

Geld ist für die Menschen da.

Rating und Steuerung bei nachhaltigen Immobilien



Präsentation der GLS Gemeinschaftsbank eG
Juni 2023

GLS Bank
das macht Sinn

**„Die Angst vor einer Zukunft, die wir fürchten,
können wir nur überwinden durch Bilder einer
Zukunft, die wir wollen.“**

W. E. Barkhoff, Gründer der GLS Bank

Die GLS Gemeinschaftsbank eG

auf einen Blick

1974

- Erste sozial-ökologische Universalbank
- 1974 **gegründet**

Standorte

- **Hauptsitz** in Bochum
- 7 Filialen bundesweit

in Zahlen

- 904 Mitarbeiter*innen
- 350.000 **Kund*innen**
- 120.000 Mitglieder
- Bilanzsumme: 9,7 Mrd. €
- Vergebene Kredite: 4,9 Mrd. €



Wir finanzieren, was wirklich wichtig ist

4,9 Mrd. Euro Kreditvolumen in 6 Branchen
(Stand 31.12.2022)



29 %
1.424 Mio. €

Erneuerbare Energien



27 %
1.322 Mio. €

Wohnen



15 %
751 Mio. €

Soziales & Gesundheit



10 %
477 Mio. €

Bildung & Kultur



9 %
435 Mio. €

Nachhaltige Wirtschaft



10 %
512 Mio. €

Ernährung



Wir finanzieren **NICHT**

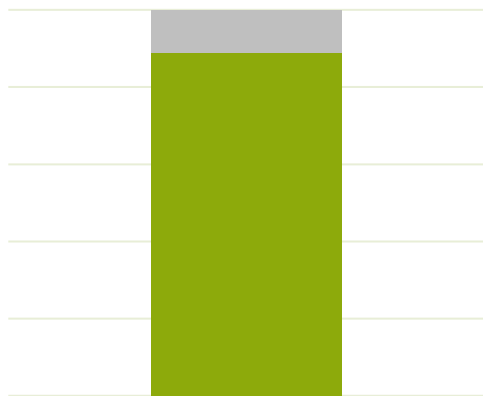
- Atomenergie
- Massentierhaltung
- Kontroverses Umweltverhalten
- Verletzung von Menschenrechten
- Tierversuche
- Biozide
- ...

Zukunftsbild Wohnen

Die Herausforderungen für die Wohnungsbranche und die Wirkung der GLS Bank



Die Herausforderung: Bis zu 60% ihres Nettoeinkommens zahlen Mieter*innen heute für ihre Wohnungen.



Unsere Wirkung: GLS finanzierter Wohnraum liegt durchschnittlich 11 % unter Mietspiegel des jeweiligen Viertels.

In den 77 deutschen Großstädten fehlen fast zwei Mio. bezahlbare Wohnungen. Mieter*innen zahlen bis zu 60% ihres Nettoeinkommens fürs Wohnen.

Unser Zukunftsbild Wohnen:

- Bezahlbare Mieten und ein angemessenes Verhältnis zwischen Einkommen und Ausgaben für Bau oder Kauf von Wohneigentum
- Klimaverträgliches Bauen und sparsamer Verbrauch von Energie, Wasser, Mobilität, etc. während der Nutzung
- Gemeinschaftliche Wohnformen und gemeinwohlorientierte Eigentümer*innen und Nutzer*innen
- Immobilien der Spekulation entziehen, denn Wohnen ist ein Grundrecht, kein Spekulationsobjekt

Auf dem Weg zu einer qualitativen Steuerung

Einführung von Wirkzielen in die Banksteuerung



Zukunftsbilder übersetzt
in konkrete Ziele

Wirkziel 1

Bezahlbarer Wohnraum

Mieten von Wohnprojekten:
Durchschnitt auf dem örtlichen
Marktniveau

Wirkziel 2

Ergebnis nWert-Gutachten (Wohnen)

Durchschnitt nWert: 70 Punkte

Wirkziel 3

Demokratische Miet- und Verwaltungsstrukturen

Anteil Wohnprojekte mit
demokratischen Strukturen: **75%**

Das machen wir anders

„Je ökologischer das Bau-Vorhaben, desto wertstabiler ist die Immobilie.“

nWert

= Nachhaltigkeitswert

Unser Nachhaltigkeitsrating für die Vergabe von Immobilienkrediten

Ökologische Kriterien

- Energieeffizienz
- Ökologische Dämmstoffe
- Energieerzeugung
- Hauptenergieträger
- Nebenenergieträger
- Wassersparmaßnahmen
- Bauweise
- Dachbegrünung
- Flächenrecycling



Soziale Kriterien

- Bezahlbarer Wohnraum
- Barrierefreiheit
- Infrastrukturelle Anbindung
- Alternative Mobilität

nWert

Eine Bewertung der nachhaltigen Qualitäten von Gebäuden

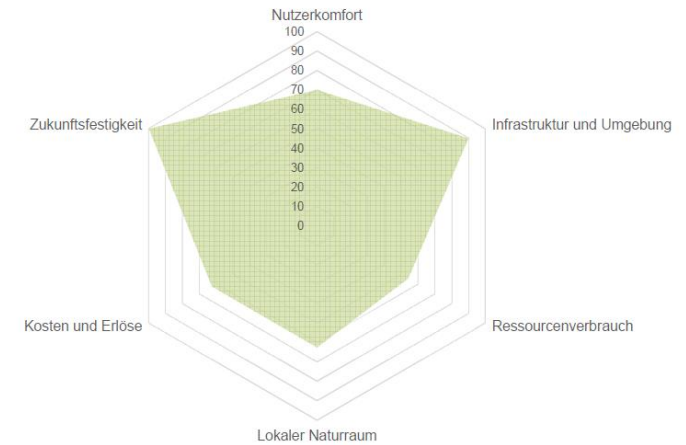
Übersicht

Das Bewertungsobjekt erreicht einen nWert von:

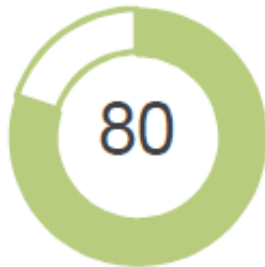
73

nWert Nachhaltigkeitsklasse:

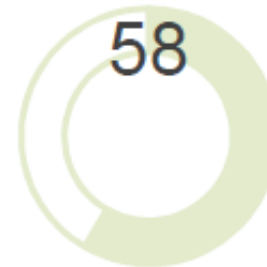
sehr gut



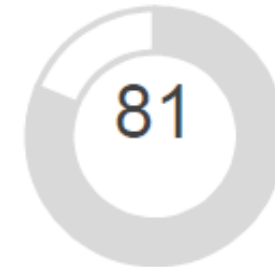
menschliche
Dimension



zukunftsweisende
Dimension



ökonomische
Dimension



Nutzerkomfort 70
Infrastruktur und Umgebung 90

Ressourcenverbrauch 54
Lokaler Naturraum 63

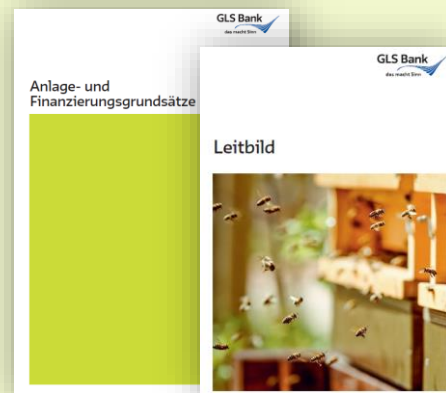
Kosten und Erlöse 63
Zukunftsfestigkeit 100

Zurück in die Zukunft?

Proaktives Nachhaltigkeitshandeln zahlt sich aus



Nachhaltigkeit als Grundhaltung



Nachhaltigkeit im Kerngeschäft

Definition von **Zukunftsbildern**
Erfassung von **Wirkindikatoren** je Finanzierung
Einführung von **Wirkzielen** in der Unternehmenssteuerung

nWert



Ökologische Bauweise

Bezahlbarer Wohnraum

Demokratische Miet- und Verwaltungsstrukturen

Die GLS Bank – Blick in die Zukunft

Aktuelle Entwicklungsthemen:

- Fortwährend systematische Erarbeitung und Integration der physischen und transitorischen Risiken in den Bewertungsprozess
- Lösungen und Mut für das Thema Sanierung von Bestandsimmobilien
- Holzbau und serielles Bauen
- Weiterentwicklung XDC4RE – Fokus graue Energie + Lebenszyklus
- Mitarbeit an Projekten rund um das Thema Cradle to Cradle
- Lösungen rund um ein Materialkataster könnten bei der Bewertung von Immobilien als Baustoffspeicher ein wichtige Rolle spielen

Kontakt

GLS Bank



André Meyer

Abteilungsleitung
Kompetenzcenter Nachhaltige Immobilien

Tel.: +49 30 5268858 72

Mail: andre.meyer@gls.de

Berlin