

STUDIE

powered by **buildings4future** 

fair-finance  (Hrsg)

Autor DI Erich Reiner

Nachhaltige Immobilien



klimaaktiv

GOLD

fair-finance Immobilienprojekt
Living Garden – Seestadt Aspern



fair-finance (Hrsg.)

Nachhaltige Immobilien

Nachhaltige Immobilien

LexisNexis® Österreich vereint das Erbe der österreichischen Traditionsverlage Orac und ARD mit der internationalen Technologiekompetenz eines der weltweit größten Medienkonzerne, RELX Group. Als führender juristischer Fachverlag deckt LexisNexis® mit einer vielfältigen Produktpalette die Bedürfnisse der Rechts-, Steuer- und Wirtschaftspraxis ebenso ab wie die der Lehre.

Bücher, Zeitschriften, Loseblattwerke, Skripten, die Kodex-Gesetzestexte und die Datenbank LexisNexis® Online garantieren nicht nur die rasche Information über neueste Rechtsentwicklungen, sondern eröffnen den Kunden auch die Möglichkeit der eingehenden Vertiefung in ein gewünschtes Rechtsgebiet.



Nähere Informationen unter www.lexisnexus.at

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

LexisNexis Verlag ARD Orac GmbH & Co KG, Wien
www.lexisnexus.at

Wien 2024 • Best.-Nr. 97.123.002a

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlags reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben in diesem Werk trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung des Verlags, der Herausgeber und der Autoren ausgeschlossen ist.

Foto Cover: fair-finance

Druckerei: MDH-Media GmbH, 1220 Wien

Vorwort Studie Nachhaltige Immobilien

Eine aktuelle Umweltbundesamt-Studie (NowCast 2023) zeigt, dass Österreichische Treibhausgas-Emissionen 2022 gegenüber 2021 um rund 6,4 % gesunken sind. Waren es im Verkehrssektor 4,5 %, so betrug der Rückgang im Gebäudesektor sogar erfreuliche 16 %.

(Quelle Umweltbundesamt: „Nahzeitprognose der Österreichischen Treibhausgas-Emissionen für das Jahr 2022“)

Diese positive Entwicklung darf allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass laut dem Ende 2022 vorgelegten Bericht des UN-Umweltprogramms „2022 Global Status Report for Buildings and Construction“ Treibhausgasemissionen des Bau- und Gebäudesektors weltweit nach wie vor auf Rekordniveau liegen. Der Energiebedarf von Gebäuden stieg ab 2020 um etwa 4 % auf 135 EJ (Exajoule). Das ist der stärkste Anstieg in den letzten 10 Jahren. Die Kohlendioxid-emissionen aus dem Gebäudebetrieb haben einen Rekordwert von etwa 10 Milliarden Tonnen erreicht, was einem Anstieg von etwa 5 % gegenüber dem Vorjahr und 2 % mehr als dem vorherigen Höchststand (2019) entspricht. Der Gebäude- und Bausektor ist somit nicht auf dem Weg zur Dekarbonisierung bis 2050. Und die Kluft zwischen der tatsächlichen Klimaleistung der Branche und dem Dekarbonisierungspfad wird immer größer. Die Volatilität der globalen Energiepreise und steigende Zinssätze könnten Investitionen von Regierungen, Haushalten und Unternehmen in die Dekarbonisierung von Gebäuden behindern.

(Quelle UN environment programme)

Und auch in Österreich machen trotz rückläufiger CO₂-Entwicklung, Raumwärme und Warmwasser rund ein Drittel des Endenergieverbrauchs aus. Somit ist der Gebäudesektor auch bei uns zur Erreichung der Klimaziele von Paris, denen wir als Mitglied der ersten Stunde in der Green Finance Alliance verpflichtet sind, ein maßgeblicher Faktor.

Annähernd 75 % aller Gebäude in Österreich wurden bereits vor 1990 gebaut. Entsprechend hoch ist daher auch der Anteil an sanierungsbedürftigen Objekten. Und genau hier gilt es anzusetzen. Denn die Sanierung – energetisch erneuerbar, nachhaltig, und ressourcenschonend durchgeführt und somit den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes betrachtend – ist einer der wesentlichsten Ansatzpunkte, um Treibhausgasemissionen zukünftig zu minimieren. Es genügt also längst nicht mehr, lediglich den Energieverbrauch bzw. die Energieeffizienz zu betrachten, um die Nachhaltigkeit von Gebäuden beurteilen zu können. In einer Gesamtbeurteilung spielt zum einen sicherlich die graue Energie eine wichtige Rolle, also der Energieverbrauch vom Bau über den Betrieb bis zum Rückbau bzw. zur Entsorgung eines Gebäudes. So kann ein ressourcenschonender Bau etwa in Holzbauweise anstelle von CO₂-intensivem Betonbau den Anteil an grauer Energie um fast 50 % reduzieren.

Aber auch wenn Holz als nachwachsender und CO₂-bindender und speichernder Rohstoff ideal scheint, ist es ganz entscheidend, darauf zu schauen, woher das Holz kommt, wie es transportiert und bearbeitet wurde, bevor es als Baustoff verwendet wird.

Daher achten wir im Immobilienbereich unserer Sinnova Holding sehr genau darauf, primär heimische Hölzer mit „Holz-von-Hier®“ Zertifikaten zu verbauen, um unnötig lange und somit klimaschädliche Transportwege zu vermeiden.

Ganz im Sinne unseres umfassenden Nachhaltigkeitsratings, das aus der Not heraus entstanden ist, keine Zertifikate und Labels für eine Nachhaltigkeitsbeurteilung von Immobilien, die unseren hohen Ansprüchen gerecht wird, zu finden. Zumindest gab es 2016, als wir unser

Immobilienrating-Modell vom Nachhaltigkeitsexperten, Sachverständigen und Immobilienspezialisten DI Erich Reiner ausarbeiten haben lassen, kein auch nur annähernd passendes Tool.

Nach unserem Rating muss jedes Gebäude in den vier Hauptkategorien Standort, Energie, Ressourcen/Problemstoffe sowie Ethik & Transparenz Mindeststandards erfüllen und eine möglichst hohe Bewertung erzielen. Über 20 Subkriterien erlauben eine exakte Nachhaltigkeitsbeurteilung, die den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie miteinbezieht, wobei das Österreichische Umweltzeichen für nachhaltige Finanzprodukte ebenso berücksichtigt wird wie der klima:aktiv Standard. Das Rating war auch die Basis für das Aufsetzen des ersten mit dem Österreichischen Umweltzeichen zertifizierten Immobilienfonds. Selbst der Zinssatz für die Vergabe von Darlehen (Privat Debt) richtet sich nach der Nachhaltigkeitsleistung

Die 2018 erschienene 1. Auflage der Bewertungssystematik von Nachhaltigkeit bei Immobilien wurde für diese 2. Auflage grundlegend überarbeitet und weiterentwickelt.

Das eigene, unmittelbar anwendbares Rating-System zur Nachhaltigkeits-Beurteilung von (Bestands) Immobilien anhand klarer Kriterien ist die Voraussetzung für den Ankauf, die Entwicklung und die Sanierung von Gebäuden im Portfolio der Sinnova Töchter fair-finance Vorsorgekasse und buildings4future, die mit der vorliegenden aktuellen Studie nach Möglichkeit wieder Vorreiterinnen und Pionierinnen sind.

Die Studie schildert unsere Herangehensweise an das Thema Nachhaltigkeit bei Immobilien, listet sehr detailliert damit in Zusammenhang stehende wichtige Kriterien und zeigt Beispiele für die konkrete Anwendung des Ratingsystems sowie dessen Bewertung.

Nach wie vor sehen wir die Studie auch in der zweiten Fassung noch nicht als Endprodukt, sondern als unseren Betrag zu mehr Impact und als direkte Unterstützung, um die Nachhaltigkeit von Immobilien umfassend beurteilen zu können.

Wien, im Jänner 2024



Mag. Markus Zeilinger

Markus Zeilinger ist Gründer und Vorstandsvorsitzender der Sinnova Beteiligungsholding, die als unabhängiges Finanzunternehmen in nachhaltige, sinnstiftende und innovative Projekte investiert. Um zu einer besseren Zukunft unserer Gesellschaft beizutragen. Mit der Mission, gesellschaftlichen Mehrwert zu schaffen und der Vision, zu beweisen, dass Wirtschaften mit nachhaltigem Anspruch wirkt. In einer inside out-Perspektive sollen die Investments zur Transformation der Wirtschaft hin zu mehr Nachhaltigkeit beitragen.

Mit jedem eigenen Projekt, jeder Unternehmensgründung oder -beteiligung. Egal, ob in nachhaltige Vorsorge, Social Businesses, Impactunternehmen, faire Versicherungslösungen oder nachhaltige Immobilien. Zur Sinnova Holding gehören folgende Gesellschaften: fair-finance Vorsorgekasse, fair-finance Asset Management, buildings4future Immobilien, renditehoch3 Bauherrenmodelle, wood4life Holzbau, fair-finance Impact Beteiligungen, DieVersicherei Versicherungsmakler.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort Studie Nachhaltige Immobilien	V
Nachhaltige Immobilien – Expert:innen haben das Wort	IX
Einleitung, Vorwort zu Version 2.5, Juli 2016	XIII
Ergänzendes Vorwort zu Version 2.8, März 2018	XV
Ergänzendes Vorwort zu Version 2.11, Mai 2019	XV
Ergänzendes Vorwort zu Version 3.1, November 2020	XVI
1. Änderungen gegenüber Vorversion	1
1.1. Änderungen in Version 3.1 (Nov. 2020) gegenüber Version 2.11 (Mai 2019)	1
2. Allgemeines, Definitionen und Festlegungen	3
2.1. fair-finance-Nachhaltigkeitsrating	3
2.2. Vergleich mit CRIC-Bewertungskriterien für ethisch-nachhaltige Immobilieninvestments	3
2.3. Beitrag zu Sustainable Development Goals (SDG´s)	6
2.4. Neubau	7
2.5. Sanierung	7
2.6. Neue Zubauten und Erweiterungen	8
2.7. Bestand	8
2.8. Gebäudeeinstufung bei Folgebewertungen	8
2.9. Abweichungen von Gebäudeeinstufung	9
2.10. Umgang mit Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Qualität	9
2.11. Umgang mit Objekten bestehend aus mehreren Baukörpern	9
2.12. Umgang bei Widersprüchen	9
2.13. Prüftiefe	9
2.14. Grundgewichtung	10
2.15. Zweitgewichtung	11
2.16. Mitgeltende Grundlagendokumente	12
3. Kriteriengruppen	14
3.1. Standort, Infrastruktur, Mobilität der Bewohner, Naturgefahren, Immissionen	14
3.2. Energieeffizienz, Thermischer Komfort, Nutzung erneuerbarer Energie	28
3.3. Bauökologie, Nawaros, Problemstoffe, Bauausführung, Resilienz	50
3.4. Ethik, Transparenz und soziale Rahmenbedingungen	63
4. Chance auf Umsetzung nachhaltiger Sanierungsmaßnahmen	77
5. Erfüllungsgrad klima:aktiv Mindestkriterien	78
6. Empfehlungen	78
7. Reporting	78
8. HISTORIE Änderungen gegenüber Vorversionen	81
8.1. Änderungen in Version 2.5 (Juli 2016) gegenüber Version 1.8 (Sept. 2015)	81
8.2. Änderungen in Version 2.8 (März 2018) gegenüber Version 2.5 (Juli 2016)	81
8.3. Änderungen in Version 2.11 (Mai 2019) gegenüber Version 2.8 (März 2018)	82

Nachhaltige Immobiliendarlehen	85
Einleitung Vorwort	86
A) Basis-Standard	87
B) Erhöhter Standard (Silber)	92
C) Goldstandard	93
Beispiele für nachhaltige Immobilien	97

Das Streben nach Klarheit und Lesbarkeit veranlasst uns dazu, im Text auf die gleichberechtigte Nennung aller Geschlechter zu verzichten. Sämtliche personenbezogene Hauptwörter beziehen sich gleichermaßen auf die Entsprechungen anderer Geschlechter.

Nachhaltige Immobilien – Expert:innen haben das Wort

Die Notwendigkeit Immobilien „grüner“ zu bauen, sollte eigentlich niemand mehr überraschen, aber noch sind viele in der Baubranche nicht restlos überzeugt. Auch überwiegt weiterhin der Trend zum Neubau.

Als die fair-finance Studie zum Nachhaltigkeitsrating für Immobilien 2018 erstmals publiziert wurde, lag der globale Anteil jener institutionellen Investoren, die die ESG-Thematik auch in ihren Immobilienportfolios implementiert hatten, bei 32 %. Heuer sind es bereits 58 %. Das zeigt die jüngste Studie der Cornell Universität gemeinsam mit HodesWeill Associates.

Dieser Trend ist weithin sichtbar und auch durch andere Studien belegt.

Ein Blick in die Baubranche zeigt aber, dass das Thema dort noch nicht ganz so sicher angekommen ist. So weist etwa Dipl.-Ing. Wolfgang Kradischnig, geschäftsführender Gesellschafter der DELTA Unternehmensgruppe darauf hin, dass man gerade im Architektur- und Bauunternehmen DELTA wisse, wieviel Überzeugungsarbeit es bei der Umsetzung von „grünen“, lebenszyklusorientierten Projekten bei Bauherren noch bedarf. Er betont, „dass der hohe Anspruch in der vorliegenden Veranlagungsrichtlinie für Immobilien Rückenwind für alle Bemühungen ist, Gebäude nachhaltiger zu machen.“ Damit sieht er buildings4future auch als Wegbereiterin einer umfassenden Nachhaltigkeit für Immobilien. „Das wird“, so Kradischnig weiter, „insbesondere in einer Zeit von ESG-Kriterien und des European Green Deals immer bedeutsamer. Denn taxonomiekonforme Immobilien erfüllen nicht nur Nachhaltigkeitsanforderungen, sondern sind auch wirtschaftlich die bessere Wahl.“

Ähnlich sieht das DI Erich Reiner, Gründer des gleichnamigen nachhaltigen Baubüros. Er hat fair-finance bei der Erstellung der Investmentkriterien unterstützt, die auch für das Schwesterunternehmen buildings4future Immobilien AG Gültigkeit haben, wo gemeinsam mit Kooperationspartnern innovative, nachhaltige Immobilienlösungen angeboten werden. „Auch wenn sich viele in der Baubranche noch immer schwer tun mit dem Thema Nachhaltigkeit, so kommt inzwischen niemand mehr daran vorbei“, so Reiner. Aus der Praxis bestätigt er: „Die Grundhaltung des Auftraggebers, der Bauherrschaft bzw. der Investoren ist sehr entscheidend. Werden vom Investor bestimmte (nachhaltige) Qualitäten explizit nachgefragt, wird er diese auch bekommen. Werden von Auftraggeberseite hingegen keine speziellen Anforderungen gestellt oder ausschließlich der Preis beurteilt, ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass die Anbieter der Bauwirtschaft lediglich Mindestqualität und althergebrachten Standard anbieten.“

Und er ergänzt einen Praxistipp: „Falls der Investor keine bestimmte Bauweise explizit vorgeben will, bestünde auch die Möglichkeit, eine Vorgabe für den max. zulässigen ökologischen Fußabdruck zB. in Form eines max. zulässigen Ökoindex (OI3-Index) zu definieren.“

Eine Möglichkeit, diese Standards und mit ihnen die Einstellung in der gesamten Branche langsam zu ändern, ist die Einführung und Überprüfung von Richtlinien mit messbaren Kennzahlen.

Die Immobilienentwicklerin und Marktforscherin Evelyn Susanne Ernst bricht eine Lanze für Holz(hybrid)bauten, die „bei Nachhaltigkeitsbewertungen bereits mit klarem Vorteil starten. Ökologisch auf einem völlig anderen CO₂-Level als mineralische Bauweisen, bleibt dies auch im Lifecycle bis zur definiert planbaren Rückbaubarkeit erhalten.“

Sozialaspekte werden wichtiger

Dazu Dr. Jürgen Nageler, Immobilien-Vorstand von buildings4future: „Die neu adaptierte Richtlinie zeigt mit aller Deutlichkeit, dass die sozialen Rahmenbedingungen und auch die Nutzerfreundlichkeit der Wohngebäude wesentliche Kriterien für eine Nachhaltigkeitsbewertung darstellen.“ Und er unterstreicht noch einmal: „Nachhaltigkeit ist viel mehr als Energieeffizienz und Bauökologie.“

Und auch Ernst sieht soziale Aspekt im Vormarsch, „auch wenn Diskussionen und Projektbeschreibungen noch vielfach von technischen Details dominiert werden. Etwa bei der Vorfertigung in wettergeschützten Hallen und damit verbunden die Förderung regionaler Holzbau (fach-)arbeiter:innen, je nach Auftrag auch inklusive des Einbaus von Estrich bis hin zu gesamten Heiz- und Sanitärinstallationen. Mit fixen Essensplätzen und Kaffeeküchen, Sanitärräumen, Einkauf vor Ort bis Kinderbetreuung – und planbarem sozialen Leben für die Bau- und Facharbeiter:innen statt täglichem oder wöchentlichem Auspendeln auf immer neue Baustellen – denn die Montagetermine im Holzbau sind kurz, das Containerleben begrenzt und mit Nebeneffekten wie deutlich weniger Emissionen von Baufahrzeugen bis Baulärm für die Anwohner:innen von Holz-Baustellen verbunden.

Das Thema „nachhaltige Immobilien“ spielt in der gesamten Sinnova Unternehmensgruppe, der auch fair-finance und buildings4future angehören, schon seit Jahren eine wichtige Rolle. So wurde etwa im März 2018 gemeinsam mit dem gemeinnützigen Verein Corporate Responsibility Interface Center (CRIC) e. V. der – noch immer anwendbare – *Leitfaden für ethisch-nachhaltige Immobilieninvestments* herausgegeben. Darin werden einerseits 49 Kriterien für nachhaltige Anlagen in diesem Bereich identifiziert. Darüber hinaus werden alle in Deutschland gängigen Zertifikate für nachhaltige Immobilienanlagen unter die Lupe genommen. Viele davon, so z.B. das US-Label LEED, das britische BREEAM oder jenes der deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB), nach dem auch die Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) zertifiziert, werden auch in Österreich eingesetzt.

Ein Fazit aus der umfassenden Untersuchung ist, „dass keines der untersuchten Bewertungsinstrumente alle im Leitfaden enthaltenen Kriterien abdeckt. Vor allem soziokulturelle Aspekte finden bislang wenig Berücksichtigung,“ so die Autoren.

Das ist heute noch nicht viel anders, wie auch eine Studie der Hochschule Luzern im Auftrag von UBS zeigt, die im vergangenen Sommer erschienen ist. Darin wird deutlich, dass die wirtschaftlichen Aspekte noch immer für die meisten Anleger:innen das allerwichtigste sind, gefolgt von ökologischer Nachhaltigkeit. Soziale Faktoren spielen nur eine untergeordnete Rolle.

„Der große wirtschaftliche und öffentliche Druck für mehr ökologische Nachhaltigkeit könnte zu Kollateralschäden bei der sozialen Nachhaltigkeit führen“, sagt Studien-Co-Autor und Immobilienexperte Stephan Kloess.

Befürchtet wird, dass dies gerade in Zeiten von steigenden Preisen und Wohnungsnot zu weiteren Anspannungen am Markt führen könnte. Deshalb müsse die grüne Transformation sorgfältig und nicht in blindem Eifer umgesetzt werden.

Wie die vorliegende Studie zeigt, hat „fair-finance sehr früh die Zeichen der Zeit erkannt“, so Reiner: „Das speziell entwickelte Nachhaltigkeitsrating hatte von Anfang an die Anforderungen des Österreichischen Umweltzeichens UZ 49 im Blick, hat aber zusätzlich

auch soziale und ethische Kriterien adressiert. Dank dieses innovativen Nachhaltigkeitszuges war fair-finance zum Zeitpunkt der ersten Auflage dieser Studie die erste Anbieterin eines UZ 49-zertifizierten Immobilienfonds “

Auch Kradischnig bestätigt: „Der Maßstab, der von buildings4future an Immobilieninvestments angelegt wird, ist eindrucksvoll: In der unternehmenseigenen, ausgeklügelten Verantwortungsrichtlinie für nachhaltige Immobilien werden standortspezifische, energetische und ökologische Kriterien, aber auch Kriterien für Ethik, Transparenz und soziale Rahmenbedingungen definiert und bei Immobilienratings angewendet.“

Dauerbrenner Bestand

Zwischen 2020 bis 2022 wurden hierzulande fast 140.000 Wohneinheiten neu errichtet. Das seien „Rekordjahre für Österreich“ gewesen, schreibt die ÖGNI auf ihrer Webseite.

Das sei nicht nur aufgrund der Flächenversiegelung ein Problem: „Vor allem die Einsparung von Ressourcen und Abfall spricht aus der Umwelt-Perspektive für Sanierungen. Um ein bereits bestehendes Gebäude wiederherzurichten, werden je nach Zustand und Eigenschaften des Objekts oft weniger Rohstoffe und Materialien benötigt als für die Errichtung neuer Bauten. Wird stattdessen ein altes Gebäude abgerissen, um Platz für ein neues Projekt zu schaffen, müssen nicht nur erneut Ressourcen aus der Umwelt entnommen werden, sondern es entstehen auch große Mengen an baulichem Abfall. Dieser Bauschutt wandert letzten Endes oft als ungenutzte Ressource auf Deponien und sorgt somit für erhebliche Einbußen in der Ressourceneffizienz eines Bauprojekts.“

Und dazu gleich noch eine Zahl aus einem ÖGNI-Papier: In kaum einem Sektor ist der Energie- und Rohstoffverbrauch so hoch wie in der Bauindustrie. Rund 40 % der CO₂-Emissionen und nahezu ein Drittel aller Abfälle in der EU entstehen durch die Baubranche.

„Der ökologische Rucksack von Bestandsgebäuden ist wesentlich geringer als bei einem Neubau. Im OI3-Index macht sich dies aufgrund der ‚ökologischen Abschreibung‘ bemerkbar,“ betont auch Reiner.

Die ÖGNI fordert deshalb unter anderem die „Einführung einer österreichweiten Bewilligungspflicht für den Abbruch von Gebäuden und Erweiterung des Entscheidungsrahmens der Behörden unter Einbeziehung der ökologischen Zweckmäßigkeit (Abbruch und Neubau versus Sanierung bzw. Umnutzung).“

Bis es so weit ist, müssen Bauherren aber auch Investoren bei jedem Projekt selbst entscheiden, was die nachhaltigere Lösung ist.

Für fair-finance war von Anfang an klar, dass Bestand eine wichtige Rolle spielt. Deshalb wurden bereits von Anfang an Bewertungsmaßstäbe für Bestandsimmobilien in die Veranlagungskriterien mit aufgenommen.

Dazu Reiner: „Überlegungen von Investoren wie fair-finance oder buildgs4future, inwieweit Bestandsimmobilien nachhaltig sind, haben zur Entstehung dieses Kriterienkatalogs geführt – zumal es auch unter den bestehenden Zertifikaten für den Bestand nichts Passendes gab. Als Ziel war jedenfalls definiert, dass man das österreichische Umweltzeichen für nachhaltige Finanzprodukte (Richtlinie UZ 49) erfüllen wollte.“

Mittlerweile setzt sich dieser Denkansatz immer weiter durch, wie auch Reiner ausführte: „Das österreichische Umweltzeichen UZ 49 ‚Nachhaltige Finanzprodukte‘ wurde mit 1.1.2024 in der Version 6.0 aktualisiert. Weiterhin wird betreffend Immobilien u.a. auf die Einhaltung der klimaaktiv Basiskriterien abgestellt. Für jene Bestandsobjekte, die die klimaaktiv Basiskriterien noch nicht erfüllen, ist ein Sanierungsfahrplan zu erstellen. Eine Vorgabe im UZ 49 ist, dass die Sanierungsschritte bis spätestens 21.12.2035 abgeschlossen werden.“

Auch die vorliegende Studie wird wahrscheinlich nie in einer gültigen Letztfassung vorliegen. Sie soll stetig erweitert, angepasst und aktualisiert werden. Wie Nageler betont: „Nachhaltigkeit ist kein Selbstläufer, sondern bedarf neuer Denkansätze und Innovationen, um auch die notwendigen Veränderungen herbeizuführen!“

In diese Kerbe schlägt auch Prof. Mag. Thomas N. Malloth, FRICS, allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger aus dem Liegenschaftswesen und Experte in den Bereichen Immobilienbewertung, -bewirtschaftung und -consulting: „Jede Zeile und jeder Gedanke hilft! Zwischen politischer Mutlosigkeit und Lauheit der Zivilgesellschaft ist es von außerordentlicher Wichtigkeit sich mit wissenschaftlicher Evidenz den letzten und – global betrachtet – wohl einzigen Fragen zu nähern: Der Nachhaltigkeit in all ihren Facetten. Der Dank gilt den Autoren, deren Arbeit sich dem CO₂ Treiber Gebäude widmet. Möge dieses Buch von vielen gelesen werden und uns gemeinsam vom Denken ins Handeln bringen.“

Einleitung, Vorwort zu Version 2.5, Juli 2016

Diese Bewertungssystematik ist der Versuch einer möglichst umfassenden und doch kompakten Beurteilung der „Nachhaltigkeit“ von Immobilien mit Hauptnutzung Wohnen. Die Beurteilung dient dem Auftraggeber fair-finance-Vorsorgekasse AG als Hilfestellung bei Kaufentscheidungen und bei Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen. 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.

Die Bewertungskriterien wurden in der Version 2.5 an die Erfordernisse des Österreichischen Umweltzeichens ZU 49 „Nachhaltige Finanzprodukte“ (Stand 1. 1. 2016) angepasst. Die klima:aktiv Basiskriterien (Version 1.1, März 2014) wurden eingearbeitet. Diese gelten für die Gebäudekategorien „Neubau“ und „Sanierung“ im Rahmen der Definitionen und Festlegungen in den nachfolgenden Erläuterungen. Für Bestandsobjekte werden zT abweichende Bewertungsmaßstäbe definiert. Ziel ist das Heranführen der (unsanierten) Bestandsimmobilie an die klima:aktiv Basiskriterien im Zuge von zukünftigen Sanierungsschritten.

Zum Zeitpunkt der Bewertung soll jedenfalls der aktuelle Erfüllungsgrad der klima:aktiv Basiskriterien und die möglichen Maßnahmen zur Zielerreichung dokumentiert werden.

Die Bewertung gliedert sich in vier Kriteriengruppen, wobei neben den **technischen** Themenbereichen Energie, Bauökologie und Materialität auch **soziale** Aspekte wie Lärmbelastung, Standort und Infrastruktur der näheren Umgebung und Barrierefreiheit Berücksichtigung finden.

Ebenso fließen **ethische Kriterien** in die Bewertung mit ein. Einerseits die Analyse der Mieterschaft betreffend ggf vorhandener Widersprüche zu grundlegenden Ausschlüssen bestimmter Branchen (zB Waffen und Rüstung, Tabak, Glückspiel, Atomenergie, ...) und Zustände (zB Korruption, Tierversuche, Kinderarbeit, Verletzung der Menschenrechte, ...) zusätzlich werden aber auch Themen der **Corporate Governance** im Zusammenhang mit Immobilieninvestments direkt angesprochen, wie sie ua von CRIC [Verein zur Förderung von Ethik und Nachhaltigkeit bei der Geldanlage, Frankfurt] zunehmend thematisiert werden.

Die Einzelkriterien werden – in Anlehnung an das System bekannter Ratingagenturen, bzw interner Ratingskalen von Banken – in einem Ratingsystem von 1 (exzellent) bis 10 (katastrophal) bewertet und ggf auf vorhandene Ausschlusskriterien anhand der „Nachhaltige Veranlagungsrichtlinie“ von fair-finance idgF geprüft. Ebenso wird die Einhaltung der Mindestanforderungen lt klima:aktiv-Basiskriterien geprüft.

Für jedes Einzelkriterium sind Messstandards definiert, sodass festgestellt werden kann, ob das Kriterium besser oder schlechter als der festgelegte Durchschnitt erfüllt ist. Das Rating gibt die relative Erfüllung des entsprechenden Kriteriums an.

In der nachstehenden Abbildung wird beispielhaft die Ratingskala eines Immobilienrating-Systems mit den Skalen der bekanntesten Ratingagenturen bzw einer Bank verglichen.

Aaa	Aa1 Aa2	Aa3 A1	A2 A3	Baa1 to Baa3	Ba1 to Ba3	B1 to B3	Caa1 to Ca	C		Moody's
AAA	AA+ AA	AA- A+	A A-	BBB+ to BBB-	BB+ to BB-	B+ to B-	CCC CC	SD/D		S & P's

excellent	very good	good	above average	average	below average	poor/ special mentioned	very poor/ substandard	doubtful	loss	Bank
-----------	-----------	------	---------------	---------	---------------	----------------------------	---------------------------	----------	------	------

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Markt- und Objekt-rating
exzellent	sehr gut	gut	leicht überdurchschnittlich	durchschnittlich	leicht unterdurchschnittlich	mäßig	schlecht	sehr schlecht	katastrophal	

Quelle: TEGoVA (2003). Europäisches Markt- und Objekt-rating: Ein Leitfaden für Gutachter.

Ähnliche Ratingskalen werden auch seitens ÖGUT (Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik) für die Nachhaltigkeitsprüfung von Pensionskassen und Betrieblichen Vorsorgekassen angewendet.

Seitens fair-finance wird folgende Ratingskala eingeführt:

excellent	sehr gut	gut	leicht überdurchschnittlich	durchschnittlich	leicht unterdurchschnittlich	mäßig	schlecht	sehr schlecht	katastrophal oder Ausschluss
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

fair-finance Ratingskala für nachhaltige Immobilien

Die gewählte Rating-Methode ist in ihrer 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. Vereinzelt wurde die Textierung aus diesen Leitfäden übernommen.

Die getroffenen Festlegungen und die angeführten fair-finance-Beurteilungsmaßstäbe bzw Messstandards je Kriterium werden in diversen Fachgremien (zB fair-finance-Kundenbeirat) im Detail diskutiert und ggf abgeändert und angepasst werden.

Erstellt am 23. 7. 2016

Ergänzendes Vorwort zu Version 2.8, März 2018

Die mit Version 2.5 eingeführte Bewertungssystematik hat sich im Praxistest bewährt. Seit der letzten Überarbeitung im Juli 2016 hat sich jedoch aus unterschiedlichen Gründen ein Anpassungsbedarf ergeben. Hintergründe für die erforderlichen Anpassungen sind ua:

- Auflage seitens dem VKI bzw des Österreichischen Umweltzeichens für Nachhaltige Finanzprodukte, dass auch einige Prüfkriterien aus dem Themenbereich „Biodiversität, Boden“ aufzunehmen sind,
- seit Juli 2017 sind in allen österreichischen Bundesländern die OIB-Richtlinien, Ausgabe 2015 (statt Ausgabe 2011) für verbindlich erklärt, was ua gesetzliche Änderungen der Mindeststandards zB im Bereich der Barrierefreiheit und der Energieeffizienzkennzahlen mit sich brachte,
- im Februar 2017 wurde der „klima:aktiv Kriterienkatalog für Wohnbauten 2017, Neubau und Sanierung“ neu veröffentlicht. Einige Mindestkriterien sind im aktuelleren klima:aktiv Kriterienkatalog 2017 anders (zT weniger streng) definiert als in den klima:aktiv Basiskriterien 2014,
- Erfahrungen aus der bisherigen Anwendung und Bewertungspraxis.

Erstellt am 1. 3. 2018

Ergänzendes Vorwort zu Version 2.11, Mai 2019

Die mit Version 2.5 eingeführte Bewertungssystematik hat sich im Praxistest bewährt und wurde in Version 2.8 im März 2018 erstmals angepasst. Durch das Wachsen der fair- finance Gruppe (zB Beteiligung an der klimaGut Immobilien AG, Berlin) entwickelte sich die Nachfrage und Anforderung, auch Immobilienprojekte mit Standort in Deutschland mit diesem System zu bewerten. Ziel der Überarbeitung war, diverse Unterlagen und Nachweise, die am jeweiligen Standort typischerweise bereits im Zuge des Bauverfahrens erstellt werden (zB DIN-Nachweise), weitestgehend als Unterlage für die Nachhaltigkeitsbewertung zu verwenden.

Hintergründe für die erforderlichen Anpassungen sind daher ua:

- Die Anwendung des Ratingsystems als Nachweis zur Erfüllung der Mindestvorgaben der Umweltzeichenrichtlinie 49 soll auch für Objekte in Deutschland einfach möglich sein.
- Anpassung an die neue Publikation des österreichischen Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus: „*KLIMAAKTIV und die Anwendung in der Umweltzeichen Richtlinie 49, Version 2018*“, 1. Auflage, datiert 10. 6. 2018.
- Erfahrungen aus der bisherigen Anwendung und Bewertungspraxis.

Erstellt am 15. 5. 2019

Ergänzendes Vorwort zu Version 3.1, November 2020

Die im Jahr 2016 eingeführte Bewertungssystematik hat sich im Praxistest bewährt und wurde inzwischen mehrmals angepasst. Seit der letzten Überarbeitung im Mai 2019 hat sich jedoch aus unterschiedlichen Gründen wiederum ein Anpassungsbedarf ergeben. Hintergründe für die erforderlichen Änderungen sind ua:

- Anpassung an die neue Version 5.0 des Österreichischen Umweltzeichens ZU 49, Ausgabe 1. 1. 2020
- Anpassung an die neueste Version der klima:aktiv Basiskriterien 2020, Ausgabe Oktober 2020
- Im Zusammenhang mit dem CO₂-Footprinting bestehen auf Expertenebene in der Art der Bewertung der Energieträger massive Diskrepanzen zwischen einem ortsbasierten Ansatz und einem marktbasierteren Ansatz. Am Beispiel des elektrischen Stromes bedeutet das Folgendes:
 - Ortsbasierter Ansatz:
Es gilt immer der OIB-Emissionsfaktor des Stromnetzes, in dem sich der Verbraucher befindet (zB österr Strommix: CO₂ = 227 g/kWh)
 - Marktbasierter Ansatz:
Es gilt der Emissionsfaktor des vertraglich zugesicherten Stromes des Anbieters (zB Ökostrom: CO₂ = 0 g/kWh)

Im Regime des Baurechtes und des Energieausweisvorlagegesetzes und daraus folgend auch in den klima:aktiv-Basiskriterien wird in Österreich ausschließlich auf den ortsbasierten Ansatz abgestellt. Im Gegensatz dazu folgt das CO₂-Footprinting in praktisch allen anderen Lebensbereichen dem marktbasierteren Ansatz.

Um die Verwerfungen aus dieser Diskrepanz etwas zu entschärfen und der tatsächlichen Situation zumindest in Ansätzen gerecht zu werden, muss zwar zur Erfüllung der klima:aktiv-Mindestanforderung der Nachweis mit OIB- Konversionsfaktoren geführt werden, aber im fair-finance rating soll zukünftig der Emissionsfaktor des vertraglich zugesicherten Energieträgers (zB Ökostrom oder Biogas) des Anbieters herangezogen werden. Zusätzlich sollen zukünftig auch 100% der Erträge aus ggf vorhandenen Photovoltaikanlagen in die Ermittlung der Ratingnoten miteinfließen.

- Neben Wohngebäuden soll das Rating auch für andere Immobilientypen möglich sein.
- Stärkere Lebenszyklusbetrachtung, Berücksichtigung der Entsorgung, Thematisierung der Bodenversiegelung, ua
- Verstärktes Augenmerk auf Anpassungsfähigkeit und Resilienz
- Stärkung der Kriteriengruppe 4 Ethik und Transparenz, Thematisierung der Leistbarkeit von Wohnraum, Befristung von Mietverträgen, Verhalten der Hausverwaltung und weitere soziale Themen
- Erfahrungen aus der bisherigen Anwendung und Bewertungspraxis.

Erstellt am 7. 11. 2020

1. Änderungen gegenüber Vorversion

1.1. Änderungen in Version 3.1 (Nov. 2020) gegenüber Version 2.11 (Mai 2019)

Die vorliegende Fassung in Version 3.1 vom November 2020 ist die Weiterentwicklung der letztgültigen Version 2.11 vom Mai 2019.

Folgendes wurde in der aktuellen Version 3.1 (gegenüber Version 2.11) geändert:

- Verschiebung der Änderungshistorie an das Ende des Dokuments
- Kennzeichnung der Einzelkriterien betreffend deren Beitrag zu den Sustainable Development Goals (SDG's) der Vereinten Nationen
- Pkt. 2.2 Benchmark mit CRIC-Lebenszyklusdarstellung und CRIC-Kriterien
- Pkt. 2.3 Darstellung des Beitrages zu SDG's
- Pkt. 2.12 Grundgewichtungen
 - Aufgrund der Aufnahme der zusätzlichen Bewertungskriterien Entsorgung und Leistbarkeit mussten die Gewichtungen in den Kriteriengruppen 3 und 4 angepasst werden.
- Pkt. 2.14 Mitgeltende Grundlagendokumente
 - Anpassung der Versionen der Grundlagendokumente
- Pkt. 3.1.1 Standort
 - Anpassung an strengere klima:aktiv-Mindestanforderungen
 - Ergänzung Ausschlusskriterium bei Neubau in schützenswertem Biotop
- Pkt. 3.1.4 Barrierefreiheit
 - Berücksichtigung Denkmalschutz
- Pkt. 3.2 Energieeffizienz
 - lt. klima.aktiv ausnahmsloser Ausschluss von Öl- und Gasheizungen, sowohl im Neubau als auch in Sanierung
 - Ergänzung der Berechnungsmethode nach OIB-Richtlinie 6, Ausgabe 2019
 - Hinweis auf anzuwendende klima:aktiv-Anforderungswerte bei von „Wohngebäuden“ abweichenden Gebäudetypen
 - Hinweis auf zusätzliche Nachweismöglichkeit mittels PHPP-Berechnung
- Pkt. 3.2.1 Heizwärmebedarf und Pkt. 3.2.2 Primärenergiebedarf und Pkt. 3.2.3 CO₂ Emissionen
 - Anpassung/Verschärfung der Mindestanforderungen lt. klima:aktiv
 - Ergänzung zu Umgang mit „grünen“ Energieträgern
 - Ergänzung zu Umgang mit Erträgen aus Photovoltaikanlagen
- Pkt. 3.2.4 Nutzung alternativer Ressourcen
 - Ergänzung Mieterstrom
- Pkt. 3.2.7 Energieverbrauchsmonitoring
 - Anpassung der Mindestanforderung lt. klima:aktiv Basiskriterien 2020
 - Anpassung der Anforderungswerte im Messstandard
- Pkt. 3.3.1 Bauökologie und OI3-Klassifizierung
 - Anpassung der Berechnungsleitfadenversion auf Version 4.0
 - Ergänzung betreffend Bewertung nach Bilanzgrenze 3
 - Anpassung der klima:aktiv Anforderungswerte im Messstandard
- Pkt. 3.3.2 Verwendung nachwachsender Rohstoffe
 - Umstellung auf Punkte je Maßnahme
 - Ergänzung betreffend PU-Dämmstoffe und EPS-Dämmungen im Dach
 - Ergänzung Thema Regionalität
 - Anpassung der Anforderungswerte im Messstandard

- Pkt. 3.3.3 Bauausführung Luftdichtigkeit
 - Korrektur des Anforderungswertes für Neubau lt. klima:aktiv Basiskriterien
- Pkt. 3.3.5 Drittverwendungsfähigkeit
 - Ergänzung der Überschrift mit „Anpassungsfähigkeit“ und „Resilienz“
 - Präzisierung der Formulierungen, z.T. Aufsplitzung der Maßnahmen
 - Anpassung lichte Raumhöhe auf 2,70m (statt 2,80m)
 - Ergänzung Statischer Nachweis mit Nutzlasten für Decken mit $q_k \geq 3 \text{ kN/m}^2$
 - Ergänzung langfristige vertragliche Bindung an bestimmte Nutzung
 - Anpassung der Anforderungswerte im Messstandard
- **NEU:** Pkt. 3.3.6 Entsorgungsindikator
 - Entsorgungsindikator EI10 wird zusätzlich neu eingeführt
- **NEU:** Pkt. 3.4.2 Leistbarkeit
 - Ein Leistbarkeitsindikator wird zusätzlich neu eingeführt
- Pkt. 3.4.3 Corporate Governance
 - Umstellung der Aufzählung in Punktetabelle und damit Einführung einer Gewichtung
 - Positive Bewertung von unbefristeten Mietverträgen
 - Ergänzungen betreffend sozioökonomischer Konzepte und Maßnahmen der Immobilienbewirtschaftung, Mietermitbestimmung, Sozialtransfer, Solidaritätswohnungen
- Pkt. 3.4.4 Umwelteinflüsse, positive soziale Rahmenbedingungen
 - Umstellung der Aufzählung in eine Punktetabelle und damit Einführung einer Gewichtung
 - Aufnahme Zusatzpunkt betreffend Vermeidung Bodenversiegelung bei Bestandsgebäuden
 - Übernahme des Grün- und Freiflächenindikators GFF aus klima:aktiv und damit stärkere Berücksichtigung von Dach- und Fassadenbegrünungen, Mikroklima, Grünraum und Bodenversiegelung
 - Aufnahme Zusatzpunkt betreffend großzügige Abstellräume
 - Aufnahme Zusatzpunkt betreffend attraktive Begegnungszonen
 - Aufnahme Zusatzpunkt betreffend Messung Bauakustikeigenschaften
 - Aufnahme Zusatzpunkt betreffend soziale und sicherheitstechnische Aspekte in der Gestaltung der Außenanlagen
 - Aufnahme Zusatzpunkt betreffend Arztpraxis od. ähnlich im Objekt
 - Aufnahme Zusatzpunkt betreffend Kunst am Bau
- Pkt. 5 Erfüllungsgrad klima:aktiv Mindestkriterien
 - Ergänzung Sanierungsfahrplan (Vorgabe aus UZ 49)

Durch die Einführung von zusätzlichen Bewertungskriterien (Entsorgung, Leistbarkeit) ändert sich die Grundgewichtung in den betroffenen Kriteriengruppen 3 und 4.

Details zu vorangegangenen historischen Änderungen in den Vorgängerversionen finden sich ab dieser Version am Ende dieses Dokumentes.

2. Allgemeines, Definitionen und Festlegungen

Für die Anwendung des gegenständlichen Nachhaltigkeitsratings gelten die Begriffsdefinitionen und Festlegungen ab Pkt. 2.4.

2.1. fair-finance-Nachhaltigkeitsrating

Das gegenständliche Nachhaltigkeitsrating ist ein standardisiertes Verfahren, um die nachhaltige Qualität einer Immobilie darzustellen. Maßstab der Qualität sind die fair-finance-Nachhaltigkeitsstandards, dargelegt in den hier vorliegenden Erläuterungen.

Das gegenständliche Bewertungssystem berücksichtigt die speziellen Anforderungen sowie die "Nachhaltige 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 internationale Standards (zB. Leitfaden für europäisches Objekt- und Markt-rating der TEGoVA, 10/2003), weicht aber in der Festlegung der Kriteriengruppen, der Teilkriterien und auch in den %-Sätzen der Gewichtungen von diesem Leitfaden 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.

2.2. Vergleich mit CRIC-Bewertungskriterien für ethisch-nachhaltige Immobilieninvestments

fair-finance verfolgt mit dem Rating für nachhaltige Immobilien den Anspruch einer ganzheitlichen Beurteilung von Nachhaltigkeit und betrachtet seit Beginn an den vollständigen Kreislauf einer Immobilie, also den gesamten Lebenszyklus, nach seinen sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten.

Auf den folgenden zwei Seiten wird der von CRIC entwickelte „Leitfaden für ethisch-nachhaltige Immobilieninvestments“ für einen Vergleich herangezogen. Im Leitfaden sind insgesamt zehn zu unterscheidende Perioden des Lebenszyklus einer Immobilie abgebildet aus denen wiederum 49 Kriterien für die Bewertung der Nachhaltigkeit abgeleitet wurden. Dieses Bewertungsinstrument wurde jenem von fair-finance gegenübergestellt. Aus der Analyse geht deutlich hervor, dass das fair-finance Rating für nachhaltige Immobilien bis auf zwei weiße Flecken alle Kriterien umfasst und somit den vollständigen Lebenszyklus einer Immobilie abbildet.

Der tabellarischen Übersicht kann entnommen werden, welche Teilkriterien erfasst werden und wo sich diese in den Kriteriengruppen 1 bis 4 des fair-finance Ratings wiederfinden.

Quelle CRIC-Leitfaden:

https://www.cric-online.org/images/CRIC/Immobilienleitfaden_CRIC_Klimaqt_Maerz_2018.pdf

lt. CRIC Leitfaden für ethisch-nachhaltige Immobilieninvestments (März 2018)		CRIC-Bewertungskriterien		Umsetzung im fair-finance Rating		Verweis		
		49 Nachhaltigkeitskriterien und drei Dimensionen (S = Soziales, U = Umwelt, Ö = Ökonomie)		+ dh. in mehreren Teilkriterien erfasst O dh. in mind. 1 Teilkriterium erfasst -- dh. nicht erfasst		auf Teilkriterien in Kriteriengruppen im fair-finance rating		
	Nr.	Kriterien	Dimensionen					
Bau	31	CSR Bauunternehmen	✓		O	Bau (Bauunternehmen, Bauprozess, Baustoffe)		
	32	Ressourcenverbrauch	✓		+		4.3; 3.1; 3.2;	
	33	Emissionen	✓		+		3.1; 3.2; 3.4;	
	34	Baustoffe, Lieferkette	✓		+		3.1; 3.2; 4.4;	
	35	Abfalltrennung Recycling	✓		+		3.1; 3.6; 4.4;	
	36	Kommunikation, Dokumentation, Kontrolle	✓		+		3.3; 3.4; 4.3; 4.4; 4.5;	
	37	Innovation	✓		+		2.4; 3.2; 4.4;	
Nutzung	Bewirtschaftung							
	38	CSR Mieter und Nutzer	✓		+		4.1; 4.2;	
	39	Nutzungs- und Betriebskonzept	✓		+		2.7; 3.5;	
	40	Energieverbrauch	✓		+		2.1; 2.2; 2.3; 2.4; 2.7;	
	41	Ressourcenverbrauch	✓		+		2.4; 4.4;	
	42	Emissionen	✓		+		2.1; 2.2; 2.3; 2.4; 2.7	
	43	Mobilität Verkehr	✓		+		1.1; 1.4; 1.5; 1.6;	
	44	Einnahmen und Nutzerzufriedenheit	✓		+		1.3; 1.4; 1.5; 1.6; 2.5; 4.2; 4.4;	
	45	Betriebskosten und Instandhaltung	✓		O		2.7;	
Rückbau	Rückbau							
	46	Nullvariante	✓		--			
	47	Recycling	✓		+		3.5; 3.6;	
	48	Emissionen	✓		--			
	49	Entsorgung und Baustoffe	✓		+		3.1; 3.2; 3.6;	

2.3. Beitrag zu Sustainable Development Goals (SDG´s)

Die SDGs (Sustainable Development Goals) wurden 2015 von den Vereinten Nationen (193 Mitgliedsstaaten) in der „Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ als Fortführung der MDGs (Millennium Development Goals) beschlossen. Die 17 Ziele sollen zu einer nachhaltigen Entwicklung unserer Welt beitragen und berücksichtigen dabei alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Soziales, Umwelt, Wirtschaft – gleichermaßen.



Umweltkriterien und soziale Aspekte spielen gerade im Immobiliensektor eine immer größere Rolle. Daher formulierte die UN im Ziel 11 ihrer Agenda 2030 die Notwendigkeit, Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten. Demnach sollten nachhaltige Gebäude eine soziokulturelle, ökologische und ökonomische Qualität aufweisen.

Das Nachhaltigkeits-Ratingmodell der fair-finance soll einen Beitrag zu den Sustainable Development Goals leisten, darin werden insbesondere folgende Ziele angesprochen:

SDG 1 Keine Armut: Bis 2030 den Anteil der Männer, Frauen und Kinder jeden Alters, die in Armut in all ihren Dimensionen nach der jeweiligen nationalen Definition leben, mindestens um die Hälfte senken.



SDG 3 Gesundheit und Wohlergehen: Ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern.



SDG 6 Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen: Zugang zu angemessener, gerechter Sanitärversorgung, Wasserqualität durch Verringerung der Freisetzung gefährlicher Chemikalien und Stoffe sowie Schutz und Wiederherstellung von wasserverbundenen Ökosystemen (Berge, Wälder, Feuchtgebiete, Grundwasserleiter, Seen,...).



SDG 7 Bezahlbare und saubere Energie: Ziel ist es, den Zugang zu bezahlbaren, verlässlichen und modernen Energiedienstleistungen zu sichern, den Anteil erneuerbarer Energie deutlich zu erhöhen, die weltweite Steigerungsrate der Energieeffizienz zu verdoppeln sowie Investitionen in Energieinfrastruktur und saubere Energietechnologien zu fördern.



SDG 9 Industrie, Innovation und Infrastruktur: Es soll unter anderem eine hochwertige, verlässliche, nachhaltige und widerstandsfähige Infrastruktur aufgebaut werden, die Infrastruktur und Industrien modernisiert und nachhaltiger gestaltet werden.



SDG 10 Abbau von Ungleichheiten: Es sollen alle Menschen zu Selbstbestimmung befähigt und ihre soziale, wirtschaftliche und politische Inklusion gefördert werden sowie Chancengleichheit gewährleistet und Ungleichheit der Ergebnisse reduziert werden.



SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden: Dazu gehört unter anderem, für angemessenen, sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, die von Städten ausgehende Umweltbelastung pro Kopf zu senken und Kapazitäten für eine partizipatorische, integrierte und nachhaltige Siedlungsplanung und -steuerung zu verstärken.



SDG 12 Nachhaltiger Konsum und Produktion: Ziel ist die nachhaltige Bewirtschaftung und effiziente Nutzung der natürlichen Ressourcen, einen umweltverträglichen Umgang mit Chemikalien und allen Abfällen während ihres gesamten Lebenszyklus in Übereinstimmung mit den vereinbarten internationalen Rahmenregelungen zu erreichen und ihre Freisetzung in Luft, Wasser und Boden erheblich zu verringern, um ihre nachteiligen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt auf ein Mindestmaß zu beschränken.



SDG 13 Maßnahmen zum Klimaschutz: Umgehende Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.



SDG 15 Leben an Land: Landökosysteme schützen, wiederherstellen und ihre nachhaltige Nutzung fördern, Wälder nachhaltig bewirtschaften, Wüstenbildung bekämpfen, Bodendegradation beenden und umkehren und dem Verlust der biologischen Vielfalt ein Ende setzen.



2.4. Neubau

Als „Neubau“ gelten alle Gebäude, deren Erstbezug zum Erstbewertungsstichtag nicht länger als 5 Jahre zurückliegt.

2.5. Sanierung

Als „Sanierung“ bzw. „umfassend saniertes Gebäude“ gelten alle Gebäude, deren Sanierung zum Erstbewertungsstichtag nicht länger als 5 Jahre zurückliegt und deren

Sanierungsumfang einer „größeren Renovierung“ lt. Definition OIB entspricht. Für die Beurteilung der Summe der Sanierungskosten gilt ebenfalls der Zeitraum von fünf zurückliegenden Jahren.

Eine „größere Renovierung“ ist lt. Begriffsbestimmungen in den OIB-Richtlinien (Österreichisches Institut für Bautechnik, Ausgabe März 2015) wie folgt definiert:

Renovierung, bei der mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden, es sei denn, die Gesamtkosten der Renovierung der Gebäudehülle und der gebäudetechnischen Systeme betragen weniger als 25 % des Gebäudewertes, wobei der Wert des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wurde, nicht mitgerechnet wird.

Der Gebäudewert ist aufgrund der Neuerrichtungskosten zu ermitteln. Wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind nicht zu berücksichtigen.

2.6. Neue Zubauten und Erweiterungen

Neue „Zubauten und Erweiterungen“ bis zu einem Ausmaß von < 50% der vorhandenen Gesamtnutzfläche (inkl. Zubau) werden als „Sanierung“ im Sinne von Pkt. 2.3 eingestuft und getrennt vom Bestand betrachtet. Dies gilt für alle neuen Zubauten und Erweiterungen, deren Erstbezug zum Erstbewertungsstichtag nicht länger als 5 Jahre zurückliegt.

Im Ratingbericht ist anzuführen, dass der neue Zubau (zB. Dachgeschossausbau) isoliert betrachtet die klima:aktiv Mindestanforderungen an „Sanierung“ erfüllt (ansonsten Ausschluss). In der Darstellung und Bewertung im Ratingbericht für das Gesamtgebäude werden die Ergebnisse von „Bestand“ und „neuem Zubau“ zusammengeführt und die über die Nutzflächen gewichteten Mittelwerte bilden die Grundlage für die Bewertung. Wenn der Altbestand nicht saniert wurde, erfolgt das Rating für das Gesamtgebäude als „Bestand“, wenn zusätzlich zum neuen Zubau auch der Altbestand entsprechend der Definition lt. Pkt. 2.3 saniert wurde, als „Sanierung“.

2.7. Bestand

Als „Bestand“ gelten alle Gebäude, die weder als „Neubau“ (nach Definition Pkt. 2.2) noch als „Sanierung“ (nach Definition Pkt. 2.3) noch als „Zubau und Erweiterung“ (nach Definition Pkt. 2.4) eingestuft werden.

2.8. Gebäudeeinstufung bei Folgebewertungen

Wenn zwischen Erstbewertung und Folgebewertung keine wesentlichen Änderungen am Objekt erfolgten, orientiert sich die Folgebewertung an der Gebäudeeinstufung, die in der Erstbewertung maßgebend war. Liegt die Erstbewertung oder die letzte Folgebewertung mehr als 10 Jahre zurück, so ist die zum Folgebewertungszeitpunkt aktuelle Version dieser Erläuterungen zu verwenden. Bei kürzeren Bewertungsintervallen kann die jeweils aktuelle Version dieser Erläuterungen angewendet werden. Folgebewertungen sind zumindest alle 10 Jahre durchzuführen.

2.9. Abweichungen von Gebäudeeinstufung

In genau zu begründenden Einzelfällen darf bei der Gebäudeeinstufung von den Definitionen lt. Pkt. 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 oder 2.6 abgewichen werden.

2.10. Umgang mit Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Qualität

Weißt das zu bewertende Gebäude eine besonders ausgeprägte architektonische bzw. städtebauliche Qualität auf (Denkmalschutz, besondere Ästhetik, erhaltenswerte Fassade oder erhaltenswerte Gebäudeelemente, ...), ist dieser Umstand festzuhalten und zu beschreiben. Wenn diese Umstände mit einer üblicherweise vorzunehmenden zukünftigen Verbesserungsmaßnahme in Konflikt stehen (zB. Wärmedämmung einer Jugendstilfassade), liegt es im Ermessen der fair-finance-Vorsorgekasse AG eine begründete Entscheidung betreffend der auf das schützenswerte Gebäude angepassten Maßnahmen zu treffen.

2.11. Umgang mit Objekten bestehend aus mehreren Baukörpern

Besteht das Bewertungsobjekt aus mehreren getrennten Baukörpern, die sich auf nur einer Liegenschaft (gleicher EZ) befinden, können die Baukörper getrennt bewertet werden. Pro Kriterium kann aus den Teilergebnissen der verschiedenen Baukörper ein über die Nutzflächen gewichteter Mittelwert gebildet werden.

2.12. Umgang bei Widersprüchen

Bei einem ggf. im konkreten Einzelfall auftretenden Widerspruch der fair-finance-Kriterien zu anderen mitgeltenden Kriterien (zB. den klima:aktiv Basiskriterien, etc...) liegt es im Ermessen des Gutachters gemeinsam mit der fair-finance-Vorsorgekasse AG eine begründete Entscheidung vorzunehmen und von den festgelegten Messstandards abzuweichen.

2.13. Prüftiefe

Als Sorgfaltsmaßstab für die Durchführung des ratings für ein konkretes Bewertungsobjekt gelten die Standesregeln für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige. Bewertet werden die dem Gutachter zum Bewertungsstichtag bekannten Umstände und vorliegenden bzw. vorgelegten Informationen auf Basis der gegenständlichen Erläuterungen.

Ohne Verdacht auf fehlerhafte Informationen oder ev. Missstände (zB. betreffend ethischer Kriterien oder Schadstoffe, etc....) sind seitens des Gutachters keine eigenen aktiven Recherchen, die über die genannten Abfragen in den gegenständlichen Erläuterungen hinausgehen, erforderlich.

2.14. Grundgewichtung

Die Einzelkriterien und die Kriteriengruppen erhalten folgende Grundgewichtungen:

Kriteriengruppe 1

Standort, Qualität der Infrastruktur, Mobilität der Bewohner, Umwelteinflüsse		Gewichtung			
		Neubau	Sanierung	Bestand	Kriteriengruppe
1.1	Infrastruktur im Nahbereich	20%	20%	20%	25%
1.2	Naturgefahren, Altlasten und Immissionen (Höhere Gewalt)	20%	20%	20%	
1.3	Lärmbelastung und Schallschutz	25%	25%	25%	
1.4	Barrierefreier Zugang zu den Wohnungen	25%	25%	25%	
1.5	Abstellplätze für Kinderwagen und Gehhilfen	5%	5%	5%	
1.6	Fahrradabstellplätze	5%	5%	5%	
Ergebnis für das Standort-Rating:		100%	100%	100%	

Kriteriengruppe 2

Energieeffizienz, Thermischer Komfort, Nutzung erneuerbarer Energie		Gewichtung			
		Neubau	Sanierung	Bestand	Kriteriengruppe
2.1	Heizwärmebedarf (lt. EA)	25%	25%	25%	25%
2.2	Primärenergiebedarf aus Betrieb/Heizung (lt. EA)	20%	20%	20%	
2.3	CO2-Emissionen aus Betrieb/Heizung (lt. EA)	20%	20%	20%	
2.4	aktive Solare Systeme (PV, Solarthermie, Wind)	15%	20%	20%	
2.5	Thermischer Komfort im Sommer (ÖNORM B 8110-3)	5%	5%	10%	
2.6	Lebenszykluskosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung	5%	5%	nicht bewertet	
2.7	Energieverbrauchsmonitoring	10%	5%	5%	
Ergebnis für das Energieeffizienz-Rating:		100%	100%	100%	

Kriteriengruppe 3

Bauökologie, Ressourcen, Problemstoffe, Bauausführung, Raumluftqualität		Gewichtung			
		Neubau	Sanierung	Bestand	Kriteriengruppe
3.1	Bauökologie, O13-Klassifizierung	40%	50%	50%	25%
3.2	Nachwachsende Rohstoffe, Ausschluss Problemstoffe	20%	30%	30%	
3.3	Bauausführung (Luftdichtigkeit, blower-door)	5%	5%	nicht bewertet	
3.4	Bauausführung (Raumluftqualität, Summe VOC, Formaldehyd)	20%	nicht bewertet	nicht bewertet	
3.5	Drittverwendungsfähigkeit	10%	10%	15%	
3.6	Entsorgungsindikator E110	5%	5%	5%	
Ergebnis für das Objekt- und Ressourceneffizienz-Rating:		100%	100%	100%	

Kriteriengruppe 4

Ethik und Transparenz		Gewichtung			
		Neubau	Sanierung	Bestand	Kriteriengruppe
4.1	Mieterschaft (Analyse betreffend Mieter mit Negativkriterien)	30%	30%	40%	25%
4.2	Leistbarkeit	20%	20%	20%	
4.3	Corporate Governance	20%	20%	20%	
4.4	Vermeidung negativer Umwelteinflüsse, soziale Bedingungen	20%	20%	20%	
4.5	Gebäudezertifizierungen, Dokumentation	10%	10%	nicht bewertet	
Ergebnis für das Ethik- und Transparenz-Rating:		100%	100%	100%	

2.15. Zweitgewichtung

Die Korrektur der Grundgewichtung mit der s.g. Zweitgewichtung stellt ein wesentliches Qualitätskriterium für ein Objektrating entsprechend dem Leitfaden für europäisches Objekt- und Marktrating der TEGoVA dar.

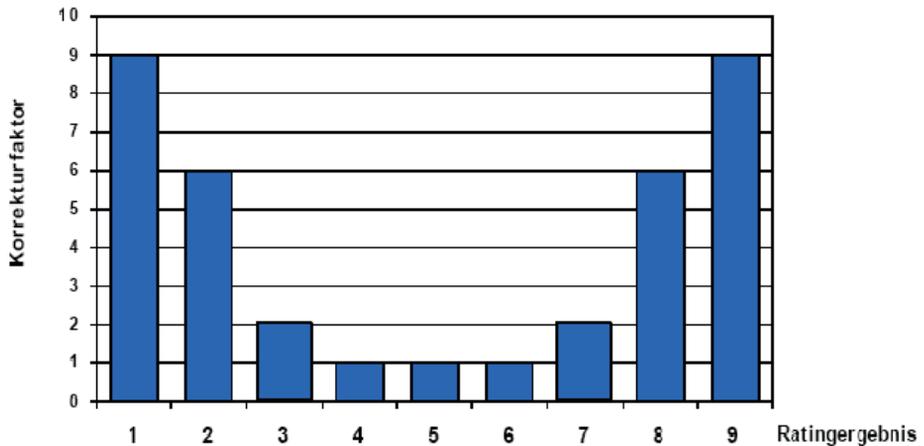
„Durch Beobachtung des allgemeinen Kaufverhaltens zeigte sich, dass eine statische Gewichtungsverteilung einen Kaufentscheidungsprozess nur bedingt abbilden kann. Im Kaufprozess wurde beobachtet, dass Kriterien, je weiter diese vom Mittelwert abweichen, umso bedeutender den Prozess beeinflussen.“

„Diesem Umstand wird durch eine Überlagerung der Grundgewichtung durch einen von der Ratingnote abhängigen Korrekturfaktor (= dynamische Gewichtung) Rechnung getragen. Dies bedeutet, dass die Noten 1 und 2 (und teilweise auch 3 bzw. 7) sowie die Noten 8 und 9 in einem höheren Ausmaß (mit einer höheren Gewichtung) in das Ratingergebnis einfließen als Beurteilungen um den Mittelwert.“

„Umso stärker das Rating eines Teilkriteriums vom Durchschnitt abweicht, desto stärker verändert sich dessen Einfluss auf das Ratingergebnis der Kriteriengruppe. Dieser Zusammenhang wird durch eine, von der Ratingnote abhängigen Zweitgewichtung über Korrekturfaktoren abgebildet. Im Endergebnis führt dies zu einer dynamischen Anpassung der prozentualen Gewichtungsverhältnisse in der Kriteriengruppe.“

Quellen: TEGoVA-Leitfaden, 2003
Martin Roth, IRG GmbH

Im gegenständlichen Nachhaltigkeitsrating werden die Korrekturfaktoren für die Zweitgewichtung wie folgt angesetzt:



Zur Erläuterung der Vorgangsweise zur Ermittlung der Kriteriengewichtung dient nachfolgendes Beispiel:

Kriterium	Ratingnote	Grund- wichtung (W1)	Korrektur- faktor (W2)	Berechnung (W1 x W2)	Kriteriengewichtung
2.1	5	25%	1	0,25	$0,25/2,75 = 9\%$
2.2	8	15%	6	0,90	$0,90/2,75 = 33\%$
2.3	5	25%	1	0,25	$0,25/2,75 = 9\%$
2.4	5	15%	1	0,15	$0,15/2,75 = 5\%$
2.5	8	20%	6	1,20	$1,20/2,75 = 44\%$
		100%		2,75	100%

Beispiel zu Ermittlung der Kriteriengewichtung aus Grundgewichtung (W1) und Zweitgewichtung (W2)

Die Summe aus Ratingnote x Kriteriengewichtung [%] jedes Einzelkriteriums ergibt das Ratingergebnis für die Kriteriengruppe:

Aus dem Beispiel oben ergibt sich daher für die gesamte Gruppe beispielhaft folgendes Ratingergebnis: $(5 \times 0,09) + (8 \times 0,33) + (5 \times 0,09) + (5 \times 0,05) + (8 \times 0,44) = 7,31$

Quelle: Donau Universität Krems, Masterlehrgang International Real Estate Valuation, Unterlagen zu Markt- und Objektrating, Martin Roth, 2012

2.16. Mitgeltende Grundlegendokumente

- Österreichisches Umweltzeichen UZ 49 "Nachhaltige Finanzprodukte" (Stand 1.1.2020)
- klima:aktiv Basiskriterien 2017 (für Bauprojekte mit Baueingabe vor 2020)
- klima:aktiv Basiskriterien 2020
- Nachhaltige Veranlagungsrichtlinie der fair-finance Vorsorgekasse AG idgF.

3. Kriteriengruppen

Die Bewertung erfolgt in nachfolgenden vier Kriteriengruppen:

- 1) Standort, Infrastruktur, Mobilität der Bewohner, Naturgefahren, Immissionen
- 2) Energieeffizienz, Thermischer Komfort, Nutzung erneuerbarer Energie
- 3) Ökologische Bewertung der Baustoffe, Ressourcen, Problemstoffe, Bauausführung, Raumluftqualität, Drittverwendungsfähigkeit
- 4) Ethik und Transparenz

3.1. Standort, Infrastruktur, Mobilität der Bewohner, Naturgefahren, Immissionen

3.1.1. Infrastruktur im Nahbereich

Durch eine zentrale Lage und eine gute Infrastruktur, eine hohe Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer in der Umgebung und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz wird der zeitliche und finanzielle Aufwand für Mobilität und Sicherheit der Bewohner (Kinder) reduziert.

Vorteile:

kurze Wege, Möglichkeit Erledigungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu machen, kein Zweitauto erforderlich usw. Durch ein Carsharing-Kfz können je nach Rahmenbedingungen 6 bis 10 private Kfz ersetzt werden. Dies reduziert Ressourcen- und Flächenverbrauch.

Das fair-finance-Rating erfolgt nach der Anzahl der vorhandenen Einrichtungen aus den nachfolgenden 13 Gruppen, die im Umkreis von 1000 m Luftlinie vorhanden sind:

- 1) Gastronomie (zB. Restaurant, Kantine, ...)
- 2) Nahversorgung (zB. Supermärkte, Lebensmittelgeschäft, Drogerie, Markt, ...)
- 3) Freizeiteinrichtungen, Sport-Kultur-Sozial (zB. Spielplatz, Park, Museum, Konzerthaus, ...)
- 4) Kindergarten, Kinderbetreuung, Volksschule
- 5) Hauptschule, Gymnasium, Weiterbildende höhere Schule (HAK, HTL, ...), Universität
- 6) Medizinische Versorgung (zB. Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Heilpraktiker, ...)
- 7) Dienstleister (Friseur, Post, Bank, Schneider, Schuhmacher, ...)
- 8) öffentliche Verwaltung (Rathaus, Amt, Bürgerservice, ...)
- 9) Haltestelle öffentlicher Verkehr (Bus, U-Bahn, Bahn, ...)
- 10) öffentliche Fuß- und Radwegerschließung direkt zum Grundstück
- 11) Taxistandplatz
- 12) Standplatz für Carsharing
- 13) Gesicherte Fußgängerübergänge bei öffentlichen Straßen

Pro Gruppe wird für die Bewertung nur eine Einrichtung anerkannt.

Quellen für die Nachweisführung können sein z.B.

- Lagepläne, Stadtpläne
- Infrastrukturpläne der Kommune
- Fotos
- interaktiven Karten, GIS-Portale

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.1.1:

Rating	Anzahl vorhandener Einrichtungen im Umkreis von 1000m		
	Neubau	Sanierung	Bestand
1 – 2	10 oder mehr		
3 – 4	7 bis 9		
5	6		
6 – 7	4 bis 5		
8	<p>= Mindestanforderung klima:aktiv</p> <p>mind. 2 Einrichtungen für tägliche Grundversorgung und mind. 1 Haltestelle öffentlicher Verkehr mit Mindesttaktung 60min</p> <p>(oder Ersatzmaßnahmen entsprechend klima:aktiv Kriterienkatalog)</p>		3
9	---		2
10 Ausschluss	<p>wenn klima:aktiv Mindestanforderung nicht eingehalten</p> <p>oder wenn Neubau- vorhaben in einem als „schützenswert“ ausgewiesenen Gebiet/Biotop (mit oder ohne rechtlichem Schutz)</p>	wenn klima:aktiv Mindestanforderung nicht eingehalten	< 2

3.1.2. Naturgefahren, Altlasten und Immissionen (Höhere Gewalt)



Nachhaltige Wohnbauten schließen Umgebungsrisiken für Naturgefahren, Immissionsbeeinträchtigung und ggf. auch Altlasten und Kontaminierungen am Standort so weit als möglich aus.

Abfragen in folgenden Katastern sind jedem Fall durchzuführen:

Abfrage Verdachtsflächenkataster unter:

A: <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka/>

D: Einholung Altlastenauskunft des jeweiligen Bundeslandes oder Gemeinde

Abfrage Altlastenkataster unter:

A: <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnisse/>

D: Einholung Altlastenauskunft des jeweiligen Bundeslandes oder Gemeinde

Abfrage Mobilfunk- oder Rundfunksendeanlagen

A: <http://www.senderkataster.at/karte>

D: <https://emf3.bundesnetzagentur.de/karte/default.aspx>

Abfrage Hochwasserrisiko unter:

A: <http://www.hora.gv.at>

D: im Geoportal des jeweiligen Bundeslandes,

zB. Sachsen: <https://geoportal.sachsen.de>

oder Überflutungsgebiete des bfg (Bundesamt für Gewässerkunde)

<http://geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/HWRMRL-DE/index.html?lang=de>

Abfrage Radonbelastung unter:

A: https://geogis.ages.at/GEOGIS_RADON.html#

Eine Radonpotentialklasse 3 am Bewertungsstandort ist als „vorhandene Gefährdung“ zu bewerten.

D: <https://www.imis.bfs.de/geoportal/#>

Eine Radonkonzentration von > 120 kBq/m³ in der Bodenluft (oder von > 400 Bq/m³ im Gebäude) ist als „vorhandene Gefährdung“ zu bewerten.

Diese Werte korrespondieren mit Radonpotentialklasse 3 in Österreich.

Bei alpinen Standorten ist zusätzlich eine Abfrage der Gefährdung durch Lawinen und Schnee durchzuführen, unter:

A: <http://www.hora.gv.at/>

Es geht an dieser Stelle um die Dokumentation offensichtlicher Altlasten und ev. offensichtlich vorhandener Naturgefahren und Immissionen. Ohne deutlichem und offensichtlichem Verdacht sind keine aktiven, weiteren Untersuchungen im Zuge dieser Bewertung durchzuführen. Vorhandene Informationen zu Altlasten sollen informativ in Textform angeführt werden.

Das fair-finance-Rating erfolgt nach den vorhandenen Gefährdungen und Immissionen (ausgenommen Lärm) aus den nachfolgend genannten Möglichkeiten, die am Grundstück oder in unmittelbarer Nachbarschaft im Umkreis von 100 m Luftlinie vorhanden sind:

- Hinweis auf vermutete Altlast im Verdachtsflächenkataster
- Dokumentation einer Altlast im Altlastenkataster
- Hochwasserrisiko vorhanden
- Gefährdung durch Muren und Hangrutschungen
- Gefährdung durch Lawinen oder Schnee
- Geruchsbelästigung vorhanden
- Gasleitungen im Gebäude
- Hochspannungsleitungen vorhanden
- Mobilfunk-Sendeeinrichtung und ähnliche Funkanlagen vorhanden
- Trafoanlage am Grundstück vorhanden
- Hohe Radonbelastung am Standort
- sonstige offensichtliche Gefährdung oder Immission

Die Aufzählung ist beispielhaft und nicht taxativ. Andere, nicht explizit erwähnte Gefährdungen sind, sofern sie vorkommen, jedenfalls anzuführen.

Für Mobilfunksendeeinrichtungen gilt folgende abgestufte Beurteilung:

Abstand L Abstand Sender zu Gebäudestandort	Beurteilung äquivalente Anzahl Gefährdungen
L ≤ 10m oder direkt am Gebäude	2
L > 10m und L ≤ 50m	1,5
L > 50m und L ≤ 100m	1
L > 100m	0

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.1.2:

Rating	Naturgefahren, Altlasten und Immissionen im Umkreis von 100m		
	Neubau	Sanierung	Bestand
1 – 2	keine Gefährdung		
3 – 4	nur Gasleitung im Gebäude, sonst keine Gefährdung		
5	1 Gefährdung vorhanden (außer Gasleitung)		
6 – 7	≤ 2 Gefährdungen vorhanden		
8	> 2 Gefährdungen vorhanden, oder jedenfalls bei Verdacht auf Altlast im Verdachtsflächenkataster		
9	> 2 Gefährdungen vorhanden, jedenfalls bei Dokumentation einer Altlast im Altlastenkataster und wenn Sanierung/Entsorgung ohne hohem Aufwand möglich erscheint		
10 Ausschluss	Altlast lt. Altlastenkataster vorhanden und Sanierung/Entsorgung ist nicht oder nur mit unvertretbar hohem Aufwand durchführbar		

Am Grundstück vorhandene Gefährdungen, die im Zuge von Neubau oder Sanierung nachweislich zur Gänze entfernt werden, führen bei Neubau/Sanierung nicht zu einer Verschlechterung des Ratings.

Das Vorhandensein von Negativkriterien gemäß Punkt 2.C der Nachhaltigen Veranlagungsrichtlinie von fair-finance idgF. ist zu prüfen und bewirkt, falls zutreffend, ein Rating von 10 (Ausschluss).

Hinweis:

Die Abfrage und Bewertung von Schallimmissionen erfolgt getrennt unter Pkt. 3.1.3. Die Abfrage und Bewertung von Problemstoffen und von klimaschädlichen Substanzen im Gebäude erfolgt getrennt unter Pkt. 3.3.2.

3.1.3. Lärmbelastung und Schallschutz

„Lärm ist die Umweltbelastung, von der sich die Bevölkerung wegen ihrer direkten Wahrnehmbarkeit am meisten betroffen fühlt. Hauptquelle der Lärmbelastung in Österreich ist der Verkehr – wobei der Straßenverkehr als Hauptlärmereger dominiert.“
(Zitat aus <http://www.bmlfuw.gv.at>)

Für die Abfrage der vorhandenen Lärmbelastung aus Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch der Lärmbelastung aus Industrieanlagen stehen in den meisten Regionen Lärmkarten zur Verfügung. Wenn vorhanden, können auch Messgutachten herangezogen werden.

Abfragemöglichkeit unter: A: <http://www.laerminfo.at/karten.html>
D: <https://www.geoportal.de>

Für eine Grobabschätzung der am Gebäudestandort vorherrschenden Umgebungslärmbelastung wird in der fair-finance-Gebäudebewertung nur der Nacht-Lärmpegel herangezogen.

Folgende Abfragen in den Lärmkarten sind für die Objektadresse durchzuführen:

- 1) Nacht-Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden
A: <http://www.laerminfo.at/karten/strassenverkehr/strasse/nacht.html>
D: Abfrage Geoportal des Bundeslandes oder Einholung Auskunft
- 2) Nacht-Lärmpegel von Eisenbahnen
A: <http://www.laerminfo.at/karten/schieneverkehr/eisenbahn/nacht.html>
D: Abfrage Geoportal des Bundeslandes oder Einholung Auskunft
- 3) Nacht-Lärmpegel von Straßenbahnen
A: <http://www.laerminfo.at/karten/schieneverkehr/strassenbahn/nacht.html>
D: Abfrage Geoportal des Bundeslandes oder Einholung Auskunft
- 4) Nacht-Lärmpegel von Flugverkehr
A: <http://www.laerminfo.at/karten/flug/nacht.html>
D: Abfrage Geoportal des Bundeslandes oder Einholung Auskunft
- 5) Nacht-Lärmpegel für bestimmte industrielle Tätigkeiten in Ballungsräumen
A: <http://www.laerminfo.at/karten/ippc/nacht.html>
D: Abfrage Geoportal des Bundeslandes oder Einholung Auskunft

Der höchste ausgewiesene Nachtlärmpegel aus den fünf oben angeführten typischen Lärmquellen ist für die gegenständliche fair-finance-Beurteilung maßgebend. Wenn vorhanden, können auch Messgutachten herangezogen werden.

Zur Beurteilung werden die in den Lärmkarten ausgewiesenen Nachtlärmpegel mit den auf das Objekt zutreffenden Immissionsplanungsrichtwerten in nachfolgender Tabelle 1 verglichen.

Tabelle 1 — Planungsrichtwerte für die Immission

Kategorie	Gebiet	Standplatz	Beurteilungspegel, in dB			$L_{r,DEN}$ in dB
			Tag	Abend	Nacht	
1	Bauland	Ruhegebiet, Kurgebiet	45	40	35	45
2		Wohngebiet in Vororten, Wochenendhausgebiet, ländliches Wohngebiet	50	45	40	50
3		städtisches Wohngebiet, Gebiet für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit Wohnungen	55	50	45	55
4		Kerngebiet (Büros, Geschäfte, Handel, Verwaltungsgebäude ohne wesentlicher störender Schallemission, Wohnungen, Krankenhäuser) Gebiet für Betriebe ohne Schallemission	60	55	50	60
5		Gebiet für Betriebe mit gewerblichen und industriellen Gütererzeugungs- und Dienstleistungsstätten	65	60	55	65
6		Gebiet mit besonders großer Schallemission (zB Industriegebiete)	— ^a	— ^a	— ^a	— ^a
1	Grünland	Kurzbezirk	45	40	35	45
2		Parkanlagen, Naherholungsgebiet	50	45	40	50

^a Für Industriegebiete besteht kein Ruheanspruch, daher sind auch keine Richtwerte festgelegt.

Tabelle 1: Planungsrichtwerte für Schallimmissionen

Anmerkung:

Tabelle 1 stammt aus ÖNORM S 5021 (2010) und stimmt mit den Orientierungswerten nach DIN 18005 gut überein.

Die rot gekennzeichneten Immissions-Beurteilungspegel für die Nacht sind in gegenständlicher fair-finance-Bewertung maßgebend.

Die Bewertung orientiert sich an nachfolgendem Messstandard. Die Feinabstufung der Ratingnote wird vom Gutachter je nach Ausprägung der tatsächlich vorhandenen Situation vergeben. Ist die Situation verbesserbar (zB. durch Einbau von (zusätzlichen oder besseren) Schallschutzfenstern), so soll dies als Empfehlung dokumentiert werden.

Wenn unterschiedliche Immissionssituationen (zB. laute Straßenseite und ruhige Hofseite) vorliegen und gleichzeitig mehr als 2/3 der Wohnungen mit zumindest einem Raum zur ruhigeren Seite hin ausgerichtet sind, kann der Nachtlärmpegel um -5 dB niedriger angesetzt werden.

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.1.3:

Rating	Nacht-Lärmpegel höher oder niedriger als in Tabelle 1		
	Neubau	Sanierung	Bestand
1 – 2	keine Lärmimmission lt. Lärmkarte (oder lt. Messgutachten) oder geringer als Wert in Tabelle 1		
3 – 4	Lärmimmission lt. Lärmkarte (oder lt. Messgutachten) ist gleich hoch wie Wert in Tabelle 1		
5	bis +5dB höher als Wert Tabelle 1 und keine Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorhanden oder bis max. 10dB höher, wenn Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorhanden		
6	> 5dB bis max. 10dB höher, und <u>keine</u> Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorhanden, oder bis max. 15dB höher, wenn Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorhanden		
7	> 10dB bis max. 15dB höher, und <u>keine</u> Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorhanden		
8	um > 15dB höher		
9	um > 20dB höher		
10 Ausschluss	um > 25dB höher	Rating 10 wird nicht vergeben bzw. kein Ausschluss	

3.1.4. Barrierefreier Zugang zu den Wohnungen

„Barrierefreiheit zielt darauf ab, dass nicht nur Menschen mit Behinderung, sondern beispielsweise auch ältere Menschen und Personen mit Kleinkindern in die frei zugängliche Nutzung der baulich gestalteten Umwelt einbezogen werden. Diese weitergehende Sichtweise unterscheidet nicht mehr zwischen einzelnen Personengruppen, vielmehr sollen die Bedürfnisse aller Menschen berücksichtigt werden. Daher spielt auch die demografische Entwicklung seit den 1990er Jahren zunehmend eine Rolle für die Bedeutung der Barrierefreien Umweltgestaltung. Lt. Prognosen wird sich die Zahl der 80-Jährigen und Älteren bis zum Jahr 2050 nahezu verdreifachen.“

(Zitat aus www.wikipedia.org)

Vorgangsweise bei Objekten in Österreich:

Den jeweiligen Vorgaben in den Landesbauordnungen wird grundsätzlich entsprochen, wenn die Regelungen der OIB-Richtlinien eingehalten und umgesetzt werden. In den meisten Bundesländern wurden jedoch zusätzlich in Teilbereichen Ausnahmen oder abweichende Festlegungen von den OIB-Richtlinien definiert, die im jeweiligen Bundesland zusätzlich zu beachten sind.

OIB-Richtlinie 4 beschreibt „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“.

Im Bundesland Wien gilt betreffend Barrierefreiheit die OIB-Richtlinie 4 (mit Ausnahme Pkt. 2.1.5) in vollem Umfang.

Als Hilfestellung für alle, die sich mit dem Barrierefreien Planen und Bauen in Wien befassen, wird auf die „Zusammenfassung baurechtlicher Interpretationen“ der MA 37, Baupolizei, Stadt Wien verwiesen.

Siehe dazu:

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/richtlinien/ri-baurecht.html>

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/barrierefreies-planen-bauen.pdf>

Für Neubauobjekte in Wien wird folgende Vorgangsweise im Rating festgelegt:

Mit der Vorlage der Bestätigung des Planverfassers gemäß Wiener Bauordnung §63 Abs.1(k) oder im Zuge der Fertigstellungsanzeige die Bestätigung eines Ziviltechnikers gemäß Wiener Bauordnung §128 (2), Ziffer 1 über die Einhaltung der Grundsätze des barrierefreien Planen und Bauens, erfüllt das Neubauobjekt Ratingstufe 2.

Für das Erreichen der Ratingstufe 1 im Neubau sind vom Planer oder Auftraggeber entsprechende nachvollziehbare Nachweise und Belege vorzulegen, dass die tatsächliche Umsetzung über das bereits hohe Niveau der Wiener Bauordnung hinausgeht.

Vorgangsweise bei Objekten in Deutschland:

In der deutschen Musterbauordnung ist vorgesehen, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, Wohnungen mit der Fläche eines Geschosses (auch verteilt auf mehrere Geschosse) barrierefrei nutzbar und barrierefrei erreichbar sein müssen. Die Bundesländer setzen in ihren Bauordnungen darüber hinaus unterschiedliche Schwerpunkte. In Berlin ist beispielsweise vorgesehen, dass in Gebäuden mit mehr als vier Geschossen ein Drittel, ab 2020 die Hälfte der Wohnungen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein müssen.

Die Verantwortung für die Einhaltung der Bauvorschriften liegt beim Architekten. Die Anforderungen der Bauordnung werden durch die zuständige Kommune bei der Erteilung der Baugenehmigung überprüft.

Bei Altbauten gibt es zunächst keine Verpflichtung, die Barrierefreiheit herzustellen. Bei umfangreichen Umbauten und Erweiterungen (z.B. Umnutzung oder Aufstockung eines Geschosses) lebt die Verpflichtung jedoch wieder auf. In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ist dies dann angemessen zu erfüllen.

Hinsichtlich der genauen technischen Anforderungen bleiben die Bauordnungen teilweise hinter den hohen Anforderungen der einschlägigen Norm DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen – Wohnungen. Diese unterscheidet zwischen der „barrierefreien Erreichbarkeit“, „barrierefrei nutzbaren Wohnungen“ und „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen“.

Für Neubauobjekte in Deutschland wird folgende Vorgangsweise im Rating festgelegt:

Mit der Vorlage der Bestätigung des Planverfassers über die Einhaltung der am Standort gültigen Bauordnung, erfüllt das Neubauobjekt Ratingstufe 5. Für das Erreichen besserer Ratingstufen sind vom Planer oder Auftraggeber entsprechende nachvollziehbare Nachweise und Belege vorzulegen, dass die tatsächliche Umsetzung über das Niveau der Bauordnung hinausgeht.

Vorgangsweise bei Denkmalschutz:

Für Objekte, die unter Denkmalschutz oder unter vergleichbaren Einschränkungen aufgrund von anderen behördlichen Vorgaben stehen (zB. Schutzzonen) und für die keine Möglichkeit besteht, Barrierefreiheit herzustellen, erfüllen zumindest Ratingstufe 5.

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.1.4:

Rating	Barrierefreiheit			
	Neubau		Sanierung	Bestand
	Deutschland	Österreich		
1	100 % der Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar	Maßnahmen lt. OIB-Richtlinie 4 (2015) voll ausgeführt umgesetzt (dh. mehr als nur anpassbarer Wohnbau)	Jede Wohnung ist über <u>alle Zugänge</u> barrierefrei erreichbar (über Haupteingang, über Garage, etc...)	
2	100 % der Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und barrierefrei nutzbar	Umsetzung als anpassbarer Wohnbau lt. OIB-Richtlinie 4 (= Mindestanforderung der BO Wien)	Jede Wohnung ist barrierefrei erreichbar	
3	> 85% der Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und barrierefrei nutzbar	Umsetzung in geringerem Umfang als OIB-Richtlinie 4 vorgibt (falls lt. Bauordnung im jeweilig. Bundesland zulässig)	≥ 80% der Wohnungen barrierefrei erreichbar, ev. jedoch nur über bestimmte Zugänge (zB. nur über Innenhof oder ähnlich)	
4	> 50% der Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und barrierefrei nutzbar			
5	Umsetzung lt. Bauordnung			
6 – 7	--	--	Lift ist vorhanden, aber < 50% der Wohnungen barrierefrei erreichbar	
8 – 9	--	--	Kein Lift vorhanden oder keine Wohnung barrierefrei erreichbar	
10 Ausschluss	Mindestanforderungen der Bauordnung werden nicht eingehalten		Rating 10 wird nicht vergeben bzw. kein Ausschluss	

Die Feinabstufung der Ratingnote wird vom Gutachter je nach Ausprägung der tatsächlich vorhandenen Situation vergeben. Ist die Situation einfach verbesserbar, so soll das als Empfehlung dokumentiert werden.

Im Bestand wird das Dachgeschoß von dieser Bewertung generell ausgenommen.

3.1.5. Abstellplätze für Kinderwagen und Gehhilfen

Attraktive Wohnanlagen verfügen über einen ausgewogenen Mix der Altersstruktur ihrer Bewohner.

Eine Voraussetzung für eine hohe Nutzerzufriedenheit v.a. von Familien mit Kleinkindern und Senioren ist u.a. das Angebot einer ausreichenden Anzahl an attraktiven Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und div. Gehhilfen (zB. Rollatoren).

Attraktiv bedeutet: eingangsnah, fahrend (barrierefrei) erreichbar, diebstahlsicher und die übrigen Hausbewohner nicht störend (dh. Vermeidung von Konfliktpotential).

fair-finance-Messstandard für das Rating von Pkt. 3.1.5:

Rating	Abstellmöglichkeiten in Bezug zur Anzahl Wohnungen		
	Neubau	Sanierung	Bestand
1 – 2	absperrbarer Raum im Eingangsbereich, barrierefrei erreichbar oder über Lift erreichbare Abstellmöglichkeiten vor den Wohnungen	> 20% und fahrend/schiebend (barrierefrei) erreichbar	
3 – 4		> 10% und fahrend/schiebend (barrierefrei) erreichbar	
5	> 10% und fahrend/schiebend (barrierefrei) erreichbar	> 10% aber nicht barrierefrei erreichbar	
6 – 7	nur unattraktive Abstellmöglichkeiten vorhanden		
8 – 9	keine Abstellmöglichkeiten vorhanden		
10 Ausschluss	Rating 10 wird nicht vergeben bzw. kein Ausschluss		

„Barrierefrei“ wird in diesem speziellen Zusammenhang wie folgt definiert: Überwindung von max. ≤ 3 Stufen oder Rampe im Treppenlauf vorhanden.

Es muss ein sicheres Verwahren der Kinderwägen, Rollatoren, etc. möglich sein - entweder in Form eines absperzbaren Raums oder durch die Möglichkeit das Gerät auf irgendeine andere Art vor Diebstahl zu sichern.

Die Feinabstufung der Ratingnote wird vom Gutachter je nach Ausprägung der tatsächlich vorhandenen Situation vergeben.

Ist die Situation verbesserbar (zB. durch Umnutzung oder einfache bauliche Adaptierungen), so kann die Ratingstufe um einen Grad besser angesetzt werden.

3.1.6. Fahrradabstellplätze

Wenn es gelingt, kurze und mittlere Wege vom motorisierten Individualverkehr auf Fahrräder zu verlagern, werden Energiebedarf und CO₂-Emissionen für den Verkehr gesenkt sowie Gesundheits- und Umweltbelastungen durch Emissionen und Lärm reduziert.

Eine Voraussetzung für die regelmäßige Nutzung des Fahrrads im Alltagsverkehr ist das Angebot einer ausreichenden Anzahl an attraktiven Abstellanlagen. Attraktiv bedeutet: eingangsnah, fahrend (barrierefrei) erreichbar, überdacht und diebstahlsicher.

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.1.6:

Rating	Anzahl Fahrradabstellplätze in Bezug zur Anzahl Wohnungen		
	Neubau	Sanierung	Bestand
1 – 2	> 90 % und fahrend/schiebend (barrierefrei) erreichbar und überdacht, auf Ebene Haupteingang oder in Tiefgarage, wenn über Rampe benützbar	> 70 % und fahrend/schiebend (barrierefrei) erreichbar	
3 – 4	> 70 % und fahrend/schiebend (barrierefrei) erreichbar und überdacht	> 50 % und fahrend/schiebend (barrierefrei) erreichbar	
5	> 50 % und fahrend/schiebend (barrierefrei) erreichbar	> 50 % aber nicht fahrend/schiebend (barrierefrei) erreichbar	
6 – 7	< 50 % oder nicht fahrend/schiebend (barrierefrei) erreichbar	< 50 %	
8 – 9	< 30 %	Keine Fahrradabstellplätze, oder weniger als 1/3 der Wohnungsanzahl	
10 Ausschluss	Rating 10 wird nicht vergeben bzw. kein Ausschluss		

„Barrierefrei“ wird in diesem speziellen Zusammenhang wie folgt definiert: Überwindung von max. ≤ 3 Stufen oder Rampe im Treppenlauf vorhanden.

Es muss ein sicheres Verwahren der Räder möglich sein - entweder in Form eines absperrbaren Raums oder durch die Möglichkeit, den Fahrradrahmen an den Fahrradständer anzuketten.

Die Feinabstufung der Ratingnote wird vom Gutachter je nach Ausprägung der tatsächlich vorhandenen Situation vergeben.

3.2. Energieeffizienz, Thermischer Komfort, Nutzung erneuerbarer Energie

3.2.1. Heizwärmebedarf

Die Ermittlung der Energiekennwerte erfolgt nach der Rechenmethode der OIB Richtlinie 6 (Ausgabe 2015 oder Ausgabe 2019) mit geltenden Normen. Diese Energiekennwerte sind im Energieausweis (lt. OIB) dokumentiert.

Je nach Gebäudealter können die Berechnungen mit OIB Richtlinie 6 (Ausgabe 2015) oder mit OIB Richtlinie 6 (Ausgabe 2019) durchgeführt werden. Es kann entweder der Referenz-Heizwärmebedarf $HWB_{Ref,RK}$ (dh. ohne Berücksichtigung von Wärmegewinnen aus einer ggf. vorhandenen Lüftungsanlage) oder der Heizwärmebedarf HWB_{RK} (dh. mit Berücksichtigung von Wärmegewinnen aus einer ggf. vorhandenen Lüftungsanlage) zur Beurteilung herangezogen werden. Aber speziell im „Neubau“ sind in diesem Punkt die unterschiedlich festgelegten klima:aktiv Mindestanforderungen zu beachten. Im Zweifelsfall gelten die Festlegungen und Anforderungswerte in den klima:aktiv-Basiskriterien in der aktuellsten Fassung.

Bewertet wird der rechnerische Heizwärmebedarf $HWB_{BGF,RK}$ in kWh/m²a für das Referenzklima. Wenn die Ergebnisse am Standort günstiger ausfallen, kann alternativ auch der rechnerische Heizwärmebedarf $HWB_{BGF,SK}$ in kWh/m²a für das Standortklima herangezogen werden.

Befinden sich neben Wohnungen auch Nicht-Wohnnutzungen im Gebäude so kann für die Beurteilung der Ergebnisse des Heizwärmebedarfes HWB_{BGF} der flächengewichtete Mittelwert aus den vorgelegten Energieausweisen für die verschiedenen Gebäudezonen herangezogen werden.

Sollen andere Gebäudetypen als „Wohngebäude“ bewertet werden, gelten die Anforderungswerte für den zutreffenden Gebäudetyp (zB. Dienstleistungsgebäude) in den klima:aktiv-Basiskriterien. Werden die Mindestanforderungen unterschritten, erfolgt die abgestufte Vergabe der Ratingnoten analog zu Wohngebäuden.

Die Anforderungswerte hängen von der Kompaktheit des Gebäudes (charakteristische Länge l_c bzw. Verhältnis A/V) ab.

In den klima:aktiv-Kriterienkatalogen sind je nach Anlassfall (Neubau oder Sanierung) Mindestanforderungen an den Heizwärmebedarf festgelegt. Die Nichterfüllung führt bei den Einstufungen „Neubau“ und „Sanierung“ zum Ausschluss im Rating.

Alternative vereinfachte Vorgangsweise bei Objekten in Deutschland:

Um vorhandene Energieausweise/Berechnungen nach EnEV zu nutzen sind einzelne Teilergebnisse aus den EnEV-Berechnungen umzurechnen, damit sie mit den Anforderungen lt. klima:aktiv verglichen werden können. Die nachfolgend beschriebene Vorgangsweise ist vereinfachend und berücksichtigt nicht alle Unterschiede der Berechnungsparameter in Deutschland und Österreich, liegt jedoch auf der sicheren Seite.

Eine genaue Berechnung nach OIB-Verfahren wird i.d.R. geringfügig bessere Ergebniswerte erzielen. Die EnEV-Berechnung muss nach der DIN 18599 berechnet werden. Nachfolgende Angaben sind aus dem Bericht "EnEV-Berechnungsnachweis (Bauantrag)" bzw. "DIN18599-Berechnungsunterlagen" zu entnehmen.

Es ist wie folgt vorzugehen:

1) Gebäudegeometriedaten recherchieren:

- Bruttogeschoßfläche BGF = ?
- Bruttovolumen V = ?
- Hüllfläche A = ?

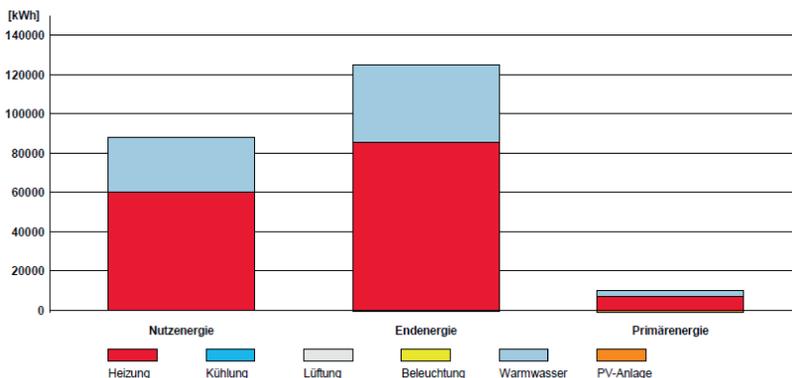
2) Teilergebnis HWB aus EnEV-Berechnung erfassen:

- absoluter Nutzenergiebedarf Heizung (ohne Warmwasser)
(entspricht Jahres-Heizwärmebedarf [kWh/a] aus Monatsbilanzverfahren)

Nachfolgend ein Beispiel einer typischen Ergebnistabelle „Monatsbilanz“. Der rot markierte Wert ist zu verwenden:

Energiebilanz:

	Gesamt [kWh/a] [kWh/(m²a)]	Heizung [kWh/a] [kWh/(m²a)]	Kühlung [kWh/a] [kWh/(m²a)]	Lüftung [kWh/a] [kWh/(m²a)]	Beleuchtung [kWh/a] [kWh/(m²a)]	Warmwasser [kWh/a] [kWh/(m²a)]	PV [kWh/a] [kWh/(m²a)]
Nutzenergie	88172	60184	0	0	0	27988	0
	43,32	29,57	0	0	0	13,75	0
Endenergie	124576	85796	0	0	0	39244	-465
	61,20	42,15	0	0	0	19,28	-0,23
Primärenergie	9168	7013	0	0	0	2991	-836
	4,50	3,45	0	0	0	1,47	-0,41



Beispiel einer Ergebnistabelle Monatsbilanz lt. EnEV

3) Umrechnung von „Nutzenergie Heizung“ (lt. EnEV) auf Heizwärmebedarf (lt. OIB)

$$\text{HWB}_{\text{equ}} = \frac{\text{Nutzenergiebedarf Heizung [kWh/a]}}{\text{BGF [m}^2\text{]}} + 2 \text{ [kWh/m}^2\text{a]}$$

Anmerkung:

Die Erhöhung um +2 kWh/m²a ist als Sicherheitszuschlag zu verstehen und ist abgeleitet aus Vergleichsrechnungen.

4) Verhältniszahl A/V ausrechnen

$$A/V = \frac{\text{Hüllfläche [m}^2\text{]}}{\text{Bruttovolumen [m}^3\text{]}}$$

5) Ergebnis HWB_{equ} mit klima:aktiv Anforderungswert vergleichen

Der Anforderungswert ist vom A/V-Verhältnis abhängig (nur im Wertebereich < 50 kWh/m²a), Mindestanforderungswerte gibt es nur bei „Neubau“ oder „Sanierung“.

Eine Nachweisführung durch Neuberechnung nach dem OIB-Verfahren bleibt immer möglich. Liegen Ergebnisse sowohl aus der alternativen, vereinfachten Vorgangsweise und einer Berechnung nach OIB-Verfahren vor, so gelten die Ergebnisse der OIB-Berechnung.

Als zusätzliche Möglichkeit ist auch eine Nachweisführung über PHPP zulässig. Der Nachweisweg PHPP und die einzuhaltenden Mindestanforderungen sind in der Langfassung des klima:aktiv Kriterienkataloges beschrieben.

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.2.1:

Rating	Heizwärmebedarf $HWB_{Ref,RK}$ in kWh/m ² a (bei Referenzklima) lt. Energieausweis (OIB) Zwischenwerte sind linear zu interpolieren		
	Neubau	Sanierung	Bestand
1	Ergebnis besser als Stufe 2		
2	= Mindestanforderung klima:aktiv $HWB_{Ref} \leq 34$ (für A/V 0,8 und höher) $HWB_{Ref} \leq 20$ (für A/V 0,2 und niedriger)	= Mindestanforderung klima:aktiv* $HWB_{Ref} \leq 44$ (für A/V 0,8 und höher) $HWB_{Ref} \leq 28$ (für A/V 0,2 und niedriger) *bei Denkmalschutz: Reduktion des Bestandwertes um mind. 25%	$HWB_{Ref} \leq 44$ (für A/V 0,8 und höher) $HWB_{Ref} \leq 28$ (für A/V 0,2 und niedriger)
3	--	--	< 50
4	--	--	< 60
5	--	--	< 70
6	--	--	< 80
7	--	--	< 100
8	--	--	≤ 150
9	--	--	> 150
10 Ausschluss	Ausschluss, wenn klima:aktiv Mindestanforderung nicht eingehalten wird		Rating 10 wird nicht vergeben bzw. kein Ausschluss
Die Mindestanforderungen gelten für Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude gleichermaßen (siehe Dokument „klima:aktiv Basiskriterien“). Für Nicht-Wohngebäude mit einer mittleren Bruttoraumhöhe BRH > 3m erfolgt eine Höhenkorrektur mit der Formel $HWB_{Ref,RK} * BRH / 3$ Bei Nicht-Wohngebäuden sind zusätzlich die Mindestanforderungen an den außenindizierten Kühlbedarf einzuhalten (siehe klima:aktiv Basiskriterien).			

3.2.2. Primärenergiebedarf aus Betrieb/Heizung



Ziel ist die Dokumentation des Primärenergiebedarfs und eine möglichst hohe Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und damit die Schonung der Energieressourcen. Bewertet wird die Summe aus erneuerbaren und nicht-erneuerbaren primärenergetischen Ressourcen, die für den Betrieb (v.a. Heizung und ggf. Kühlung und Warmwasserbereitung) des Objektes erforderlich sind.

Die Ermittlung der Energiekennwerte erfolgt nach der Rechenmethode der OIB Richtlinie 6 (Ausgabe 2015 oder 2019) mit geltenden Normen. Diese Energiekennwerte sind im Energieausweis (lt. OIB) dokumentiert.

Für die Erfüllung der Mindestanforderung lt. klima:aktiv sind für die Berechnung des Primärenergiebedarfs die Konversionsfaktoren entsprechend der verwendeten OIB-RL6 anzusetzen. Für Fernwärme aus hocheffizienten KWK können in bestimmten Regionen kleinere Werte angesetzt werden, wenn deren Ansatz in der Berechnung von Energieausweisen an diesem Standort baurechtlich üblich und zulässig ist (zB. Fernwärme Wien: $f_{PE} = 0,33$ oder Fernwärme in Salzburg: $f_{PE} = 1,0$).

In den klima:aktiv-Basisanforderungen sind je nach Anlassfall (Neubau oder Sanierung) Mindestanforderungen an den Primärenergiebedarf festgelegt. Die Nichterfüllung führt bei den Einstufungen „Neubau“ und „Sanierung“ zum Ausschluss im Rating. Lt. klima:aktiv Kriterienkatalog 2020 sind Öl- und Gasheizungen im Neubau und bei Sanierung nicht mehr zulässig.

Sollen andere Gebäudetypen als „Wohngebäude“ bewertet werden, gelten die Anforderungswerte für den zutreffenden Gebäudetyp (zB. Dienstleistungsgebäude) in den klima:aktiv-Basiskriterien. Werden die Mindestanforderungen unterschritten, erfolgt die Abstufung der Ratingnoten analog zu Wohngebäuden.

Umgang mit „grünen Energieträgern“:

Im ersten Schritt ist die Erfüllung der Mindestanforderung lt. klima:aktiv unter Heranziehung der lt. OIB-Verfahren zulässigen OIB-Konversionsfaktoren (dh. ohne Berücksichtigung besserer Umrechnungsfaktoren) zu prüfen. Die Verwendung „grüner Energieträger“ (wie zB. Ökostrom oder Biogas) wird im OIB-Verfahren und bei klima:aktiv nicht berücksichtigt.

Wird die Primärenergie-Mindestanforderung lt. klima:aktiv erfüllt, kann in einem zweiten Schritt im fair-finance-Rating (dh. zur Ermittlung der Ratingnote) der Primärenergiebedarf anhand der tatsächlich am Standort verwendeten Energieträger ermittelt und angesetzt werden. Als Konversionsfaktoren sind in diesem Fall die zertifizierten Werte des jeweiligen Energieversorgers heranzuziehen.

Umgang mit Erträgen aus Photovoltaik-Anlagen:

Abweichend von den Festlegungen im OIB-Energieausweis kann im fair-finance-Rating (dh. zur Ermittlung der Ratingnote) der gesamte Ertrag elektrischer Energie aus PV-Anlagen, die sich am Gebäude oder am Grundstück befinden, in Abzug gebracht werden.

Für die Einhaltung der Mindestanforderung lt. klima:aktiv gelten jedoch die OIB-Rechenergebnisse lt. Energieausweis.

Alternative vereinfachte Vorgangsweise bei Objekten in Deutschland:

Um vorhandene Energieausweise/Berechnungen nach EnEV zu nutzen sind einzelne Teilergebnisse aus den EnEV-Berechnungen umzurechnen, damit sie mit den Anforderungen lt. klima:aktiv verglichen werden können. Die nachfolgend beschriebene Vorgangsweise ist vereinfachend und berücksichtigt nicht alle Unterschiede der Berechnungsparameter in Deutschland und Österreich, liegt jedoch auf der sicheren Seite. Eine genaue Berechnung nach OIB-Verfahren wird i.d.R. geringfügig bessere Ergebniswerte erzielen.

Um eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse mit den Berechnungsergebnissen lt. OIB herzustellen, werden für den Primärenergiebedarf folgende Eingangsgrößen berücksichtigt:

- Endenergiebedarf (inkl. Hilfsenergie) für Heizung (aus Monatsbilanz EnEV)
- Endenergiebedarf (inkl. Hilfsenergie) für Warmwasser (aus Monatsbilanz EnEV)
- Haushaltsstrombedarf (= Pauschalwert 16,43 kWh/m² BGF lt. OIB)
- abzüglich Ertrag aus PV-Anlage (lt. Prognoserechnung, Angabe Bauherr)

Für die Abschätzung der Erfüllung der Mindestanforderung lt. klima:aktiv werden die einzelnen Endenergiebedarfe mit den geltenden OIB-Konversionsfaktoren (abhängig vom verwendeten Energieträger) in Primärenergie umgerechnet und aufaddiert. Der so ermittelte Wert, bezogen auf die Bruttogeschossfläche des Gebäudes, ist das zu beurteilende Ergebnis (betreffend Ausschluss klima:aktiv).

Im fair-finance-Rating (dh. zur Ermittlung der Ratingnote) kann der Primärenergiebedarf anhand der tatsächlich am Standort verwendeten Energieträger ermittelt und angesetzt werden.

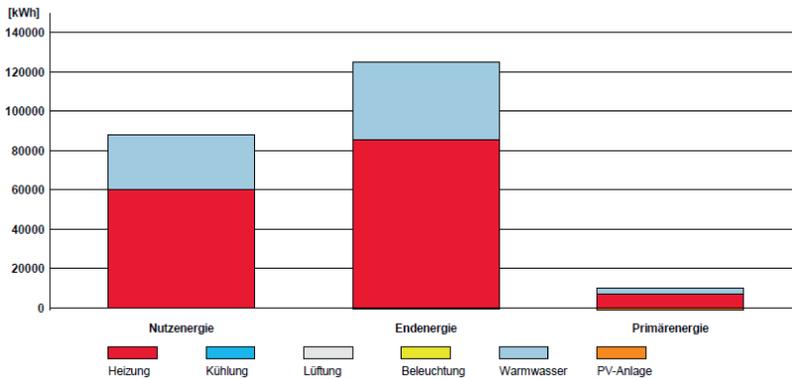
Anknüpfend an die Ergebnisse aus Pkt. 3.2.1 ist wie folgt vorzugehen:

1) Teilergebnisse zu Endenergie Heizung und Endenergie Warmwasser aus EnEV-Berechnung erfassen:

Nachfolgend ein Beispiel einer typischen Ergebnistabelle „Monatsbilanz“ aus EnEV-Berechnung. Die rot markierten Werte sind zu verwenden:

Energiebilanz:

	Gesamt [kWh/a] [kWh/(m²·a)]	Heizung [kWh/a] [kWh/(m²·a)]	Kühlung [kWh/a] [kWh/(m²·a)]	Lüftung [kWh/a] [kWh/(m²·a)]	Beleuchtung [kWh/a] [kWh/(m²·a)]	Warmwasser [kWh/a] [kWh/(m²·a)]	PV [kWh/a] [kWh/(m²·a)]
Nutzenergie	88172	60184	0	0	0	27988	0
	43,32	29,57	0	0	0	13,75	0
Endenergie	124576	85796	0	0	0	39244	-465
	61,20	42,15	0	0	0	19,28	-0,23
Primärenergie	9168	7013	0	0	0	2991	0
	4,50	3,45	0	0	0	1,47	-0,41



Beispiel einer Ergebnistabelle Monatsbilanz lt. EnEV

2) Ermittlung Haushaltsstrombedarf:

Da im OIB-Verfahren der Haushaltsstrombedarf (HHSB) pauschal mit einem default-Wert von aktuell 16,43 kWh pro m² Bruttogeschoßfläche anzusetzen ist, ergibt sich

$$\text{HHSB} = 16,43 \times \text{BGF}$$

3) Ermittlung ev. Erträge am Gebäude

Die Höhe von Erträgen aus PV-Anlagen oder anderen stromerzeugenden Anlagen (zB. KWK) ist vom Bauherrn anzugeben (Quellen: tatsächliche Abrechnungen (Bestand) oder Prognoserechnung des Anlagenplaners). Erträge aus solchen Anlagen werden in dieser vereinfachten Betrachtung (angelehnt an die OIB-Regelung) nur bis zu einer Höhe von max. 75% des Haushaltsstrombedarfs berücksichtigt und können bis zu dieser Höhe in Abzug gebracht werden (mit Konversionsfaktor wie Haushaltsstrom).

4) Endenergiebedarf mit OIB-Konversionsfaktoren in Primärenergie umrechnen

Die einzelnen Endenergiebedarfe werden mit den OIB-Konversionsfaktoren (abhängig vom verwendeten Energieträger) in Primärenergie umgerechnet. Aktuell gelten folgende OIB-Konversionsfaktoren:

	Energieträger	f _{PE} [-]	f _{PE,n.ern.} [-]	f _{PE,ern.} [-]	f _{CO2eq} [g/kWh]
1	Kohle	1,46	1,46	0,00	375
2	Heizöl	1,20	1,20	0,00	310
3	Erdgas	1,10	1,10	0,00	247
4	Biomasse (Biobrennstoffe fest)	1,13	0,10	1,03	17
5	Biobrennstoffe flüssig (Inselbetrieb) ⁽¹⁾	1,50	0,50	1,00	70
6	Biobrennstoffe gasförmig (Inselbetrieb) ^(1,2)	1,40	0,40	1,00	100
7	Strom (Liefermix)	1,63	1,02	0,61	227
8	Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar) ⁽³⁾	1,60	0,28	1,32	59
9	Fernwärme aus Heizwerk (nicht erneuerbar) ⁽³⁾	1,51	1,37	0,14	310
10	Fernwärme aus hocheffizienter KWK ^(3,4)	0,88	0,00	0,88	75
11	Abwärme ⁽³⁾	1,00	1,00	0,00	22

(1) ... Unter Inselbetrieb sind hier ausschließlich Anlagen zu verstehen, bei denen auch die Produktion des Brennstoffes im Gebäude oder in unmittelbarer Nähe des Gebäudes stattfindet.
(2) ... Für Grüngas und Synthesegas sind Werte den Erläuternden Bemerkungen zu entnehmen.
(3) ... Im Falle eines Einzelnachweises sind die Randbedingungen den Erläuternden Bemerkungen zu entnehmen.
(4) ... Als hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) werden all jene angesehen, die der Richtlinie 2004/8/EG entsprechen.

(Quelle: OIB-Richtlinie 6, Ausgabe 2019)

Für eine Heizung mit KWK-Anlage kann der default-Wert für Fernwärme aus hocheffizienter KWK (Zeile 10 in Tabelle oben) angesetzt werden.

5) Primärenergiebedarfe aufsummieren

Die Summe Primärenergiebedarf ergibt sich wie folgt:

$$\begin{aligned}
 & \text{PEB Heizung} \\
 & + \text{PEB Warmwasser} \\
 & + \text{PEB Haushaltsstrom} \\
 & - \text{PEB Ertrag aus PV (max. 75\% des Haushaltsstrombedarfs)} \\
 \hline
 & \text{Summe PEB [kWh/a]}
 \end{aligned}$$

6) Summe Primärenergie auf Bruttogeschoßfläche beziehen

$$\text{PEB pro m}^2 = \frac{\text{Summe PEB [kWh/a]}}{\text{BGF [m}^2\text{]}} + 2 \text{ [kWh/m}^2\text{a]}$$

Anmerkung:

Die Erhöhung um +2 kWh/m²a ist als Sicherheitszuschlag zu verstehen und ist abgeleitet aus Vergleichsrechnungen.

Das Ergebnis PEB/m² wird mit klima:aktiv Anforderungswert verglichen.

Eine Nachweisführung durch Neuberechnung nach dem OIB-Verfahren bleibt immer möglich. Liegen Ergebnisse sowohl aus der alternativen, vereinfachten Vorgangsweise und einer Berechnung nach OIB-Verfahren vor, so gelten die Ergebnisse der OIB-Berechnung.

Zur Überprüfung der klima:aktiv-Mindestanforderungen müssen die OIB-Konversionsfaktoren verwendet werden. Im fair-finance-Rating (dh. zur Ermittlung der Ratingnote) kann der Primärenergiebedarf anhand der tatsächlich am Standort verwendeten Energieträger ermittelt und angesetzt werden.

Als zusätzliche Möglichkeit ist auch eine Nachweisführung über PHPP zulässig. Der Nachweisweg PHPP und die Mindestanforderung für PHPP sind in der Langfassung des klima:aktiv Kriterienkataloges beschrieben.

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.2.2:

Rating	rechnerischer Primärenergiebedarf PEB_{SK} in kWh/m ² a		
	Neubau Wohngebäude	Sanierung Wohngebäude	Bestand Wohngebäude
1	< 60	< 90	
2	= Mindestanforderung klima:aktiv (Wohnen) < 90	< 120	
3	--	= Mindestanforderung klima:aktiv (Wohnen) < 140 oder bei Denkmalschutz: wenn Reduktion des Bestandswertes um mind. 25%	< 140
4	--	--	< 175
5	--	--	< 200
6	--	--	< 300
7	--	--	< 400
8	--	--	< 500
9	--	--	> 500
10 Ausschluss	Ausschluss, wenn klima:aktiv Mindestanforderung betreffend PEB_{SK} nicht eingehalten wird oder bei Öl- oder Gasheizung Gasheizung nicht mehr zulässig	Ausschluss, wenn klima:aktiv Mindestanforderung betreffend PEB_{SK} nicht eingehalten wird oder bei Öl- oder Gasheizung Gasheizung nicht mehr zulässig	Rating 10 wird nicht vergeben bzw. kein Ausschluss
Die klima:aktiv-Mindestanforderungen sind dem Dokument „klima:aktiv Basiskriterien“ zu entnehmen. Bei Dienstleistungsgebäuden erfolgt die Ein- und Abstufung der Ratingnoten analog zu den Wohngebäuden, dh. die jeweilige Mindestanforderung wird mit rating 2 bzw. 3 bewertet und bessere Ergebnisse analog abgestuft.			

3.2.3. CO₂ Emissionen aus Betrieb/Heizung

Ziel dieses Kriteriums ist die Dokumentation der CO₂-Emissionen des Gebäudes und die Forcierung des Einsatzes von alternativen Energieträgern. Durch den Einsatz von emissionsarmen Energieträgern kann ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Bewertet werden die rechnerischen Emissionen aus dem Energiebedarf, der für den Betrieb (v.a. Heizung und ggf. Kühlung und Warmwasserbereitung) des Objektes erforderlich ist.

Die Ermittlung der Kennwerte erfolgt nach der Rechenmethode der OIB Richtlinie 6 (Ausgabe 2015 oder 2019) mit geltenden Normen. Diese Energiekennwerte sind im Energieausweis (lt. OIB) dokumentiert.

Für die Erfüllung der Mindestanforderung lt. klima:aktiv sind für die Berechnung der CO₂-Emissionen die Konversionsfaktoren entsprechend der verwendeten OIB-RL 6 anzusetzen. Für Fernwärme aus hocheffizienten KWK können in bestimmten Regionen kleinere Werte angesetzt werden, wenn deren Ansatz in der Berechnung von Energieausweisen an diesem Standort baurechtlich üblich und zulässig ist (zB. Fernwärme Wien: fCO₂ = 20 [g/kWh] oder Fernwärme in Salzburg: fCO₂ = 10 [g/kWh]).

In den klima:aktiv-Basisanforderungen sind je nach Anlassfall (Neubau oder Sanierung) Mindestanforderungen an die CO₂-Emissionen festgelegt. Die Nichterfüllung führt bei den Einstufungen „Neubau“ und „Sanierung“ zum Ausschluss im Rating. Lt. klima:aktiv Kriterienkatalog sind Öl- und Gasheizungen im Neubau und bei Sanierung nicht mehr zulässig.

Sollen andere Gebäudetypen als „Wohngebäude“ bewertet werden, gelten die Anforderungswerte für den zutreffenden Gebäudetyp (zB. Dienstleistungsgebäude) in den klima:aktiv-Basiskriterien. Werden die Mindestanforderungen unterschritten, erfolgt die Abstufung der Ratingnoten analog zu Wohngebäuden.

Umgang mit „grünen Energieträgern“:

Im ersten Schritt ist die Erfüllung der Mindestanforderung lt. klima:aktiv unter Heranziehung der lt. OIB-Verfahren zulässigen OIB-Konversionsfaktoren (dh. ohne Berücksichtigung besserer Umrechnungsfaktoren) zu prüfen. Die Verwendung „grüner Energieträger“ (wie zB. Ökostrom oder Biogas) wird im OIB-Verfahren und bei klima:aktiv nicht berücksichtigt.

Wird die CO₂-Emissionen-Mindestanforderung lt. klima:aktiv erfüllt, können in einem zweiten Schritt im fair-finance-Rating (dh. zur Ermittlung der Ratingnote) die CO₂-Emissionen anhand der tatsächlich am Standort verwendeten Energieträger ermittelt und angesetzt werden. Als Konversionsfaktoren sind in diesem Fall die zertifizierten Werte des jeweiligen Energieversorgers heranzuziehen.

Umgang mit Erträgen aus Photovoltaik-Anlagen:

Abweichend von den Festlegungen im OIB-Energieausweis kann im fair-finance-Rating (dh. zur Ermittlung der Ratingnote) der gesamte Ertrag elektrischer Energie aus PV-Anlagen, die sich am Gebäude oder am Grundstück befinden, in Abzug gebracht werden.

Für die Einhaltung der Mindestanforderung lt. klima:aktiv gelten jedoch die OIB-Rechenergebnisse lt. Energieausweis.

Alternative vereinfachte Vorgangsweise bei Objekten in Deutschland:

Um vorhandene Energieausweise/Berechnungen nach EnEV zu nutzen sind einzelne Teilergebnisse aus den EnEV-Berechnungen umzurechnen, damit sie mit den Anforderungen lt. klima:aktiv verglichen werden können. Die nachfolgend beschriebene Vorgangsweise ist vereinfachend und berücksichtigt nicht alle Unterschiede der Berechnungsparameter in Deutschland und Österreich, liegt jedoch auf der sicheren Seite. Eine genaue Berechnung nach OIB-Verfahren wird i.d.R. geringfügig bessere Ergebniswerte erzielen.

Um eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse mit den Berechnungsergebnissen lt. OIB herzustellen, werden für die CO₂ Kennwerte folgende Eingangsgrößen berücksichtigt:

- Endenergiebedarf (inkl. Hilfsenergie) für Heizung (aus Monatsbilanz EnEV)
- Endenergiebedarf (inkl. Hilfsenergie) für Warmwasser (aus Monatsbilanz EnEV)
- Haushaltsstrombedarf (= Pauschalwert 16,43 kWh/m² BGF lt. OIB)
- abzüglich Ertrag aus PV-Anlage (lt. Prognoserechnung, Angabe Bauherr)

Für die Abschätzung der Erfüllung der Mindestanforderung lt. klima:aktiv werden die einzelnen Endenergiebedarfe mit den geltenden OIB-Konversionsfaktoren (abhängig vom verwendeten Energieträger) in CO₂ Äquivalente umgerechnet und aufaddiert. Der so ermittelte Wert, bezogen auf die Bruttogeschossfläche des Gebäudes, ist das zu beurteilende Ergebnis (betreffend Ausschluss klima:aktiv).

Im fair-finance-Rating (dh. zur Ermittlung der Ratingnote) können die CO₂-Emissionen anhand der tatsächlich am Standort verwendeten Energieträger ermittelt und angesetzt werden.

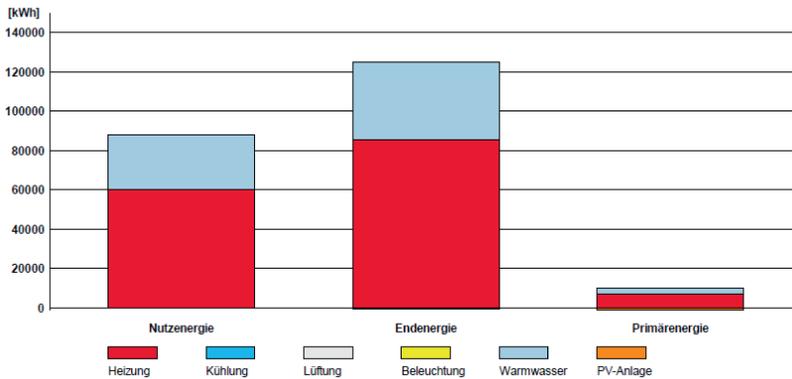
Analog zu Pkt. 3.2.2 ist wie folgt vorzugehen:

1) Teilergebnisse zu Endenergie Heizung und Endenergie Warmwasser aus EnEV-Berechnung erfassen:

Nachfolgend ein Beispiel einer typischen Ergebnistabelle „Monatsbilanz“ aus EnEV-Berechnung. Die rot markierten Werte ist zu verwenden:

Energiebilanz:

	Gesamt [kWh/a] [kWh/(m²·a)]	Heizung [kWh/a] [kWh/(m²·a)]	Kühlung [kWh/a] [kWh/(m²·a)]	Lüftung [kWh/a] [kWh/(m²·a)]	Beleuchtung [kWh/a] [kWh/(m²·a)]	Warmwasser [kWh/a] [kWh/(m²·a)]	PV [kWh/a] [kWh/(m²·a)]
Nutzenergie	88172	60184	0	0	0	27988	0
	43,32	29,57	0	0	0	13,75	0
Endenergie	124576	85796	0	0	0	39244	-465
	61,20	42,15	0	0	0	19,28	-0,23
Primärenergie	9168	7013	0	0	0	2991	0
	4,50	3,45	0	0	0	1,47	-0,41



Beispiel einer Ergebnistabelle Monatsbilanz lt. EnEV

2) Ermittlung Haushaltsstrombedarf:

Da im OIB-Verfahren der Haushaltsstrombedarf (HHSB) pauschal mit einem default-Wert von aktuell 16,43 kWh pro m² Bruttogeschoßfläche anzusetzen ist, ergibt sich

$$\text{HHSB} = 16,43 \times \text{BGF}$$

3) Ermittlung ev. Erträge am Gebäude

Die Höhe von Erträgen aus PV-Anlagen oder anderen stromerzeugenden Anlagen (zB. KWK) ist vom Bauherrn anzugeben (Quellen: tatsächliche Abrechnungen (Bestand) oder Prognoserechnung des Anlagenplaners). Erträge aus solchen Anlagen werden in dieser vereinfachten Betrachtung (angelehnt an die OIB-Regelung) nur bis zu einer Höhe von max. 75% des Haushaltsstrombedarfs berücksichtigt und können bis zu dieser Höhe in Abzug gebracht werden (mit Konversionsfaktor wie Haushaltsstrom).

4) Endenergiebedarf mit OIB-Konversionsfaktoren in CO₂ Emissionen umrechnen

Die einzelnen Endenergiebedarfe werden mit den OIB-Konversionsfaktoren (abhängig vom verwendeten Energieträger) in CO₂ Emissionen umgerechnet. Aktuell gelten folgende OIB-Konversionsfaktoren:

	Energieträger	f _{FE} [-]	f _{FE,n.em.} [-]	f _{FE,em.} [-]	f _{CO2eq} [g/kWh]
1	Kohle	1,46	1,46	0,00	375
2	Heizöl	1,20	1,20	0,00	310
3	Erdgas	1,10	1,10	0,00	247
4	Biomasse (Biobrennstoffe fest)	1,13	0,10	1,03	17
5	Biobrennstoffe flüssig (Inselbetrieb) ⁽¹⁾	1,50	0,50	1,00	70
6	Biobrennstoffe gasförmig (Inselbetrieb) ^(1,2)	1,40	0,40	1,00	100
7	Strom (Liefermix)	1,63	1,02	0,61	227
8	Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar) ⁽³⁾	1,60	0,28	1,32	59
9	Fernwärme aus Heizwerk (nicht erneuerbar) ⁽³⁾	1,51	1,37	0,14	310
10	Fernwärme aus hocheffizienter KWK ^(3,4)	0,88	0,00	0,88	75
11	Abwärme ⁽³⁾	1,00	1,00	0,00	22

(1) ... Unter Inselbetrieb sind hier ausschließlich Anlagen zu verstehen, bei denen auch die Produktion des Brennstoffes im Gebäude oder in unmittelbarer Nähe des Gebäudes stattfindet.
(2) ... Für Grüngas und Synthesegas sind Werte den Erläuternden Bemerkungen zu entnehmen.
(3) ... Im Falle eines Einzelnachweises sind die Randbedingungen den Erläuternden Bemerkungen zu entnehmen.
(4) ... Als hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) werden all jene angesehen, die der Richtlinie 2004/8/EG entsprechen.

Konversionsfaktoren (Quelle: OIB-Richtlinie 6, Ausgabe 2019)

Für eine Heizung mit KWK-Anlage kann der default-Wert für Fernwärme aus hocheffizienter KWK (Zeile 10 in Tabelle oben) angesetzt werden.

5) Ergebnisse CO₂ Emissionen aufsummieren

Die Summe CO₂ Emissionen ergibt sich wie folgt:

$$\begin{aligned}
 & \text{CO}_2 \text{ Heizung} \\
 & + \text{CO}_2 \text{ Warmwasser} \\
 & + \text{CO}_2 \text{ Haushaltsstrom} \\
 & - \text{CO}_2 \text{ Ertrag aus PV (max. 75\% des Haushaltsstrombedarfs)} \\
 \hline
 & \text{Summe CO}_2 \text{ Emissionen [kg/a]}
 \end{aligned}$$

6) Summe CO₂ Emissionen auf Bruttogeschossfläche beziehen

$$\text{CO}_2 \text{ pro m}^2 = \frac{\text{Summe CO}_2 \text{ Emissionen [kg/a]}}{\text{BGF [m}^2\text{]}}$$

Das Ergebnis CO₂ Emissionen /m² wird mit klima:aktiv Anforderungswert verglichen.

Eine Nachweisführung durch Neuberechnung nach dem OIB-Verfahren bleibt immer möglich. Liegen Ergebnisse sowohl aus der alternativen, vereinfachten Vorgangsweise und einer Berechnung nach OIB-Verfahren vor, so gelten die Ergebnisse der OIB-Berechnung.

Als zusätzliche Möglichkeit ist auch eine Nachweisführung über PHPP zulässig. Der Nachweisweg PHPP ist in der Langfassung des klima:aktiv Kriterienkataloges beschrieben.

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.2.3:

Rating	rechnerische CO _{2,SK} -Emissionen in kg/m ² _{BGfA}		
	Neubau Wohngebäude	Sanierung Wohngebäude	Bestand Wohngebäude
1	< 6	< 8	
2	= Mindestanforderung klima:aktiv (Wohnen) < 9	= Mindestanforderung klima:aktiv (Wohnen) < 14 oder bei Denkmalschutz: wenn Reduktion des Bestandwertes um mind. 25%	< 14
3	--	--	< 20
4	--	--	< 25
5	--	--	< 50
6	--	--	< 70
7	--	--	< 100
8	--	--	< 130
9	--	--	> 130
10 Ausschluss	Ausschluss, wenn klima:aktiv Mindestanforderung betreffend CO _{2,SK} nicht eingehalten wird oder bei Öl- oder Gasheizung Gasheizung nicht mehr zulässig	Ausschluss, wenn klima:aktiv Mindestanforderung betreffend CO _{2,SK} nicht eingehalten wird oder bei Öl- oder Gasheizung Gasheizung nicht mehr zulässig	Rating 10 wird nicht vergeben bzw. kein Ausschluss
Die klima:aktiv-Mindestanforderungen sind dem Dokument „klima:aktiv Basiskriterien“ zu entnehmen. Bei Dienstleistungsgebäuden erfolgt die Ein- und Abstufung der Ratingnoten analog zu den Wohngebäuden, dh. die jeweilige Mindestanforderung wird mit rating 2 bewertet und bessere Ergebnisse analog abgestuft.			

3.2.4. Nutzung alternativer Ressourcen (PV, Solarthermie, Wind, E-Mobilität)



Die Nutzung von aktiv solaren Energiesystemen, auch zusätzlich zu anderen konventionellen Energieversorgungssystemen, und andere Systeme zur alternativen Ressourcennutzung werden als wichtiger Beitrag zum Klimaschutz gesehen.

Gemeint sind:

- Thermische Solaranlagen
- Photovoltaikanlagen
- Windkraftanlagen
- E-Tankstellen
- Mieterstrom-Modelle
- System zur Brauchwassernutzung
- Sonstige alternative Systeme

Heizung mit Biomasse (Holz/Pellets/Biogas), Fernwärme oder Wärmepumpe sind hier nicht gemeint. Der Einfluss dieser Heizsysteme ist bereits in Pkt. 3.2.3 CO₂-Emissionen berücksichtigt.

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.2.4:

Rating	Nutzung alternativer Ressourcen, aktive solare Systeme		
	Neubau	Sanierung	Bestand
1	mehr Maßnahmen vorhanden, als Rating 2 vorgibt		
2	Voraussetzungen für Rating 3 sind erfüllt <u>und</u> E-Tankstelle bezieht auch PV-Strom aus eigener PV-Anlage		
3	mehr als ein alternatives System vorhanden <u>und</u> Nachweis, dass gesamter Energiebedarf für Warmwasser oder Allgemeinstrom im Ausmaß von > 60% abgedeckt wird		
4	mehr als ein alternatives System vorhanden		
5	zumindest 1 alternatives System vorhanden		
6	kein alternatives System vorhanden		
7	Rating 7 bis 10 wird nicht vergeben, kein Ausschluss		
8 – 9			
10 Ausschluss			

3.2.5. Thermischer Komfort im Sommer

Ziel ist die Vermeidung von Überhitzungsproblemen im Sommer und in den Übergangszeiten. Dies führt zu einem besseren thermischen Komfort und der Verringerung des Energiebedarfs für Kühlmaßnahmen.

Der Nachweis der Sommertauglichkeit ist alternativ auf zwei Wegen möglich:

- Rechnerischer Nachweis der Sommertauglichkeit für kritische Räume
in A: nach ÖNORM B 8110-3
in D: nach DIN 4108-2, Pkt. 8.3: Verfahren A (vereinfachtes Verfahren)
Pkt. 8.4: Verfahren B (thermische Simulation)

Die Berechnung ist für die kritischen Räume (ohne aktive Kühlung) zu führen.

- Rechnerischer Nachweis durch PHPP-Berechnung (oder andere thermische dynamische Gebäudesimulationstools) für kritische Räume. Nachzuweisen ist, dass Überschreitungen der Behaglichkeitstemperatur von 25°C an maximal 10% der Jahresstunden auftreten. Für ein verbessertes Rating sind Überschreitungen an maximal 5% (Ratingnote 3) bzw. 0% (Ratingnote 1) der Jahresstunden nachzuweisen.

Die Anforderungen sind nur dann erfüllt, wenn der den Berechnungen zu Grund liegende Sonnenschutz auch tatsächlich ausgeführt wurde.

Anmerkung:

Bei Bestandsgebäuden wird das Durchschnittsrating vergeben, wenn außenliegende Sonnenschutzvorrichtungen vorhanden sind oder eine massive Baukonstruktion dh. z.B. $\geq 25\text{cm}$ dicke Außenwände (Vollziegel, Beton) und Raumhöhen $\geq 2,80\text{m}$ vorhanden sind. Im Bestand erfolgt die Feinabstufung der Ratingnoten 1-3 je nach Ausprägung der tatsächlich vorhandenen Situation.

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.2.5:

Rating	Sommertauglichkeit		
	Neubau	Sanierung	Bestand
1	A: Nachweis nach ÖNORM B 8110-3 mit Ergebnis „ sehr gut sommertauglich “ <u>oder</u> D: Nachweis nach DIN 4108-2, Verfahren B mit max. 700 Übertemperaturgradstunden [Kh/a]		Außenliegender Sonnenschutz auf Süd- und Westfassaden vorhanden und massive Baukonstruktion und Raumhöhen ≥ 2,80m oder Norm-Nachweis vorhanden (vgl. Rating Neubau)
2	---		
3	A: Nachweis nach ÖNORM B 8110-3 mit Ergebnis „ gut sommertauglich “ <u>oder</u> D: in Klimaregion A+B: Nachweis nach DIN 4108-2, Verfahren A mit Verwendung außenliegender Sonnenschutz <u>oder</u> D: Nachweis nach DIN 4108-2, Verfahren B mit max. 950 Übertemperaturgradstunden [Kh/a]		
4	---		Kein außenliegender Sonnenschutz, aber sehr schwere Baukonstruktion und Raumhöhen ≥ 3,00m
5	= Mindestanforderung klima:aktiv A: Nachweis nach ÖNORM B 8110-3 mit Ergebnis „ sommertauglich “ <u>oder</u> D: Nachweis nach DIN 4108-2, Verfahren A <u>oder</u> D: Nachweis nach DIN 4108-2, Verfahren B mit max. 1.200 Übertemperaturgradstunden [Kh/a]		Außenliegender Sonnenschutz auf Süd- und Westfassaden vorhanden oder massive Baukonstruktion und Raumhöhen ≥ 2,80m oder NORM-Nachweis „sommertauglich“
6 – 7	---		Kein außenliegender Sonnenschutz vorhanden und keine massive Baukonstruktion und Raumhöhen < 2,80m und kein NORM-Nachweis vorhanden
8 – 9	---		---
10 Ausschluss	Ausschluss, wenn klima:aktiv Mindestanforderung nicht eingehalten wird		Rating 10 wird nicht vergeben bzw. kein Ausschluss

3.2.6. Lebenszykluskosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung



Bei Neubauprojekten sollen vereinfachte Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen vorgelegt werden. Zu vergleichen ist dabei die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes bei Ausführung in einem verbesserten, den Kriterien des Programms klima:aktiv Bauen und Sanieren entsprechenden Energieniveau mit einer Gebäudevariante, die die energetischen Mindestanforderungen der am Standort geltenden Bauordnung erfüllt (Referenzvariante für Neubauten).

Bei Gebäudesanierungen ist die Wirtschaftlichkeit von Sanierungsvarianten im Vergleich zum Gebäudebestand zu untersuchen. Weitere Erklärungen und Mindestanforderungen sind im Dokument klima:aktiv Basiskriterien beschrieben.

Die Ratingnote wird vom Gutachter je nach Detaillierungsgrad der vorgelegten Berechnungen bzw. Studien vergeben.

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.2.6:

Rating	Vorlage von Berechnungen/Studien		
	Neubau	Sanierung	Bestand
1 – 2	detaillierte Berechnung Lebenszykluskosten für Gesamtgebäude	detaillierte Berechnung Wirtschaftlichkeit von Sanierungsvarianten im Vergleich zum Bestand	wird im Bestand nicht bewertet
3 – 4			
5	= Mindestanforderung klima:aktiv vereinfachte Berechnung der Lebenszykluskosten, zumindest auf Bauteilebene	= Mindestanforderung klima:aktiv vereinfachte Berechnung der Wirtschaftlichkeit von Sanierungsvarianten, zumindest für zwei Bauteile	
6 – 7	--	--	
8 – 9	--	--	
10 Ausschluss	Ausschluss, wenn klima:aktiv Mindestanforderung nicht eingehalten wird		

3.2.7. Energieverbrauchsmonitoring

Das Erfassen der tatsächlichen Verbräuche dient dem Kostencontrolling und kann dazu genutzt werden, eventuelle Mängel, etwa an den technischen Systemen, aufzuspüren und ggf. zu beseitigen. Voraussetzung für diese Beurteilung ist die separate Erfassung der relevanten Energieverbräuche nach Energieträgern und Anwendungen.

Die Daten müssen den Nutzern zur Auswertung zur Verfügung stehen und einen Zielwertvergleich ermöglichen. Es müssen mindestens 90% der Energiemengen der HKLS/E-Systeme im Energieverbrauchsmonitoringsystem erfasst werden.

Bei Neubau und umfassender Sanierung (nur bei Gebäuden mit > 1.000 m² Bruttogeschossfläche) sind lt. klima:aktiv Basiskriterien 2020 als Mindestanforderung je nach Gebäudetyp Messeinrichtungen zu installieren, mit denen die nachfolgenden Daten zumindest als Jahreswerte erfasst werden können:

Mindestanforderungen für Wohngebäude pro Baukörper:

- Verbrauchsmenge der eingesetzten Energieträger
- Kaltwasserbezug in [m³] (Jahreswert)
- Wärmemengenzähler Heizung pro Wärmeversorgungsanlage
- Wärmemengenzähler Solaranlage (falls vorhanden)
- Stromverbrauch gesamt (gemessen mit analogem Stromzähler in kWh)
- Stromverbrauch des Allgemein-Stroms
- Stromverbrauch des Lüftungssystems (nur bei gebäudezentralen Systemen)
- Stromzähler Photovoltaikanlage (getrennt nach Eigenverbrauch und Einspeisung ins Netz)
- Erfassung repräsentativer Temperaturen (Innen- und Außen) und Feuchten

Mindestanforderungen für Nicht-Wohngebäude (NWG), pro Baukörper:

- Verbrauchsmenge der eingesetzten Energieträger
- Kaltwasserbezug in [m³] (Jahreswert)
- Wärmemengenzähler Heizung pro Wärmeversorgungsanlage und für repräsentative Heizkreise
- Wärmemengenzähler Solaranlage (falls vorhanden)
- Kältemengenzähler pro Kälteversorgungsanlage und für repräsentative Kühlkreise
- Stromverbrauch gesamt (gemessen mit analogem Stromzähler in kWh)
- Stromverbrauch des Allgemein-Stroms
- Stromverbrauch Betriebsstrom und Beleuchtung, pro Nutzungseinheit
- Stromverbrauch des Lüftungssystems (nur bei gebäudezentralen Systemen)
- Stromzähler Photovoltaikanlage (getrennt nach Eigenverbrauch und Einspeisung ins Netz)
- Außentemperaturen (Monatsmittelwerte oder Tagesverlauf)
- Solltemperaturen innen für wesentliche, repräsentative Zonierungen

Weitere Erklärungen und die Details zu den Mindestanforderungen sind in den klima:aktiv Basiskriterien 2020 beschrieben.

Anmerkung: Diese Mindestanforderungen wurden im klima:aktiv-Kriterienkatalog 2020 weniger streng als in älteren Versionen definiert (Beispiel: Erfassung pro Wohnung oder pro Monat ist entfallen).

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.2.7:

Rating	Erfassung der Verbräuche		
	Neubau	Sanierung	Bestand
1 – 2	Deutlich detailliertere Umsetzung als Mindestumfang klima:aktiv zusätzlich: Erfassung des gesamten Warmwasserverbrauchs, Darstellung und Auswertung der Messdaten auf Stundenbasis, lfd. Erfassung von Klimadaten (innen/außen) bei NWG: Nutzung von Monitoringdaten zu technischer Betriebsführung		
3 – 4	Detailliertere Umsetzung als Mindestumfang klima:aktiv zB. Darstellung und Auswertung der Messdaten auf Monatsbasis		
5	Mindestanforderung klima:aktiv 2020 umgesetzt inkl. Zurverfügungstellen der Daten an die Nutzer		Monitoringumfang wie Mindestanforderung klima:aktiv wird praktiziert
6 – 7	nur jährliche Erfassung von Verbrauchsdaten, ohne Zurverfügungstellen der Daten an die Nutzer		
8 – 9	--	--	keine regelmäßigen Aufzeichnungen
10 Ausschluss	Ausschluss, wenn klima:aktiv Mindestanforderung nicht eingehalten wird (gilt nur bei BGF > 1.000 m ²)		Rating 10 wird nicht vergeben bzw. kein Ausschluss

Die Feinabstufung der Ratingnote wird vom Gutachter je nach Ausprägung der tatsächlich vorhandenen Einrichtungen vergeben.

3.3. Bauökologie, Nawaros, Problemstoffe, Bauausführung, Resilienz

3.3.1. Bauökologie und OI3-Klassifizierung

Die bauökologische Bewertung der vorhandenen Baukonstruktion erfolgt durch die Berechnung des Ökoindex 3 und eine OI3-Klassifizierung.

Eine bauökologische Bestandsituation, ebenso wie Neubau oder Sanierung, lassen sich vereinfacht mit dem **Ökoindex 3** (OI3-Index) des Gesamtgebäudes veranschaulichen. Der Wert des OI3-Index für ein Gebäude ist umso niedriger, je weniger nicht erneuerbare Energie eingesetzt und je weniger Treibhausgase und andere Emissionen bei der Produktion der Baustoffe und der Errichtung des Gebäudes sowie für erforderliche Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen abgegeben wurden.

In der gegenständlichen Betrachtung wird auch das Gebäudealter bzw. das Alter von ev. in der Vergangenheit stattgefundenen Sanierungsmaßnahmen und die damit verbundene „**ökologische Abschreibung**“ der verbauten Materialien berücksichtigt.

Die ökologische Belastung des Gebäudes wird linear über einen Zeitraum von 80 Jahren beginnend ab 5 Jahren auf 25 % des Ausgangswertes abgeschrieben. Der Sockelbetrag von 25 % des Neuwertes wird für die Entsorgung der Konstruktion bzw. des Gebäudes beibehalten.

Dabei wird das Alter jeder Schicht berücksichtigt, d.h. auch in der Vergangenheit stattgefundene thermische Sanierungen fließen in die Berechnung ein. Der Ökoindikator OI3S (S steht für Sanierung) schreibt langlebigen Konstruktionen bzw. Schichten eine sehr geringe ökologische Belastung zu. Die Sanierung bzw. das Weiterverwenden von Schichten wird mit niedrigen OI3S -Werten belohnt. Der Einsatz von neuen Konstruktionen bzw. von neuen Schichten erzeugt in diesem Modell die maximale ökologische Belastung bzw. die höchsten möglichen OI3S -Punkte.

Der OI3-Index verwendet von der Vielzahl an möglichen Umweltkategorien bzw. Stoffgrößen die folgenden drei:

- Treibhauspotential
- Versauerungspotential
- Bedarf an nicht erneuerbaren energetischen Ressourcen

In der fair-finance-Gebäudebewertung wird im Standardfall für die Berechnung des OI3-Index die Bilanzgrenze 1 (BG 1) verwendet.

Alternativ können auch Berechnungsergebnisse mit Bilanzgrenze 3 (dh. mit Berücksichtigung des gesamten Baukörpers inkl. unbeheizter Bereiche und inkl. Berücksichtigung von Erneuerungszyklen) herangezogen werden.

Definitionen zu Bilanzgrenze 1:

Die örtliche Bilanzgrenze BG1 umfasst die vollständige Erfassung aller Bauteile der thermischen Gebäudehülle mitsamt den Zwischendecken.

Zu berücksichtigen sind:

- Dacheindeckungen
 - Dachziegel, Blecheindeckungen, etc. samt Unterkonstruktion der Hinterlüftungsebene
 - Kies, Substrat (samt Wurzelschutzbahn, Vlies, etc.) in Flachdächern
- Feuchtigkeitsabdichtungen
 - Alle Abdichtungen (Bituminöse Abdichtungen, Dampfsperren, Dampfbremsen, usw.) in Bodenplatte, Dach, Decken- und Außenwandkonstruktionen
- vollständige Erfassung von hinterlüfteten Konstruktionen (inkl. winddichte Ebenen, Dampfbremsen, Fassadenverkleidungen)
- Erfassung aller Folien (auch Trennfolien, Baupapier,...)
- Decken inkl. Fußbodenbeläge

Nicht berücksichtigt werden:

- Innenwände
- Keller und Garagen
- Unbeheizte Pufferräume
- Haustechnische Anlagen
- bei Wärmedämmverbundsystemen: Dübel und Armierungsgewebe
- Befestigungen (Schrauben, Nägel, etc.), gilt auch für vernagelte Brettstapeldecken, -wände (Verbindungsarten bleiben unberücksichtigt)
- Estrichbeschichtungen
- Stahlträger, auch mit statischer Funktion
- Metallständer (bei Vorsatzschalen von Außenwänden, abgehängten Decken, etc.)
- Vermörtelung / Verklebung bei Mauerwerk

Quelle:

Ergänzungen zum IBO-Leitfaden zur Berechnung von Ökokennzahlen für Gebäude, Version 3.0, Stand März 2014

Die Ergebnisse der gängigen OI3-Klassifizierung können i.d.R. an die Berechnung des Energieausweises angekoppelt erstellt werden und beziehen sich hier auf die vorhandene Materialität, abhängig vom Gebäudealter.

Um reproduzierbare Ergebnisse zu erzielen sind die OI3-Berechnungen entsprechend OI3-Leitfaden, Version 4.0, Oktober 2018 (oder Version 3.1, März 2016) mit anerkannten Softwareprodukten durchzuführen und als **OI3_{BG1,BGF}** auszuweisen.

(Tipp: mit Eco2soft oder GeQ-Version Vorarlberg kann die Abschreibung der Baustoffe berücksichtigt werden)

Literatur:

Leitfaden zur Berechnung von Ökokennzahlen für Gebäude, Version 4.0, 2018
IBO – Österreichisches Institut für Bauen und Ökologie GmbH, Wien

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.3.1:

Rating	Bilanzgrenze 1 Ergebnis OI3 _{BG1, BGF} bzw. Ergebnis OI3S _{BG1, BGF}	Bilanzgrenze 3 Ergebnis OI3 _{BG3, BZF} bzw. Ergebnis OI3S _{BG3, BZF}
	Neubau oder Sanierung oder Bestand	
1	< 20	< 300
2	< 40	< 350
3	< 60	< 400
4	< 80	< 450
5	< 110	< 500
6	< 140	< 550
7	< 160	< 600
8	≤ 180 Mindestanforderung klima:aktiv 2020	< 650
9	--	≤ 800 Mindestanforderung klima:aktiv 2020
10 Ausschluss	Ausschluss, wenn klima:aktiv Mindestanforderung nicht eingehalten wird	

Hinweis: Die klima:aktiv Mindestanforderung für Neubau und Sanierung beträgt OI3_{BG1} < 180 bzw. OI3_{BG3} < 800.

Vorgangsweise bei Objekten in Deutschland:

Da in Deutschland aktuell kein vergleichbar einfaches und kostengünstiges Nachweisverfahren zur Bewertung der bauökologischen Qualität angewandt wird, ist auch für Objekte in Deutschland der Ökoindex 3 für zumindest Bilanzgrenze 1, wie unter Pkt. 3.3.1 beschrieben, zu ermitteln.

3.3.2. Verwendung nachwachsender Rohstoffe, Ausschluss von Problemstoffen und klimaschädlichen Substanzen



Teil 1:

Die Verwendung von Baustoffen und Materialien mit hoher Umweltqualität bzw. aus vorwiegend nachwachsenden Rohstoffen (Nawaros) und die Vermeidung synthetischer bzw. nicht erneuerbarer Rohstoffe sowie Maßnahmen zur Reduktion von Elektrosmog und regionale Produktherkunft werden positiv bewertet.

Das fair-finance-Rating (Teil 1) erfolgt nach Punktezahl der vorhandenen bzw. zutreffenden Maßnahmen aus den nachfolgenden 13 Gruppen, die im Gebäude umgesetzt vorhanden sind:

Maßnahme	Punkte
Keine PVC-Fenster, keine reinen Aluminiumfenster (Holz-Alu ist zulässig)	3
Natürliche Innenfarben und Innenputze (Kalk, Lehm, ...)	2
Produkte mit EPD's (Environmental-Product-Declaration, Ökobilanz) und Materialien mit Umweltzertifikaten (österr. Umweltzeichen, natureplus, etc...), zumindest 1 Produkt	2
Hauptkonstruktion aus Holz oder Holzwerkstoffen	2
Dämmstoffe aus Nawaros (zB. Zellulose, Holzfaser, Hanf, Stroh, etc. ...)	2
Verzicht auf Polystyrol oder Steinwolle bei Fassadendämmung	2
Vermeidung von PU-Dämmstoffen und Polystyrolämmungen in der Dachkonstruktion	2
Verwendung regionaler Baustoffe mit Regionalitätszertifikat (zB. Holz-von-Hier®, ...) zumindest für 1 Produkt	2
Vermeidung von PU-Schäumen	1
Parkettböden anstatt PVC- oder Laminat-Fußbodenbeläge	1
Vermeidung von PVC-Elektroinstallationen	1
Vorhangfassadenverkleidungen ohne Aluminium und ohne Kupfer	1
Maßnahmen zur Reduktion von Elektrosmog	1

Teil 2:

Für eine Kaufentscheidung ist das Wissen über ev. vorhandene Problemstoffe (neben Altlasten und Kontaminationen im Erdreich) von erheblicher Bedeutung. Bestimmte Problemstoffe sollen ausgeschlossen sein.

Unter anderem könnten folgende Problemstoffe im Gebäude vorkommen:

- Asbest (z.B. in alten Dacheindeckungen, Verkleidungen, ...)
- Blei (z.B. in alten Wasserleitungsrohren, etc...)
- Holzschutzmittel in Innenräumen
- PVC (z.B. in Bodenbelägen, etc. ...)
- HFKW-haltige Dämmstoffe/Materialien
- ...

Die Aufzählung ist beispielhaft und nicht taxativ. Andere, nicht explizit erwähnte Problemstoffe sind, sofern sie vorkommen, jedenfalls anzuführen.

Es geht an dieser Stelle um die Dokumentation offensichtlich vorhandener Problemstoffe. Ohne deutlichem und offensichtlichem Verdacht sind keine aktiven, weiteren Untersuchungen im Zuge dieser Bewertung durchzuführen. Vorhandene Informationen zu Problemstoffen sollen informativ in Textform angeführt werden.

Das fair-finance-Rating (v.a. Rating 9 und 10) dokumentiert, ob offensichtliche Problemstoffe und klimaschädliche Substanzen vorhanden sind.

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.3.2, Teil 1:

Rating	Verwendung nachwachsender Rohstoffe (Nawaros), Vermeidung von Problemstoffen Punktezahl aus vorhandenen Maßnahmen		
	Neubau	Sanierung	Bestand
1 – 2	> 6	> 4	
3 – 4	5 - 6	3 - 4	
5	4	1 - 2	
6	3	0	
7	0 - 2	--	
8	--	--	
9	--	folgende Problemstoffe vorhanden - Asbest - Bleirohre -Holzschutzmittel in Innenräumen und eine Sanierung/Entsorgung ist mit vertretbarem Aufwand durchführbar	

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.3.2, Teil 2:

Rating	Ausschluss von Problemstoffen und klimaschädlichen Substanzen		
	Neubau	Sanierung	Bestand
10 Ausschluss (Teil 1/2)	<p style="text-align: center;">Mindestanforderung klima:aktiv</p> <p>Produkte, die HFKW enthalten oder mit deren Hilfe hergestellt wurden,</p> <p style="text-align: center;">sowie PVC-Fußbodenbeläge und PVC-Wandbeläge</p> <p>sind bei Neubau und Sanierung unzulässig</p> <p>Details dazu sind den klima:aktiv-Basiskriterien zu entnehmen</p> <p>(Nachweis mittels schriftlicher Bestätigung von Bauleitung oder Verkäufer)</p>		wird im Bestand nicht bewertet
10 Ausschluss (Teil 2/2)	<p>Ausschluss, wenn folgende Problemstoffe vorhanden sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Asbest - Bleirohre -Holzschutzmittel in Innenräumen <p style="text-align: center;">und</p> <p>eine Sanierung/Entsorgung <u>nicht</u> oder nur mit unvertretbar hohem Aufwand <u>durchführbar</u> ist</p>		

Hinweis:

Die Abfrage zu Altlasten und Kontaminierungen (Grundwasser und Erdreich) und div. Immissionen am Grundstück erfolgt in der Kriteriengruppe Standort unter Pkt. 3.1.2.

Das Vorhandensein von Negativkriterien gemäß Punkt 2.C der Nachhaltigen Veranlagungsrichtlinie von fair-finance idgF. ist jedenfalls zu prüfen.

3.3.3. Bauausführung (Luftdichtigkeit, blower-door Messung)



Die Ausführung einer möglichst luftdichten Gebäudehülle ist im Neubau und bei Generalsanierungen mit geringen Mehrkosten durch gute Planung und Ausführung möglich. Der Kundennutzen besteht in einer hohen Bauschadenssicherheit, besserem Schallschutz (Undichtheiten in der Gebäudehülle sind auch Schwachstellen in akustischer Hinsicht) sowie in deutlichen Energieeinsparungen. Für „Neubau“ und „Sanierung“ sind die Mindestanforderungen lt. klima:aktiv Basiskriterien zu erfüllen. Die angegebenen Werte sind durch Luftdichtigkeitstests nach EN 13829 im Verfahren A (Prüfung des Gebäudes im fertigen Zustand) nachzuweisen. Durch diesen Test wird die Luftdichtheit des Gebäudes zum Zeitpunkt der Übergabe an den Nutzer dokumentiert.

Für den Sonderfall, dass die Übergabe des Neubaus oder die Fertigstellung der Sanierung bereits vor der Einbindung von fair-finance erfolgte und bereits länger als 6 Monate zurückliegt und die Wohnungen bereits bezogen sind aber kein Prüfzeugnis vorliegt, kann auf den Nachweis der Luftdichtigkeit verzichtet werden. Statt einem Ausschluss wird in diesem speziellen Fall die Ratingnote 8 vergeben. Eine nachträgliche Messung des gesamten Gebäudes ist im bewohnten Zustand in der Regel kaum noch mit vertretbarem Aufwand möglich und nur bedingt sinnvoll. Das Fehlen dieses Nachweises ist zu dokumentieren.

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.3.3:

Rating	Prüfwert Luftdichtigkeit n_{50} [h ⁻¹]		
	Neubau	Sanierung	Bestand
1 – 2	≤ 0,6	≤ 1,5	wird im Bestand nicht bewertet
3 – 4	Mindestanforderung klima:aktiv ≤ 1,5	Mindestanforderung klima:aktiv ≤ 2,0	
5	--		
6 – 7	--		
8 – 9	--		
10 Ausschluss	Ausschluss, wenn klima:aktiv Mindestanforderung nicht eingehalten wird		

3.3.4. Bauausführung (Raumluftqualität, Summe VOC, Formaldehyd)

Die Verwendung von Bauprodukten, die die Qualität der Innenraumluft beeinträchtigen, kann mit stichprobenartiger Überprüfung der Raumlufqualität von Musterräumen einfach nachgewiesen werden. Wenn solch eine Messung im Rahmen der Qualitätssicherung durchgeführt wird, erhält man Klarheit darüber, wie erfolgreich die Baubeteiligten die Vermeidung von VOC- und formaldehydhaltigen Produkten betrieben haben. Die Details zur Nachweisführung und die mitgeltenden Prüfnormen sind im Dokument klima:aktiv Basiskriterien bzw. im klima:aktiv Kriterienkatalog 2020 dokumentiert.

Die Mindestanforderung (und Ausschluss) gilt nur für Neubau-Gebäude mit konditionierter Bruttogeschossfläche BGF $\geq 2.000 \text{ m}^2$. Für Gebäude mit BGF $< 2.000 \text{ m}^2$ wird ohne Vorlage eines Prüfzeugnisses die Ratingnote 8 vergeben.

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.3.4:

Rating	Messwerte für Summe VOC in $[\mu\text{g}/\text{m}^3]$ Messwerte für Formaldehyd in $[\text{mg}/\text{m}^3]$		
	Neubau	Sanierung	Bestand
1 – 2	Summe VOC ≤ 250 Formaldehyd $\leq 0,03$	wird bei Sanierung nicht bewertet	wird im Bestand nicht bewertet
3 – 4	Summe VOC ≤ 500 Formaldehyd $\leq 0,08$		
5	Mindestanforderung klima:aktiv (nur bei BGF $> 2.000\text{m}^2$) Summe VOC ≤ 1.000 Formaldehyd $\leq 0,10$		
6 – 7	Summe VOC ≤ 3.000 Formaldehyd $\leq 0,14$		
8 – 9	Summe VOC > 3.000 Formaldehyd $> 0,14$ Note 8 wenn kein Prüfzeugnis bei BGF $< 2.000\text{m}^2$		
10 Ausschluss	wenn klima:aktiv Mindestanforderung nicht eingehalten wird		

3.3.5. Drittverwendungs- und Anpassungsfähigkeit (Resilienz)

Resilienz beschreibt die Anpassungsfähigkeit an sich ändernde Bedingungen (zB. an Nutzungsänderungen oder den Klimawandel). Aus der Sicht eines nachhaltigen Immobilien-Ratings sind folgende Voraussetzungen für eine gut umsetzbare Drittverwendung und Anpassungsfähigkeit entscheidend:

1. Nutzungs- bzw. Mieteinheiten sind von der Grundrissgestaltung her leicht zusammenlegbar oder teilbar.
2. Nicht-tragende Elemente (Wände) sind in Leichtbauweise ausgeführt und leicht austauschbar
3. Deckenkonstruktionen sind so dimensioniert, dass Nutzungsänderungen möglich sind. Statischer Nachweis von Nutzlasten für Decken mit $q_k \geq 3 \text{ kN/m}^2$.
4. Lichte Raumhöhen mindestens bzw. größer als 2,70m
5. Technische Reserven sind vorhanden.
Besonders bei der technischen Infrastruktur (Steigleitungen, Rohinstallationen, Telekommunikation, Leerverrohrungen) sind Reserven wichtig.
6. Versorgungsleitungen nur in als fix betrachteten Wänden und nicht in (leichten) Trennwänden.
7. Möglichkeiten der Nachverdichtung sind vorhanden
(zB. Aufstockung, DG-Ausbau, Zu- und Anbauten, Umnutzungen, ...).
8. Möglichkeiten und Platz zum Nachrüsten mit umweltbezogenen Ausstattungen sind bereits vorbereitet (zB. spätere solare Energienutzung, Fassadenbegrünungen, Zählerplätze für zukünftige Mieterstrommodelle, Leerverrohrungen, Vorbereitungen für E-Ladestationen, etc. ...)
9. Dokumentation:
Beschreibung und Dokumentation von baulichen und haustechnischen Maßnahmen für die möglichen Nutzungsänderungen sollten vorliegen.
10. Vertragliche Bindung > 20 Jahre vorhanden, die eine Nutzungsänderung langfristig ausschließen (zB. bei Spezialimmobilie, Schule, Pflegeheim, ...)

Das fair-finance-Rating erfolgt nach der Anzahl der vorhandenen Voraussetzungen aus den oben genannten 10 Gruppen. Bei Folgebewertungen können bereits ausgeführte Nachverdichtungen (zB. nach Erstbewertung ausgeführter DG-Ausbau) weiterhin als Pluspunkt ins Rating miteinbezogen werden.

Die Feinjustierung der Ratingnote erfolgt durch den Gutachter je nach Ausprägung der tatsächlich vorhandenen Situation.

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.3.5:

Rating	Anzahl vorhandener Voraussetzungen für Drittverwendung		
	Neubau	Sanierung	Bestand
1 – 2	≥ 6		
3 – 4	4 - 5		
5	3		
6 – 7	1 - 2		
8 – 9	0		
10 Ausschluss	Rating 10 wird nicht vergeben bzw. kein Ausschluss		

3.3.6. Entsorgungsindikator EI10

Zur Darstellung der Entsorgungseigenschaften wird der Entsorgungsindikator EI10, entwickelt vom IBO-Österreichisches Institut für Baubiologie, Wien, verwendet.

Der Entsorgungsindikator EI10 ist eine semiquantitative Bewertungsmethode, die sich aus einer Einstufung der Entsorgungseigenschaften der Baustoffe und der daraus zusammengesetzten Baukonstruktionen eines Gebäudes (unter Berücksichtigung der Verbindungen der Baustoffschichten und Bauteilkonstruktionen untereinander) zusammensetzt. Die Methode wurde im Jahr 2003 erstpubliziert und kontinuierlich weiterentwickelt.

Die Berechnung des Entsorgungsindikators ist fixer Bestandteil nachhaltiger Gebäudebewertungssysteme (u.a. klimaaktiv Bauen und Sanieren, TQB der ÖGNB, des IBO Ökopasses oder des Vorarlberger Kommunalgebäudeausweises).

Die Berechnung des Entsorgungsindikators EI10 kann, ebenso wie der Ökoindex OI3, mit dem online Tool Eco2soft der baubook-Plattform (<https://www.baubook.info/eco2soft/>) oder mit Energieausweisprogrammen einiger österreichischer Softwareanbieter durchgeführt werden.

Literatur:

Leitfaden zur Berechnung des Entsorgungsindikators EI10 auf Gebäudeebene (für Neubauten, Sanierungen und Bestandsgebäude), Version 2.0, Jänner 2018, IBO – Österreichisches Institut für Bauen und Ökologie GmbH, Wien

Vorgangsweise bei Objekten in Deutschland:

Da in Deutschland aktuell kein vergleichbar einfaches und kostengünstiges Nachweisverfahren zur Darstellung und Bewertung der Entsorgungseigenschaften angewandt wird, ist auch für Objekte in Deutschland der Entsorgungsindikator EI10 entsprechend IBO-Leitfaden zu ermitteln.

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.3.6:

Rating	Ergebnis Entsorgungsindikator EI10		
	Neubau	Sanierung	Bestand
1	≤ 15,0		
2	≤ 17,5		
3	≤ 20,0		
4	≤ 22,5		
5	≤ 25,0		
6	≤ 27,5		
7	≤ 30		
8	≤ 45		
9	größer 45		
10 Ausschluss	kein Ausschluss		

3.4. Ethik, Transparenz und soziale Rahmenbedingungen

3.4.1. Mieterschaft

Sofern Mietflächen existieren, die an Unternehmen oder Institutionen vermietet werden, erfolgt die Beurteilung der Mieterschaft anhand der Negativkriterien für Unternehmen und Institutionen gemäß der Nachhaltigen Veranlagungsrichtlinie von fair-finance idgF.. Als Kennzahl dient der Anteil der jeweils vorgeschriebenen Miete an der gesamten vorgeschriebenen Miete des Objektes.

Als Ausschlusskriterium ist definiert:

Der Anteil an den Gesamtmieteträgen des Gesamtgebäudes von Unternehmen oder Institutionen, die gemäß den Negativkriterien der Nachhaltigen Veranlagungsrichtlinie von fair-finance idgF. von Investitionen ausgeschlossen sind, liegt über 10 % und die Laufzeit dieser Mietverträge ist länger als 5 Jahre.

fair-finance-Messstandard für das Rating von Pkt. 3.4.1:

Rating	Mietanteil von Mietern gem. Negativkriterien bezogen auf Gesamtmieteträge des Gesamtgebäudes in [%]		
	Neubau	Sanierung	Bestand
1	0 %		
2	> 0 bis 2 %		
3 – 4	> 2 bis 5 % oder wenn Leerstand		
5	> 5 bis 10 %		
6 – 7	--		
8 – 9	> 10 % und Restlaufzeit < 5 Jahre		
10 Ausschluss	> 10 % und Restlaufzeit > 5 Jahre		

Ausnahmen:

Mieter bzw. Nutzungen deren normale Geschäftstätigkeit andere Inhalte hat aber u.a. in geringem Umfang auch aus Produkten und Dienstleistungen gemäß den Negativkriterien der Nachhaltigen Veranlagungsrichtlinie von fair-finance idgF. besteht, zählen nicht als „Mieter gem. Negativkriterium“.

Beispiele für Mieter, die nicht gem. Negativkriterium beurteilt werden:

- Gaststätte mit u.a. Alkoholausschank
- Supermarkt/Geschäft wo u.a. auch Alkohol und Zigaretten verkauft werden
- Lokal, Clubraum, Geschäft mit z.B. nur 1-2 Glückspielautomaten

3.4.2. Leistbarkeit

Um das äußerst vielschichtige Thema „leistbares Wohnen“ zu adressieren und zumindest grob zu fassen, wird ein Leistbarkeitsindikator für das zu bewertende Objekt abgefragt. Im vollen Bewusstsein, dass die Beurteilung von Leistbarkeit von Wohnen bei einer genauen, wissenschaftlichen Betrachtung wesentlich komplexer ist, als die Wohnkosten in ein Verhältnis zum Einkommen zu setzen, wird dennoch der klassische Ausgabenanteilsansatz unter Heranziehung einfach verfügbarer Daten zur Situation am Objektstandort gewählt.

Als Basis für alle weiteren Überlegungen werden die Daten der Microzensus-Wohnungserhebung der Statistik Austria „Wohnen 2019“, datiert 10.06.2020 herangezogen.

Quelle: http://www.statistik.at/wcm/ldc/idcplg?ldcService=GET_PDF_FILE&dDocName=123361

Ausgangsüberlegungen:

- Der Median des gewichteten verfügbaren Haushaltseinkommens (= äquivalisiertes Medianeinkommen) liegt in Österreich 2019 bei 25.729 Euro. Lt. Eurostat-Definition liegt die Armutsgefährdungsschwelle bei 60% des Medians des äquivalisierten Haushaltseinkommens. Der Betrag für diese 60% Schwelle lag im Jahr 2019 demnach bei einem äquivalisierten Haushaltseinkommen von rund 15.437 Euro pro Jahr für einen Einpersonenhaushalt; ein Zwölftel davon entspricht einem Monatswert von 1.286 Euro.
- Als Zielgruppe in der fair-finance-Bewertung sollen die Einkommensbezieher unterhalb (dh. 75 – 95 %) des statistischen Medianeinkommens der Region dienen. Durch die Bezugnahme auf das reduzierte Medianeinkommen, vorgeschlagen wird eine Reduktion auf 75%, wird explizit auf die Situation des einkommensschwächsten untersten Drittels der Bevölkerung abgestellt. Der Betrag für diese 75% Schwelle liegt demnach bei einem äquivalisierten Haushaltseinkommen von rund 19.297 Euro pro Jahr, ein Zwölftel davon entspricht einem Monatswert von 1.608 Euro.
- Die Durchschnittsgröße aller Haushalte (aller Rechtsverhältnisse, inkl. EFH und Gemeindewohnungen) sind lt. Mikrozensushebung 2019 im Schnitt 2,2 Personen pro Haushalt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Wohnungseigentum und Hauptmiete (dh. ohne Einfamilienhäuser, ohne Gemeindewohnungen) beträgt 2,0 Personen pro Wohnung.

- Die pro Person zur Verfügung stehende Wohnfläche in 2-Personen-Haushalten liegt lt. Mikrozensus Erhebung 2019 bei durchschnittlich 38,6 m²/pro Person.
- Ein Mietkostenaufwand (inkl. Hausbetriebskosten und Steuern, aber ohne Heizung, ohne Mieterstrom, ohne Garage) von 30% des verfügbaren Einkommens wird seitens fair-finance als akzeptabel bzw. durchschnittlich eingestuft.
- Lt. Eurostat Definition liegt die Grenze zur Überbelastung bei > 40% des verfügbaren Nettoeinkommens.
- Als „günstig“ werden Wohnungen bezeichnet, deren Hauptmiete (+ BK) weniger als 70% des Durchschnitts beträgt.
Quelle: „momentum Quarterly, Zeitschrift für sozialen Fortschritt, 2019, Vol. 8, No. 4, p 183-197
- Besondere Umstände (zB. Verzicht auf Befristungen, im Mietzins inkludierte Sonderausstattungen, ein Erstbezug, eine besondere Lage, großzügige Gemeinschaftsflächen, besonders ökologischer Baustandard) haben Einfluss auf die Höhe der Miete und sollen berücksichtigt werden.

Auf Basis dieser Ausgangsüberlegungen sowie Recherchen zu Statistikdaten und Vergleichsrechnungen aus realen Mietzins- und Betriebskostenabrechnungen sowie nach Einbindung von Expert*innen wird folgende vereinfachte und pragmatische Vorgangsweise zur Bewertung der Leistbarkeit vorgeschlagen:

1. Als Bezugsgröße wird ein gewichtetes verfügbares Haushalts-Netto-Jahreseinkommen von 19.000 Euro fix angesetzt. Dies entspricht ca. 75% des äquivalisierten Medianhaushaltseinkommens in Österreich und liegt auf dem Niveau eines politisch diskutierten Mindestlohnes von ca. 1.500/Monat. Diese Größenordnung wird auch für Deutschland als passend betrachtet.
 2. Die durchschnittliche Referenzwohnfläche pro Person (zur Ermittlung des Referenz-Mietkostenansatzes) wird entsprechend der Micro-Zensuserhebung der Statistik Austria mit 38,6 m² angesetzt.
 3. Als Referenzgröße für die Brutto-Mietkosten (dh. Mietzins + Hausbetriebskosten + Umsatzsteuer) werden 30 % des reduzierten Medianeinkommens angesetzt.
 4. Als Grenze zur Überbelastung wird die Eurostat-Definition > 40% herangezogen.
 5. Als gut leistbar wird die 70% Schwelle bezogen auf den Referenzansatz angesetzt.
 6. Besondere Umstände werden über Boni berücksichtigt. Das sind: Verzicht auf Befristungen, im Mietzins inkludierte Sonderausstattungen, Erstbezug, besondere Lage, großzügige Gemeinschaftsflächen oder angebotene Services, besonders ökologische Bauweise.
- Aus diesen oben genannten Ansätzen 1-3 ergibt sich rechnerisch ein **Referenz-Brutto-Mietkostensatz** von **12,31 Euro/m²**, der in der Folge im fair-finance-rating als *durchschnittlich leistbar* eingestuft wird.
 - Aus Ansatz 4 ergibt sich die **Grenze für Überbelastung** mit **> 16,41 Euro/m²**.
 - Aus Ansatz 5 ergibt sich für **günstig** ein Schwellenwert von **< 8,61 Euro/m²**.

Der Messstandard (siehe Seite 75) orientiert sich an diesen Festlegungen.

Entsprechend Ansatz 6 werden zusätzlich nachfolgende Boni, sofern zutreffend, berücksichtigt:

Nr.	BONUS	Reduktion
1	<p align="center">Verzicht auf Befristungen (mind. 80% der Wohnungsmietflächen sind unbefristet)</p>	-2,50
2	<p align="center">Mietzins beinhaltet Sonderausstattungen im Vergleichswert von üblicherweise > ca. € 50,-/Monat (zB. Küche, Garagenplatz, zusätzlichen Abstellraum/Magazin) bei > 50% der Mietverträge zutreffend</p>	-0,50 pro Ausstattung
3	<p align="center">Erstbezug nach Neubau oder nach Sanierung von > 50% der im Objekt befindlichen Wohnungsmietflächen</p>	-1,00
4	<p align="center">Besondere Lage zentrale Stadtbezirke (in Wien Bezirke 1-9) oder besonders begehrte Lagemerkmale (zB. Seeblick, etc..)</p>	-1,00
5	<p>es existieren gemeinschaftlich nutzbare Flächen im Ausmaß von mind. 10m² pro im Objekt vorhandener Wohnung Beispiel: 18 Mikrowohnungen → 18 x 10 = 180m² Gemeinschaftsräume, Lounge, Gemeinschaftsküche, Hobbyraum, Gemeinschaftsgärten im Außenbereich, etc...</p> <p align="center">oder</p> <p>es gibt sonstige Service- oder Betreuungsangebote im Objekt (zB. betreutes Wohnen, serviced apartments, o.ähnl.)</p>	-1,00
6	<p align="center">sehr gute Energieeffizienz wenn das ff-Ratingergebnis in ff-Kriteriengruppe 2 (Energie)</p> <p align="center">kleiner < 4,0 ist kleiner < 3,0 ist kleiner < 2,0 ist</p> <p>(bessere Energieeffizienz bedeutet auch geringere Energiekosten für den Nutzer)</p>	-0,50 -1,00 -1,50

Anmerkung zu Befristungsbonus:

Bei Ankaufsbewertungen von Bestandsobjekten mit aktuell vorhandenen Befristungen kann der Bonus für Verzicht auf Befristungen gewährt werden, wenn vom neuen Eigentümer eine verbindliche schriftliche Absichtserklärung vorliegt, dass zukünftige Neuvermietungen im erforderlichen Mindestausmaß von > 80% aller Mietflächen unbefristet erfolgen werden. In diesen Fällen sind vom Gutachter bei der Berechnung des zu Grunde liegenden Bruttomietkostensatzes alle Mietzinse mit Befristungsabschlag fiktiv um 25% zu erhöhen.

Valorisierung:

Bei zukünftigen Bewertungen ab 12 Monate Zeitabstand zwischen Bewertungszeitpunkt und Inkrafttreten dieser Richtlinienversion (01/2021) ist ein zusätzlicher Valorisierungsbonus von -0,25 pro Jahr (entspricht ca. 2% des Referenzansatzes von € 12,31) abzuziehen.

Vorgangsweise bei der Bewertung einer konkreten Immobilie:

1. Ermittlung der Summe der durchschnittlichen Brutto-Mietkosten im Objekt (Quelle: Zinsliste). Diese setzen sich zusammen aus:
 - a. Hauptmietzins netto pro Monat (nur Wohnungen) inkl. fiktive Mieteinnahmen bei Leerstand (ohne Geschäftsmieten, ohne Garagenmieten, ohne vermietete Nicht-Wohnnutzungen)
 - b. Hausbetriebskosten (nur Wohnungen) (ohne Heizung, ohne Mieterstrom)
 - c. Umsatzsteuer aus HMZ und BK
2. Ermittlung der Summe der vermietbaren Wohnflächen, ohne Geschäftsflächen, ohne Garagen, ohne Nicht-Wohnnutzungen (Quelle: Zinsliste)
3. Berechnung der spezifischen durchschnittlichen Brutto-Mietkosten im Objekt pro m² vermietbarer Wohnfläche in Euro/m²
4. Berücksichtigung/Abzug der Boni, sofern zutreffend

Beispiel (Neubau):

- durchschnittliche spezifische Bruttomietkosten (nur Wohnen) im Objekt = Summe aus Nettomietzins + Hausbetriebskosten + USt. (ohne Nicht-Wohnnutzungen) Euro/m² 15,94
- mehr als 80% der Mietverträge sind unbefristet - 2,50
- Küche in Pauschalmietten inkludiert - 0,50
- Garagenplatz in Pauschalmietten inkludiert - 0,50
- Neubau, Erstbezug - 1,00
- Lage in Wien, 10. Bezirk ----
- keine nennenswerten Gemeinschaftsräume ----
- Neubau, sehr gute Energieeffizienz (ff-Ratingergebnis Gruppe 2 = 2,9) - 1,00
- Bewertungszeitpunkt März 2021, dh. keine Valorisierung ----

im rating zu bewertendes Ergebnis: 10,44
→ das bedeutet Ratingnote 3

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.4.2:

Rating	Ergebnis ff-Leistbarkeitsindikator		
	Neubau	Sanierung	Bestand
1	≤ 8,50		
2	≤ 10,00		
3	≤ 11,00		
4	≤ 12,00		
5	≤ 13,50		
6	≤ 15,00		
7	≤ 16,50		
8	≤ 18,00		
9	> 18,00		
10 Ausschluss	kein Ausschluss		

Bei Immobilien mit Nicht-Wohnnutzungen (dh. kein ganzjähriges Wohnen) wird dieses Kriterium nicht bewertet. Dies trifft auch auf Sonderformen von Wohnimmobilien zB. Studentenheime zu. Im Zweifelsfall ist vom Gutachter gemeinsam mit der fair-finance-Vorsorgekasse AG eine begründete Entscheidung betreffend der Anwendbarkeit dieses Kriteriums vorzunehmen.

3.4.3. Corporate Governance

Das fair-finance-Rating erfolgt nach der Punktezahl aus dem Zutreffen von nachfolgend beschriebenen Zuständen und Bedingungen, bezogen auf das gegenständliche Objekt bzw. Projekt:

Zustände positiv	Punkte
Es gibt unbefristete Mietverträge:	
mehr als 80 % der Mietverträge sind unbefristet	3
50% bis 80% der Mietverträge sind unbefristet	2
weniger als 50% der Mietverträge sind unbefristet	0
Die Immobilienbewirtschaftung orientiert sich an sozioökonomischen Konzepten und setzt zumindest in Teilbereichen Maßnahmen um, wie zB. <ul style="list-style-type: none"> • regelmäßige, von der Immobilienbewirtschaftung aktiv betriebene Kommunikation zwischen Mietern, Eigentümer und Verwaltung • aktive Beiträge zu Konfliktvermeidung und Mediationsangebote • Gemeinschaftsaktivitäten und Veranstaltungen in der Liegenschaft • provisionsfreier Zugang zu Mietwohnungen für benachteiligte Gruppen (zB. einkommensschwache Familien, Personen mit Migrationshintergrund, Alleinerziehende,) • flexible Zahlungsmöglichkeiten (für Mieter in wirtschaftlichen Schwierigkeiten) • Anstellung von Mietern als „HausbesorgerInnen“, die auch als Ansprechperson für andere Mieter im Haus zur Verfügung stehen • Kooperation der Immobilienbewirtschaftung mit Non-Profit Organisationen, die Wohnraum für Personen suchen, die selbständig am Wohnungsmarkt Schwierigkeiten haben eine Wohnung zu finden. oder ähnliche Maßnahmen	2
Es gibt aktive Formen der Mietermitbestimmung	1
Es gibt Formen des Sozialtransfers im Objekt	1
Es existieren s.g. „Soli-Wohnungen“ (Solidaritätswohnungen) im Objekt	1
Die Auftragsvergabe für laufende Betreuungs- und Wartungsarbeiten erfolgt überprüfbar anhand sozialer und nachhaltiger Kriterien an z.B. entsprechend zertifizierte und/oder vorbildliche Unternehmen	1

Die Auftragsvergabe für die Errichtung bzw. für Sanierungs- und Entwicklungsarbeiten erfolgt überprüfbar anhand sozialer und nachhaltiger Kriterien an z.B. entsprechend zertifizierte und/oder vorbildliche Unternehmen	1
Es sind (institutionelle) Mieter im Objekt, die Betreiber sozialer Einrichtungen oder mit sozialen Schwerpunkten bzw. mit Engagement für Gemeinwohl (oder ähnlich) sind	1
Bei Neubau oder Umbaumaßnahmen besteht oder bestand die Möglichkeit, dass die Betroffenen (u.a. Mieter, Nachbarn) in den Planungs- und Entwicklungsprozessen teilnehmen. Die Einbindung erfolgt(e) zumindest auf Ebene eines Dialoges	1
Der Projektentwicklungsprozess und die Planung sind für Partner, Akteure und Betroffene transparent und nachvollziehbar. Es gibt für die Betroffenen frei zugängliche Projektinformationen oder ein (halb)öffentliches Beteiligungsverfahren	1

Zustände negativ	
a) Es gibt Verdachtsmomente, dass die Immobilienprojektentwicklung oder das Sanierungsprojekt nur durch Korruption oder Bestechung ermöglicht wurde.	
b) Es gibt Anzeichen oder Verdachtsmomente, dass die am Neubau oder am Sanierungsprojekt federführend beteiligten Unternehmen Arbeitnehmerrechte und soziale Mindeststandards missachten oder umgehen. (Beispiel: Schwarzarbeit, illegale Beschäftigung, Sozialbetrug, ...)	
c) Es gibt Anzeichen oder Verdachtsmomente auf fragwürdige Praktiken zur Bestandsfreimachung oder Vertreibung von Mietern	

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.4.2:

Rating	Positiv: Anzahl der zutreffenden Punkte Negativ: Die Zustände a) oder b) oder c) sind zutreffend		
	Neubau	Sanierung	Bestand
1 – 2	> 5		> 3
3 – 4	4 bis 5		2 bis 3
5	2 bis 3		0 bis 1
6 – 7	0 bis 1		--
8 – 9	Negativ-Zustände vorhanden a) und/oder b) und/oder c)		c)
10 Ausschluss	Rating 10 wird nicht vergeben bzw. kein Ausschluss		

Sind gleichzeitig Negativkriterien und Positivkriterien zutreffend, dann gehen nur die Negativkriterien in das Rating ein.

Die Feinjustierung der Ratingnote erfolgt durch den Gutachter je nach Ausprägung der tatsächlich vorhandenen Situation.

Bewertet werden die zum Bewertungsstichtag bekannten Umstände und vorliegenden bzw. vorgelegten Informationen. Ohne Verdacht auf Fehlinformation oder Missstände erfolgt seitens des Gutachters keine eigene aktive Recherche.

3.4.4. Vermeidung negativer Umwelteinflüsse, positive soziale Rahmenbedingungen, Suffizienz



Beurteilt wird die Vermeidung negativer Umwelteinflüsse und u.a. die entsprechende Unterstützung der Bewohner bei der Reduktion von Energie- und Wasserverbrauch, Mülltrennung und die anschließende Wiederverwertung von Abfällen. Ebenso werden positive Rahmenbedingungen für das Sozialgefüge im direkten Wohnumfeld beurteilt und zusätzlich auf Suffizienz, also die Reduktion der Ansprüche auf das richtige Maß, geachtet. Das Konzept der Suffizienz hinterfragt traditionelle Nutzeransprüche und betrachtet alternative Wohnraumkonzepte.

Ab Version 3.0 wird dem Thema Versiegelung, Mikroklima, Überhitzung, Grünraum und Biodiversität besonderes Augenmerk geschenkt. Analog zu klima:aktiv wird ein von der Universität für Bodenkultur, Wien entwickelter Grün- und Freiflächenindikator eingeführt, in dem naturhaushaltswirksame Flächen wie zB. Gründächer, begrünte Fassaden, vorhandene Bäume u.s.w. in ihrem Verhältnis zur Grundstücksfläche bewertet werden.



Quelle: klima:aktiv-Kriterienkatalog 2020, Institut für Landschaftsplanung, BOKU Wien

Das fair-finance-Rating erfolgt nach der Punktezahl aus dem Zutreffen von nachfolgend beschriebenen Zuständen bzw. Einrichtungen, die im Gebäude bzw. im Nahbereich des Gebäudes vorhanden sind:

Zustände und Einrichtungen	Punkte
Durch das Objekt kommt es zu keiner <u>zusätzlichen</u> Bodenversiegelung. Bestandsobjekte und die Umnutzung bestehender Bausubstanz erfüllen diesen Punkt.	2
<p>Mikroklima, Grünraum und Biodiversität wird positiv beeinflusst.</p> <p>Versiegelungsgrad, Hausgärten, Gründächer, begrünte Fassaden sowie Baumbestand, Hecken und Gehölze sowie Wasserbecken und ähnl. werden durch den Grün- und Freiflächenindikator GFF bewertet.</p> <p>Details zur Berechnung des GFF siehe klima-aktiv Kriterienkatalog 2020.</p> <p style="text-align: right;">Grün- und Freiflächenindikator GFF $\geq 0,20$ 1 Grün- und Freiflächenindikator GFF $\geq 0,40$ 2 Grün- und Freiflächenindikator GFF $\geq 0,60$ 4 Grün- und Freiflächenindikator GFF $\geq 0,80$ 6</p>	
Mehr als 80% der Wohnungen verfügen über wohnungsinterne Abstellräume und/oder großzügige Kellerabteile (in Summe > 4m ²)	2
In den Allgemeinbereichen im Gebäude gibt es leicht zugängliche Räume oder Vorrichtungen (Behälter) für Mülltrennung	1
Im Umkreis von 200m ab Hauseingang gibt es leicht zugängliche Behälter für Mülltrennung (Müllsammelinseln)	1
Wassersparende Sanitärinstallationen sind in den Wohnungen vorhanden	1
Energiesparende Beleuchtung ist in den Gemeinflächen des Gebäudes bzw. im Erschließungsbereich und in den Außenanlagen (Gebäudezugänge, Garagen, Vorplätze, Keller, Stiegenhäuser, Waschraum, Müllraum, ...) vorhanden	1
Bewusste Wahl des Stromanbieters zur Vermeidung von Atomstrom, zumindest für den Allgemeinstrom im Gebäude	1
Möglichkeiten oder Räumlichkeiten oder Dienstleister für Reparaturarbeiten (Werkstätten, etc...) befinden sich im Haus bzw. in der Anlage	1
Arztordination oder Gesundheitsdienstleister befindet sich im Haus bzw. in der Anlage	1

Am Grundstück des Objektes oder im Umkreis von 100m ab Hauseingang gibt es einen Kinderspielplatz	1
Es ist ein Gemeinschaftsraum/Hobbyraum/Sauna/Dachterrasse/ etc... vorhanden	1
Es gibt Balkone, Loggien, Einzelgärten zur alleinigen Nutzung	1
Bei der Gestaltung der Außenanlagen wurde auf soziale Aspekte und auf Sicherheitsinteressen der Bewohner geachtet. Es liegt ein Planungskonzept vor das diese Aspekte thematisiert.	1
Bei Neubau oder Sanierung wird ein Konzept betreffend optimierter Baustellenlogistik umgesetzt (zB. Minimierung LKW-Fahrten, Wiederverwendung von Aushubmaterial, Abfallmanagement, ökologische Baustelle, etc...)	1
Die Qualität der Bauakustik (Trittschall und Luftschall zwischen den Einheiten) wird/wurde gemessen. Es liegen entsprechende Prüfberichte vor, die eine den gesetzlichen Mindestanforderungen entsprechende Qualität oder besser dokumentieren.	1
Es gibt attraktive Begegnungszonen vor dem Objekt oder in unmittelbarer Nachbarschaft (zB. weil Standort in historischem Stadtzentrum oder in Fußgängerzone, ...)	1
Eine Aktivität im Zusammenhang mit „Kunst am Bau“ wurde umgesetzt	1

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.4.3:

Rating	Anzahl vorhandener Zustände bzw. Einrichtungen		
	Neubau	Sanierung	Bestand
1 – 2	10 oder mehr		
3 – 4	8 bis 9		6 bis 9
5	6 bis 7		4 bis 5
6 – 7	3 bis 5		0 bis 3
8 – 9	0 bis 2		--
10 Ausschluss	Rating 10 wird nicht vergeben bzw. kein Ausschluss		

3.4.5. Gebäudezertifizierungen, Dokumentation

Im Falle eines geplanten Neubaus oder einer umfassenden Sanierung wird eine zertifizierbare Umsetzung des Projektes nach einem der heute marktgängigen Gebäudezertifizierungssystemen (zB. LEEDs, Bream, ÖGNI, ÖGNB, DGNB, n-Wert, klima:aktiv, Passivhaus, BNB_Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen, DIN EN 15643 – Nachhaltiges Bauen, Greenproperty, GRESB_Global Real Estate Sustainability Benchmark, imug_Nachhaltigkeitsmonitor für Immobilien, NaWoh_Nachhaltiger Wohnungsbau, etc. ...) angestrebt.

Die mögliche Zertifizierbarkeit soll angestrebt werden. Eine abgeschlossene Zertifizierung ist nicht generell zwingend erforderlich, verbessert aber das Rating.

Ob eine erfolgreiche Zertifizierbarkeit für ein Gebäudezertifizierungssystem wahrscheinlich ist, ist von einem externen Gutachter abzuschätzen. Eine entsprechende Bestätigung zur Einschätzung der Zertifizierbarkeit ist vom Planer einzuholen und vorzulegen.

Die Feinabstufung der Ratingnote wird vom Gutachter je nach Ausprägung der tatsächlich vorhandenen Zertifizierungen und deren Ergebnissen vergeben.

fair-finance-Messtandard für das Rating von Pkt. 3.4.4:

Rating	weitere Gebäudezertifizierungen vorhanden		
	Neubau	Sanierung	Bestand
1 – 2	Zertifikat in höchster Stufe (zB. klima:aktiv Gold) vorhanden		wird im Bestand nicht bewertet
3 – 4	Zertifikat(e) vorhanden		
5	Zertifizierbarkeit wahrscheinlich		
6 – 7	Keine Zertifizierbarkeit gegeben oder keine Einschätzung vorliegend		
8 – 9	Rating 8 bis 10 wird nicht vergeben bzw. kein Ausschluss		
10 Ausschluss			

4. Chance auf Umsetzung nachhaltiger Sanierungsmaßnahmen

Der Zustand der Bausubstanz im Bestand muss differenziert beurteilt werden. Ein aktuell schlechter (energetischer) Zustand der Gebäudehülle kann u.U. eine große Chance für eine nachhaltige Sanierung darstellen.

Umgekehrt stehen u.U. in jüngerer Vergangenheit umgesetzte (Teil-) Sanierungsmaßnahmen, die ev. nur in mittelmäßiger oder schlechter Qualität durchgeführt wurden, einer nachhaltigen, hochwertigen Gesamtsanierung kurz- oder mittelfristig im Wege.

Folgender worst-case in einer Kaufentscheidung sollte vermieden werden: Objekt hat schlechte Bewertungsergebnisse in den Kriteriengruppen 2 und/oder 3 und besitzt zudem kein kurz- oder mittelfristiges nachhaltiges Sanierungspotential.

Ziel der gegenständlichen Beurteilung ist daher die Abschätzung des frühesten Zeitpunktes für den nächsten sinnvollen Sanierungsschritt, ohne früher getätigte Investitionen (vor Ablauf deren gewöhnlichen Lebensdauer) zu zerstören.

Es soll der Zeitpunkt für die Chance zur Durchführung einer nachhaltigen Sanierung des Bestandsobjektes visualisiert werden.

Beispiel:

	Zeitpunkt der letzten Renovierung	Thermische Qualität heute	energetisches Verbesserungspotential	frühester Zeitpunkt nächster sinnvoller Sanierungsschritt <small>(ohne alte Investition zu zerstören)</small>	Chance zur nachhaltigen Sanierung
Fassade	1980	schlecht	groß	glz. mit Fenster	in 10 - 15 Jahren <small>(Teilsanierung sofort)</small>
Fenster	1995	mittel	mittel	10-15 Jahre	
Dach	1980	-	-	10-15 Jahre	
Oberste Decke	Baujahr	schlecht	groß	sofort	
Kellerdecke	Baujahr	schlecht	mittel	sofort	

Es erfolgt an dieser Stelle keine Bewertung. Die Angabe der Zeitpunkte für die Chance zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erfolgt informativ in Textform.

5. Erfüllungsgrad klima:aktiv Mindestkriterien

Ältere (ev. noch unsanierte) Bestandsgebäude erfüllen zum Zeitpunkt der Bewertung ggf. noch nicht alle klima:aktiv Mindestkriterien. Ziel ist das mittelfristige Heranführen der (unsanierten) Bestandsimmobilie zu einem nachhaltig sanierten Objekt.

Die zukünftig anstehenden Sanierungsschritte sollen für nachhaltige Maßnahmen genützt werden und zu einer Verbesserung des Nachhaltigkeitsratings führen.

Im Sinne der Festlegungen in der Richtlinie UZ 49 ist der aktuelle Erfüllungsgrad der klima:aktiv-Basiskriterien darzustellen und festzuhalten, welche plausiblen Maßnahmen getroffen werden, damit alle klima:aktiv-Mindestkriterien in Zukunft erfüllt werden. Dafür ist ein nach Zeithorizont strukturierter Sanierungsfahrplan zu erstellen.

6. Empfehlungen

Im ergänzenden Bericht zum Nachhaltigkeitsreport sollen, sofern zutreffend, Empfehlungen zu realistischen Verbesserungsmöglichkeiten angeführt werden.

7. Reporting

Das Reporting erfolgt in Form des 2-seitigen fair-finance-Nachhaltigkeitsreports im einheitlichen vorgegebenen Layout, abgestimmt auf Gebäudeeinstufung (Neubau, Sanierung, Bestand).

Der Nachhaltigkeitsreport wird ggf. durch einen Bericht ergänzt.

Nachfolgend ein Beispiel:

fair-finance-Nachhaltigkeitsreport

Immobilienrating NH/.../.../2020, erstellt am 07.11.2020

Objekt: A-1100 Wien, MUSTEROBJEKT

Gebäudetyp:	Wohnhausanlage
zu beurteilen als:	Neubau
Hauptnutzung:	Wohnen
Baujahr:	2021
bewerteter Gebäudeteil:	gesamte Anlage
Anzahl Einheiten/Tops:	48 Wohnungen
Besonderheiten:	
Bewertungsgrundlage:	Erläuterungen "fair-finance-rating Nachhaltige Immobilien" (Version 3.1, November 2020)



Beispiel für rating report
Vorbereitung PLANUNG

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 1.1.2020).

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
Kriteriengruppe 1 (Standort)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	25%
Kriteriengruppe 2 (Energie)	1,8										25%
Kriteriengruppe 3 (Ressourcen)					5,4						25%
Kriteriengruppe 4 (Ethik)	1,7										25%
Gesamtrating		2,9									100%

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

Chance für nachhaltige Sanierungsmaßnahmen	Neubau
---	--------

Erfüllungsgrad klima.aktiv Basiskriterien 	Es wird unterstellt, dass die entsprechenden Mindestvorgaben aller klima:aktiv-Kriterien im Zuge der Umsetzung erfüllt werden und alle Nachweise bis zur Fertigstellung vorgelegt werden.
---	---

fair-finance-Nachhaltigkeitsreport

Immobilienrating NH/...../2020, erstellt am 07.11.2020

Objekt:

A-1100 Wien, MUSTEROBJEKT

Kriteriengruppe 1

Standort		Beurteilung lt. Mess-Standard (dargelegt in fair-finance-Erklärungen, Vers. 3.1)										klima:aktiv Basiskriterium	Gewichtung inkl. Zweitgewichtung	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		erfüllt ja/nein	Teilkriterium
1.1	Infrastruktur im Nahbereich		2									ja	42%	25%
1.2	Naturgefahren, Altlasten und Immissionen (Höhere Gewalt)			3							kein klima:aktiv Basiskriterium	14%		
1.3	Lärmbelastung und Schallschutz					5						9%		
1.4	Barrierefreiheit			3								18%		
1.5	Abstellplätze für Kinderwagen und Gehhilfen					5						2%		
1.6	Fahrradabstellplätze	1										16%		
Ergebnis für das Standort-Rating:		2,5											100%	

Kriteriengruppe 2

Energie		Beurteilung lt. Mess-Standard (dargelegt in fair-finance-Erklärungen, Vers. 3.1)										klima:aktiv Basiskriterium	Gewichtung inkl. Zweitgewichtung	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		erfüllt ja/nein	Teilkriterium
2.1	Heizwärmebedarf (lt. EA)		2									ja	27%	25%
2.2	Primärenergiebedarf aus Betrieb/Heizung		2								ja	21%		
2.3	CO ₂ -Emissionen aus Betrieb/Heizung (lt. EA)	1									ja	32%		
2.4	Nutzung alternativer Ressourcen (PV, Solar, Wind, E-Mobilität)		2								kein klima:aktiv Basiskriterium	16%		
2.5	Thermischer Komfort im Sommer					5					ja	1%		
2.6	Lebenszykluskosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung			3							ja	2%		
2.7	Energieverbrauchsmonitoring				4						?	2%		
Ergebnis für das Energieeffizienz-Rating:		1,8											100%	

Kriteriengruppe 3

Ressourcen und ev. Problemstoffe		Beurteilung lt. Mess-Standard (dargelegt in fair-finance-Erklärungen, Vers. 3.1)										klima:aktiv Basiskriterium	Gewichtung inkl. Zweitgewichtung	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		erfüllt ja/nein	Teilkriterium
3.1	Bauökologie, OI3-Klassifizierung						6					ja	40%	25%
3.2	Nachwachsende Rohstoffe, vorh. Problemstoffe?					5					ja	20%		
3.3	Bauausführung (Luftdichtigkeit, blower-door)				4						?	5%		
3.4	Bauausführung (Raumluftqualität, Summe VOC, Formaldehyd)					5					?	20%		
3.5	Drittverwendungsfähigkeit								6		kein klima:aktiv Basiskriterium	10%		
3.6	Entsorgungsindikator E10				4						kein klima:aktiv Basiskriterium	5%		
Ergebnis für das Ressourceneffizienz-Rating:		5,4											95%	

Kriteriengruppe 4

Ethik und Transparenz		Beurteilung lt. Mess-Standard (dargelegt in fair-finance-Erklärungen, Vers. 3.1)										klima:aktiv Basiskriterium	Gewichtung inkl. Zweitgewichtung	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		erfüllt ja/nein	Teilkriterium
4.1	Mieterschaft (Analyse betreffend Mieter mit Negativkriterien)	1										kein klima:aktiv Basiskriterium	75%	25%
4.2	Leisbarkeit				4						6%			
4.3	Corporate Governance					5					6%			
4.4	Vermeidung negativer Umwelteinflüsse, soziale Bedingungen			3							11%			
4.5	Gebäudezertifizierungen, Dokumentation					5					3%			
Ergebnis für das Ethik- und Transparenz-Rating:		1,7											100%	

8. HISTORIE

Änderungen gegenüber Vorversionen

An dieser Stelle werden nur die Vorversionen genannt, die zu früheren Zeitpunkten als Bewertungsgrundlage in Kraft waren. Zwischenstufen bzw. Arbeitsversionen aus der laufenden Weiterentwicklung sind keine freigegebenen Grundlagendokumente und werden hier nicht genannt.

8.1. Änderungen in Version 2.5 (Juli 2016) gegenüber Version 1.8 (Sept. 2015)

Die Fassung in Version 2.5, Juli 2016 war die Weiterentwicklung der Ursprungsfassung Version 1.8, September 2015. Folgendes wurde grundlegend geändert:

- Umstellung auf ein Rating-System mit Ausweisung eines zusammenfassenden Gesamtergebnisses anstelle einer rein qualitativen Bewertung
- Anpassung und Ergänzung der Teilkriterien an die Vorgaben im Österreichischen Umweltzeichen UZ 49 "Nachhaltige Finanzprodukte" (Stand 1.1.2016) und der klima:aktiv-Basiskriterien (Version 1.1, März 2014)
- Ersatz des Gesamtenergieeffizienzkennwert (PET-Level) durch die Einzelwerte HWB, PEB und CO₂. (Anmerkung: in klima:aktiv müssen die energetischen Einzelkenngrößen lt. Energieausweis bewertet werden. Um Doppelgleisigkeit zu vermeiden wird auf die bisherige kumulierte Betrachtung verzichtet.)
- Berücksichtigung der „ökologischen Abschreibung“ in der Ermittlung des OI3-Kennwertes
- Definitionen und Differenzierung für „Neubau“, „Sanierung“ und „Bestand“
- Festlegung von Messstandards für „Neubau“, „Sanierung“ und „Bestand“
- Layout-Anpassung des Nachhaltigkeitsreports

8.2. Änderungen in Version 2.8 (März 2018) gegenüber Version 2.5 (Juli 2016)

Die Fassung in Version 2.8, März 2018 war die Weiterentwicklung von Version 2.5 vom Juli 2016. Folgendes wurde in der Version 2.8 geändert:

- Pkt. 2.4 Definition Neue Zubauten und Erweiterungen:
Präzisierung der Definition. Darstellung der Gesamtergebnisse als Mittelwert, gewichtet nach Nutzflächen.
- Pkt. 2.6 Gebäudeeinstufung bei Folgebewertungen:
Präzisierungen im Text.
- Pkt. 2.13 Geltende Grundlagendokumente:
Hinweis, dass grundsätzlich die „klima:aktiv Basiskriterien 2014“ gelten, jedoch in Teilbereichen alternativ auch auf die aktuelleren Bestimmungen im „klima:aktiv Kriterienkatalog für Wohnbauten 2017“ abgestellt werden darf.
- Pkt. 2.13 Geltende Grundlagendokumente:
Ersatz der „Grundsätzlichen Richtlinie nachhaltiger Vermögensveranlagung“ durch „Nachhaltige Veranlagungsrichtlinie“ der fair-finance Vorsorgekasse AG idgF.
- Pkt. 3.1.2 Altlasten, Immissionen
Präzisierungen betreffend vorhandene Gefährdungen, die im Zuge von Neubau oder Sanierung entfernt werden
- Pkt. 3.1.3 Lärmbelastung
Präzisierungen in der Tabelle der Ratingstufen
- Pkt. 3.1.4 Barrierefreiheit
Bei „Neubau“ Berücksichtigung der Mindestanforderungen der Bauordnungen des jeweiligen Bundeslandes, Bezugnahme auf OIB-Richtlinie 4 (anstatt ÖNORM B 1600).
- Pkt. 3.2 Energieeffizienz:
Berücksichtigung der Umstellung im Baurecht von OIB-Richtlinie 6, Ausgabe 2011 auf Ausgabe 2015. Anpassung der geänderten Begriffe lt. Energieausweis und Anpassung bzw. Ergänzung der Grenzwerte für Energiekennwerte.

- Pkt. 3.2.1 Heizwärmebedarf:
 - Alternative Beurteilung nach Referenzklima oder auch Standortklima möglich
 - Vorgangsweise bei Mischnutzungen (Wohnen/Geschäfte)
 - Ergänzung der klima:aktiv Anforderungswerte lt. Kriterienkatalog 2017
- Pkt. 3.2.2 Primärenergiebedarf aus Heizung:
 - Ausschluss von Öl- und Gasheizung im Neubau,
 - Anpassung der Mindestanforderungen und Bestwerte lt. Kriterienkatalog 2017, mit der Mindestanforderung wird Ratingstufe 4 (statt 5) erreicht
- Pkt. 3.2.3 CO₂ -Emissionen aus Heizung:
 - Ausschluss von Öl- und Gasheizung im Neubau,
 - Anpassung der Mindestanforderungen und Bestwerte lt. Kriterienkatalog 2017 mit der Mindestanforderung wird Ratingstufe 4 (statt 5) erreicht
- Pkt. 3.2.7 Energieverbrauchsmonitoring:
 - Präzisierung der klima:aktiv Anforderung bei Sanierung (erst bei BGF > 1.000 m²)
- Pkt. 3.3.2 Ressourcen und Gesundheit:
 - Berücksichtigung von Maßnahmen im Themenbereich „Elektrosmog“ in Pkt. 3.3.2, Teil 1 als Positivmaßnahme
- Pkt. 3.3.4 Raumlufthaltigkeit (VOC, Formaldehyd):
 - Anpassung der klima:aktiv Anforderungen bei Neubau lt. Kriterienkatalog 2017, Anforderungen gelten jedoch erst bei BGF > 2.000 m²,
 - mit der Mindestanforderung wird Ratingstufe 5 (statt 6-7) erreicht,
 - Ergänzung mit Tabellenwerten für BGF < 2.000m²
- Pkt. 3.1.5 Drittverwendung
 - Präzisierung im Text.
- Pkt. 3.4.1 Ethik und Transparenz:
 - Ergänzungen zum Umgang mit den Themen Gastronomie, Alkoholausschank bzw. -verkauf und vereinzelt aufgestellten Glücksspielautomaten
- Pkt. 3.4.3 Vermeidung negativer Umwelteinflüsse:
 - Einfügung von drei Maßnahmen zum Themenbereich „Biodiversität, Boden“. Damit wird einer Auflage des VKI bzw. des Österreichischen Umweltzeichens entsprochen.

8.3. Änderungen in Version 2.11 (Mai 2019) gegenüber Version 2.8 (März 2018)

Die Fassung in Version 2.11, Mai 2019 war die Weiterentwicklung von Version 2.8 vom März 2018. Änderungen waren vorwiegend Ergänzungen, die eine Anwendung der bestehenden Ratingsystematik auch bei Objekten in Deutschland erleichtern sollte. Folgendes wurde in der Version 2.11 (gegenüber Version 2.8) geändert:

- Wo es sinnvoll oder erforderlich war, wurde die Beschreibung der Vorgangsweise nach Standort des Bewertungsobjektes gesplittet und ggf. getrennt beschrieben
A = Austria/Österreich
D = Deutschland
- Pkt. 2 Definitionen:
 - Anpassung an die Publikation „*KLIMAAKTIV und die Anwendung in der Umweltzeichen Richtlinie 49, Version 2018*“, 1. Auflage, datiert 10.06.2018 wie folgt:
 - bei Neubau: Änderung auf 5 Jahre (statt 3 Jahre)
 - bei Sanierung: Änderung auf 5 Jahre (statt 3 Jahre)
 - bei Zubauten und Erweiterungen: Änderung auf 5 Jahre (statt 3 Jahre)
 - neu: Pkt. 2.9 Umgang mit Objekten bestehend aus mehreren Baukörpern
- Pkt. 3.1.2 Naturgefahren, Alllasten und Immissionen:
 - Ergänzung von Radonbelastung am Standort,
 - abgestufte Beurteilung von Mobilfunksendeanlagen in der Nachbarschaft
- Pkt. 3.1.4 Barrierefreiheit:
 - Neufassung/Ergänzung Messstandard für Objekte in Deutschland
- Pkt. 3.1.3 Umgebungslärm:
 - Ergänzung zur Vorgangsweise bei stark unterschiedlichen Lärmimmissions-situationen (zB. laute Straßenseite und ruhiger Hof)
- Pkt. 3.1.6 Fahrradabstellplätze:
 - Präzisierung im Neubau betreffend überdachte Ausführung und Plätze in Tiefgarage

- Pkt. 3.2.1 und 3.2.2 und 3.2.3 Energiekennzahlen:
Ergänzung der Mindestanforderung für Sanierung bei Gebäuden unter Denkmalschutz, Hinweis auf klima:aktiv Ausnahmeregelung bei Gasheizungen im Neubau, Beschreibung einer alternativen vereinfachten Vorgangsweise zur Nutzung bestehender EnEV-Berechnungsergebnisse (Energieausweis Deutschland) und deren Umrechnung auf vergleichbare OIB-Kenngrößen bei Objekten in Deutschland
- Pkt. 3.2.4 Alternative Ressourcen:
Änderung Überschrift („Nutzung alternativer Ressourcen“ statt „Aktive solare Systeme“), Ergänzung mit E-Tankstelle und Brauchwassernutzung, Differenzierung der Anforderungen im Messstandard
- Pkt. 3.2.5 Thermischer Komfort im Sommer:
Konkretisierung der Anforderungen für Neubau und Sanierung in den Ratingstufen 1-5, Ergänzung Nachweismöglichkeiten lt. DIN-Norm
- Pkt. 3.4.4 Gebäudezertifizierungen:
Ergänzung mit in Deutschland gängigen Systemen (zB. DGNB, n-Wert, ...)

Nachhaltige Immobilienkdarlehen

[Version 1.6 / Mai 2021]

Anforderungen für die Vergabe von Darlehen zur
Finanzierung von Immobilienprojekten auf Basis der
Nachhaltigkeitsrichtlinie für Immobilien von fair-finance

Einleitung, Vorwort

Diese fair-finance Anforderungen für die Vergabe von Darlehen zur Finanzierung von Immobilienprojekten orientieren sich am fair-finance Ratingsystem für nachhaltige Immobilien.

Mit der Erfüllung der Anforderungen des Basis-Standards wird ein Mindestniveau betreffend Nachhaltigkeit erreicht, das von den zu finanzierenden Objekten in jedem Fall zu erfüllen ist. Die erhöhten Standards „Silber“ und der „Goldstandard“ dokumentieren die signifikante Übererfüllung des Mindestniveaus.

Die Anforderungen wurden in Form einer Checkliste erstellt, so dass diese kostenfrei zur Selbsteinschätzung und „Selbstauskunft“ von Darlehenswerbern verwendet werden kann.

Die einfach gehaltene Form der Abfragen ermöglicht eine über Österreich hinausgehende Anwendbarkeit und zielt v.a. auf Projekte in der D-A-CH Region ab. Wenngleich diese Anforderungen ebenso wie das fair-finance Ratingsystem für nachhaltige Immobilien vor allem auf Wohnimmobilien fokussiert, ist eine Abbildung von Objekten mit anderen Nutzungen möglich.

Aufgrund von getroffenen Vereinfachungen kann das Ergebnis der gegenständlichen Bewertung nicht als Nachweis für das Erreichen von klima:aktiv-Anforderungen oder von Anforderungen des österreichischen Umweltzeichens UZ 49 Nachhaltige Finanzprodukte herangezogen werden.

Für den Fall, dass das zu finanzierende Projekt später in einen nach UZ 49 zertifizierten Immobilienfonds aufgenommen werden soll, sind die hier beschriebenen Mindestanforderungen nicht ausreichend. Für die Aufnahme in den fair-finance real estate sustainable Funds muss jedenfalls ein vollumfängliches fair-finance rating durchgeführt werden.

Betreffend anzuwendender Grundlagen, Hintergrundinformationen und Nachweisverfahren wird auf das Dokument „Erläuterungen_fair-finance-rating-nachhaltige-Immobilien“ (ab Version 3.1) und die darin genannten Bezugsdokumente sowie die fair-finance Veranlagungsrichtlinie i.d.g.F. verwiesen. Siehe: <https://www.fair-finance.at/service/downloads>

Für Rückfragen, Beratung und Hilfestellung kann der unabhängige Immobiliensachverständige und Nachhaltigkeitsexperte DI Erich Reiner (info@reiner.at Tel. 0664 / 3906478) kontaktiert werden.

Wien, 08.05.2021

A) Basis-Standard

1. Standort, Infrastruktur, Mobilität der Bewohner, Naturgefahren, Immissionen

1.1. Infrastruktur im Nahbereich, Schutzgebiete

- Mindestens zwei Einrichtungen der täglichen Grundversorgung und mindestens eine Haltestelle des öffentlichen Verkehrs (mit Mindesttaktung 60min) müssen im Umkreis von 1000 m Luftlinie (ab Grundstücksgrenze) vorhanden sein.
- Das Baugrundstück befindet sich nicht in einem als „schützenswert“ ausgewiesenem Gebiet/Biotop (mit oder ohne rechtlichem Schutz)

Durch Ankreuzen wird bestätigt, dass diese Anforderungen beim gegenständliche Immobilienprojekt eingehalten werden.

1.2. Naturgefahren, Altlasten und Immissionen (Höhere Gewalt)

- Das Grundstück steht nicht im Verdachtsflächen- und Altlastenkataster und es gibt keine bekannten Altlasten
oder sofern zutreffend:
 - ggf. vorhandene Kontaminierungen werden vollständig saniert
- Keine Mobilfunksendeanlage direkt auf dem Grundstück
- Es sind keine bzw. max. zwei der folgenden Gefährdungen am Grundstück oder in unmittelbarer Nachbarschaft im Umkreis von 100 m Luftlinie (ab Grundstücksgrenze) vorhanden.
Vorhandene Gefährdungen/Immissionen (falls zutreffend) bitte markieren:
 - Hochwasserrisiko (HQ 100, HQ 30) vorhanden
 - Gefährdung durch Muren und Hangrutschungen
 - Gefährdung durch Lawinen oder Schnee
 - Geruchsbelästigung vorhanden
 - Gasleitungen am Grundstück vorhanden
 - Hochspannungsleitungen am Grundstück vorhanden
 - Funkanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden
 - Trafoanlage am Grundstück vorhanden
 - Hohe Radonbelastung am Standort (Radonschutzgebiet)
 - sonstige offensichtliche Gefährdung oder Immission, wenn zutreffend, bitte angeben:

Durch Ankreuzen wird bestätigt, dass die jeweilige Anforderung beim gegenständliche Immobilienprojekt eingehalten wird.

1.3. Lärmbelastung

- Der Umgebungs-Lärmpegel in der Nacht beträgt max. ≤ 70 dB.
Folgende Lärmquellen sind zu prüfen:
- Straßenverkehr
 - Eisenbahn
 - Flugverkehr
 - Industrie
- Quellen: Lärmkarten (zB. <http://www.laerminfo.at/karten.html>) oder Messgutachten.

- Der Umgebungslärmpegel ist höher als 70 dB, aber es handelt sich nicht um ein Wohnprojekt.

Durch Ankreuzen wird bestätigt, dass diese Anforderung beim gegenständliche Immobilienprojekt eingehalten wird.

1.4. Barrierefreiheit

- Das Bauprojekt wird so geplant und ausgeführt, dass alle geplanten Nutzungseinheiten barrierefrei erreichbar sind

Durch Ankreuzen wird bestätigt, dass diese Anforderung beim gegenständliche Immobilienprojekt eingehalten wird.

1.5. Abstellplätze für Kinderwägen und Fahrräder

- Die Errichtung von Abstellplätzen für Fahrräder und ggf. Kinderwägen (nur bei Wohnobjekten) in einem je nach Nutzungstyp adäquaten Mindestanzahl wird vertraglich zugesichert. Bei Wohnobjekten gilt als Mindestmaß für Fahrradabstellplätze ein Stellplatz pro 30m² Wohnnutzfläche. Bei Gewerbeobjekten entspricht das Mindestmaß für Fahrradabstellplätze 25 % der Anzahl der zukünftig Beschäftigten.

Durch Ankreuzen wird bestätigt, dass die zutreffende Anforderung beim gegenständliche Immobilienprojekt eingehalten wird.

2. Energieeffizienz, Thermischer Komfort, Nutzung erneuerbarer Energie

2.1. Heizwärmebedarf HWB (lt. Energieausweis)

- Der rechnerische Heizwärmebedarf (oder vergleichbarer Energieeffizienzkennwert) des geplanten Objektes liegt um mind. 10% unter den baurechtlichen Anforderungen am jeweiligen Projektstandort oder die Mindestanforderung für den Heizwärmebedarf lt. den österreichischen klima:aktiv Basiskriterien 2020 wird eingehalten.

Durch Ankreuzen wird bestätigt, dass diese Anforderung beim gegenständliche Immobilienprojekt eingehalten wird.

2.2. Heizsystem

- keine Öl- oder Gasheizung (Ausnahme: 100 % Biogas)

Ausnahme:

Gasheizung ist zulässig, wenn ein gültiger Liefervertrag über 100 % Biogas (grünes Gas) unterfertigt und vorgelegt wird.

Durch Ankreuzen wird bestätigt, dass diese Anforderung beim gegenständliche Immobilienprojekt eingehalten wird.

2.3. Solare/Alternative Einrichtungen (PV, Solarthermie, Wind, ...)

- Die Errichtung von mindestens **einer** zusätzlichen alternativen energierelevanten Einrichtung wird vertraglich zugesichert.

Dazu zählen:

- Thermische Solaranlage
- Photovoltaikanlage
- Windkraftanlage
- Elektro-Tankstellen für Pkw und/oder für Fahrräder
- Mieterstrom-Modell
- Brauchwassernutzung
- Komfortlüftungsanlage
- oder sonstiges alternatives/innovatives System/Einrichtung, wenn ja, welches:

.....

Heizung mit Biomasse (Holz/Pellets/Biogas), Fernwärme oder Wärmepumpe ist hier nicht gemeint. Es geht um die Umsetzung von zusätzlichen solaren bzw. alternativen, innovativen Systemen.

Zutreffende Einrichtungen bitte ankreuzen oder angeben.

Durch Ankreuzen wird bestätigt, dass diese Anforderung beim gegenständliche Immobilienprojekt eingehalten wird.

3. Baustoffe, Ausschluss von Problemstoffen und klimaschädlichen Substanzen

Die Vermeidung aller nachfolgend genannten Materialien wird vertraglich zugesichert:

- Keine PVC-Fenster
- Keine PVC-Bodenbeläge
- Keine PVC-Folien oder PVC-Abdichtungsbahnen
- Keine PVC-Tapeten und Wandverkleidungen
- Kein Tropenholz (außer mit FSC- oder PEFC-Zertifikat)
- Keine Sibirische Lärche zB. bei Terrassenrost (außer FSC- oder PEFC-Zertifikat)
- Keine asbesthaltigen Produkte
- Keine Produkte, die HFKW enthalten oder mit deren Hilfe hergestellt wurden, dies betrifft u.a. z.B.:
 - XPS-Dämmplatten
 - Montageschäume
 - PU/PIR Dämmstoffe
 -

Anmerkung:

XPS-Dämmplatten, PU-Schäume, PU/PIR-Dämmstoffe sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Es ist jedoch zu bestätigen, dass diese Produkte kein HFKW enthalten bzw. ohne HFKW hergestellt wurden.

Durch Ankreuzen wird bestätigt, dass diese Anforderung beim gegenständliche Immobilienprojekt eingehalten wird.

4. Ethik, Transparenz

4.1. Vorgesehene Zielgruppe der Nutzer / Käufer / Mieter

- Die vorgesehenen späteren Nutzer/Mieter/Käufer des geplanten Immobilienprojektes sind nicht in Bereichen tätig, auf die die Negativkriterien für Unternehmen und Institutionen der fair-finance Veranlagungsrichtlinie i.d.g.F. zutreffen. Dies betrifft Unternehmen/Institutionen mit Berührung zu folgenden Bereichen:
- Biozide (extremely or high hazardous)
 - Gentechnik
 - Atomenergie, Erdgas und Erdöl, Kohle
 - kontroverse Rohstoffgewinnung
 - kontroverses Umweltverhalten, Unternehmen mit Risikoaktivitäten
 - Missachtung von Umweltgesetzgebung oder ökolog. Mindeststandards
 - Verstoß gegen Arbeitsrechte und Menschenrechte
 - Ausbeuterische Kinderarbeit
 - Bilanzfälschung, Korruption
 - Aggressive Steuervermeidung
 - Verbrauchende Embryonenforschung
 - Tierversuche
 - Glückspiel
 - Alkohol und Tabak
 - Pornografie
 - Waffen und Rüstung

Diese Vorgabe betrifft Unternehmen und Institutionen. Private Wohnungskäufer bzw. private Mieter von Wohnungen sind von dieser Prüfung ausgenommen. Details zu diesen Vorgaben können der fair-finance Veranlagungsrichtlinie i.d.g.F. entnommen werden. Die Erfüllung dieser Vorgabe wird vertraglich zugesichert.

Durch Ankreuzen wird bestätigt, dass bei gegenständlichem Immobilienprojekt keine der genannten Ausschlussgründe zutreffen.

B] Erhöhter Standard (Silber)

Erhöhter Standard (Silber) wird erreicht, wenn zusätzlich zur Erfüllung aller Mindestanforderungen des Basis-Standards

- der rechnerische Heizwärmebedarf (oder vergleichbarer Energieeffizienzkennwert) des geplanten Objektes um **mind. 15 %** unter den baurechtlichen Anforderungen am jeweiligen Projektstandort liegt oder die Mindestanforderung für den Heizwärmebedarf lt. den österreichischen klima:aktiv Basiskriterien 2020 eingehalten wird.

und

mindestens 2 der folgenden Anforderungen zum Zeitpunkt der Bewertung lt. Planung erfüllt sind und deren Umsetzung vertraglich zugesichert wird:

- Tragende Baukonstruktion wird zu mind. 50 % in Holzbauweise umgesetzt
- Tragende Baukonstruktion besteht zu mind. 50 % aus bestehender Bestandskonstruktion, die weiterhin verwendet wird
- E-Ladeinfrastruktur wird umgesetzt, wobei mind. 20 % aller geplanten PKW-Stellplätze und mind. 20 % aller Fahrradstellplätze mit E-Ladeinfrastruktur ausgestattet werden.
- Außer E-Ladeinfrastruktur werden zwei oder mehr weitere solare/alternative energierelevante Einrichtungen lt. Pkt. 2.3 (zB. PV, Thermische Solaranlage, Wind, Brauchwasser, etc....) umgesetzt. Geplant sind:
1) 2)
- Alle Elektroinstallationen werden konsequent PVC-frei ausgeführt.
- Umsetzung ausgeprägter Grün- und Freiflächen. Der Grün- und Freiflächenindikator [GGF], berechnet entsprechend dem österreichischen klima:aktiv Kriterienkatalog 2020, beträgt mind. GGF $\geq 0,40$.
- Das Bauvorhaben basiert auf einem Konzept zu Klimaneutralität in Errichtung und Betrieb. Ein ausgearbeitetes Konzept liegt als Teil der Planung vor.

oder:

- Alternative Möglichkeit:

Erhöhter Standard (Silber) wird alternativ auch erreicht, wenn ein vollständiges fair-finance-Nachhaltigkeitsrating (ab Version 3.1) erstellt wird und das Gesamtrating bereits zum Zeitpunkt der Planung ein Ergebnis von $\leq 3,9$ erreicht und dies durch ein entsprechendes Gutachten bestätigt wird.

Beratung und Hilfestellung durch:

DI Erich Reiner: info@reiner.at, Tel. 0664 / 3906478

Durch Ankreuzen wird angegeben und bestätigt, welche der angeführten Anforderungen beim gegenständliche Immobilienprojekt erfüllt wird.

C] Goldstandard

Goldstandard wird erreicht, wenn zusätzlich zur Erfüllung aller Mindestanforderungen des Basis-Standards

- der rechnerische Heizwärmebedarf (oder vergleichbarer Energieeffizienzkennwert) des geplanten Objektes um **mind. 20 %** unter den baurechtlichen Anforderungen am jeweiligen Projektstandort liegt oder die Mindestanforderung für den Heizwärmebedarf lt. den österreichischen klima:aktiv Basiskriterien 2020 eingehalten wird.

und

mindestens 3 der folgenden Anforderungen zum Zeitpunkt der Bewertung lt. Planung erfüllt sind und deren Umsetzung vertraglich zugesichert wird:

- Tragende Baukonstruktion wird zu mind. 50 % in Holzbauweise umgesetzt.
- Tragende Baukonstruktion besteht zu mind. 50 % aus bestehender Bestandskonstruktion, die weiterhin verwendet wird.
- E-Ladeinfrastruktur wird umgesetzt, wobei mind. 20 % aller geplanten PKW-Stellplätze und mind. 20 % aller Fahrradstellplätze mit E-Ladeinfrastruktur ausgestattet werden.
- Außer E-Ladeinfrastruktur werden zwei oder mehr weitere solare/alternative energierelevante Einrichtungen lt. Pkt. 2.3 (zB. PV, Thermische Solaranlage, Wind, Brauchwasser, etc....) umgesetzt. Geplant sind:
1) 2)
- Alle Elektroinstallationen werden konsequent PVC-frei ausgeführt.
- Umsetzung ausgeprägter Grün- und Freiflächen. Der Grün- und Freiflächenindikator [GGF], berechnet entsprechend dem österreichischen klima:aktiv Kriterienkatalog 2020, beträgt mind. GGF $\geq 0,40$.
- Das Bauvorhaben basiert auf einem Konzept zu Klimaneutralität in Errichtung und Betrieb. Ein ausgearbeitetes Konzept liegt als Teil der Planung vor.

oder:

- Alternative Möglichkeit:

Goldstandard wird alternativ auch erreicht, wenn ein vollständiges fair-finance-Nachhaltigkeitsrating (ab Version 3.1) erstellt wird und das Gesamtrating bereits zum Zeitpunkt der Planung ein Ergebnis von $\leq 3,0$ erreicht und dies durch ein entsprechendes Gutachten bestätigt wird.

Beratung und Hilfestellung durch:

DI Erich Reiner: info@reiner.at, Tel. 0664 / 3906478

Durch Ankreuzen wird angegeben und bestätigt, welche der angeführten Anforderungen beim gegenständliche Immobilienprojekt erfüllt wird.

5. Prüfung

Das Immobilienprojekt:

Projektbild
Rendering

Projektbezeichnung:

Liegenschaft, EZ:

Katastralgemeinde:

Grundstück-Nummer(n):

Adresse:

Darlehenswerber:

Name:

Firmenbuch-Nr.:

Adresse:

Ansprechpartner:
(kaufmännische Fragen)

Ansprechpartner:
(projektbezogene, technische Fragen)

5.1. Selbsterklärung des Darlehenswerbers vor externer Prüfung

Das vorliegende Dokument kann als Checkliste für eine Selbsterklärung des Darlehenswerbers verwendet werden. Die Richtigkeit der in diesem Dokument gemachten Angaben wird durch den Darlehensnehmer mit Unterschrift bestätigt.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift Darlehenswerber

5.2. Prüfung durch externen Gutachter vor Abschluss Darlehensvertrag

Die vorgelegten Informationen, Unterlagen und Nachweise zu allen in diesem Dokument in den Punkten 1 bis 4 angeführten Anforderungen sowie ggf. der Zusatzpunkte betreffend „Erhöhtem Standard (Silber)“ oder „Goldstandard“ sind durch einen außenstehenden, externen, nicht in den Planungsprozess involvierten und vom Darlehensgeber akzeptierten Gutachter auf Plausibilität zu prüfen und von diesem schriftlich zu bestätigen.

Hiermit wird bestätigt, dass das Immobilienprojekt

zum Bewertungsstichtag

alle Anforderungen für die Vergabe von Darlehen zur Finanzierung von Immobilienprojekten entsprechend dieser fair-finance-Richtlinie Version 1.6 (Stand Mai 2021) in der Stufe (Zutreffendes bitte ankreuzen)

- Basis
- Silber
- Gold

erfüllt.

Die Prüfung erfolgte durch:

Name, Organisation

.....
Ort, Datum

.....
Stempel + Unterschrift externer Prüfer

6. Bestätigung nach Fertigstellung Investitionsprojekt

Die tatsächliche Einhaltung der vereinbarten Mindestanforderungen ist spätestens drei Monate nach Projektabschluss durch den Bauführer/Bauherrn formlos schriftlich zu bestätigen und dem Darlehensgeber ohne weitere Aufforderung vorzulegen. Sofern Abweichungen von den Mindestanforderungen vorliegen sind diese darzustellen und zu begründen.

Wurde Silber- oder Goldstandard vereinbart, so ist zusätzlich zu der o.g. Bestätigung mit einem Vertreter des Darlehensgebers oder dem externen Prüfer lt. Pkt. 5.2 eine Besichtigung des Objektes durchzuführen.

Beispiele für nachhaltige Immobilien



A-1100 Wien, Untere Bahnlande 13



fair-finance-Nachhaltigkeitsreport

Immobilienrating NH/03/01/2020, erstellt am 27.07.2020

1. Vorbewertung PLANUNG
Stand 2020-07-27

Objekt:	A-1100 Wien, Untere Bahnlande 13
Gebäudetyp:	Wohnhausanlage
zu beurteilen als:	Neubau
Hauptnutzung:	Wohnen
Baujahr:	2020/2021
bewerteter Gebäudeteil:	gesamte Anlage
Anzahl Einheiten/Tops:	20 Wohnungen
Besonderheiten:	Holzbau
Bewertungsgrundlage:	Erläuterungen 'fair-finance-rating_Nachhaltige Immobilien_Wohnen' (Version 2.11, Mai 2019)



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, dargestellt in den fair-finance-Erläuterungen 'Nachhaltige Immobilien' idGF. Das gegenständliche Rating berücksichtigt die definierten Anforderungen sowie die Positiv- und Negativkriterien der 'Grundsätzlichen Richtlinie nachhaltiger Vermögensverwaltung' idGF der fair-finance Vorsorgekasse AG. Die Bewertungskriterien berücksichtigen auch die Erfordernisse des Österreichischen Umweltzeichens UZ 49 'Nachhaltige Finanzprodukte' (Stand 1.1.2019).

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

- Leitfaden für europäisches Objekt- und Markt-rating der TEGoVA (10/2009)
- Leitfaden für das Immobilienrating nachhaltiger Wohnbauten IMMO-RATE (Haus der Zukunft, Österreichisches Ökologie-Institut, 06/2000) 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 Marktliquidität und die mittelfristige Veräußerbarkeit sowie die Bonität der Nutzer bzw. Eigentümer sind nicht Gegenstand dieses Nachhaltigkeitsratings.

Ergebnis Gesamtrating Nachhaltigkeit: sehr gut										
	sehr schlecht	schlecht	mäßig	gut	sehr gut	sehr sehr gut	ausgezeichnet	sehr ausgezeichnet	ausgezeichnet	Gewichtung
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Kriteriengruppe 1 (Standort)	1,6									25%
Kriteriengruppe 2 (Energie)		2,4								25%
Kriteriengruppe 3 (Ressourcen)			3,3							25%
Kriteriengruppe 4 (Ethik)	1,6									25%
Gesamtrating		2,2								100%

Beurteilung

Es handelt sich um eine insgesamt als sehr gut bewertete Immobilie, deren Nachhaltigkeitsrating durch exzellente Standorteigenschaften, sehr gute Energieperformance, eine gute Ressourcenbewertung und exzellenter Bewertung der Ethikparameter gekennzeichnet ist.

Chance für nachhaltige Steuerungsmassnahmen

Neubau

Erfüllungsgrad klimaaktiv Basiskriterien

Es wird unterstellt, dass die entsprechenden Mindestvorgaben aller klimaaktiv-Kriterien im Zuge der Umsetzung erfüllt werden und alle Nachweise bis zur Fertigstellung vorgelegt werden.



A-2345 Brunn am Gebirge, Babenbergerstraße 11, 2.712m² Nutzfläche, 38 Wohnungen, 58 Parkplätze



fair-finance-Nachhaltigkeitsreport

Immobilienrating NH/029/01/2020, erstellt am 05.08.2020

Objekt: A-2345 Brunn/Gebirge, Babenbergerstraße 11-13

Gebäudetyp:	Wohnanlage
zu beurteilen als:	Neubau
Hauptnutzung:	Wohnen
Baujahr:	2020 - 2021
Bewerteter Gebäudeteil:	gesamte Anlage
Anzahl Einheiten/Tops:	38 Wohnungen
Besonderheiten:	
Bewertungsgrundlage:	Erläuterungen "fair-finance-rating_Nachhaltige Immobilien_Wohnen" (Version 2.11, Mai 2019)

1. Vorbewertung PLANUNG
Stand 2020-08-05



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 Vermögensverwaltung" idgF, der fair-finance-Vorsorgeklasse AG. Die Bewertungskriterien berücksichtigen auch die Erfordernisse des Österreichischen Umweltzeichens UZ 40 "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 Markt-rating der TESeVA (10/2003)
 - Leitfaden für die Immobilienrating nachhaltiger Wohnbauten (IMMO-RATE (Haus der Zukunft, Österreichisches Ökologie-Institut, 09/2006))
 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 Verkauflichkeit sowie die Bonität der Nutzer bzw. Eigentümer sind nicht Gegenstand dieses Nachhaltigkeitsratings.

Ergebnis Gesamtrating Nachhaltigkeit:		gut										Gewichtung
		sehr schlecht	schlecht	grd	keine Daten Bewertungslos	schwach	mittel	stark	sehr stark	bestmögliche Bewertung		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Kriteriengruppe 1 (Standort)		1,6										25%
Kriteriengruppe 2 (Energie)			2,6									25%
Kriteriengruppe 3 (Ressourcen)									8,6			25%
Kriteriengruppe 4 (Ethik)		1,6										25%
Gesamtrating				3,3								100%

Bewertung: Es handelt sich um eine insgesamt als **gut** bewertete Immobilie, deren Nachhaltigkeitsrating durch sehr gute Standorteigenschaften, sehr gute Energieperformance, eine schlechte Ressourcenbewertung und exzellenter Bewertung der Ethikparameter gekennzeichnet ist.

Chance für nachhaltige Sanierungsmaßnahmen: Neubau

Erfüllungsgrad klima.aktiv Backkriterien: Es wird unterstellt, dass die entsprechenden Mindestvorgaben aller klima:aktiv-Kriterien im Zuge der Umsetzung erfüllt werden und alle Nachweise bis zur Fertigstellung vorgelegt werden.

erstellt am: 05.08.2020
 beurteilt von: BV Dipl. Ing. Erich Reiner





A-8160 Weiz, Dr. Karl Renner Gasse 4, Baujahr 2019



fair-finance-Nachhaltigkeitsreport

Immobilienrating NH/037/01/2021, erstellt am 26.06.2021

1. Vorbewertung PLANUNG
Stand 2021-06-26

Objekt: 8160 Weiz, Dr. Karl-Renner-Gasse 4

Gebäudetyp:	altes Bürgerhaus
zu beurteilen als:	Sanierung
Hauptnutzung:	Wohnen
Baujahr:	17. Jahrhundert
Bewerteter Gebäudeteil:	sanierter Bestand + Zubauten Hofgebäude
Anzahl Einheiten/Tops:	2 Geschäfte + 18 Wohnungen
Besonderheiten:	Schutzzone, erhaltenwerte Gebäudeteile, umfassende Sanierung und Erweiterung
Bewertungsgrundlage:	Erläuterungen "fair-finance-rating_Nachhaltige Immobilien" (Version 3.1, November 2020)



Definition fair-finance-Nachhaltigkeitsratings 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 1.1.2020).

Die gewählte Rating-Methode ist in seiner Systematik (Ratingskala, Gewichtung und Zweitgewichtung) angelehnt an - Leitfaden für europäisches Objekt- und Markt-rating der TEGoVA (10/2003) - Leitfaden für das Immobilienrating nachhaltiger Wohnbauten IMMO-RATE (Haus der Zukunft, Österreichisches Ökologie-Institut, 08/2006) 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 Marktängigkeit und die mittelfristige Veräußerbarkeit sowie die Bonität der Nutzer bzw. Eigentümer sind nicht Gegenstand dieses Nachhaltigkeitsratings.

Ergebnis Gesamtrating Nachhaltigkeit: **sehr gut**

	Ergebnis Gesamtrating Nachhaltigkeit: sehr gut										Gewichtung
	exzellent	sehr gut	gü	mittel (über- durchschnittl.)	unterdurchschnittl.	sehr unter- durchschnittl.	mäßig	schlecht	sehr schlecht	unzureichend oder ausreichend	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Kriteriengruppe 1 (Standort)											25%
Kriteriengruppe 2 (Energie)											25%
Kriteriengruppe 3 (Ressourcen)											25%
Kriteriengruppe 4 (Ethik)											25%
Gesamtrating											100%

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

Chance für nachhaltige Sanierungsmaßnahmen Das rating beschreibt den Zustand nach "umfassender Sanierung".

Erfüllungsgrad klimaaktiv Basiskriterien
klimaaktiv Es wird unterstellt, dass die entsprechenden Mindestvorgaben aller klimaaktiv-Kriterien im Zuge der Umsetzung erfüllt werden und alle Nachweise bis zur Fertigstellung vorgelegt werden.

erstellt am: 26.06.2021
beurteilt von: BV Dipl. Ing. Erich Reiner





A-8054 Graz, Straßganger Straße 402

fair-finance-Nachhaltigkeitsreport

Immobilienrating NH/035/01/2021, erstellt am 03.02.2021



Objekt: A-8054 Graz, Straßganger Straße 402

Gebäudetyp:	Wohnhausanlage
zu beurteilen als:	Neubau
Hauptnutzung:	Wohnen
Baujahr:	2021/2022
Bewerteter Gebäudeteil:	Haus A und Haus B
Anzahl Einheiten/Tops:	30 Wohnungen
Besonderheiten:	
Bewertungsgrundlage:	Erläuterungen "fair-finance-rating Nachhaltige Immobilien_Wohnen" (Version 2.11, Mai 2016)

1. Vorbewertung PLANUNG
Stand 2021-02-03



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 Vermögensverwaltung" 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 Markttrading der TEGoVA (10/2003) - Leitfaden für das Immobilienrating nachhaltiger Wohnbauten IMMO-RATE (Haus der Zukunft, Österreichisches Ökologie-Institut, 09/2006) - 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 Marktliquidität und die mittelfristige Veräußerbarkeit sowie die Bonität der Nutzer bzw. Eigentümer sind nicht Gegenstand dieses Nachhaltigkeitsratings.

Ergebnis Gesamtrating Nachhaltigkeit:

gut

	sehr schlecht	sehr gut	gF	leicht überdurchschnittlich	bestnote	leicht unterdurchschnittlich	mäßig	schlecht	sehr schlecht	Minimale oder maximale	Gewichtung
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Kriteriengruppe 1 (Standort)		0,2									25%
Kriteriengruppe 2 (Energie)		0,8									25%
Kriteriengruppe 3 (Ressourcen)						6,1					25%
Kriteriengruppe 4 (Ethik)	1,6										25%
Gesamtrating			3,2								100%

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

Chance für nachhaltige Sanierungsmaßnahmen	Neubau
---	--------

Erfüllungsgrad Klimaaktiv-Basiskriterien klimaaktiv	Es wird unterstellt, dass die entsprechenden Mindestvorgaben aller klima:aktiv-Kriterien im Zuge der Umsetzung erfüllt werden und alle Nachweise bis zur Fertigstellung vorgelegt werden.
---	---

erstellt am: 03.02.2021
beurteilt von: BV Dipl. Ing. Erich Reiner





Graz-Mariatrost

Ihre Wertanlage mit bester Aussicht.



INVESTIEREN MIT GUTEM GEWISSEN

Ihre Vorteile:

- Beste Abzugschance (1/15-AFA)
- Attraktive Wohnbauförderung
- Reales Sachwertinvestment mit Inflationsschutz
- Minimierung Vermietungsrisiko durch Mieterpool
- Professionelles Immobilienmanagement

Unser Projekt:

- € 11,4 Mio. Gesamtinvestition
- 29 attraktive, kernsanierte Wohnungen
- 2.600 m² Nettotonutzfläche
- Sanierung auf Basis klimaaktiv-Kriterien
- Im Grünen und doch in der Stadt

Geschäftsführer Dr. Jürgen Nageler kümmert sich gerne persönlich um Ihre Anfrage. Rufen Sie ihn einfach unter +43 689 050 5195 an.

Ein Projekt der renditehoch3 Immobilien GmbH
 Conrad von Hötzendorferstraße 68/2, 8010 Graz
 office@renditehoch3.at / www.renditehoch3.at



Zur Studie

Weil es für eine umfassende Nachhaltigkeitsbewertung für Immobilien kein geeignetes Ratingsystem gab, wurde 2016 gemeinsam mit DI Erich Reiner, einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen sowie Geschäftsführer eines Ingenieurbüros, das sich auf nachhaltiges Bauen spezialisiert hat, ein eigenes fair-finance Immobilien-Rating entwickelt. Es berücksichtigt u.a. Bauökologie, Standort, thermischen Komfort, Infrastruktur aber auch Ethik und Transparenz. Der fair-finance-Immobilienfonds war dann auch der erste, der mit dem Österreichischen Umweltzeichen gemäß der Richtlinie UZ 49 „Nachhaltige Finanzprodukte“ zertifiziert wurde. Auch im Schwesterunternehmen der fair-finance Vorsorgekasse, der buildings4future Immobilien AG, findet dieser umfassende Nachhaltigkeitskatalog Anwendung. 2021 wurde zusätzlich die Vergabe von Darlehen für Immobilienprojekte an dieses Ratingsystem für nachhaltige Immobilien geknüpft. Eine Übererfüllung des von fair-finance definierten Nachhaltigkeits-Mindestniveaus führt je nach Grad der Übererfüllung (Silber- und Goldstandard) zu einer Reduktion des Darlehenszinssatzes. Die Anforderungen für die Darlehensvergabe sind neben dem aktualisierten Ratingsystem Bestandteil der 2. Auflage der Studie „Nachhaltige Immobilien“ von fair-finance.

Zu fair-finance

Seit Gründung verfolgt fair-finance die Absicht, mit der Kapitalanlage eine gesellschaftliche Wirkung zu erzielen. Mit einem eigens entwickelten Social Score werden bei der Auswahl der Anlagetitel ökologische und soziale Aspekte sowie solche der guten Unternehmensführung prioritär im Sinne einer inside out-Perspektive (Investments sollen zur Transformation der Wirtschaft hin zu mehr Nachhaltigkeit beitragen) berücksichtigt. Dazu kommen besonders wirkungsaffine Anlageklassen wie Venture Capital, Mikrofinanz, Sustainability Linked Debt oder nachhaltige Immobilien, bei denen der positive gesellschaftliche Impact den Fokus bildet. Über die Jahre wurde auch die Expertise aufgebaut, die Entwicklungen auf praktischer, akademischer und politisch-regulativer Ebene nicht nur zu verfolgen, sondern aktiv mitzugestalten. So werden etwa wissenschaftliche Erkenntnisse sukzessive in die hauseigene Theory of Change integriert. Umgesetzt wird das theoretische Konzept durch Maßnahmen, die in drei unterschiedlichen Wirkungskanälen dargestellt werden können. Diese Wirkungskanäle werden bei fair-finance mit choice, voice und noise bezeichnet. Choice – die Nutzung von Handlungsspielräumen für mehr soziale Gerechtigkeit und ökologische Zukunftsfähigkeit, Voice – Benennen von sozialen und ökologischen Missständen und Unterbreiten von Verbesserungsvorschlägen, Noise – Mobilisierung von Gesellschaft, Wirtschaft und Politik.

Zu buildings4future

Die buildings4future Immobilien AG steht für zukunftsweisende und innovative Immobilienlösungen und ist auf nachhaltiges sowie leistbares Wohnen fokussiert. Außerdem entwickelt sie Projekte sowie Bauherrenmodelle, übernimmt das Management bestehender Immobilien, hält eine Beteiligung an einer Hausverwaltung und bietet Immobilien-Beratungsleistungen an.