

# Nachhaltigkeitsratings und -gutachten als Grundlage grüner Immobilienfinanzierungen

Veranstaltung - Mehr Transparenz und Nachhaltigkeit bei Immobilien-Investments - 02. Mai 2022



**imug** | rating

**WIR**

**BEWERTEN**

**NACHHALTIGKEIT.**

UNABHÄNGIG

REGIONALE EXPERTISE UND GLOBALE PERSPEKTIVE

RESEARCH UND RATINGS IN HOHER QUALITÄT

EXZELLENTER KUNDENSERVICE

SEIT 28 JAHREN DEM THEMA NACHHALTIGKEIT VERPFLICHTET



SECOND PARTY  
OPINION



NACHHALTIGKEITS-  
RATING ON DEMAND



GUTACHTEN UND  
TESTATE



## Investoren

*Sustainable Finance*

Beratung und Informationsgrundlagen  
für alle ethischen, nachhaltigen, verantwortungsvollen  
Investmentstrategien



## Emittenten

*Corporate Responsibility*

Bewertung nachhaltiger Emissionen und Emittenten und  
Unterstützung der Finanzmarktkommunikation



# Perspektiven einer Nachhaltigkeits-Ratingagentur im Immobiliensektor

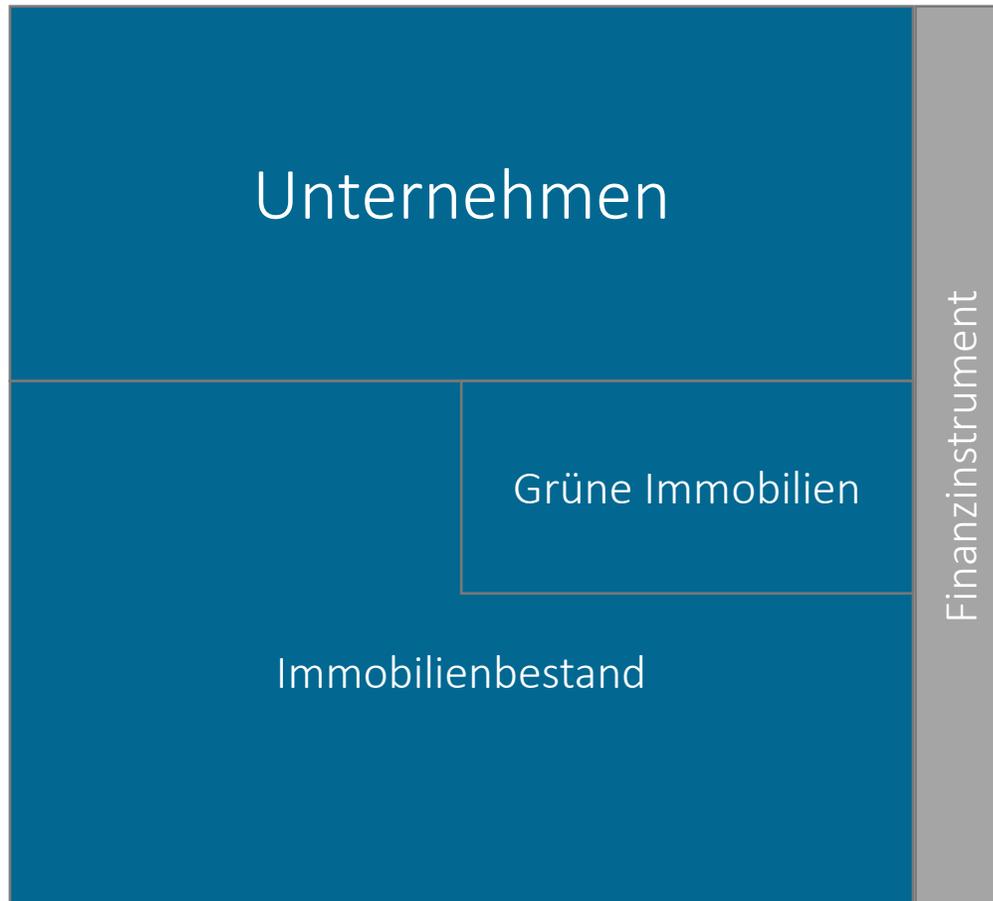


1. Nachhaltigkeits-Rating

2. Second Party Opinion

3. Nachhaltigkeits-Portfolio-Check

# Bewertungsgegenstand Unternehmen



1. Nachhaltigkeits-Rating

2. Second Party Opinion

3. Nachhaltigkeits-Portfolio-Check

# imug | Nachhaltigkeits-Rating

Zentrale internationale Leitideen für nachhaltiges Wirtschaften: Unternehmen sollten **verantwortlich wirtschaften**, **positive Nachhaltigkeitswirkungen erzielen** und **riskantes und kontroverses Verhalten verhindern**.

- Maßgeschneiderte Methodik für mittelständische, öffentliche und/oder nicht börsennotierte Unternehmen
- Flexible Anpassung der ESG-Anforderungen nach Größenklassen der Unternehmen sowie Berücksichtigung von Branchenspezifika und Identifikation der wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte
- Grundlage nachhaltiger Finanzierungsinstrumente (ESG-Linked Schuldscheine, Sustainability Linked Loans, etc.)
- Ganzheitlicher Bewertungsansatz:



**ESG-Management:** Analyse der Umsetzung wesentlicher Elemente einer nachhaltigen Unternehmensführung



**Nachhaltige Produkte und Dienstleistungen:** Analyse und Bewertung der Nachhaltigkeit angebotener Produkte und/oder Dienstleistungen



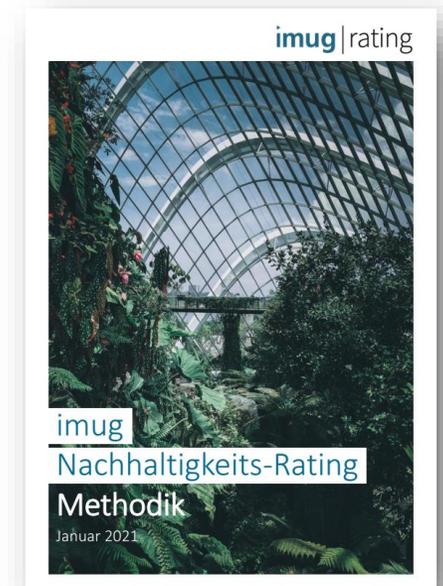
**Kontroversen:** Analyse des kontroversen Geschäftsgebarens sowie der Reaktion des Unternehmens auf kontroverse Vorfälle



IHRE VORTEILE:

GLAUBWÜRDIGE KOMMUNIKATION AN STAKEHOLDER

GRUNDLAGE FÜR OPTIMIERUNG DER NACHHALTIGKEITSPROZESSE



# imug | Nachhaltigkeits-Rating



## Untersuchungsbereich I

ESG-Management

Punkterange: 0 – 100

Gewichtung der erreichten Punktzahl mit **50 Prozent**

## Untersuchungsbereich II

Produkte und/oder Dienstleistungen

Punkterange: 0 – 100

Gewichtung der erreichten Punktzahl mit **30 Prozent**

## Untersuchungsbereich III

Kontroversen

Punkterange: 0 – 100

Gewichtung der erreichten Punktzahl mit **20 Prozent**

=

## Gesamtbewertung

exzellent 91 – 100 Punkte

sehr gut 71 – 90 Punkte

gut 51 – 70 Punkte

moderat 26 – 50 Punkte

schwach 0 – 25 Punkte



One-Pager (inklusive Ratingnote und Label)

### MEILENSTEINE

1. Kick-Off-Meeting
2. Pre-Research
3. Fragebogen
4. Datenanalyse
5. Entwurfsfassung
6. Finales Profil



- + Detailliertes Stärken-Schwächen-Profil
- + Aggregiertes Rating-Profil (als Grundlage für Finanzierungen)

# Nachhaltigkeits-Rating – Kriterien für Immobilien-Unternehmen

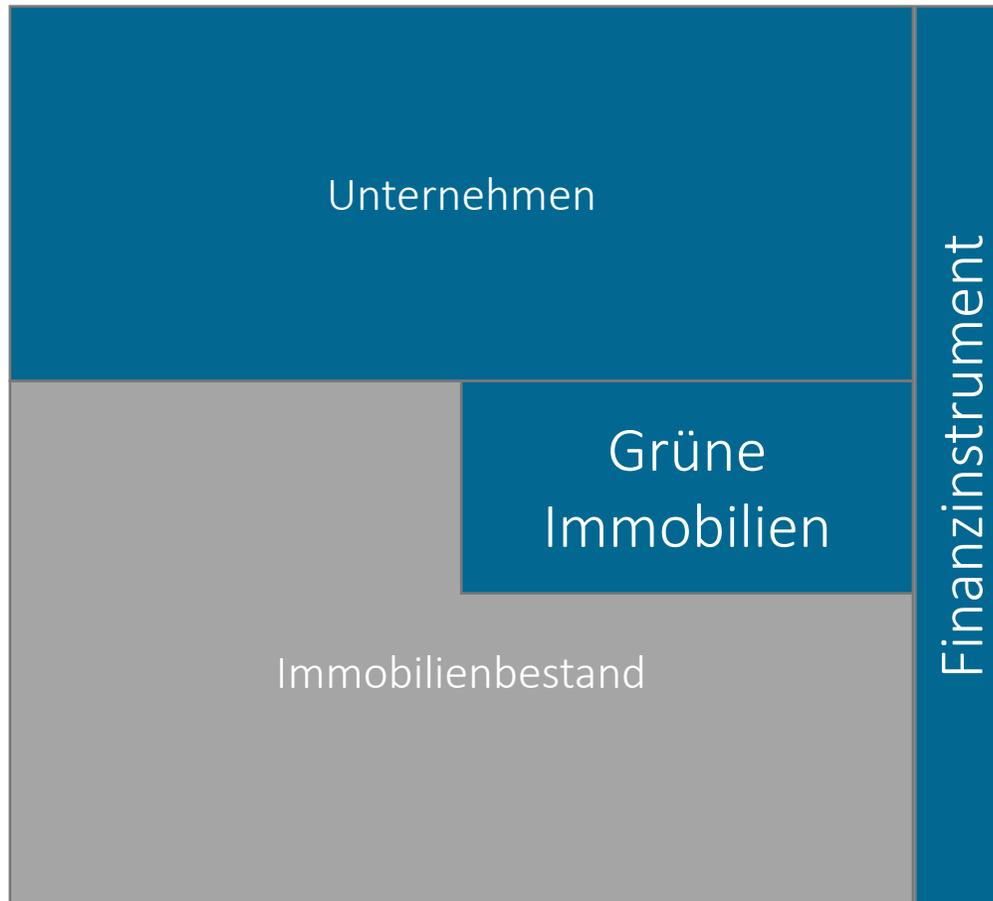


- Spezifische Kriterien für Immobilien-Unternehmen werden insb. im Untersuchungsbereich I (**ESG-Management**) thematisiert.

Beispielhafte Untersuchungskriterien: **Compliance** - Code of Conduct, Compliance-Schulungen u. Anti-Korruptions-Maßnahmen; **Lieferanten** Code of Conduct; **Ökologische Beschaffung**; Berücksichtigung von **Mindestsozialstandards**; Betriebliche **Umweltpolitik**; **Klimaschutzmaßnahmen**; Maßnahmen zur Vermeidung von **Flächenversiegelung**; Umsetzung Nationaler Aktionsplan zur **menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht**; Anteil Beschäftigter mit **Tarifvertrag**; Umgesetzte Aktivitäten im **Arbeits- und Gesundheitsschutz** u.a.

- Das **Angebot nachhaltiger Produkte** wird im entsprechenden Untersuchungsbereich II gewürdigt (u.a.: Angebot **bezahlbarer Wohnraum** im Vergleich zum Gesamtangebot; Anteil **nachhaltigkeits-zertifizierter Immobilien**; Verwendung **ökologischer / sozialer Standards** bei **Neubau** von Immobilien; **Energetische Sanierungen** des Wohnungsbestandes).

# Bewertungsgegenstand Green Bond / Grüner Pfandbrief



1. Nachhaltigkeits-Rating

2. Second Party Opinion

3. Nachhaltigkeits-Check Immobilien

# Geeignete Projektkategorien für nachhaltige Anleihen – Auszug aus den GBP & SBP

## SOZIALE PROJEKTE

Emissionserlöse kommen bestimmten vulnerablen Bevölkerungsgruppen zugute.

- Förderung der Basisinfrastruktur  
z. B. Sauberes Trinkwasser, Energie
- Grundversorgung an sozialen Dienstleistungen  
z. B. Gesundheitswesen, Schul- & Berufsbildung
- Zuverfügungstellung von Bezahlbarem Wohnraum**  
z. B. für Einkommensschwache, Menschen mit Behinderung
- Schaffung von Arbeitsplätzen  
z. B. Finanzierung von SMEs
- Nahrungsmittelsicherheit  
z. B. Lokale Lebensmittelproduktion
- Sozio-ökonomische Weiterentwicklung & Befähigung  
z. B. Investitionen in Strategien/Projekte

## GRÜNE PROJEKTE

Die GBP decken eine Vielzahl an Kategorien für geeignete grüne Projekte an, z. B.:

Erneuerbare Energien z. B. Produktion, Übertragung, Anwendung	Sauberer Transport z. B. ÖPNV, Fern- und Schienenverkehr
Energieeffizienz z. B. Energiespeicherung, modernisierte Gebäude	Nachhaltiges (Ab-)Wassermanagement z. B. Abwasseraufbereitung
Verschmutzungsprävention z. B. Reduzierung der Luftverschmutzung	Anpassung an den Klimawandel z. B. Frühwarnsysteme
Ökologisches Ressourcenmanagement z. B. Land- und Forstwirtschaft	Umwelteffizienz/Kreislaufwirtschaft z. B. Programme zur Abfallvermeidung/Recycling
Erhalt der Artenvielfalt z. B. Schutz von Küsten, Mooren	<b>Umweltfreundliche Gebäude</b> z.B. DGNB, LEED, BREEAM, Passivhausstandard

# Second Party Opinion (Externe Verifizierung)

## Überprüfung eines Sustainable Bonds – Rahmenwerks \*

- Anforderungen der ICMA-Leitlinien GBP, SBP und SBG
- Analyse und Bewertung der Qualität des Rahmenwerks
- Formulierung von Verbesserungsbedarf
- Stellungnahme des imug

## Bewertung des Emittenten

- Ausweis der Involvierung in kontroverse Geschäftsfelder/-vorfälle
- Bewertung der Integration von ESG-Aspekten in die Strategie



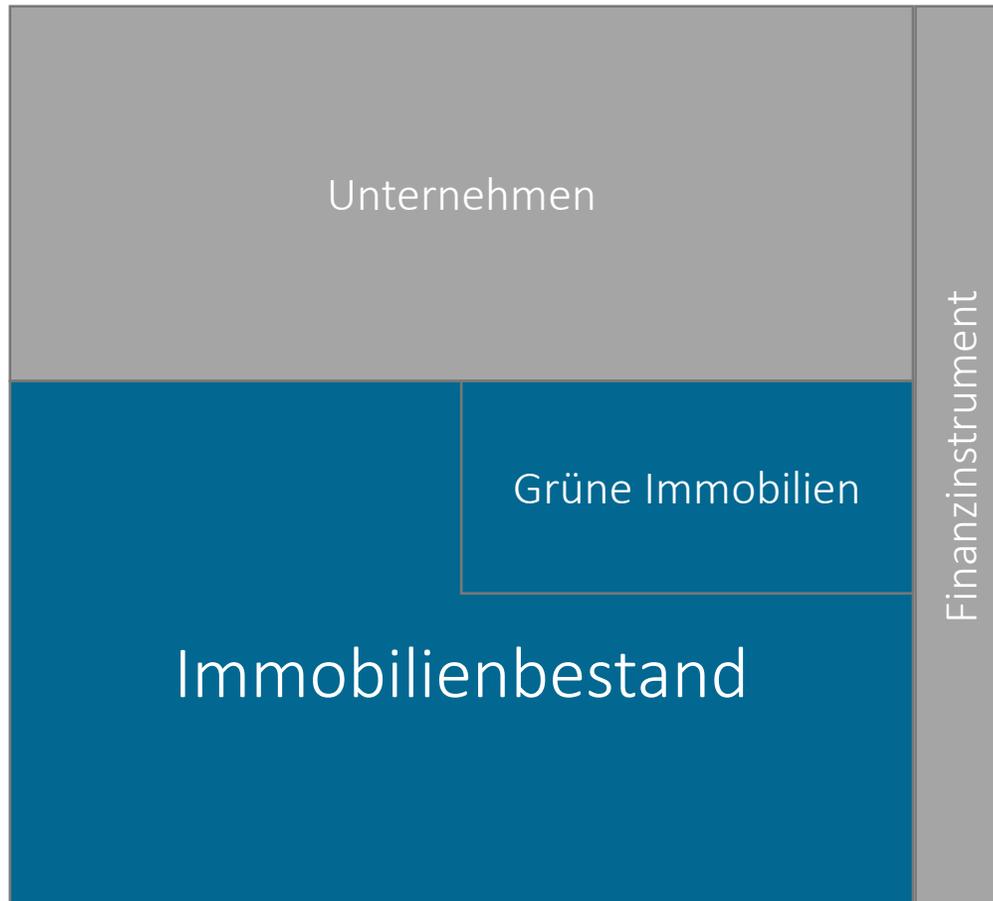
IHRE VORTEILE:

UNABHÄNGIGES GUTACHTEN

TRANSPARENZ GEGENÜBER INVESTOREN

\* Auch verfügbar für Green Loans, ESG KPI Linked Bonds & Loans u.a.

# Bewertungsgegenstand Immobilien-Portfolio



1. Nachhaltigkeits-Rating

2. Second Party Opinion

3. Nachhaltigkeits-Portfolio-Check

# Nachhaltigkeits-Portfolio-Check Immobilien

## Nachhaltige Überprüfung von Immobilien-Portfolios

- Basis ist das bewährte Bewertungssystem des imug Immobilien-Monitors
- Konzeptionelle Zusammenarbeit mit Immobilien-Experten



## Schritt für Schritt in Abstimmung mit dem Kunden

1. Entwicklung und Implementierung
  - Gemeinsame Definition des Indikatoren-Sets für die Prüfung
  - Eignung bestehender Daten und Aufwandsschätzung
2. Auswertung und Prüfung
  - Datenabfrage zu einzelnen Objekten
  - Stichprobenanalysen von Informationen und Dokumentationen
3. Bewertung und Begutachtung
  - Bewertung der Objekte und des Gesamt-Portfolios
  - imug Gutachten - Ergebniszusammenfassung und Kommentierung



IHRE VORTEILE:

NACHHALTIGKEIT AUF EINEN BLICK

UNABHÄNGIGES GUTACHTEN

TRANSPARENZ GEGENÜBER KREDITGEBERN

## CERTIFICATE

### GEWOBAG



imug | rating confirms that GEWOBAG has met in full the requirements for attaining the *Certified Sustainable Housing Label 2019*, and that the certification process was carried out in accordance with proper procedure.

imug | rating has been commissioned as an independent party to examine and certify the legitimacy of the *Certified Sustainable Housing Label* certification awarded by RITTERWALD Consulting B.V.

- imug | rating has conducted a review of the available documents, the documentation used and the company responses. This review has also included random sampling.
- imug | rating has checked that the certification process and the assessment comply with the underlying methodology.

#### RESULTS OF THE REVIEW

- ✓ The documentation is complete and conclusive.
- ✓ The test process used by RITTERWALD Consulting B.V. is in full transparent, well-defined and coherent.
- ✓ The assessment by RITTERWALD Consulting B.V. is in full compliant with the Sustainable Housing Label methodology.
- ✓ The findings are in full verifiable.

Axel Wilhelm  
Head of imug | rating  
Hanover, October 24<sup>th</sup>, 2019

imug Beratungsgesellschaft mbH  
Postkamp 14a – 30159 Hanover  
www.imug.de

#### ASSESSMENT SCALES

- ✓ Requirements met in full
- (x) Requirements sufficiently met
- (✓) Requirements met for the most part
- × Requirements not met

### NIXDORF LHI Wohnen im Alter



#### PRODUKTBESCHREIBUNG

Der von der LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (LHI KVG) emittierte **NIXDORF LHI Wohnen im Alter** ist ein geschlossener, vermögensverwaltender Spezial-Alternative-Investment- Fonds (AIF) im Bereich Immobilien.

Investmentschwerpunkte sind Betreutes Wohnen und Pflegeimmobilien sowie Mischformen, die auch Dienstleistungs- und Handelsflächen beinhalten können, an ausgewählten Standorten in Deutschland und Österreich.

Eingebettet in das Fonds-Konzept werden darüber hinaus ESG-Kriterien durch Anwendung eines ESG-Scoring-Modells, das unter anderem auf die marktgängigen Zertifizierungssysteme wie bspw. DGNB oder LEED fußt.

Die LHI KVG ist der Alternative Investment Fund Manager der LHI. Die 1973 gegründete LHI Gruppe ist mit heute rund 270 Beschäftigten auf die Konzeption und den Vertrieb von AIFs in den Asset-Klassen Immobilien, Erneuerbare Energie und Aviation sowie Structured Finance spezialisiert.



#### PRÜFERMERK

imug | rating attestiert dem NIXDORF LHI Wohnen im Alter eine deutliche Förderung der Nachhaltigkeit.

#### Methodik

Die für den NIXDORF LHI Wohnen im Alter formulierten Anlageziele und definierten Nachhaltigkeitseigenschaften dienen der Erbringung eines relevanten und signifikanten Beitrags im Bereich Immobilien mit direktem gesellschaftlichen Nutzen. Für den Fonds sind Anlagegrundsätze definiert, die sich positiv auf die Umsetzung eines messbaren sozialen Nachhaltigkeitsziels auswirken.

#### Gesicherter Prozess

Die LHI KVG verfügt über einen standardisierten Investment- und Monitoring-Prozess für den NIXDORF LHI Wohnen im Alter und stellt dadurch sicher, dass das Fondsvermögen ausschließlich in Anlageobjekte investiert wird, die den definierten Anlagegrundsätzen und ESG-Anforderungen entsprechen.

#### Portfolio-Analyse

Die zum Stichtag 11.05.2021 im Portfolio enthaltenen Objekte erfüllen die für den NIXDORF LHI Wohnen im Alter definierten Nachhaltigkeitsanforderungen. Darüber hinaus verstießen die Beteiligungen des Fonds nicht gegen die von einer Mehrheit verantwortlich und nachhaltig agierender Investoren als besonders problematisch eingestuften Geschäftsaktivitäten und/oder einer Verletzung anerkannter Nachhaltigkeitsstandards (Ausschlusskriterien).

#### Transparenz

In der produktbezogenen Kommunikation zum NIXDORF LHI Wohnen im Alter werden die Nachhaltigkeitsleistungen für die Zielgruppe professionelle und semi-professionelle Investoren ausreichend dargestellt.

#### Emittent

Die LHI KVG hat ein systematisches CSR-Managementsystem verankert und erfüllt damit die Anforderungen an eine nachhaltige Unternehmensführung.

Bei der Erbringung der Research- und Ratingdienstleistungen geht imug | rating mit angemessener Qualifikation sowie der gebotenen Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit vor und unternimmt alle zumutbaren Anstrengungen, um die Richtigkeit der bereitgestellten Informationen sicherzustellen. imug | rating gibt jedoch weder ausdrücklich noch stillschweigend eine Garantie hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Nützlichkeit dieser Informationen. imug | rating schließt die Haftung gegenüber dem Kunden in Schadensfällen grundsätzlich aus, die in einem mittelbaren oder unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung ihrer Research- und Ratingergebnisse stehen könnten. Sämtliche von imug | rating abgegebenen Ergebnisse und Werturteile stellen grundsätzlich keine Kauf- oder Anlageempfehlungen dar.

## Die Wohnungswirtschaft Deutschland



### GdW Arbeitshilfe 86

## Grüne Finanzierung EU-Taxonomie und die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft



Mai 2021

# Kontakt



## imug rating GmbH

30159 Hannover

[www.imug-rating.de](http://www.imug-rating.de)



## Axel Wilhelm

Geschäftsführer

Tel 0511 121 96-32

Mail [wilhelm@imug.de](mailto:wilhelm@imug.de)

# Disclaimer

Dieses Dokument ist vertraulich und ausschließlich für den adressierten Personenkreis bestimmt. Das Dokument, einschließlich der darin enthaltenen Bilder, Texte, Grafiken, das Layout und das Logo von imug | rating, unterliegt dem Urheber- und Markenrecht. Jede nicht durch imug | rating autorisierte Verwendung dieses Dokuments ist ausdrücklich untersagt und gilt als wesentliche Verletzung der Rechte an geistigem Eigentum von imug | rating. Die in diesem Dokument enthaltenen Agenturmeinungen können sich jederzeit ändern und weder imug | rating noch irgendeine andere Person ist verpflichtet, die hierin enthaltenen Informationen zu berichtigen, zu aktualisieren bzw. auf dem neuesten Stand zu erhalten oder hierüber zu informieren.

Bei der Erbringung der Rating- und Beratungsdienstleistungen geht imug | rating mit angemessener Qualifikation sowie der gebotenen Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit vor und unternimmt alle zumutbaren Anstrengungen, um die Richtigkeit der bereitgestellten Informationen sicherzustellen. imug | rating gibt jedoch weder ausdrücklich noch stillschweigend eine Garantie hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Nützlichkeit dieser Informationen. imug | rating führt angemessene Überprüfungen von Daten durch, die sie von anderen Datenanbietern erhält, ist jedoch nicht für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität verantwortlich.

Sämtliche von imug | rating abgegebene Einschätzungen, Ergebnisse und Werturteile stellen grundsätzlich weder eine Rechtsberatung, noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder eine sonstige Anlageempfehlung dar.

imug | rating speichert die Kontaktdaten der Kunden in einem CRM-System, um die Daten zu organisieren und zu verwalten (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 S. 1 Bs. f DSGVO). Die im Rahmen des CRM im Einklang mit Art. 28 Abs. 3 DSGVO softwarebasiert verarbeiteten, geschäftlichen Kontaktdaten werden ausschließlich auf inländischen oder europäischen Servern gespeichert. imug | rating behandelt personenbezogene Daten vertraulich und nach Maßgabe der gesetzlichen Datenschutzvorschriften. Weitere Informationen zum Datenschutz und die Kontaktdaten der verantwortlichen Datenschutzbeauftragten, finden sich in der unter [www.imug.de/datenschutz](http://www.imug.de/datenschutz) veröffentlichten Datenschutzerklärung.

# Ausgangspunkte



## Das FNG-Nachhaltigkeitsprofil

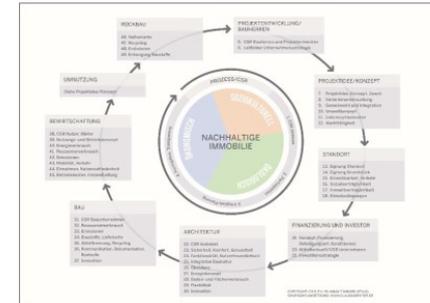
Übersicht und Klarheit auf zwei Seiten. Das FNG Nachhaltigkeitsprofil dient als Orientierungshilfe bei der Auswahl nachhaltiger Investmentfonds und stellt überblicksartig Nachhaltigkeitskriterien und weitere Eckdaten zum Fonds zur Verfügung.

[Weiter zu den Nachhaltigkeitsprofilen](#)

+

## Leitfaden für ethisch-nachhaltige Immobilieninvestments

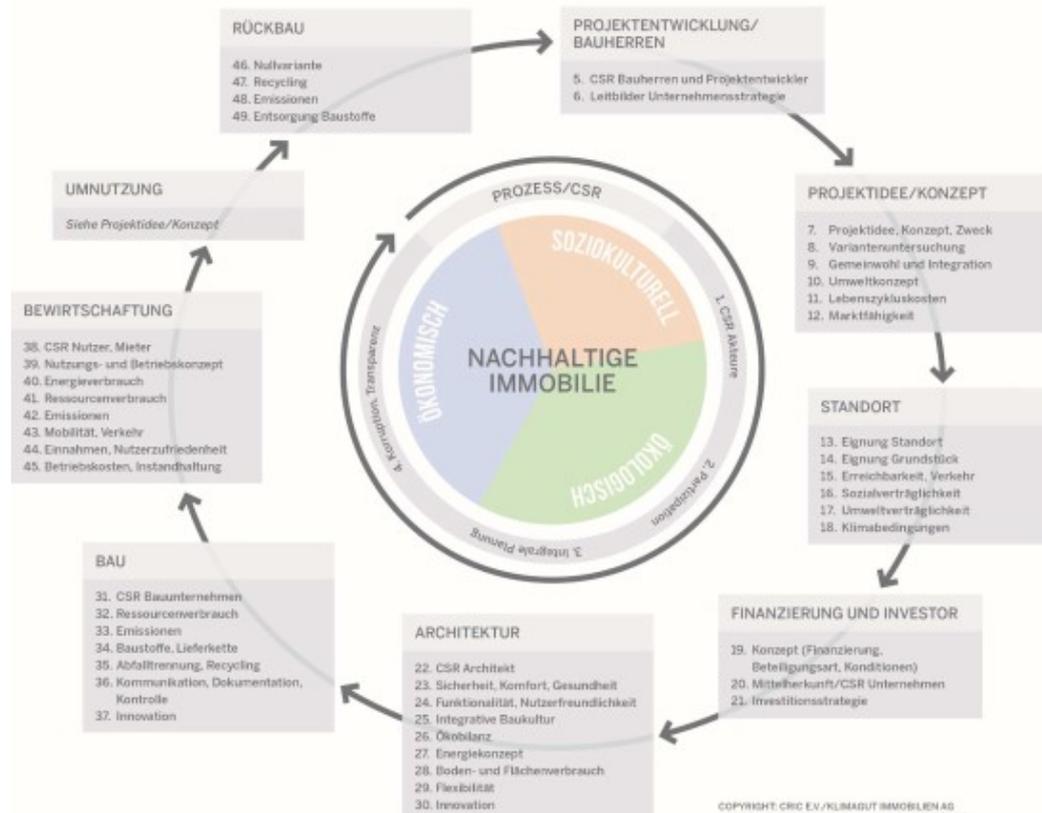
Ein Überblick zu Kriterien und Bewertungsinstrumenten für Deutschland



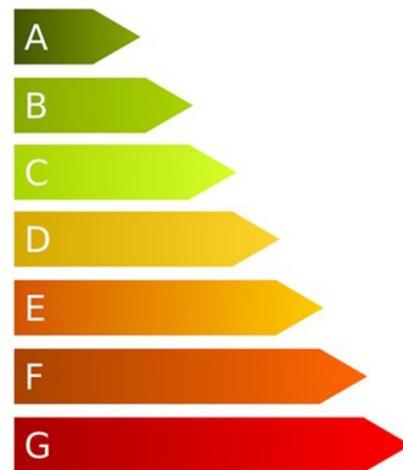
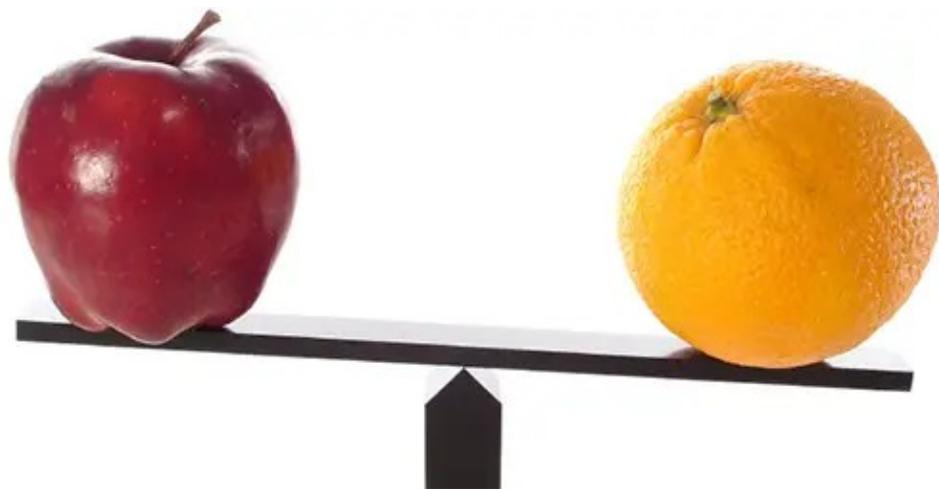
# Ziele



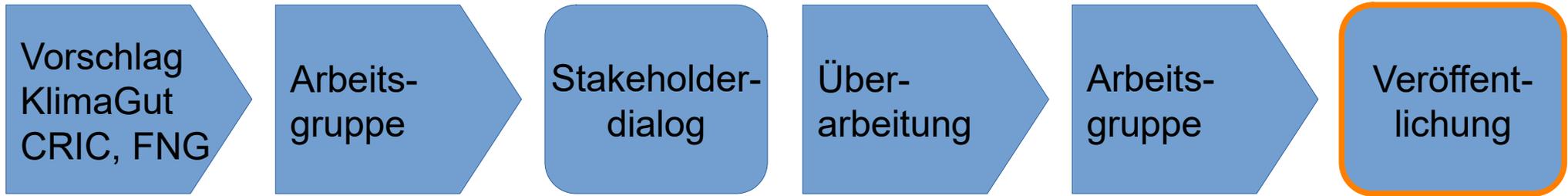
# Hintergrund



# Schwierigkeiten



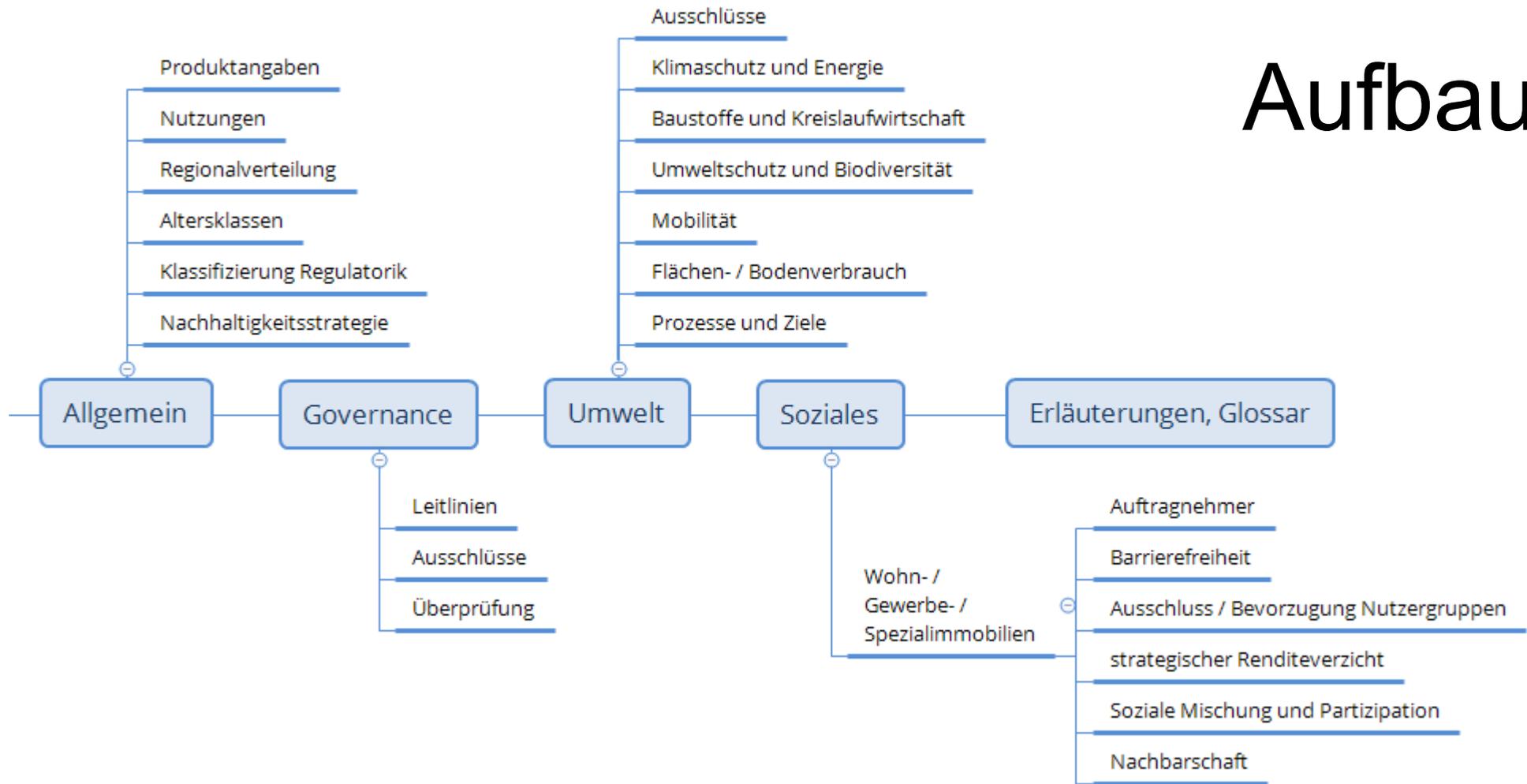
# Prozess



# Nutzen

Für Anbietende	Für Beratende	Für Anlegende
+ Nachweis Nachhaltigkeitskompetenz	+ Strukturierung Auswahl	+ Verbesserung Auswahl
+ Strukturierung eigener Kriterien	+ Strukturierung Beratung	+ Verbesserung Transparenz
+ Erreichbarkeit Zielgruppe	+ Berücksichtigung Regulatorik	- keine unmittelbare Vergleichbarkeit

# Aufbau



# Vielen Dank!

Fabian Tacke  
KlimaGut Immobilien AG



02.05.2022 Vorstellung  
Transparenzkriterien für nachhaltige Immobilienfonds

**fair-finance**   
REAL ESTATE  
SUSTAINABLE FUND



Österreichisches  
Umweltzeichen

Nachhaltige Finanzprodukte

NACH

HALT

IG

KEIT

# Vision der Sinnova Gruppe

-  **Game Changer**  
SINN stiftende und INNOvative Investments
-  **Transparenz schafft Vertrauen**  
Überprüfbare Entscheidungen
-  **Aktiver Nachhaltigkeitszugang**  
Impactstarke Beteiligungen
-  **Bewusst Verantwortung übernehmen**  
Integration der 17 UN-Nachhaltigkeitsziele
-  **Social Enterprise**  
Wirtschaftlicher Erfolg ohne Gewinnmaximierung  
in Verbindung mit gesellschaftlichem Mehrwert

**Shareholdervalue ist nicht oberstes Unternehmensziel**



# fair-finance steht für Nachhaltigkeit

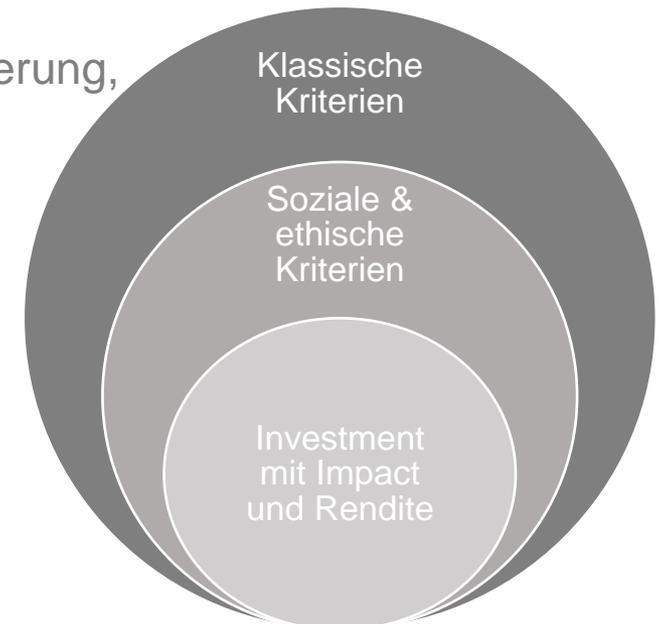
- ☀️ Zertifizierung des fair-finance real estate sustainable im Jahr 2018:  
„Bei der Auswahl der Objekte stehen ein nachhaltiger Ertrag und eine langfristig positive Wertentwicklung im Vordergrund. Die Kriterien zur nachhaltigen Vermögensveranlagung werden bei Investitionsentscheidungen konsequent berücksichtigt, weshalb dem „fair finance real estate sustainable Fonds“ als ersten Fonds das Österreichische Umweltzeichen verliehen wurde.“



- ☀️ Re-Zertifizierung im Jahr 2021
- ☀️ Zusätzliche Mitgliedschaften und Signatories:



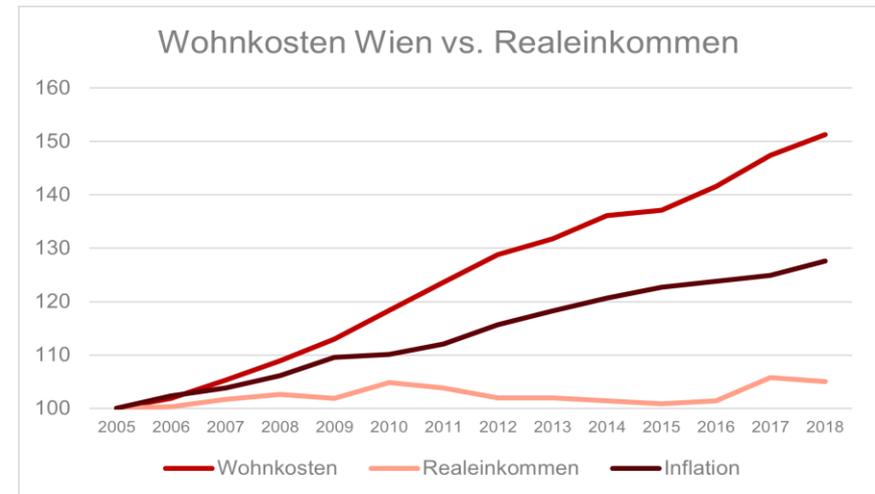
- ☀ Ein Drittel der THG-Emissionen in der EU stammt aus dem Gebäudesektor, nachhaltigen Gebäuden kommt daher höchste Relevanz zu (geringerer Ressourcen- und Energieverbrauch, Bewahrung der Umwelt)
- ☀ Nachhaltige Immobilien führen zu Risikoreduzierung, Kompensierung der Zusatzbaukosten durch niedrigeren Betriebskosten, Instandhaltungskosten, etc.
- ☀ Gesunder, lebenswerter und vor allem leistbarer Wohnraum
- ☀ Wissenschaftlich belegte positive Auswirkungen von nachhaltigen Immobilien<sup>1</sup>
- ☀ fair-finance Investments erzielen **Impact und Rendite** (1. Quartil der Peergroupperformance)



<sup>1</sup> Ankamah-Yeboah, I., & Rehdanz, K. (2014)

# Investment mit Impact und rundum Win-Win

 Mieten sind seit 2005 ca. 50% gestiegen, damit deutlich mehr als die Inflation. Das Realeinkommen ist aber nahezu gleich geblieben. Daher hat sich der Mietkostenanteil vom Realeinkommen von ca. 24% auf mittlerweile 34% erhöht.



# Beitrag zu den SDGs



- ☀ Verbesserung der Zukunftsperspektive
- ☀ Erleichterung des Aufbaus von Kapital
- ☀ Reduzierung von Ungleichheit



- ☀ Ressourcenschonung
- ☀ Energieeffizienzsteigerung
- ☀ Energieunabhängigkeit



- ☀ Hochwertige, ökologische und langlebige Wohnungen
- ☀ Vorbildwirkung
- ☀ Nachhaltigkeit und Preisstabilität

# Veranlagungsprozess



- ☀️ Projektidentifikation
- ☀️ Kriterienprüfung Nachhaltigkeit
- ☀️ Due Diligence
- ☀️ Bewertung und Preisfindung
- ☀️ Evaluierung Substanzaufwertung

- ☀️ Operative Effizienz steigern
- ☀️ Laufende Due Diligence
- ☀️ Keine Privatisierungen oder Umbau zu Luxuswohnungen

- ☀️ Berücksichtigung des Marktumfelds
- ☀️ Verletzung von Nachhaltigkeitskriterien
- ☀️ Zielrendite nicht erreicht

# fair-finance nutzt eigenes ganzheitliches Ratingsystem

---

- ☛ Bestehende Ratingsysteme bzw. Gebäudezertifikate:
  - ☛ Fokus auf Energieeffizienz → Bestandsobjekte werden oft als nicht nachhaltig kategorisiert
  
- ☛ Hier fehlt Gesamtbetrachtung: Abriss dieser Gebäude und Errichtung eines energieeffizienten ist nicht nachhaltig oder wirtschaftlich – Ressourcenverbrauch!
  
- ☛ Entwicklung eines eigenen Rating-Systems
  - ☛ In Zusammenarbeit mit zertifiziertem Sachverständigen und ausgewiesenen Nachhaltigkeitsexperten für Immobilien
  - ☛ unmittelbar anwendbar auf (Bestands-) Immobilien
  - ☛ klare Kriterien
  - ☛ Basis für Ankauf, Ausbau und Sanierung von Gebäuden im Portfolio von fair-finance
  - ☛ Gesamter Lebenszyklus wird berücksichtigt

## Kriteriengruppe 1: STANDORT

-  Gute Infrastruktur im Nahbereich
-  Keine Naturgefahren oder Altlasten und geringe Immissionen
-  Geringe Lärmbelastung
-  Barrierefreiheit
-  Ausreichende Abstellplätze für Kinderwagen, Gehhilfen und Fahrräder

**Kriteriengruppe 1**

Standort		Beurteilung lt. Mess-Standard (dargelegt in fair-finance-Erklärungen, Verz. 2.5)										Klima:aktiv Baskriterium	Gewichtung inkl. Zweitgewichtung		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		erfüllt ja/nein	Teilkriterium	Kriteriengruppe
1.1	Infrastruktur im Nahbereich	1											ja	33%	25%
1.2	Naturgefahren, Altlasten und Immissionen (Höhere Gewalt)			3									kein klima:aktiv Baskriterium	7%	
1.3	Lärmbelastung und Schallschutz			3										9%	
1.4	Barrierefreier Zugang zu den Wohnungen	1												41%	
1.5	Abstellplätze für Kinderwagen und Gehhilfen			3										2%	
1.6	Fahrradabstellplätze	1												8%	
Ergebnis für das Standort-Rating:		1,4												100%	

## Kriteriengruppe 2: ENERGIE

-  Heizwärme- und Primärenergiebedarf
-  CO2-Emissionen
-  Einsatz von Alternativenergie und Energieverbrauchmonitoring
-  Thermischer Komfort im Sommer
-  Lebenszykluskosten- und Wirtschaftlichkeit

**Kriteriengruppe 2**

Energie		Beurteilung lt. Mess-Standard <small>(dargelegt in fair-finance-Erläuterungen, Vers. 2.5)</small>										Klima:aktiv Baskriterium	Gewichtung	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		erfüllt ja/nein	Teilkriterium
2.1	Heizwärmebedarf (lt. EA)				4							nein	21%	25%
2.2	Primärenergiebedarf aus Betrieb/Heizung (lt. EA)			3								ja	33%	
2.3	CO2-Emissionen aus Betrieb/Heizung (lt. EA)				4							ja	17%	
2.4	aktive Solare Systeme (PV, Solarthermie, Wind)						6					kein Klima:aktiv Baskriterium	17%	
2.5	Thermischer Komfort im Sommer (ÖNORM B 8110-3)					5						ja	8%	
2.6	Lebenszykluskosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung											–	nicht bewertet	
2.7	Energieverbrauchsmonitoring						6					nein	4%	
<b>Ergebnis für das Energieeffizienz-Rating:</b>		<b>4,2</b>											100%	

## Kriteriengruppe 3: RESSOURCEN UND EV. PROBLEMSTOFFE

-  Gute Bauökologie
-  Nachwachsende Rohstoffe
-  Bauausführung (blower-door und Raumluftqualität)
-  Drittverwendungsfähigkeit

**Kriteriengruppe 3**

Ressourcen und ev. Problemstoffe		Beurteilung lt. Mess-Standard <small>(dargelegt in fair-finance-Erläuterungen, Vers. 3.1)</small>										klima:aktiv Basiskriterium	Gewichtung inkl. Zweitgewichtung		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		erfüllt ja/nein	Teilkriterium	Kriteriengruppe
3.1	Bauökologie, OI3-Klassifizierung						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												kein klima:aktiv Basiskriterium	10%	
3.6	Entsorgungsindikator EI10				4								kein klima:aktiv Basiskriterium	5%	
Ergebnis für das Ressourceneffizienz-Rating:		<b>5,4</b>											95%		

## Kriteriengruppe 4: ETHIK UND TRANSPARENZ

-  Leistbares Wohnen
-  Mieterschaft (Unternehmen hinsichtlich Negativkriterien)
-  Corporate Governance
-  Negative Umwelteinflüsse, soziale Bedingungen
-  Gebäudezertifizierungen, Dokumentationen

**Kriteriengruppe 4**

Ethik und Transparenz		Beurteilung lt. Mess-Standard <small>(dargelegt in fair-finance-Erläuterungen, Vers. 3.1)</small>										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	Leistbarkeit				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:		<b>1,7</b>											100%	

# Nachhaltigkeitsgutachten und -report



**DI Erich Reiner**  
Ingenieurbüro

Platz 39  
A 6870 Bebau  
T +43(0)6614/4170  
F +43(0)6614/4155  
info@reiner.at  
www.reiner.at

## Gutachten Nachhaltigkeit

**zu Objekt**  
1180 Wien, Gertzgasse 135 - 137

**auf Basis**  
Nachhaltigkeitsbewertungsgrundlage  
Version 1.8 / September 2015  
der  
fair-finance Vorsorgekasse AG  
Aiser Straße 21  
1080 Wien

**im Auftrag von**  
Semper Constantia Immo Invest GmbH  
Teufelstraße 4  
1010 Wien

Bebau, 23.12.2015

Ingenieurbüro für  
Holzwerkstoff und  
Bauphysik

3D-Baudokumentation  
Energieszenario

Allgemein bescheidend und  
gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für:

- Immobilien
- Baureise/Holzbaue
- Holz- und Holzwerkstoff
- Holzfußböden
- Nutzwertgutachten



2/36

17/36

### fair-finance-Nachhaltigkeitsreport

**Objekt:** 1180 Wien, Gertzgasse 135-137

**Gebäudeart:** bestehendes Wohnhaus (DG nicht bewertet)

**Baugenikler:** > 100 Jahre, Sanierung 2002

**Wohnnutzung:** Wohnen

**bewerteter Gebäudeteil:** alle bewohnten Bereiche 4, Zonierung Pl. 7.3 im Gütefächer

**Dachgewässer:** nicht Teil der Bewertung

**Bewerthelfer:** Umfassende Sanierung im Jahr 2000-2003

**Bewertungsgrundlage:** fair-finance-Richtlinie Nachhaltige Immobilien [Version 1.8]

erstellt am: 23.12.2015



**fair-finance**  
Ingenieurbüro

Kriterium <small>(detaillierte Details im Gütefächer)</small>	Ergebnis <small>(detaillierte Details im Gütefächer)</small>	fair-finance-Bewertung			
		DNF	vermeidbar	unvermeidbar	Ausreichend
1 Gesamtenergieeffizienz und Treibhauspotenzial <small>PET-Level = LEI<sub>ext</sub> + LEI<sub>int</sub> + LEI<sub>neu</sub> + LEI<sub>alt</sub></small>	PET-Level = 309				
2 Energetische Qualität der Gebäudehülle	LEI <sub>ext</sub> = 41				
3 Chance für nachhaltige Sanierungsmaßnahmen	Rehabilitationsdauer Fenster nicht ca. 25-30 Jahre, Fassadenreparatur nur ggü. mit Fenstertausch sinnvoll, Anschluss Wohnungen ein Zeitreihenzug jedoch möglich				
4 Ökologische Bewertung der Baustoffe und Ois-Klassifizierung	 <small>ökologische Bewertung</small>				nein
Problematische Materialien/Altlasten vorhanden? <small>wenn ja, welche?</small>	vorhanden Ja/Nein	behebbar? Ja/Nein			
5 Dachdeckung mit Asbest	Nein	[XX von Dach nicht bewertet, aber 2002 saniert]			nein
Bleibstoffe	Nein	[siehe Hauptangaben zum Bewertungswert]			nein
Stützholzschnitt in Innenräumen	Nein	kein Verbot			nein
Kontamination im Untergrund	Nein	kein Verbot			nein
sonstige offensichtliche Altlasten oder Problemstoffe: <small>im Detail: - PVC-Fenster</small>	Ja	Ja (2002) ca. 25 Jahre			
6 Lärmbelastung und Schallschutz	Bewertung durch Umgebungsgeräusche, vorhandene Schallschutzmaßnahmen	5 Lärmkarten > 80-85 dB (Balkon/Haus)			
	ist Situation verbessert?	+1 Fenster mit guten Schallschutzmaßnahmen Klimatisierung vorhanden Fenstertausch erst ca. 20-25 Jahre verschuldet/abgeschlossen			
7 Mobilität für die Bewohner	Fahrradabstellplätze	vorhanden im Innenhof			
	Abstellplätze für Kinderwagen und sonstige Gefährte	vorhanden oder möglich			
	Inhabitor im Nebbereich	3 von 10 Einwohnern voll			
8 Barrierefreier Zugang zu den Wohnungen	Haus 102: 2 Bäder bei Nutzung und 2 Bäder im Haus Haus 107: alle Wg. barrierefrei				
9 Vermeidung negativer Umwelteinflüsse	3 von 10 Einwohnern voll				
10 Mieterschaft	Teils in 100% in 10% der Mietsch. mit Hauptkriterien 5, Grundkriterien Teil-Bau				nein

erstellt am: 23.12.2015  
beurteilt von: SV Dipl.-Ing. Erich Reiner



# Nachhaltigkeitsgutachten und -report

## Beispielrating

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

## Empfehlungen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit

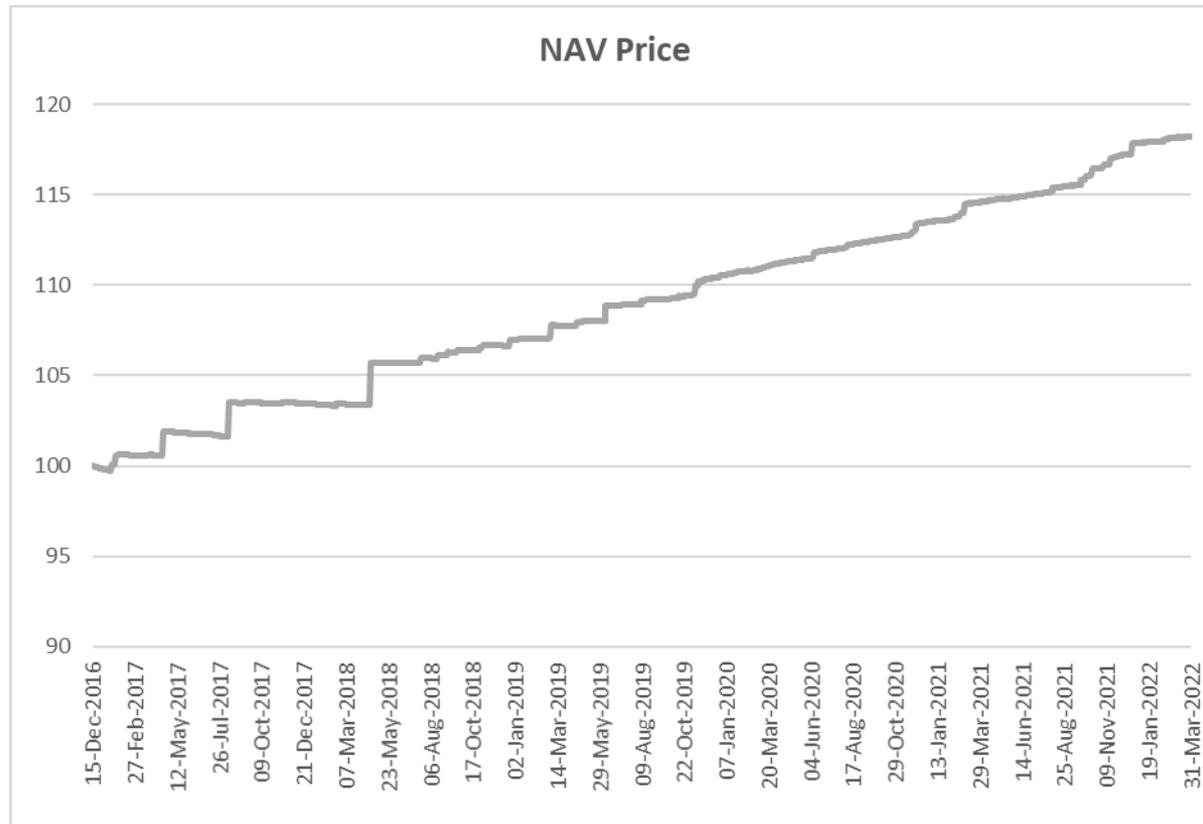
<b>Chance für nachhaltige Sanierungsmaßnahmen</b>	Das Gebäude ist sehr jung (Baujahr 2007). Thermisch relevante Sanierungsarbeiten erst in ca. 15-20 Jahren zu erwarten. Nach Ablauf der gewöhnlichen Nutzungsdauer wäre ein zukünftiger Fenstertausch mit hochwertigen 3-fach-Verglasungen sinnvoll.		
<b>Erfüllungsgrad klima.aktiv Basiskriterien</b> 	8 von 10 klima:aktiv Basiskriterien sind erfüllt bzw. sind leicht erfüllbar	noch nicht erfüllt sind: -Heizwärmebedarf -Energiemonitoring	zukünftige Maßnahmen im Sinne klima:aktiv: - Therm. Verbesserung (Fenstertausch) - Zählereinbau und Energiebuchhaltung

# Nachhaltigkeit heißt nicht teuer!

---

- ☛ Planungs-, Bau- oder Sanierungskosten liegen tatsächlich um 5-10 % über den Kosten nicht nachhaltiger Gebäude
- ☛ ABER:
  - ☛ Mehraufwand amortisiert sich über geringere Verbrauchs- und Betriebskosten und eine in der Regel längere Nutzungsdauer
  - ☛ Es ist ein höherer Vermietungsgrad und eine geringere Mieterfluktuation zu erwarten aufgrund von Vermarktungsvorteilen
  - ☛ Zum Teil können höhere Mieten erzielt werden (Zuschläge bei Mietendeckel)
  - ☛ Zukunftssicherheit: Deutlich weniger von potentiellen umweltregulatorischen Änderungen betroffen
- ☛ Insgesamt wird dadurch ein höherer Net Asset Value erzielt und dadurch die Wirtschaftlichkeit der Investition erhöht

# Konstante und gute Performance des fair-finance real estate sustainable



1 Monat	YTD	1 Jahr	3 Jahre p.a.	5 Jahre p.a.	seit 15.12.2016
0,08%	0,31%	3,17%	3,24%	3,50%	18,23%

## Gesamtrating des Portfolios:

Ergebnis Gesamtrating Nachhaltigkeit: <b>sehr gut</b>											Gewichtung
excellent	sehr gut	gut	leicht über- durchschnittlich	durchschnittlich	leicht unter- durchschnittlich	mäßig	schlecht	sehr schlecht	katastrophal oder Ausschluss		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Kriteriengruppe 1 (Standort)	1,2										25%
Kriteriengruppe 2 (Energie)		2,2									25%
Kriteriengruppe 3 (Ressourcen)			3,9								25%
Kriteriengruppe 4 (Ethik)	1,0										25%
<b>Gesamtrating</b>		<b>2</b>									<b>100%</b>

## Immobilien im Portfoliobestand:

Objekt	Bewertung	NF* in m <sup>2</sup>	Baujahr	ESG Score	Leerstand	Potential
01 – Antonigasse 86 (1180 Wien)	€ 2 445 000	558	2007	3,2	27%	Bestand
02 – Janis-Joplin-Promenade 11 (1220 Aspern)	€ 18 155 000	4548	2019	3,5	10%	Bestand
03 – Hauptplatz 18 (2700 Wr. Neustadt)	€ 3 785 000	1684	um 1900	3,9	14%	Wertsteigerung
04 – Hauptstraße 12 (7000 Eisenstadt)	€ 1 867 500	681	um 1550	3,1	62%	Bestand
05 – Michtnergasse 6 (12109 Wien)	€ 1 404 500	809	1960	3,1	0%	Planung
06 – Margarethenstraße 1 (3500 Krems)	€ 2 215 000	671	vor 1900	2,9	31%	Bestand
07 – Lenneisgasse 5 (1140 Wien)	€ 9 270 000	1951	2020	3,4	0%	Neubau
08 – Draschestraße 10 (1230 Wien)	€ 4 511 500	1147	2010	3,3	6%	Bestand
09 – Behlertstraße 29 (14469 Potsdam)	€ 4 195 000	1150	2010	2,5	0%	Bestand
10 – Trauttmansdorffgasse 3-3a (8010 Graz)	€ 2 467 500	851	um 1900	3,2	0%	Bestand
11 – Babenbergerstraße 11-13 (2345 Brunn am Gebirge)	€ 3 055 000	2712	2021	3,5	im Bau	Neubau
12 – Untere Bahnlände 11 (1100 Wien)	€ 2 196 000	1109	2021	2,2	in Planung	Neubau
13 – Straßganger Straße 402 (8054 Graz)	€ 2 000 000	2024	2021	3,2	im Bau	Neubau
14 - Dr. Karl Renner Gasse 4 (8160 Weiz)	€ 1 500 000	1025	2022	2,1	im Bau	Neubau
15 - Prohner Straße 31a (18435 Stralsund)	€ 6 800 000	2927	1987	2,7	0%	Bestand

\*Nutzfläche

**fair-finance**   
REAL ESTATE  
SUSTAINABLE FUND

Teil der **Sinnova**  Holding

Alser Straße 21, 1080 Wien  
t: +43 1 405 71 71 -0  
e: [office@fair-finance.at](mailto:office@fair-finance.at)  
[www.fair-finance.at](http://www.fair-finance.at)

Disclaimer:

Die Inhalte dieser Präsentation dienen ausschließlich zu Informationszwecken. Die in dieser Präsentation enthaltenen Angaben, Analysen und Prognosen basieren auf dem Wissensstand und der Markteinschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung. Trotz sorgfältiger Recherche kann fair-finance daher keinerlei Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Genauigkeit der in der Präsentation enthaltenen Informationen und/oder für das Eintreten der gestellten Prognosen übernehmen.