

fair-finance-Nachhaltigkeitsreport

Immobilienrating NH 004 / 01 / 2016, erstellt am 22.07.2016

Objekt: 1120 Wien, Grünbergstraße 11

Gebäudetyp:	Altbau, ehemaliges Hotel Kaiserpark
zu beurteilen als:	Bestand
Hauptnutzung:	Wohnen (betreutes Sozialprojekt)
Baujahr/Alter:	ca. 1900
bewerteter Gebäudeteil:	UG bis DG
Anzahl Einheiten/Tops:	45
Besonderheiten:	Nutzung Gesamtgebäude als Resozialisierungszentrum unter Leitung von Verein WOBES
Bewertungsgrundlage:	Erläuterungen "fair-finance-rating_Nachhaltige Immobilien_Wohnen" (Version 2.5, Juli 2016)



Definition fair-finance-Nachhaltigkeitsrating für Immobilien:

Das Nachhaltigkeitsrating ist ein standardisiertes Verfahren, um die nachhaltige Qualität einer Immobilie darzustellen. Maßstab der Qualität sind die fair-finance-Nachhaltigkeitsstandards, dargelegt in den fair-finance-Erläuterungen "Nachhaltige Immobilien" idgF.

Das gegenständliche Rating berücksichtigt die definierten Anforderungen sowie die Positiv- und Negativkriterien der "Grundsätzlichen Richtlinie nachhaltiger Vermögensveranlagung" idgF. der fair-finance Vorsorgekasse AG. Die Bewertungskriterien berücksichtigen auch die Erfordernisse des Österreichischen Umweltzeichens UZ 49 "Nachhaltige Finanzprodukte" (Stand 1.1.2016).

Die gewählte Rating-Methode ist in seiner Systematik (Ratingskala, Gewichtung und Zweitgewichtung) angelehnt an


- Leitfaden für europäisches Objekt- und Marktrating der TEGoVA (10/2003)
 - Leitfaden für das Immobilienrating nachhaltiger Wohnbauten IMMO-RATE (Haus der Zukunft, Österreichisches Ökologie-Institut, 06/2006)
- weicht aber in der Festlegung der Kriteriengruppen, der Teilkriterien und auch in den %-Sätzen der Gewichtungen von diesen Leitfäden ab. Die langfristige Nachhaltigkeit von Objekt und Standort stehen im Fokus. Die Marktgängigkeit und die mittelfristige Verkäuflichkeit sowie die Bonität der Nutzer bzw. Eigentümer sind nicht Gegenstand dieses Nachhaltigkeitsratings.

Ergebnis Gesamtrating Nachhaltigkeit: **gut**

	excellent	sehr gut	gut	leicht über-durchschnittlich	durchschnittlich	leicht unter-durchschnittlich	mäßig	schlecht	sehr schlecht	katastrophal oder Ausschluss	Gewichtung
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Kriteriengruppe 1 (Standort)				4,6							25%
Kriteriengruppe 2 (Energie)							7,2				25%
Kriteriengruppe 3 (Ressourcen)	1,5										25%
Kriteriengruppe 4 (Ethik)	1,3										25%
Gesamtrating für das Bestandsobjekt			3,6								100%

Beurteilung	Es handelt sich um eine insgesamt als gut bewertete Immobilie, deren Nachhaltigkeitsrating durch leicht überdurchschnittliche Standorteigenschaften, mäßige Energieperformance, eine exzellente Ressourcenbewertung und excellenter Bewertung der Ethikparameter gekennzeichnet ist.
--------------------	--

Chance für nachhaltige Sanierungsmaßnahmen	Gebäudehülle ist bzw. bleibt weitgehend unsaniert. Restnutzungsdauer für Dach, Fassade und Fenster nur ca. 10 Jahre, Spätere thermische Fassadensanierung glz. mit zukünftigem Fenstertausch sinnvoll, Dachsanierung und Verbesserung der thermischen Dachsituation könnte idealerweise sofort erfolgen.
---	---

Erfüllungsgrad Klima.aktiv Basiskriterien 	6 von 10 Klima:aktiv Basiskriterien sind erfüllt bzw. sind leicht erfüllbar	noch nicht erfüllt sind:	-Heizwärmebedarf -Primärenergiebedarf -CO ₂ -Emissionen -Energiemonitoring	zukünftige Maßnahmen im Sinne Klima:aktiv: - neue Gasbrennwert-heizung - Thermische Sanierung mit Fenstertausch - Zählereinbau und Energiebuchhaltung
---	---	--------------------------	--	--

erstellt am: 22.07.2016
beurteilt von: SV Dipl.Ing. Erich Reiner



fair-finance-Nachhaltigkeitsreport

Immobilienrating NH 004 / 01 / 2016, erstellt am 22.07.2016

Objekt:

1120 Wien, Grünbergstraße 11

Kriteriengruppe 1

Standort		Beurteilung lt. Mess-Standard (dargelegt in fair-finance-Erläuterungen, Vers. 2.2)										Klima:aktiv Basiskriterium	Gewichtung inkl. Zweitgewichtung		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		erfüllt ja/nein	Teilkriterium	Kriteriengruppe
1.1	Infrastruktur im Nahbereich	1											ja	44%	25%
1.2	Naturgefahren, Altlasten und Immissionen (Höhere Gewalt)					5							kein Klima:aktiv Basiskriterium	5%	
1.3	Lärmbelastung und Schallschutz								8					37%	
1.4	Barrierefreier Zugang zu den Wohnungen					5								6%	
1.5	Abstellplätze für Kinderwagen und Gehhilfen					5								1%	
1.6	Fahrradabstellplätze								8					7%	
Ergebnis für das Standort-Rating:		4,6											100%		

Kriteriengruppe 2

Energie		Beurteilung lt. Mess-Standard (dargelegt in fair-finance-Erläuterungen, Vers. 2.2)										Klima:aktiv Basiskriterium	Gewichtung inkl. Zweitgewichtung		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		erfüllt ja/nein	Teilkriterium	Kriteriengruppe
2.1	Heizwärmebedarf (lt. EA)								8				nein	67%	25%
2.2	Primärenergiebedarf aus Betrieb/Heizung (lt. EA)						6						nein	9%	
2.3	CO2-Emissionen aus Betrieb/Heizung (lt. EA)					5							nein	9%	
2.4	aktive Solare Systeme (PV, Solarthermie, Wind)						6						kein Klima:aktiv Basiskriterium	9%	
2.5	Thermischer Komfort im Sommer (ÖNORM B 8110-3)				4								ja	4%	
2.6	Lebenszykluskosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung												--	nicht bewertet	
2.7	Energieverbrauchsmonitoring						6						nein	2%	
Ergebnis für das Energieeffizienz-Rating:		7,2											100%		

Kriteriengruppe 3

Ressourcen und ev. Problemstoffe		Beurteilung lt. Mess-Standard (dargelegt in fair-finance-Erläuterungen, Vers. 2.2)										Klima:aktiv Basiskriterium	Gewichtung inkl. Zweitgewichtung		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		erfüllt ja/nein	Teilkriterium	Kriteriengruppe
3.1	Bauökologie, OI3-Klassifizierung	1											ja	90%	25%
3.2	Nachwachsende Rohstoffe, vorh. Problemstoffe?						6						ja	6%	
3.3	Bauausführung (Luftdichtigkeit, blower-door)												--	nicht bewertet	
3.4	Bauausführung (Raumluftqualität, Summe VOC, Formaldehyd)												--	nicht bewertet	
3.5	Drittverwendungsfähigkeit					5							kein Klima:aktiv Basiskriterium	4%	
Ergebnis für das Ressourceneffizienz-Rating:		1,5											100%		

Kriteriengruppe 4

Ethik und Transparenz		Beurteilung lt. Mess-Standard (dargelegt in fair-finance-Erläuterungen, Vers. 2.2)										Klima:aktiv Basiskriterium	Gewichtung inkl. Zweitgewichtung		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		erfüllt ja/nein	Teilkriterium	Kriteriengruppe
4.1	Mieterschaft (Analyse betreffend Mieter mit Negativkriterien)	1											kein Klima:aktiv Basiskriterium	90%	25%
4.2	Corporate Governance			3										7%	
4.3	Vermeidung negativer Umwelteinflüsse, soziale Bedingungen					5								3%	
4.4	Gebäudezertifizierungen, Dokumentation													nicht bewertet	
Ergebnis für das Ethik- und Transparenz-Rating:		1,3											100%		