

mWert – Bewertung nachhaltiger Qualitäten von Immobilien



Immobilien bieten Menschen Schutz und Raum zum Leben und Arbeiten.

Wir verbringen den größten Teil unserer Lebenszeit in der gebauten Umwelt. Daher ist es wichtig, dass Gebäude und Quartiere die Bedürfnisse der Menschen unterstützen. Die Bedürfnisse sind ganz unterschiedlich: wohnen, spielen, arbeiten, mobil sein, lernen, aufwachsen, gesund werden, versorgt sein usw.

Bau und Betrieb von Gebäuden sind aber unweigerlich verbunden mit der Inanspruchnahme von Ressourcen, z.B. in Form von Energieverbrauch, Flächeninanspruchnahme, klimarelevante Emissionen, Abfallströmen. Wenn es jedoch gelingt, diese Beanspruchungen zu mindern, können auch Immobilien einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung leisten. Dies ist ein wichtiges, aber auch herausforderndes Ziel der deutschen Immobilienwirtschaft.

Für die GLS Bank – als erste sozial-ökologische Universalbank der Welt – ist nachhaltiges Wirtschaften schon seit der Gründung im Jahr 1974 der Kern aller Aktivitäten. Sie stellt mit ihrer Nachhaltigkeitsdefinition explizit den Menschen ins Zentrum ihres Handelns. Bezugnehmend auf die internationale Triple Bottom Line (people – planet – profit) übersetzt die GLS Bank diese Begriffe mit

- menschlich,
- zukunftsweisend und
- ökonomisch.

Was ist das nWert-Audit?

nWert ist ein Bewertungssystem, das nachhaltige Qualitäten eines Gebäudes transparent, messbar und vergleichbar macht. Es überträgt das grundlegende Verständnis der GLS Bank von Nachhaltigkeit auf Immobilien.



GLS Bank Verständnis

menschlich

zukunftsweisend

ökonomisch

Übertragung auf Immobilien

Im Mittelpunkt stehen die Menschen mit ihren Bedürfnissen. Gebäude bieten Raum und Schutz zu deren Entfaltung.

Durch Bau und Betrieb nachhaltiger Gebäude werden nachteilige Auswirkungen auf unsere Lebensgrundlagen gemindert.

Nachhaltige Gebäude bieten einen ökonomischen Vorteil für die Menschen.

Diese Leitsätze müssen heruntergebrochen und auf die konkrete Immobilie anwendbar gemacht werden. Das erfolgt bei nWert, wie auch in anderen etablierten Bewertungssystemen, über die Konkretisierung entlang der logischen Kette Dimension – Kriterium – Indikator – Messmodell.

GLS Immobilien Nachhaltigkeitsbewertungssystem

von abstrakt zu konkret, im grauen Kasten ein Beispiel

Dimension	Kriterien- gruppe	Kriterium	Indikator	Messmodell
Drei Achsen, die den Raum der Nachhaltigkeit aufspannen	Teilaspekt der jeweiligen Dimension	Teilaspekt der jeweiligen Kriteriengruppe	Konkrete, messbare Ausprägung des Teilaspekts	Umsetzung der Messung in Bewertungspunkte
Menschliche Dimension	Nutzerkomfort	Barrierefreiheit	Zugang zum Bürogebäude	Haupteinheit ist barrierefrei = 3 Wertungspunkte

Was sind die Inhalte von nWert?

Für die Bewohner einer Einrichtung der stationären Altenpflege stellt sich der Nutzerkomfort anders dar als für Bewohner eines konventionellen Mehrfamilienhauses. Die Ertrags- und Kostensituation ist bei einer Sozialimmobilie anders zu bewerten als die eines Bürohauses. Daher müssen die Kriterien und Indikatoren für jede Nutzungsart individuell formuliert werden. Unterschiedliche Gewichtungen berücksichtigen darüber hinaus, dass Kriterien und Indikatoren nicht immer im gleichen Maße relevant sind. Wir haben daher unterschiedliche Bewertungssysteme für Wohnen, Büroimmobilien, Pflegeeinrichtungen, Kitas und Schulen entwickelt.

Menschliche Dimension

Die nachhaltigen Qualitäten werden in der menschlichen Dimension durch Kriteriengruppen wie z.B. „Nutzerkomfort“, „Infrastruktur“, „Gestaltung/Quartier“ und „Mietvertrag/Mieterbetreuung“ oder „Sicherheit“ abgebildet.

In die Kriteriengruppe „Nutzerkomfort“ gehen das Wohlbefinden der Nutzer und die Barrierefreiheit ein. Für die GLS sind die Nutzbarkeit und der Komfort für alle Menschen gleichermaßen – ob mit oder ohne Handicap – eine Nachhaltigkeitsqualität von zentraler Bedeutung.

Es wird auch die „Infrastruktur“, etwa durch Anbindung an Verkehrsinfrastrukturen wie öffentlicher Nahverkehr und individuelle Mobilität, beurteilt. Dabei berücksichtigen wir Aspekte der alternativen Mobilität wie Car-Sharing, Elektromobilität und Fahrradmobilität besonders. Daneben beurteilen wir die Einbindung des Objekts sowie die Nähe von Einrichtungen wie Schulen, Kitas, Handel, Gesundheit und Kultur.

Die Kriteriengruppe „Gestaltung & Quartier“ befasst sich mit Angeboten für die Nutzer und der Wechselwirkung des Gebäudes mit seiner Umgebung.

Weitere Fragen sind z.B. die nach der Berücksichtigung von Nachhaltigkeit in mietvertraglichen Regelungen (greenleases), der Objektbetreuung durch qualifiziertes Personal vor Ort und Informationsangebote an die Mieter/Nutzer.

Zukunftsweisende Dimension

Die nachhaltige Qualität des Gebäudes in Hinblick auf die zukunftsweisende Dimension wird anhand der Auswirkungen in den Kriteriengruppen „Energie“, „Wasser“, „Materialien“ und „Auswirkungen auf die lokale Umwelt“ geprüft.

Bei der Kriteriengruppe „Energie“ kommt dem Energieausweis und dem Energieverbrauch bzw. dem -bedarf eine wichtige Rolle zu. Im System von nWert sind die Energiebedarfe oder -verbräuche übergeordnete Parameter für verschiedene Umweltauswirkungen.

Der Einsatz von regenerativen Energien wird positiv bewertet. In der Kriteriengruppe „Wasser“ wird untersucht, ob Maßnahmen zum Wassersparen implementiert sind und ob es Anlagen zur Regenwasser- oder Grauwassernutzung gibt.

Die Kriteriengruppe „Materialien“ befasst sich mit der ethischen Herstellung von Baumaterialien, deren Schadstofffreiheit, und mit der „grauen Energie“.

Unter „Auswirkungen auf den lokalen Naturraum“ versteht nWert Maßnahmen zur Biodiversität am und um das Gebäude sowie die Vermeidung von Flächeninanspruchnahme, z.B. durch Flächenrecycling und Gebäude-Umnutzungen.

Ökonomische Dimension

Die ökonomische Dimension befasst sich mit der Frage, wie risikobehaftet die tatsächlichen oder fiktiven Zahlungsflüsse der Liegenschaft heute sind und wie sie sich in der Zukunft entwickeln könnten. Denn nachhaltig ist ein Gebäude dann, wenn es über seine gesamte Nutzungsdauer auch bei sich verändernden Randbedingungen sinnvoll genutzt werden kann, den Menschen Raum und Schutz zur Entfaltung bietet und nicht etwa vorzeitig zurückgebaut werden muss.

Die Kriteriengruppen „Erlöse“ und „Kosten“ sind weitgehend selbsterklärend. Hier werden z.B. die Flächeneffizienz, die Risikostreuung und die Höhe der Erträge, Bauschäden, Instandhaltungstau und die Angemessenheit der Baukosten betrachtet.

Die zukünftige Entwicklung und die Resilienz des Gebäudes wird durch die Kriteriengruppen „technische Werthaltigkeit“ und „standortbedingte Werthaltigkeit“ beurteilt. Hier geht es darum, ob das Gebäude aufgrund seiner strukturellen und technischen Ausstattung sowie auch durch mögliche bauliche Veränderungen zukunftsfest ist und ob die Bedingungen am Mikro- und Makrostandort dies zusätzlich unterstützen.



Welche Vorteile bringt nWert?

nWert hilft den Eigentümern zu einem verbesserten Verständnis für ihre Gebäude. Es zeigt auf, an welchen Stellen des Spektrums der Nachhaltigkeit das Gebäude seine Stärken hat und wo Potentiale deutlich werden. Es ist ein Instrument, um mit wirksamen Maßnahmen das Gebäude Schritt für Schritt im Sinne einer verbesserten Nachhaltigkeit zu ertüchtigen.

Was ist das Besondere an nWert?

Es gibt auf nationaler und internationaler Ebene mehrere Systeme, die die Nachhaltigkeit von Immobilien ermitteln und bewerten. nWert erfindet das Rad nicht neu, sondern folgt den gleichen wissenschaftlichen Grundprinzipien.

Aber nWert setzt die Blickrichtung der GLS Bank konsequent um: Im Mittelpunkt steht der Mensch, nicht die Gebäudetechnik, nicht die Architektur und nicht die Rendite. Entsprechend werden die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit nicht gleich gewichtet. Die menschliche Dimension steht bei nWert an erster Stelle und macht 40 % des Gesamtergebnisses aus. Die zukunftsweisende Dimension wird gewichtet mit 35 %, die ökonomische Dimension mit 25 % in das Gesamtergebnis ein.

Haben Sie Interesse daran, eine oder mehrere Immobilien mit dem nWert-Audit auf nachhaltige Qualitäten überprüfen zu lassen? Sprechen Sie uns an – wir freuen uns über Ihr persönliches Interesse.

KONTAKT

GLS ImmoWert GmbH
Ansprechpartner:
Dr. Ing. Matthias Morgenstern
Büro im MERIAN FORUM
Leipziger Platz 21, 9. Stock
90491 Nürnberg

Telefon: +49 911 56 77 28 0
Fax: +49 911 56 77 28 99
E-Mail: info@gls-immowert.de
www.gls-immowert.de