

Renovierungspass für die Renovierungswelle

Mit der geplanten Neufassung der Gebäudeeffizienz-Richtlinie soll der Renovierungspass („Renovierungsausweis“) gestärkt werden. Dieser Beitrag geht auf den Stand der Umsetzung in Österreich und mögliche Weiterentwicklungen ein. Es werden die Erfolgsfaktoren für die Steigerung der Sanierungsrate aus Sicht der Immobilienwirtschaft dargestellt.

Text Susanne Geissler, Martina Hoffmann

Einleitung

Im Jahr 2020 rief die Europäische Kommission die Renovierungswelle [1] aus, mit dem Ziel, die Renovierungsrate von Gebäuden bis 2030 zu verdoppeln. Die angestrebte Dekarbonisierung von Gebäuden zieht umfangreiche Renovierungen nach sich, fast 75 % des Bestands sind nach derzeitigem Stand ineffizient und 85 – 95 % davon 2050 noch vorhanden.

Der Renovierungspass oder Renovierungsausweis laut OIB-Richtlinie 6 [2] spielt dabei eine Schlüsselrolle: Renovierungen werden in Schritten geplant, wobei das Prinzip „Energieeffizienz zuerst“ gilt. Dabei ist das nZEB-Ziel (nearly Zero Energy Building, Niedrigstenergiegebäude) und das ZEB-Ziel (Zero Emission Building, Null-Emissions-Gebäude) bis 2050 zu erreichen. Energetische Verbesserungen in eine adäquate Reihenfolge gebracht vermeiden sogenannte Lock-in-Effekte. Darunter sind kurzfristige Maßnahmen zu verstehen, die zukünftige und ambitioniertere Renovierungsschritte behindern.

Wozu ein Renovierungspass?

Gemäß Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) waren in allen Mitgliedstaaten Energieausweise einzuführen [3]. Diese geben Informationen über die

Gesamtenergieeffizienz und enthalten Empfehlungen zur energetischen Verbesserung. Sie basieren auf einem Standardnutzungsmuster, mit dem Zweck, an Kauf oder Miete interessierte Personen zu informieren und fundierte Entscheidungen zu unterstützen. Die Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind jedoch meist sehr allgemein, da das tatsächliche Nutzungsverhalten und der künftige Nutzungsplan für das Gebäude nicht berücksichtigt werden. Eine solche Bewertung ist zeitaufwändig und teuer, und bisherige Preise für einen Energieausweis liegen bei wenigen Hundert Euro. Außerdem gibt es keinen definierten Mechanismus, um zu verfolgen, ob die Empfehlungen umgesetzt wurden oder nicht.

Einführung des Gebäuderenovierungspasses

Daher wurde mit der EPBD-Änderung 2018 [3] das freiwillige Konzept des Gebäuderenovierungspasses als Ergänzung zum Energieausweis eingeführt. Dieser „Building Renovation Passport“ gibt einen Überblick über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, das Verbesserungspotenzial und die empfohlenen Renovierungsmaßnahmen, und erleichtert den Renovierungsprozess, indem er einen Fahrplan zur schrittweisen Sanierung bietet. Einige EU-Mitgliedstaaten erarbeiteten und setzten den Gebäuderenovierungspass in Förderprogrammen mit unterschiedlichen Methoden um, wie in der Studie des BPIE [4] nachzulesen ist. Laufende EU-Projekte wie TIMEPAC [5] untersuchen verschiedene Ansätze zur Realisierung desselben. Die Tabelle 1 zeigt beispielhaft die Palette an Möglichkeiten.

Weiterentwicklung: der Renovierungspass

Laut Kommissionsvorschlag zur Neufassung der EPBD erfüllt das – nun als Renovierungspass (Renovation Passport) bezeichnete – Dokument folgende Anforderungen [9]:

- Ausstellung durch eine qualifizierte und zertifizierte sachverständige Person nach einer Vor-Ort-Besichtigung, auf der Grundlage der tatsächlichen Nutzung und der realen Energieverbrauchsdaten.

Tabelle 1
Beschreibung von Gebäude-
renovierungspässen als Teil von
Förderprogrammen

Mitgliedstaat	Beschreibung
Frankreich	Spezifischere Empfehlungen im Gebäuderenovierungspass als im Energieausweis, beruht zum Teil aber auch auf voreingestellten Werten [6]
Deutschland	Sanierungsfahrplan geht über energiebezogene Maßnahmen hinaus; inkludiert Umbau- und Adaptierungsmaßnahmen für Einfamilienhäuser; Termine vor Ort, um den Sanierungsbedarf zu ermitteln [7]
Belgien – Wallonien	Ablauf: 1. Energieaudit des Gebäudes, 2. Renovierungskonzept, 3. Vorgabe der Maßnahmenpakete und die Reihenfolge der Umsetzung, 4. Förderung nur bei Umsetzung eines gesamten Maßnahmenpakets [8]

- Enthält einen Sanierungsfahrplan mit Maßnahmen in aufeinander folgenden Schritten, sodass ein Gebäude bis 2050 zum Null-Emissions-Gebäude wird.
- Enthält Angaben zu Vorteilen hinsichtlich Energieeinsparungen, Verringerung der Treibhausgasemissionen im Betrieb sowie Gesundheit, Komfort und der verbesserten Anpassungsfähigkeit des Gebäudes an den Klimawandel.
- Enthält Informationen über mögliche finanzielle und technische Unterstützung.

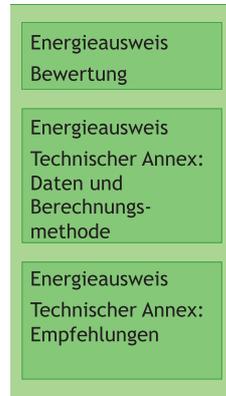
Ein weiterer Anspruch ergibt sich aus Artikel 3 „Nationaler Gebäuderenovierungsplan“ (National building renovation plan), der laut Vorlage zu erstellen ist. Diese ist unter Annex 2 „Vorlage für die Nationalen Gebäuderenovierungspläne“ (Template for the national building renovation plans) zu finden. Gemäß dieser Vorlage ist auch die Sanierungsrate anzugeben. Wenn dafür der Renovierungspass herangezogen werden soll, wäre bei der konkreten Ausgestaltung eine Möglichkeit vorzusehen, die Umsetzung von Renovierungsmaßnahmen festzustellen.

Stand der Umsetzung in Österreich

Artikel 2a „Langfristige Renovierungsstrategie“ der EPBD beschreibt die Möglichkeit eines freiwilligen Systems von Gebäuderenovierungspässen. Mittels OIB-Richtlinie 6 in der Fassung von 2019 führte Österreich den sogenannten Renovierungsausweis als Ergänzung zum technischen Anhang des Energieausweises ein. Dieser enthält einen langfristigen Fahrplan für die schrittweise Renovierung eines Gebäudes zur Verbesserung der Energieeffizienz, der zur Erfüllung der Anforderungen an die größere Renovierung führt.

Renovierungspass in Salzburg

Salzburg verankerte den Renovierungsausweis landesrechtlich als sogenannten Renovierungspass. Das Salzburger Baupolizeigesetz (BauPolG) 1997 regelt den Renovierungspass in § 17b wie folgt [10]: „Ein Renovierungspass ist ein langfristiges Konzept für die schrittweise Renovierung von Bauten auf Grundlage von Qualitätskriterien, in dem nach Durchführung einer Energieberatung durch eine unabhängige Stelle des Landes Salzburg oder durch Personen gemäß § 17a Abs 1 auf Basis standardisierter Modellberechnungen relevante Maßnahmen zur etwaigen Verbesserung der Energieeffizienz beschrieben werden.“ Renovierungspässe sind in der Energieausweisdatenbank zu speichern und hinsichtlich Datennutzung und Kontrollsystem wie Energieausweise zu behandeln. Mit dieser Regelung ist der Zusammenhang zum seit vielen Jahren etablierten System der Energieberatung hergestellt. Die Arge EBA [11] gewährleistet eine qualitätsgesicherte Aus- und Fortbildung und ein standardisiertes, in bestimmte Energieausweisberechnungsprogramme integrierbares Energieberatungsprotokoll. Diese Software ermöglicht den Wechsel zwischen Energieausweisberechnung und standardisierter Energieberatung und das automatische Hochladen des Resultats in die Energieausweisdatenbank. Das Beratungsprotokoll enthält



Sanierung mit Einzelmaßnahmen: Ein Sanierungskonzept ist vorzulegen, die Einzelmaßnahmen müssen geeignet sein, die Mindestanforderungen an die größere Renovierung zu erreichen.

Kann ersetzt werden durch den Renovierungsausweis, wenn die schrittweisen Maßnahmen die Mindestanforderungen einer größeren Renovierung erreichen. Renovierungsausweis wird Ergänzung zum Technischen Annex.

das Sanierungskonzept mit den ersten Maßnahmen für die Umsetzung und all jene Maßnahmen, die zur Zielerreichung notwendig sind. Die Umsetzung der Maßnahmen ist dokumentiert, da jeder Renovierungsschritt mit der Erstellung des aktualisierten Energieausweises und des aktualisierten Sanierungskonzeptes abschließt.

Wesentliches ist vorhanden, Weiterentwicklungsbedarf besteht

Damit sind wesentliche Aspekte des neuen Renovierungspasses laut vorgeschlagener Neufassung der EPBD vorhanden, die weiterentwickelt werden können. Während derzeit auf die Zielerreichung der größeren Renovierung geprüft wird, setzt man in Zukunft auf das Erreichen des nZEB-Ziels und des ZEB-Ziels. Notwendig ist die Aufnahme zusätzlicher Indikatoren und die Angabe der zeitlichen Reihenfolge der Maßnahmen. Informationen, inwieweit das Renovierungsprojekt die Kriterien der Taxonomie-Verordnung für nachhaltige Investitionen [12] erfüllt, sollten einbezogen werden.

Das derzeitige System ist auf den Einfamilienhaussektor ausgerichtet und wird im Zusammenhang mit Förderungen angewendet. Für den mehrgeschoßigen Wohnbau und Nicht-Wohngebäude, die von Hausverwaltungen bzw. Facility Management Unternehmen bewirtschaftet werden, sind entsprechende Adaptierungen erforderlich.

Der Renovierungspass aus Sicht der Immobilienwirtschaft

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist die Erstellung eines terminisierten Renovierungspasses auf Grundlage eines Sanierungskonzeptes logisch. Bei den noch immer erlaubten Einzelbauteilsanierungen [2] [13] kann auf ein Sanierungskonzept verzichtet werden. Das ist wenig sinnvoll angesichts der Tatsache, dass der gesamte Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral sein soll. Ein Renovierungspass inklusive Sanierungskonzept schafft Transparenz bei der Umsetzung bevorstehender Instandhaltungsmaßnahmen im Vergleich zu größeren Sanierungsarbeiten.

Grafik 1
Schematischer Zusammenhang zwischen Energieausweis und Renovierungsausweis laut OIB-Richtlinie 6, © Geissler



1
Im Renovierungspass werden die Renovierungen in Schritten geplant, © iStock

Anforderungen aus Sicht der Hausverwaltungen

Zunächst sollte im Wohnungseigentumsgesetz 2002 § 28 Abs 1 die Erstellung und Vorrätighaltung eines Renovierungspasses für das gesamte Gebäude als Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung gelistet werden [14]. Der langfristige Fahrplan einer etappenweisen Sanierung sollte auch einen Umsetzungszeitraum bis 2050 beinhalten, sodass Hausverwaltungen gezielte Rücklagen bilden und die Finanzierung der anstehenden Arbeiten planen können.

Die Gültigkeit und Aktualisierung des Renovierungspasses müssen analog dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 geregelt werden [15]. Eine Variante dazu ist, die Umsetzung des ersten Maßnahmenpakets mit fünf Jahren zu terminisieren und den Renovierungspass nach Umsetzung zu aktualisieren. Diese Vorgangsweise bietet auch die Möglichkeit, eine Anpassung bei Änderungen technischer, rechtlicher und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen vorzunehmen.

Anforderungen aus Sicht der Wertermittlung

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) § 2 Abs 1 ist grundsätzlich der Verkehrswert einer Sache zu bestimmen, wenn das Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes festlegt [16]. Der Verkehrswert ist nach § 2 Abs 2 der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Laut LBG § 3 Abs 1 sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen, wie das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6). Für die Bewertung einer Liegenschaft nach dem Vergleichswertverfahren ist maßgeblich, ob es ein wissenschaftlich anerkanntes

Monitoring für die Akzeptanz des Renovierungspasses am Immobilienmarkt gibt. In weiterer Folge ist beim Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren entscheidend, ob die ausgewiesenen Sanierungsmaßnahmen des Renovierungspasses plausibel und nachhaltig sind, denn nur dann werden Sachverständige den Renovierungspass bei ihren Wertermittlungsverfahren berücksichtigen.

Die Zukunft des Renovierungspasses: Erfolgsfaktoren

Für die Weiterentwicklung des Renovierungspasses zu einem effektiven Instrument zur Steigerung der Sanierungsrate ist eine gesetzliche Grundlage erforderlich, insbesondere die Regelung der Gültigkeit und fortlaufenden Aktualisierung des Renovierungspasses. Die Nachvollziehbarkeit der Annahmen bei der Erstellung des Maßnahmenplans muss gegeben sein. Der Renovierungspass soll sowohl eine quantitative als auch qualitative Bewertung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz und Klimaresilienz umfassen und darüber hinaus Hinweise über gesundheitsgefährdende und sicherheitsrelevante Mängel des Bestandes beinhalten. Es darf nicht fälschlicherweise der Eindruck entstehen, dass ein energetisch saniertes Bestandsgebäude keine Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten mehr erfordert. Diese inhaltlichen Anforderungen führen zur Frage, welche fachliche Qualifikation für die Ausstellung eines Renovierungspasses erforderlich ist. Klarzustellen ist auch, inwiefern eine Haftung für die Richtigkeit des Renovierungspasses gegenüber Käufern und Bestandnehmern besteht.

Schlussendlich geht es immer um das Verhältnis von Kosten und Nutzen. Möglichkeiten der Kostenreduktion müssen ausgeschöpft werden, zum Beispiel durch die Verbesserung der Datenlage zum Gebäude. Hier kann das sogenannte Gebäude-Logbook eine Rolle spielen, das eine Sammlung gebäudebezogener Daten repräsentiert. Ziel ist es, den Aufwand für die Datenerhebung zu minimieren und die Begehung im Zuge der Erstellung des Renovierungspasses bestmöglich vorzubereiten. Das Konzept stößt jedoch in der Praxis auf einige Barrieren: Fehlen technischer Schnittstellen zwischen Datenbanken, Informationsverluste beim Datentransfer, eigentumsrechtliche Fragen, Unwille zur Kooperation. Dies bedarf einer Aufarbeitung.

Literaturverzeichnis

- [1] Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament, den Rat, den Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen „Eine Renovierungswelle für Europa – umweltfreundlichere Gebäude, mehr Arbeitsplätze und bessere Lebensbedingungen“ (COM(2020) 662 final), 14. Oktober 2020.

- [2] Österreichisches Institut für Bautechnik: OIB-Richtlinie 6: Energieeinsparung und Wärmeschutz, Mai 2023.
- [3] Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung), veröffentlicht im ABl. L 153 vom 18. Juni 2010, S. 13 – 35, geändert durch Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz, veröffentlicht im ABl. L 156 vom 19. Juni 2018, S. 75 – 91.
- [4] Volt, J.; Fabbri, M.: Technical study on the possible introduction of optional building renovation passports, Final report, Publications Office of the European Union, Luxembourg 2020.
- [5] TIMEPAC – Towards Innovative Methods for Energy Performance Assessment and Certification. EU-project under grant agreement No. 101033819, <https://timepac.eu/>, geprüft am 10. August 2023.
- [6] Gebäuderenovierungspass Beispiel Frankreich, 2021, https://www.experience-p2e.org/wp-content/uploads/2021/04/210210_Rapport.pdf, geprüft am 10. August 2023.
- [7] Gebäuderenovierungspass Beispiel Deutschland, <https://www.co2online.de/foerdermittel/individueller-sanierungsfahrplan/#c171241>, geprüft am 10. August 2023.
- [8] Gebäuderenovierungspass Beispiel Belgien/Wallonien, <https://www.walloreno.be/fr/>, geprüft am 10. August 2023.
- [9] Europäische Kommission: Vorschlag für eine Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung), COM(2021) 802 final, 2021/0426 (COD), 15. Dezember 2021.
- [10] Baupolizeigesetz 1997 (BauPolG), LGBl. Nr. 40/1997 (WV) i.d.g.F.
- [11] Arge EBA – Arbeitsgemeinschaft Energieberater/innen – Ausbildung, <https://arge-eba.net/service/>, geprüft am 10. August 2023.
- [12] Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088, veröffentlicht im ABl. L 198 vom 22. Juni 2020, S. 13 – 43.
- [13] Eder, I.; Gräf, V.: Bauordnungsnovelle 2018 in Verbindung mit OIB-Richtlinie 6, Ausgabe April 2019 Energieausweis bzw. Nachweis über Wärmeschutz, sommerlicher Wärmeschutz, Einsatz hocheffizienter alternativer Systeme Energieausweisdatenbank (WUKSEA) Fernwärme, Fernkälte, KSB, Wien 2020.
- [14] Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 i.d.g.F.
- [15] Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012), BGBl. I Nr. 27/2012.
- [16] Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl. Nr. 150/1992.



Dipl.-Ing. Martina Hoffmann,
Wissenschaftliche Angestellte
der FH Wien der WKW
Immobilienwirtschaft.
martina.hoffmann@fh-wien.ac.at



**Mag.rer.nat. Dr.nat.techn.
Susanne Geissler, MLS**
SERA – Institute for Sustainable
Energy and Resources Availability. SERA ist Partnerin im
EU-Projekt TIMEPAC – Towards
Innovative Methods for Energy
Performance Assessment and
Certification.
s.geissler@sera.global

Hoch hinaus mit StoTherm Wood

Grünes Licht auch für Gebäudeklassen 4 & 5

StoTherm Wood, das klimaneutrale WDVSystem von Sto, ist als erstes System mit einer Holzweichfaserplatte bis zur Hochhausgrenze – im mineralischen Massivbau und Holzbau – zugelassen!

**Aus Liebe zum Bauen.
Bewusst bauen.**



sto



Bewusst bauen.