

nWert

**Eine Bewertung der nachhaltigen Qualitäten
von Gebäuden**



Mehrfamilienwohnhaus der Baugenossen-
schaft Libelle
Libellenweg 25
10000 Berlin

Nürnberg, 31.02.2019
Auditorin: Frau Sandra Meyer

nWert - das Bewertungssystem der GLS Bank eG

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, klimarelevanten Emissionen, Abfallströmen. Wenn es aber gelingt, diese Beanspruchungen zu mindern, können auch Immobilien einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung leisten.

nWert, das Bewertungssystem der GLS Gemeinschaftsbank eG macht nachhaltige Eigenschaften von Immobilien transparent, nachvollziehbar und messbar. Die GLS ImmoWert GmbH hat nWert entwickelt und führt die Audits durch.

Welche Themen umfasst das Nachhaltigkeitsbewertungssystem?

Das Nachhaltigkeitsbewertungssystem beruht auf dem international anerkannten Grundsatz der

„triple-bottom-line“: people – planet – profit.

Daraus wurde das Nachhaltigkeitsverständnis der GLS Bank entwickelt:

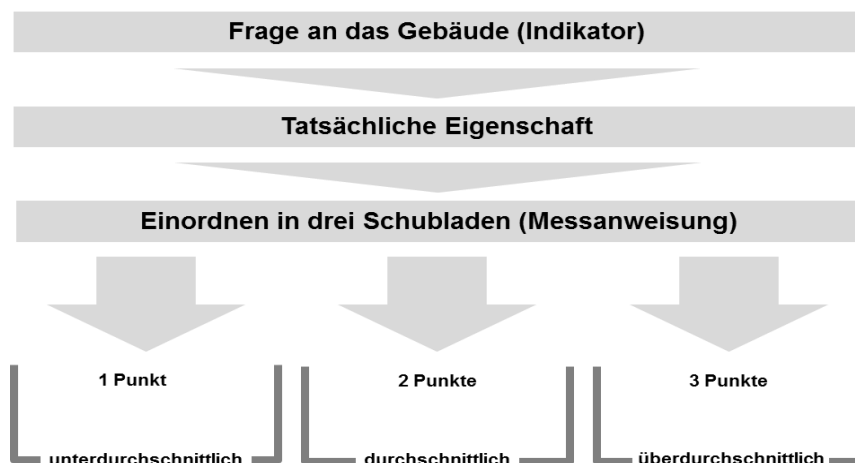
Im Mittelpunkt stehen die Menschen mit ihren Bedürfnissen. Die Bewahrung und Entwicklung der Lebensgrundlagen sind notwendige Bestandteile und ökonomischer Gewinn eine Folge unseres Handelns.

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 nachhaltige Auswirkungen auf unsere Lebensgrundlagen gemindert.	Nachhaltige Gebäude bieten einen ökonomischen Vorteil für die Menschen.

Zur Gliederung des Bewertungssystems

Die drei Dimensionen sind der Ausgangspunkt von nWert. In jeder Dimension fragen wir bestimmte Eigenschaften des Grundstücks ab. Das nennen wir Indikatoren. Wir sehen uns die „Antwort“ des Gebäudes auf unseren Indikator an und vergleichen sie mit drei möglichen Merkmalsausprägungen, die wir als unterdurchschnittliche, durchschnittliche und überdurchschnittliche Qualitäten werten. So erhält das Gebäude je Indikator entweder einen, zwei oder drei Wertungspunkte.



Der Durchschnitt aller Wertungspunkte, übertragen auf eine Skala von 0 bis 100, ergibt das nWert-Ergebnis. Weil wir in der menschlichen Dimension die größte Anzahl an Indikatoren abfragen, kommt ihr das größte Gewicht zu. Danach folgt die zukunftsweisende Dimension und nach am Ende die ökonomische. Das stimmt mit dem Nachhaltigkeitsbild der GLS Bank überein.

Wenn es besondere individuelle Eigenschaften des Gebäudes gibt, die durch das standardisierte nWert Verfahren nicht ausreichend gewürdigt werden, besteht die Möglichkeit, Bonuspunkte zu vergeben.

Was sind die Vorteile für die Auftraggeber*innen und Eigentümer*innen?

Die Auftraggeber*innen und Eigentümer*innen eines Gebäudes erfahren mit dem Audit mehr zu den nachhaltigen Qualitäten der Immobilie. Sie können die Stärken und Potentiale eines Gebäudes für sich alleine oder im Vergleich mit anderen einordnen.

Neben dieser Betrachtung des Ist-Zustands zielt nWert besonders auf eine nachhaltige Entwicklung von Gebäuden ab: bei einem Bestandsgebäude kann aus dem Audit abgeleitet werden, in welchen Bereichen das Gebäude nachhaltig optimiert werden kann. Bei einem Neubau kann nWert planungsbegleitend Wegweiser zu einer guten nachhaltigen Qualität sein.

Wie lange gilt das Ergebnis eines nWert Audits?

Das Gebäude verändert sich, Wissenschaft und Technik schreiten voran und die gesetzlichen Grundlagen werden fortgeschrieben. Daher hat ein nWert Ergebnis immer auch ein Verfallsdatum. Es gilt für sechs Jahre, es sei denn, das Gebäude verändert sich früher schon substantiell.

Auditiertes Gebäude

Objektbezeichnung:	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart:	Wohnen ab 3 WE
Straße, Hausnummer:	Libellenweg 25
PLZ, Stadt:	10000 Berlin
Wohn- / Nutzfläche (in m²):	1.000
Einheiten:	18
Baujahr / Sanierung:	2019
Bestand/Neubau:	Neubau
Bemerkungen zum Objekt:	Bewertung im fiktiv fertiggestellten Zustand
Auditor:	Sandra Meyer
Datum der Bewertung:	19.02.2019

Ihr Ergebnis



Das Gebäude erzielt einen nWert von **61**

Es erreicht im Hinblick auf nachhaltige Qualitäten die Nachhaltigkeitsklasse **gut**

Herzlichen Glückwunsch! Dieses Ergebnis zeigt, dass die Immobilie gute nachhaltige Qualitäten hat. Es hat durchgängig über alle drei Dimensionen Eigenschaften, die eine nachhaltige Entwicklung möglich machen. Wir zeigen Ihnen im Folgenden die Stärken aber auch die Potentiale der Immobilie.

Stärken des Objekts



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

- Barrierefreier Zugang zum Gebäude und zu den Ebenen
- Zeitgemäße Ausstattung und Grundrisskonzeption
- Gemeinschaftsflächen auf dem Grundstück und im Gebäude vorhanden
- Gute Anbindung an den ÖPNV und insgesamt gute Infrastruktur des Umfelds
- Ausreichend und nutzerfreundliche Fahrradstellplätze
- Guter energetischer Zustand des Gebäudes (KfW-55 Standard)
- Einsatz regenerativer Energien für die Wärmeenerzeugung (Holzpelletsheizung)
- Verwendung schadstoffarmer Baustoffe

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
- Installation von LEDs als Leuchtmittel im Innenbereich
- 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
- Erweiterung des Angebots an Gemeinschaftsflächen, z.B. Anlegen eines Spielplatzes, Gemeinschaftliche Nutzung von Gartengeräten, Werkzeugen bzw. Haushaltsgroßgeräten
- Integration einer Photovoltaikanlage in den Dachbegrünungsaufbau für eine eigene lokale Stromerzeugung

Sind Sie daran interessiert, diese Dinge umzusetzen? Schön, wir freuen uns auf ein Gespräch und unterstützen Sie, falls sie Fachwissen und Beratung dazu brauchen.

Übersicht

Das Bewertungsobjekt erreicht einen nWert von:

61

nWert Nachhaltigkeitsklasse:

gut

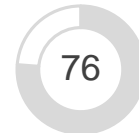
menschliche
Dimension



zukunftsweisende
Dimension



ökonomische
Dimension



Nutzerkomfort 70
Infrastruktur und Umgebung 70

Ressourcenverbrauch 46
Lokaler Naturraum 25

Kosten und Erlöse 63
Zukunftsfestigkeit 90

