der Diversifikation eines Konzerns an, jedoch kann die Methode auch für andere Zwecke genutzt werden.

$$DB = \text{Summe } (p(i))^2$$

Beispielermittlung:

B1 = 10 %, B2 = 20 %, B3 = 30 % B4 = 40 %

p(i) sind hier die Nutzungsanteile in %

Diversifikationsindex = $1 - (0,1^2 + 0,2^2 + 0,3^2 + 0,4^2) = 0,7$

Wobei B unterschiedliche Produktschalter sind um eine Diversifikation in der Herstellung und Vermarktung zu erhalten und Monostrukturen zu verhindern. Die Diversifikationstiefe orientiert sich an den qualitativen Unterschieden der einzelnen Nutzungen, beispielhaft gelten folgende Unterscheidungen der Nutzungen:

- Büro- und Verwaltungsbauten
- Forschungs- und Entwicklungsbauten
- Laborgebäude
- Lagergebäude
- Logistikgebäude
- Produktionsgebäude getrennt nach Prozessart: Urformen (1), Umformen (2), Trennen (3), Fügen (4), Beschichten (5), Stoffeigenschaften ändern (6)
- Bildungseinrichtungen (z. B. Weiterbildungs-/Schulungsgebäude)
- Kantinen

Der Wert des Diversifikationsindex liegt zwischen 0 und 1. Je diversifizierter die Produkte des Industrieareals sind, je mehr nähert es sich dem Wert 1 an. Die Produktvielfalt ist entsprechend einzuordnen zwischen Monokultur (0 %) und Cluster (100 %) und entsprechend textlich zu begründen.

Indikator 2: Kaufkraftkennziffer

Die Kaufkraftkennziffer, z. B. der GfK (Gesellschaft für Konsum, Markt und Absatzforschung) ist für die Kommune und den Stadtteil nachzuweisen. Je höher die Kaufkraftkennziffer desto besser die Bewertung

Indikator 3: Arbeitslosenquote

Es sind die statistischen Werte der letzten 15 Jahre zu mitteln. Die Entwicklungstendenz ist aufzuzeigen, indem der Durchschnitt der letzten 5 Jahre dem Durchschnitt der letzten 15 gegenübergestellt wird. Bezugsgröße: Stadt und / oder Stadtteil. Je geringer die Arbeitslosigkeit und je stärker diese gesunken ist, desto besser die Bewertung.

Indikator 7: Ausbildungsmischung

Industrieunternehmen stehen in einer Verantwortung Personal auszubilden und eine gesunde Mischung verschiedenster Bildungsabschlüsse im Unternehmen zuzulassen. Hier wird die prozentuale Mischung der Abschlüsse im Unternehmen betrachtet.



APPENDIX B – NACHWEISE

I. Erforderliche Nachweise

Stadt **Business** **Industrie** **Gewerbe**

Die folgenden Nachweise stellen eine Auswahl an möglichen Nachweisformen dar. Anhand der eingereichten Nachweisdokumente muss die gewählte Bewertung der einzelnen Indikatoren umfänglich und plausibel dokumentiert bzw. die Absicht erläutert werden.

Es sind Nachweise, die für alle Nutzungsprofile gelten. Je nach Nutzungsprofil können auch unterschiedliche Nachweise relevant sein, diese sind explizit erwähnt.

Berechnungen mit dem „Master-Tool“ sollten ggf. in allen Phasen, je nach Datengrundlage vorgenommen werden.

TABELLE 1 Übersicht Nachweise mit Kurzzeichen

NACHWEISDOKUMENTE	KURZZEICHEN
Qualifizierte Absichtserklärung zur Umsetzung geplanter Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> ■ A1: Der Diversifikationsgrad ist anhand vorhandener Nutzungen und Typologien im Projektgebiet einzuschätzen. 	A
Nachweis über relevante Unterlagen / Dokumentation (siehe Beschreibung Methode) <ul style="list-style-type: none"> ■ B1: Die Arbeitslosenquote (im Verhältnis zur BRD) ist für die Gesamtstadt anzusetzen. Es sind die statistischen Werte der letzten 15 Jahre zu mitteln und die Entwicklungstendenz aufzuzeigen, indem der Durchschnitt der letzten 5 Jahre dem Durchschnitt der letzten 15 Jahre gegenübergestellt wird. ■ B2: Die Kaufkraftkennziffer ist für die Gesamtstadt nachzuweisen. ■ B3: Dokumentation der unterschiedlichen Nutzungen und Eigentumsformen im Projektgebiet anhand eines maßstäblichen farblich angelegten Plans. Berechnung der prozentualen Aufteilung von Nutzungen und Eigentumsformen und des Berry-Index für das Projektgebiet. ■ B4 Markt- und Standortanalyse, ggf. inkl. Zielgruppenanalyse, Konkurrenzanalyse 	B
Berechnung des Diversifikationsindex durch Master-Tool in Anlehnung an Berry-Index	J



TABELLE 2 Nachweise pro Indikator

INDIKATOREN	Stadt	Business	Event	Industrie	
	Gewerbe			VZ	Z
	PHASE 1	PHASE 2	PHASE 3		
1. Diversifikation	A, B, J	B, J	B, J	A, B, J	B, J
2. Kaufkraftkennziffer	B	B	B	B	B
3. Arbeitslosenquote	B	B	B	B	B
4. Markt- und Standortanalyse	B	B	B	-	-
5. Vermarktung	A, B	A, B	A, B	-	-
6. Auszeichnungen	A, B	A, B	B	-	-
7. Ausbildungsmischung	-	-	-	A, B	B



APPENDIX C – LITERATUR

I. Version

Änderungsprotokoll auf Basis Version 2020

SEITE ERLÄUTERUNG

DATUM

II. Literatur

- Miet- und Kaufpreisspiegel für Neu- und Bestandsimmobilien (Makler).
- Leerstandsquote (städtische Quellen, Maklerberichte)
- Eigentum-/Mietstruktur, Haushaltsgrößen (Nutzungskonzept).
- Kaufkraftkennziffer z. B. GfK (Gesellschaft für Konsum, Markt und Absatzforschung): Die Kennziffer kann bei den örtlichen Industrie- und Handelskammern erfragt oder z. B. über die GfK bestellt werden.