

Qualitätssiegel für Gebäude

Umweltproduktdeklarationen bilden die Datengrundlage für ökologische Bewertungen von Bauprodukten und Gebäuden über den gesamten Lebenszyklus.

TEXT | Karin Legat



Das Thema Nachhaltigkeit wird heute viel breiter diskutiert. Noch vor zehn Jahren fokussierte man fast ausschließlich auf Energieeffizienz, verlautet es aus der Baubranche. Der Markt der Zertifizierungslabels und Ökobilanzen ist vielfältig und auch unübersichtlich – wird sich künftig z. B. mit dem europäischen Digitalen Gebäudelogbuch, das ab 2028 für jedes Gebäude einen strukturierten, digitalen Lebenslauf vorschreibt, weiter ändern. »Mit der OIB 7, die ab 2027 gelten soll, wird Ökobilanzierung fester Bestandteil im Bauwesen«, informiert Simone Grassauer, Geschäftsführerin von Scale. Allein aus ökonomischen Gründen darf man von Bewertungen zur Umweltwirkung eines Produkts aber bereits heute nicht absehen. Denn Gebäude mit hoher Energieeffizienz und nachhaltiger Bauweise sind für Investoren besonders attraktiv, während Immobilien mit schwacher ESG-Performance an Wert verlieren können. »Wir haben immer wieder das Thema der stranded assets, ob Gebäude überhaupt noch vermietet oder transaktionsfähig sind«, berichtet Sandra Hochleitner, Geschäftsführerin des Immobilienbewerters RESH Advisory, der Gutachten für Unternehmen und Immobilienfonds erstellt. Ein gutes Rating senkt bei der Kreditvergabe den Zinssatz und steigert den Wert, während eine schlechte ESG-Bewertung zu Aufschlägen und Wertmin-

derung führt. »Es gibt auch schon Gemeinden, die bessere Konditionen bei den Baugenehmigungen vergeben, wenn man eine Zertifizierung hat«, berichtet Tobias Hatt, Projektleiter im Fachbereich Bauen und Sanieren im Energieinstitut Vorarlberg. Nachhaltige Immobilien, allen voran zertifizierte Gebäude, erzielen oft höhere Mieten, während ineffiziente

»

Die Liste der EPDs ist lang und reicht von Betonelementen über Dämmstoffe bis zu Gebäudetechnik und Zuschlagstoffen.

Gebäude Wertverluste erleiden. Investitionen in Dekarbonisierung können den Wert nachhaltig steigern.

Basis Ökobilanz

»Die Ökobilanz für Bauprodukte, lange ein Nischenthema, wird zum unverzichtbaren Instrument für den Marktzugang«, formuliert es auch Peter Engert, Geschäftsführer der ÖGNI. Diese Bilanz summiert und analysiert die Umweltwirkungen eines bestimmten Produktes über seinen Lebensweg von der Rohstoffgewinnung bis zum einbaufertigen Produkt. Dabei werden auch mit dem Produkt zusammenhängende Prozesse und Faktoren einbezogen, wie Verpackung und Transport. Zunehmend werden auch weitere Phasen wie Nutzung, Recycling, Wiederverwendung und Entsorgung integriert.

Ökobilanzen liefern nicht einzelne Kennzahlen oder Bewertungen, sondern bilden eine Vielzahl verschiedener Umwelteinflüsse einzeln ab. Auf Produktebene werden diese Ergebnisse in Environmental Product Declarations, EPDs, dokumentiert und extern verifiziert. EPDs bilden damit die Datengrundlage für die Ökobilanzierung ganzer Gebäude. EPDs werden

überwiegend von großen Unternehmen zur Verfügung gestellt, da Kosten und Zeit laut Energieinstitut Vorarlberg entscheidende Faktoren bei der Erstellung sind. »Es braucht fundiertes Know-how«, weiß Tobias Hatt. In diesem Zusammenhang nennt das IBO die Ausbildung ÖkoBauLanz an der Hochschule Campus Wien. »Das Hauptziel besteht darin, den steigenden Bedarf an qualifizierten Ökobilanzierern im Baubereich zu decken«, informiert Philipp Boogman, Leiter der Abteilung Forschung/Materialökologie. Der Bedarf steigt, da ist sich auch Tobias Hatt sicher, denn die neue EU-Bauproduktenverordnung verlange grundsätzlich eine Umweltdeklaration in den Leistungserklärungen. »Momentan ist es so, dass mehr als 4.500 validierte und qualitätsgesicherte Bauprodukte von über 400 Her-

stellern in baubook gelistet sind, dem österreichischen Pendant zur deutschen Ökobaudat – von Fassadenelementen über Beschichtungen und WDVS bis zu Fertigteilenelementen, Brandschutzprodukten und Verschattungssystemen«, berichtet Hatt. On Top der Produktsuche durch User finden sich Dämmstoffe, Putze, Mörtel & Bauchemie, Plattenwerkstoffe sowie Fenster und Türen. Damit ökologische Kennzahlen von Gebäuden schneller berechnet werden können, haben baubook, eine Tochtergesellschaft des IBO, und das Energieinstitut Vorarlberg mit eco2soft einen Rechner entwickelt, der auf das Erstellen von Ökobilanzen in allen für den Oekoindex erforderlichen Bilanzgrenzen spezialisiert ist. »Dank vereinfachter Berechnungsverfahren, vordefinierter Bauteile und umfangreicher, qualitätsgesicherter Bauteilkataloge lässt sich der Eingabeaufwand deutlich reduzieren«, informiert Hatt.

Labelkultur

Ökobilanzen bilden die Berechnungsgrundlage, um die Umweltwirkungen von Produkten, Dienstleistungen oder Prozessen über ihren gesamten Lebensweg hinweg quantitativ zu erfassen, EPDs sind das standardisierte Dokument dieser Daten, Labels nutzen diese Informationen zur Bewertung. Mittlerweile gibt es eine Vielzahl an Labels, was in der Immobilienwirtschaft vielerorts Kritik hervorruft. »Äpfel werden mit Birnen verglichen«, kritisiert Peter Engert. »Wir haben in jedem Land nationale Definitionen, Produkteigenschaften werden unterschiedlich behandelt, ebenso CO₂-Werte und Energieverbräuche. Die Vergleichbarkeit bleibt auf der Strecke.« Die ÖGNI arbeitet daher unter dem Arbeitstitel »Essentials« mit Partnern an einem neuen europäischen Nachhaltigkeitszertifikat zur Bewertung nachhaltiger Wohngebäude, das international vergleichbar ist, jedoch nationale Ausprägungen für spezifische Anforderungen enthält. Grundlage sind klar definierte Benchmarks. Werden sie erfüllt, gilt das Gebäude als nachhaltig, unterschiedliche Auszeichnungstufen sind nicht vorgesehen.

Brandschutz

Ein unterschätzter Erfolgsfaktor in der Immobilienentwicklung.

Ein Kommentar von Ing. Werner Hoyer-Weber

Werner Hoyer-Weber ist Geschäftsführer des Wiener Ingenieurbüros HOYER Brandschutz GmbH.



Wer Gebäude entwickelt, trägt Verantwortung in puncto Wirtschaftlichkeit, aber auch Sicherheit. Dennoch wird der präventive Brandschutz in der Praxis oft erst spät eingebunden oder nur als unliebsame Pflichtübung betrachtet. Hier lohnt sich ein Perspektivwechsel. Denn eine durchdachte Brandschutzplanung senkt nicht nur Kosten und Komplexität, sondern steigert die Qualität eines Projekts gleich auf mehreren Ebenen:

Maximale Sicherheit: Brandschutzkonzepte werden auf die Risiken von Bauvorhaben zugeschnitten und erfüllen bei der Personensicherheit mehr als das gesetzliche Mindestmaß. Auf dieser Basis können Immobilien mit ruhigem Gewissen entwickelt und betrieben werden.

Schutz vor Ertragsausfällen: Gezielte Brandschutzmaßnahmen reduzieren Sachschäden im Brandfall auf ein Minimum. Das schützt vor Wertverlust, verkürzt Betriebsunterbrechungen, senkt Sanierungskosten und fördert die dauerhafte Nutzbarkeit des Objekts.

Zeitersparnis bei der Genehmigung: Wer brandschutztechnische Eckpunkte – Fluchtwege, Brandabschnitte, Nutzungsanforderungen – frühzeitig bedenkt, kommt schneller und kostengünstiger zu einer Genehmigung. Damit entfallen auch teure Umplanungen oder architektonische Kompromisse.

Maximierung der Nutzfläche: Mit einem individuellen Konzept werden auch Fluchtwege und Sicherheitszonen flächeneffizient gestaltet – mit dem Maximum an vermietet- oder nutzbarer Fläche.

Flexibilität im Lebenszyklus: Spätere Nutzungsszenarien – etwa die Umwandlung von Büro- in Wohnraum – können bereits im Vorfeld und ohne kostenintensive Nachrüstungen berücksichtigt werden.

Als Fachplaner ist es mir ein Anliegen, den Brandschutz als strategischen Partner in der Immobilienentwicklung zu positionieren. Eine gut überlegte und frühzeitig integrierte Brandschutzplanung wird so zu einem entscheidenden Hebel für sichere, wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige nutzbare Gebäude.