

fair-finance-Nachhaltigkeitsreport

Immobilienrating NH 003 / 01 / 2016, erstellt am 30.07.2016

Objekt: 1160 Wien, Enekelstraße 38

Gebäudetyp:	Altbau mit Aufstockung, Zinshaus
zu beurteilen als:	Bestand
Hauptnutzung:	Wohnen
Baujahr/Alter:	ca. 1900, Aufstockung 2008
bewerteter Gebäudeteil:	gesamtes Gebäude, inkl. Aufstockung
Anzahl Einheiten/Tops:	14 Wohnungen, 4 Geschäfte
Besonderheiten:	Aufstockung DG (2 Geschöße)
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)				4,1							25%
Kriteriengruppe 2 (Energie)				4,3							25%
Kriteriengruppe 3 (Ressourcen)		2,5									25%
Kriteriengruppe 4 (Ethik)	1,3										25%
Gesamtrating für das Bestandsobjekt			3,1								100%

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

Chance für nachhaltige Sanierungsmaßnahmen	Gebäude wurde im Jahr 2008 aufgestockt, das DG ausgebaut und alle Fenster erneuert. Technische Restnutzungsdauer für Dach und Fenster noch ca. 20-25 Jahre. Thermische Verbesserung der Fassaden im Zuge von zukünftigen Instandsetzungszeitpunkten sinnvoll.
---	---

Erfüllungsgrad Klima.aktiv Basiskriterien 	8 von 10 Klima:aktiv Basiskriterien sind erfüllt bzw. sind leicht erfüllbar	noch nicht erfüllt sind: -Heizwärmebedarf -Energiemonitoring	zukünftige Maßnahmen im Sinne Klima:aktiv: - Thermische Sanierung - Zählereinbau und Energiebuchhaltung
---	---	--	---

erstellt am: 30.07.2016
beurteilt von: SV Dipl.Ing. Erich Reiner



fair-finance-Nachhaltigkeitsreport

Immobilienrating NH 003 / 01 / 2016, erstellt am 30.07.2016

Objekt:

1160 Wien, Enenkelstraße 38

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)			3									kein Klima:aktiv Basiskriterium	10%	
1.3	Lärmbelastung und Schallschutz					5								6%	
1.4	Barrierefreier Zugang zu den Wohnungen								8					37%	
1.5	Abstellplätze für Kinderwagen und Gehhilfen				4									1%	
1.6	Fahrradabstellplätze				4									1%	
Ergebnis für das Standort-Rating:		4,1											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)				4								nein	21%	25%
2.2	Primärenergiebedarf aus Betrieb/Heizung (lt. EA)			3									ja	33%	
2.3	CO2-Emissionen aus Betrieb/Heizung (lt. EA)					5							ja	17%	
2.4	aktive Solare Systeme (PV, Solarthermie, Wind)						6						kein Klima:aktiv Basiskriterium	17%	
2.5	Thermischer Komfort im Sommer (ÖNORM B 8110-3)					5							ja	8%	
2.6	Lebenszykluskosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung												--	nicht bewertet	
2.7	Energieverbrauchsmonitoring						6						nein	4%	
Ergebnis für das Energieeffizienz-Rating:		4,3											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		2										ja	86%	25%
3.2	Nachwachsende Rohstoffe, vorh. Problemstoffe?						6						ja	9%	
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	6%	
Ergebnis für das Ressourceneffizienz-Rating:		2,5											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	93%	25%
4.2	Corporate Governance					5								3%	
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%		