



# Ausgezeichnet. Nachhaltig. Bauen mit System.

**Stellen Sie die Qualität unserer gebauten Umwelt sicher.**  
Das DGNB System der ÖGNI unterstützt Sie bei Planung,  
Bau und Betrieb nachhaltiger Gebäude und Quartiere.

## Die Vision der ÖGNI

Alle Gebäude, die unsere Zertifizierung tragen, und alle Experten, die unsere Ausbildung durchlaufen, sind einen Schritt näher an einer Welt, in der Nachhaltigkeit nicht nur ein Ziel, sondern gelebte Realität ist.

01

Wir sehen unsere Rolle nicht nur als Gebäudezertifizierer und Wissensvermittler, sondern auch als Wegbereiter für eine nachhaltige Zukunft. Dabei setzen wir auf **Transparenz, Unabhängigkeit, Weitblick** und ein **konstruktives Miteinander**.

Unsere Vision ist eine Welt, in der jede Immobilie ein leuchtendes Beispiel für Nachhaltigkeit ist. Eine Welt, in der Immobilien positiv auf Mensch, Umwelt und Wirtschaft wirken.

## Die Mission der ÖGNI

Die ÖGNI setzt sich für die **Verankerung der Nachhaltigkeit** in der Bau- und Immobilienbranche ein. Wir zertifizieren Gebäude und Quartiere mit hohem ökologischem, ökonomischem und soziokulturellem Mehrwert nach dem international anerkannten DGNB System. Die DGNB Zertifizierung der ÖGNI stellt somit ein Gutachten für zukunftsfähige Immobilien dar. Ergänzend überprüfen wir Projekte auf ihre EU-Taxonomiekonformität und stellen bei Erfüllung der Anforderungen auch eine EU-Taxonomie Verifikation aus. Darüber hinaus vermitteln wir aktuelles, praxisnahes Wissen durch unsere Akademie und fördern ein wachsendes Netzwerk aus engagierten Mitgliedern, Experten und Partnerorganisationen.



Gender Disclaimer: Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen in dieser Broschüre sind geschlechtsneutral zu verstehen.

# Übersicht

	Nachhaltiges Bauen: Vom "Nice to have" zum "Must have", Über die ÖGNI	03
	Die Leistungen der ÖGNI	04
02	Das DGNB System: Ganzheitlicher Qualitätsanspruch, national und international	05
	EU-Taxonomie und DGNB Gebäudezertifizierung: Eine ideale Symbiose	06
	Nachhaltigkeit planen mit dem DGNB Vorzertifikat	07
	So profitieren Akteure von Zertifizierungen der ÖGNI	08
	Ablauf einer DGNB Zertifizierung der ÖGNI	09
	Platin, Gold, Silber, Bronze – Die Zertifizierungsstufen	10
	Beginnen Sie Ihren Weg zur zukunftsfähigen Immobilie	11
	Das DGNB System für Neubau	12-13
	Kriterienkatalog Gebäude Neubau Wohngebäude	14-15
	Das DGNB System für die Sanierung von Gebäuden	16
	Vergleich: DGNB System für Neubau vs. Sanierung	17
	Das DGNB System für Gebäude im Betrieb	18-19
	Das DGNB System für kleine Wohngebäude	20
	Kernkatalog für kleine Wohngebäude	21
	Das DGNB System für Rückbau	22
	Kernkatalog für Rückbau	23
	Das DGNB System für nachhaltige Baustellen	24-25
	Das DGNB System für nachhaltige Innenräume	26
	Das DGNB System für nachhaltige Quartiere	27
	Der Zertifizierungsprozess bei nachhaltigen Quartieren	28
	Kernkataloge der DGNB Kriterien der ÖGNI für Gebäude und Quartiere	29-30
	Die Nutzungsprofile für Gebäude	31-34
	Die Nutzungsprofile für Quartiere	35
	Anfragen rund um das Zertifikat	36

# Nachhaltiges Bauen: Vom „Nice to have“ zum „Must have“

03

Nachhaltiges Handeln ist aus der Bau- und Immobilienwirtschaft nicht mehr wegzudenken. Ressourcenschonung, Werterhalt und Nutzerkomfort stehen beim Planen, Bauen und Betreiben zunehmend im Fokus. Das DGNB System ist ein geeignetes Instrument, um diese Aspekte ganzheitlich zu vereinen und die Qualität von Projekten zu optimieren sowie transparent darzustellen.

Angeichts von Klimawandel, Ressourcenverknappung, Biodiversitätsverlust und geopolitischen Krisen wächst das Bewusstsein für nachhaltige Entwicklung. Eine solche muss ökologische, ökonomische und gesellschaftliche Ziele in Einklang bringen – hier kommt der Bau- und Immobilienwirtschaft eine Schlüsselrolle zu. Gebäude verursachen rund ein Drittel des Ressourcenverbrauchs sowie erhebliche CO<sub>2</sub>-Emissionen und Abfallmengen. Nachhaltiges Bauen setzt genau hier an und verbindet die Reduktion dieser Kennwerte mit wirtschaftlicher Effizienz und nutzerorientierten Lebensräumen.

Vor diesem Hintergrund wurde die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) gegründet. Ziel ist es, nachhaltiges Bauen konsequent voranzutreiben. Dafür wurde das europäische Qualitätszertifikat DGNB adaptiert, um so auch in Österreich Bewertungen besonders umweltfreundlicher, ressourcensparender und nutzeroptimierter Gebäude und Quartiere durchführen zu können.

Ergänzend unterstützt die ÖGNI die Ziele der EU hin zur Klimaneutralität bis 2050 durch die Überprüfung und Verifikation von Immobilien gemäß EU-Taxonomie. In Kombination mit dem DGNB Zertifikat entsteht so ein wirkungsvolles Instrument zur Weiterentwicklung der Bau- und Immobilienwirtschaft. Darüber hinaus fördert die ÖGNI den Paradigmenwechsel durch Know-how-Transfer, Weiterbildung und Öffentlichkeitsarbeit und ist damit Österreichs zentrale Plattform für nachhaltiges Bauen – und Ihr starker Partner auf dem Weg vom „nice to have“ zum „must have“.

## Über die ÖGNI

Die ÖGNI – Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft ist eine NGO (Nichtregierungsorganisation) und NPO (Non-Profit Organisation), die sich seit 2009 für die Etablierung der Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienbranche einsetzt. Durch die Zertifizierung von Gebäuden und Quartieren zeigt die ÖGNI den Mehrwert nachhaltiger Immobilien auf. Ziel sind ressourcenschonende, wirtschaftlich und sozial effiziente Gebäude, die flexibel nutzbar sind und das Wohlbefinden der Menschen fördern. Als Systempartner der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), dem größten Netzwerk für nachhaltiges Bauen in Europa, nutzt die ÖGNI ein etabliertes Zertifizierungssystem, das für Österreich adaptiert und weiterentwickelt wurde. Als einziges österreichisches Council ist die ÖGNI ein „established member“ des World Green Building Councils (WorldGBC) und bestrebt, das europäische Qualitätszertifikat international zu stärken.





# Die Leistungen der ÖGNI

04

So wie das Thema der Nachhaltigkeit auf drei Säulen beruht, gliedern sich auch die Leistungen der ÖGNI in drei zentrale Säulen: die Zertifizierung nach dem DGNB System der ÖGNI als Kernthema und erste Säule, die Auseinandersetzung mit der europäischen Regulatorik, insbesondere der EU-Taxonomie Verordnung, als zweite Säule sowie die ÖGNI Akademie als dritte Säule.

## Zertifizierung & EU-Taxonomie Verifikation

Im Mittelpunkt der Arbeit der ÖGNI steht die **Zertifizierung von nachhaltigen Gebäuden und Quartieren** nach dem international anerkannten DGNB System. Bei einer DGNB Zertifizierung der ÖGNI werden über den gesamten Lebenszyklus hinweg alle drei Säulen der Nachhaltigkeit gleichgewichtet bewertet: Ökonomie, Ökologie und soziokulturelle Aspekte. Dabei begleiten unsere Consultants und Auditoren den gesamten Zertifizierungsprozess. Ob Neubau, Bestand, Sanierung, Innenraum, Rückbau oder Baustelle: Die ÖGNI sorgt dafür, dass Qualität messbar und sichtbar wird.

Zudem bietet die ÖGNI eine **EU-Taxonomie Verifikation** an. Unsere EU-Taxonomy Advisors überprüfen Neubau-, Renovierungs- und Bestandsprojekte (Erwerb & Eigentum) auf die Einhaltung der EU-Taxonomie Kriterien – ideal, um den aktuellen gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden und nachhaltige Investments abzusichern.

Die ÖGNI zertifiziert nachhaltige Immobilien. Mit einem DGNB Zertifikat der ÖGNI erhalten Sie eine gutachterliche **Bestätigung für die Nachhaltigkeit Ihrer Immobilie**.

## Wissensvermittlung über die ÖGNI Akademie

Nachhaltigkeitsanforderungen in der Bau- und Immobilienbranche sind ständig im Wandel. Die ÖGNI Akademie bietet aktuelles, fundiertes und praxisnahes Wissen, das Klarheit schafft und Sicherheit gibt. Unsere vielfältigen Weiterbildungsformate decken zentrale Themen wie Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft, Gebäudezertifizierung nach DGNB und die EU-Taxonomie Verordnung ab. Sie erhalten von unseren Experten aktuelles, **qualifiziertes Wissen zu Nachhaltigkeitsthemen, relevanten Vorgaben und Regularien** in der Branche.

## Vernetzung, Austausch, Mitgliedschaft — und Wandel bewirken

Die ÖGNI bietet als zentrale Plattform für eine nachhaltige Bau- und Immobilienwirtschaft **wertvolle Vernetzungs- und aktive Austauschmöglichkeiten**. Als Mitglied profitieren Sie von exklusivem und stets aktuellem Fachwissen, praxisnahen Arbeitsgruppen und der Möglichkeit, zukunftsweisende Standards mitzugestalten. Durch Veranstaltungen und gezielte Initiativen fördert die ÖGNI den Dialog zwischen Experten, schafft Bewusstsein für zukunftsfähiges Bauen und stärkt eine branchenübergreifende Zusammenarbeit.

# Das DGNB System: Ganzheitlicher Qualitätsanspruch, national und international

05

Das DGNB Zertifizierungssystem zeichnet sich durch seine ganzheitliche Betrachtung von Ökonomie, Ökologie und Sozialem aus. Ob Baustelle, Neubau, Gebäude im Betrieb oder Sanierung, ob einzelne Gebäude, Innenräume oder ganze Quartiere – die einheitliche Bewertungssystematik der DGNB Zertifizierung ist für jeden Lebenszyklusabschnitt eines Gebäudes möglich und betrachtet durchgängig alle wesentlichen Aspekte des nachhaltigen Bauens und Bewirtschaftens in den sechs Themenfeldern **Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort**. Die ersten drei Themenfelder fließen gleichgewichtet in die Bewertung ein. Die über das Dreisäulenmodell hinausgehenden Qualitäten sind unterschiedlich stark gewichtet und nehmen eine Querschnittsfunktion ein. Die Bewertungen basieren stets auf dem gesamten **Lebenszyklus eines Gebäudes**.

Zudem lässt sich das System einfach auf klimatische, bauliche, gesetzliche und kulturelle Besonderheiten in anderen Ländern anpassen, wodurch die DGNB in der Lage ist, **weltweit** zu zertifizieren und ihren hohen Qualitätsanspruch umzusetzen – entweder durch Direktanwendung des DGNB Systems oder durch Partnerorganisationen vor Ort.

Das Zertifizierungssystem besteht aus unterschiedlichen **Kriterienkatalogen**, die, entsprechend der jeweiligen Gebäudenutzung, einzelne Kriterien mit unterschiedlicher Gewichtung beinhalten. Je nach Erfüllungsgrad werden beim DGNB System Zertifikate in Platin, Gold und Silber ausgestellt. Bei Bestandsgebäuden (Gebäude im Betrieb) ist auch eine Zertifizierung in Bronze möglich. Die ÖGNI bietet die zusätzliche Möglichkeit, die Einhaltung der **technischen Bewertungskriterien der EU-Taxonomie Verordnung** zu prüfen. Dies kann im Zuge des DGNB Zertifikats der ÖGNI oder als gesonderte Betrachtung (EU-Taxonomie Verifikation) erfolgen, siehe dazu Seite 6.



Abbildung 1: Grundstruktur des DGNB Systems – Neubau Gebäude Version 2023 © DGNB

# EU-Taxonomie und DGNB Gebäudezertifizierung:

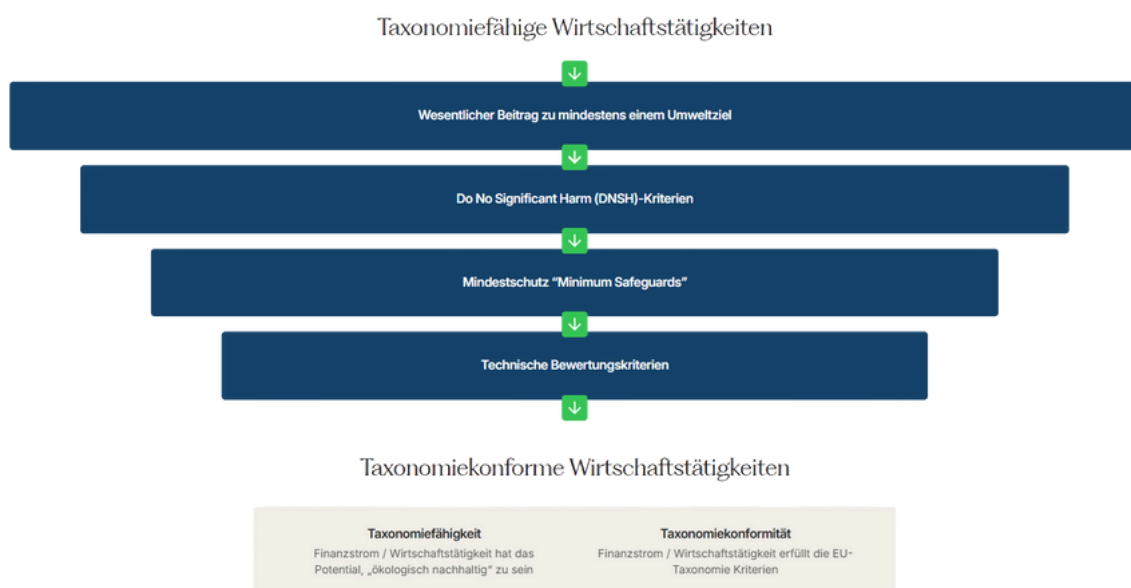
## Eine ideale Symbiose

06

Die ÖGNI bietet neben der Gebäudezertifizierung nach dem DGNB System seit 2022 auch die Möglichkeit an, **Neubau-, Renovierungs- sowie Bestandsprojekte (Erwerb & Eigentum)** auf die Einhaltung der EU-Taxonomie-Kriterien überprüfen zu lassen. Entspricht ein Immobilienprojekt den Anforderungen der EU-Taxonomie, erfolgt seitens ÖGNI eine EU-Taxonomie Verifikation, die bestätigt, dass die **Wirtschaftstätigkeit die entsprechenden technischen Bewertungskriterien erfüllt**. Die Prüfung der Einhaltung der Minimum Safeguards („Mindestschutz“) gemäß Artikel 18 der EU-Taxonomie Verordnung – (EU) 852/2020 vom 18. Juni 2020 – erfolgt nicht mehr durch die ÖGNI. Diese Entscheidung basiert auf der Erkenntnis, dass die Überprüfung dieser Mindestschutzmaßnahmen auf Unternehmensebene spezielle Fachkenntnisse erfordert, die üblicherweise bei anderen Berufsgruppen (zum Beispiel Unternehmensberatern und/oder Wirtschaftsprüfern und/oder Rechtsanwälten) vorhanden sind.

Die EU-Taxonomie und die DGNB Gebäudezertifizierung der ÖGNI bilden eine ideale Symbiose. Sie adressieren ähnliche Nachhaltigkeitsthemen, aber wählen unterschiedliche methodische Ansätze. Während die Gebäudezertifizierung auf einem Punktesystem basiert, das je nach erreichten Punkten einen Zertifizierungsgrad gewährleistet (Platin, Gold, Silber oder Bronze), verlangt die EU-Taxonomie eine vollständige Erfüllung aller relevanten Anforderungen, um als taxonomiekonform zu gelten. Aufgrund der inhaltlichen Überschneidungen ist eine kombinierte Verifikation der EU-Taxonomie mit einer DGNB Zertifizierung der ÖGNI besonders effizient. Sie ermöglicht eine fundierte Nachhaltigkeitsbewertung, die sowohl regulatorische Anforderungen erfüllt als auch eine differenzierte Nachhaltigkeitsleistung honoriert.

Die ÖGNI arbeitet zudem eng mit anderen Green Building Councils (GBCs) in Europa zusammen und befasst sich laufend mit möglichen Hilfestellungen für eine nachhaltige Immobilienbranche, die als Leitfäden oder Templates auf unserer Website sowie über unseren Newsletter zur Verfügung gestellt werden.



**Abbildung 2:** Der Weg zur EU-Taxonomiekonformität



# Nachhaltigkeit planen mit dem **DGNB Vorzertifikat**

Je früher die DGNB Kriterien in die Planungsphase einbezogen werden, desto besser. Die Vorzertifizierung bietet die Möglichkeit, Immobilien bereits von Anfang an unter dem Blickwinkel der Nachhaltigkeit zu optimieren und dies verbindlich zu dokumentieren.

07

Dies hat eine ganze Reihe von Vorteilen bei Planung, Bau und Vermarktung: Durch die **frühzeitige Definition aller wesentlichen Kriterien der Nachhaltigkeit** verfügen alle Beteiligten im Planungsteam über klare Vorgaben. Das sorgt für Transparenz, unterstützt das Risikomanagement und stellt die geplanten Leistungsziele auf eine sichere Basis. Das gilt auch für die Finanzierung. Zudem erhöht die Auszeichnung mit dem anerkannten Qualitätszeichen den Vermietungs- und Verkaufserfolg. Das bedeutet für Bauherren und Investoren: **Mehr finanzielle Sicherheit zu einem frühen Zeitpunkt.**



**Abbildung 3:** Bedeutung des DGNB Vorzertifikats.



# So profitieren Akteure von Zertifizierungen der ÖGNI

## Vorteile für Nutzer

### Für die nächsten Generationen

08

ÖGNI-zertifizierte Gebäude sind ressourcenschonend gebaut, verursachen weniger Treibhausgasemissionen und können großteils dem Rohstoffkreislauf wieder zurückgeführt werden. Zudem tragen sie zu einer Reduktion des Abfallaufkommens bei und sorgen für eine nachhaltigere Zukunft.

### Nutzer und deren Gesundheit profitieren

Das DGNB System hat von Anfang an den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes im Blick und fördert dadurch geringere Kosten und Prozessoptimierung im Betrieb. So können Betriebskosten durch eine nachhaltige Planung langfristig reduziert werden. Zusätzlich berücksichtigt das DGNB System das Wohlbefinden und die Gesundheit der Gebäudenutzer. Krankenstände und Fluktuation werden dadurch minimiert.

## Vorteile für Planer und Architekten

### Gesamtpformance bewerten

Das DGNB System gibt Zielwerte vor, die mit der Gesamtleistung eines Gebäudes erreicht werden müssen, nicht mit einzelnen Maßnahmen. Dadurch werden innovative Gebäudekonzepte gefördert.

### Zielgerichtet planen und monitoren

Eine systematische Definition der Nachhaltigkeitsziele anhand des DGNB Kriterienkatalogs der ÖGNI sensibilisiert frühzeitig alle Beteiligten für die Umsetzung und dient als zentrales Instrument in der Qualitätssicherung während der Bauphase.

### Integrale Planung fördern

Insbesondere die DGNB Vorzertifizierung der ÖGNI unterstützt die integrale Planung und erschließt dadurch zu einem frühen Zeitpunkt Optimierungspotenziale bei Erstellung, Betrieb, Um- und Rückbau, die dann kostenoptimiert realisierbar sind. Damit steht die Qualitätssicherung des Projekts von Anfang an im Fokus.

## Vorteile für Investoren und Bauherren

### Präzise Bewertung

Für unterschiedliche Gebäudearten stehen einzelne Profile auf der einheitlichen Basis des DGNB Systems bereit, um eine marktgerechte Zertifizierung anzubieten.

### Vergleichbarkeit weltweit

ÖGNI-zertifizierte Gebäude sind sowohl auf nationaler als auch auf internationaler Ebene miteinander vergleichbar.

### EU-Taxonomie

Bei Einreichung einer Zertifizierung fallen bei einer EU-Taxonomie Verifikation desselben Projekts keine Zusatzkosten an.

### Weitervermietung sichern und Marktchancen erhöhen

Die Nachfrage nach zertifizierten Gebäuden steigt zunehmend. Dadurch wird das Leerstandsrisiko der Immobilien minimiert und die Chancen bei Verkauf und Vermietung erhöht, da die hohe Qualität eines Gebäudes für Eigentümer und Nutzer sichtbar wird.

### Ökonomie gleichgewichtet

Die Relevanz der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit eines Gebäudes wird ebenso bedeutend eingestuft wie die Relevanz der ökologischen und soziokulturellen Aspekte.

### Qualität von Anfang an

Mit dem DGNB Vorzertifikat der ÖGNI haben Bauherren und Nutzer schon in der frühen Planungsphase die Sicherheit, dass die Leistungsziele eines Gebäudes mit dessen Fertigstellung erreicht werden können.

## Vorteile für Produkthersteller

### Klare Innovationspotenziale

Entlang des Kriterienkatalogs zeigt das DGNB System Herstellern auf, inwiefern Bauprodukte Einfluss auf die Nachhaltigkeit eines Gesamtprojektes nehmen. Damit können Produkte gezielt unter dem Blickwinkel der Nachhaltigkeit weiterentwickelt und optimiert werden. Auch hier steht die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus – und damit die langfristige Qualität von Bauprodukten – im Fokus.

# Ablauf einer DGNB Zertifizierung der ÖGNI

Als anerkanntes Planungs- und Optimierungstool begleitet das DGNB System den gesamten Zertifizierungsprozess von Gebäuden und Quartieren — von der ersten Konzeptionsphase über Planung und Fertigstellung bis hin zum laufenden Betrieb. Ergänzend dazu können auch nachhaltige Baustellen bewertet und zertifiziert werden. Der strukturierte Ablauf hilft dabei, potenzielle Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen, Kostenfallen zu vermeiden und nachhaltige Qualitäten gezielt umzusetzen. 09

So wird Ihr Projekt nicht nur messbar nachhaltiger, sondern auch transparent dokumentiert und auf einem hohen Qualitätsniveau realisiert.

## 01 Vorbereitung & Anmeldung

Der Auftraggeber beauftragt einen ÖGNI Auditor, der das Projekt von der Anmeldung bis zur Zertifizierung begleitet. Optional unterstützt und berät ein ÖGNI Consultant im Zertifizierungsprozess. Der Auftraggebende schließt einen Vertrag mit dem Auditor und einen Zertifizierungsvertrag mit der ÖGNI ab. Zwischen ÖGNI und Auditor besteht bewusst kein Vertragsverhältnis, um Objektivität und Unabhängigkeit zu sichern.

## 02 Begleitung & Einreichung

Der ÖGNI Auditor begleitet den Prozess der Vorzertifizierung oder direkt den Zertifizierungsprozess und erbringt die vereinbarten Leistungen. Er ist in dieser Phase Ansprechperson für sämtliche Zertifizierungsbelange. Er bewertet das Projekt anhand des ÖGNI Kriterienkatalogs und reicht alle erforderlichen Nachweise bei der ÖGNI zur Zertifizierung ein.

## 03 Konformitätsprüfung

Das DGNB System gibt Zielwerte vor, die mit der Gesamtleistung eines Gebäudes erreicht werden müssen, nicht mit einzelnen Maßnahmen. Dadurch werden innovative Gebäudekonzepte gefördert.

## 04 Ergebnis & Übergabe

Nach Abschluss der Prüfung werden Auftraggebende und Auditor über das Zertifikatsergebnis informiert. Auf Wunsch veröffentlicht die ÖGNI das Projekt auf ihrer Website oder übergibt das Zertifikat medienwirksam im Rahmen einer Veranstaltung oder direkt beim Projektstandort.



# Platin, Gold, Silber, Bronze — Die Zertifizierungsstufen



10

Die DGNB Zertifizierung der ÖGNI basiert auf einem klar strukturierten Bewertungssystem mit objektiv nachvollziehbaren Erfüllungsgraden. Der Gesamterfüllungsgrad errechnet sich aus den sechs Themenfeldern (Ökologische, Ökonomische, Soziale, Technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität), entsprechend ihrer Wertigkeit. Als höchste DGNB Auszeichnung wird das Platin-Zertifikat ausgestellt.





Ab einem Gesamterfüllungsgrad von 50 % erhält das Gebäude das DGNB Zertifikat in Silber. Ab einem Erfüllungsgrad von 65 % wird das DGNB Zertifikat in Gold ausgestellt. Für ein DGNB Zertifikat in Platin muss das Projekt einen Gesamterfüllungsgrad von mindestens 80 % erreichen. Bronze wird ab einem Gesamterfüllungsgrad von 35 % erreicht und ist nur für Bestandsgebäude verfügbar.

## Mindestanforderungen

Die ÖGNI hat den Anspruch, eine einheitlich hohe Qualität der Gebäude zu fördern. Der Gesamterfüllungsgrad reicht daher für ein Zertifikat allein nicht aus. Die drei Hauptqualitäten, Ökologische Qualität, Ökonomische Qualität und Soziokulturelle und funktionale Qualität, müssen jeweils separat einen Mindesterfüllungsgrad erreichen. Für Platin ist beispielsweise ein Erfüllungsgrad von mind. 65 % je Hauptqualität (ab Neubau V2023) notwendig. Ein Erfüllungsgrad von mind. 50 % ist Voraussetzung für ein Zertifikat in Gold. Für Silber liegt die Grenze bei 35 % pro Hauptqualität.

Darüber hinaus sind einige Indikatoren als Mindestanforderung für alle Gebäude bzw. für Platin-zertifizierte Gebäude definiert. Diese müssen erreicht werden, da ansonsten eine Zertifizierung nicht möglich ist. Darunter fällt beispielsweise beim Neubau V2023 die Offenlegung von Lebenszyklusbilanzen oder eine nachgewiesene „Grundresilienz“ der Gebäude gegenüber dem Klimawandel.

## Die Kriteriengewichtung

Gesamt- erfüllungsgrad	Mindest- erfüllungsgrad	Auszeichnung
ab 35%	-%	Bronze* 
ab 50%	35%	Silber 
ab 65%	50%	Gold 
ab 80%	65%	Platin 

**Abbildung 4:** DGNB Kriteriengewichtung © DGNB

\*Diese Auszeichnung gilt nur für Bestandsgebäude.

# Beginnen Sie Ihren Weg zur zukunftsfähigen Immobilie

Gebäude prägen unsere Umwelt, unser Leben und unsere Zukunft. Umso wichtiger ist es, dass sie nicht nur funktional und wirtschaftlich sind, sondern auch nachhaltig gedacht und für Menschen gebaut werden.

Die ÖGNI unterstützt Sie dabei – mit unabhängigen Zertifizierungen und Verifikationen, fachlicher Begleitung und praxisnaher Weiterbildung. Unsere Leistungen bieten Klarheit im komplexen Feld der Nachhaltigkeit, schaffen Vertrauen und machen Qualität messbar und sichtbar. Ob als Bauherr, Entwickler, Planer, Investor: wir holen Sie gemeinsam mit unseren Experten dort ab, wo Sie stehen und begleiten Sie auf dem Weg zu einer zukunftsfähigen Immobilie.

11

## Das DGNB Zertifizierungssystem der ÖGNI

Die DGNB entwickelte 2009 das DGNB Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen, das kontinuierlich weiterentwickelt wurde und heute als international anerkannter „Global Benchmark for Sustainability“ gilt. Es bietet Zertifizierungsvarianten für Gebäude, Quartiere und Innenräume sowie den Rückbau und Baustellen, und dient als Planungs- und Optimierungstool zur Umsetzung ganzheitlicher Nachhaltigkeit. Die ÖGNI hat dieses System 2009 nach Österreich geholt und mittlerweile knapp 4,8 Mio. Quadratmeter zertifiziert (Stand Jänner 2026).

Das DGNB Zertifizierungssystem der ÖGNI bildet die **ganzheitliche Betrachtung nachhaltiger Gebäude** auf einem international anerkannten Qualitätsniveau ab. Die Zertifizierung umfasst die sechs Themenfelder Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort. Die ersten drei Themenfelder fließen gleichgewichtet in die Bewertung ein – damit ist das DGNB System das einzige, das dem **wirtschaftlichen Aspekt des nachhaltigen Bauens** ebenso große Bedeutung zumisst wie den ökologischen Kriterien. So werden Gebäude und Quartiere ausgezeichnet, die Nachhaltigkeitskriterien in herausragender Weise erfüllen. Durch die ganzheitliche Betrachtung werden dabei auch die Baustelle und der Rückbau als wesentlicher Teil der Gebäudegeschichte berücksichtigt. Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen die Systeminhalte und Nutzungsprofile im Detail vor.

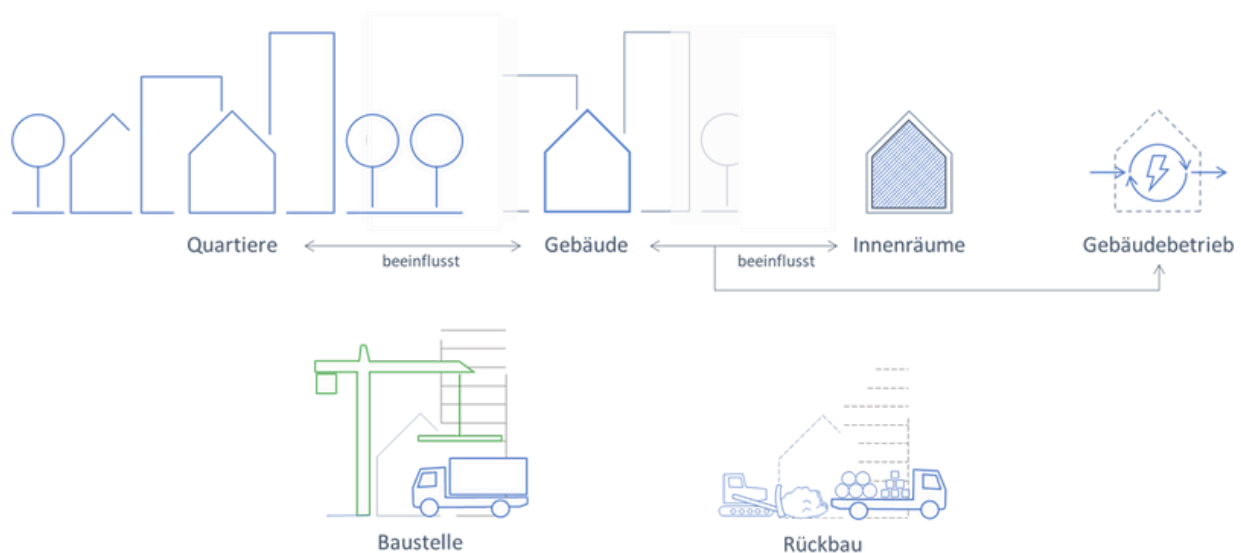


Abbildung 5: Zertifizierungsvarianten der DGNB © DGNB



# Das DGNB System für **Neubau**

**VERSION 2023** – schlanker und einfacher anwendbar

12

Dem Gebäudesektor kommt eine Schlüsselrolle bei der Umsetzung von Nachhaltigkeits- und Klimaschutzzielen zu – und damit bei der Bewältigung vielfältiger Herausforderungen. Die Folgen des Klimawandels lassen sich nur durch eine sofortige und deutliche Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen begrenzen. Gefragt ist eine **vorausschauende Anpassung unserer gebauten Umwelt an die zunehmenden klimatischen Veränderungen**. Es geht um den **Schutz natürlicher Ressourcen und Ökosysteme** um unsere Lebensgrundlagen zu sichern sowie um **geopolitische Unabhängigkeit durch zirkuläres Planen und Bauen**. Nicht zuletzt geht es um **Lösungen, die für die Nutzenden einen Mehrwert schaffen** und **wirtschaftlich langfristig tragfähig** sind.

Die **Version 2023 des DGNB Systems für den Neubau von Gebäuden** wurde vor ebendiesem Hintergrund in einem umfangreichen, partizipativen Verfahren unter Mitwirkung einer großen Zahl von Experten aus allen Bereichen des nachhaltigen Bauens entwickelt. Als Planungs- und Optimierungstool unterstützt das System Bauherren, Projektentwickler, Architekten sowie Planende gezielt dabei, die für ihr Projekt individuell besten Lösungen zu finden. Die Anknüpfung an andere Bewertungssystematiken wie die EU-Taxonomie, den EU-Berichtsrahmen Level(s) sowie die Sustainable Development Goals (SDGs) wurde berücksichtigt. Die ÖGNI bietet seit 2025 die Marktversion für Österreich an.

## Zertifizierungskriterien

Das DGNB System Gebäude Neubau, Version 2023 der ÖGNI, fußt auf den drei zentralen Nachhaltigkeitsbereichen Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles, die gleichgewichtet mit je 25 % in die Bewertung miteinfließen. Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung bewertet das DGNB System zudem den Standort mit 5 % sowie die technische und prozessuale Qualität mit jeweils 10 %.

Insgesamt umfasst das System 29 Kriterien, deren Anzahl sich wie folgt auf die Themenfelder verteilt:

- Ökologische Qualität: 6 Kriterien
- Ökonomische Qualität: 4 Kriterien
- Soziokulturelle und funktionale Qualität: 6 Kriterien
- Technische Qualität: 4 Kriterien
- Prozessqualität: 6 Kriterien
- Standortqualität: 3 Kriterien

## Zertifizierungsvoraussetzungen

Im Gegensatz zur Version 2020 wurde die Kriterienanzahl von 37 auf 29 Kriterien reduziert. Themen, welche mittlerweile Standard sind, wurden entfernt. Weiters wurden, im Sinne der **Suffizienz**, Punkte für Übererfüllungen gekürzt. In dieser Version kommt die **Qualitätssicherung durch Mindestanforderungen** verstärkt zur Anwendung (siehe Seite 13). Manche Mindestanforderungen sind obligatorisch, um überhaupt zertifiziert werden zu können. Andere sind Voraussetzung, um ein DGNB Zertifikat in der höchsten Zertifizierungsstufe Platin erreichen zu können.

# Mindestanforderungen nach Kriterien für alle Gebäude

- ENV1.1** Offenlegung der Lebenszyklusbilanzen, und für Gebäude, die zum Zeitpunkt der Fertigstellung noch nicht für einen netto-treibhausgasneutralen Betrieb ausgelegt sind, muss ein "Klimaschutzfahrplan klimaneutraler Betrieb – Zieljahr gemäß nationaler Ziele" vorliegen.
- ENV1.3** Es ist nachzuweisen, dass mindestens 50 Prozent (Masse) des dauerhaft eingebauten Holzes oder der Holzwerkstoffe aus zertifiziert nachhaltig bewirtschafteten Quellen kommen.
- ECO2.6** Für alle Gebäude liegt eine "Grundresilienz" gegenüber Klimarisiken vor.
- SOC1.2** Die Messung der Innenraumluftqualität erfüllt die Mindestanforderungen an die Bewertung der Raumlufkonzentration flüchtiger organischer Verbindungen.
- SOC2.1** Barrierefreiheit: Einhaltung der Qualitätsstufe QS1. Diese ist für alle Nutzungen (Haupt-/ Neben-/ und untergeordnete Nutzungen) einzuhalten. Ausnahmeregelungen sind der Tabelle 2 im Kriterium zu entnehmen.
- TEC1.6** Es muss nachgewiesen werden, dass zirkuläre Aspekte bei Planung und Umsetzung beachtet werden. Aus diesem Grund ist als Mindestanforderung zur Zertifizierbarkeit eine Rückbauanleitung vorzulegen oder die Mindestpunktzahl von 20 Punkten im gesamten Kriterium nachzuweisen.
- PRO2.3** Entwicklung eines energetischen Monitoring-Konzepts.
- SITE1.1** Es liegt eine Klimarisikoanalyse vor.

13

## Mindestanforderungen für Gebäude, die eine DGNB Zertifizierung der ÖGNI in Platin anstreben

- ENV1.1** Offenlegung der Lebenszyklusbilanzen, und für Gebäude, die zum Zeitpunkt der Fertigstellung noch nicht für einen netto-treibhausgasneutralen Betrieb ausgelegt sind, muss ein "Ambitionierter Klimaschutzfahrplan" für einen klimaneutralen Betrieb vorliegen.
- ENV1.2** Einhaltung der Qualitätsstufe QS3.
- ENV2.2** Für ein Platin-Zertifikat müssen 40 Punkte im Kriterium erreicht werden.
- ENV2.4** Im Indikator 2 "Lebensraum" sind mindestens 25 Punkte zu erreichen.
- ECO2.6** Wesentliche Maßnahmen zur Reduktion aller am Standort als hoch eingestuften Risiken werden umgesetzt.
- SOC1.2** In mechanisch belüfteten Gebäuden ergibt die Messung und Bewertung der Innenraumluftqualität einen TVOC-Wert der Raumlufkonzentration kleiner  $1000 \mu\text{g}/\text{m}^3$  und einen Formaldehydwert von kleiner  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .
- TEC1.4** Energieerzeugung am Gebäude: Für die Auszeichnungsstufe Platin muss im Indikator 5.2.1 eine Bewertung von 5 Punkten erreicht werden.
- TEC1.6** Für die Auszeichnung mit DGNB-Platin ist – wenn ein Rückbau vorab stattgefunden hat – eine Begründung für den Rückbau nachzuweisen und (gilt auch für Projekte ohne Rückbau vorab) die Mindestpunktzahl von 40 Punkten im gesamten Kriterium nachzuweisen.
- TEC3.1** Im gesamten Kriterium ist eine Mindestpunktzahl von 40 Punkten nachzuweisen.
- PRO2.3** Beauftragung des Einregulierungsmonitorings liegt vor.
- SITE1.1** Es liegt eine qualifizierte Klimarisikoanalyse vor.

# Kriterienkatalog Gebäude **Neubau** Wohngebäude

VERSION 2023

14

Themenfeld	Kriteriengruppe
ÖKOLOGISCHE QUALITÄT (ENV)	Wirkungen auf globale und lokale Umwelt (ENV1)
	Ressourceninanspruchnahme und Abfallaufkommen (ENV2)
ÖKONOMISCHE QUALITÄT (ECO)	Lebenszykluskosten (ECO1)
	Wertentwicklung (ECO2)
SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT (SOC)	Gesundheit, Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit (SOC1)
	Funktionalität (SOC2)
TECHNISCHE QUALITÄT (TEC)	Qualität der technischen Ausführung (TEC1)
PROZESSQUALITÄT (PRO)	Qualität der Planung (PRO1)
	Qualität der Bauausführung (PRO2)
STANDORTQUALITÄT (SITE)	Standortqualität (SITE1)

	Kriteriennummer	Kriterienbezeichnung		
	ENV1.1	Klimaschutz und Energie	10	10,0%
	ENV1.2	Risiken für die lokale Umwelt	5	5,0%
	ENV1.3	Verantwortungsvolle Ressourcengewinnung	2	2,0%
	ENV2.2	Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen	3	3,0%
	ENV2.3	Flächeninanspruchnahme	2	2,0%
	ENV2.4	Biodiversität am Standort	3	3,0%
	ECO1.1	Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus	4	10,0%
	ECO2.4	Wertstabilität und Anpassungsfähigkeit	3	7,5%
	ECO2.6	Klimaresilienz	2	5,0%
	ECO2.7	Dokumentation	1	2,5%
	SOC1.1	Thermischer Komfort	2	4,2%
	SOC1.2	Innenraumluftqualität	2	4,2%
	SOC1.3	Schallschutz und akustischer Komfort	2	4,2%
	SOC1.4	Visueller Komfort	2	4,2%
	SOC1.6	Aufenthaltsqualitäten innen und außen	2	4,2%
	SOC2.1	Barrierefreiheit	2	4,2%
	TEC1.3	Qualität der Gebäudehülle	2	2,2%
	TEC1.4	Einsatz und Integration von Gebäudetechnik	2	2,2%
	TEC1.6	Zirkuläres Bauen	3	3,3%
	TEC3.1	Mobilitätsinfrastruktur	2	2,2%
	PRO1.1	Qualität der Projektvorbereitung	2	1,7%
	PRO1.4	Sicherung der Nachhaltigkeitsaspekte in Ausschreibung und Vergabe	2	1,7%
	PRO1.6	Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption	2	1,7%
	PRO2.1	Baustelle / Bauprozess	2	1,7%
	PRO2.3	Geordnete Inbetriebnahme	2	1,7%
	PRO2.5	Vorbereitung einer nachhaltigen Nutzung	2	1,7%
	SITE1.1	Mikrostandort	4	2,5%
	SITE1.3	Verkehrsanbindung	2	1,3%
	SITE1.4	Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen	2	1,3%



# Das DGNB System für die **Sanierung von Gebäuden**

VERSION 2023

16

**Der nachhaltige Umgang mit dem Gebäudebestand** zählt zu den wichtigsten Aufgaben unserer Zeit. Nur wenn es uns gelingt, die enormen Potenziale zur Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer bestehenden Immobilien bestmöglich auszuschöpfen, sind die anvisierten Klimaschutzziele erreichbar. Neben Maßnahmen zur Effizienzsteigerung im Gebäudebetrieb spielen Sanierungen hier eine zentrale Rolle. Insbesondere Objekte, die aktuell enorme Mängel aufweisen, bieten durch Renovierung und Instandsetzung große Potenziale im Sinne des Klimaschutzes. Genau hier setzt das **DGNB System der ÖGNI für Sanierungen** an. Die Grundlage des Systems für Sanierungen bildeten die Kriterien des DGNB System Gebäude Neubau der ÖGNI. Rund die Hälfte der Kriterien wurden auf die speziellen Anforderungen einer Sanierungsmaßnahme angepasst (siehe Grafik S.17).

Um einen angemessenen Umgang mit der Bausubstanz zu sichern und unnötigen Abriss zu verhindern, ist eine **Bestandserfassung als Grundlage der Planung** eine Mindestanforderung innerhalb der Zertifizierung. Darüber hinaus unterstützt die Zertifizierung eine ressourcenschonende Schadstoffsanierung, Maßnahmen zur Stärkung der **Kreislaufwirtschaft** werden mit Bonuspunkten belohnt, und auch die **Flächenentsiegelung** und der **Erhalt der Biodiversität** werden im Sinne des Ressourcenschutzes gefördert. Gleichzeitig fokussiert das System im Sinne eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitsverständnisses auch auf die Menschen mit ihrem Bedürfnis nach Gesundheit und Komfort genauso wie die langfristige Wirtschaftlichkeit der Bauaufgabe.

## Sonderregelung zum Denkmalschutz

Im Sinne des Credos „**Erhalt statt Neubau**“ berücksichtigt die Zertifizierung auch die speziellen Anforderungen von Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen. Die Regelungen zum Umgang mit diesen Anforderungen an den Denkmalschutz wurden in den folgenden Kriterien berücksichtigt und entsprechend festgehalten:

- **ECO1.1** – Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus
- **ECO2.1** – Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit (variable Indikatoren, 4 und 5)
- **ENV1.1** – Ökobilanz des Gebäudes
- **SOC2.1** – Barrierefreiheit
- **TEC1.2** – Schallschutz
- **TEC1.3** – Qualität der Gebäudehülle
- **PRO1.6** – Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption

Wurden bereits alle technisch und wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen zur Verbesserung der jeweiligen Gebäudequalität im Rahmen der Denkmalschutzanforderungen getroffen und ist trotz dieser Maßnahmen selbst die Erreichung des Grenzwertes des Kriteriums nicht möglich, ist es zulässig (z.B. aufgrund einer deutlich höheren Qualität in anderen Gebäudebereichen oder Bauteilen) die erhaltenswerte Bausubstanz bzw. Bauteile in der Bewertung zu vernachlässigen. In diesem Fall ist der Nachweis zu erbringen, dass durch den Erhalt keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen für Nutzende bestehen. Eine Begründung der zuständigen Denkmalschutzbehörde und der Nachweis sind den „Erforderliche Nachweisen“ beizufügen. Derartige Fälle sind zu dokumentieren und frühzeitig vor der Projekteinreichung mit der ÖGNI Zertifizierungsstelle abzuklären.

# Vergleich: DGNB System für den **Neubau** vs. **Sanierung**

		<b>Neubau</b> VERSION 2020	<b>Sanierung</b> VERSION 2023
ENV1.1	Ökobilanz des Gebäudes		✗
ENV1.2	Risiken für die lokale Umwelt		✗
ENV1.3	Umweltverträgliche Materialgewinnung		✗
ENV2.2	Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen	✗	
ENV2.3	Flächeninanspruchnahme		✗
ENV2.4	Biodiversität am Standort		✗
ECO1.1	Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus		✗
ECO2.1	Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit		✗
ECO2.2	Marktfähigkeit	✗	
SOC1.1	Thermischer Komfort		✗
SOC1.2	Innenraumlufthqualität	✗	
SOC1.3	Akustischer Komfort	✗	
SOC1.4	Visueller Komfort	✗	
SOC1.5	Einflussnahme des Nutzers	✗	
SOC1.6	Aufenthaltsqualitäten innen und außen	✗	
SOC1.7	Sicherheit	✗	
SOC2.1	Barrierefreiheit		✗
TEC1.2	Schallschutz		✗
TEC1.3	Qualität der Gebäudehülle		✗
TEC1.4	Einsatz und Integration von Gebäudetechnik	✗	
TEC1.5	Reinigungsfreundlichkeit des Baukörpers		✗
TEC1.6	Rückbau- und Recyclingsfreundlichkeit		✗
TEC1.7	Immissionsschutz	✗	
TEC3.1	Mobilitätsinfrastruktur		✗
PRO1.1	Qualität der Projektvorbereitung		✗
PRO1.4	Sicherung der Nachhaltigkeitsasp., Ausschreibung und Vergabe		✗
PRO1.5	Dokumentation für eine nachhaltige Bewirtschaftung	✗	
PRO1.6	Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption		✗
PRO2.1	Baustelle / Bauprozess		✗
PRO2.2	Qualitätssicherung der Bauausführung	✗	
PRO2.3	Geordnete Inbetriebnahme	✗	
PRO2.4	Nutzerkommunikation	✗	
PRO2.5	FM-gerechte Planung	✗	
SITE1.1	Mikrostandort	✗	
SITE1.2	Ausstrahlung und Einfluss auf das Quartier	✗	
SITE1.3	Verkehrsanbindung	✗	
SITE1.4	Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen	✗	

# Das DGNB System für Gebäude im Betrieb

VERSION 2026

18

Bis 2050 muss der europäische Gebäudebestand klimaneutral sein – eine zentrale Herausforderung für die Bau- und Immobilienwirtschaft. Genau hier setzt das DGNB System der ÖGNI für Gebäude im Betrieb an: Als **Transformations- und Management-instrument** unterstützt es Eigentümer, Betreibende und Nutzende bei der Entwicklung einer nachhaltigen, zukunftsfähigen und Klimaschutzorientierten Immobilienstrategie. Durch die Analyse realer Gebäudeeigenschaften, Nutzung und Verbrauchsdaten schafft das System Transparenz, identifiziert Optimierungspotenziale und erhöht die Investitionssicherheit. Die Zertifizierung ist nutzungsunabhängig für einzelne Gebäude wie für ganze Portfolios anwendbar und unterstützt die EU-Taxonomiekonformität.

Mit der **neuen Version GIB 2026** wurde das System gezielt weiterentwickelt und an aktuelle Anforderungen angepasst. Der Fokus liegt stärker auf der **tatsächlichen Gebäudeperformance, Energieeffizienz und der Reduktion von Treibhausgasemissionen**, wodurch Bestandsgebäude und vorhandene Qualitäten mehr Gewicht erhalten. Neu und deutlich gestärkt ist zudem die Berücksichtigung von **Biodiversität und Regenwassermanagement**, um Klimaresilienz und ökologische Qualität am Standort systematisch zu fördern.

GIB 2026 ist eng an zentrale europäische und internationale Rahmenwerke angebunden, darunter **EU-Taxonomie, CSRD, SFDR, EPBD und GRESB**, und basiert auf international anwendbaren Normen. Damit deckt die neue Systemversion die wesentlichen aktuellen Themen der Branche ab und bietet ein praxisnahes, zukunftsorientiertes Instrument für die erfolgreiche Transformation des Gebäudebestands.

Das System fokussiert in **zehn Kriterien** aus drei Themenfeldern auf alle relevanten Themen für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb und einen langfristigen Werterhalt. Die Grundstruktur des DGNB Systems "Gebäude im Betrieb" basiert auf dem bekannten Dreisäulenmodell der Nachhaltigkeit und gliedert die wesentlichen Aspekte des nachhaltigen Gebäudebetriebs in die Themenfelder ökologische Qualität, ökonomische Qualität sowie soziokulturelle und funktionale Qualität.

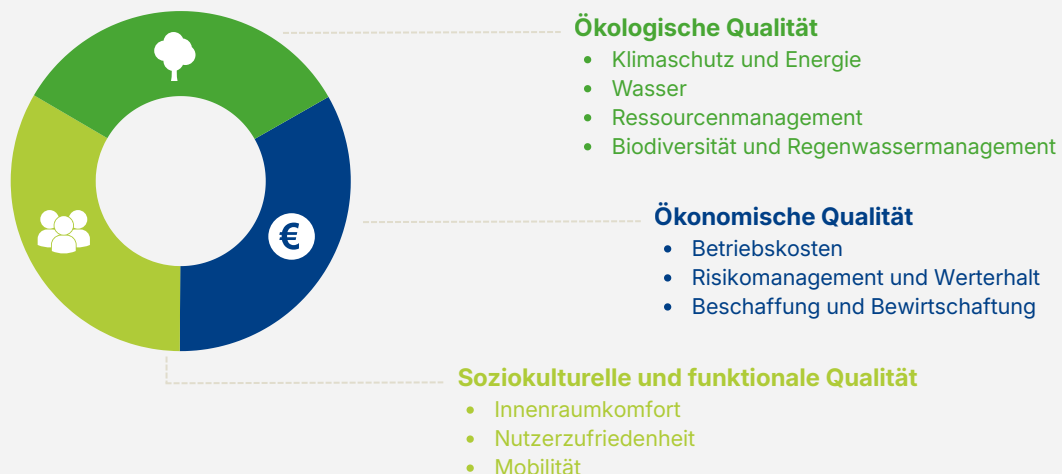


Abbildung 6: Kernkatalog für Gebäude im Betrieb – Version 2026

Die Kriterien im DGNB System für Gebäude im Betrieb sind überwiegend nach dem Managementsystem "**Plan-Do-Check-Act**" aufgebaut:

- **Plan:** Konkrete Ziele für die jeweiligen Kriterien festlegen
- **Do:** Messwerte und Verbrauchsdaten erfassen
- **Check:** Auswertung der Daten
- **Act:** Bewertung der Zielerreichung und Festlegung individuell definierter Maßnahmen zur Optimierung

19

Dieses Vorgehen sichert einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess. Auf Basis dieser Kriterienstruktur bewertet die DGNB nicht nur umgesetzte Maßnahmen und Zielerreichungsgrade, sondern ist auch in der Lage, den Weg dorthin zu honorieren.

## Zielgruppen des Systems

Das System richtet sich an Gebäudeeigentümer, Immobilien-, Asset-, Portfolio- und Property-Manager sowie Betreiber und Facility Manager und adressiert zugleich Akteure des nachhaltigen Finanzwesens.

## Das Zertifikat und die Gültigkeit

Eine Voraussetzung für die Zertifizierbarkeit nach dem Gebäude im Betrieb-System ist, dass die Inbetriebnahme des Gebäudes mindestens ein Jahr zurückliegt. Das DGNB System Gebäude im Betrieb bewertet wie andere DGNB Systeme nach Erfüllungsgraden. Der Gesamterfüllungsgrad errechnet sich aus der Bewertung der einzelnen Kriterien. Ab einem Gesamterfüllungsgrad von 35 % erhält das Gebäude das DGNB Zertifikat in Bronze. Ab 50 % wird das DGNB Zertifikat in Silber ausgestellt. Für ein DGNB Zertifikat in Gold muss das Projekt 65 % erreichen und ab 80 % erfolgt die Ausstellung eines DGNB Zertifikats in Platin.

Das Zertifikat ist maximal drei Jahre lang gültig, bevor sämtliche Kriterien erneut geprüft und die erforderlichen Nachweise eingereicht werden müssen. Diese Rezertifizierung ist auch jährlich über eine Einreichung der Verbrauchsdaten möglich. Das System ist für alle Gebäudenutzungen und international anwendbar.

## Vorteile für Immobilien

- Klimaneutralität des Bestandes
- Unabhängig geprüfte und garantierte Qualität
- Schutz vor Wertverlust und minimierte Risiken
- Optimierte Stoffströme, Müllvermeidung und Ressourcenschonung
- Ökonomisch optimierte Prozesse
- Zufriedene Gebäudenutzer
- Entwicklung einer langfristigen Immobilien- und Portfoliostrategie

## Vorteile des Systems

- Transformations- und Managementwerkzeug
- Systematisches Vorgehen gemäß „Plan-Do-Check-Act“
- Transparenz zur Gebäudeperformance und den Betriebsprozessen
- Durch ÖGNI Auditor/Consultant begleiteter Prozess
- Einsatz im Rahmen des ESG-Reportings
- Nutzung im Rahmen kommunikativer Maßnahmen
- Verbesserte Marktchancen



# Das DGNB System für kleine Wohngebäude

VERSION 2025

20

Mit dem Zertifizierungssystem für kleine Wohngebäude soll ein Beitrag für gesündere, nachhaltigere und zukunftsfähigere Wohngebäude in der Breite geleistet werden. Im Planungs- und Ausführungsprozess eines Projektes können die Kriterien des DGNB Systems „Kleine Wohngebäude“ als Planungs- und Managementtool von Bauherren, Planenden und Investoren angewendet werden.

Das DGNB Zertifizierungssystem „Kleine Wohngebäude“ ist auf **Sanierungen und Neubauten** von Wohngebäuden mit bis zu 12 Wohneinheiten anwendbar. Wohngebäude sind alle Gebäude, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden und gemäß OIB-RL ihrer Zweckbestimmung nach überwiegend dem Wohnen dienen. Das System „Kleine Wohngebäude“ ist auf Gebäude mit der Nutzung als Pflegeheim, Hospiz, Behinderten- / Seniorenheim nicht anwendbar. Diese Nutzungen sind über das DGNB System „Neubau Version 2023“ zu zertifizieren.

		
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b> (max. 2 Wohneinheiten)	<b>Mehrfamilienhäuser</b> (max. 5 Wohneinheiten)	<b>Mehrfamilienhäuser ab 6 Wohneinheiten</b> (max. 12 Wohneinheiten)
Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung oder Doppelhaushälften mit einem Bauherrn.	Kleine Mehrfamilienhäuser oder gereichte Häuser mit einem Bauherrn.	Mehrfamilienhäuser oder gereichte Häuser mit einem Bauherrn bis max. 12 Wohneinheiten.

Abbildung 7: Kleine Wohngebäude © DGNB

Das System bildet eine ganzheitliche Bewertung des Gebäudes ab und umfasst 16 Kriterien, die den folgenden Themenfeldern der DGNB zugeordnet sind:

- Ökologische Qualität (Umwelt – ENV)
- Ökonomische Qualität (Wirtschaft – ECO)
- Soziokulturelle und funktionale Qualität (Soziales – SOC)

Die Themenfelder Ökonomie sowie soziokulturelle und funktionale Qualität fließen gleichgewichtet in die Bewertung ein, die ökologische Qualität ist im Hinblick auf die Einsparung von Treibhausgasen stärker gewichtet.



## ÖKOLOGISCHE QUALITÄT (ENV)

WIRKUNGEN AUF GLOBALE UND LOKALE UMWELT (ENV1)	ENV1.1	Klimaschutz und Energie (Ökobilanz)
	ENV1.2	Risiken für die lokale Umwelt
	ENV1.3	Verantwortungsvoller Ressourceneinsatz
RESSOURCENINANSPRUCHNAHME UND ABFALLAUFKOMMEN (ENV2)	ENV2.2	Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen
	ENV2.3	Flächeninanspruchnahme
	ENV2.4	Biodiversität am Standort



## ÖKONOMISCHE QUALITÄT (ECO)

LEBENSZYKLUSKOSTEN (ECO1)	ECO1.1	Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus
WERTENTWICKLUNG (ECO2)	ECO2.4	Wertstabilität
PLANUNG UND UMSETZUNG (ECO3)	ECO3.1	Projektplanung
	ECO3.2	Bauprozesse und Projektübergabe



## SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT (SOC)

GESUNDHEIT, BEHAGLICHKEIT UND QUALITÄT (SOC1)	SOC1.1	Thermische Qualität
	SOC1.2	Innenraumluftqualität
	SOC1.3	Akustik und Schallschutz
	SOC1.4	Visuelle Qualität
BARRIEREFREIHEIT (SOC2)	SOC2.1	Barrierefreiheit
GESTALTUNG UND FUNKTIONALITÄT (SOC3)	SOC3.1	Funktionalität und Mobilitätsinfrastruktur

Alle Kriterien müssen im Rahmen der Zertifizierung bearbeitet werden. Dabei müssen nicht zwangsläufig Punkte in jedem Kriterium erzielt werden. Werden Kriterien nicht bearbeitet, führt dies zum Ausschluss aus der Zertifizierung.

# Das DGNB System für Rückbau

## VERSION 2022

22

Einem Großteil der Neubauten oder Sanierungsmaßnahmen geht heute ein Rückbau voraus. In der Planungspraxis bleibt er jedoch oftmals noch unberücksichtigt. Um Stoffströme konsequent zu schließen, eine höhere Wertigkeit der Bausubstanz zu fördern, und Lösungen im Sinne der **Kreislaufwirtschaft** auf allen beteiligten Ebenen zu etablieren, bedarf es eines systematischen Blicks auf Rückbaumaßnahmen. Es geht um den Schutz und die Bewahrung von Bausubstanz genauso wie um die Wertschätzung gegenüber den Materialien. Genau hier setzt das DGNB System der ÖGNI für den nachhaltigen Gebäuderückbau an. Als Instrument zur Qualitätssicherung liefert es systematisch Anreize, die Nachhaltigkeit von Rückbauprozessen auf ganzheitliche Weise zu erhöhen.

## Zertifizierungsprozess

Ziel der ÖGNI ist es, die Zertifizierung bereits in einem **frühen Stadium im Planungsprozess** zu verankern. Daher gibt es auch hier die Möglichkeit, ein Vorzertifikat zu erhalten. Die Anmeldung für das Vorzertifikat und das Zertifikat erfolgt gemeinsam. Ausgewählte Kriterien können bereits im Vorzertifikat final eingereicht und für das Zertifikat abschließend geprüft werden lassen.

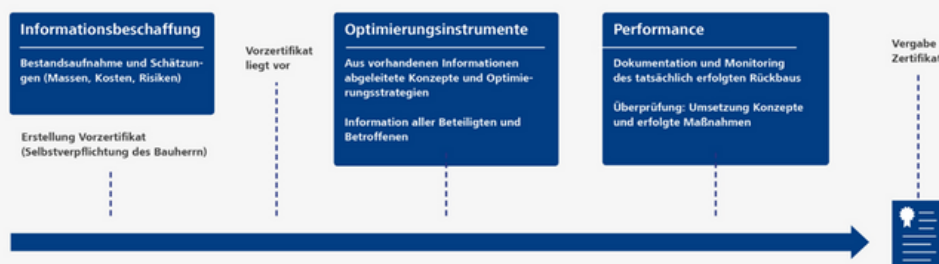


Abbildung 8: Die Phasen der Zertifizierung beim Rückbau © DGNB

## Anwendung

Das System wird im Rahmen der Erstanwendung an ersten Projekten erprobt und final optimiert und ist für alle Gebäudenutzungen anwendbar. Interessierte haben mit ihren Projekten die Möglichkeit, aktiv mitzuwirken. Die Zertifizierung des Rückbaus kann zudem positive Effekte auf die Zertifizierung nachfolgender Bauprojekte am selben Standort haben.

## Zielgruppe des Systems und Einreichung

Die Zertifizierung richtet sich an alle am Rückbau beteiligten Akteure – Kommunen und Eigentümer bzw. Bauherren genauso wie an die verantwortlichen Rückbauplanungsbüros. Auch für Rückbau- und Recyclingunternehmen bietet es Vorteile. Die Einreichung der Unterlagen zur Zertifizierung kann im Rahmen der Erstanwendung durch alle fachlich am Rückbauprozess Beteiligten erfolgen, darunter Planende für Rückbauprojekte, Beratende für Gefahrstoffsanierung, (Fach-)Bauleitung, Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatoren sowie gegebenenfalls auch kommunale Vertreter. Zusätzlich sind ÖGNI Auditoren als befugte Fachpersonen zur Einreichung zugelassen. Die verantwortliche Person wird im Zuge der Projektanmeldung als Projektverantwortlicher definiert.

# Kernkatalog für Rückbau

## VERSION 2022

Das DGNB System bewertet keine einzelnen Maßnahmen, sondern die Gesamtperformance anhand von Kriterien. Für den Rückbau werden insgesamt zwölf Kriterien berücksichtigt, die die fünf Themenfelder Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik und Prozesse adressieren. Alle Themenfelder fließen gleichgewichtet in die Bewertung ein.

23



### ÖKOLOGISCHE QUALITÄT

ENV1-R	Materialstrombilanz	12%
ENV2-R	Gefahrstoffsanierung	8%



### ÖKONOMISCHE QUALITÄT

ECO1-R	Risikobewertung und Kostensicherheit	14%
ECO2-R	Werte ausbaufähiger Ressourcen	6%



### SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT

SOC1-R	Projektkommunikation	10%
SOC2-R	Sicherheit	10%



### TECHNISCHE QUALITÄT

TEC1-R	Verwertung und Entsorgung	8%
TEC2-R	Sortenreine Trennung und Kreislaufführung	12%



### PROZESSQUALITÄT

PRO1-R	Rückbauplanung	8%
PRO2-R	Ausschreibung	4%
PRO3-R	Qualitätssicherung und Dokumentation	4%
PRO4-R	Baustelle und Rückbauprozess	4%

# Das DGNB System für nachhaltige Baustellen

VERSION 2024

24

Planung und Betrieb einer Baustelle sind komplexe Prozesse. Die Abwicklung erfordert sowohl von Auftraggebern, Fachplanenden als auch von Bauunternehmen eine sorgfältige Vorbereitung, umsichtige Überwachung und eine qualitätsvolle Ausführung. Hierbei geht es mit Blick auf die ökologische Nachhaltigkeit um Themen wie Materialeinsatz, Ressourcenschonung, Transport, die Vermeidung von Schadstoffen und Abfällen sowie um die Wahrung der Biodiversität. Ebenso relevant sind Aspekte, die die soziale Verantwortung auf Baustellen berücksichtigen. Hierbei hat unter anderem die Sicherheit aller am Bau Beteiligten und der Einsatz präventiver Maßnahmen zum Gesundheitsschutz eine hohe Relevanz. Gleichzeitig steht und fällt ein reibungsloser Bauprozess oftmals mit der Akzeptanz der lokalen Öffentlichkeit. Information, Einbindung und Dialog sind hier entscheidend.

Genau hier setzt das **DGNB System der ÖGNI für nachhaltige Baustellen** an. Als Planungs- und Managementtool hilft die Zertifizierung bei der Qualitätssicherung und Risikominimierung auf der Baustelle. Das Zertifizierungssystem bewertet keine einzelnen Maßnahmen, sondern die Gesamtperformance anhand von Kriterien und dazugehörigen Indikatoren. Einige der Kriterien sind verpflichtend als Mindestanforderung zu erfüllen.

## Zertifizierungsprozess

Der Prozess der Zertifizierung erstreckt sich von der Planung der Baustelle bis zu ihrem Abschluss. Das Konzept dient als Basis für die Bewertung und die Verleihung des Vorzertifikats. Um die Nachhaltigkeit über die gesamte Bauphase zu überprüfen, müssen auch während der Bauphase in regelmäßigen Abständen Nachweise eingereicht werden. Die Abstände der Prüfintervalle sind hierbei abhängig von Dauer und Umfang der Baustelle (ist mit der ÖGNI Zertifizierungsstelle abzustimmen). Zu festgelegten Prüfterminen ist die Nachweisführung gemäß dem entsprechenden Baufortschritt einzureichen. Das DGNB Zertifikat der ÖGNI erhält der Antragstellende nach erfolgreichem Abschluss der Baustelle.



Abbildung 9: Die Phasen der Zertifizierung bei nachhaltigen Baustellen © DGNB

## Zielgruppe

Das DGNB System der ÖGNI für Baustellen verdeutlicht den lebenszyklusorientierten Ansatz der DGNB und setzt bereits bei der Baustellenplanung an. Zielgruppen der bei Hochbau- und Tiefbauprojekten gleichermaßen anwendbaren Zertifizierung sind in erster Linie Bauherren, Kommunen und Bauunternehmen.



## Die Anforderungen

Die Bewertung für nachhaltige Baustellen ist beim DGNB System in Mindestanforderungen und variable Maßnahmen unterteilt.

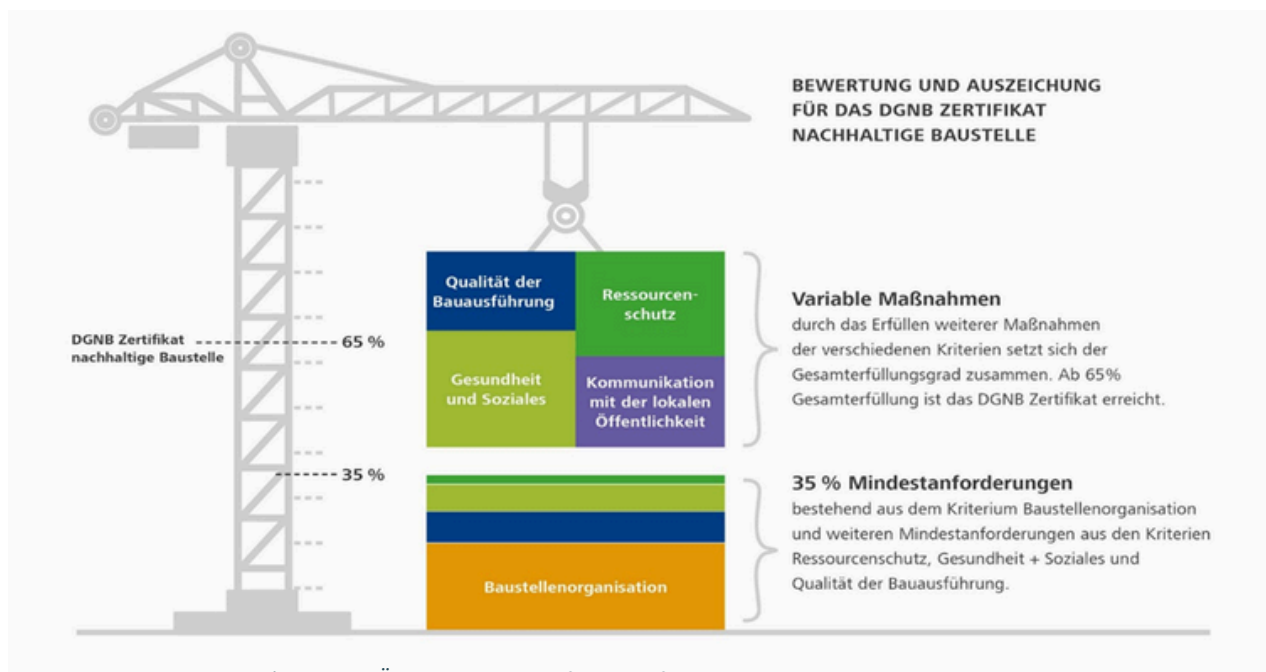


Abbildung 10: Überblick der Zertifizierung für nachhaltige Baustellen – Version 2024

Die Mindestanforderungen umfassen 20 Indikatoren, die verpflichtend erfüllt werden müssen. Durch die Erfüllung werden bereits 35 % der maximal möglichen Punkte erreicht. Die weiteren Punkte können über variable Maßnahmen erreicht werden. Dabei ist es nicht entscheidend, in welchem der Kriterien wie viele Punkte erzielt werden. Die DGNB Zertifizierung „Nachhaltige Baustelle“ erfolgt ab einem Gesamterfüllungsgrad von 65 % durch die ÖGNI. Um die Zertifizierung für die Dauer der Baumaßnahmen zu erlangen und aufrechtzuerhalten, ist jedoch die baustellenbegleitende Nachweisführung entscheidend. Eine fehlende oder lückenhafte Nachweisführung führt zum Entzug des Zertifikats.

KRITERIENBEZEICHNUNG		ENV	ECO	SOC	TEC	PRO	SITE
1-BS	Baustellenorganisation						
2-BS	Ressourcenschutz						
3-BS	Gesundheit und Soziales						
4-BS	Kommunikation mit der lokalen Öffentlichkeit						
5-BS	Qualität der Bauausführung						

Abbildung 11: Kernkatalog für nachhaltige Baustellen – Version 2024

# Das DGNB System für nachhaltige Innenräume

VERSION 2020

26

Bis zu 90 Prozent unserer Zeit verbringen wir in Innenräumen – Orte, an denen wir uns wohlfühlen, gesund bleiben und leistungsfähig sein sollen. Die Gestaltung dieser Räume hat daher einen wesentlichen Einfluss auf Wohlbefinden, Gesundheit und Produktivität. Vor dem Hintergrund steigender Anforderungen an Innenräume hat die DGNB das Nutzungsprofil Innenräume entwickelt, das von der ÖGNI in der Version 2020 zur Verfügung gestellt wird. Damit schließt die ÖGNI eine zentrale Lücke: Erstmals steht ein Zertifizierungssystem für Projekte zur Verfügung, die nur **Teilbereiche eines Gebäudes** betrachten, etwa den Ausbau von Büroetagen, Verkaufsflächen oder gastronomischen Bereichen.

Das Nutzungsprofil Innenräume ist für **Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie für Shopping, Hotels und Gastronomie** anwendbar. Zertifiziert werden können Ausbauprojekte wie Büros, Bankfilialen, Supermärkte, Discounter oder Shoppingcenter – unabhängig davon, ob sie in Neubauten oder Bestandsgebäuden sowie in zertifizierten oder nicht zertifizierten Gebäuden umgesetzt werden. Ziel des Systems ist es, Gesundheit, Ergonomie, Wohlbefinden und Leistungsfähigkeit der Nutzer aktiv zu fördern. Gleichzeitig unterstützt es den bewussten Einsatz finanzieller Mittel, den schonenden Umgang mit Ressourcen, und den Einsatz schadstoffarmer Produkte. Das Nutzungsprofil versteht sich damit als Wegweiser für umweltfreundliche, gesundheitsbewusste und wirtschaftliche Innenausbauten und berücksichtigt sowohl neu eingebrachte Baustoffe und Materialien als auch die Möblierung der Räume.

## ÖGNI-Mindestanforderungen:

Gesetzliche Anforderungen: Die gesetzlichen Anforderungen bei den zu zertifizierenden Innenräumen müssen erfüllt sein. Hierunter fällt auch der Brandschutz.

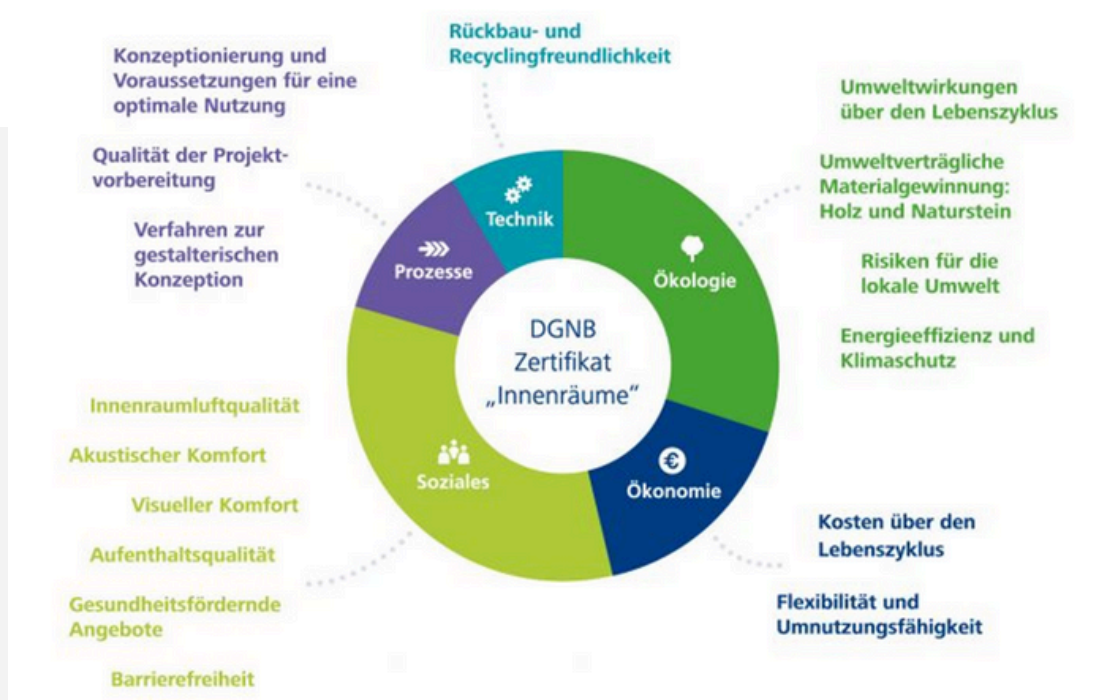


Abbildung 12: Kernkatalog für nachhaltige Innenräume – Version 2020

# Das DGNB System für nachhaltige Quartiere

## VERSION 2022

27

Mit zunehmender Urbanisierung wachsen Lebens- und Arbeitsräume immer mehr zusammen. Die Entwicklung von nachhaltigen Quartieren zählt zu den Schlüsselaufgaben der heutigen Stadtentwicklung. In Zeiten von Klimawandel, Ressourcenknappheit und sozialer Spaltung kommt den Planenden, Entwicklern, sowie kommunalen und institutionellen Bauherren eine besondere Verantwortung zu. Es geht um die **Schaffung von zukunftsfähigen, lebenswerten Quartieren**, in denen sich Menschen unter größtmöglicher Schonung von Klima und Umwelt wohlfühlen können.

Die ÖGNI bietet Ihnen mit dem **DGNB Zertifizierungssystem für nachhaltige Quartiere** ein weltweit anerkanntes Planungs- und Optimierungstool an, das dabei hilft, eine solche ganzheitliche Nachhaltigkeitsqualität zielgerichtet, systematisch und wirtschaftlich umzusetzen. Es bietet für die Planungs- und Baupraxis die passenden Antworten auf unsere wichtigsten Zukunftsfragen.

Zu den Kernthemen zählen **Klimaschutz, Klimaanpassung und Resilienz**. Konkret unterstützt die Zertifizierung dabei, Quartiere zu entwickeln, die einen möglichst geringen CO<sub>2</sub>-Ausstoß verursachen – in Planung und Bau, genauso wie in der späteren Nutzung. Das Stadt- und das Mikroklima werden ebenso betrachtet wie die Umweltrisiken und der damit verbundene Werterhalt eines Quartiers. Ein besonderer Fokus liegt auf der Förderung der Biodiversität. Auch die Mobilität steht im Blickfeld: So werden z.B. Mobilitätsmanagement-Strategien für autofreie Quartiere belohnt.

Ein weiteres zentrales Thema ist die **Kreislaufwirtschaft**, und damit die Förderung eines Denkens und Handelns in Kreisläufen beim Umgang mit den verwendeten Ressourcen und Flächen. Zudem steht der **Mensch im Mittelpunkt**, indem Räume mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen und eine gute Durchmischung im Quartier unterstützt werden. Für eine größere Akzeptanz und Identifikation wird die **frühzeitige Einbindung der späteren Nutzer im Sinne der Partizipation** gestärkt.

Das DGNB System für Quartiere umfasst insgesamt 31 Kriterien aus fünf Themenfeldern: Ökologische, Ökonomische, Soziokulturelle und Funktionale, Technische und Prozess Qualität. Anhand dieser wird die Gesamtperformance eines Quartiers bewertet. Die folgenden Arten von Quartieren können zertifiziert werden: Stadtquartiere, Businessquartiere, Gewerbequartiere, Industriestandorte, Event Areale und Resorts.

# Der Zertifizierungsprozess bei nachhaltigen Quartieren

VERSION 2022

## Stadt, Business, Gewerbe, Resorts und Event Areale

- 28 Die **Entwicklung von Stadtquartieren** erstreckt sich über einen langen Zeitraum, in dem oft auch die Eigentümer wechseln. Daher wird zwischen einem Vorzertifikat (Phase 1), auf Ebene eines städtebaulichen Entwurfs, ein Zertifikat für die Planung/Erschließung (Phase 2) eingeführt, für das mindestens der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan vorliegen muss, und die Erschließung zu mindestens 25 % ausgeführt ist. Alternativ können in Phase 2 die Ausführungsqualitäten nach den Mindestanforderungen der ÖGNI vertraglich gesichert werden. Den Abschluss bildet das Zertifikat für das zumindest zu 75 % fertiggestellte Quartier (Phase 3). Das Vorzertifikat ist dabei 3 Jahre gültig, das Zertifikat für die Planung/Erschließung 5 Jahre. Das Zertifikat für das Quartier behält seine Gültigkeit unbegrenzt.

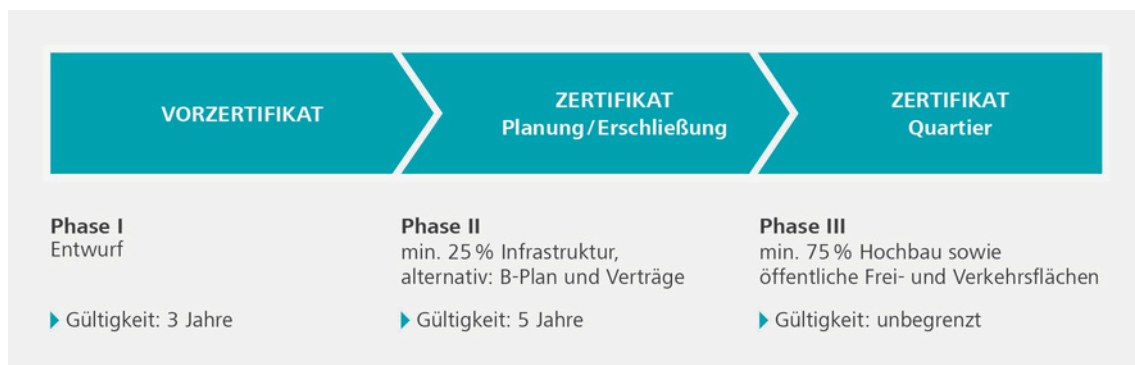


Abbildung 13: Die Bewertungsstufen von Stadtquartieren.

## Industriestandorte

Die Entwicklung von Industriestandorten erstreckt sich im Vergleich zu Stadtquartieren über einen **kürzeren Zeitraum**. Daher wird zwischen einem Vorzertifikat auf Ebene eines Masterplans bzw. Standortentwicklungsplans und einem Zertifikat für den zumindest 75 % fertiggestellten Standort unterschieden. Das Vorzertifikat ist dabei 3 Jahre, und das Zertifikat 5 Jahre gültig. Alle 5 Jahre muss der Standort rezertifiziert werden.



Abbildung 14: Die Bewertungsstufen von Industriestandorten.



## ÖKOLOGISCHE QUALITÄT (ENV)

GEBÄUDE	QUARTIERE
ENV1.1 Klimaschutz und Energie	ENV1.1 Ökobilanz des Gebäudes
ENV1.2 Risiken für die lokale Umwelt	ENV1.2 Schad- und Risikostoffe
ENV1.3 Verantwortungsvolle Ressourcengewinnung	ENV1.5 Stadtklima – Mesoklima
ENV2.2 Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen	ENV2.2 Wasserkreislaufsysteme
ENV2.3 Flächeninanspruchnahme	ENV2.3 Flächeninanspruchnahme
ENV2.4 Biodiversität am Standort	ENV2.4 Biodiversität



## ÖKONOMISCHE QUALITÄT (ECO)

GEBÄUDE	QUARTIERE
ECO1.1 Gebäudebezogene Kosten im Lebenszyklus	ECO1.1 Lebenszykluskosten
ECO2.4 Wertstabilität und Anpassungsfähigkeit	ECO2.1 Resilienz und Wandlungsfähigkeit
ECO2.6 Klimaresilienz	ECO2.3 Flächeneffizienz
ECO2.7 Dokumentation	ECO2.4 Wertstabilität
	ECO2.5 Umweltrisiken



## SOZIOKULTURELLE UND FUNKTIONALE QUALITÄT (SOC)

GEBÄUDE	QUARTIERE
SOC1.1 Thermischer Komfort	SOC1.1 Mikroklima – Thermischer Komfort im Freien
SOC1.2 Innenraumluftqualität	SOC1.6 Freiraum
SOC1.3 Schallschutz und akustischer Komfort	SOC1.8 Arbeitsplatzkomfort
SOC1.4 Visueller Komfort	SOC1.9 Emissionen / Immissionen
SOC1.6 Aufenthaltsqualitäten innen und außen	SOC2.1 Barrierefreiheit
SOC2.1 Barrierefreiheit	SOC3.1 Städtebau
	SOC3.2 Soziale und funktionale Mischung
	SOC3.3 Soziale und erwerbswirtschaftliche Infrastruktur





## TECHNISCHE QUALITÄT (TEC)

30

GEBÄUDE	QUARTIERE
<p>TEC1.3 Qualität der Gebäudehülle</p> <p>TEC1.4 Einsatz und Integration von Gebäudetechnik</p> <p>TEC1.6 Zirkuläres Bauen</p> <p>TEC3.1 Mobilitätsinfrastruktur</p>	<p>TEC2.1 Energieinfrastruktur</p> <p>TEC2.2 Werkstoffmanagement</p> <p>TEC2.4 Smart Infrastructure</p> <p>TEC3.1 Mobilitätsinfrastruktur – Motorisierter Verkehr</p> <p>TEC3.2 Mobilitätsinfrastruktur – Nicht-motorisierter Verkehr</p>



## PROZESSQUALITÄT (PRO)

GEBÄUDE	QUARTIERE
<p>PRO1.1 Qualität der Projektvorbereitung</p> <p>PRO1.4 Sicherung der Nachhaltigkeitsaspekte, Ausschreibung und Vergabe</p> <p>PRO1.6 Verfahren zur städtebaulichen und gestalterischen Konzeption</p> <p>PRO2.1 Baustelle / Bauprozess</p> <p>PRO2.3 Geordnete Inbetriebnahme</p> <p>PRO2.5 Vorbereitung einer nachhaltigen Nutzung</p>	<p>PRO1.2 Integrale Planung</p> <p>PRO1.7 Partizipation</p> <p>PRO1.8 Projektmanagement</p> <p>PRO1.9 Governance</p> <p>PRO1.10 Sicherheitskonzepte</p> <p>PRO2.1 Baustelle, Bauprozesse</p> <p>PRO3.5 Qualitätssicherung und Monitoring</p>



## STANDORTQUALITÄT (SITE)

GEBÄUDE	QUARTIERE
<p>SITE1.1 Mikrostandort</p> <p>SITE1.3 Verkehrsanbindung</p> <p>SITE1.4 Nähe zu nutzungsrelevanten Objekten und Einrichtungen</p>	<p>Ist auf Kriterienebene in die Bewertung integriert</p>

# Die Nutzungsprofile für Gebäude und Quartiere

Die Bau- und Immobilienbranche befindet sich in stetigem Wandel. Daher ist die Flexibilität des DGNB Systems von Vorteil: Grenz-, Referenz- und Zielwerte können jederzeit auf aktuelle Entwicklungen hin angepasst werden. So ist es möglich, neue Nutzungsprofile für unterschiedliche Gebäudetypen zügig zu entwickeln. Gleichzeitig können auch bestehende Nutzungsprofile kontinuierlich weiterentwickelt werden. Derzeit steht der ÖGNI das DGNB System für die Zertifizierung einer Vielzahl an unterschiedlichen Nutzungsprofilen auf nationaler und internationaler Ebene zur Verfügung. Das flächendeckende Angebot reicht beim Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden, Handelsbauten, Wohngebäuden bis hin zu gemischt genutzten Gebäuden. Auch Bestandsgebäude aller Art, Innenräume und ganze Quartiere werden abgedeckt. Laufend erarbeiten die Gremien weitere Profile. Für baugleiche Bauwerke an verschiedenen Standorten gibt es zudem die Möglichkeit der Mehrfachzertifizierung. Nachfolgend erhalten Sie eine kurze Darstellung der bereits entwickelten und zur Zertifizierung bereitgestellten Nutzungsprofile. Eine aktuelle Übersicht finden Sie auf unserer Website: [www.ogni.at](http://www.ogni.at).

## Die Nutzungsprofile für Gebäude

### Büro- und Verwaltungsgebäude

**Neubau, Sanierung, GIB, Innenräume**

Dieses Zertifikat steht für alle Gebäude bereit, die überwiegend für Büro- und Verwaltungstätigkeiten genutzt werden. Zusätzlich zu den ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten liegt ein Schwerpunkt der Bewertung auf dem Nutzerkomfort, etwa in akustischer, thermischer und visueller Hinsicht, der großen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit und Motivation von Beschäftigten hat.

### Wohngebäude

**Neubau, Sanierung, GIB**

Ein Fokus bei der Bewertung von Wohngebäuden liegt auf Komfort und Wohlbefinden der Nutzer. Somit schlagen sich Kriterien wie Schallschutz, räumliche Flexibilität und Innenraumluftqualität deutlich in der Gewichtung nieder. Niedrige Betriebskosten und der Werterhalt von Wohngebäuden sowie die Qualität der Wohnungen selbst spielen ebenfalls eine zentrale Rolle in der Bewertung.

### Kleine Wohngebäude - 2 bis zu 12 Wohneinheiten

**Neubau, Sanierung, GIB**

Das Nutzungsprofil für Wohngebäude steht nun auch für Wohnbauten mit weniger als sechs Wohneinheiten zur Verfügung. Komfort und Wohlempfinden der Nutzer stehen bei diesen Gebäuden naturgemäß im Mittelpunkt: Kriterien wie thermischer Komfort und Innenraumluftqualität werden daher besonders gewichtet. Ähnlich stark schlägt sich die Qualität der integralen Planung, der Bauausführung und der Inbetriebnahme bei der Bewertung nieder. Mit einem schlanken Kriterienkatalog ist das Nutzungsprofil besonders für Bauträger und Hersteller von Fertig- und Reihenhäusern geeignet und bietet ihnen ein Höchstmaß an verlässlicher Qualitätsprüfung.

## Hotelgebäude

### Neubau, Sanierung, GIB, Innenräume

Bei Hotelimmobilien sind die speziellen Anforderungen der Branche zu beachten. Daher misst das Nutzungsprofil insbesondere auch Komfortaspekten hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus wird auch die jeweilige Sterne-Kategorie berücksichtigt und die Standortqualität entsprechend der Nutzung bewertet: Die Anforderungen an Stadthotels mit verkehrsgünstiger Infrastruktur unterscheiden sich von den abgelegeneren Landhotels. Einen weiteren wichtigen Aspekt stellen die Betriebs- und Unterhaltskosten dar, die vor allem in der Vor- und Entwurfsplanung eines Objekts festgelegt werden.

## Bildungsbauten

### Neubau, Sanierung, GIB

Mit dem Nutzungsprofil Bildungsbauten stellt die ÖGNI eine weitere wichtige Variante ihres Zertifizierungssystems für Kindergärten, Schulen, Weiterbildungseinrichtungen sowie Universitätsgebäude und deren Räume, die hauptsächlich für Seminare, Vorlesungen oder als Klassenzimmer genutzt werden, bereit. In die modular aufgebaute Bewertung fließt auch die Bewertung von Nebennutzungen wie Büros, Küchen, Mensen, Bibliotheken oder Sporträumen ein. Separate Gebäude wie zum Beispiel Sporthallen oder Kantinen werden hingegen nicht betrachtet. Die Gestaltung von Außenanlagen wird aufgrund ihrer hohen Bedeutung für Nutzende bei der Bewertung berücksichtigt.

## Verbrauchermärkte

### Neubau, Sanierung, GIB

Zum Nutzungsprofil Verbrauchermärkte gehören Supermärkte, Discounter und Fachmärkte (wie Drogeriemärkte, Baumärkte etc.). Sie zeichnen sich durch große Verkaufsflächen und Warenverkauf für den täglichen Bedarf aus. Eine hohe Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit sind bei diesem Gebäudetyp besonders wichtig, um attraktiv für Mitarbeitende sowie Kunden zu sein.

## Geschäftshäuser

### Neubau, Sanierung, GIB

Geschäftshäuser mit einem oder mehreren Ladengeschäften, ebenso wie Kaufhäuser, Kaufhäuser mit Shop-in-Shop-Lösungen oder Outletcenter, prägen das Erscheinungsbild von Innenstädten. Neben den eigentlichen Geschäftsräumen sind Geschäftshäuser zudem durch Allgemeinflächen wie Kundensanitäranlagen, Parkplätze oder Sozialräume für die Mitarbeitenden gekennzeichnet. Eine hohe Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit sind bei diesem Gebäudetyp besonders wichtig, um attraktiv für Kunden zu sein. Eine DGNB Zertifizierung der ÖGNI für Geschäftshäuser kann hier als Planungs- und Qualitätssicherungstool unterstützen.

## Handelsbauten/Shoppingcenter

**Neubau, Sanierung, GIB, Innenräume**

In die Bewertung fließt sowohl die Performance des Gesamtgebäudes als auch die des Ausbaus mit ein. Aufgrund des hohen Energie- und Medienverbrauchs in Handelsbauten liegt hier ein Bewertungsschwerpunkt. Bei der Bewertung von Einkaufszentren werden in erster Linie die Erschließungs-, Versorgungs- und Bewirtschaftungsflächen einschließlich des Ausbaus betrachtet. Die Aspekte Energiebedarf und Familienfreundlichkeit nehmen in diesem Nutzungsprofil ebenfalls eine zentrale Rolle ein. Nur eingeschränkt berücksichtigt wird hier hingegen der Mieterausbau.

33

## Logistikgebäude

**Neubau, Sanierung, GIB**

Unter Logistikgebäuden werden Gebäude zur Verteilung, Zustellung und für den Vertrieb von Gütern verstanden. Die Zertifizierung von Hochregallagern wird ebenfalls über dieses Nutzungsprofil abgewickelt. Im Unterschied zu anderen Nutzungsprofilen wird bei der Bewertung von Logistikgebäuden eine verkürzte Nutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt. Bei Logistikgebäuden kommt dem Standort eine höhere Aufmerksamkeit zu. Zudem schlägt sich der Aspekt der Erreichbarkeit für Menschen und Güter in deren Bewertung nieder.

## Produktionsstätten

**Neubau, Sanierung, GIB**

Produktionsstätten sind alle Gebäude, in denen aus Rohstoffen oder Vorprodukten unter Einsatz von Energie, Arbeitskraft usw. Wirtschafts- oder Gebrauchsgüter erzeugt werden. Im Unterschied zu den meisten anderen Nutzungsprofilen wird bei der Bewertung von Produktionsstätten eine verkürzte Nutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt. Ein wichtiges Merkmal bei der Bewertung von Produktionsstätten ist die getrennte Betrachtung von Arbeits- bzw. Produktionsflächen und Büroarbeitsplätzen.

## Versammlungsstätten

**Neubau, Sanierung, GIB**

Egal, ob Kongresshallen, Messe- oder Stadthallen, Museen, Theater und Varietés, Bibliotheken oder Terminalgebäude, bei der Planung zukunftsfähiger Versammlungsstätten muss den Besonderheiten dieser Nutzung im Rahmen einer ganzheitlich nachhaltigen Betrachtung Rechnung getragen werden. Hierbei geht es neben den ökologischen Aspekten insbesondere darum, einen hohen Nutzerkomfort sowohl in akustischer, thermischer als auch visueller Hinsicht zu realisieren. Auch die Ansprüche an eine optimale Umnutzungsfähigkeit des Gebäudes, die Barrierefreiheit, sowie eine optimale Mobilitätsinfrastruktur müssen in der Planung berücksichtigt werden. Das Nutzungsprofil für Versammlungsstätten kann hier als Planungs- und Qualitätssicherungstool unterstützen.

## Gesundheitsbauten

### Neubau, Sanierung, GIB

Gerade im Gesundheitswesen werden an Immobilien sehr spezifische Anforderungen gestellt. Mit diesem Nutzungsprofil können Sie Gesundheitseinrichtungen nach modernsten Kriterien nachhaltig planen und bauen. Es bewertet speziell die Grundrissqualitäten, die Gliederung der Flächen und die Gestaltung hinsichtlich soziokultureller Aspekte. Dazu kommt die Anpassung der Prozesskriterien auf krankenhausspezifische Prozesse. Betreibende können ihre Betriebskosten senken und gleichzeitig den Komfort für Patienten und Beschäftigte optimieren. Erreicht wird das durch eine verbesserte Gebäudehülle, optimierte Nutzflächen und die Kombination mit innovativer Technologie.

## Parkhäuser

### Neubau

Der Wandel der Mobilität erfordert eine zukunftsfähige Planung von Parkhäusern. Das Nutzungsprofil berücksichtigt neben ökologischen und ökonomischen Kriterien insbesondere nachhaltige Mobilitätsangebote, Energieeffizienz und Flexibilität. Bewertet werden unter anderem die Anbindung an umweltverträgliche Verkehrsträger, die Integration von Ladeinfrastruktur, ein geringer CO<sub>2</sub>-Fußabdruck sowie geringe Betriebs- und Unterhaltskosten. Ergänzend fließen Rückbaufreundlichkeit und die Möglichkeit ergänzender Nutzungen für das Quartier in die Bewertung ein.

## Mischnutzungen

### Neubau, Sanierung, GIB

Gerade in den Innenstädten sind Gebäude mit nur einer Nutzung relativ selten, oft werden die einzelnen Geschoße unterschiedlich genutzt. Befinden sich in den unteren Etagen in der Regel Einzelhandelsflächen, findet man darüber häufig Büroräume oder Wohnungen. Die ÖGNI bewertet unterschiedliche Nutzungen ganz spezifisch nach den entsprechenden Bedürfnissen. Aus diesem Grund werden Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen mit einer Mischnutzung bewertet. Büroflächen werden mit den Anforderungen an Bürogebäude bewertet, Wohnungen mit den spezifischen Anforderungen an Wohngebäude usw. Nur dadurch ist eine gerechte und nachvollziehbare Bewertung möglich. Untergeordnete Flächenanteile <10% der Nettoflächen (bei MIX15 <15% der ÖGNI Bemessungsfläche) können dabei vernachlässigt werden.



# Die Nutzungsprofile für Quartiere

Städte mit Zukunft benötigen klimaneutrale Quartiere, die mehr sind als eine Summe ihrer Gebäude. Die ÖGNI zertifiziert folgende Arten von Quartieren:

35

## Stadtquartiere

In einem Stadtquartier beträgt der Wohnanteil typischerweise zwischen 10 und 90 %. Es zeichnet sich außerdem durch öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Räume in Innen- und/oder Außenbereich aus.

## Businessquartiere

In einem Businessquartier sind vorwiegend Gebäude für Dienstleistungen, Sondernutzungen (z.B. Kino) und wohnverträgliche Gewerbeformen angesiedelt.

## Gewerbequartiere

Ein Gewerbequartier weist eine differenzierte Nutzungsstruktur auf. Bei zwei Hektar Fläche sollte es beispielsweise mindestens zwei verschiedene Nutzungen geben. Charakteristisch für ein Gewerbequartier sind Gebäude des produzierenden Gewerbes und Lager.

## Industriestandorte

Bei Industriestandorten handelt es sich um überwiegend industriell genutzte Standorte, bei denen es eine natürliche oder juristische Person gibt, die flächenverantwortlich für den Standort ist.

## Event Areale

Event Areale zeichnen sich insbesondere durch Gebäudekomplexe aus, die temporär von vielen Menschen besucht werden. Dies können Sport- und Freizeitstätten, Ausstellungsflächen oder ähnliche Flächennutzungen sein. Durch ihre Unterhaltungs- und Freizeit-, aber auch mitunter Bildungsfunktion leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität einer Stadt.

## Resorts

Auch in unserem Urlaub und auf Geschäftsreisen haben wir den Wunsch nach einer gesundheitsfördernden Umgebung. Neben einer hohen Aufenthaltsqualität für die Gäste spielen unter anderem die Innenraumluftqualität und der Einsatz lokaler Ressourcen eine wichtige Rolle bei nachhaltigen Resorts.

## Anfragen rund um das Zertifikat

Sie haben eine konkrete Frage rund um die DGNB Zertifizierung der ÖGNI? Gerne steht Ihnen die ÖGNI-Zertifizierungsabteilung mit verschiedenen Beratungsoptionen zur Seite.

- 36 Haben Sie eine Frage bezüglich der Zertifizierbarkeit Ihres Projektes oder konkrete Fragen zu Indikatoren bzw. Kriterien?

Bitte nutzen Sie für Ihre Anfrage die Formulare auf der ÖGNI-Website oder wenden Sie sich direkt an die ÖGNI-Zertifizierungsabteilung unter [zertifizierung@ogni.at](mailto:zertifizierung@ogni.at)

### PAZ: Projektspezifische Anfrage zur Zertifizierbarkeit

Sind Sie unsicher, ob Ihr Projekt zertifizierbar ist oder welches Nutzungsprofil des DGNB-Systems sich am besten eignet? Nutzen Sie das gebührenfreie Formular auf der ÖGNI Website. Sie erhalten eine Rückmeldung innerhalb von 15 Werktagen.

### Indikatorenvorprüfung: Projektspezifische Anfragen zu einem Indikator

Haben Sie Ihr Projekt zur Vor-/Zertifizierung angemeldet, bereits eine Projektspezifische Anfrage zur Zertifizierbarkeit (PAZ) gestellt oder möchten ein Projekt anmelden und haben eine projektbezogene Frage zu einem Indikator? Gegen eine Gebühr erhalten Sie eine konkrete und verbindliche Rückmeldung zu einem einzelnen Indikator. Die Bearbeitungszeit beträgt in der Regel 15 Werktage.

### Kriterienvorprüfung: Projektspezifische Anfragen zu einem Kriterium

Haben Sie Ihr Projekt zur Vor-/Zertifizierung angemeldet, bereits eine Projektspezifische Anfrage zur Zertifizierbarkeit (PAZ) gestellt oder möchten ein Projekt anmelden und haben eine projektbezogene Frage zu einem Kriterium? Gegen eine Gebühr erhalten sie eine konkrete und verbindliche Rückmeldung zu einem einzelnen Kriterium. Die Bearbeitungszeit beträgt in der Regel max. 20 Werktage.



Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige  
Immobilienwirtschaft  
Austrian Sustainable Building Council

Mayerhofgasse 1 | Top 22  
1040 Wien  
Austria

+43 664 15 63 507 | [office@ogni.at](mailto:office@ogni.at) | [www.ogni.at](http://www.ogni.at)  
© ÖGNI GmbH Jänner 2026



Alle Rechte vorbehalten. Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt erarbeitet und zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts übernimmt die ÖGNI keine Gewähr.

**Mitglied von:**



**Partner von:**

