

## Energieausweisvorlage-Gesetz und neue Bauordnungen

# Zieleinlauf beim Energieausweis

Am 1. Jänner 2008 ist in Österreich das Energieausweisvorlage-Gesetz in Kraft getreten, gleichzeitig mit den ersten neuen Bauordnungen in Bundesländern. Damit gibt es auch hierzulande den Energieausweis für Neubauten, der den Energiebedarf des betreffenden Objekts ausweist. Bestehende Gebäude benötigen ab 1. 1. 2009 einen Energieausweis, wenn diese verkauft oder vermietet werden. Damit ist alles klar geregelt. Oder doch nicht?

Der Nutzen des Energieausweises für die Konsumenten: Auf Grundlage des einfachen Labels – ähnlich wie bei Kühlschränken – kann der Energiebedarf von Gebäuden verglichen werden. So können die Energiekosten besser abgeschätzt und in die Kauf- oder Mietentscheidung miteinbezogen werden.

### Energiekennzahl als Qualitätsmerkmal von Gebäuden

Indem der Energiebedarf des betreffenden Objekts mit dem Energieausweis „sichtbar“ gemacht wird, soll vor allem die Markttransparenz bei Gebäuden verbessert werden. Grundlage dafür ist ein österreichweit standardisiertes Berechnungsverfahren, mit dem gewis-

sermaßen der „Normverbrauch“ des Gebäudes berechnet werden kann. Ähnlich wie bei Kraftfahrzeugen wird zur Berechnung dieses „Normverbrauchs“ ein standardisiertes Nutzungsverhalten herangezogen, so dass die Werte für unterschiedliche Gebäude – für Neue und auch für Bestehende – vergleichbar sind.

Das Ergebnis der Berechnung ist die Energiekennzahl, die den Energiebedarf für das betreffende Objekt in Kilowattstunde pro Quadratmeter und Jahr ausweist (kWh/m<sup>2</sup>a).

Der Energieausweis enthält also keine gemessenen Energieverbrauchswerte (weil in diesen auch das mitunter sehr unterschiedliche Nutzerverhalten abgebildet werden würde).

Der Energieausweis für Wohngebäude: Seite 1 bildet im Wesentlichen die Gebäudehülle ab; auf Seite 2 wird eine Reihe zusätzlicher Energiekennzahlen ausgewiesen.

### Apropos E7



Das Team der e7 Energie Markt Analyse GmbH (v. l.): DI Dr. Georg Benke, DI Margot Grim, Mag. Klemens Leutgöb, DI Márton Varga und DI Walter Hüttler.

Die „e7 Energie Markt Analyse GmbH“ (kurz e7) wurde im Juli 2007 gegründet, hat ihren Sitz in Wien 4 (Theresianumgasse 7/1/8), und bietet Beratung, Forschung sowie Weiterbildung zu energiewirtschaftlichen Themen.

DI Dr. techn. Georg Benke, DI Margot Grim, GF Mag. Klemens Leutgöb, Dipl. Umwelt-Natw. ETH Márton Varga und GF DI Walter Hüttler (siehe Foto) gehören dem jungen Unternehmen an. Das engagierte Team hat langjährige Erfahrung bei allen Fragen der Energieeffizienz im Gebäudebereich (Neubau, Sanierung und Betrieb) und bietet darüber hinaus energiewirtschaftliche Analysen zu den Schwerpunkten Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energieträger. Ein weiteres Tätigkeitsgebiet ist die Beratung von privaten und öffentlichen Stellen zu neuen energie- und klimapolitischen Instrumenten und Rahmenbedingungen (Energiedienstleistungsrichtlinie, Gebäuderichtlinie u. a.) Nähere Information über e7 unter [www.e-sieben.at](http://www.e-sieben.at).

**Energieausweis für Nicht-Wohngebäude**

Logo

GERÄUDE

Gebäudeart	Ort
Gebäudeklasse	Katastralgemeinde
Strasse	KZ-Nummer
PLZ/Ort	Eingangsziel
Eigentumsform	Grundstücknummer

**SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3000 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)**

A++
A+
A
B
C
D
E
F
G

**ERSTELLT**

Ersteller	Organisation
Ersteller-Nr.	Ausstellungsdatum
GMR-Zust.	Küftigkeitsdatum
Geschäftsziel	Unterschrift

**Energieausweis für Nicht-Wohngebäude**

Logo

GERÄUDE DATEN

Brutto-Grundfläche
Lebendiges Brutto-Volumen
Charakteristische Länge (L <sub>ch</sub> )
Komplexität (A <sub>Ch</sub> )
mittlerer U-Wert (U <sub>m</sub> )
EE-Wert

KLIMADATEN

Klimaregion
Seehöhe
Helldauer
Halbtage
Nenn-Außentemperatur
Sub-Zero-Temperatur

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF**

	Wärmeeintrag	Wärmeverlust	Nettowärmebedarf	Endenergiebedarf
HWB*				
HWB				
HWB <sub>in</sub>				
HWB <sub>in,0</sub>				
K <sub>f</sub>				
HWB <sub>f</sub>				
HWB <sub>f,0</sub>				
K <sub>t</sub>				
HWB <sub>t</sub>				
HWB <sub>t,0</sub>				
HWB <sub>t,0,0</sub>				
EE				
EE <sub>f</sub>				
EE <sub>f,0</sub>				
EE <sub>t</sub>				
EE <sub>t,0</sub>				
EE <sub>t,0,0</sub>				
EE <sub>in</sub>				
EE <sub>in,0</sub>				
EE <sub>in,t</sub>				
EE <sub>in,t,0</sub>				
EE <sub>in,t,0,0</sub>				
EE <sub>in,t,0,0,0</sub>				
EE <sub>in,t,0,0,0,0</sub>				
EE <sub>in,t,0,0,0,0,0</sub>				
EE <sub>in,t,0,0,0,0,0,0</sub>				
EE <sub>in,t,0,0,0,0,0,0,0</sub>				
EE <sub>in,t,0,0,0,0,0,0,0,0</sub>				
EE <sub>in,t,0,0,0,0,0,0,0,0,0</sub>				
EE <sub>in,t,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0</sub>				
EE <sub>in,t,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0</sub>				
EE <sub>in,t,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0</sub>				
EE <sub>in,t,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0</sub>				
EE <sub>in,t,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0</sub>				
EE <sub>in,t,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0</sub>				
EE <sub>in,t,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0</sub>				
EE <sub>in,t,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0</sub>				
EE <sub>in,t,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0</sub>				
EE <sub>in,t,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0,0</sub>				

**ERLÄUTERUNGEN**

Energieausweis: Die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwassererzeugung zugehörigen Energieleistungen für die Heizwärme bei einem typischen Standardnutzungsprofil.

**Energieausweis für Nicht-Wohngebäude nach OIB-Richtlinie 6 Anhang A – für die Beurteilung der energetischen Qualität von Bürogebäuden sind die Energiekennzahlen auf Seite 2 des Energieausweises ausschlaggebend.**

### Seite 1: Gebäudehülle

Auf der ersten Seite des Energieausweises wird auf Basis der Energiekennzahl „Heizwärmebedarf“ (HWB) eine Effizienzeinstufung in Labelform abgebildet, die sich sowohl beim Energieausweis für Wohngebäude als auch im Energieausweis für Nicht-Wohngebäude findet.

Der Heizwärmebedarf (HWB) bildet im Wesentlichen die Qualität der Gebäudehülle ab und wird im Rahmen der Wohnbauförderung in den meisten Bundesländern schon seit einigen Jahren als Qualitätskriterium verwendet.

Das Label enthält Effizienzkategorien von A++ bis G, wobei A++ für Gebäude in Passivhausqualität vorbehalten ist. Unsanierete Gebäude aus den 50er bis 70er-Jahren werden sich überwiegend in den Kategorien E bis G wiederfinden. Mit dem Label bietet der Energieausweis eine erste schnelle Orientierung für Konsumenten.

Für die Beurteilung der energetischen Qualität von Bürogebäuden ist dieses Label jedoch nur eingeschränkt tauglich, da die Effizienz des Heizungs- und Warmwassersystems sowie der Energiebedarf für Kühlung, Belüftung und eingebaute Beleuchtung für die Einstufung im Label unberücksichtigt bleibt. Da bei vielen „modernen“ Bürogebäuden der Energiebedarf für die Kühlung jenen für die Heizung z. T. um ein Vielfaches übersteigt, wäre das Label allein irreführend.

### Seite 2: Heizung, Warmwasser, Kühlbedarf

Auf der zweiten Seite des Energieausweises wird eine Reihe zusätzlicher Energiekennzahlen ausgewiesen, die neben der Gebäudehülle auch die Effizienz des Heizungs- und Warmwassersystems

abbilden. Vor allem für die Beurteilung der energetischen Qualität von Bürogebäuden sind die Energiekennzahlen auf der zweiten Seite des Energieausweises ausschlaggebend. Diese beschreiben die Effizienz der haustechnischen Systeme für Heizung, Warmwasser, Raumlufttechnik und Kühlung sowie die eingebaute Beleuchtung.

In Summe ergibt sich damit der „Endenergiebedarf“ (EEB), der für eine grobe Abschätzung der zu erwartenden Energiekosten herangezogen werden kann. Energieausweise, die für bestehende Gebäude ausgestellt werden, müssen zusätzlich auch Empfehlungen für Maßnahmen enthalten, mit denen die energetische Qualität des betreffenden Gebäudes verbessert werden kann - von der Fassadendämmung bis zum Heizungsaustausch.

### Energieausweis in der Praxis

Die gesetzliche Grundlage für den neuen Energieausweis bilden das Energieausweisvorlage-Gesetz und die neuen Bauordnungen der Bundesländer.

Der Energieausweis für einen Neubau oder eine umfassende Sanierung stellt keinen Mehraufwand dar, da er vom Planer als Zusammenfassung aller Berechnungen, die für die Bau-einreichung ohnehin erforderlich sind, vorgelegt wird. Basis dafür sind die neuen Bauordnungen, die in einigen Bundesländern wie z. B. Vorarlberg schon in Kraft getreten sind, in den anderen Bundesländern spätestens bis Mitte 2008 in Kraft treten sollen.

Das Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G) ist am 1. Jänner 2008 in Kraft getreten und regelt die Vorlageverpflichtung für den Energieausweis bei Verkauf und Vermietung von Gebäuden oder Wohnungen. Demnach muss der



**Die im Energieausweis ersichtliche Effizienzklasse ist ein Gütesiegel für Gebäude und Wohnungen – Käufer und Mieter von Immobilien werden die energetischen Eigenschaften zukünftig noch stärker in ihre Entscheidungsfindung einfließen lassen.**

**Die thermisch-energetische Sanierung von Gebäuden gewinnt durch die die hohen Energiekosten, aber auch durch die vergleichenden Möglichkeiten des Energieausweises, massiv an Bedeutung.**



Verkäufer oder Vermieter auch für bestehende Objekte einen Energieausweis vorlegen. Für Gebäude, deren Baubewilligung vor dem 1. Jänner 2006 erteilt wurde, gilt diese Verpflichtung spätestens ab 1. Jänner 2009.

### Die Kosten

Auch was die Kosten für den Energieausweis betrifft, ist zwischen Neubau und umfassender Sanierung einerseits und bestehenden Gebäuden andererseits zu unterscheiden. Da bei einem Neubau kein Mehraufwand gegenüber den ohnehin erforderlichen Berechnungen erforderlich ist, wird auch die Ausstellung eines Energieausweises keine nennenswerten Mehrkosten verursachen. Soll jedoch eine bestehende Wohnung oder ein bestehendes Gebäude verkauft oder vermietet werden, dann wird in den meisten Fällen erst ein Energieausweis extra ausgestellt werden müssen (dieser ist dann allerdings 10 Jahre gültig). Die Kosten für ein Einfamilienhaus werden in der Größenordnung von einigen hundert Euro liegen – je nachdem ob der Energieausweis im vereinfachten oder im detaillierten Verfahren ausgestellt wird.

### Wer darf den Energieausweis ausstellen?

Wer einen Energieausweis ausstellen darf, ist durch die Bauordnungen der Bundesländer geregelt. Einzelne Länder verweisen dabei einerseits auf bundesrechtliche Regelungen (d. h. Gewerberecht), lassen aber auch zu, dass die erworbene Befähigung aus anderen Bundesländern zulässig ist. Es ist aber jetzt schon absehbar, dass einzelne Berufsgruppen – z. B. Baumeister, einschlägige Zivilingenieure, Technische Büros und zuständige Sachverständige – einen Ausweis ausstellen dürfen.

In Diskussion ist darüber hinaus, dass auch einzelne Personen eine Zertifizierung für die Ausstellung von Energieausweisen erlangen können. Dadurch würde ermöglicht, dass z. B. auch Energieberater, die eine Zusatzausbildung gemacht haben, Energieausweise ausstellen dürfen.

### Inspektion von Heizungs- und Klimaanlage

Neu geregelt wird auch die regelmäßige Inspektion von Heizungs- und Klimaanlage. Hier wird eine entsprechende Qualifikation und Unabhängigkeit gefordert, wobei sich eine vergleichbare Vorgangsweise wie bei der Ausstellung der Energieausweise abzeichnet (Zulassung auf Basis Gewerberecht, Anerkennung der Zertifizierung durch andere Bundesländer). Von Relevanz ist hier der Begriff „Unabhängigkeit“.

In den Erläuterungen zur neuen Vorarlberger Bautechnikverordnung wird darauf verwiesen, dass dies dann erfüllt ist, wenn die Inspektion durch

eine vom Hersteller/ Errichter der Heizungs- bzw. Klimaanlage verschiedene Person erfolgt. Ein Aspekt, der letztlich vor allem bei Heizungsanlagen relevante Auswirkungen haben wird.

### Neue Baustandards

Mit den neuen Bauordnungen werden neben dem Energieausweis auch die Anforderungen an Neubauten und umfassende Sanierungen neu definiert. Nunmehr ist der Gesamtenergiebedarf des Gebäudes und nicht wie früher die U-Werte einzelner Bauteile nachzuweisen. Trotz vielfacher Bemühungen um eine Harmonisierung der Bauordnungen, sind die Anforderungsniveaus in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich.

Einheitlich für alle Länder ist jedoch, dass die Anforderungsniveaus in den neuen Bauordnungen strenger sind als die bisherigen Mindeststandards. Damit wird der Entwicklung der letzten Jahre Rechnung getragen, die über das „Zugpferd“ der Wohnbauförderung einen deutlichen Trend in Richtung Niedrigenergie- und Passivhausbauweise gebracht hat. Da der Großteil der Wohngebäude in Österreich mit Wohnbauförderung errichtet wird, erfüllen die in den letzten Jahren errichteten Wohngebäude auch durchwegs die strengeren Anforderungen der neuen Bauordnungen.

### Energie als Qualitätsmerkmal

Die im Energieausweis ausgewiesene Effizienzklasse ist ein Gütesiegel für Gebäude und Wohnungen. Es ist zu erwarten, dass Käufer und Mieter von Immobilien, die energetischen Eigenschaften zukünftig noch stärker in ihre Kauf- oder Mietentscheidung einfließen lassen werden.

Die dramatisch steigenden Energiekosten haben dazu geführt, dass Konsumenten den Energieausweis nachfragen, bei ihren Entscheidungen berücksichtigen – dementsprechend werden Gebäude oder Wohnungen mit einem schlechten energetischen Standard am Markt zunehmend unter Druck geraten. Bei vergleichbarer Lage kann ein energetisch schlechtes Gebäude bis zu einem Drittel an Wert verlieren (gegenüber einem Gebäude mit zeitgemäßem, energetischen Standard).

Bei zunehmender Transparenz des Marktes gewinnt daher die thermisch-energetische Sanierung von Gebäuden massiv an Bedeutung. Unabhängig vom tatsächlichen Alter des Gebäudes sind daher eine gute thermische Gebäudehülle und ein effizientes Heizungssystem nicht nur Voraussetzungen für zeitgemäßen Wohnkomfort, sondern auch zentrale Kriterien für die Werterhaltung von Gebäuden.

**DI Walter Hüttler und  
DI Dr. Georg Benke,  
e7 Energie Markt Analyse GmbH, Wien  
www.e-sieben.at**