



Interview

# Zertifikat als Leitfaden

© Foto Weinwurm

Susanne Geissler, Geschäftsführerin der Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (ÖGNB), über das Gute aus Brüssel, den Sinn und die Leistbarkeit von Gebäude-Zertifizierungen und politische Versäumnisse im Wohnrecht, deren Novellierung für die Bestandssanierung essentiell wären.

Text: Franz Artner

**a3B:Tec:** Sie sind seit kurzem GF der ÖGNB. Was wollen Sie mittelfristig erreichen?

**Susanne Geissler:** Ich möchte erreichen, dass nachhaltiges Bauen in Österreich eine Selbstverständlichkeit wird. Das ist derzeit noch nicht der Fall. Wir haben mit dem „Haus der Zukunft“ in den letzten zehn Jahren ein sehr erfolgreiches Technologieentwicklungs- und -verbreitungsprogramm etabliert. Wir haben eine Reihe von Demonstrationsgebäuden und die dazugehörige Evaluierung. Auch die entsprechenden Planungs- und Bewertungstools sind vorhanden, jetzt geht es darum, diese Erkenntnis in die Breite zu bringen.

**a3B:Tec:** Als ÖGNB matchen Sie sich mit der ÖGNI um die Klientel. Was kann die ÖGNB besser?

**Geissler:** In erster Linie suchen wir die Zusammenarbeit mit der ÖGNI. Der öster-

reichische Markt ist klein und man sollte sich bei diesem Thema nicht gegenseitig Konkurrenz machen. Die ÖGNI verwendet das Bewertungssystem der DGNB, weshalb eine unabhängige Entwicklung nur bedingt möglich ist. Die ÖGNB versucht dagegen, den Verein auf eine breite Basis zu stellen, an der alle relevanten Akteure mitarbeiten, um das Bewertungssystem gemeinsam weiterzuentwickeln. Ein weiterer Punkt ist, dass das DGNB-System sehr Investoren-getrieben ist und deshalb auf Büro- und Gewerbeimmobilien fokussiert. Beim nachhaltigen Bauen sind die Wohngebäude von zentraler Bedeutung. In diesem Segment kommt man an sozialen Fragen, wie die Höhe der Mieten und der Betriebskosten, nicht vorbei. Die Kosten von Zertifikaten müssen deshalb niedrig bleiben. Bei Investorenprojekten können die Kosten im Marketingbudget unterge-

bracht werden – da können auch Kosten von 100.000 Euro vertreten sein. Es wäre illusorisch zu glauben, dass sich im Wohnsegment viel Geld mit Zertifikaten verdienen lässt.

**a3B:Tec:** Im Wohnbau wurde in den letzten Jahren in Punkto Nachhaltigkeit einiges erreicht. Ganz anders die Situation im Büro- und Gewerbebau. Haben Sie ein Rezept für diese Sparten?

**Geissler:** Ein Rezept dazu habe ich nicht. Im Wohnbau haben die Förderungen enorm viel bewegt.

**a3B:Tec:** Müsste man für Bürohäuser nicht an den Bauordnungen nachjustieren?

**Geissler:** Im Prinzip geht es mit dem Energieausweis und der EU-Gebäuderichtlinie in diese Richtung. Die neue Richtlinie bringt da einige interessante Aspekte mit sich. Die jetzige Orientierung am Heizwärmebedarf sollte in Zukunft durch kostenoptimierte Mindestwerte über die Lebensdauer ersetzt werden. Da sind dann auch Anforderungen an den Primärenergiebedarf enthalten. Bei den Eigennutzern von Büroimmobilien gibt es ja jetzt schon ein Interesse, die Lebenszykluskosten gering zu halten. Trotzdem darf man nicht übersehen, dass etwa bei Konzernzentralen die Energieeffizienz oft eine geringe Rolle spielt und die Außenwirkung eines Gebäu-

des wichtiger erscheint. Bei Investorenobjekten geht die Tendenz auch in die Richtung optimierter Lebenszykluskosten. Da hat sich in den letzten Jahren einiges verändert. Die EU-Richtlinie und begleitende Programme werden hier noch zusätzliche Bewegung bringen

**a3B:Tec:** *Das heißt, alles Gute kommt aus Brüssel?*

**Geissler:** Viel Gutes kommt von dort. Natürlich sind die Dokumente aus Brüssel Kompromisse. Man versucht aber aus Fehlern zu lernen, die nun vorliegende neue Richtlinie zeigt das ganz klar.

**a3B:Tec:** *Gibt es zu diesen kostenoptimalen Mindestwerten schon Details?*

**Geissler:** Die Diskussion dazu verläuft hitzig. Derzeit wird ein Methodenvorschlag auf EU-Ebene entworfen. Ansätze sind aber bereits auch in Österreich vorhanden, zum Beispiel aufbauend auf der Önorm M7140 über die betriebswirtschaftliche Vergleichsrechnung für Energiesysteme. Darin werden Heizsysteme unter Einbeziehung der laufenden Kosten inklusive Energieträger beurteilt.

**a3B:Tec:** *Der Energieausweis sollte Transparenz bringen. Abgesehen von der Stadt Wien, die ihre Bauten ausschildert, ist der Ausweis eher Geheimsache. Warum sollten Gebäudezertifizierungen, die, verkürzt betrachtet, eine Ausweitung des Energieausweises sind, mehr bewirken?*

**Geissler:** Das Zertifikat an sich ist ja eigentlich der Abschluss einer optimierten Planung. Es geht darum, dass zu Beginn der Planung die Kriterienliste zur Optimierung des Bauvorhabens verwendet wird. Bei innovativen Gebäuden ist es entscheidend, dass so gebaut wird wie geplant wurde. Wenn aus Kostengründen Dinge weggelassen werden, ist das in energetischer Hinsicht suboptimal. Zertifizierungssysteme leisten daher eine Qualitätskontrolle.

**a3B:Tec:** *Das heißt, die Zertifizierung ist eigentlich ein Leitfaden für integriertes Planen und Bauen?*

**Geissler:** Ja. Unser Ziel ist es, nicht im Nachhinein Pickerl zu verteilen, sondern den Prozess zu begleiten, um am Ende als Nebenprodukt eine exzellente Gebäudeokumentation zu erhalten. Darin sind dann Informationen über Schallschutzwerte, Innenraum- und Grünraumqualität und eben auch Energieeffizienz, die von einem unabhängigen Dritten überprüft werden. Damit liefert man dem Konsumenten

wichtige Informationen. Die Schwierigkeit ist, dass die Makler noch zu wenig Bescheid wissen und damit die Information zum Erliegen kommt.

**a3B:Tec:** *Die Makler haben aber schon den Energieausweis boykottiert, warum sollten sie auf einmal anders agieren?*

**Geissler:** Das ist zugegeben eine schwierige Thematik.

**a3B:Tec:** *Im geförderten Wohnbau wird das Zertifikat wohl wenig Bedeutung erhalten. Die Bauträger haben Wartelisten, brauchen weder Makler noch Marketing.*

**Geissler:** Wir haben im freifinanzierten Wohnbau begonnen. Es gibt aber auch im geförderten Bauen freifinanzierte Wohnungen. Unser Ziel ist es aber auch nicht, möglichst viele Zertifikate zu machen, das ist nicht das Geschäftsmodell. Das Tool steht ja im Internet, es kann jeder verwenden. Meine Aufgabe ist es, die Strukturen und Abläufe so zu organisieren, dass die Drittprüfungen möglichst reibungsfrei über die Bühne gehen. Weiters betreue ich die Mitgliederplattform, wo die Weiterentwicklung der Kriterien stattfindet.

**a3B:Tec:** *Auf dem IBO-Kongress kam zur Sprache, dass hierzulande zu viele Instanzen mit zu viel Fördergeld diverse Experimente betreiben, der Effekt in der Breite aber eher gering sei. Teilen Sie diese Meinung?*

**Geissler:** Das sehe ich nicht so.

#### Zur Person



© Foto Weinwurm

Susanne Geissler ist Geschäftsführerin der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (ÖGNB) und betreibt ein Ingenieurbüro für technischen

Umweltschutz. Vor ihrem Engagement bei der ÖGNB war sie mehr als drei Jahre Leiterin der Sparte Gebäude und Raumwärme in der Österreichischen Energieagentur. In dieser Funktion erstellte sie diverse Studien zum energieeffizienten Bauen und den dafür erforderlichen Rahmenbedingungen. 1999–2004 arbeitete sie an den Grundlagen für das Total-Quality-Building-Bewertungssystem mit. Daraus wurde wiederum das ÖGNB-Gütsiegel entwickelt.

**a3B:Tec:** *Tatsache ist aber, dass Österreich diverse Hauslabels fördert und promotet. Geht damit nicht die Orientierung verloren?*

**Geissler:** Das ist aber in jedem Bereich so. Natürlich kann man die diversen Fördermodelle in Frage stellen, die dienen aber als politisches Instrument. Ich glaube aber sehr wohl, dass die diversen Instanzen voneinander profitieren, weil da ein reger Austausch herrscht. Eines erscheint mir aber auch wichtig: Was erwarten die Menschen vom Wohnen? Sie interessieren sich für Wohnqualität und Gesundheit, die Energieeffizienz ist eher eine Begleiterscheinung. Deshalb müssen die Anforderungen ja in die Bauordnung, weil Bewusstseinsbildung alleine nicht reicht.

**a3B:Tec:** *Im Gebäudebestand besteht der größte Handlungsbedarf in Sachen Energieeffizienz. Welche Schritte müsste die Politik setzen, um hier merkbare Fortschritte zu erzielen?*

**Geissler:** Miet- und Wohnungseigentumsgesetz müssten geändert werden, leider sind die Fronten dazu erstarrt. Es geht stets um die Kostenüberwälzung bei thermischen Sanierungen. Konsumentenschützer, Mietervereinigung und Arbeiterkammer haben Bedenken, die man fairerweise zum Teil anerkennen muss. Der Energieausweis von Häusern zeigt, dass es sehr hohe Abweichungen zwischen Wohnungen in mittleren Geschossen und jenen in unteren und oberen Geschossen gibt. Das macht die Kostenüberwälzung problematisch. Dazu kommt, dass der Energieausweis von einem Standardnutzerverhalten ausgeht. Das heißt, wenn jemand schon vor einer thermischen Sanierung sparsam mit Energie umgegangen ist, sind die Einsparungen relativ gering. Dennoch meine ich, dass genug Modelle vorhanden sind, um dieses Thema anzugehen. Absolut kontraproduktiv ist im Kontext Sanierung die Instabilität im Förderwesen. Wenn, so wie in Wien, Projekte über ein, zwei oder drei Jahre vorbereitet werden und dann nicht realisiert werden können, weil plötzlich die Mittel fehlen, so ist das ein herber Rückschlag.

**a3B:Tec:** *Die Kommunikation zwischen den Gewerken gilt als ein wichtiger Aspekt, um zu besseren Gebäuden zu kommen. Sehen Sie in dieser Causa Verbesserungen?*

**Geissler:** Bedingt. Vermutlich spielt da der Kostendruck der Gewerke eine Rolle. Überall wo Schnittstellen vorhanden sind entsteht ein erhöhter Aufwand. Trotzdem darf man nicht übersehen, dass im Bauwesen im letzten Jahrzehnt gravierende Verbesserungen stattgefunden haben.