



Österreichischer Verband  
gemeinnütziger Bauvereinigungen  
Revisionsverband

An das  
Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend  
Stubenring 1  
1010 Wien

Wien, am 31.1. 2013  
Mag. Wei/Ö/Ke

Betreff: Begutachtungsentwurf Energieeffizienzpaket des Bundes

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband, der auch die gemeinsamen Interessen seiner Mitglieder (193 gemeinnützige Genossenschaften und Kapitalgesellschaften) wahrzunehmen hat, erlaubt sich folgende Stellungnahme abzugeben:

Zu Artikel 1 Bundes-Energieeffizienzgesetz

I. Allgemeines:

Gemeinnützige Bauvereinigungen

verwalten rd. 550.000 Mietwohnungen (= 31% des gesamten Mietwohnungsbestandes) und 246.000 Eigentumswohnungen (= 46% des gesamten Bestandes an Eigentumswohnungen);

- errichten jährlich rd. 15.000 neue Wohnungen, das entspricht rd. 30 – 35% der gesamten Neubauleistung;
- renovieren jährlich rd. 15.000 Wohnungen aus dem Bestand, der vor 1980 errichtet wurde; wobei bei den Mietwohnungen die erreichte Sanierungsrate mehr als 5% beträgt, bei Eigentumswohnungen bei über 3%
- Die realisierten energetischen Einsparungen betragen rd. 60% des Ausgangsniveaus

II. Zu § 9 Abs. 5 EnEffG IVm § 5 Abs. 1 Z 2 u. 17:

Die Definition eines endenergieverbrauchenden Unternehmen in § 5 im Zusammenhang mit der Festlegung „eines individuellen Ziels von 0,5% seines gemittelten Endenergieverbrauches der letzten drei Jahre vor Anwendungsbeginn der Energieeffizienzrichtlinie 2012/27/EU ...“ im § 9 Abs. 5 für sog. Non-ETS-Unternehmen wirft die Frage nach der Bemessungsgrundlage des Endenergieverbrauches für Gebäudebesitzer und Hausverwaltungen von Miet- und Eigentumswohnungen auf auch im Zusammenhang mit den (beschränkten) rechtlichen (sowie wirtschaftlichen) Möglichkeiten zu Energieeffizienzmaßnahmen.

Hausverwalter von Wohnungseigentum sind an die Beschlüsse der Wohnungseigentumsgemeinschaften gebunden, die sich gegen die Bildung einer angemessenen Rücklage für künftige energetische Maßnahmen und gegen vorgeschlagene Sanierungsmaßnahmen im Sinne einer Energieeffizienzsteigerung aussprechen können und gegen solche Beschlüsse hat ein Hausverwalter keine Handhabe.

Gemeinnützige Hausverwalter von Mietwohnungen, die auch in ihrem Eigentum stehen, haben die Möglichkeit zur Durchsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen mit den Einschränkungen, die sich aus den wohnrechtlichen Rahmenbedingungen und den finanziellen Möglichkeiten der Bewohner von gefördertem Wohnbau ergeben, da das für gemeinnützige Bauvereinigungen geltende Kostendeckungsprinzip (siehe § 13 WGG) im Verhältnis zu ihren Kunden und das Gewinnbeschränkungsprinzip der Fähigkeit zu Investitionen Schranken setzt. Dazu sind bei der Entscheidung zur energetischen Sanierung neben der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes auch andere Parameter wie der allgemeine bauliche Zustand, die Finanzierungsmöglichkeiten, die Lage des Objektes und die Verwertungsmöglichkeiten (im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Bewohner) entscheidend, weil die Geschäftsführung und Verwaltung einer gemeinnützigen Bauvereinigung gemäß § 23 WGG den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen müssen.

Unabhängig von der Rechtsform der von gemeinnützigen Bauvereinigungen verwalteten Wohngebäude ergeben sich für die Ermittlung des Endenergieverbrauches Unklarheiten aufgrund der unterschiedlichen Energieversorgungssystematiken.

So sind Gebäude mit einer dezentralen Energieversorgung wie z.B. Gasetagenheizungen die Einzellieferverträge der Haushalte mit dem Energielieferanten für den Hausverwalter und/oder Hauseigentümer nicht einsehbar bzw. deren Energieverbräuche nicht ersichtlich, weil natürlich die Verbrauchsabrechnung direkt an den Haushalt geht. Das gleiche gilt natürlich auch für den Haushaltsstrombezug.

Bei Gebäuden mit einer zentralen Wärmeversorgungsanlage wird Energie zentral an den allgemeinen Hausanschluss geliefert und die gelieferte Energiemenge ist damit der Hausverwaltung bekannt, außer in den Fällen wo ein Dritter (z.B. Fernwärme) die Wärmebereitung im Haus betreibt und auch die Abrechnung vornimmt.

Die gelieferte Energiemenge für den sog. Allgemeinstrom des Hauses wird über die allgemeinen Betriebskosten abgerechnet und ist daher der Hausverwaltung bekannt.

In allen Fällen gilt jedoch, dass nicht das Unternehmen (=Hauseigentümer/Hausverwalter) die Endenergie verbraucht, sondern die Bewohner!

Es wird ersucht, für die ob genannten Konstellationen klar zu definieren, wie weit sie für den zu ermittelnden Endenergieverbrauchs einzubeziehen sind.

Sollte sich jedoch die Bemessungsgrundlage für den Endenergieverbrauchs eines Immobiliendienstleisters nur auf das unmittelbare Bürogebäude bzw. Büroräumlichkeiten das im Eigentum der gemeinnützigen Bauvereinigung steht und auf Dienstfahrzeuge etc. beziehen, so sind obige Fragen natürlich obsolet.

Auch für den zunehmend verpflichtenden Einsatz von Erneuerbaren Energien wie z.B. Solar und Photovoltaik (= u.U. auch Abgabe an das Netz – Energielieferant?) bleibt es aufgrund des Entwurfs offen inwieweit diese mit einzubeziehen sind.

Weiters ersucht der Verband um die Aufnahme einer klaren Ausnahme von den individuellen Zielen bzw. Ausgleichszahlungen, wenn Unternehmen aufgrund ihrer Vorleistungen nachweislich weniger als die gesetzliche Zielvorgabe erreichen können.

Zum Ausmaß der Einsparungsverpflichtung für Non-ETS-Unternehmen weist der Verband daraufhin, dass die in den Erläuternden Bemerkungen angeführte Begründung für die höhere Verpflichtung als ETS-Unternehmen, nämlich die Verfügbarkeit über ein größeres Potential an zukünftigen Energieeffizienzmaßnahmen, auf gemeinnützige Bauvereinigungen nicht zutrifft. Denn diese haben bereits mit dem Setzen energieeffiziente Maßnahmen über energetische

Sanierungen ihres Verwaltungsbestandes hohe Vorleistungen getätigt (siehe Punkt I.), sodass das Effizienzsteigerungspotential bereits beschränkt ist.

**Daher wird ersucht, Gebäude nicht in die Bemessungsgrundlage für den Endenergieverbrauch aufzunehmen,**

- ~ die innerhalb der letzten 20 Jahre energetisch saniert wurden, weil da weder die Lebenszeit der Sanierungsmaßnahmen noch möglicherweise die Refinanzierungsphase abgelaufen ist (Sanierungen wiederholt in relativ kurzen Zeitabständen durchzuführen sind nicht wirtschaftlich bzw. finanzierbar!)
- ~ Gebäude, die als Teil eines ausgewiesenen Umfelds oder aufgrund ihres besonderen architektonischen oder historischen Werts offiziell geschützt sind, soweit die Einhaltung bestimmter Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz eine unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart oder ihrer äußeren Erscheinung bedeuten würde – gemäß der Ausnahmebestimmung in der Gebäuderichtlinie Artikel 4 Absatz 2 lit. a.
- ~ die für einen Abbruch projektiert sind;
- ~ die nicht zu 100% im Eigentum von Gemeinnützigen Bauvereinigungen stehen

- I. Zu § 9 Abs. 6 – sektorale Vereinbarungen  
Es sollte klargestellt werden, ob der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband im Hinblick auf seine Aufgaben gemäß den Bestimmungen des GenRevG und des WGG als gesetzliche Interessensvertretung der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Sinne dieser Bestimmung angesehen werden kann.
- II. Zu § 21 Monitoring bei der Raumwärme  
Messungen in Österreich belegen, dass die Kosten der individuellen Messung in Gebäuden mit einem sehr niedrigen Energieverbrauch (Niedrigstenergie- und Passivhäuser) die Kosten des Energieverbrauchs übersteigen und daher nicht gerechtfertigt sind. Von den Verpflichtungen zur Verbrauchserfassung sollten Gebäude mit niedrigstem Raumwärmenergiebedarf ausgenommen werden (siehe auch Vorhaben im Regierungsübereinkommen).

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Stellungnahme und verbleiben

mit vorzüglicher Hochachtung  
Österreichischer Verband  
Gemeinnütziger Bauvereinigungen-  
Revisionsverband