

Vorausschauend: Nachhaltige Häuser kann man recyceln

Wer nachhaltig bauen will, muss sich auch über die Entsorgung der Immobilie Gedanken machen. Plus: Die wichtigsten Gebäudepässe und Gütesiegel. VON URSULA HORVATH

REALITÄTEN

Die wöchentliche Kolumne von Ulla Grünbacher



Leitung

Wer weiß schon, wie alt die elektrischen Leitungen seiner Wohnung sind? Seit Juli 2010 haben Mieter das Recht, vor Abschluss eines neuen Mietvertrags vom Vermieter einen E-Befund zu verlangen. Von diesem Recht ausgenommen sind bestehende Mietverhältnisse, Familienmitglieder, die in den Mietvertrag eintreten, Untermieten sowie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Noch hat sich diese Neuerung kaum herumgesprochen. Doch seit einem halben Jahr reicht das Fehlen des Prüfbefunds aus (es muss kein konkreter Schaden vorliegen), dass der Mieter seine Mietzahlungen reduzieren kann. Um wie viel, hängt vom Einzelfall ab, grundsätzlich ist eine Herabsetzung auf bis zu 77 Cent pro Quadratmeter (Kategorie D) möglich.

Für die Vermieter kommt es durch die Neuerung zu einer zusätzlichen finanziellen Belastung: Die Überprüfung der Elektroanlage einer 70-m²-Wohnung kostet samt Befund rund 250 Euro, so die Experten der Elektrotechniker-Innung. Die Profiteure der neuen Verordnung sind die Mieter: Die Brandgefahr ist mit neuen Leitungen gebannt. Aber auch die Elektrotechniker: Sie können mit mehr Aufträgen rechnen.

ulla.gruenbacher@kurier.at



FOTO: CALLWEY/VERLAGSCAST OFFICE ARCHITECTEN/WEINBERG/SCHAUER UND MARTIN RAUCH

Georg, we recycle“, erklärt Gott alias John Malkovich dem verwunderten George Clooney. Aus dem Aluminium entstehen neue Kapseln und der Kaffee wird als Dünger oder zum Heizen verwendet. Wir sammeln also Kaffee kapseln, trennen Glas und Dosen, Plastik und Papier. Doch über das Recycling unserer Häuser und Wohnungen machen wir uns wenig Gedanken. Bis jetzt.

Denn während in den vergangenen Jahren das Energie-Thema im Vordergrund stand, geht es heute

Bei der Bewertung wird der gesamte Lebenszyklus der Immobilie betrachtet.

um mehr. „Wer nachhaltig bauen will, muss sich über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie Gedanken machen: Dazu gehört die Herstellung und Verarbeitung der Baustoffe, die Nutzung des Gebäudes und auch die Entsorgung beziehungsweise Verwertung des Objektes“, sagt Susanne Geissler, Geschäftsführerin der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (ÖGNB).

DOCH DIE WIEDERVERWERTUNG ist nicht so einfach. Denn dafür braucht man sortenreine Stoffe. Was schwer zu trennen ist, ist auch schwer zu recyceln. Doch Häuser werden immer mehr zu High-Tech-Produkten mit einer Fülle von Verbundstoffen. Ein Beispiel: Weil wir heute schon mehr Energie zum Kühlen als zum Heizen verbrauchen, wurde ein PCM-Anstrich entwickelt. Die Abkürzung steht für Phase Changing Material. „Dieser Anstrich enthält winzi-

ge Wachskügelchen. Im Sommer verändert das Material die Phase und wechselt von fest zu flüssig. Dabei wird dem Raum Energie und damit Wärme entzogen und die Temperatur kühlt um bis zu zwei Grad ab“, erzählt Geissler. Es ist zwar positiv, wenn Materialien die Aufgabe von Energiesystemen übernehmen, dafür ist die Entsorgung umso problematischer. Nicht zuletzt deshalb wird heute bei der Bewertung von Gebäuden der gesamte Lebenszyklus der Immobilie betrachtet. IMMO gibt einen Überblick über die wichtigsten Gütesiegel:

► **TQB** (Total Quality Building) ist das Planungs- und Bewertungstool der ÖGNB. Damit können unterschiedliche Gebäude

wie Büros, Hotels, Schulen oder mehrgeschoßige Wohnhäuser beurteilt werden. Das Bewertungssystem ist im Internet frei zugänglich und auch als Optimierungshilfe in der Planungsphase gedacht. Es kann also auch privaten Bauherren als Orientierungshilfe dienen. Für die tatsächliche Bewertung von Einfamilienhäusern ist das Procedere aber zu aufwendig und zu teuer.

► **DERIBOÖKOPASS** wird für Wohnhausanlagen ausgestellt. Geprüft werden sowohl die Nutzungsqualität (Behaglichkeit im Sommer und Winter, Raumluft, Schallschutz, Tageslicht, Elektromagnetische Qualität) als auch die ökologische Qualität (Baustoffe und Konstruktionen, Gesamtenergiekonzept und Wassernutzung).

► **KLIMA:AKTIV**, das Bewertungssystem für Einfamilienhäuser, legt

den Schwerpunkt auf eine klimaschonende Bauweise. Die Kriterien zielen vor allem auf eine Senkung des Gesamtenergieverbrauchs und der CO₂-Emissionen sowie auf gesundes Wohnen ab. Für die Bewertung gibt es ein 1000-Punkte Schema. Je nachdem wie viele Punkte man erreicht, wird das Gebäude als „klima:aktiv haus gold“, silber oder bronze eingestuft.

► **INTERNATIONAL WIRD MIT LEED** zertifiziert. Das amerikanische System wird vor allem für Büros und Investmentprojekte verwendet. Denn viele „Grüne Fonds“ verlangen ein solches Gütesiegel, wenn ein Objekt in das Portfolio aufgenommen werden soll.

► **DIE ÖGNI** (Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) zertifiziert nachhaltige Gebäude mit dem, für den österreichischen Markt adaptierten, DGNB-System der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen.

► **DAS GREEN BUILDING PROGRAMM** der EU ist kein klassisches Güte-



BUCHTIPP

Dass nachhaltige und ökologische Häuser auch toll aussehen können, beweisen diese 30 Projekte. Manfred Hegger, Isabell Schäfer: Grüne Häuser, Callwey Verlag

siegel, trägt aber dennoch viel zur Bewusstseinsbildung bei. Denn mit diesem Zertifikat werden besonders energiesparende Gebäude ausgezeichnet. □

www.oegnb.net
www.ogni.at
www.ibo.at
www.leed.net



Ein Vorbild in Sachen Nachhaltigkeit: Diese Haus aus Lehm ist voll recycelbar. Als Baustoff wurde vor allem der tonigen Aushub verwendet