



**Solaranlagen:** Bringen Pluspunkte für das „Energiepickerl“.

# Typenschein fürs Haus

**Energieausweis.** Ab 2009 muss bei Verkauf oder Vermietung einer Immobilie ein „Energiepickerl“ vorgelegt werden. Die Energieeffizienz von Häusern wird somit transparent gemacht. Informationen über den Ausweis sind noch Mangelware.

**D**er Energieausweis macht transparent, wo ein Haus Energie spart oder vergeudet“, sagt Immobilienmaklerin Elisabeth Rauscher. Er ermöglicht also Auskunft über die energetische Qualität eines Gebäudes. Beurteilt wird etwa die Art der Außenwände, ob eine Solaranlage vorhanden ist, welche Heizart angewendet wird oder welche interne Wärmeentwicklung ein Haus bieten kann. Ausstellen dürfen das „Energiepickerl“ Gewerbetreibende des Bau- und Heizungswesens. Beispielsweise Installateure, Heizungstechniker oder Zivilingenieure. Prinzipiell hält die Geschäftsführerin der Team Rauscher Immobilien GmbH den Energieausweis für eine gute Informationsquelle. Zukünftige Eigentümer einer Immobilie erfahren, was Energieeffizienz betrifft, wie es um ihr Wunschobjekt bestellt ist. Der Ausweis

bildet eine gute Basis für energiesparende Investitionen. Medial war schon zu vernehmen, dass der Ausweis zu Beginn dieses Jahres hätte eingeführt werden sollen. Die Bundesländer hinken jedoch der EU-Richtlinie nach, die auf Bundesebene schon 2003 zum „Energieausweis-Vorlage-Gesetz“ geführt hat. Stand der Dinge ist jetzt, dass man ab 1. Jänner 2009, möchte man eine Immobilie verkaufen oder vermieten, einen Energieausweis vorlegen muss, der nicht älter als zehn Jahre ist. Egal ob es sich nun um ein Einfamilienhaus, ein Reihenhaus oder eine Wohnung handelt.

**ENERGIE SPAREN.** Vor allem gegen die in Österreich bestehenden Mängel bei der Wärmedämmung und den Heizungen sollte so ein wichtiger Schritt gesetzt werden. Der Ausweis gilt zukünftig als Teil des

Kaufvertrages. Ein Käufer einer Wohnung kann den Energieausweis des gesamten Gebäudes heranziehen. „Er hat aber gesetzlich auch die Möglichkeit, einen separaten Energieausweis nur für seine Wohnung zu verlangen. Dann muss der Verkäufer einen solchen Ausweis erstellen lassen“, sagt Elisabeth Rauscher. Sie denkt auch, dass es nicht jedem leicht fallen wird den Energieausweis zu bezahlen, noch teurer wird es, seine Immobilie sofort energetisch zu optimieren. Für ein Einfamilienhaus belaufen sich die Kosten des Ausweises auf etwa 300 Euro und mehr.

Ein zukünftiges Problem sieht die Immobilienmaklerin bezüglich des Raumklimas und Wohnkomforts. Zurzeit habe man vor lauter Energiespar-Eifer vielleicht zu sehr die Abdichtung der Gebäudehülle im Auge. „Es wird sicher eine Gegenbewegung geben, die dann wieder auf den Wohnkomfort hinweist. Wahrscheinlich treffen wir uns dann dort, wo sich Energiesparen und Wohnkomfort die Waage halten“, so Rauscher.

Medial findet das „Energiepickerl“, meist in Verbindung mit den Ungereimtheiten, die es bis dato gibt, Aufmerksamkeit. Die

Informationen sind sowohl für Immobilienbesitzer als auch für die potenziellen Käufer von Häusern und Wohnungen rar. „Da gibt es noch Nachholbedarf. Spätestens mit der Einführung des Energieausweises muss auch die Beratung der Konsumenten verbessert werden“, kommentiert Elisabeth Rauscher den Informationsmangel. „Energiefresser“, Häuser mit schlechter Isolierung etwa, die auch sonst völlig auf Energiespar-Bewusstsein verzichten, werden immer schwierigere Voraussetzungen am Immobilienmarkt vorfinden. Von einer Zweiteilung des Marktes, wie es von manchen Kritikern prognostiziert wird, möchte die Geschäftsführerin dennoch nicht sprechen. Sie denkt, dass die Eigentümer durch den Ausweis erst sanieren und renovieren werden, kurz bevor eine Immobilie verkauft wird. Dann stünden die Chancen am Markt besser, einen optimalen Preis erzielen zu können. Hier spielen auch die ständig steigenden Preise für Erdöl und Erdgas mit hinein. „Immer mehr Menschen können es sich einfach nicht leisten, ihr gesamtes schlecht isoliertes Haus den Winter über

gut zu beheizen“, sagt Rauscher, diesbezüglich werde es einen Denkprozess geben. Wo können Verbesserungen fürs Haus, besonders bei der Isolierung, gefunden werden?

**WIRKUNG.** Elisabeth Rauscher spricht davon, dass die Wohnbauförderung in Österreich schon seit 1989 eine Energie-sparkomponente beinhaltet. Hier ist man anderen Ländern weit voraus. Mit dem „Energiepickerl“ wird das Thema „Energiesparen beim Wohnen“ noch mehr ins Bewusstsein dringen. Bauweisen, die auf energetische Sparsamkeit bedacht sind, werden vermutlich einen Aufschwung erleben. Indirekt erziehe man die Menschen auf diese Weise zu mehr Umweltschutz, stellt die Immobilienmaklerin fest, die fortfährt: „Der Energieausweis stellt einen gewissen Zwang dar. Einen wohlgemeinten, sicherlich. Aber nicht jeder wird das mögen.“ Die Frage wird aufgeworfen, inwieweit sich politische Obrigkeit in die Sphäre der Verbraucher einmischen sollte. Verglichen mit der deutschen Ökosteuer, die aufgrund der verursachten immens



**Elisabeth Rauscher:** „Der Energieausweis stellt einen gewissen, wohlgemeinten Zwang dar.“

hohen Benzinpreise „Tanktouristen“ nach Österreich lockt, gibt es in unserem Land bisher wenig Intervention von Seiten des Staates, was „auferlegten“ Umweltschutz betrifft. Das „Energiepickerl“ ist im Sinne der Umwelt ein wichtiger Schritt. Auch für den Immobilienmarkt bringt es Vorteile. „Es hilft Eigentümern, Käufern und Verkäufern, ihr Haus und seinen Wert am Markt besser einzuschätzen“, so Elisabeth Rauscher.

**Christian Granbacher**

**Günstige Grundstücke für Gewerbe und Wohnbau  
Attraktive Lagen – sofort bebaubar!**

Aufgrund unserer Tätigkeit im ganzen Land Salzburg können wir Ihnen Parzellen in den folgenden Gemeinden anbieten:

Neumarkt • Seekirchen • Mühlbach • Eben • Hütttau • St. Veit  
Weißbach • St. Martin/Lofer • Saalbach

Land-Invest  
Südtiroler Platz 11  
5020 Salzburg  
Tel: 0662 / 8042 – 30 40  
www.landinvest.at

