



Masterarbeit

Nachhaltige Gebäudezertifizierung und Energieeffizienz
Eine explorative Analyse des Zusammenhangs
zwischen einem ÖGNI Zertifikat und der Gebäudeenergieeffizienz

Verfasst von
Katharina Amann, BA

Angestrebter akademischer Grad:
Master of Arts in Business

Masterstudiengang	Immobilienmanagement
Matrikelnummer	11711745
Abschlussjahr	2024
Betreut von	Dr. Susanne Geissler

ABSTRACT	
Title	Sustainable building certification and energy efficiency An exploratory analysis of the correlation between an ÖGNI certificate and building energy efficiency
Content	This study is dedicated to the correlation between ÖGNI certification and the energy efficiency of buildings. It examines how the energy efficiency of buildings is taken into account in the ÖGNI certification system for new residential buildings, how the certification process affects the energy concept of buildings and whether the national energy performance certificate (EPC) of ÖGNI-certified and non-certified buildings differs.
Background	In recent years, the popularity of sustainability certificates for real estate has increased significantly, with more and more certification systems taking economic and social sustainability into account in their assessment alongside environmental sustainability. At the same time, regulatory measures to increase the ecological sustainability of properties are being tightened at national and EU level. This increases the requirements for buildings, regardless of voluntary building certificates.
Research question	What is the correlation between ÖGNI building certification and the energy efficiency of a new construction residential building?
Method and documents	The theoretical content is based on a comprehensive literature review and reflects the current state of research on the topic. The empirical chapter is based on an explorative research design, which includes a between-method triangulation with different qualitative methodological approaches. In a comparative study, the energy efficiency of ÖGNI-certified and non-certified buildings was analysed. ÖGNI certificate documents were analysed for energy-relevant parameters. The evaluated data was then analysed with the help of qualitative interviews with experts.
Results	The energy efficiency of buildings is taken into account in various criteria of the ÖGNI new construction certification system, which is why a high level of energy efficiency can lead to a higher achievement level. However, an ÖGNI-certified new construction residential building does not necessarily show higher energy efficiency than a building without an ÖGNI certificate. Due to the integral assessment approach of buildings, which takes equal account of ecological, economic, socio-cultural and functional quality, there is a certain ability to balance out the various assessment criteria. Since, in addition to the disposition of the property developer(s), the degree of certification fulfilment and the time at which certification starts depend on whether certification has an impact on energy planning, these parameters should be taken into account in a quantitative study design to answer the question of the correlation between ÖGNI certification and building energy efficiency.
Keyword register	sustainable building certification, ÖGNI certification, DGNB certification, green building, sustainable residential property, energy efficiency, energy performance certificate, EPC, EU taxonomy

KURZFASSUNG

Titel	Nachhaltige Gebäudezertifizierung und Energieeffizienz Eine explorative Analyse des Zusammenhangs zwischen einem ÖGNI Zertifikat und der Gebäudeenergieeffizienz
Inhalt	Die vorliegende Arbeit widmet sich dem Wirkungszusammenhang zwischen einer ÖGNI Zertifizierung und der Energieeffizienz von Gebäuden. Dabei wird untersucht, wie die Energieeffizienz von Gebäuden im ÖGNI Zertifizierungssystem für Neubau Wohngebäude berücksichtigt wird, wie sich der Zertifizierungsprozess auf die energetische Planung von Gebäuden auswirkt und ob sich die Energieausweise von ÖGNI zertifizierten und nicht zertifizierten Gebäuden unterscheiden.
Hintergrund	In den letzten Jahren hat die Popularität von Nachhaltigkeitszertifikaten für Immobilien deutlich zugenommen, wobei immer mehr Zertifizierungssysteme neben der ökologischen Nachhaltigkeit auch die ökonomische und soziale Nachhaltigkeit in der Bewertung berücksichtigen. Gleichzeitig werden national und EU-weit regulatorische Maßnahmen zur Steigerung der ökologischen Nachhaltigkeit von Immobilien verschärft.
Forschungsfrage	In welchem Zusammenhang steht eine ÖGNI Gebäudezertifizierung mit der Energieeffizienz eines Neubaus der Assetklasse Wohnen?
Methode und Belege	Der Theorieteil basiert auf einer umfassenden Literaturrecherche und gibt den aktuellen Forschungsstand zum Thema wieder. Der empirische Teil basiert auf einem explorativen Forschungsdesign, welches eine Between-Method-Triangulation mit unterschiedlichen qualitativen methodischen Zugängen umfasst. In einer Vergleichsstudie wurde die Energieeffizienz von ÖGNI zertifizierten und nicht zertifizierten Gebäuden gegenübergestellt. ÖGNI Zertifikatsunterlagen wurden auf energierelevante Parameter untersucht. Die Plausibilisierung der ausgewerteten Daten und die Beantwortung von sich daraus ergebenden Fragen erfolgte im Anschluss mithilfe von qualitativen Interviews mit Expertinnen und Experten.
Ergebnisse	Die Energieeffizienz von Gebäuden wird in verschiedenen Kriterien des ÖGNI Neubauzertifizierungssystems berücksichtigt, weshalb eine hohe Energieeffizienz zu einem höheren Erfüllungsgrad führen kann. Ein ÖGNI zertifiziertes Neubau Wohngebäude weist allerdings nicht zwangsläufig eine höhere Energieeffizienz auf als ein Gebäude ohne ÖGNI Zertifikat. Aufgrund des ganzheitlichen Bewertungsansatzes von Gebäuden, welcher die ökologische, ökonomische und soziokulturelle und funktionale Qualität zu gleichen Anteilen berücksichtigt, ist eine gewisse Ausgleichsfähigkeit zwischen den Bewertungskriterien vorhanden. Da neben der Disposition des Bauträgers der Erfüllungsgrad und der Startzeitpunkt der Zertifizierung davon abhängen, ob die ÖGNI Zertifizierung eine Auswirkung auf die energetische Planung haben, sollten diese Parameter bei einem quantitativen Studiendesign zur Beantwortung der Frage nach dem Wirkungszusammenhang einer ÖGNI Zertifizierung und der Gebäudeenergieeffizienz berücksichtigt werden.
Schlagwortkatalog	Gebäudezertifizierung, ÖGNI, DGNB, nachhaltige Wohnimmobilien, Energieeffizienz, Energieausweis, EU-Taxonomie-Verordnung