

GESETZLICHE UND WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN DES ENERGIEAUSWEISES

Prognosen sind besonders schwierig, wenn sie die Zukunft betreffen (Karl Valentin)

1. Einleitung

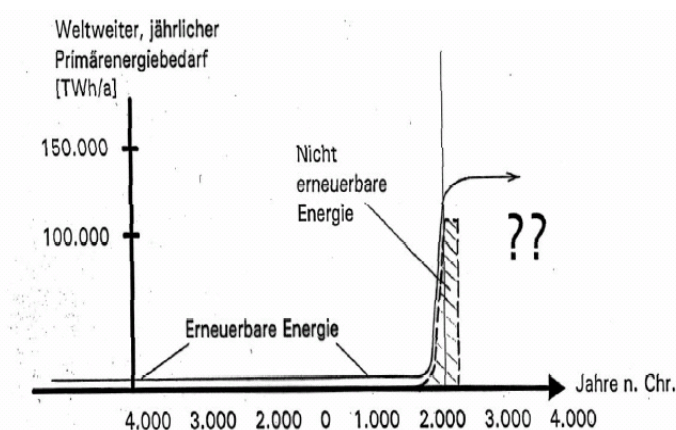
Grundlage für unser Thema ist die Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 16.12.2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, die in den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union (EU) bis zum 4. Jänner 2006 umzusetzen war.

Im Mai 2006, also einige Monate zu spät, wurde eine entsprechende Regierungsvorlage an den Nationalrat weitergeleitet und von diesem das Energieausweisvorlagegesetz (in Folge kurz: EAVG) beschlossen. Es bleibt zur Zeit abzuwarten, ob es einen Einspruch des Bundesrates gegen das Gesetz geben wird. Man wird allerdings davon ausgehen können, dass das Gesetz – im Zweifel mit einem entsprechenden Beharrungsbeschluss des Nationalrates – noch in dieser Legislaturperiode das Licht der rechtlichen Realität erblicken wird.

2. Die Zielsetzung

Erstes Ziel der Richtlinie (RL) ist die Erhöhung der Energieeffizienz, dies nicht zuletzt deshalb, weil 70 Prozent der EU-Energieversorgung vom EU-Ausland abhängig ist. Neben diesem wirtschaftlichen Ziel gibt es Klimaschutzziele zur Verringerung des Treibhauseffektes und zur Reduktion der CO₂ Emissionen. Letztere werden zu 94 Prozent durch Energieproduktion und Energieeinsatz verursacht. Der Energieverbrauch auf unserem Globus steigt ständig, wie nachfolgende Grafik eindrucksvoll nachweist:

Entwicklung d. Energiebedarfes der Menschheit

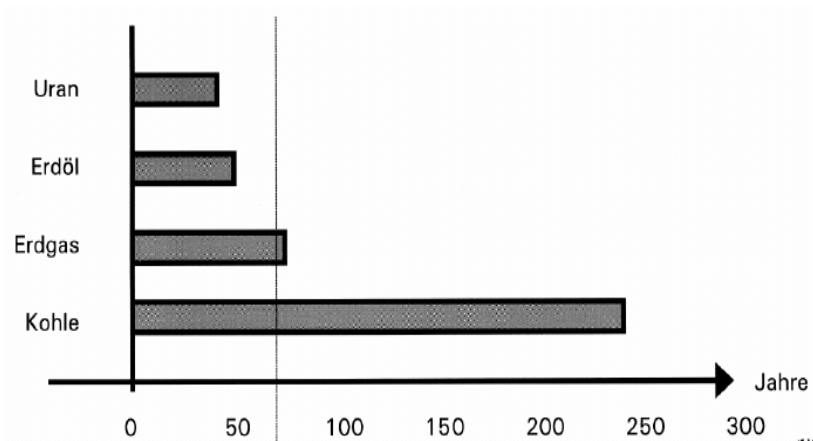


Quelle: Donau Uni Krems

Der Gebäudebereich ist mit 40 Prozent des Gesamtenergieverbrauches der größte Endenergieverbraucher und bietet damit auch das größte Einsparungspotential. Verschärft wird die Situation durch steigende Energiepreise, Öl wurde im abgelaufenen Jahr um 40 Prozent teurer, Gas um etwa

sechs Prozent nur feste Brennstoffe bewegen sich im Rahmen der Entwicklungen des Verbraucherindex. Eine weitere Argumentation, die für die Einführung des Energieausweises spricht, ist die

Prognostizierte Reichweite der fossilen Energievorräte



Quelle: Meadows

Endlichkeit der Ressourcen:

3. Die Ausgangslage in Österreich

Betrachtet man den österreichischen Gebäudebestand, dann ist der Bestand vor dem 2. Weltkrieg, vornehmlich dominiert im mehrgeschossigen Wohnbau von den gründerzeitlichen Bauten und den wenigen, wohl aber kulturhistorisch besonders wichtigen Bauten der Zwischenkriegszeit (Siedlung Sandeleiten, Karl Marx Hof uam) kein besonderer Fokus für unser Thema.

Nach dem Jahr 1945 bis etwa 1980 wurden rund 1,5 Millionen Wohnungen errichtet, von diesen werden nur etwa 0,5 Prozent jährlich saniert. Um die Kyoto-Ziele zu erreichen, müsste die vierfache Zahl an Wohnungen jährlich saniert werden. In Wien reden wir in diesem Zusammenhang von rund 240.000 Wohnungen, viele davon im Wohnungseigentum.

Die Bauten der 50 bis 80er Jahre des vorigen Jahrhunderts wurden in den engen Rahmenbedingungen des Wiederaufbaus (Wohnhauswiederaufbaugesetz), dann der Wohnbauförderung 1968 errichtet. Die Wohnbauförderung 1984 bzw. die veränderten Bestimmungen ab 1988 reagieren bereits – zumindest in Teilaspekten auf die Notwendigkeit der thermisch – energetischen Optimierung von Gebäuden.

Von welchen Gebäuden sprechen wir?

Mehrfamilienhäuser der Jahre 1946 bis 1980 haben durchschnittlich fünf Geschoße bei einer beheizbaren Bruttofläche zwischen 2200 und 2400 m². Die Außenwände sind oft Zuschlagbetonsteine mit einer Dicke von 30cm (bis 1969), im Jahrzehnt nach 1970 Mantelbeton. Die

Zwischendecke ist regelmäßig als Betondecke mit Trittschalldämmung und Estrich ausgeführt, bei den Fenstern gibt es zahlreiche Bauarten, in den 70er und 80er Jahren idR als Verbundfenster ausgeführt. Die Dachkonstruktionen sind zumeist Warmdächer (Flachdächer). Aufgehendes Kellermauerwerk und Kellerdecke sind aus Stahlbeton mit 4cm Dämmung. Bis zum Jahr 1970 treten in diesen Bauten fast alle Heizungssysteme auf, zentralisiert oder pro Einheit, ab 1970 wird die Zentralheizung, überwiegend mit Öl gespeist das vorherrschende Heizsystem.

Der Heizwärmebedarf beträgt in den ungedämmten Bauten zwischen 140 und 185 kWh pro m² und Jahr. Das rechnerische Einsparpotential liegt zwar zwischen 40 und 50 Prozent, realistisch sind aber nur 20 bis 30 Prozent. Dies folgt daraus, dass Verbrauchsteigerungen durch „Komfortgewinn“ stattfinden und – vornehmlich aus Kostengründen – suboptimale Dämmvarianten gewählt werden. Es gibt in diesem Zusammenhang aber auch Untersuchungen, die zwar in den unmittelbar der Sanierung folgenden Jahren entsprechende Einsparungen darstellen, nach zwei bis drei Jahren aber wieder jener Verbrauch erreicht wird, den es vor der Sanierung gab. Man sitzt dann eben nicht im Pullover im Wohnzimmer, sondern im „Ruderleiberl“ und beheizt auch Vorzimmer und Wintergarten.

Die größten Erfolge energieoptimaler Sanierungen werden im Wege der Fassadendämmung erreicht, dicht gefolgt von der Fenstersanierung und der Heizungsverbesserung.

Eine lineare Hochrechnung der für Niederösterreich erhobenen Werte für Österreich (ohne Wien) ergibt nachfolgenden Sanierungsbedarf:

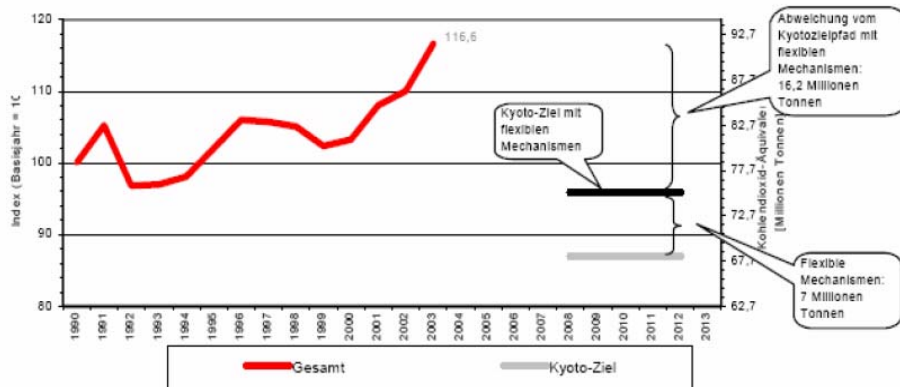
Die notwendigen Investitionskosten zur Nachrüstung der Fassaden, obersten Geschoßdecken, Fenster und Keller dürften einen Investitionsbedarf weit über sieben Milliarden Euro auslösen. Von besonderer Bedeutung ist der notwendige Austausch veralteter Heizungsanlagen. Es dürfte in Österreich rund 960.000 veraltete Anlagen geben.

Hauptziele der Offensiven rund um den Energieausweis werden die Werterhaltung der bestehenden Bausubstanz einerseits, nicht zuletzt aber auch die Sicherung der regionalen Wertschöpfung im Baugewerbe andererseits sein. Darüber hinaus soll die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern verringert werden. Die Beschäftigung mit dem Thema wird letztlich auch einen wesentlichen „Qualifikationsschub“ in Richtung umweltbewusste Immobilienbewirtschaftung und – errichtung bewirken.

4. Daten und Fakten

Die Österreicher/innen sind – wohl auch wegen der steigenden Energiepreise – reif für den Energieausweis. 91 Prozent erhoffen sich durch thermisch – energetische Optimierungsmaßnahmen Energieeinsparungen, 55 Prozent eine Komfortverbesserung. Tatsächlich könnten auch 4,84 Mio Tonnen CO₂ Äquivalent eingespart werden. Nach den Kyoto-Vereinbarungen sollte Österreich seine Emissionen um 13 Prozent gegenüber 1990 senken (von 77,6 Mio t CO₂ Äquivalente auf 67 Mio t CO₂ Äquivalente). Tatsächlich ist der Verbrauch in Österreich aber bis zum Jahr 2000 auf 79,7 Mio t gestiegen.

Entwicklung der CO₂ Emissionen in Österreich



Nach den Erhebungen der Statistik Austria heizen 3,3 Millionen österreichische Haushalte zu 33 Prozent mit Erdgas, 27,2 Prozent mit Heizöl, 16,6 Prozent mit Fernwärme, 14,8 Prozent mit Holz und zu 7,8 Prozent mit Strom.

Laut Gebäude- und Wohnungszählung 2001 gibt es in Österreich 1,522.050 Gebäude mit zentraler Heizung, aber 1,208.583 Wohnungen ohne zentrale Heizung von insgesamt 3,315.247 Hauptwohnsitzen. Schon aus diesem Zahlenverhältnis wird deutlich, welche Herausforderung in der Erstellung eines Energieausweises liegen wird. So können Energiekennwerte etwa aus der Energiebuchhaltung eines Gebäudes (unter der Annahme, dass sich ab einer Zahl von 12-15 Wohnungen das Heizverhalten der Bewohner/innen ausgleicht) nur bei zentral beheizten Gebäuden ermittelt werden. Europaweit entfällt der Energieverbrauch in Wohngebäuden zu 57 Prozent auf Raumheizung, 25 Prozent auf Warmwasseraufbereitung, sieben Prozent auf Kochen und zu elf Prozent auf Elektrogeräte und Beleuchtung.

5. Der Inhalt der EU – Gebäude – Richtlinie

DIE RICHTLINIE FORDERT

- einen umfassenden Ansatz für die Berechnung des Energiebedarfes von Gebäuden,
- die Einhaltung energetischer Mindeststandards im Neubau,
- den Einsatz alternativer Energieversorgung im Neubau,
- die Festlegung und Einhaltung von Mindeststandards bei größeren Sanierungen,
- die Erstellung von Energieausweisen für Gebäude,
- die regelmäßige Inspektion von Heizkesseln und Klimaanlage.

6. Begriffsbestimmungen

Der Energieausweis (EA)

Der EA ist ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes. Es wird also von einem rein gebäudebezogenen Ansatz ausgegangen. Dies folgt auch daraus, dass Spezialisten eine wohnungsbezogene Betrachtung der Energieeffizienz als nicht sinnvoll und machbar ansehen. Sowohl beim Bau, als auch bei Verkauf oder Vermietung eines Gebäudes (einer darin befindlichen Wohnung) muss dem potenziellen Käufer oder Mieter vom Eigentümer ein EA vorgelegt werden, der nicht älter als zehn Jahre sein darf. Der EA muss Referenzwerte enthalten, die einen Vergleich und damit eine Beurteilung der Gesamtenergieeffizienz zulassen. Des Weiteren muss die Gesamtenergiekennzahl und eine Empfehlung für die kostengünstige Verbesserung der Gesamtenergiekennzahl enthalten sein.

Die Gesamtenergieeffizienz

Die Gesamtenergieeffizienz ist die Energiemenge, die tatsächlich verbraucht oder veranschlagt wird, um den unterschiedlichen Erfordernissen im Rahmen der Nutzung des Gebäudes gerecht zu werden (Heizung, Warmwasser, Kühlung, Lüftung, Beleuchtung ...).

Diese Energiemenge ist durch einen oder mehrere numerische Indikatoren darzustellen, die unter Berücksichtigung von Wärmedämmung, technischen Merkmalen und Installationskennwerten, Bauart und Lage in Bezug auf klimatische Aspekte, Sonnenexposition und Einwirkung auf benachbarte Strukturen, Eigenenergieerzeugung und andere Faktoren, einschließlich Innenraumklima, die den Energiebedarf beeinflussen, berechnet werden (vgl. ART 2 Richtlinie).

7. Was soll der EA sein?

Nach den Absichten der Richtlinie ist der EA ein reines Informationsinstrument, ART 7,2 bestimmt ausdrücklich „EA dienen ausschließlich der Information, etwaige Rechtswirkungen oder sonstige Wirkungen dieser Ausweise bestimmen sich nach den einzelstaatlichen Vorschriften“. Frankreich nimmt dies wörtlich und formuliert in seiner Umsetzung wie folgt: „Die Käufer oder Mieter können die in der Diagnose enthaltenen Informationen gegenüber dem Eigentümer nicht geltend machen“.

8. Ausnahmen

Nach der RL sind von der verpflichtenden Vorlage eines EA nachfolgende Gebäude befreit:

- Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen
- Sakrale Bauten
- Provisorische Bauten (bis zwei Jahre Nutzung)
- Industrieanlagen
- Werkstätten
- Landwirtschaftliche Nutzgebäude
- Wohngebäude, die weniger als vier Monate im Jahr genutzt werden
- Frei stehende Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 50 m²
- Gebäude, für die nach bundes- oder landesgesetzlichen Vorschriften kein EA erstellt werden muss

9. Bestehende Energieausweise und Energiekennzahlen

Das Instrument des Energieausweise und der Energiekennzahl ist in den österreichischen Bundesländern bekannt, aber sehr unterschiedlich gestaltet. So sind etwa in Salzburg und in der Steiermark Energieausweise in der Bauordnung verankert, während diese in Wien und Niederösterreich für die Erlangung von Wohnbauförderungsmitteln erforderlich sind. Die Berechnungsmethoden der Energiekennzahlen sind in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich und damit auch Österreich weit nicht direkt vergleichbar.

Im Leitfaden des österreichischen Institutes für Bautechnik (1999) werden vier verschiedene Kennzahlen angeführt:

- Der volumensbezogene Transmissionsleitwert in Watt pro m^3 und Kelvin
- Den LEK-Wert, er kennzeichnet den Wärmeschutz der Gebäudehülle unter Bedachtnahme auf die Geometrie des Gebäudes
- Die flächenbezogene Heizlast in Watt pro m^2
- Den flächenbezogenen Heizwärmebedarf (HWB) in kWh pro m^2 und Jahr

Der letztgenannte Wert ist die maximal erforderliche Wärmemenge, um bei tiefen Außentemperaturen eine angenehme Raumtemperatur zu gewährleisten. Diese Kennzahl erfüllt die meisten Aspekte der RL, berücksichtigt aber etwa Energieverluste von technischen Einrichtungen nicht.

10. Die innerstaatliche Umsetzung

Inhalt und Erstellung des Energieausweises ist hinkünftig Landessache, seitens des Bundes werden die Vorlagepflicht und die Rechtsfolgen der Nichtvorlage im EAVG geregelt. Das EAVG tritt erst dann in Kraft, wenn seitens der Bundesländer eine einheitliche Berechnungsmethode geschaffen wurde. Sollte dies innerhalb der nächsten eineinhalb Jahre nicht der Fall sein, dann tritt das Gesetz jedenfalls am 1.8.2008 in Kraft.

In einem ersten Schritt werden etwa 2.000.000 Energieausweise zu erstellen sein (womit noch keine Kilowattstunde Einsparung verbunden ist).

Inhalt und Erstellung von Energieausweisen

Im wesentlichen bedarf es der Harmonisierung, Vereinheitlichung und Vereinfachung der bestehenden Regelungen. In diesem Zusammenhang haben die Landeshauptleute am 6.12.2004 eine Vereinbarung gemäß ART 15 a BVG unterfertigt, die – mit Ausnahme Salzburg – von allen Bundesländern ratifiziert wurde.

Zur Zeit wird davon ausgegangen, dass der EA bedarfs- und nur sehr eingeschränkt verbrauchsorientierte Energiekennzahlen enthalten wird. Hier setzt auch eine – wohl berechtigte – Kritik der Techniker/innen an: Der Energieausweis, der etwa dem Käufer einer Eigentumswohnung ausgehändigt wird, kann sich auf das Gebäude, die Wohnung oder auch eine vergleichbare Wohnung beziehen, was seinen Aussagewert natürlich außerordentlich einschränkt.

Die Vorlagepflicht

Nach der beschlossenen Fassung des EAVG wird der EA *bis zur Vertragserklärung* vom Verkäufer dem Käufer, vom Bestandgeber dem Bestandnehmer vorzulegen sein. Alle Regelungen des EAVG haben zwingenden Charakter. Für bestehende Gebäude wird die Vorlagepflicht erst ab dem 1.1.2009 zum Tragen kommen, sodass die Möglichkeit eines dreijährigen Moratoriums ausgenutzt wird. Bei Nichtvorlage eines Energieausweises gilt eine für den Typ und das Alter des Gebäudes ANGEMESSENE Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Es muss klar sein, dass die Vorlage eines „schlechten“ Energieausweises nachhaltigen Einfluss auf den Liegenschaftswert haben wird. Tatsächlich wird dies wohl zu einer Zweiklassengesellschaft auf dem Liegenschaftsmarkt führen, was aber ein weiteres Indiz für den gesamtwirtschaftlichen Trend weg von der Mitte hin zu einem Elite- und einem Billigsegment am Markt ist.

Der Liegenschaftsmarkt:



Es kann davon ausgegangen werden, dass der EA ähnliche Wirkungen entfalten wird, wie die Einführung des „Pickerls“ für Kühlschränke. Heute gibt es tatsächlich nur noch Kühlschränke der Güte A oder B in den Märkten. Sicher wird eine entsprechende Entwicklung beim Gut Gebäude länger auf sich warten lassen, sie erscheint aber dennoch wahrscheinlich.

Die Folgen des EAVG (i.w. die Gewährleistungspflicht aus Nicht- oder mangelhafter Vorlage) werden bei einem Geschäft mit einem Konsumenten nicht abbedingbar sein (§ 9 KSchG iVm § 6 EAVG), unter Unternehmern werden zwar die Pflichten, die sich aus dem Gesetz ergeben nicht ausgeschlossen werden können, wohl aber die Geltendmachung eines Gewährleistungsanspruches (es sei denn dieser würde aus Nichtvorlage resultieren).

11. Empfohlene weitere Vorgangsweisen

Das EAVG wird einen nicht zu unterschätzenden Optimierungsdruck auf den inländischen Liegenschaftsmarkt auslösen und es sollte auch als Chance zur Verbesserung angesehen werden. Jedenfalls schafft es die Möglichkeit über positiv rechtliche Regelungen Nachrüstungsnotwendigkeiten im Gebäudebestand zu argumentieren. Im Neubau werden seine Auswirkungen – aus derzeitiger Sicht – nicht so durchschlagend sein, wie im Bestand.

Einige Anregungen für das Gespräch mit Haus- und Wohnungseigentümern sollen in dieser Darstellung Platz finden:

Es wird notwendig sein, den Bewohnern (vornehmlich Wohnungseigentümern) eine ganzheitliche Sicht zu vermitteln. Diese ganzheitliche Sicht besteht aus einer Verkettung der Parameter Klima, Baustoff, Energie, Wasser, Boden, Freiflächen und Abfall. Jedes Feld hat in der Betrachtung seinen unverzichtbaren Platz. Bei der Baustoffauswahl können bewusst „natürliche“ Baustoffe zum Einsatz kommen.

Alle bislang untersuchten Beispiele zeigen, dass ein hoher baulicher Wärmeschutz die effizienteste Energiesparmaßnahme ist, dies verbunden mit der Beseitigung bestehender Bauschäden. Selbst hohe Wirkungsgrade von Heizungsanlagen sind in der Gesamtbilanz der Einspareffekte von eher untergeordneter Bedeutung (erhöhter Wartungsbedarf, regelmäßige Kontrolle der Anlagekomponenten etc.).

Für jegliche Form der Sanierung gilt, dass die Mitwirkung der Bewohner bei höchstmöglicher Transparenz in Planung und Durchführung, zum höchsten Akzeptanzgrad und zur größten Nachhaltigkeit der gesetzten Maßnahme führt. Als soziale Effekte sind letztlich die (langfristige) Verringerung der Heizkosten, aber auch Imageaufwertungen in sozial problematischen Siedlungen zu nennen.

12. Abschließende Bemerkungen

Aus der Sicht des Autors wird mit dem EA ein Instrument geschaffen, das mithelfen wird, den Gebäudebestand sowohl im Neubau, als auch in der Sanierung zu optimieren und dem heutigen Stand der Technik anzunähern.

Ein Wermutstropfen ist, dass im Rahmen der Gesetzeswerdung einmal mehr das ausschließliche Augenmerk auf die Pflichtenseite der Eigentümer/innen gelegt wurde und nicht Begleitmaßnahmen vornehmlich mietrechtlicher Natur – etwa im Betriebskostenkatalog – geschaffen wurden. Diese Tendenz ist auch in der ebenfalls im Mai beschlossenen Wohnrechtsnovelle 2006 rund um die Bestimmung des § 3 MRG erkennbar. Der Gesetzgeber ist aufzufordern, sich auch Gedanken darüber zu machen, wie die ständigen zusätzlichen Verpflichtungen für den österreichischen Hausbesitz finanziell bedeckt werden sollen, ob es sich dabei um Postkästen, Energieausweise, Aufzugsanlagen uvm handelt.

Quellennachweis:

Ing. Christian Demuth, TÜV, Energieausweis 2005/2006

Erfolgreich Sanieren mit Bewohnereinbindung, Österreichisches Ökologieinstitut

Sanieren in Wien, Karst/Malloth/Trojan, ÖVI Edition

Statistik Austria

Zum Autor:

Prof. Mag. Thomas Malloth

Geschäftsführender Gesellschafter

Kanzlei Dr. Gerhard Stingl

Immobilienmanagement

Obmann des Fachverbandes der österreichischen Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Visiting Professor der Donau Universität Wien