



An das  
Bundesministerium für  
Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft

Stubenring 1  
1010 Wien  
Via Email: [post.IV1@bmwfw.gv.at](mailto:post.IV1@bmwfw.gv.at)  
[begutachtungsverfahren@parlament.gv.at](mailto:begutachtungsverfahren@parlament.gv.at)

Wien, am 28. Mai 2014

**Betreff:** BMWFW-551.100/0023-IV/1/2014

Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund dankt für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Energieeffizienzpakets und erlaubt sich folgende Bemerkungen dazu abzugeben:

### **Allgemeine Überlegungen**

Eingangs kann festgehalten werden, dass Österreich im Rahmen seiner Energie- und Klimapolitik bereits frühzeitig durch eine Vielzahl von Maßnahmen reagiert hat und damit im internationalen Vergleich bereits auf einem relativ hohen Niveau rangiert. Ein beträchtlicher Beitrag zur Verbesserung der Energieeffizienz ist dabei zweifelsohne auf Investitionen im privaten Gebäudesektor zurückzuführen gewesen. Es erscheint daher völlig unverständlich, weshalb der gegenständliche Entwurf - im Gegensatz zum Erstentwurf aus dem Jahre 2012 - die darin enthaltenen Investitionszuschüsse und Fördermöglichkeiten gänzlich ignoriert und außer Acht lässt.

Stattdessen werden unzählige und hoch angesetzte Verpflichtungen und Standards bei Unternehmen sowie Energielieferanten normiert, die nicht nur einen beträchtlichen bürokratischen Aufwand bedeuten, sondern auch zu finanziellen Mehrbelastungen führen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass aufgrund dieser hohen Auflagen und Standards bei Nichterreichen der gesetzten Ziele Gebäudeeigentümern bzw Vermietern entsprechend Druck gemacht wird, um die Verantwortung und Verpflichtungen in weiterer Folge an diese „weiterzurreichen“.

Gerade die Schaffung von verschiedenen Anreizen im Bereich der Gebäudesanierung (etwa durch Förderungen, steuerliche Begünstigungen etc) können effektive Steigerungen der Energieeffizienz bewirken und haben zusätzlich eine Belebung der Wirtschaft, die Bildung von Arbeitsplätzen sowie entsprechende Einnahmen beim Fiskus zur Folge.

Neben einer entsprechenden Bewusstseinsbildung für Energieeinsparungen beim Endverbraucher ist es daher mindestens genauso wichtig dafür zu sorgen, dass Maßnahmen im Rahmen der thermischen Sanierung, von denen eben auch Mieter



profitieren, von diesen in Form von energy-contracting-Modellen mitgetragen werden.

Eine überzogene Statuierung von energieeffizienten Maßnahmen auf dem Rücken von Unternehmern und Eigentümern ohne Berücksichtigung von wirtschaftlichen Gegebenheiten wird eine Weiterentwicklung der nationalen Energie- Klima- und Umweltpolitik bremsen und bereits mittelfristig zunichte machen und in weiterer Folge auch zu einer Abwanderung von Unternehmungen in Drittstaaten führen.

Im Rahmen seiner Vorbildfunktion hat sich der Bund – auch bei nachfolgenden legislativen Maßnahmen – darüber im Klaren zu sein, dass eine Umlegung der Vorgaben 1:1 auf den privaten Gebäudebestand nicht möglich ist und es von privater Seite nur dann zu erwünschten „Nachahmungen“ kommen kann, wenn diese wirtschaftlich möglich, zumutbar und sinnvoll sind.

## **BUNDESENERGIEEFFIZIENZGESETZ**

### **Ad) § 2**

In Ergänzung des Erstentwurfs aus dem Jahr 2012 werden nun erstmals in Ziffer 1 und 6 lit. e) auch Haushalte in die Effizienz der Energienutzung einbezogen. Wie in den allgemeinen Überlegungen bereits festgehalten ist davon Abstand zu nehmen, daraus resultierende Verpflichtungen mittelbar an die Vermieter weiterzureichen.

### **Ad) § 5 Abs 1**

#### **Z 15**

Die vorgeschlagene Formulierung bestraft all jene, die vor dem Stichtag investiert haben und zum Teil nur auf die Dauer von 25 Jahren abschreiben können. Der Zeitraum für anrechenbare Maßnahmen ist damit jedenfalls zu kurz bzw. zu allgemein. In der Vergangenheit bereits gesetzte Energieeffizienzmaßnahmen, müssen entsprechend dieser Vorgaben berücksichtigt werden (z.B. längerer Zeitraum für größere Investitionen, eventuell Staffelung).

#### **Z 17**

Zu unbestimmt und daher näher ausführungsbedürftig erscheint der Begriff der strategischen Maßnahmen. Hinter der Bedeutung dieses Wortes sollten vielmehr Maßnahmen zu verstehen sein, die das Schwergewicht in der Schaffung von Anreizen und freiwilligen Maßnahmen haben. In dieser Richtung sind auch die Bestimmungen der zugrundeliegenden Richtlinie zu verstehen.

### **Ad) § 9**

Prinzipiell ist zu begrüßen, dass kleine und mittlere Unternehmen „nur“ mehr nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen zu setzen haben; zwecks Klarstellung wird an dieser Stelle der Hinweis auf die Freiwilligkeit der zu setzenden Maßnahmen gefordert.

Gleichwohl als Adressat Unternehmen genannt sind, dürfen etwaige Maßnahmen nicht an den Gebäudeeigentümer bzw Vermieter weiterübertragen werden.



Sicherzustellen ist überdies, dass die Kosten für die Zurverfügungstellung von Gebäudedaten, die von endenergieverbrauchenden Unternehmen für die Umsetzung der Energiemanagementsysteme und regelmäßigen Energieaudits benötigt werden (Z.B. Pläne, Baubeschreibung, Energieausweis) nicht vom Vermieter getragen werden dürfen.

Es muss klargestellt und berücksichtigt werden, dass im Falle von thermischen Sanierungen (etwa durch Dämmung, Fenstertausch etc) oder Neuschaffung von Heizsystemen Mieter durch Senkung der Energiekosten finanziell profitiert und daher mit der Kostentragung zu beteiligen sind.

**Ad) § 10:**

Dass Energieeinsparungen von 0,6% erzielt werden und 40% bei Haushalten wirksam werden müssen, wird zweifelsohne entsprechenden Druck bei den Energielieferanten erzeugen, womit auch hier wiederum Gefahr besteht, dass letztlich Eigentümer bzw Vermieter zur Verantwortung gezogen werden sollen. Auch hier ist somit sicherzustellen, dass die den Energielieferanten auferlegten Energieeffizienzmaßnahmen nicht weitergereicht werden.

**Ad) § 12:**

Eine Vorbildfunktion des Bundes ist zwar grundsätzlich zu bejahen, jedoch ändert dies nichts daran, dass einzelne Institutionen des Bundes auch in privaten Liegenschaften eingemietet sind und langfristig auch Eigentümer in die Pflicht genommen werden. Der ÖHGB fordert in diesem Zusammenhang jedenfalls die Möglichkeit, diese zusätzlichen Kosten auch über den Mietzins zu lukrieren beziehungsweise entsprechende Energiecontractingsysteme zu schaffen, welche den Zielsetzungen des vorliegenden Entwurfes näher kommen. Dazu bedarf es jedoch einer generellen Reform des Mietrechts, um den Erfordernissen des energy-contractings zu genügen.

**Ad) § 15:**

Durch die vorliegende Bestimmung zeigt sich eine bestimmte marktverzerrende Wirkung bei der Miete von unbeweglichem Vermögen durch Institutionen des Bundes, wonach bei der Anmietung von Gebäuden oder Gebäudeteilen jenen Objekten der Vorzug zu geben ist, die über geringere Energieverbrauchswerte oder effiziente Energieerzeugung beziehungsweise Umwandlungsanlagen verfügen. Gerade bei erhaltungswürdigen Gebäude sollte eine allfällige Vorbildfunktion des Bundes auch unter dem Gesichtspunkt „Ingangsetzung des Renovierungsprozesses von privaten Gebäuden“ gesehen werden.

**Ad) § 22 Abs 2 und 3 iVm § 31 Abs 1 Z 2 lit b):**

Im Vergleich zum Erstentwurf aus dem Jahre 2012 (vgl dazu § 21 EEG) haben sich im Abs 2 und 3 weitere Bestimmungen eingeschlichen, die eine Verpflichtung zur Anbringung von Wärme- oder Warmwasserzähler oder sonstigen individuellen Verbrauchszählern statuieren. Interessanterweise enthalten die Erläuternden Bemerkungen keinerlei Hinweis dazu, insbesondere im Hinblick auf eine etwaige Kostentragung.



Es mag überdies in Zweifel gestellt werden, ob die auf diese Weise vorgesehene Installationspflicht kompetenzrechtlich in diesem Bundesgesetz Eingang zu finden hat.

Verschärfend wirkt der Umstand der Sanktionierung in § 31 Abs 1 Z 2 lit b) mit einer Geldstrafe bis zu € 20.000.

Der ÖHGB lehnt diese Bestimmung jedenfalls vehement ab.

### **Ad § 31:**

Die vorliegenden Verwaltungsstrafbestimmungen sind völlig überschießend und unverhältnismäßig und für einzelne Unternehmen sogar existenzbedrohend. Eine Herabsetzung der Höhe der Verwaltungsstrafbestimmungen auf ein angemessenes Maß wird in diesem Zusammenhang ebenso gefordert wie der gänzliche Entfall von Abs 1 Z 2 lit b).

### **Schlussbemerkungen:**

Der neue Gesetzesentwurf bedeutet – auch im Vergleich zum Entwurf aus dem Jahr 2012 - nach Ansicht des ÖHGB keine Verbesserung der bisherigen Energiepolitik, sondern bewirkt im Gegenteil eine Verkomplizierung, unverhältnismäßige Zunahme an Bürokratie, Administrationsaufwand und verschlingt auf diese Weise unverhältnismäßig hohe Kosten sowohl beim Bund als auch bei den Rechtsunterworfenen. Anstelle von komplizierten technischen Regelungen und Vorschriften können Energieeffizienzsteigerungen mitunter durch einfache Maßnahmen – Senkung des Heizenergiebedarfs etwa durch Ersetzen von Handregulierungsventilen durch Thermostatventile oder Erneuern von Thermostatventilen, Fenstertausch etc – bewirkt werden. Verbunden mit verschiedenen strategischen Maßnahmen zur Schaffung von Anreizen (steuerliche Begünstigungen, Förderungen etc.) und energy-contracting-Modellen könnte die österreichische Energie- und Klimapolitik positiv weitergeführt werden.

Der ÖHGB ersucht die geltend gemachten Bedenken und Einwendungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Edda Cosentini  
Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund