

Erfahrungsberichte von drei GEAK-Experten

GEAK Plus: ein verlässliches Tool mit vielen Vorteilen für Experten und Bauherren

Rund 1100 GEAK-Experten sind in der Schweiz tätig. In den Kantonen wie Bern, wo die Förderung für Sanierungen an den GEAK Plus geknüpft ist, und Freiburg, wo der GEAK bei Handänderungen obligatorisch ist, werden deutlich am meisten GEAK und GEAK Plus ausgestellt. Drei Experten standen Red und Antwort, sprachen über die Vorteile des GEAK und ihre Verbesserungsvorschläge.

Anita Niederhäusern, im Auftrag der AG GEAK

■ Saskia von Gunten, GEAK-Expertin und seit dem 1. November 2014 Geschäftsführerin von Energierama (Kanton Luzern), begrüsst die Anlehnung des GEAK an die bereits bekannten Energieetiketten der Elektrogeräte: «Dadurch ist der GEAK für die Hausbesitzer sehr transparent. Einzelne Banken fordern den GEAK zum Beispiel auch ein, wenn sie ein Hypothekengeschäft mit Sonderkonditionen abschliessen wollen.» Jeder verstehe auf einen Blick, ob das Gebäude auf einem energetisch guten oder schlechten Stand ist. Immer öfter werde ein GEAK auch von Firmen mit grossem Immobilienportefeuille in Auftrag gegeben, um verschiedene Gebäude miteinander zu vergleichen und der Geschäftsleitung aufzuzeigen, wo allenfalls Sanierungsbedarf besteht.

Sehr detaillierte Datenerfassungsmöglichkeiten

«Mit dem GEAK Plus wurde zudem eine viel detailliertere Erfassung von Gebäuden möglich, was von diversen Akteuren schon lange gefordert wurde», erklärt die Energiefachfrau. bern-

saniert.ch, ein Programm der Stadt Bern, das Gebäudeanalysen fördert, habe nach einer Anfangsphase mit einem eigenen Tool auf den GEAK Plus umgestellt: «Weil das Programm genau das kann, was bern-saniert.ch erreichen will», führt Saskia von Gunten aus. Dass beim GEAK Plus sowohl die Gebäudehülle, sprich Fenster, Wände, Böden etc. als auch die Gebäudetechnik (Heizung, Warmwasser, Elektrogeräte etc.) detailliert erfasst werden können, findet die GEAK-Expertin sehr nützlich: «Und wem das zu detailliert ist, der kann mit Standard-Daten arbeiten, auch daran wurde gedacht», erklärt sie. Gerade bei grösseren Gebäuden sei es zum Beispiel so, dass es mehr als einen Wärmeerzeuger gebe und dies auch so abgebildet werden könne. «Im Gegensatz zum GEAK kann beim GEAK Plus zudem auch die Energieproduktion erfasst werden, zum Beispiel eine Photovoltaikanlage.» Gut findet Saskia von Gunten auch, dass verschiedene Sanierungsvarianten eingegeben werden können. Als äusserst wichtig erachtet sie, dass bei den vorgeschlagenen Massnahmen beide Aspekte, sowohl die Gebäude-

hülle als auch die Gebäudetechnik, berücksichtigt werden. So soll mit der Umsetzung von energieeffizienten Sanierungen inkl. allfälliger Energieproduktion ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

A+ wünschenswert

Auf Verbesserungsmöglichkeiten angesprochen antwortet die Energiefachfrau, welche die GEAK-Software sehr schätzt: «Wünschenswert wäre eine Energieklasse A+ für Gebäude, die mehr Energie produzieren, als sie verbrauchen. Das fordert übrigens auch der energie-cluster.ch.» So würden Plusenergie-Gebäude an Bedeutung gewinnen.

Das Gesicht des Gebäudes

«Der GEAK Plus ist ein gutes Instrument, um einem Gebäude ein Gesicht zu geben, das dem Besitzer aufzeigt, wo seine Schwachstellen, aber auch wo seine Vorteile und Potenziale liegen», erklärt Daniel Freiburghaus, GEAK-Experte von Casvita, einer Sparte der Weiss+Appetito AG. Casvita berät unter anderem Besitzer oder Verwalter von Liegenschaften bei der Verbesserung der Energieeffizienz ihrer Liegenschaften. Mit dem GEAK Plus können, im Gegensatz zum normalen 4-seitigen GEAK, welcher zuerst eingeführt wurde, den Hausbesitzern mehrere Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie ein



Über den GEAK

Der GEAK ist der offizielle Gebäudeenergieausweis der Kantone. Er zeigt zum einen, wie energieeffizient die Gebäudehülle und Haustechnik sind und zum anderen, wie viel Energie ein Gebäude bei einer Standardnutzung benötigt. Der GEAK Plus ist ein ideales Instrument für alle, die ein Gebäude energetisch modernisieren möchten. Er bietet einen Beratungsbericht mit mehreren Modernisierungsvarianten. Zudem gibt es neu den GEAK für Neubauten. Umfangreiche Informationen sowie eine GEAK-Expertenliste für die ganze Schweiz sind zu finden unter:

www.geak.ch



GEAK-Expertin Saskia von Gunten: «Mit dem GEAK Plus wurde im Gegensatz zum GEAK eine viel detailliertere Erfassung von Gebäuden möglich, was von diversen Akteuren schon lange gefordert wurde.»

Gebäude energetisch verbessert werden kann. Zusätzlich zum GEAK Plus erstellt Casvita den Hauseigentümern einen ausführlichen Sanierungsbericht, in welchem die Art aufgezeigt wird, wie eine Sanierung ausgeführt werden kann, was diese kostet, mit welchen Fördergeldern gerechnet werden kann, welche Etappierungsmöglichkeiten bestehen und wie steuerliche Vorteile genutzt werden können.

Nicht nur einmal im Jahr

Angesprochen auf mögliche Verbesserungen des GEAK-Tools erklärt der GEAK-Experte: «Ab und zu wünsche ich mir, dass man in gewissen Punkten noch mehr ins Detail gehen könnte. Ich verstehe aber auch, dass das Tool über eine solide Datenbasis verfügen muss und dass daher mein Wunsch nicht leicht umzusetzen ist.» Zudem sei fast jedes Gebäude ein Prototyp, sodass die Flexibilität des GEAK-Tools immer in einem anderen Bereich erwünscht wäre. «Doch je mehr man mit dem GEAK Plus arbeitet, umso mehr neue Möglichkeiten entdeckt man und sieht, dass die Berücksichtigung der Zusammenhänge gut gelöst wurde.» Der GEAK Plus sei im Gegensatz zum GEAK ein Instrument, das ein GEAK-Experte nicht nur einmal im Jahr nutzen sollte: «Im Gegensatz zum GEAK braucht es beim GEAK Plus eine gewisse Einarbeitungszeit und Routine. Wer denkt, einmal im Jahr so nebenbei einen GEAK Plus ausstellen zu können, der ist auf dem Holzweg, der beginnt dann immer wieder bei null!»



GEAK-Experte Théo Perrelet: «Die GEAK-Pflicht gilt übrigens im Kanton Freiburg auch für alle Neubauten, hier muss ein sogenannter «GEAK für Neubauten» erstellt werden.»

GEAK Plus im Kanton Bern obligatorisch

Hilfreich sei sicher auch, dass der GEAK Plus im Kanton Bern für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Fr. 800.– und für Mehrfamilienhäuser mit Fr. 1200.– gefördert werde. Da im Kanton Bern, zusätzlich zum Gebäudeprogramm des Bundes, auch noch Fördergelder für eine Verbesserung um mindestens zwei GEAK-Klassen bezahlt werden und der GEAK Plus dazu obligatorisch ist, will Casvita mit diesem Instrument den Hausbesitzern helfen, Kosten zu sparen. «Unser Beratungsbericht mit dem GEAK Plus dient uns auch als Akquise-Instrument. Unser Ziel als Unternehmen ist es schlussendlich, eine der Varianten auch umsetzen zu können.» Daniel Freiburghaus hat, da die Weiss+Appetito AG in mehreren Kantonen Firmensitze hat, auch noch den Vergleich zwischen den Kantonen: Im Kanton Freiburg z. B. ist der GEAK bei einer Handänderung obligatorisch. «Nicht um den Hausverkäufer unter Druck zu setzen, sondern im Sinne des Käuferschutzes finde ich den GEAK Plus bedeutend aussagekräftiger als den GEAK. Mit einem GEAK Plus weiss ein Käufer was er kauft.»

Die richtigen Einstiegsfragen

«Der GEAK Plus hilft uns, vor einer Sanierung die richtigen Fragen zu stellen», erklärt Théo Perrelet, GEAK Plus-Experte beim Architekturbüro lutz architectes in Givisiez. Nützlich sei, dass die Bauherren sehen, welche Energiesparpotenziale zum Beispiel die Wärmedämmung des Dachs, der Ersatz der



«Der GEAK Plus ist ein gutes Instrument, um einem Gebäude ein Gesicht zu geben, das dem Besitzer aufzeigt, wo seine Schwachstellen, aber auch wo seine Vorteile und Potenziale liegen», erklärt GEAK-Experte Daniel Freiburghaus.

Fenster, die Fassadendämmung, eine neue Heizung oder Sonnenkollektoren hätten: «Die Kunden erkennen anhand der Verschiebungen in den Klassen, die durch die Sanierungsvarianten im GEAK Plus möglich sind, direkt, welchen Einfluss diese Massnahmen auf die Energieetikette haben.» Zudem seien auch der Kostenvergleich sowie die Einsparungen beim Energieverbrauch der Varianten gut dargestellt.

Abgrenzung der Kostenaufstellung

Verbesserungspotenzial sieht Théo Perrelet bei den Angaben zu den Energieverbräuchen, die alle in Kilowattstunden umgerechnet sind: «Für die Hausbesitzer wäre es noch besser, wenn diese zum Beispiel im Falle einer Pelletsheizung auch in Pellets umgerechnet würden: Die Heizung braucht zwei Tonnen Pellets, fürs Warmwasser eine halbe Tonne.» Als Experte müsse man zudem darauf hinweisen, dass die Kostenschätzungen zum Beispiel zusätzliche Aufwände, wie die Gerüste oder die zusätzlichen Spenglerarbeiten, nicht berücksichtigten. «Auch die möglichen Architektenhonorare sind nicht inbegriffen. Es ist folglich wichtig, dass wir als Experten darauf hinweisen, um dadurch zu verhindern, dass der Kunde böse Überraschungen erlebt!»

Die Mitarbeitenden von lutz architectes schätzen am Instrument GEAK Plus, dass dieser dem Kunden angeboten werden kann, um die besten Massnahmen für die Renovation zu definieren, noch bevor damit begonnen wird. «Eine Renovation kann mit einem bestimmten

Ziel im Auge sehr gut auch in Etappen durchgeführt werden. Zudem schätzen wir, dass wir in einem einzigen Dokument, das erst noch einen amtlichen Wert hat, eine energetische Analyse, einen GEAK und einen GEAK Plus kombinieren können», erklärt der GEAK-Experte Perrelet.

GEAK-Pflicht

Seit dem 1. August 2013 muss im Kanton Freiburg jeder Verkäufer eines Gebäudes

oder einer Wohnung einen GEAK erstellen lassen. Vor allem Notare und Immobilienmakler klopfen dafür bei lutz architectes an. Théo Perrelet stellt aber fest: «Die meisten Leute wissen weder, was ein GEAK und noch weniger, was ein GEAK Plus ist». Die Pflicht gilt übrigens im Kanton Freiburg auch für alle Neubauten, hier muss ein sogenannter «GEAK für Neubauten» erstellt werden. Neubauten erreichen sowohl im Bereich «Effizienz Gebäudehülle» wie auch

bei der Gesamteffizienz die Klasse B. Neue Minergie-P-Bauten erreichen ebenfalls die Klasse B oder sogar die Bestklasse A. «Ich gehe davon aus, dass der GEAK mittelfristig ein gutes Instrument wird, um bezüglich der Energieeffizienz bei bestehenden und neuen Wohngebäuden Transparenz zu schaffen», ist Théo Perrelet überzeugt. ■

www.geak.ch

Die IBZ|zti Schulen bilden Sie weiter.

IBZ | zti

Schulen für Technik Informatik Wirtschaft



Weitere Angebote sowie unsere Infoabende finden Sie unter www.ibz.ch

ISO 9001 | eduQua

Neue

Lehrgänge ab Oktober 2014!

Ehemals: Dipl. Bauführer/-in IBZ

- **Dipl. Baustellenmanager/-in IBZ**

Ehemals: Dipl. Techniker/-in Hoch- / Tiefbau

- **Dipl. Techniker/-in HF Bauführung**
Hoch- oder Tiefbau
- **Dipl. Techniker/-in HF Bauplanung**
Architektur oder Ingenieurbau

IBZ|zti Schulen für Technik Informatik Wirtschaft

Höhere Fachschulen mit eidg. anerkannten Lehrgängen

Tellistrasse 4, 5000 Aarau, Tel 062 836 95 00, ibz@ibz.ch, www.ibz.ch

16. und 17. März 2015
Congress Center Basel

13. Nationale Photovoltaik-Tagung 2015

© S. Lappas 2012



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Energie BFE



Save the date!

Der Treffpunkt der Photovoltaikbranche mit rund 600 Teilnehmern bietet wichtige Orientierungshilfen im dynamischen Markt und informiert über neueste Erkenntnisse aus Forschung und Technologie.

Informationen und Anmeldung ab Mitte November:
www.swissolar.ch/pv2015

SWISSOLAR