

Energieausweis wird Pflicht:

Dämmen steigert Immobilienwert

Jetzt ist es fix: ab 1. Jänner des kommenden Jahres tritt das Energieausweis-Vorlage-Gesetz in Kraft. Damit weiß hinkünftig jeder Mieter oder Käufer einer Immobilie über den energetischen Standard seines zukünftigen Heims Bescheid.

Jeder Nachnutzer eines Gebäudes hat ab In-Kraft-Treten des Gesetzes das Recht auf einen Energieausweis für seine Immobilie, in dem die Gesamtenergieeffizienz ausgewiesen wird. Bei Übergabe des Objekts darf der Ausweis höchstens zehn Jahre alt sein.

Beobachtet man derzeit die Entwicklung des Rohölpreises, so wird einem sofort klar, welchen hohen Stellenwert der Heizwärmebedarf eines Gebäudes hat. Selbst Experten wagen es kaum, definitive Prognosen über die Energiepreisentwicklung für die nächsten drei bis fünf Jahre abzugeben. Durch den Energieausweis wird erstmalig in der Bevölkerung das Bewusstsein geschaffen, dass auch Wohnen – genauso wie Autofahren – einen energetischen Aspekt hat. Und im Gegensatz zum Auto ist die Lebensdauer eines Gebäudes auf mindestens 100 Jahre ausgelegt!

Mit dem Energieausweis wird Mietern und Käufern erstmals eine Vergleichbarkeit zwischen unterschiedlichen Objekten hinsichtlich deren Energieeffizienz ermöglicht.

Da der Heizwärmebedarf mit einer einfachen Grafik (ähnlich einem "Kühlschrankpickerl") deklariert wird, ist er auch für Laien leicht verständlich. Daher sollten alle Bauherren beachten, dass hinkünftig die Energiekennzahlen einen wichtigen Teil des Immobilienwertes darstellen werden. „Diese aktuelle Entwicklung zeigt, wie wichtig das Thema Wärmedämmung bereits bei der Planung ist. Denn Bauträger werden ihre Immobilien nur dann problemlos verkaufen können, wenn ein möglichst positiver Energieausweis vorliegt“, gibt Dr. Clemens Demacsek, Geschäftsführer der Güteschutzgemeinschaft Polystyrol-Hartschaum (GPH), zu bedenken.

Besonders wichtig war der GPH, dass sich der Ausweis auf die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes bezieht, und nicht für jede Nutzungseinheit gesondert vorzulegen ist.

Dazu Demacsek: „Dies wäre vom Aufwand her kaum durchführbar. Die Kosten müssten beim Verkauf oder bei der Vermietung einer Wohnung auf den Nachnutzer umgewälzt werden.“

Trotz der genauen Berechnungen sollten alle Erwerber einer Immobilie bedenken, dass der Energieausweis zwar eine Aussage über die energietechnischen Eigenschaften eines Gebäudes enthält, aber keine Garantie für einen bestimmten Energieverbrauch. Und das ist auch richtig so, denn der Verbrauch ist nicht vorhersehbar. Er hängt letztendlich vom Nutzerverhalten und den äußeren Witterungsbedingungen ab.

Das ab 1. Jänner 2006 in Kraft tretende Gesetz wird zunächst nur für neu errichtete Gebäude gelten. Bestehende Gebäude wird es erst nach Ablauf einer dreijährigen Übergangsfrist betreffen.

Oberwaltersdorf, im September 2005

Informationen für die Presse:

Pressestelle der GPH, senft&partner, Eva Fesel
1020 Wien, Praterstraße 48/11, Tel. 01/219 85 42-33