

# fair-finance-Nachhaltigkeitsreport

Immobilienrating NH 017/02/2018, erstellt am 27.11.2018

**Objekt:** 3500 Krems an der Donau, Margarethenstraße 1

Gebäudetyp:	Altbau
zu beurteilen als:	<b>Bestand</b>
Hauptnutzung:	Wohnen
Baujahr/Alter:	16. Jahrhundert (letzter Umbau 2011-2015)
bewerteter Gebäudeteil:	gesamte Liegenschaft
Anzahl Einheiten/Tops:	2 Geschäftslokale, 7 Wohnungen
Besonderheiten:	Denkmalschutz
Bewertungsgrundlage:	Erläuterungen "fair-finance-rating_Nachhaltige Immobilien_Wohnen" (Version 2.8, März 2018)



## 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 "Nachhaltigen Veranlagungsrichtlinie" 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: **sehr 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)			3,9								25%
Kriteriengruppe 2 (Energie)				4,8							25%
Kriteriengruppe 3 (Ressourcen)	1,6										25%
Kriteriengruppe 4 (Ethik)	1,2										25%
<b>Gesamtrating für das Bestandsobjekt</b>		<b>2,9</b>									100%

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

<b>Chance für nachhaltige Sanierungsmaßnahmen</b>	Das Gebäude gehört zu den ältesten Gebäuden von Krems und steht unter Denkmalschutz. Das Objekt befindet sich in einem sehr guten, saniertem Zustand. Größere weitere Sanierungsmaßnahmen sind erst nach Ablauf der gewöhnlichen Nutzungsdauern ab ca. 2040 sinnvoll.
---	---

<b>Erfüllungsgrad klima.aktiv Basiskriterien</b> 	10 von 10 klima:aktiv Basiskriterien sind erfüllt bzw. zukünftig erfüllbar	zukünftig erfüllbar sind: - Energiemonitoring	zukünftige Maßnahmen im Sinne klima:aktiv: - Zählereinbau und Energiebuchhaltung
---	---	---	---

erstellt am: 27.11.2018  
beurteilt von: SV Dipl.Ing. Erich Reiner



# fair-finance-Nachhaltigkeitsreport

Immobilienrating NH 017/02/2018, erstellt am 27.11.2018

Objekt:

3500 Krems an der Donau, Margarethenstraße 1

## Kriteriengruppe 1

Standort		Beurteilung lt. Mess-Standard (dargelegt in fair-finance-Erläuterungen, Vers. 2.8)										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	27%	25%
1.2	Naturgefahren, Altlasten und Immissionen (Höhere Gewalt)					5							kein Klima:aktiv Basiskriterium	3%	
1.3	Lärmbelastung und Schallschutz	1												34%	
1.4	Barrierefreier Zugang zu den Wohnungen									9				34%	
1.5	Abstellplätze für Kinderwagen und Gehhilfen						6							1%	
1.6	Fahrradabstellplätze					5								1%	
Ergebnis für das Standort-Rating:		3,9											100%		

## Kriteriengruppe 2

Energie		Beurteilung lt. Mess-Standard (dargelegt in fair-finance-Erläuterungen, Vers. 2.8)										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)						6						ja	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:		4,8											100%		

## Kriteriengruppe 3

Ressourcen und ev. Problemstoffe		Beurteilung lt. Mess-Standard (dargelegt in fair-finance-Erläuterungen, Vers. 2.8)										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	67%	25%
3.2	Nachwachsende Rohstoffe, vorh. Problemstoffe?		2										ja	27%	
3.3	Bauausführung (Luftdichtigkeit, blower-door)												--	nicht bewertet	
3.4	Bauausführung (Raumluftqualität, Summe VOC, Formaldehyd)												--	nicht bewertet	
3.5	Drittverwendungsfähigkeit							7					kein Klima:aktiv Basiskriterium	6%	
Ergebnis für das Ressourceneffizienz-Rating:		1,6											100%		

## Kriteriengruppe 4

Ethik und Transparenz		Beurteilung lt. Mess-Standard (dargelegt in fair-finance-Erläuterungen, Vers. 2.8)										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				4									3%	
4.4	Gebäudezertifizierungen, Dokumentation													nicht bewertet	
Ergebnis für das Ethik- und Transparenz-Rating:		1,2											100%		