

# ZERTIFIZIERUNG Gebäude im Betrieb

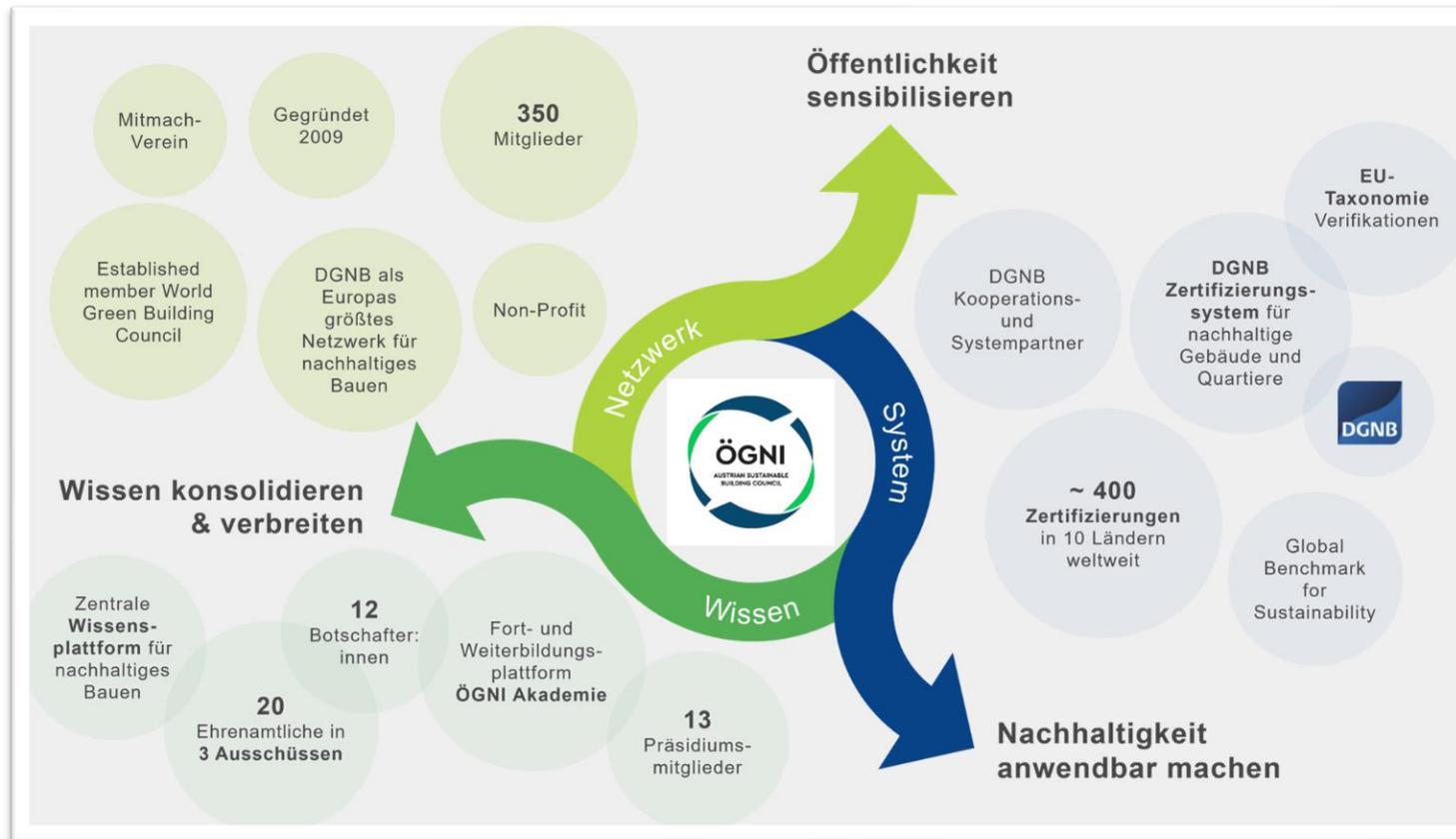
## NACHHALTIGKEIT IM FOKUS

Mag. Florian Wehrberger | ÖGNI GmbH

FORUM GRAZ Lustbühel

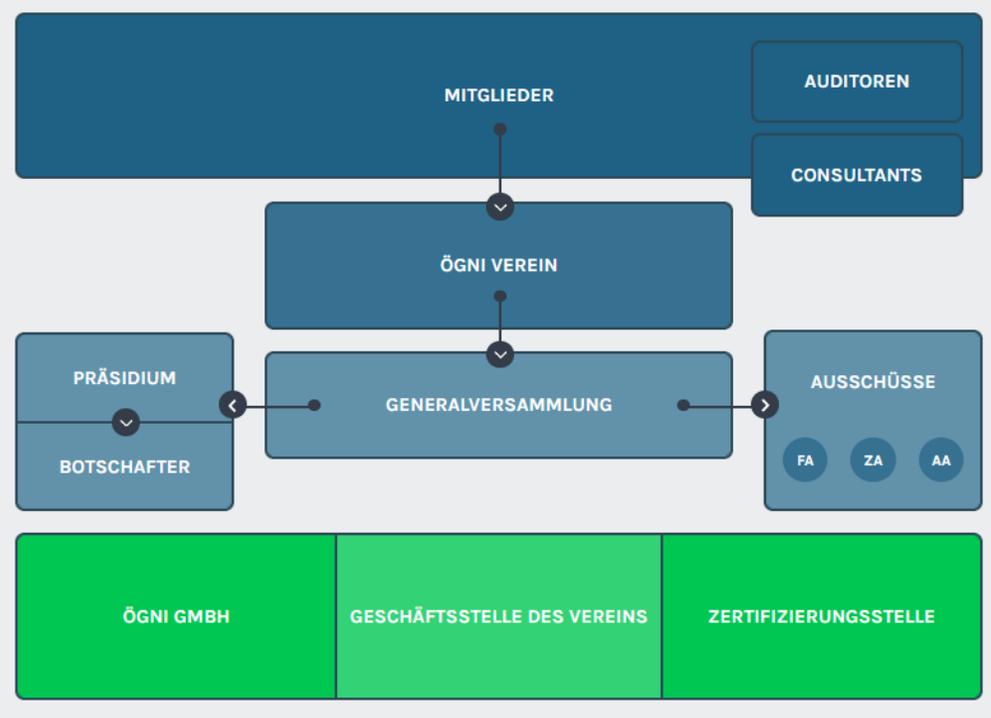
Mitglieder von:  WORLD GREEN BUILDING COUNCIL  CPEA  
Climate Positive Europe Alliance

# ÖGNI – [www.ogni.at](http://www.ogni.at) – Österreichische Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft – WER?



- Öffentlichkeit sensibilisieren
- Wissen konsolidieren & verbreiten
- Wissensplattform für den Bau- und Immobiliensektor
- Aus- und Weiterbildungsplattform
- Netzwerk & Partnerschaften
- Nationales GBC - Green Building Council
- Established Member of WGBC - World Green Building Council
- CPEA (Think Tank EU) – Climate Positive Europe Alliance
- Ausschüsse, Beiräte
- Veranstaltungen
- Organisation von Arbeitsgruppen

# ÖGNI – Struktur/Aufbau ?



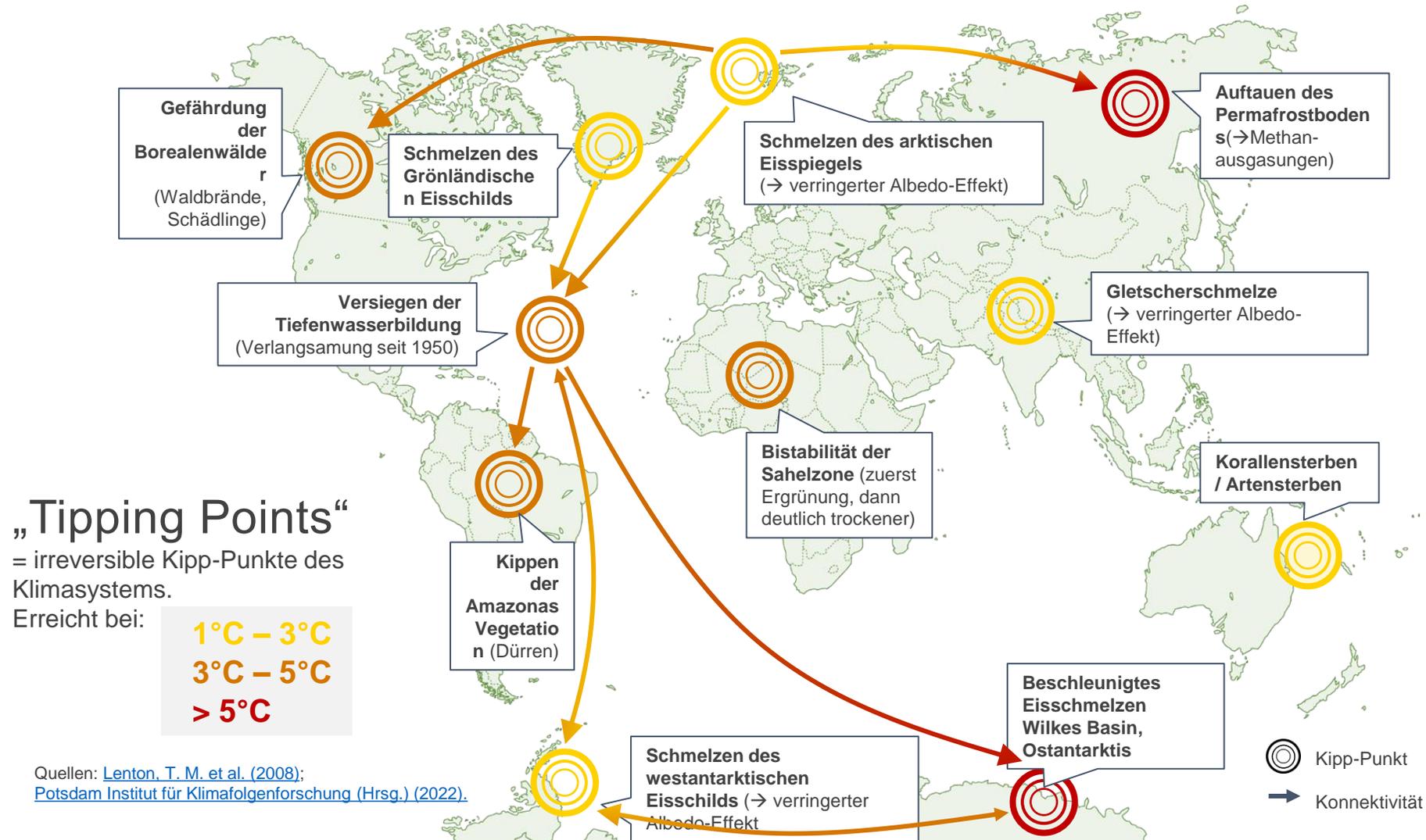
Ehrenamtliche Mitarbeit / Unterstützung

## KERNLEISTUNGEN / KERNBEREICHE

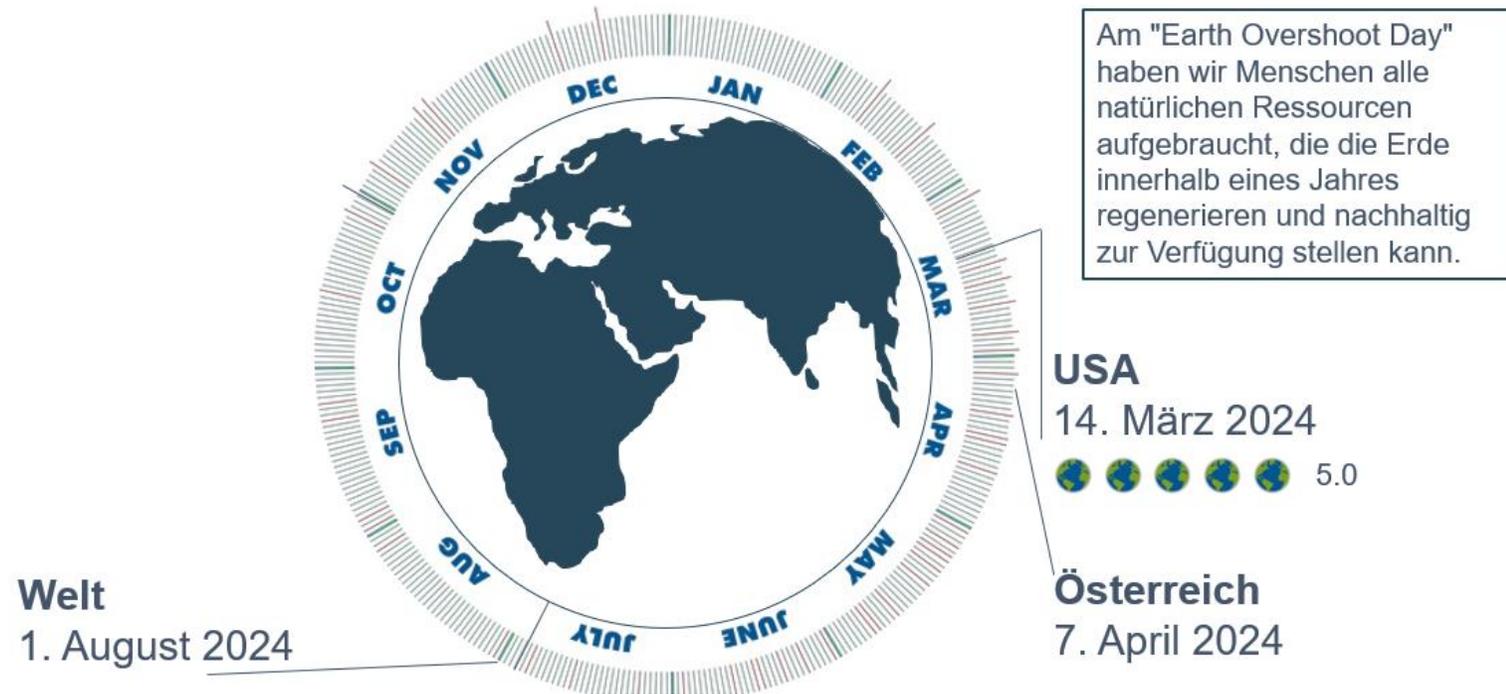
- Gebäudezertifizierungen (DGNB-System)
- EU-Taxonomie Verifikation (GUTACHTEN)
- Aus- und Weiterbildung
  - von Auditoren und EU-Taxonomy Advisors
  - Inhouse-Schulungen
  - Vorträge

Relevanz des Themas

# Klimarelevante Kippunkte – Relevanz des Themas



# Ressourcenverbrauch – Relevanz des Themas



**Country Overshoot Day Österreich**

Der Ökologische Fußabdruck von Österreich beträgt 6,01 gha pro Person.  
Die globale Biokapazität beträgt 1,6 gha pro Person.

Es würde  $(6,01 / 1,6) = 3,75$  Erden brauchen,  
wenn alle Menschen so leben würden wie die Österreicher.

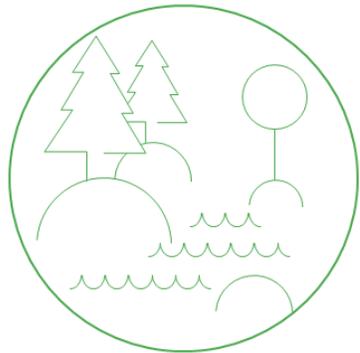
**ODER**

Der Überschreitungstag von Österreich ist der 96. Tag des Jahres 2022  $(365 * (1,6/4,35))$ .  
Das ist der **06. April 2022**.

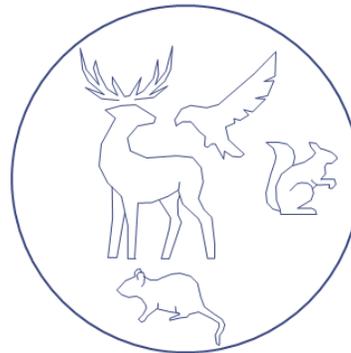
<https://www.greentech.at/country>

# Biodiversität – Relevanz des Themas

„**Biodiversität bezeichnet die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören**“ Convention on Biological Diversity (CBD)



**Vielfalt der Ökosysteme**  
Lebensräume wie Wälder, Flüsse, Meere, Almwiesen, Auen,...



**Vielfalt der Arten**  
Arten die sich unterschiedlichen Lebensräumen angepasst haben und diese bewohnen.



**Vielfalt der Gene**  
Die genetische Vielfalt der einzelnen Arten ermöglichen evolutionäres Anpassungspotenzial.

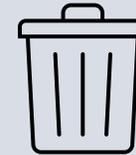
# Der ökologische Fußabdruck der Baubranche



**etwa 23 km<sup>2</sup>**

beträgt der Bodenverbrauch für  
Bauflächen in Österreich pro Jahr.

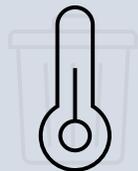
(<https://www.umweltbundesamt.at/news210624>)



**ca. 60 %**

des Abfallaufkommens in  
Österreich wird durch  
Aushubmaterialien verursacht.

(<https://www.umweltbundesamt.at/news230708>)



**40 %**

der Treibhausemissionen werden  
direkt oder indirekt durch die  
Baubranche verursacht

(Quellen: BBSR, 2020: Prognose, Öko-Institut,  
wuppertal-Institut 2020)



**1/3**

der globalen Ressourcen werden  
durch die gebaute Umwelt  
verbraucht.

([Global Alliance for Buildings and Construction, 2019](#))

# Mehrwert einer Zertifizierung

# Warum zertifizieren?

1. DGNB-System als **Planungs- und Optimierungstool** für das Bauen
2. Umsetzung einer **ganzheitlichen Qualität** in Planung, Bau und Betrieb
3. Hohe **Zukunftssicherheit** durch Reduktion von kostenintensiven Risiken
4. **Transparente Qualitätskontrolle** durch unabhängigen Zertifizierungsprozess
5. Zertifikat als **Auszeichnung** und Vermarktungsinstrument



# DNA des DGNB-Systems



## Lebenszyklusbetrachtung

Alle Bewertungen beziehen den **gesamten Lebenszyklus** eines Gebäudes mit ein



## Ganzheitlichkeit

Gleichgewichtung der drei zentralen Nachhaltigkeitsbereiche Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles



## Performanceorientierung

DGNB-System bewertet die Gesamtperformance eines Projekts anstatt einzelner Maßnahmen

# Das Zertifikat als Gutachten

## ÖGNI ZERTIFIKAT

- Zivilrechtlich einklagbares Gutachten – **keine** Gebäudeplakette u. Selbstauskunft
- ÖGNI Auditor:innen und ÖGNI haften für ihre Aussagen
- Qualität steht immer im Fokus
- Transparente Darstellung aller Gebäudedaten
- International vergleichbar (Vorteil für Portfoliohalter)
- Vergleichbar mit technischer Due-Diligence

## EU-TAXONOMIE VERIFIKATION

- Zivilrechtlich einklagbares Gutachten
- Prüfung durch ÖGNI erhöht Datenqualitätsindex der Taxonomiebewertung
- Klarer Vorteil für die Risikobewertung durch Banken und Versicherungen



Die optimale Symbiose



Bestandsgebäude optimieren mit dem  
Gebäude im Betrieb System

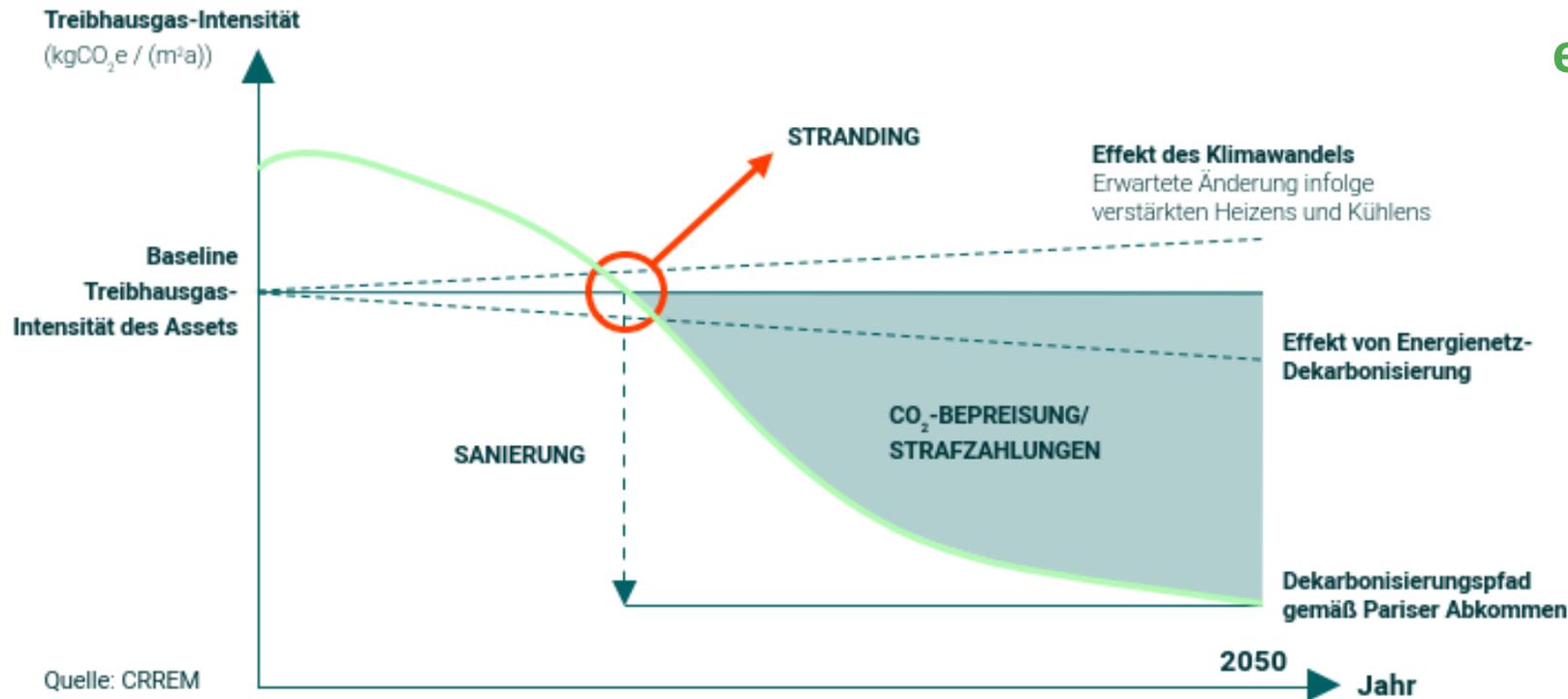
# IMMOBILIEN ALS STRANDED ASSET



# IMMOBILIEN ALS STRANDED ASSET

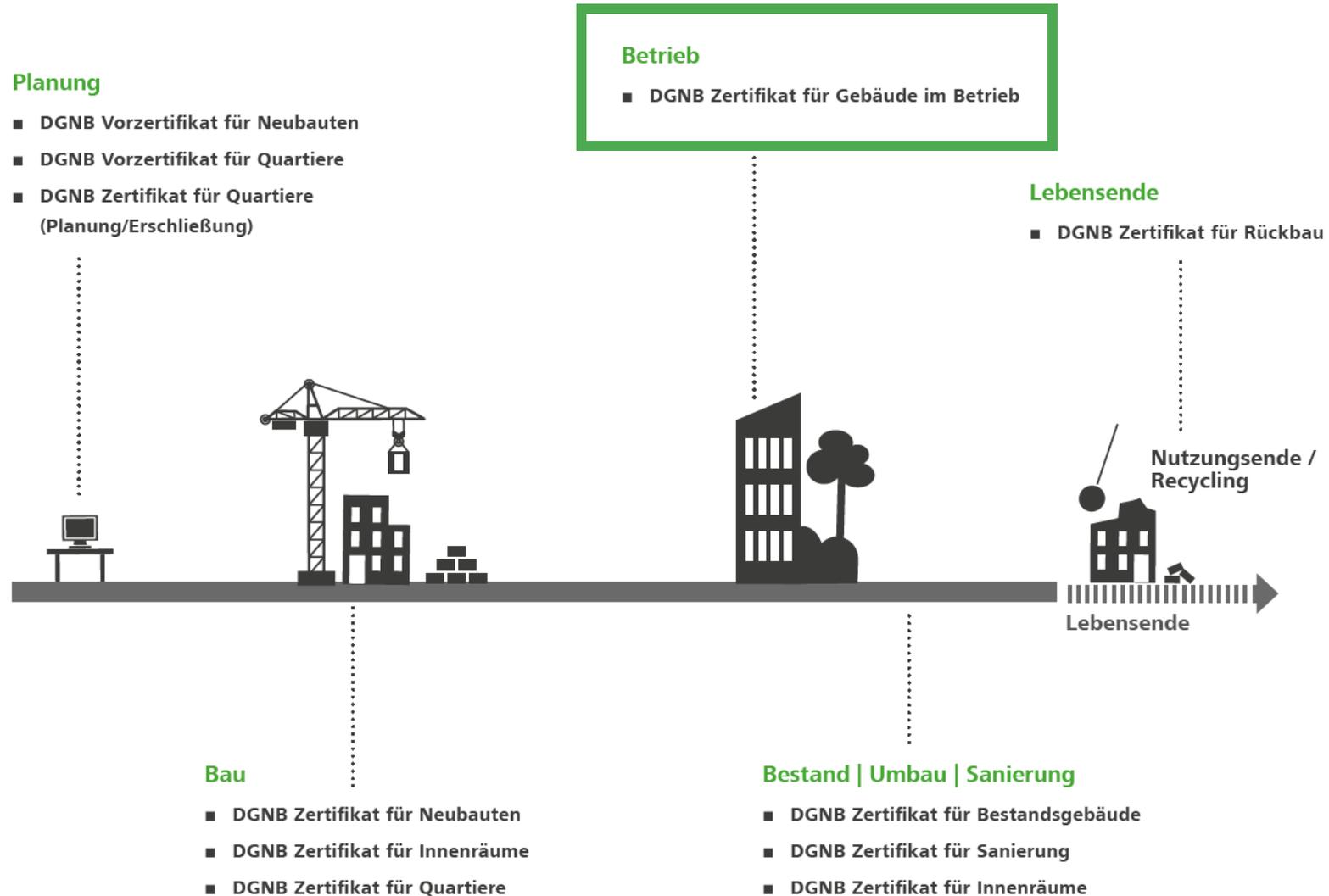
Ohne Dekarbonisierungsmaßnahmen droht die Mehrheit der Immobilien zu „Stranded Assets“ zu werden

Nur wer weiß, wann ein Asset stranden könnte, kann etwas dagegen tun!!



Quelle: CRREM

# DGNB-Zertifizierungssystem



# Gebäude im Betrieb - System

**Transformations- und Managementinstrument zur Entwicklung einer nachhaltigen, zukunftsfähigen und auf Klimaschutz ausgelegten Immobilienstrategie**

- Für Gebäude mindestens 1 Jahr im Betrieb
- Ein System anwendbar für alle Gebäudenutzungen
- 3 Jahre gültig
- International anwendbar
- Portfoliozertifizierung möglich
- Re-Zertifizierung nach spätestens drei Jahren



# Gebäude im Betrieb – Zielgruppen

- Gebäudeeigner
- Investoren
- Real Estate Manager, Portfolio Manager
- Property Manager
- Gebäudebetreiber/ Facility Manager
- Gebäudenutzer



# Gebäude im Betrieb – Kosten

ANMELDEGEBÜHR		
	Gebühren für Mitglieder*	Gebühren für Nicht-Mitglieder
Erstzertifizierung	1.100,-	2.750,-
Re-zertifizierung	-	-

Projektgröße (BGF in m <sup>2</sup> )	Zertifizierungsgebühren für Mitglieder der ÖGNI*					
	< 500	500 bis 5.000	5.000 bis 20.000	20.000 bis 50.000	50.000 bis 100.000	> 100.000
Erstzertifizierung	-	1.650,-	2.750,-	4.400,-	8.250,-	Preis auf Anfrage
Re-zertifizierungsgebühr pro Jahr	190,-	410,-	690,-	1.100,-	2.060,-	Preis auf Anfrage
Projektgröße (BGF in m <sup>2</sup> )	Zertifizierungsgebühren für Nicht-Mitglieder der ÖGNI					
	< 500	500 bis 5.000	5.000 bis 20.000	20.000 bis 50.000	50.000 bis 100.000	> 100.000
Erstzertifizierung	-	1.650,-	3.300,-	5.500,-	9.900,-	Preis auf Anfrage
Re-zertifizierungsgebühr pro Jahr	190,-	410,-	820,-	1.370,-	2.470,-	Preis auf Anfrage

Die Honorare für Auditoren- und Consultingleistungen sind in u.a. Gebühren nicht enthalten.  
Die Kosten für die Auditorenleistungen sind projektabhängig. Bitte stimmen Sie diese mit dem Auditor ab.

**Bemerkung:** \* Zum Zeitpunkt der Anmeldung Mitglied bei der ÖGNI. Diese Regelung gilt analog bei Tochterunternehmen sowie wesentlichen Beteiligungen.

Alle Preise verstehen sich in Euro und gelten zzgl. MWSt.

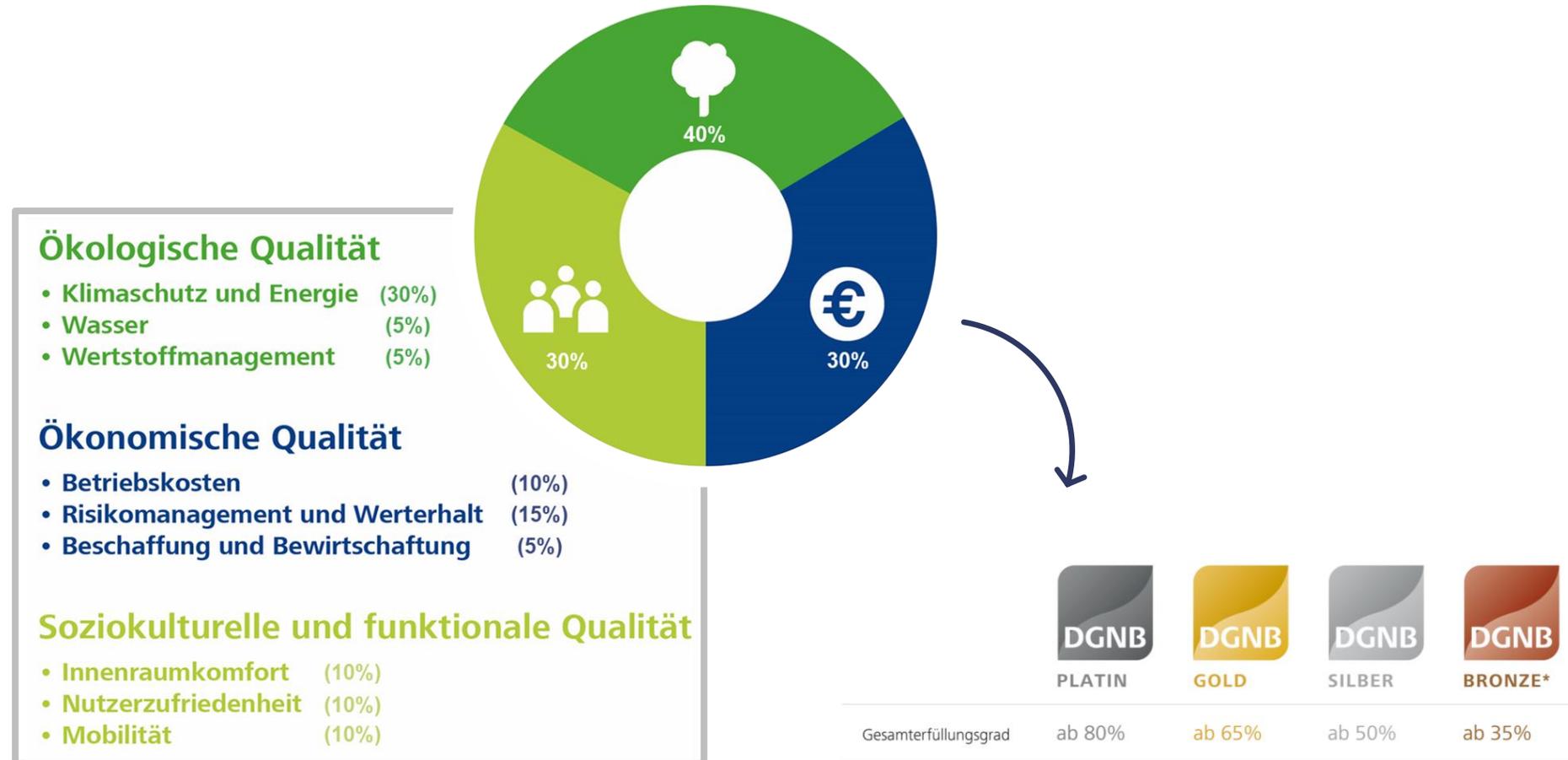
## Beispiel:

- Gebäude mit 20.000 m<sup>2</sup> (BGF)
- Mitglied der DGNB
- Erstzertifizierung (3 Jahre gültig)

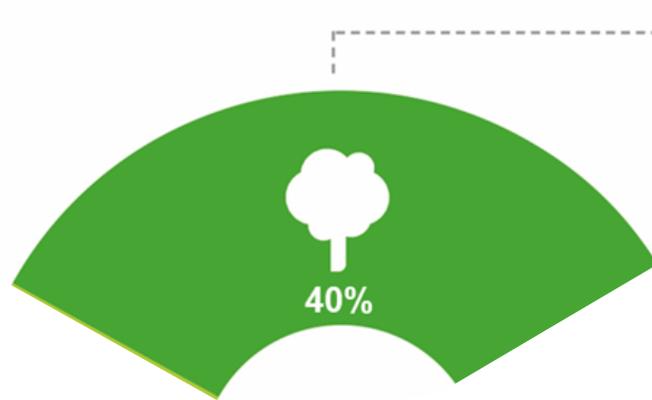
$$1.100\text{€} + 2.750\text{€} = \mathbf{3.850\text{€}}$$

# Grundlagen des DGNB Gebäude im Betrieb Systems

# Gebäude im Betrieb – Kriterien und Gewichtung



# Gebäude im Betrieb – Ökologische Kriterien



## Ökologische Qualität

- Klimaschutz und Energie (30%)
- Wasser (5%)
- Wertstoffmanagement (5%)

### Ziel & Nutzen

- » **Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen**  
(aktiver Beitrag, Management des Energieverbrauchs, Optimierungspotenziale)
- » **Trinkwasserverbrauch minimieren & nat. Wasserkreislauf schützen**  
(Betriebskostenreduktion)
- » **Abfälle reduzieren & Verwertungsrate erhöhen**  
(Kosteneinsparung)

„Auf dem Weg zur Dekarbonisierung von Immobilien ist es generell sinnvoll, mit dem Absenken des Energieverbrauchs zu beginnen, und nicht gleich die vollständige Klimaneutralität in Angriff zu nehmen.“

# Gebäude im Betrieb – Ökonomische Kriterien

## Ökonomische Qualität

- **Betriebskosten** (10%)
- **Risikomanagement und Werterhalt** (15%)
- **Beschaffung und Bewirtschaftung** (5%)



### Ziel & Nutzen

- » **Prüfung der Verteilung der finanziellen Aufwendungen**  
(Betriebskostenoptimierung)
- » **Vorausschauendes Risikomanagement**  
(Langfristiger Werterhalt, Entscheidungsgrundlage)
- » **Nachhaltige Beschaffung & Biodiversität**  
(Sicherstellung Mindestqualitäten/Standards)

# Gebäude im Betrieb – Soziokulturelle Kriterien

## Ziel & Nutzen

- » **Nutzerkomfort**  
(Besseres Raumklima und höhere Nutzerzufriedenheit /-gesundheit)
- » **Wohlbefinden fördern**  
(Nutzerzufriedenheit, Kommunikation und Attraktivität des Gebäudes)
- » **Mobilitätssteigerung & Erschließbarkeit**  
(Förderung von Mobilitätsalternativen und Reduktion der verkehrsbedingten Emissionen)



## Soziokulturelle und funktionale Qualität

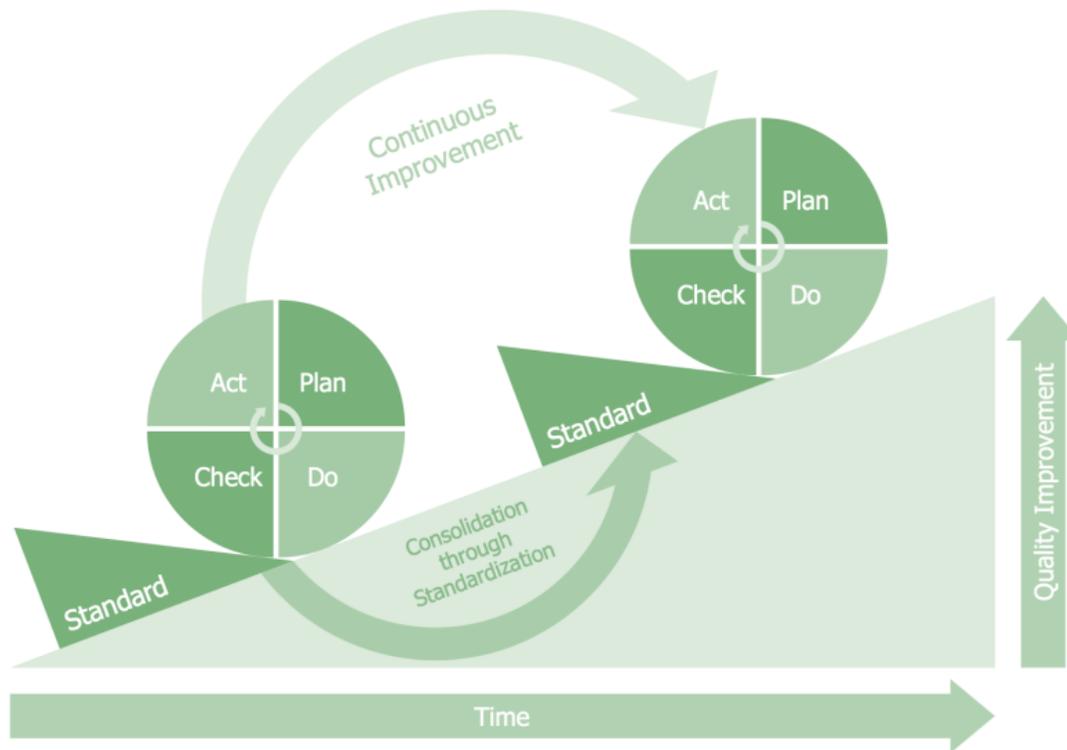
- **Innenraumkomfort** (10%)
- **Nutzerzufriedenheit** (10%)
- **Mobilität** (10%)

# Grundprinzip der kontinuierlichen Verbesserung

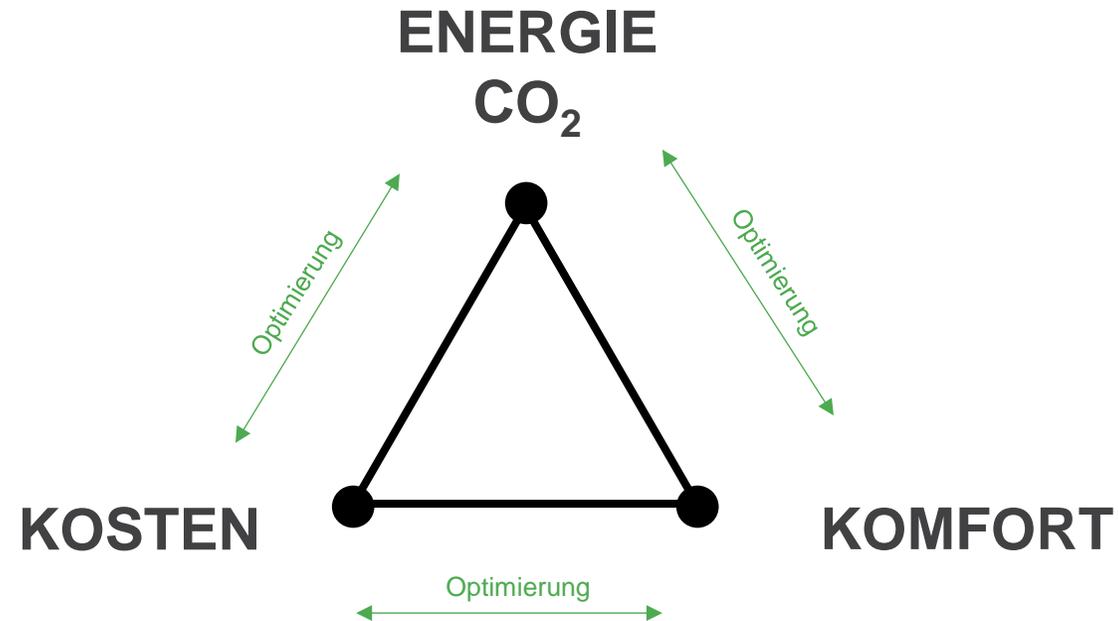
## Prozess zur stetigen Verbesserung

### „Plan-Do-Check-Act“ (PDCA)

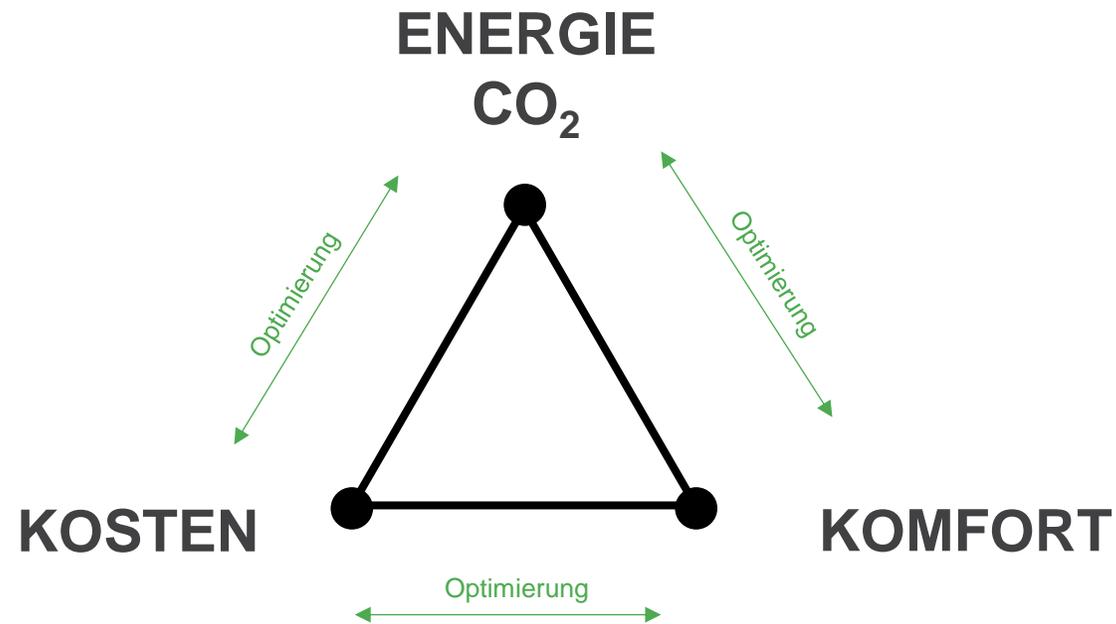
Managementmethode im Qualitätsmanagement  
(z.B. EMAS/ ISO 14001)



# Konkurrierende Zielsetzung bedarf gleichzeitige Betrachtung



# Konkurrierende Zielsetzung bedarf gleichzeitige Betrachtung



Durch die Automatisierung von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage mittels Sensoren und künstlicher Intelligenz können nicht nur der **Energieverbrauch reduziert**, Betriebskosten gespart werden, sondern auch der **Komfort für Bewohner erhöht** werden.

Die Erfassung von Daten zu Raumtemperatur, Luftqualität und Bewegungsmuster ermöglicht es Systemen, automatisch optimiert und gesteuert zu werden, um den Energiebedarf zu minimieren.

# Vorteile für ESG und Co.

- Kontinuierliche Aufzeichnung von Verbrauchsdaten – Optimierungsmaßnahmen
- Zielsetzungen zur Verbesserung anhand konkreter Daten
- **Klimaschutzfahrplan** hin zur Klimaneutralen Immobilie (Erhöhung Eigenversorgungsanteil)
- Kann dazu eingesetzt werden, um die Anforderungen der **EU-Taxonomie** zu erreichen (z.B. Primärenergiebedarf)
- Optimierungsmaßnahmen in Form des Zertifikats können für die **Finanzierung** herangezogen werden
- Ausweisung von **KPIs** für die **ESG-Berichterstattung**
- Begleitung durch ausgewiesene Experten (**ÖGNI-Auditoren, EU-Taxonomy Advisors**)



# Was braucht es für das Zertifikat?

- Sinnvolle Sensorik (Qualität vor Quantität)
- Regelmäßige Auswertung relevanter Parameter (CO<sub>2</sub>, Energie, Wasser, Innenraumkomfortparameter, etc.)
- **Expert:innen aus der TGA, MSR, Regeltechnik, erfahrene Auditor:innen**
- **ESG-Strategie & Klimaschutzfahrplan**
- Energie-, Abfall-, Wasserkonzepte
- Bereitschaft des Gebäudeinhabers zur Optimierung (Belohnung durch geringere Betriebskosten möglich)
- Bereitschaft der Mieter zur Verfügungstellung der Daten (auch durch Nutzerbefragungen) ((in Wohngebäuden oft schwierig umzusetzen)
- Weitblick, um Anforderungen der Zukunft zu erkennen (EU-Taxonomie, CO<sub>2</sub>-Steuer, klimabedingte Gefahren, etc.)



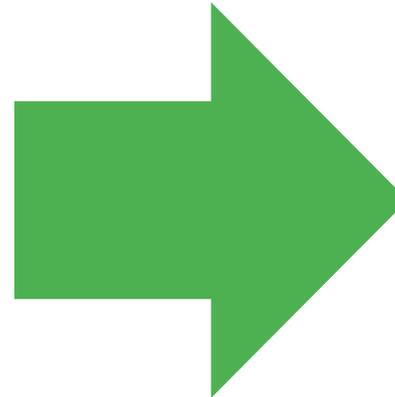
# Grundlage für die Sanierung

## BESTAND

CO<sub>2</sub>



Der Klimaschutzfahrplan stellt die wesentliche Grundlage für die Sanierung und den Planer dar.



## SANIERUNG



Klimaneutrales Gebäude und Betrieb



„Auf dem Weg zur Dekarbonisierung von Immobilien ist es generell sinnvoll, mit dem Absenken des Energieverbrauchs zu beginnen, und nicht gleich die vollständige Klimaneutralität in Angriff zu nehmen.“

# GIB – Best Practice Bsp.



Zertifikat  
in Platin



EU-Taxonomie

Objektbewertung: 82,6 %  
Ökologische Qualität: 74,5 %  
Ökonomische Qualität: 84,8 %  
Soziokulturelle und funktionale Qualität: 91,3 %

## Zielsetzungen (Auszug)

### ENV1-B – Klimaschutz und Energie

Klimaschutzfahrplan: Konsequente Reduktion CO<sub>2</sub>-Ausstoss, Erhöhung der Energieeffizienz, Erhöhung der Eigenversorgungsanteil, Energieaudit

### ENV2-B – Wasser

Abstrebung zu geschlossenen Wasserkreisläufen, Regenwassernutzung, etc.

### ECO2-B – Risikomanagement und Werterhalt

Monatliche Auswertung der Verbräuche und Erarbeitung von Optimierungsmaßnahmen, Erfüllung EU-Taxonomie Anforderungen

### SOC1-B – Inneraumkomfort

Regelmäßige Messungen, Nutzerbefragungen zur Erhöhung der Innenraumqualitäten

### SOC2-B – Nutzerzufriedenheit

Möglichkeiten zur Interaktion, Barrierefreiheit, Familienfreundlichkeit, etc.



# ÖGNI – [www.ogni.at](http://www.ogni.at) – wie kann ÖGNI unterstützen?

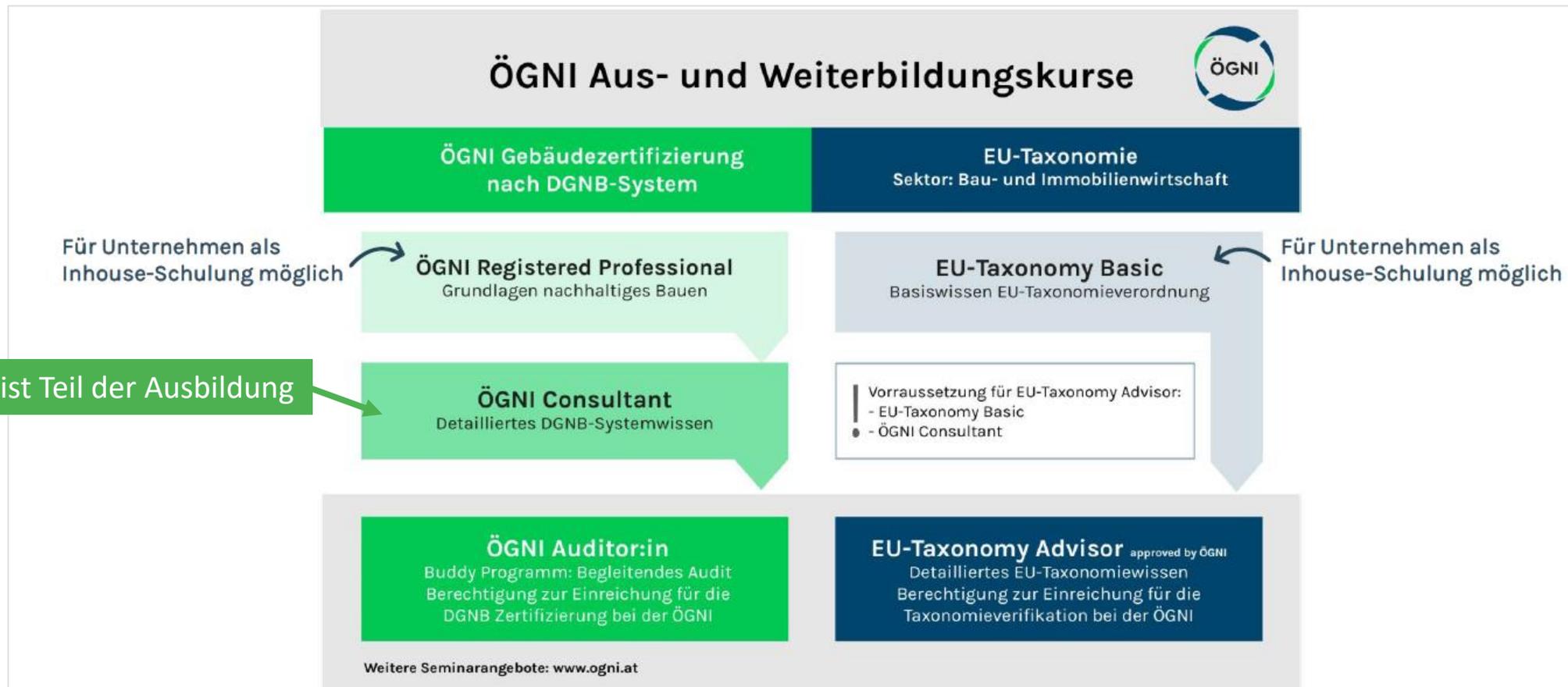
## ▪ Aus- und Weiterbildung

Auditoren (Zertifizierung) und EU-Taxonomy Advisors (EU-Taxonomie)

## ▪ Vorträge intern / extern

## ▪ Inhouseschulungen

## ▪ DEEP DIVES



# Kontakt - ÖGNI

**ÖSTERREICHISCHE GESELLSCHAFT  
FÜR NACHHALTIGE IMMOBILIENWIRTSCHAFT**  
AUSTRIAN SUSTAINABLE BUILDING COUNCIL

Mayerhofgasse 1 | Top 22 | A-1040 Wien

**Mag. Florian Wehrberger**  
Abteilungsleiter ÖGNI Zertifizierung | ÖGNI-Akademie

**Tel** +43 664 15 63 506

**Mail** [florian.wehrberger@ogni.at](mailto:florian.wehrberger@ogni.at)

**Web** [www.ogni.at](http://www.ogni.at)

**Besuchen Sie uns auch auf**

[LinkedIn](#) | [YouTube](#) | [Instagram](#)

