



*** BAU | IMMOBILIEN ***

Murexin investiert 350.000 Euro in Kompetenzzentrum

#immerbesserbauen
#buildingeverbetter

BAU | IMMOBILIEN

Qualitätssiegel für Gebäude

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

BERND AFFENZELLER
14. SEP .. 2026

SHARE ▼



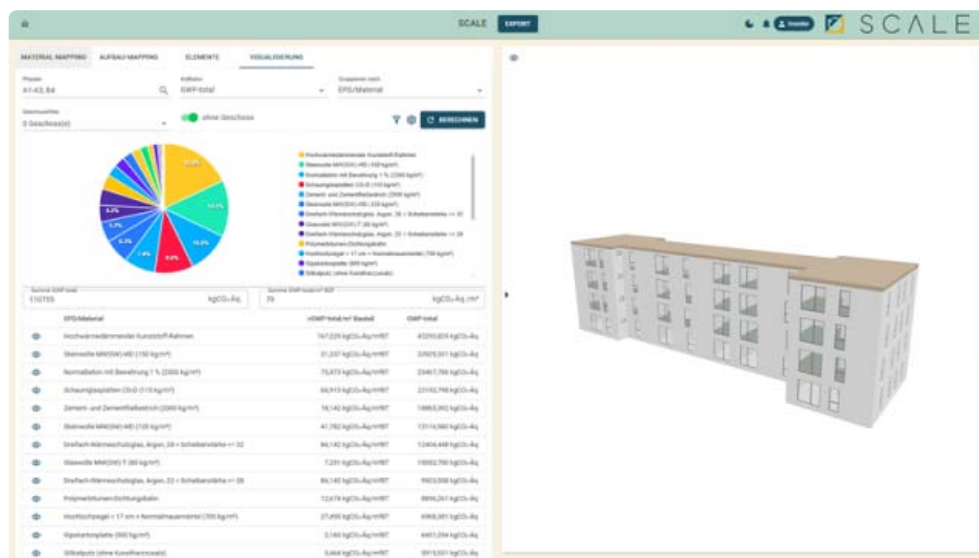
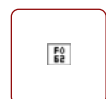


Bild: Eine umfassende Ökobilanzierung für Gebäude ist der Schlüssel zu nachhaltigeren und effizienteren Immobilienprojekten.

Text: Karin Legat

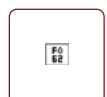
Das Thema Nachhaltigkeit wird heute viel breiter diskutiert. Noch vor zehn Jahren fokussierte man fast ausschließlich auf Energieeffizienz, verlautet es aus der Baubranche. Der Markt der Zertifizierungslabels und Ökobilanzen ist vielfältig und auch unübersichtlich – wird sich künftig z. B. mit dem europäischen Digitalen Gebäudeloggbuch, der 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 vermiet- oder transaktionierbar sind“, berichtet Sandra Hochleitner, Geschäftsführerin des Immobilienbewerbers 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 Wertminderung 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 Gebäude Wertverluste erleiden. Investitionen in Dekarbonisierung können den Wert nachhaltig steigern.

Basis Ökobilanz

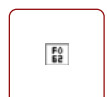
„Die Ökobilanz für Bauprodukte, lange ein Nischenthema, wird zum unverzichtbaren Instrument für den Marktzugang“, formuliert es auch Peter Engert, Geschäftsführer der ÖGNI. Diese Bilanz summiert und analysiert die Umweltwirkungen eines bestimmten Produktes über seinen Lebensweg von der Rohstoffgewinnung 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 Ökobilanzierer:innen 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 Herstellern in baubook gelistet sind, dem österreichischen Pendant zur deutschen Ökobaudat - von Fassadenelementen über Beschichtungen und WDVS bis zu Fertigteilelementen, 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, hat baubook, eine Tochtergesellschaft vom 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 Auszeichnungsstufen sind nicht vorgesehen. „Ziel ist die Fertigstellung Ende des Jahres“, informiert Engert.





Das ideale Gebäude

Das ideale Gebäude der Zukunft ist für Simone Grassauer, Scale (Bild), ein preiswertes Netto-Null-Gebäude, Bestand vor Neubau. Zu Netto-Null gibt es ein für sie interessantes Forschungsprojekt: Drei x Drei = Null. Ziel ist eine Netto-Null-Bilanz in jeder Phase, d.h. Errichtung, Betrieb und Rückbau. Anhand von drei beispielhaften Wohnbauten wird gezeigt, dass konsequentes, nachhaltiges Bauen unter den aktuellen rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen möglich ist. Startschuss war 2023. Das Projekt ist laut Grassauer auch spannend, weil gemeinsam mit Bauträgern, z. B. alpenland, gearbeitet wird. Auch die mögliche Umsetzung im geförderten Wohnbau wird berücksichtigt.

