Ressourcenschonende Baumaterialien

GLS Bank

das macht Sinn

Einblick in die GLS Bank

Die GLS Bank auf einen Blick.

- **Erste sozial-ökologische Universalbank**
  - 1974 gegründet
- **Hauptsitz in Bochum**
  - 7 Filialen bundesweit
- **820 Mitarbeiter*innen** (+ 17%)
- **Bilanzsumme: 9,2 Mrd. EUR** (+ 15%)
- **Kredite vergeben: 4,5 Mrd. EUR** (+ 5%)
- **321.000 Kund*innen** (+ 15%)
- **104.000 Mitglieder** (+ 25%)

Stand: 31.12.2021

Quelle: https://www.gls.de/privatkunden/gls-bank/zahlen-fakten/

Einblick in die GLS Bank

4,5 Mrd. Euro Kreditvolumen Stand 31.12.2021

30 %
Erneuerbare Energien
1.379 Mio. €

28 %
Wohnen
1.215 Mio. €

16 %
Soziales & Gesundheit
716 Mio. €

11 %
Bildung & Kultur
488 Mio. €

7 %
Ernährung
325 Mio. €

9 %
Nachhaltige Wirtschaft
391 Mio. €

Einblick in die GLS Bank

Anlage- und Finanzierungsgrundsätze (Auszug)

Kontroverse Geschäftsfelder

Atomenergie
Kohleenergie
Rüstung und Waffen
Gentechnik in der Landwirtschaft
Biozide und Pestizide
Chlororganische Massenprodukte
Embryonenforschung
Suchtmittel
Massentierhaltung

Geschäftsfelder

Erneuerbare Energien
Ernährung, nachhaltige Land- und Forstwirtschaft
Finanzdienstleitungen, Entwicklung- und Mikrofinanzierung
Mobilität
Nachhaltige Wirtschaft

Kontroverse Geschäftspraktiken

Verletzung von Menschenrechten
Verletzung von Grund- und Arbeitsrechten
Tierversuche
Kontroverse Wirtschaftspraktiken
Kontroverses Umweltverhalten

Unternehmensführung

Nachhaltige Unternehmenspolitik
Soziale Verantwortung
Ressourcenschonende Betriebsführung
Entwicklungspolitische Ziele
Produktverantwortung

Entwicklungen am Immobilienmarkt

Umweltrisiken
- Klimaanpassung
- Klimaschutz
- Biodiversitätsverlust
- Flächenknappheit
- …

Anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige Baustoffe
- Emissionsarme Heizanlagen
- Umweltschonende Flächengestaltung

- Transparenz zur Umweltwirkung von Immobilien schaffen
- Anreize zur nachhaltigen Gebäudegestaltung setzen
- Gezielt nachhaltige Vorhaben fördern

Transparenz zur Umweltwirkung schaffen

XDC for Real Estate

Klimatische Immobilienbewertung

- Klimawirkung von Immobilien in einer °C-Zahl ausdrücken
- 1,5 °C konforme Dekarbonisierungspfade berechnen
- Sanierungsmaßnahmen und Investitionen klimatisch bewerten

Fläche
+
Gebäudetyp
+
Emissionen
+
Land

} °C

right.
based on science

Gezielt nachhaltige Vorhaben finanzieren

Zukunftsbild der Branche Wohnen

nachhaltiges Bauen

- aktive Berücksichtigung der Wirkung von Neubau, Sanierung und Nutzung von Wohnräumen sowie des Erwerbs von Wohneigentum auf Verkehr, Klima, Natur und Nachbarschaft

+ Vorbeugung von Flächenversiegelung
  ↗ **nWert-Gutachten**
  Anteilfinanzierung für nachhaltige Baumaßnahmen
  Selbstverständnis Genossenschaft: Förderung von Klima- und Umweltschutz

Mitbestimmung

- Recht zur Mitwirkung der Mieter*innen bzw. Eigentümer*innen bei der Ausgestaltung und Umsetzung von Miet- und Verwaltungsstrukturen sowie dem Betrieb, der Sanierung und Modernisierung von Wohnimmobilien
- demokratische Stimmverhältnisse und Rechte
- Einbindung aller wohnungspolitischen Akteure in den gesellschaftlichen Diskurs zu Belangen des Wohnens

+ Wohnfläche mit demokratischen Mietstrukturen in Quadratmeter
  Dialogveranstaltungen
  „ein Mitglied eine Stimme"

soziale Vielfalt

- aktive Stärkung der sozio-kulturellen und sozio-ökonomischen Vielfalt
- funktionale Heterogenität in der Gestaltung von Quartieren, Stadtteilen und Städten
- Bedeutung der Vielfalt geht einher mit der Vorstellung eines stadt- und wohnräumlichen Ausdrucks von Gerechtigkeit.

+ Wohn- und Nutzfläche in Quadratmetern freigestellt für Sonderwohnformen, Gruppen, Einrichtungen
  explizite Orientierung an Mehrgenerationenwohnen und sozialer Vielfalt

bezahlbarer Wohnraum

- Gewährleistung eines angemessenen Verhältnisses zwischen Einkommen und Mietkosten unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Wohnfläche
- gemeinwohlorientierte Eigentümer*innen und Nutzer*innen, gemeinschaftliche Wohnformen

+ durchschnittliche Miete je Quadratmeter im Vergleich zum Mietspiegel
  Angebot für niedrige Einkommensschichten bzw. solidarische Finanzierungsformen
  Eigenkapitalanteil

Nutzungsrecht

- Nutzungsrecht ohne Befristung zur Gewährleistung eines über das gesetzliche Maß hinausgehenden Kündigungsschutzes der Mieter*innen bzw. Eigentümer*innen

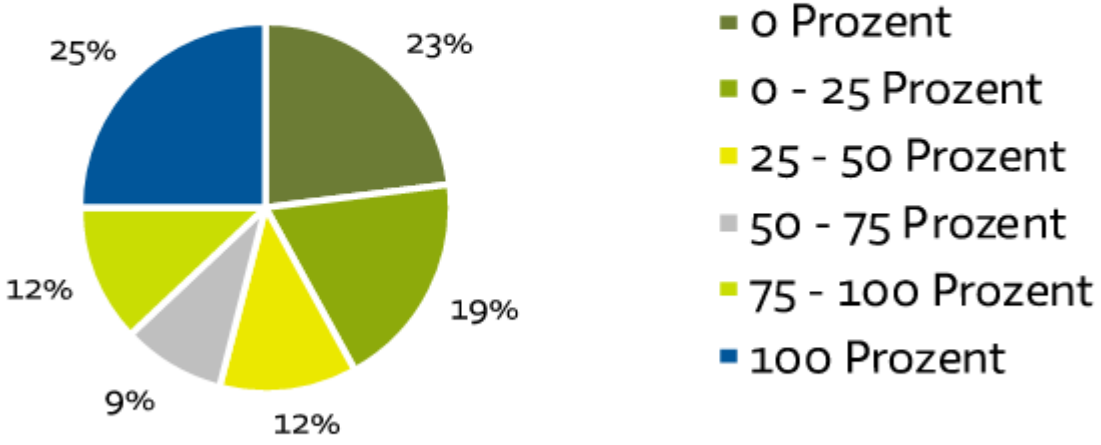
+ Wohnfläche je Quadratmeter mit satzungsmäßig lebenslangen Miet- und Nutzungsrechten
  politisches Lobbying für Mieterschutz und partizipatives Wohnen
  Verzicht auf Profitorientierung

Zukunftsbild der Branche Wohnen

Auszug: Wirkung in 2021

63% der Kreditnehmer*innen nutzen Maßnahmen, um Flächenversiegelung zu verringern (Nutzung bestehender Flächen, Aufstockung auf Dachgeschossaufbau etc.)

73% der finanzierten Wohneinheiten nutzen Maßnahmen zur Förderung von Klima- und Umweltschutz



Datenbasis: Neufinanzierungen im Jahr 2021 aus der Branche Wohnen, erhoben im Wirkungstransparenzportal der GLS Bank.

nWert

Eine Bewertung der nachhaltigen Qualitäten von Gebäuden

Welche Themen umfasst das Nachhaltigkeitsbewertungssystem?

Das Nachhaltigkeitsbewertungssystem beruht auf dem international anerkannten Grundsatz der „tripple-bottom-line“: people – planet – profit.

Daraus wurde das Nachhaltigkeitsverständnis der GLS Bank entwickelt:

Im Mittelpunkt stehen die Menschen mit ihren Bedürfnissen. Die Bewahrung und Entwicklung der Lebensgrundlagen sind notwendige Bestandteile und ökonomischer Gewinn eine Folge unseres Handelns.

Wir übertragen das auf die Immobilie, indem wir die nachhaltigen Qualitäten in drei Dimensionen betrachten:

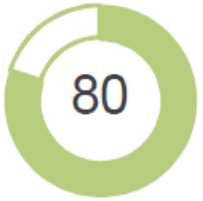
Triple Bottom Line	People	Planet	Profit
Dimension	**Menschliche Dimension**	**Zukunftsweisende Dimension**	**Ökonomische Dimension**
Übertragung auf Immobilien	Im Mittelpunkt stehen die Menschen mit ihren Bedürfnissen. Immobilien geben Raum und Schutz für deren Entfaltung.	Durch Bau und Betrieb nachhaltiger Gebäude werden nachteilige Auswirkungen auf unsere Lebensgrundlagen gemindert.	Nachhaltige Gebäude bieten einen ökonomischen Vorteil für die Menschen.

Beispielbewertung eines Mehrfamilienhauses (Neubau)

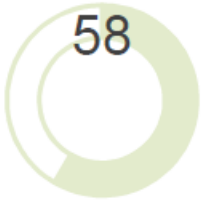
Übersicht

Das Bewertungsobjekt erreicht einen nWert von:	73
nWert Nachhaltigkeitsklasse:	sehr gut

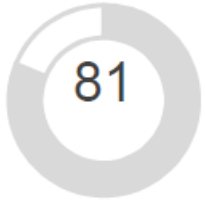
menschliche Dimension



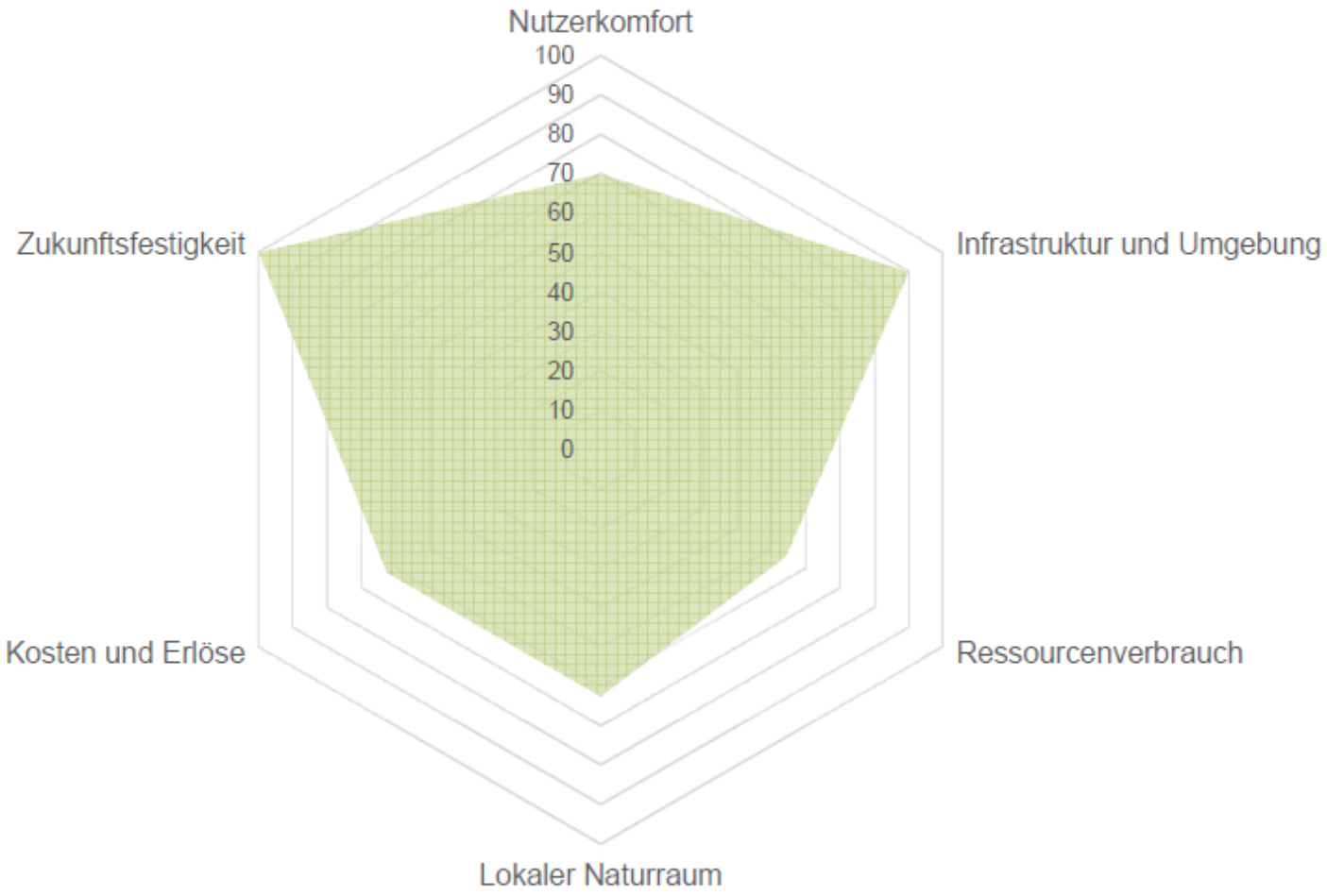
zukunftsweisende Dimension



ökonomische Dimension



Nutzerkomfort	70	Ressourcenverbrauch	54	Kosten und Erlöse	63
Infrastruktur und Umgebung	90	Lokaler Naturraum	63	Zukunftsfestigkeit	100


Nutzerkomfort
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
Infrastruktur und Umgebung
Ressourcenverbrauch
Lokaler Naturraum
Kosten und Erlöse
Zukunftsfestigkeit

Stärken des Objekts

Ihr Gebäude zeigt bereits viele gute nachhaltige Qualitäten. Das bezieht sich insbesondere auf folgende Punkte:

- Barrierefreier Zugang und zwei komplett barrierefreie Wohnungen
- Zeitgemäße Ausstattung und Grundrisskonzeption
- Gemeinschaftliche Dachterrasse
- Gute Anbindung an den ÖPNV und insgesamt gute Infrastrukur des Umfelds
- Ausreichend und nutzerfreundliche Fahrradstellplätze
- Guter energetischer Zustand des Gebäudes (Energieeffizienzklasse B)
- Einsatz regenerativer Energien für die Wärmeerzeugung (KWK)
- Neubauzustand und damit sehr gute technische Werthaltigkeit

Unsere Handlungsempfehlungen

Nachhaltigkeit ist immer zukunftsorientiert und steht nie still. Daher ist es gut, sich bereits jetzt damit zu befassen, wie die nachhaltigen Qualitäten des Gebäudes noch weiterentwickelt werden können.

Wir empfehlen folgende Verbesserungen:

- Prüfung inwieweit im aktuellen Bauprozess vorgesehene konventionelle Materialien durch umweltverträgliche ersetzt werden können, z.B. Lehmputz, Holzfaserdämmplatten, Zellulosedämmmaterial
- Fassadenbegrünung/Berankung
- Erstellung einer Instandhaltungsplanung einschließlich Budgetplanung
- Zusätzliche Maßnahmen zur Förderung der Artenvielfalt, z.B. durch Aufbau von Insektenhäusern, Installation insektenfreundlicher Leuchtmittel, Errichtung einer "wilden" Ecke, ökologische Pflege des Pflanzenbestands
- Entwicklung eines Carsharing-Konzeptes für die Nutzer
- Brauchwasseraufbereitung
- Integration einer Photovoltaikanlage in den Dachbegrünungsaufbau für eine eigene lokale Stromerzeugung

Anreize zur nachhaltigen Gebäudegestaltung setzen

Nachhaltigkeitsgebundene Kreditbedingungen

Bessere Kreditbedingungen bei nachhaltigen Baumerkmalen:

- ✓ **Flächenversiegelung:** Für den Neubau wird Fläche nicht erstmals in Anspruch genommen, die zuvor keine Siedlungsfläche war (Baugebiet nicht älter als 5 Jahre)
- ✓ **Bau in überwiegend ökologische Bauweise** (beispielsweise Bau mit Holz, Naturstein und weiteren)
- ✓ **Installation Grauwasseranlage**
- ✓ **Nachhaltige Heizungsanlagen:** Heizsystem auf Basis von Holz, Fernwärme mit Primärenergiefaktor <0.5 oder erneuerbare Energien (Wärmepumpen mit Ökostrombetrieb)
- ✓ **Eigene Energieerzeugung:** Installation von bspw. PV- oder Windanlagen auf dem eigenen Grundstück, um ca. 50% des eigenen Strombedarfs zu decken
- ✓ **Bezahlbarer Wohnraum (nur bei Vermietung):** Der (geplante) Mietpreis je qm ist niedriger als der durchschnittliche Mietspiegel pro qm je Region ODER der (geplante) Mietpreis je qm liegt unter dem typischen Mietpreis vergleichbarer Gebäude

Exkurs – unsere Forschungsthemen

- **Lösungen und Mut für das Thema Sanierung von Bestandsimmobilien**
- **Weiterentwicklung XDC4RE – Fokus graue Energie - Lebenszyklus**
- **Mitarbeit an Projekten rund um das Thema Cradle to Cradle (Cewi)**
- **Lösungen wie von „Madaster“ und „Concular“ - könnten bei der Bewertung von Immobilien als Baustoffspeicher ein wichtige Rolle spielen**

Ansprechpartner

André Meyer
Abteilungsleiter Kompetenzcenter nachhaltige Immobilien
Bereich Firmenkunden und Gemeinnützige Einrichtungen

Tel.: +49 30 5 26 88 58 72
Mail: andre.meyer@gls.de

GLS Gemeinschaftsbank eG
Filiale Berlin
Schumannstr. 10
10117 Berlin