

# Der Energieausweis

## Ein energetisches Gütesiegel für Immobilien

Der Energieausweis ermöglicht dem Wohnungskunden den Energiestandard eines Gebäudes (nicht einer einzelnen Wohnung eines größeren Gebäudes!) zu erkennen. Die im Energieausweis angeführten Kennzahlen sind für die Darstellung des zu erwartenden Energieverbrauchs für eine durchschnittliche Wohnung eines Gebäudes wesentlich. Damit wird der energetische Standard eines Gebäudes ein Qualitätsmerkmal und damit Entscheidungskriterium.

EU-weit ist die Energieeffizienz von Gebäuden seit 2008 für Neubauten und seit 2009 für Bestandsbauten mit einem Energieausweis darzustellen. Im Jahr 2012 wurde diese Gesetzgebung aktualisiert, in Österreich mit dem Energieausweis-Vorlage Gesetz.

Spätestens beim Verkauf bzw. der Vermietung ist ein ab Ausstellung, 10 Jahre gültiger Energieausweis dem Käufer bzw. Mieter (eines Hauses oder Wohnung) zu übergeben.

### Der EU-Energieausweis – Was sagt er konkret aus?

Am anschaulichsten lässt sich der Energieausweis eines Gebäudes mit einem Typenschein eines Autos vergleichen. Auch hier wird die Bauweise, Konstruktion, vorgesehene Nutzung und der Energiebedarf bei einer definierten, genormten Betriebsweise über eine Bedarfszahl – den sogenannten Normverbrauch - ausgewiesen.

Im Energieausweis (gemäß ÖNORM H5055) werden 4 Kennzahlen ausgewiesen:

- **HWB** (Heizwärmebedarf): Dieser beschreibt jene Wärmemenge, die den Räumen pro m<sup>2</sup> zur Beheizung zugeführt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur zu halten.
- **PEB** (Primärenergiebedarf): Dieser inkludiert den gesamten Energiebedarf inkl. aller Vorleistungen wie Energieverluste bei der Umwandlung oder dem Transport.
- **CO<sub>2</sub>**: Gesamte, dem Endenergiebedarf (= Summe von Energiebedarf für Wärme, Warmwasser und Strom) zuzurechnende CO<sub>2</sub>-Emissionen
- **f<sub>GEE</sub>** (Gesamtenergieeffizienz-Faktor): ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (eines Gebäudes aus 2007)

### Was ist das Ziel und der wesentliche Nutzen für den Käufer bzw. Mieter?

Das wesentliche Ziel dieses „Gebäudetypenscheins“ ist es, für eine bessere Vergleichbarkeit und Kostenwahrheit hinsichtlich der Energieeffizienz von Gebäuden zu sorgen. Mit dem Energieausweis werden Interessenten über den berechneten Energiebedarf der Wohnung bzw. des Gebäudes informieren. Dieses wesentliche Qualitätsmerkmal wird somit ein Entscheidungskriterium bei der Wohnungssuche.

**Wesentlich ist**, dass es sich bei den angegebenen Werten um **rechnerische Bedarfswerte** und um **keine tatsächlichen Verbrauchswerte** handelt.

Aufgrund der normgemäßen Berechnungsparameter (Normnutzung, -klima etc.), treten je nach der tatsächlichen Nutzung - sowie z.B. unterschiedlichen Lagen der Nutzungseinheiten - mehr oder weniger große Abweichungen auf. Denn verständlicherweise ändert sich der reale Wärmeverbrauch, wenn rechnerisch angenommene Raumtemperatur von 20°C auf z. B 23°C erhöht wird. Und in einem kalten Winter ist der Wärmebedarf für die gleiche Raumtemperatur höher als in einem milden Winter.

### Wie sieht der Ausweis aus?

Grundsätzlich gliedert er sich in zwei, bei bestehenden Gebäuden in drei wesentliche Teile:

- Die ersten beiden Seiten enthalten ist eine Zusammenfassung der, oben angeführten, wesentlichen Kennzahlen des Gebäudes sowie die sogenannte Energieeffizienzkala von A++ bis G. Diese mit dem Energieausweis für Elektrogeräte“ vergleichbare Skala nachempfunden und erstreckt sich von A++ (sehr gute Energieeffizienz) bis G (sehr schlechte Energieeffizienz). Auf einem Blick ist nun ersichtlich wie gut oder schlecht jeder der vier, oben beschriebenen im Energieausweis ausgewiesenen Kennwerte des Gebäudes liegt.



- Danach folgt der detaillierte Berechnungs- und Informationsteil mit den Einzelnachweisen zu den Kennwerten. Hier sind insbesondere für fachkundige Personen die Hintergrundberechnungen nachvollziehbar.
- Bei Energieausweisen für bereits ältere Gebäude, sogenannte Bestandsgebäude, gibt es Vorschläge für Verbesserungsmaßnahmen. Hier werden, auf Basis einer fachlichen Bewertung des Gebäudes, wirtschaftlich vertretbare Energieeffizienzmaßnahmen als zukünftige Sanierungsmaßnahmen vorgeschlagen.

### Ersetzt der Energieausweis ein Gebäudezertifikat?

Nein. Der Energieausweis bildet „nur“ den energetischen Standard der Immobile ab. Diese ist sehr wichtig – jedoch nur ein Teil der Gebäudeeigenschaften. Ein Gebäudezertifikat (klimaaktiv des umweltministeriums, „TQB-Zertifikat“ der ÖGNB etc.) bildet – je nach Aussteller - zusätzlich noch weitere wichtige Kriterien wie Bauökologie und Raumluftqualität, Schallschutz etc. ab, mit denen Wohnqualitäten und ökologische Qualitäten bewertet werden.