



## Energieausweis für Wohngebäude in Wien

### Energieeffizienz auf einen Blick

Der Energieausweis ist in Wien für Neubauten und bei Sanierungen gesetzlich vorgeschrieben und seit 2009 bei Verkauf und Vermietung vorzulegen. Was steckt wirklich dahinter? Wird er immer benötigt? Gibt es Ausnahmen? Wie sieht die rechtliche Situation aus? Welche Daten sind für die Berechnung eines Energieausweises erforderlich? "die umweltberatung" beantwortet in diesem Infoblatt die wichtigsten Fragen zum Thema Energieausweis.

#### Was sagt der Energieausweis aus?

Der Energieausweis zeigt auf den ersten Blick, wie viel Energie zum Beheizen des Wohngebäudes notwendig ist. Die wichtigste Kennzahl, die aus dem Energieausweis herauslesbar ist, ist der Heizwärmebedarf (HWB) in kWh pro m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche (Wohnungsfläche und Wanddicke) und Jahr. Dieser Wert wird als Energiekennzahl bezeichnet und gibt Auskunft über die thermische Qualität der Gebäudehülle. Ab 1.12.2012 sind auch der Primärenergiebedarf, die Kohlendioxidemissionen und der sogenannte Gesamtenergieeffizienzfaktor auszuweisen, die Auskunft über die ökologische Qualität der Haustechnik geben.

Für Sanierungen von Wohngebäuden sind im Energieausweis Empfehlungen von zweckmäßigen Maßnahmen zur Reduktion des Energiebedarfs anzugeben, die technisch und wirtschaftlich sinnvoll sind.

#### UNSER TIPP

Je kleiner die Energiekennzahl, desto besser ist die thermische Hülle des Gebäudes und desto geringer sind die zu erwartenden Heizkosten.

#### Wann wird er benötigt?

- Bei der Einreichung um Baubewilligung
- Bei der Einreichung um Förderung eines Neubaus
- Bei der Einreichung um Förderung einer Sanierung (mehr als 25% der Gesamtnutzfläche)
- Bei Verkauf bzw. Vermietung eines Hauses oder einer Wohnung

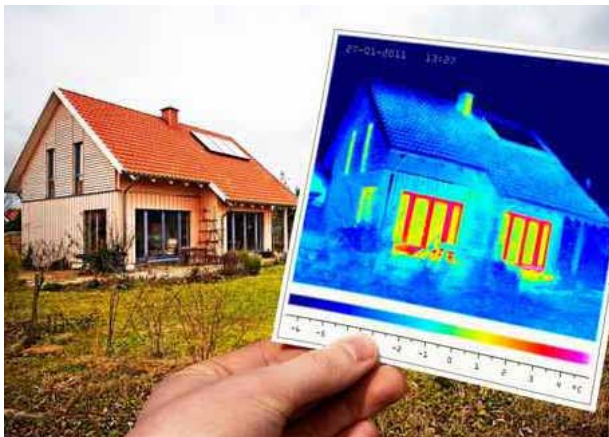
## Folgende Wohngebäude brauchen keinen Energieausweis:

- Abbruchreife Wohngebäude, die in Verkaufsanzeigen bereits als abbruchreif bezeichnet werden
- z.B. Ferienhäuser, Badehütten und Ähnliches
- freistehende Gebäude mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche

## Wie wird der Energieausweis erstellt?

Der Energieausweis wird von einschlägigen Expertinnen und Experten berechnet. Dabei wird die Dämmwirkung für jeden Teil der thermischen Hülle (Außenwand, Dach oder Decke zum nicht beheizten Dachboden, Decke vom nicht beheizten Keller, alle Fenster ...) berechnet. Diese Information wird mit den Klimadaten des Gebäudestandorts, der Sonneneinstrahlung durch die Fenster und der Nutzung des Gebäudes kombiniert und über das Jahr gesehen zusammengefasst. Es wird auch der Wärmeverlust durch Lüftung über die Fenster oder eine Lüftungsanlage berücksichtigt.

Der errechnete Wert ergibt den Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup> für ein Jahr. Neben der thermischen Hülle werden auch die Daten der Heizungsanlage inklusive Warmwasserbereitung so verarbeitet, dass eine Aussage über den gesamten Energiebedarf des Hauses möglich wird.



Thermografieaufnahmen zeigen, wo Wärme verloren geht.  
Rot = maximaler Wärmeverlust,  
Blau = kaum Wärmeverlust

## Welche Unterlagen sind notwendig?

- Der derzeit **gültige Einreichplan** des Gebäudes (Es hat sich bewährt, den Originalplan 1:1 zu kopieren, denn nur dann ist es möglich, die Abmessungen rasch zu erfassen.)
- Gibt es **bauliche Abweichungen** vom Einreichplan? Wo sind diese Abweichungen? Häufig weichen Abmessung und Lage der Fenster vom Einreichplan ab. Fotos sind dann hilfreich. Wenn die Abweichungen allerdings größer sind, kann es notwendig sein, vor der Energieausweisberechnung einen neuen Plan zeichnen zu lassen.

- Information darüber, wo der **beheizte Bereich** liegt und ob der Keller mitbeheizt wird oder nicht.
- Eine Aufstellung über den Aufbau von **Außenwand, Decke usw.** Meist ist diese Information auf dem Bauplan zu finden. Wenn das nicht der Fall ist, können ein älterer Plan oder eine Baubeschreibung weiterhelfen.
- Angaben über die **thermische Qualität der Fenster**. Meist finden sich diese Angaben in der Rechnung. Der Gesamt-U-Wert (früher bekannt als k-Wert) bei neueren Fenstern sollte folgende Detailwerte enthalten:
  - U-Wert der Verglasung Ug
  - U-Wert des Rahmens Uf
  - Wärmebrückenzuschlag Psi
  - Gesamtenergiedurchlassgrad g
- Angaben über die **thermische Qualität der Außentüren und jener Türen**, die den beheizten Bereich vom unbeheizten trennen. Auch hier wurde der U-Wert früher als k-Wert bezeichnet. Falls diese Werte nicht bekannt sind, werden Informationen über die Art der Türe benötigt.  
Zum Beispiel: Holztüre 1 m breit, 2 m hoch, 4 cm stark, mit einer Isolierglasscheibe 40 cm breit, 80 cm hoch
- Welches **Heizsystem** wird verwendet? Welche Leistung hat der Heizkessel? Sind die Heizungsrohre im kalten Keller und/oder im warmen Bereich? Wie gut sind die Heizungsrohre gedämmt?
- Wie wird das **Warmwasser** bereitet? Welche Leistung hat der E-Boiler, oder ist die Warmwasserbereitung mit der Heizung kombiniert (z. B. Kombitherme)? Wo sind die Verteilleitungen und wie gut sind sie gedämmt? Gibt es eine Zirkulationsleitung? Bei Mehrfamilienhäusern: wie werden Heizung und Warmwasser abgerechnet?
- Informationen über **Nachbargebäude**, Geländeformationen, Bäume oder Ähnliches, die das Gebäude beschatten (Abstand, Richtung, Höhe).

Je detaillierter die Angaben vorhanden sind, desto genauer ist die Berechnung. Wenn zum Beispiel nur die Art der Heizung bekannt ist und sonst keine Details über das Heizungssystem bekannt sind, wird mit ungünstigen Pauschalwerten gerechnet, die das System schlechter darstellen, als es in der Realität ist. Als Regel gilt, je genauer gerechnet wird, desto realistischer, aber auch besser wird die Energiekennzahl. Allerdings erhöht das den Aufwand bei der Berechnung und damit die Kosten der Erstellung.

## Wie stimmen die Werte des Energieausweises mit dem tatsächlichen Verbrauch überein?

Da es sich um eine Berechnung mit standardisierten Rahmenbedingungen handelt (z. B. 20°C Raumtemperatur), kann es sein, dass der tatsächliche Energiever-

brauch von der im Energieausweis berechneten Energiemenge abweicht. Wenn z. B. die Raumtemperatur nur auf 17 °C eingestellt ist und kaum gelüftet wird, kann man eine deutliche Unterschreitung der Berechnung erwarten. Das andere Extrem dazu sind ständig gekippte Fenster und eine Raumtemperatur von 24 °C. Dabei wird der tatsächliche Verbrauch die Berechnung sicher deutlich überschreiten.

Der Energieausweis eines Mehrparteien-Wohnhauses sagt nur bedingt etwas über den Energieverbrauch einer einzelnen Wohnung aus.

Eine Wohnung im obersten Geschoss wird mehr Heizenergie verbrauchen als eine Wohnung, die nur eine geringe Außenwandfläche hat und von beheizten Wohnungen umgeben ist.

### **Was geschieht, wenn bei Verkauf bzw. bei Vermietung kein Energieausweis vorgelegt wird?**

- In einem solchen Fall ist davon auszugehen, dass der thermische Standard dem im Baujahr üblichen Standard entspricht
- Der Interessent kann auf eigene Kosten einen Energieausweis erstellen lassen und dem Verkäufer verrechnen oder die Aushändigung gerichtlich erwirken
- Ab 1.12.2012 wird eine fehlende Energiekennzahl in Inseraten, aber auch bei Verletzung der Vorlage- und Aushändigungspflicht des Verkäufers bzw. Vermieters mit einer Verwaltungsstrafe von bis zu € 1.450,- bestraft.
- Wenn es am Wohnungs- und Häusermarkt üblich wird, dass ein Energieausweis vorhanden ist, bedeutet das Fehlen des Energieausweises eine finanzielle Abwertung der Wohnung bzw. des Hauses. Das ist besonders dann von Bedeutung, wenn der thermische Standard besser ist, als es dem Baujahr entspricht.

### **Wer ist zur Erstellung eines Energieausweises befugt?**

#### **Gewerbetreibende in folgenden Sparten:**

- BaumeisterInnen
- Elektrotechnik
- Gas- und Sanitärtechnik
- Heizungstechnik
- Kälte- und Klimatechnik
- Lüftungstechnik
- ZimmermeisterInnen
- Ingenieurbüros für:
  - Bauphysik
  - Elektrotechnik
  - Gebäudetechnik (Installation, Heizungs- und Klimatechnik)
  - Innenarchitektur
  - Maschinenbau

- Technische Physik
- Umwelttechnik
- Verfahrenstechnik
- RauchfangkehrerInnen (nur für bestehende Wohngebäude, nicht befugt bei Neubauten und baubewilligungspflichtigen Änderungen von Bauwerken)
- Hafner (nur befugt bei Ein- und Zweifamilienhäusern)

#### **ZiviltechnikerInnen:**

- Architektinnen und Architekten
- ZivilingenieurInnen und IngenieurkonsulentInnen für:
  - Bauingenieurwesen
  - Wirtschaftsingenieurwesen - Bauwesen
  - Technische Physik
  - Verfahrenstechnik
  - Maschinenbau
  - Gebäudetechnik

### **Wie lange gilt der Energieausweis?**

Die Gültigkeitsdauer beträgt 10 Jahre.

#### **Wichtige Informationen**

##### **für EigenheimbesitzerInnen:**

Wenn Teilsanierungsmaßnahmen oder Umbaumaßnahmen gesetzt werden, empfiehlt es sich genau zu dokumentieren, was gemacht wurde (mit Rechnung und Foto). Bewahren Sie alte Pläne und Rechnungen auf, wenn dort Informationen über den Wandaufbau oder die verwendeten Dämmstoffe, den U- oder k-Wert von Fenstern, usw. zu finden sind. Alte Fotos aus der (Um-)Bauphase können wertvolle Hinweise über verwendete Materialien geben. Das alles ist für eine später notwendige Berechnung eines Energieausweises eine ganz wichtige Informationsgrundlage.

### **Energieberatung – die optimale Ergänzung zum Energieausweis**

Vor der Berechnung eines Energieausweises ist es sinnvoll, eine Energieberatung in Anspruch zu nehmen. Eine **Energieberatung** vor Ort ist ein vernünftiger erster Schritt für eine Senkung der Heizkosten.

Um bei einer **Sanierung eine Förderung** zu bekommen, ist eine Energieausweisberechnung fast immer notwendig. Im Rahmen der Energieberatung können Fragen im Zusammenhang mit dem Energieausweis besprochen und gleich die Vollständigkeit der Unterlagen für eine Energieausweisberechnung geprüft werden.

Im Zuge der Energieberatung werden die für das Objekt passenden Verbesserungsmaßnahmen besprochen. Die Maßnahmen reichen von der Außenwanddämmung über die Dämmung vom Dach, die Fenster, bis zur Heizung und einer möglichen Warmwasserbereitung mit einer Solaranlage. Wenn Verbrauchsdaten für die Heizung und das Warmwasser vorliegen, kann der Sanierungsbedarf und auch die mögliche Einsparung

recht gut abgeschätzt werden. Das Thema möglicher Förderungen wird danach behandelt.

Recht oft ist es möglich, aufgrund von Erfahrungswerten abzuschätzen, ob eine Förderung möglich ist oder nicht. In Grenzfällen kommt man um eine Energieausweisberechnung jedoch nicht herum. Zu diesem Zeitpunkt macht es Sinn, Kostenvoranschläge für die im Zuge der Beratung besprochenen Sanierungsmaßnahmen einzuholen, um einen Überblick über die Gesamtkosten zu bekommen. Der nächste logische Schritt ist die Energieausweisberechnung durch Befugte.

## KURZ GESAGT

- Der Energieausweis macht die thermische Qualität von Gebäuden gut sichtbar und dieses „Wissen“ wird die Sanierung bestehender Gebäude vorantreiben. Das ist auch die Idee hinter der EU Gebäuderichtlinie.
- Die Qualität des Energieausweises hängt von der Genauigkeit der technischen Daten, die vom Gebäude vorliegen, ab. Je besser diese sind, desto besser reflektiert der Energieausweis die energetischen Gebäudeeigenschaften.
- Ein vollständiger Energieausweis enthält auch einen Anhang mit Maßnahmenempfehlungen für Verbesserungen und der Dokumentation der geometrischen, bauphysikalischen und haustechnischen Eingabedaten, die der Berechnung zugrunde gelegt wurden.

## WEITERE INFORMATIONEN

Infoblatt „**Die optimale Heizung**“  
1,50 € plus Versand

Infoblatt „**Strom sparen im Haushalt**“  
1,50 € plus Versand

Infoblatt „**Stromfresser finden**“  
1,50 € plus Versand

Infoblatt „**Wärmedämmung**“  
1,50 € plus Versand

Broschüre „**Das energiesparende Traumhaus**“  
56 Seiten, € 4,50 plus Versand

Broschüre „**Modern heizen**“  
56 Seiten, € 4,50 plus Versand

Broschüre „**Ökologisch bauen und gesund wohnen**“ 56 Seiten, € 4,50 plus Versand

Broschüre „**Dämmstoffe richtig eingesetzt**“  
56 Seiten, € 4,50 plus Versand

[www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/baubewilligung/energieausweis.html](http://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/baubewilligung/energieausweis.html)

[www.energyagency.at/gebaeude-raumwaerme/aktuelle-projekte/energieausweis.html](http://www.energyagency.at/gebaeude-raumwaerme/aktuelle-projekte/energieausweis.html)

Details zu Wärmeschutzrichtlinien  
[www.oib.or.at](http://www.oib.or.at)

"die umweltberatung" verrechnet für die Zusendung von Infomaterialien Versandkosten. Viele Materialien können Sie auf [www.umweltberatung.at/downloads](http://www.umweltberatung.at/downloads) kostenlos herunterladen.

## VOM WISSEN ZUM HANDELN



Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

"die umweltberatung" Wien  
01 803 32 32  
service@umweltberatung.at

"die umweltberatung" NÖ  
02742 718 29  
niederosterreich@umweltberatung.at

Text: verfasst von DI Franz Kuchar, aktualisiert von Sabine Vogel, Mag. Markus Novak, "die umweltberatung" Wien November 2012

