

Produktreglement

Verein GEAK

Version vom 01.01.2026

Verein GEAK vertreten durch

Geschäftsstelle GEAK

Bäumleingasse 22

4051 Basel

T 061 205 25 60

info@geak.ch

www.geak.ch

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1. Zweck | 4 |
| 2. Ergänzende Bestimmungen | 4 |
| 3. Definitionen | 4 |
| 3.1. Produkte | 4 |
| 3.2. Begriffe | 5 |
| 4. Anwendungsbereich der Produkte | 6 |
| 5. Persönliche Ausführung | 7 |
| 6. GEAK | 7 |
| 7. Beratungsbericht | 8 |
| 7.1. Grundlagen | 8 |
| 7.2. Ist-Zustand und Beurteilung | 9 |
| 7.3. Standortpotenzial im Detail | 9 |
| 7.4. Variantenvergleich | 9 |
| 7.5. Kosten, Wirtschaftlichkeit und Förderbeiträge | 9 |
| 7.6. Empfehlung | 10 |
| 7.7. Vorgehen und generelle Hinweise | 10 |
| 7.8. Anhänge | 10 |
| 8. GEAK Neubau | 10 |
| 9. Präzisierungen zur Normierung Kodifizierung | 11 |
| 10. Erfassungsparameter Gebäudeklassierung – Genauigkeit | 11 |
| 10.1. Bestimmung der U-Werte von Bauteilen | 11 |
| 10.2. Flächenbestimmung | 11 |
| 10.3. Umgang mit der Plausibilitätsberechnung | 11 |
| 10.4. Zeitlicher Bezug | 12 |
| 11. Technische Grundsätze, generell gültige Anforderungen und Sorgfaltspflicht | 12 |
| 12. Wirtschaftlichkeitsberechnung | 12 |
| 13. Minergie Systemerneuerung | 13 |
| 14. GEAK Publikationsgebühren | 14 |
| 15. Zahlungskonditionen | 14 |
| 16. Weitere Bestimmungen | 15 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 17. | Inkrafttreten | 15 |
| 18. | Änderungen | 15 |
| 19. | Anhang | 16 |
| | 19.1. Erforderliche Leistungen GEAK Publikationen | 16 |
| | 19.2. Checkliste GEAK Publikationen | 16 |
| | 19.3. Ablauf GEAK Neubau | 16 |
| | 19.4. Abnahmeprotokolle (Muster) | 16 |
| | 19.5. Muster GEAK und Muster Beratungsbericht | 16 |

1. Zweck

Dieses Produktreglement regelt den Prozess der energetischen Klassierung eines Gebäudes beziehungsweise der Erarbeitung der Produkte des Vereins GEAK. Es zeigt auf, wie das jeweilige GEAK Produkt erarbeitet wird.

Dies geschieht aufbauend auf dem von der Konferenz Kantonalen Energiedirektoren (EnDK) verabschiedeten Dokument «**Normierung Kodifizierung** des GEAK» in der jeweils aktuellen Auflage, welches die Methodik zur Berechnung folgender Punkte enthält:

- Effizienz Gebäudehülle
- Gesamtenergieeffizienz
- CO₂-Emissionen

Weiter beinhaltet das Produktreglement Mindestanforderungen an die Qualität der von den GEAK Expertinnen und Experten erarbeiteten Produkte. Insbesondere werden auch die Minimalvorgaben an die zu erbringenden Dienstleistungen und Arbeitsschritte festgelegt.

2. Ergänzende Bestimmungen

Ergänzend zu den Bestimmungen dieses Reglements gelten die Bestimmungen des Nutzungsreglements, in seiner jeweils aktuellen Fassung, und der weiteren Grundlagendokumente und Reglemente, in der gemäss Nutzungsreglement festgelegten Rangfolge. Sie sind integraler Bestandteil dieses Reglements.

3. Definitionen

3.1. Produkte

| Produkt | Beschrieb/Definition | Gültigkeit |
|------------------|--|--|
| GEAK | Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) ist das Basisprodukt. Er klassiert ein bestehendes Gebäude in Klassen von A bis G (dargestellt in einer Energieetikette) hinsichtlich der Effizienz seiner Gebäudehülle, seiner Gesamtenergie und seiner CO ₂ -Emissionen. | 10 Jahre oder bis eine energetisch relevante Änderung oder Nutzungsänderung vorgenommen wird |
| GEAK Plus | Der GEAK Plus beinhaltet zusätzlich zum GEAK einen Beratungsbericht. | Gemäss GEAK und Beratungsbericht |
| Beratungsbericht | Der Beratungsbericht beschreibt und bewertet mögliche Varianten für die energetische Sanierung des im GEAK klassierten Gebäudes. | Keine Gültigkeitsdauer Gemäss GEAK |

| | | |
|-------------------------------|--|---|
| Provisorischer GEAK Neubau | Der provisorische GEAK Neubau klassiert den Neubau aufgrund reiner Planungswerte in der Planungsphase. | 3 Jahre Wasserzeichen «provisorisch» |
| GEAK Neubau | Der GEAK Neubau klassiert das Gebäude nach dessen Bauabnahme und kann in den ersten 3 Betriebsjahren erstellt werden. Der GEAK Neubau kann nach 3 Jahren mit Verbrauchswerten abgeglichen und dann auf einen GEAK aufdatiert werden. | 10 Jahre |

3.2. Begriffe

| | |
|---------------------------------|--|
| Klassierung | <p>Der GEAK klassiert ein Gebäude von A bis G hinsichtlich der Effizienz seiner Gebäudehülle, seiner Gesamtenergie und seiner CO₂-Emissionen.</p> <p>«Klassierung» ist im vorliegenden Reglement zu verstehen als energetische Bewertung eines bestimmten Gebäudes und das Festhalten des Ergebnisses nach Massgabe des in diesem Reglement und der GEAK Normierung Kodifizierung festgelegten GEAK spezifischen Verfahrens. Ein Gebäude kann im Zusammenhang mit dem GEAK nur dann als «klassiert» bezeichnet werden, wenn die im vorliegenden Nutzungsreglement definierten Voraussetzungen eingehalten sind und ein offizieller GEAK vorliegt, welcher von einer zertifizierten GEAK Expertin / einem zertifizierten GEAK Experten unterzeichnet ist.</p> |
| Publikation bzw. Generierung | Eine GEAK Publikation ist entweder ein PDF-Dokument oder ein gedrucktes Dokument. Die Publikation definiert den Zeitpunkt, an dem ein GEAK Produkt erstellt und ausgegeben wird. Ab diesem Zeitpunkt läuft die Gültigkeitsdauer. Beim GEAK Plus wird alternativ zur Publikation des Beratungsberichts auch von Generierung eines Beratungsberichts gesprochen. |
| Aufdatierung | Nachführung eines bereits erfassten GEAK nach einer Sanierung, nach energetisch relevanter Änderung. |

4. Anwendungsbereich der Produkte

Die GEAK Produkte können für folgende Gebäudenutzungen angewendet werden:

| Nutzung | Kategorie* | Beispiel |
|-------------------------|------------|---|
| Wohnen MFH | I | Häuser mit mehr als 2 Wohnungen und jeweils 1 Küche pro Einheit, Altersheime ohne Pflegeabteilungen |
| Hotel | I | Hotels, Jugendherbergen |
| Wohnen EFH | II | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Bürobauten/Verwaltung | III | Private und öffentliche Bürobauten, Arztpraxen, Bibliotheken, Kulturzentren |
| Schulbauten | IV | Gebäude für Schulen aller Stufen, Kindergärten, Schulungsräume |
| Verkaufsräume aller Art | V | Verkaufsräume aller Art, Einkaufszentren, Messegebäude |
| Restaurant | VI | Restaurants (inkl. Küchen), Cafeterias, Kantinen, Dancings, Diskotheken |

* Gemäss Norm SIA 380/1:2016 Anhang A

Grundsätzlich kann für jedes Gebäude, welches einer der oben aufgeführten Nutzungskategorien angehört, ein GEAK Produkt erstellt werden. Die Publikation eines GEAK ist auch für Gebäude mit einer Mischnutzung möglich, wobei höchstens 3 Nutzungskategorien abgebildet werden können. Weitere Nutzungen, welche entsprechend der Norm SIA 380/1:2016 weniger als 10% der Energiebezugsfläche (EBF) des Gebäudes umfassen, können der Hauptnutzung angerechnet werden. Die Raumtemperatur der weiteren Nutzung ist nicht relevant (z. B. innen liegende Schwimmbäder).

Weiter gelten folgende Kriterien:

- Das Gebäude hat eine identifizierbare und geschlossene thermische Gebäudehülle.
- Das Gebäude hat einen Eidgenössischen Gebäude-Identifikator (EGID). Ist kein EGID vorhanden (oft bei öffentlichen Gebäuden), so kann er im Normalfall von der Gemeinde zugeordnet werden.
- Für einzelne Teile eines Gebäudes kann kein GEAK ausgestellt werden. Als Beispiel ist dies bei Gebäuden im Stockwerkeigentum der Fall.
- Für mehrere baugleiche und bauähnliche, freistehende Gebäude ist stets ein separater GEAK auszustellen.
- Ein Gebäude mit mehreren Eingängen und EGID kann als Ganzes oder separat erfasst werden. Es ist als «EGID_EDID-Gruppe» zu erfassen.

Werden diese Vorgaben nicht eingehalten (z. B. Industriebauten, Spitäler, Forschungsinstitute, Altersheime mit Pflegeabteilungen) ist die Publikation eines GEAK Produkts nicht möglich.

In diesem Fall können andere Instrumente genutzt werden. Beispielsweise entspricht die «Gebäudeanalyse mit Vorgehensempfehlung» des Bundesamts für Energie einer von den Kantonen grundsätzlich anerkannten Alternative.

Für mehrere Gebäude mit jeweils einer identifizierbaren und geschlossenen thermischen Gebäudehülle, welche jedoch von einer gemeinsamen Heizungsanlage versorgt werden, sind separate GEAK Dokumente zu erstellen.

5. Persönliche Ausführung

Der Zugang zum GEAK Tool ist persönlich. Gemäss GEAK Zertifizierungsvertrag hat die GEAK Expertin / der GEAK Experte grundsätzlich die Ausstellung des Gebäudeenergieausweises der Kantone (GEAK) sowie die damit verbundenen Tätigkeiten persönlich auszuführen. Insbesondere sind nicht übertragbar:

- Der Besuch vor Ort
- Der Kundenkontakt
- Die Nutzung des Supportdienstes
- ~~– Die Bauabnahme beim GEAK Neubau~~
- Das Unterzeichnen der GEAK Publikationen
- Beratungsgespräch mit dem Kunden
- Die Funktion als Ansprechperson des Vereins GEAK

Arbeiten zur Erfassung der Grundlagendaten können auch an Personen, welche nicht GEAK Expertinnen oder Experten sind, übertragen werden. Für diese Personen muss der Zugang zum GEAK Tool bei der Geschäftsstelle beantragt werden.

6. GEAK

Der GEAK wird als Ausweis bezeichnet. Dabei handelt es sich um das Kernprodukt der Produktgruppe. Der Ausweis wird mit der Unterschrift der GEAK Expertin / des GEAK Experten zu einem offiziellen Dokument und hat ab Publikationsdatum eine Gültigkeit von 10 Jahren.

Der GEAK beinhaltet folgende Informationen:

- Gebäudekategorie
- Baujahr
- Adresse
- EGID-Nummer
- GEAK Nummer
- Aktuelles Foto (bei Bestandesbauten)
- Effizienzklassen (Gebäudehülle, Gesamtenergie, CO₂-Emissionen)
- Gebäudekenndaten (z. B. Energiebezugsfläche [EBF])
- Gemessener Energieverbrauch (Elektrizität, Heizung, Warmwasser)
- Beglaubigung und Angaben zur GEAK Expertin / zum GEAK Experten inkl. Unterschrift

- Begehungsdatum
- Ausstellungsdatum
- Beschreibung des Gebäudes
- Qualitative Beurteilung Gebäudehülle und Gesamtenergiebedarf
- Objektspezifisch angepasste Hinweise zur Erneuerung inkl. Anhaltspunkten für Massnahmen und Empfehlungen

Der GEAK kann auch elektronisch unterschrieben werden.

Die für die Publikation eines GEAK erforderlichen Dienstleistungen sind im Anhang 1 festgehalten.

Um die Einhaltung aller Vorgaben des Produktreglements vor der Publikation sicherzustellen, kann die «Checkliste GEAK Publikationen» im Anhang genutzt werden.

Für eine Aufdatierung bzw. die Nachführung eines bereits erfassten GEAK nach einer Sanierung mit energetisch relevanter Änderung führt die GEAK Expertin / der GEAK Experte eine Abnahme durch oder stützt sich auf die Bauabnahme Dritter, z. B. der Bauleitung. Ein Besuch vor Ort ist im zweiten Fall nicht erforderlich.

Um die Bauabnahme zu unterstützen, können die Abnahmeprotokolle im Anhang genutzt werden.

7. Beratungsbericht

Der Beratungsbericht und der dazugehörige GEAK bilden zusammen den GEAK Plus.

Der Beratungsbericht enthält, ergänzend zur Beurteilung vom Zustand von Gebäudehülle und -technik, Massnahmen zu deren energetischer Verbesserung. Der Beratungsbericht zeigt die energetische Wirkung der Massnahmen und deren Wirtschaftlichkeit auf. Die Massnahmen können als «Varianten» gruppiert werden.

Der vom GEAK Tool generierte standardisierte Beratungsbericht muss von der GEAK Expertin oder vom GEAK Experten editiert und manuell ergänzt werden. Zu ergänzen sind insbesondere:

- erklärende und für den Empfänger verständliche Texte
- Skizzen, Plangrundlagen, Bilder, soweit für die Verständlichkeit erforderlich
- Klare Vorgehensempfehlungen

Die Minimalanforderungen an einen Beratungsbericht werden in den folgenden Unterkapiteln definiert.

Die für die Publikation eines GEAK Plus erforderlichen Dienstleistungen sind im Anhang festgehalten.

Ein Beispiel eines GEAK Plus ist im Anhang zu finden.

7.1. Grundlagen

«Kontaktdaten» und «Begehung und Besprechung» sind vollständig auszufüllen inkl. der vorhandenen Grundlagen wie z. B. Plänen des Gebäudes, Verkaufsdokumentation, evtl. Verbrauchswerten (Öl, Gas, Holz, Strom), Datum von Begehung und Besprechung, Grund für die Erstellung.

7.2. Ist-Zustand und Beurteilung

Allgemein: kurze Beschreibung der charakteristischen Eigenschaften des baulichen und energetischen Ist-Zustands.

Bereits ausgeführte Massnahmen: Auflistung der wesentlichen, energetisch relevanten Massnahmen, welche bereits umgesetzt wurden.

Gebäudehülle: vollständige Beschreibung und Beurteilung aller Elemente der Gebäudehülle mit möglichen Verbesserungsmassnahmen. Zusätzlich vollständige Tabelle mit Beschreibung, Flächen, U-Werten und allg. Zustand.

Gebäudetechnik: vollständige Beschreibung und Beurteilung aller Komponenten der Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, Klima, Warmwasser, Elektrizität).

7.3. Standortpotenzial im Detail

Das Kapitel Standortpotenzial ist freiwillig von der GEAK Expertin / dem GEAK Experten auszufüllen.

7.4. Variantenvergleich

Varianten:

- Um der Gebäudeeigentümerschaft eine ganzheitliche Potenzialanalyse zu präsentieren, ist in jedem GEAK Plus eine Gesamterneuerungsvariante abzubilden. Als Gesamterneuerungsvariante gilt eine Variante, welche das energetische Sanierungspotenzial des Gebäudes ausschöpft. Dies ist immer der Fall, wenn die Effizienzklassen B/B/B für Gebäudehülle, Gesamtenergieeffizienz und direkte CO₂-Emissionen erreicht werden. Mit dem Aufzeigen einer Variante, welche den Anforderungen einer Minergie-Sanierung genügt, ist dieses Kriterium ebenfalls erfüllt, z. B. über eine «Minergie-Systemerneuerung». Abweichungen müssen von der GEAK Expertin oder vom GEAK Experten im Beratungsbericht begründet werden.
- Im Falle einer bestehenden fossilen Heizung muss zusätzlich mindestens eine Variante den Ersatz durch erneuerbare Energien abbilden.
- Art und Umfang der Sanierungsvarianten müssen für Auftraggeberin/Auftraggeber verständlich beschrieben sein.
- Ein Vergleich von Ist-Zustand und Varianten muss vorhanden sein.

7.5. Kosten, Wirtschaftlichkeit und Förderbeiträge

Kosten:

- Kosten der Massnahmen für alle Varianten inkl. Variante Werterhalt (Gebäudehülle, Gebäudetechnik, Elektrizität, Baunebenkosten, Abzüge).
- Die Steuerabzüge sind nach Absprache mit dem Auftraggeber zu bestimmen und freiwillig zu erfassen.

Wirtschaftlichkeit:

- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bei Standardnutzung (Energiekosten, Investition in energetische Massnahmen, Investition in Werterhalt, ausstehender Werterhalt).
- Die generellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind durch die GEAK Expertin / den GEAK Experten auf die lokalen Gegebenheiten anzupassen.

Förderbeiträge:

- Die Förderbeiträge sind auszuweisen, im Minimum die Beiträge des kantonalen Förderprogramms.

7.6. Empfehlung

Für jedes Gebäude ist eine individuelle Empfehlung abzugeben.

7.7. Vorgehen und generelle Hinweise

Konkrete Angaben über das weitere Vorgehen sind erforderlich.

7.8. Anhänge

Alle Anhänge sind integraler Bestandteil des Beratungsberichts.

Anhang ED des Beratungsberichts (Fotos, Pläne und Berechnungen) muss aussagekräftige Pläne (Grundrisse mit Massangaben, Schnitt, Fassaden), eine nachvollziehbare Berechnung der EBF und mindestens ein Foto beinhalten.

8. GEAK Neubau

Ein GEAK Neubau kann erstellt werden für ein Gebäude, welches heute oder in den vorhergehenden 3 Kalenderjahren fertiggestellt wurde (massgebend ist das Datum der Abnahme durch die Gemeinde). Es entfallen die Abschnitte «Massnahmen und Empfehlungen» und die Tabelle «Typische Merkmale für die GEAK Klassen».

Für Gebäude in Planung kann ein provisorischer GEAK Neubau erstellt werden. Dieser wird grundsätzlich immer mind. Effizienzklasse B/B/B erfüllen. Diese Publikation wird mit einem Wasserzeichen «provisorisch» versehen und hat eine Gültigkeit von 3 Jahren.

Ist das Gebäude erstellt, führt die GEAK Expertin / der GEAK Experte eine Abnahme durch oder stützt sich auf die Bauabnahme Dritter, z. B. der Bauleitung. Mit dem Eintragen des Abnahmedatums wird aus dem provisorischen GEAK Neubau ein offizieller GEAK Neubau mit einer Gültigkeit von 10 Jahren.

Nach Ablauf von 3 betrieblichen Jahren können gemessene Verbrauchsdaten als Basis für die Plausibilitätskontrolle in einer Aufdatierung hinzugefügt werden. Mit einer Aufdatierung nach 3 Jahren wird der GEAK Neubau dann zu einem GEAK.

Siehe auch Ablauf GEAK Neubau im Anhang.

9. Präzisierungen zur Normierung Kodifizierung

Zurzeit sind keine Ergänzungen notwendig.

10. Erfassungsparameter Gebäudeklassierung – Genauigkeit

Für eine korrekte Ermittlung von Gebäudeklassierung und Nutzung der im GEAK Tool enthaltenen Berechnungswerkzeuge müssen durch die GEAK Expertin oder den GEAK Experten unterschiedliche Gebäudeeigenschaften erfasst werden, z. B. Gebäudenutzung, Personenzahl, Energiebezugsfläche, Gebäudehüllflächen, Wärmedämmkoeffizienten (U-Werte), Wärmebrücken, Verschattungen, Haustechnikanlagen, Wirkungsgrade, Energieträger, effektive Verbräuche.

Die Erfassungsparameter sind erst dann hinreichend genau, wenn der effektive Verbrauch des für die Heizung relevanten Energieträgers auf diese Weise begründet werden kann (Abweichung $\pm 20\%$). Auf diese Weise wird die Verknüpfung von theoretischer Berechnung zur Praxis geschaffen, welche die Produkte des GEAK auszeichnet. Abweichungen grösser $\pm 20\%$ sind durch die GEAK Expertin oder den GEAK Experten zu begründen.

10.1. Bestimmung der U-Werte von Bauteilen

Eines der wesentlichen Elemente zur Bestimmung des Heizwärmebedarfs ist die Bestimmung der U-Werte der Bauteile der Gebäudehülle.

Ist die Konstruktion der Elemente anhand von Bauplänen, Rechnungen oder Sondierungen vor Ort bekannt, so können die U-Werte der Bauteile mit diesen Angaben definiert werden.

Ist die Konstruktion (teilweise) nicht klar, so ist eine Annahme zu treffen und zu dokumentieren. In diesem Fall berechtigt eine Abweichung zum effektiven Verbrauch von mehr als 20%, diese Annahmen anzupassen.

10.2. Flächenbestimmung

Die Gebäudehüllflächen und insbesondere die EBF sind weitere wesentliche Elemente und müssen sorgfältig und nachvollziehbar erfasst werden. Als Grundlage dienen die Baupläne, insbesondere Grundrisse, Schnitte und Ansichtspläne. Weisen diese Pläne Lücken auf oder fehlen komplett, um daraus die nötigen Flächen zu bestimmen, so sind diese auf nachvollziehbare Weise vor Ort aufzunehmen und zu dokumentieren.

Abweichungen der Pläne zum tatsächlichen Zustand sind ebenfalls zu vermerken, z. B. bei Umnutzungen (Beheizung eines ursprünglich unbeheizten Raumes) oder kleinen Anbauten.

10.3. Umgang mit der Plausibilitätsberechnung

Der Energiebedarf, welcher zur Klassifizierung des Gebäudes genutzt wird, wird auf Basis der effektiven Gebäudeeigenschaften rechnerisch ermittelt. Um diesen berechneten Energiebedarf zu validieren, sieht das

GEAK Tool die Möglichkeit vor, den berechneten Bedarf mit dem effektiven Verbrauch des Gebäudes zu vergleichen.

Um die Plausibilität des GEAK anhand des effektiven Verbrauchs zu überprüfen, sollten mindestens drei Heiz- und Stromverbrauchsperioden vorhanden sein. Die Erfassung der Verbräuche erfolgt gemäss Vorgaben des GEAK Tool Anwenderhandbuchs.

Liegen keine oder ungenügende Verbrauchsangaben vor, so muss der effektive Verbrauch nicht erfasst werden, in den Schlussbemerkungen des GEAK muss dies entsprechend vermerkt werden. Alternativ kann ein berechneter theoretischer Verbrauch eingesetzt werden. Dies ist aber ebenfalls in den Schlussbemerkungen des GEAK zu vermerken.

Im Weiteren ist der Umgang mit der Plausibilitätsberechnung im GEAK Tool Anwenderhandbuchs detailliert beschrieben.

10.4. Zeitlicher Bezug

Der GEAK und alle darauf basierenden Publikationen hat sich auf den Zeitpunkt der Begehung vor Ort zu beziehen. Sobald ein allfälliger Rückbau von Bauteilen begonnen hat, welche für den GEAK relevant sind, ist die Ausstellung eines GEAK erst nach der Sanierung möglich.

Die Abbildung von zukünftigen Zuständen erfolgt mit den Varianten im Beratungsbericht (beim Neubau mit dem provisorischen GEAK Neubau). Die Abbildung von früheren Zuständen mit dem GEAK ist nicht erlaubt.

Ausnahmen sind in Absprache mit dem Verein GEAK und dem zuständigen Kanton möglich, z. B. bei höheren Gewalten/Elementarschäden. Für bereits gestartete Bauprojekte sind keine Ausnahmen möglich.

11. Technische Grundsätze, generell gültige Anforderungen und Sorgfaltspflicht

Die Erstellung eines GEAK Produkts und auch die darin enthaltene Beratungsdienstleistung haben stets nach den aktuell gültigen SIA-Normen und -Merkblättern sowie mit der von einer Fachperson zu erwartenden Sorgfalt und Nachvollziehbarkeit zu erfolgen.

Für die Energiegesetzgebung im Gebäudebereich sind vor allem die Kantone zuständig. Geltendes kantonales Recht und Bundesrecht sind stets einzuhalten.

Die Erstellung eines GEAK Produkts und auch die darin enthaltene Beratung haben stets produktneutral und ganzheitlich zu erfolgen.

12. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Zweck der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist es abzuschätzen, welche Kosten die verschiedenen Varianten unter Berücksichtigung der Lebensdauer verursachen. Als Referenzvariante dient der Werterhalt, in welchem die Kosten für den einfachen 1:1 Ersatz enthalten sind. Nicht ausgewiesen werden eine allfällige Wertsteigerung der Liegenschaft durch die Sanierung sowie Mehrwerte bezüglich Komfort. Berücksichtigt werden wie bei allen GEAK Publikationen einzig die energetisch relevanten Bauteile wie beispielsweise Fassaden, Heizungen

oder Fenster. Investitionen für Umgebungsarbeiten oder Innenräume wie Badezimmer, Bodenbeläge oder Küchenmöbel werden hingegen nicht berücksichtigt.

Als Basis dienen primär die Energiewerte und die Kostenschätzung gemäss dem **GEAK**-Beratungsbericht. Zusammen mit anderen Eingabedaten (wie Zinsen, Lebensdauer, Instandsetzungskosten, Teuerung etc.) werden die Resultate berechnet. Das GEAK Tool schlägt der Expertin oder dem Experten Eingabewerte vor, welche aber allesamt direkt oder indirekt vom Experten angepasst werden können.

Die Methodik basiert weitgehend auf der SIA Norm 480:2016 «Wirtschaftlichkeitsrechnung für Investitionen im Hochbau», wurde jedoch teilweise für die Zwecke des GEAK angepasst.

Bei den Resultaten der Wirtschaftlichkeitsberechnung handelt es sich um Schätzwerte. Im Einzelfall können die effektiven Investitionskosten und Energiekosten erheblich davon abweichen. Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen des GEAK können für die Erstellung von verbindlichen Kostenvoranschlägen, Offerten und Finanzierungen behilflich sein, diese aber nicht ersetzen.

13. Minergie Systemerneuerung

Die im Beratungsbericht vorgeschlagenen energetischen Sanierungsvarianten können auch aufgrund des Minergie Systemerneuerungsansatzes erfolgen.

Unter dem Namen Minergie Systemerneuerung besteht ein vereinfachtes Nachweis- und Zertifizierungsverfahren zur Erlangung des Minergie-Zertifikats für die Erneuerung bestehender Wohnbauten. Die Anforderungen sind erreicht, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine der im Minergie Produktreglement definierten 5 Systemlösungen eingehalten ist.

Im Beratungsbericht kann dank Integration der Systemlösungen im GEAK Tool sehr schnell und verständlich aufgezeigt werden, ob eine der vorgeschlagenen Sanierungsvarianten den Minergie Anforderungen genügt oder nicht.

Falls die Anforderungen erfüllt sind, kann aufgrund des sehr einfachen Nachweises «Minergie Systemerneuerung» bei Minergie ein Zertifizierungsantrag eingereicht werden. Der detaillierte Prozess zum Erlangen des Minergie-Zertifikats ist im Minergie Produktreglement beschrieben.

14. GEAK Publikationsgebühren

Die Publikation von GEAK Dokumenten ist kostenpflichtig.

Nachdem der GEAK publiziert worden ist, kann auch der Beratungsbericht generiert werden. Das Erstellen eines Beratungsberichts ist bei seiner Ersterstellung einmalig gebührenpflichtig.

Weitere Kopien des Beratungsberichts sind gebührenfrei, insbesondere auch nach einer Aufdatierung eines Projekts.

Eine Aufdatierung im Sinne einer Fehlerbehebung innert einer Frist von 30 Tagen nach der Publikation eines GEAK ist gebührenfrei.

Die nachfolgend publizierten Gebühren und Zahlungskonditionen sind ~~inklusive~~ **exklusive** Mehrwertsteuer.

| | |
|--|---|
| Erstpublikation GEAK, provisorischer GEAK Neubau und GEAK Neubau | CHF 60.– CHF 80.– |
| Aufdatierung bestehender GEAK | CHF 20.– CHF 30.– |
| Erstgenerierung Beratungsbericht | CHF 90.– CHF 110.– |

Zahlungspflichtig für die GEAK Publikationsgebühren gegenüber dem Verein GEAK ist ausschliesslich die jeweilige GEAK Expertin oder der jeweilige GEAK Experte, welche/welcher den Energieausweis für ein bestimmtes Gebäude per GEAK Tool publiziert hat. Es ist der GEAK Expertin oder dem GEAK Experten dabei freigestellt, die Publikationsgebühren gegenüber der auftragserteilenden Gebäudeeigentümerschaft im Voraus oder im Nachhinein weiter zu verrechnen.

Die Publikationsgebühren werden vom GEAK Tool automatisch erfasst. Die Rechnung wird der GEAK Expertin oder dem GEAK Experten an die angegebene persönliche E-Mail-Adresse zugestellt.

15. Zahlungskonditionen

Die Gebührenrechnungen sind zahlbar innert 30 Tagen ab Rechnungsstellung. Bei Nichtbezahlung der Gebühr wird für die zweite und weitere Mahnungen je eine Mahngebühr erhoben. Im Falle einer Betreibung ist der Verein GEAK berechtigt, der GEAK Expertin oder dem GEAK Experten zusätzlich die Betreibungskosten (einschliesslich allfälliger Anwaltskosten) in Rechnung zu stellen.

Das Nichtbezahlen der geschuldeten Beträge (einschliesslich Mahngebühren) nach der zweiten Mahnung kann zur Kündigung des GEAK Expertenvertrags und gegebenenfalls zu weiteren Sanktionen gemäss Nutzungsreglement (insbesondere Entzug des Rechts zur Nutzung der Marke) führen.

In begründeten Fällen (z. B. bei technischen Mängeln) kann die GEAK Expertin oder der GEAK Experte innerhalb der Zahlungsfrist beim Verein GEAK eine korrigierte Rechnung bzw. eine Gutschrift beantragen.

| | |
|------------------------------|--------------|
| Erste Mahnung | gebührenfrei |
| Zweite und weitere Mahnungen | CHF 50.– |

| | |
|------------|-----------------------------------|
| Betreibung | Betriebskosten plus Anwaltskosten |
|------------|-----------------------------------|

16. Weitere Bestimmungen

Insbesondere folgende Bestimmungen des Nutzungsreglements sind ergänzend zu berücksichtigen:

- Sanktionen
- Haftung und Gewährleistung
- Reglementsänderungen in Schriftform
- Allfällige Ungültigkeit von Bestimmungen
- Anwendbares Recht und Gerichtsstand

17. Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde am **27.08.2025** vom Vorstand des Vereins GEAK genehmigt und tritt am **01.01.2026** in Kraft.

18. Änderungen

| | |
|----------|---|
| 1.1.2026 | <ul style="list-style-type: none"> • Präzisierungen bzgl. Gültigkeit GEAK Plus und Beratungsbericht • Erhöhung der Publikationsgebühren |
| 1.1.2024 | <ul style="list-style-type: none"> • Aktualisierung aufgrund des totalrevidierten Beratungsberichts und der neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung • Einführung des persönlichen Zugangs zum GEAK Tool für unterstützende Personen • Streichung der «Präzisierungen zur Normierung», welche in die Normierung übernommen wurden. • Präzisierungen zur Flächenbestimmung und zeitlicher Bezug |
| 1.1.2023 | <ul style="list-style-type: none"> • Präzisierungen bzgl. Produktdefinitionen und Anwendungsbereich • Einführung vom Muster GEAK und Muster Beratungsbericht • Einführung eines provisorischen Kapitels «Präzisierungen zur Normierung» • Präzisierungen zur Bestimmung der U-Werte von Bauteilen • Präzisierungen im Umgang mit der Plausibilitätsberechnung • Einführung der Nachvollziehbarkeit von GEAK Produkten • Präzisierungen zu den Publikationsgebühren |
| 1.1.2022 | <ul style="list-style-type: none"> • Erste Publikation des Reglements |

19. Anhang

Folgende auf der Website verfügbaren Dokumente sind integraler Bestandteil des Produktreglements:

19.1. Erforderliche Leistungen GEAK Publikationen

19.2. Checkliste GEAK Publikationen

19.3. Ablauf GEAK Neubau

19.4. Abnahmeprotokolle (Muster)

19.5. Muster GEAK und Muster Beratungsbericht