

# Landesrechnungshof Steiermark

## Prüfbericht

Energiebuchhaltung im  
geförderten Wohnbau



## DARSTELLUNG DER PRÜFUNGSERGEBNISSE

Alle personenbezogenen Bezeichnungen werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und einfachen Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform gewählt und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

In Tabellen und Anlagen des Berichtes können bei den Summen von Beträgen und Prozentangaben durch die EDV-gestützte Verarbeitung der Daten rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Zitierte Textstellen werden im Bericht in kursiver Schriftart dargestellt.

Landesrechnungshof Steiermark  
8010 Graz, Trauttmansdorffgasse 2  
T: 0316/877-2250  
E: [lrh@stmk.gv.at](mailto:lrh@stmk.gv.at)  
[www.landesrechnungshof.steiermark.at](http://www.landesrechnungshof.steiermark.at)

Berichtszahl: LRH 30 E 5/2013-14

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>KURZFASSUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1. PRÜFUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>4</b>
1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab .....	4
1.2 Stellungnahmen zum Prüfbericht .....	4
<b>2. ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
2.1 Einleitung.....	5
2.2 Prüfungsumfang bzw. -abgrenzung .....	5
2.3 Geprüfte Stelle.....	6
2.4 Begriffsbestimmungen .....	6
<b>3. NORMATIVE GRUNDLAGEN UND KOSTENFOLGEN</b> .....	<b>8</b>
3.1 Grundlagen: Kyoto-Protokoll und EU-Vorgaben.....	8
3.2 Rechtliche Umsetzung durch das Land Steiermark.....	11
3.3 Kostenfolgen.....	13
<b>4. ONLINE-ENERGIEBUCHHALTUNG – PROJEKT</b>	
<b>„ENERGIEBUCHHALTUNG GESCHOSSWOHNBAU STEIERMARK“</b> .....	<b>15</b>
4.1 Ursprünge der Online-Energiebuchhaltung .....	15
4.2 Projektbeschreibung „Online-Energiebuchhaltung“ .....	16
4.3 Auswahl des Datenbankbetreibers.....	17
4.4 Vergaberechtliche Relevanz .....	19
4.5 Projektmanagement.....	21
4.6 Zuschuss durch das Land Steiermark.....	22
4.7 Verträge zur Online-Energiebuchhaltung .....	28
4.8 Technische Entwicklung der Online-Energiebuchhaltung.....	31
4.9 Kritische Würdigung der Online-Energiebuchhaltung .....	33
4.10 Exkurs: Online-Energiebuchhaltung für gewerbliche Bauträger .....	35
<b>5. GEFÖRDERTE OBJEKTE</b> .....	<b>37</b>
5.1 Überblick.....	37
5.2 Stichprobenüberprüfung Förderakte .....	38
5.3 Online Energiebuchhaltung auf dem Portal des Datenbankbetreibers .....	41
5.4 Umfrage zur Energiebuchhaltung bei Bauvereinigungen und Hausverwaltungen .....	43
<b>6. GESTALTUNG D. ONLINE-ENERGIEBUCHHALTUNG DURCH DIE A15</b> .....	<b>47</b>
6.1 Organisation der Energiebuchhaltung in der A15.....	47
6.2 Informationen über Energiebuchhaltung an Förderwerber auf der Homepage der A15.....	47
6.3 Förderungsbemessung .....	52
6.4 Prüftätigkeit der A15 im Zusammenhang mit der Energiebuchhaltung .....	54
6.5 Auswertungen und Analysen .....	56
6.6 Ausblick .....	58
<b>7. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>61</b>

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A1	Abteilung 1 – Organisation und Informationstechnik
A15	Abteilung 15 – Energie, Wohnbau, Technik
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BVergG 2006	Bundesvergabegesetz 2006
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
bzw.	beziehungsweise
DVO	Durchführungsverordnung
EAVG	Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2006
EBH	Energiebuchhaltung
FAEW	Fachabteilung Energie und Wohnbau
idgF	in der geltenden Fassung
IT	Informationstechnologie
iVm	in Verbindung mit
LegHB	Legistisches Handbuch des Landes Steiermark
LGBI.	Landesgesetzblatt
LRH	Landesrechnungshof
lt.	laut
L-VG	Landes-Verfassungsgesetz 2010
Nr.	Nummer
rd.	rund
Stmk. WFG 1993	Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993
u. a.	unter anderem(n)
u. U.	unter Umständen
usw.	und so weiter
VU	Versorgungsunternehmen
Z.	Ziffer
z. T.	zum Teil

## KURZFASSUNG

Der Landesrechnungshof (LRH) hat eine Prüfung der Energiebuchhaltung im geförderten Wohnbau durchgeführt. Deren Zweck ist die Überwachung und der Vergleich des Energieverbrauchs, um Einsparungspotentiale zu erkennen und notwendige Maßnahmen einzuleiten. Eine explizite Verpflichtung lässt sich weder aus dem Kyoto-Protokoll noch aus den darauf basierenden Art. 15a B-VG Vereinbarungen zwischen Bund und Ländern ableiten.

Dennoch ist die Energiebuchhaltung im geförderten Geschosswohnbau seit 2006 in der Steiermark zwingend vorgesehen.

Die A15 hat gemeinsam mit dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger eine Online-Energiebuchhaltung eingerichtet. Die Auswahl des Datenbankbetreibers konnte vom LRH nicht nachvollzogen werden. Wäre die A15 selbst und nicht der Verband als Auftraggeber aufgetreten, dann hätte das BVerfG 2006 eingehalten werden müssen. Ein Projektmanagement wurde nicht betrieben.

Dem Verband wurde ein finanzieller Zuschuss in der Höhe von € 200.000,-- gewährt, obwohl dieser im zugrundeliegenden Förderansuchen lediglich um einen Betrag von € 103.000,-- angesucht hat. Die Erhöhung der Fördersumme zwischen dem Ansuchen und dem Regierungssitzungsantrag konnte nicht nachvollzogen werden. Fördervertrag wurde dem LRH keiner vorgelegt.

Für den Anteil von € 103.000,-- liegt eine verspätete, aber widmungsgemäße Verwendung für die Einführung einer Online-Energiebuchhaltung vor.

Der Differenzbetrag von € 97.000,-- wurde für eine PR-Kampagne zur Energieoptimierung verwendet.

Die Eindeutigkeit und Nachvollziehbarkeit der Förderakten war grundsätzlich gegeben. Ein einheitlicher Aktenaufbau lag jedoch nicht vor.

Die Online-Energiebuchhaltung des Datenbankbetreibers wird grundsätzlich als eine funktionelle und technisch angemessene Lösung angesehen. Der LRH musste feststellen, dass die Umsetzung der Energiebuchhaltung vier Jahre gedauert hat.

Auch wurde sie von den dazu verpflichteten Förderwerbern kaum angenommen.

Die Führung einer Energiebuchhaltung und somit die Einhaltung der Förderbedingungen wird seitens der A15 nicht überprüft. Ebenso wenig werden die Daten der Online-Energiebuchhaltung analysiert und ausgewertet.

Der beabsichtigte Zweck der Online-Energiebuchhaltung – Überwachung und Vergleich des Energieverbrauchs, um Einsparungspotentiale zu erkennen und notwendige Maßnahmen rasch einzuleiten – wurde verfehlt. Eine weitere finanzielle wie auch organisatorische Unterstützung durch die A15 wird vom LRH daher als nicht zweckmäßig angesehen.

# 1. PRÜFUNGSGEGENSTAND

Der Landesrechnungshof (im Folgenden als LRH bezeichnet) überprüfte die

## **Energiebuchhaltung im geförderten Wohnbau.**

Die Prüfung umfasste den Zeitraum vom 1. Jänner 2006 bis 30. Juni 2013. Zuständiger politischer Referent im gesamten Prüfzeitraum war Herr **Landesrat Johann Seitinger**.

### 1.1 Prüfungskompetenz und Prüfungsmaßstab

Die Prüfungszuständigkeit des LRH ist gemäß Art. 50 Abs. 1 Z. 1 Landes-Verfassungsgesetz 2010 (L-VG) gegeben.

Als Prüfungsmaßstäbe hat der LRH die ziffernmäßige Richtigkeit, die Übereinstimmung mit den bestehenden Rechtsvorschriften, die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit heranzuziehen (Art. 49 Abs. 1 L-VG).

Der LRH hat aus Anlass seiner Prüfungen Vorschläge für eine Beseitigung von Mängeln zu erstatten sowie Hinweise auf die Möglichkeit der Verminderung oder Vermeidung von Ausgaben und der Erhöhung oder Schaffung von Einnahmen zu geben (Art. 49 Abs. 3 L-VG).

Grundlage der Prüfung waren die Auskünfte und vorgelegten Unterlagen der geprüften Abteilung bzw. Fachabteilung sowie eigene Recherchen und Wahrnehmungen des LRH.

### 1.2 Stellungnahmen zum Prüfbericht

Die Stellungnahme des Herrn **Landesrates Johann Seitinger** ist in kursiver Schrift direkt in den jeweiligen Berichtsabschnitten eingearbeitet. Allfällige Repliken des LRH erfolgen nach der jeweils korrespondierenden Textstelle.

**Frau Landesfinanzreferentin Landesrätin Dr. Bettina Vollath** nahm den gegenständlichen Prüfbericht zur Kenntnis.

## 2. ALLGEMEINES

### 2.1 Einleitung

Von wenigen Ausnahmen abgesehen (z. B. eigene Kraft-Wärme-Kopplung, eigene Solarstrom- und/oder Warmwassererzeugung, eigene Trinkwasserversorgung) müssen Bauobjekte Energie und Trinkwasser zukaufen. Daher ergibt sich in der Regel in Jahresabständen eine Verbrauchsabrechnung über einen definierten Zeitraum für die verschiedenen Energieträger und Medien<sup>1</sup>.

Die Aufzeichnung und der Vergleich zumindest zweier oder mehrerer dieser Abrechnungszeiträume stellen an sich bereits eine Form der Energiebuchhaltung dar, aus der Bilanzierungen erstellt werden können.

**Es liegt zweifelsohne im Interesse der Gebäudeverwaltungen und der Wohnungsinhaber, diese Verbräuche niedrig zu halten, um Kosten zu sparen. In diesem Sinne wird die Führung einer Energiebuchhaltung vom LRH grundsätzlich als positiv angesehen.**

Je komplexer die haustechnischen Anlagen werden, desto mehr ergibt sich die Anforderung, die Anlagenkomponenten stärker zu überwachen. Die Grenzen der Überwachungs- und Vergleichszeiträume können bzw. müssen dabei bis zur Echtzeitbeobachtung verringert werden. Dies liegt im Interesse sowohl des Anlagenerbauers (Gewährleistung, Funktionalität, Reputation) als auch des Betreibers (Funktionalität, Kosten).

### 2.2 Prüfungsumfang bzw. -abgrenzung

Die gegenständliche Prüfung erstreckte sich auf die Umsetzung der rechtlichen Vorgaben in Bezug auf die Energiebuchhaltung bei geförderten Wohnbauten in der Steiermark. Dies einerseits durch die zuständige Abteilung der Landesverwaltung, andererseits durch die Bauträger und Hausverwaltungen, welche eine Energiebuchhaltung zu betreiben hätten. Weiters auf die bereitgestellte Datenbank, deren Anschaffung und Finanzierung, den laufenden Betrieb, die Wartung sowie die Einspeisung in diese und Analysen aus derselben.

---

<sup>1</sup> v. a. Trinkwasser.

## 2.3 Geprüfte Stelle

Die „Energiebuchhaltung im geförderten Wohnbau“ fällt in die Zuständigkeit der Fachabteilung „Energie und Wohnbau“ (im Folgenden als FAEW bezeichnet), die in die Abteilung 15 „Energie, Wohnbau, Technik“ (im Folgenden als A15 bezeichnet) eingegliedert ist.

Vor der letzten Organisationsreform des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, diese trat am 1. August 2012 in Kraft, wurden diese Agenden von der damaligen A15 „Wohnbauförderung“ wahrgenommen.

Die Bezeichnung „A15“ wird im Folgenden synonym für die geprüfte Stelle verwendet.

## 2.4 Begriffsbestimmungen

Der Begriff der **Energiebuchhaltung** wird in der ÖNORM M 7116 (Begriffe der Energiewirtschaft, Energiebuchhaltung und Energiebilanz) wie folgt definiert: *„Energiebuchhaltung ist die Erfassung des Energiebestandes und -flusses in einem System oder Prozess.“*

Ein wesentliches Ziel der Energiebuchhaltung ist die **Energiebilanz**. Darunter ist lt. vorangeführter ÖNORM *„die statistische Darstellung (Gegenüberstellung) jener Energiesummen, die innerhalb eines bestimmten Wirtschaftsraumes in einer bestimmten Zeitspanne umgesetzt (zugeführt und abgeführt) werden“* zu verstehen.

Für die Überprüfung des Energieeinsatzes steht grundsätzlich die gleichnamige ÖNORM M 7185 zur Verfügung, welche Formblätter für die Energiebuchhaltung enthält.

Der Begriff der Energiebuchhaltung wird in der von der A15 herausgegebenen Richtlinie „Die Ökologische Wohnbauförderung II“ mit Stand 1. April 2009 nachfolgend (und schärfer) definiert:

*„Energiebuchhaltung ist ein Instrument zur Überwachung und energetischen Betrachtung von Gebäuden, Objekten und Anlagen. Es werden damit Verbräuche erfasst, bewertet, überwacht, anschaulich dokumentiert und analysiert.“*

*Monitoring kann durch seine Analysen verborgene Einsparungspotentiale aufdecken, es sind Störfaktoren und Gebrechen erkennbar und man kann rechtzeitig Maßnahmen einleiten und realisieren.“*

Unter dem **geförderten Wohnbau** ist die mit Mitteln des Landes Steiermark subventionierte Errichtung von Geschosswohnbauten mit mindestens drei Wohneinheiten bzw. Wohnheimen zu verstehen.

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Das Land Steiermark fördert darüber hinaus die Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen und Wohnheimen, den Wohnungserwerb im Rahmen der Hausstandsgründung von Jungfamilien sowie die Errichtung von Eigenheimen. Auf Basis des VI. Hauptstückes des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 wird die Revitalisierung von Bauwerken gefördert.*

**Replik des Landesrechnungshofes:**

Die angeführten zusätzlichen Förderungen waren nicht Gegenstand dieser Prüfung. Die im Bericht dargestellten Begriffsbestimmungen beziehen sich nur auf das hier geprüfte Thema Energiebuchhaltung.

Der in weiterer Folge mehrfach angesprochene Begriff **Facility Management** kann im weiteren Sinne mit „umfassender Objektverwaltung“ umschrieben werden. Unter Facility Management versteht man auch „*einen ganzheitlichen, strategischen und lebenszyklusbezogenen Managementansatz, um Gebäude, ihre Systeme, Prozesse und Inhalte kontinuierlich bereitzustellen, funktionsfähig zu halten und an die wechselnden organisatorischen und marktgerechten Bedürfnisse anzupassen*“.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Quelle: LRH Tirol, Liegenschaftsverwaltung und Gebäudebewirtschaftung 06/2012.

### 3. NORMATIVE GRUNDLAGEN UND KOSTENFOLGEN

#### 3.1 Grundlagen: Kyoto-Protokoll und EU-Vorgaben

Das „Protokoll von Kyoto zum Rahmenübereinkommen der Vereinten Nationen über Klimaänderungen“ wurde von Österreich 2002 ratifiziert und trat mit 16. Feber 2005 in Kraft.

Die innerstaatliche Umsetzung des Kyoto-Protokolls geschah u. a. durch die „Vereinbarung gem. Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über gemeinsame Qualitätsstandards für die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohngebäuden zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“, die am 22. Jänner 2006 in Kraft trat und innerhalb eines Jahres von den Ländern umzusetzen war.

Mit dem Inkrafttreten der „Vereinbarung gem. Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ am 13. August 2009 wurde die zuvor genannte Art. 15a B-VG-Vereinbarung ersetzt.

Daraus sind aus der Präambel einige Gründe, diese bilden die Basis für die Umsetzung durch die Bundesländer, für den Vertrag zitiert:

- „- Bund und Länder haben sich 2002 auf eine gemeinsame „Strategie Österreichs zur Erreichung des Kyoto-Ziels“ (Klimastrategie 2008/2012) geeinigt. Diese wurde am 18. Juni 2002 durch den Ministerrat und am 16. Oktober 2002 durch die Landeshauptleutekonferenz angenommen.*
- Als eine der wesentlichen Umsetzungsmaßnahmen im Sektor Raumwärme wurde eine Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über gemeinsame Qualitätsstandards für die Wohnbauförderung mit dem Zweck der Reduktion von Treibhausgasemissionen geschlossen, welche am 22. Jänner 2006 in Kraft getreten ist (BGBl. II Nr. 19/2006).*
- Die Anpassung der Klimastrategie wurde seitens des Bundes am 21. März 2007 durch Beschluss des Ministerrates angenommen. Darin sind weiter führende Maßnahmen zur Erreichung des Kyoto-Ziels, insbesondere auch im Bereich der Emissionen aus Raumwärme, enthalten.*
- Im Rahmen der Verhandlungen für den Finanzausgleich für die Periode 2008 bis 2013 wurde zwischen Bund und Ländern vereinbart, dass die Vereinbarung BGBl. II Nr. 19/2006 weiterentwickelt werden soll, wobei diesbezügliche Verhandlungen bis Mitte 2008 abzuschließen sind und ein Inkrafttreten mit Anfang 2009 anzustreben ist.*
- Die Länder und der Bund verständigen sich daher auf weiterführende gemeinsame Qualitätsstandards für die Förderung der Errichtung und Sanierung von Gebäuden zum Zweck der Verringerung von Treibhausgasemissionen aus dem Bereich der Raumwärme, die über die Mindeststandards hinausgehen, welche in der Vereinbarung BGBl. II Nr. 19/2006, festgelegt wurden. Zur Unterstützung der Maßnahmen-*

setzungen wird die bisherige Vereinbarung um Vorgaben für die Weiterentwicklung der bautechnischen Standards, für den Einsatz erneuerbarer Energien, um unterstützende und begleitende Maßnahmen des Bundes sowie um energietechnische Vorgaben für von Bund und Ländern öffentlich genutzte Gebäude ergänzt. [...]

- Ein weiterer zentraler Aspekt ist die Schaffung von Anreizen und Maßnahmen auf dem Gebiet der Endenergieeffizienz. Der Raumwärmesektor ist dabei ein wesentlicher Bereich mit hohem Energieeffizienzpotential. Eine verbesserte Endenergieeffizienz wird nicht nur helfen die Abhängigkeit von Energieimporten zu verringern, sondern trägt auch zur Senkung des Primärenergieeinsatzes, zur Verringerung des Ausstoßes von Kohlendioxid und anderen Treibhausgasen bei [...].
- Die Vertragsparteien betonen, dass weitere Maßnahmensetzungen im Sinne der Klimastrategie in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der Gebietskörperschaften notwendig sind, um das Kyoto-Ziel Österreichs zu erreichen. [...] Im Zusammenhang mit dem Beschluss der Klimastrategie-Anpassung 2007 stellt die Bundesregierung zusätzliche Mittel für den Klimaschutz bereit, [...]
- Neben den sozialen Aufgaben der Wohnbauförderung ist die Umsetzung von Umweltmaßnahmen, insbesondere die Fokussierung auf Klimaschutz im Neubau und in der Sanierung, eine wesentliche Aufgabe. Um dieser Aufgabe künftig in verstärktem Ausmaß im Sinne dieser Vereinbarung gerecht werden zu können, ist es von wesentlicher Bedeutung, dass die Vertragsparteien adäquate Mittel für Zwecke der Wohnbauförderung sicherstellen, wobei der Sanierung eine besondere Bedeutung zukommt...“

Art. 16 der Vereinbarung gem. Art.15a B-VG normiert die Berichtslegung wie folgt:

„(1) Die Vertragsparteien teilen einander spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten dieser Vereinbarung sowie in weiterer Folge entsprechend den Anpassungen die Maßnahmen mit, welche im Sinne dieser Vereinbarung getroffen wurden.

(2) Die Wirkungen der Maßnahmen im Bereich der Gebäude werden bis 31. Mai eines jeden Jahres für das jeweils vorangegangene Jahr – erstmals am 31. Mai 2010 für das Jahr 2009 – von den Vertragsparteien evaluiert und in Berichten veröffentlicht. Für den Bereich der öffentlichen Gebäude im Sinne des Art. 2 Abs. 1 Z 3 werden diese Daten jeweils für das vorvorangegangene Jahr vorgelegt, erstmals am 31. Mai 2011 für das Berichtsjahr 2009. In den Berichten ist insbesondere darzulegen,

1. in welchem Ausmaß sich der durchschnittliche Heizwärmebedarf sowie die davon abgeleiteten Treibhausgas-Emissionen im geförderten Neubau gegenüber einem Referenzszenario verringert haben;
2. in welcher Form dem Ziel des Art. 1 Abs. 2 entsprochen wird, insbesondere durch Darstellung diesbezüglicher finanzieller Kennzahlen, wobei eine Vergleichbarkeit der im jeweiligen Berichtsjahr zugesagten Förderungen für Wohnungsneubau und Wohnhaussanierung sichergestellt wird;
3. in welchem Ausmaß durch die Sanierungsförderung der Heizwärmebedarf sowie die davon abgeleiteten Treibhausgas-Emissionen im Gebäudebestand verringert werden konnten;
4. die Aufteilung der geförderten Heizsysteme im Neubau und der Sanierung und die hierdurch realisierten Treibhausgasemissionsreduktionen;
5. in welchem Maß Heizwärmebedarf und Treibhausgasemissionen bei öffentlichen Gebäuden der Vertragsparteien gegenüber einem Referenzszenario verringert werden konnten (Neubau und Sanierung);
6. welche sonstigen Maßnahmen im Sinne des 9. Erwägungsgrundes der Präambel und des Art. 15 gesetzt wurden.

*(3) Eine Standardisierung der Berichtsanforderungen einschließlich der Festlegung von Referenzwerten erfolgt im Wege des als Bund-Länder-Koordinationsgremium eingerichteten „Kyoto-Forums“, wobei das Ziel in einer zusammengefassten, verständlichen und überschaubaren Fassung mit gut vergleichbaren Ergebnissen liegt.“*

Das Kyoto-Protokoll, die Klimastrategie Österreichs 2008/2012 und die angeführten Vereinbarungen nach Art. 15a B-VG fanden im Landesrecht Berücksichtigung: Die „Vereinbarung nach Art. 15a B-VG über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen“ führte 2009 zur Novellierung der Durchführungsverordnung (im Folgenden als DVO bezeichnet) zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 (im Folgenden als Stmk. WFG 1993 bezeichnet) und in weiterer Folge zu einer Anpassung der „Richtlinien zur ökologischen Wohnbauförderung“ durch die A15.

**Eine explizite Verpflichtung zur Einführung einer Energiebuchhaltung bzw. eine Berichtspflicht von Daten aus einer Energiebuchhaltung durch das Land Steiermark an den Bund lässt sich weder aus dem Kyoto-Protokoll noch aus den darauf basierenden Art. 15a B-VG Vereinbarungen zwischen Bund und Ländern ableiten.**

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Hiezu darf bekannt gegeben werden, dass weder eine gesetzliche Verpflichtung seitens der EU noch des Bundes besteht. Die „Energiebuchhaltung“ wurde vom Land Steiermark als freiwillige Leistung eingeführt, um einerseits die Klimaschutzziele zu unterstützen, andererseits mit einem finanziellen Beitrag die Kosten für die BewohnerInnen künftig so niedrig als möglich zu halten. Überdies wird die Energiebuchhaltung als ein zukunftsweisendes Pilotprojekt gesehen, welches eines der ersten Projekte dieser Art österreichweit war. Sie wurde daher auch zum Großteil aus Wohnbauforschungsmitteln finanziell unterstützt. Die restlichen Kosten wie z.B. Personalkosten und Kosten des Sachaufwandes wurden vom Dachverband übernommen.*

## 3.2 Rechtliche Umsetzung durch das Land Steiermark

Bereits in den Jahren ab 2002 setzte das Land Steiermark eine Reihe von Maßnahmen im Bereich der Wohnbauförderung entsprechend der mit dem Bund vereinbarten Klimastrategien zur Erreichung des Kyoto-Ziels.

Die Einführung der Energiebuchhaltung war eine dieser Maßnahmen im Sinne einer „Ökologischen Wohnbauförderung Neu“, die insbesondere vom Landesenergiebeauftragten vorgeschlagen wurde. Diese lässt sich aus den vorgenannten Staatsverträgen nicht explizit ableiten.

### **Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Wie der Landesrechnungshof korrekter Weise feststellt, setzte das Land Steiermark bereits in den Jahren ab 2002 eine Reihe von Maßnahmen im Bereich der Wohnbauförderung entsprechend der mit dem Bund vereinbarten Klimastrategien zur Erreichung des Kyoto-Ziels. Die Einführung der Energiebuchhaltung war eine dieser Maßnahmen im Sinne einer „Ökologischen Wohnbauförderung Neu“, die insbesondere vom Landesenergiebeauftragten vorgeschlagen wurde, wobei sich diese aus den „Kyoto – Staatsverträgen“ nicht explizit ableiten lässt.*

Die ökologische Wohnbauförderung ist im Stmk. WFG 1993 iVm der zugehörigen DVO geregelt.

**Grundlage zur Einführung der** sogenannten **Energiebuchhaltung** ist die mit LGBl. Nr. 68/2006 erlassene und am **30. Mai 2006** in Kraft getretene Novelle zur DVO zum Stmk. WFG 1993. Die DVO lautet in § 4 Abs. 3:

*“Die Förderung der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und von Wohnheimen darf nur erfolgen und die Zustimmung zur Errichtung von Eigentumswohnungen (§ 22 des Stmk. WFG 1993) darf nur erteilt werden, wenn sich der Förderwerber verpflichtet,*

*1. während der gesamten Förderungslaufzeit eine Energiebuchhaltung zu führen, aus der der tatsächliche Energieverbrauch hervorgeht (diese Bestimmung gilt ab sechs geförderten Wohneinheiten).*

*2. nach der ersten Heizperiode im Anlassfall<sup>3</sup> das geförderte Objekt einer thermographischen Prüfung zu unterziehen.*

*Holzbauten und Passivhäuser sind darüber hinaus einem einmaligen Luftdichtigkeitsnachweis zu unterziehen.“*

---

<sup>3</sup> Anlassfall ist ein starkes Abweichen des tatsächlichen Gebäude-Energiebedarfes (Ist-Werte) nach oben im Vergleich zum berechneten Soll-Wert.

Eine geringfügige Veränderung erfuhren die Bestimmungen zur Energiebuchhaltung durch die DVO-Novelle mit LGBl. Nr. 34/2009 per **1. April 2009**. Damit wurde § 4 Abs. 3 Z. 1 dahingehend abgeändert, dass die Verpflichtung zur Energiebuchhaltung erst *ab zehn Wohneinheiten* eintritt.

Anlass und Zweck der Novelle der DVO zum Stmk. WFG 1993 *war das Inkrafttreten der vorerwähnten Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG mit Wirksamkeit vom 22.01.2006 über gemeinsame Qualitätsstandards für die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohngebäuden zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen bzw. die Umsetzung dieser Vereinbarung auf Landesebene.*<sup>4</sup>

Hinsichtlich der Energiebuchhaltung erklären die Erläuterungen, dass *„eine Energiebuchhaltung eine Anforderung ist, aus der hervorgeht, dass die Heizanlage tatsächlich funktioniert und optimal eingestellt ist. Daraus würde sich auch eine Evaluierung der Energiekennzahl ergeben. Hinsichtlich erweiterter Prüfungen [...] und Thermographie wird darauf hin verwiesen, dass diese nur im Anlassfall durchzuführen sind.“*

Die im Internet veröffentlichten Unterlagen<sup>5</sup> stellen klar, dass eine Energiebuchhaltung für Wohnbauvorhaben ab zehn Wohneinheiten zu erfolgen hat. Nähere Ausführungen dazu sind dem Kapitel 6.2 „Informationen über Energiebuchhaltung an Förderwerber auf der Homepage der A15“ zu entnehmen.

Die entsprechende Bestimmung der DVO zum Stmk. WFG 1993 spricht ausdrücklich von *„Wohnungen und von Wohnheimen [...] und Eigentumswohnungen (§ 22 des Stmk. WFG 1993)“*. Damit sind nicht nur die Wohnbauvorhaben von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen und Gemeinden umfasst, sondern auch Wohnbauschekvorhaben gewerblicher Bauträger.

Weiters sieht die entsprechende Bestimmung der DVO vor, dass die Verpflichtung zur Führung einer Energiebuchhaltung für die gesamte Förderungslaufzeit besteht. Diese liegt derzeit bei rd. 38 bis maximal 50 Jahren.

Daraus ergibt sich die Frage, welchen Sinn es macht, eine Energiebuchhaltung nach Ende der Förderungslaufzeit zu beenden. Gehört doch die Energiebuchhaltung und somit das Monitoring der verschiedenen Energieträger und Medien in einem Gebäude an sich zur Gebäudeverwaltung bzw. zum Facility Management eines Objektes auf die gesamte Bestands- bzw. Nutzungsdauer.

---

<sup>4</sup> Quelle: Erläuterungen zum LGBl. Nr. 68/2006.

<sup>5</sup> <http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/ziel/74836184/DE/> (16. August 2013).

**Eine Beendigung der Energiebuchhaltung zum Ende der Förderlaufzeit wäre praxisfremd bzw. im Widerspruch zum Zweck der Regelung. Seitens des LRH wird empfohlen, die Energiebuchhaltung über die gesamte Nutzungs- bzw. Bestandsdauer des Objektes zu betreiben.**

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Es mag durchaus sinnvoll sein, die Energiebuchhaltung über die gesamte Nutzungs- bzw. Bestandsdauer des Objektes zu betreiben. Auflagen der Wohnbauförderung gelten allerdings grundsätzlich nur für geförderte Objekte. Als geförderte Wohnung gilt eine Wohnung, für die rückzahlbare Förderungen noch nicht vollständig zurückbezahlt sind (§ 2 Z 3 Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993).*

**Die Energiebuchhaltung fußt auf § 4 Abs. 3 Z. 1 der DVO zum Stmk. WFG 1993 und wird indirekt aus den Verpflichtungen des Bundes zur Reduktion des Ausstoßes von Treibhausgasen entsprechend des Kyoto-Protokolls abgeleitet. Sie umfasst nur geförderte Wohnbauten und Wohnheime ab 6 bzw. 10 Wohneinheiten. Nähere Spezifikationen sind nicht vorhanden.**

### **3.3 Kostenfolgen**

Hinsichtlich der Kosten der Novellierung verweisen die Materialien zur DVO darauf, *„dass es zu Mehrkosten kommen wird [...] Die durch die Novelle bedingten Mehrkosten sind auf jeden Fall mit Wohnbauförderungsmitteln abzudecken“.*

Es gibt bereits seit 1999 eine grundsätzliche Vorgabe des Bundesministeriums für Finanzen<sup>6</sup> hinsichtlich der finanziellen und anderer Folgen von Rechtsvorschriften. Diese spricht nicht nur von „Entstehungs-, Vollzugs- und Nominalausgaben/-kosten“, sondern auch von der Ermittlung der „Folgeausgaben, Folgekosten und -einnahmen“ im Zuge der Vorbereitung von Normerzeugung.

Das sogenannte „Legistische Handbuch des Landes Steiermark“ (LegHB) stellt in ähnlicher Weise bereits in den „Checklisten zur Vorbereitung“ einer Norm die Frage der Kosten bzw. das Verhältnis von Kosten und Nutzen eindeutig in den Raum.

Wie dem Bericht noch genauer zu entnehmen sein wird, waren bzw. sind die Kostenfolgen beträchtlich. Folgende Maßnahmen waren insbesondere zu treffen:

---

<sup>6</sup> Verordnung des Bundesministers für Finanzen betreffend Richtlinien für die Ermittlung und Darstellung der finanziellen Auswirkungen neuer rechtsetzender Maßnahmen, BGBl. II Nr. 50/1999 idgF.

- Errichtung und Förderung einer übergeordneten Datenbank
- Einspeisung der relevanten Messdaten in dieselbe durch die Bauvereinigungen bzw. Hausverwaltungen
- Voraussetzung dafür waren die Installation spezieller Zähler (Errichtungskosten), Abschluss eines Vertrages zwischen Bauvereinigung bzw. Hausverwaltung und Datenbankbetreiber sowie laufende Aufwendungen für Messungen, Datenübertragungen, Wartungen etc. (Betriebskosten)
- Betreuung der Datenbank und Auswertung bzw. Evaluierung durch einen Bediensteten der Landesverwaltung

Diese Kostenfolgen sind zumindest für die Laufzeit der Förderung relevant.

**Der LRH stellt fest:**

- **Eine Spezifizierung der Kostenbelastung für die Adressaten und Betroffenen geht aus den Erläuterungen zur Verordnung nicht hervor.**
- **Der grundsätzlichen Verpflichtung zu einer Information über die Kosten bereits in der Planungsphase einer Norm wurde nicht ausreichend nachgekommen.**

**Der LRH gesteht zu, dass es grundsätzlich schwierig sein kann, die Kostenbelastung einer Normsetzung im Vorfeld abzuschätzen.**

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Verordnung waren die nähere Ausgestaltung, insbesondere die technischen Details und Lösungsansätze, seriös noch nicht abschätzbar. Daher war auch eine konkretere Beurteilung der Kostenfolgen noch nicht möglich. Im Rahmen eines Aktenvermerkes des Verfassungsdienstes vom 29.03.2006 wurde vom Verfassungsdienst auch festgehalten: „Die do. Abteilung hat für den vorliegenden Entwurf dankenswerterweise die Vorgaben des Legistischen Handbuchs berücksichtigt“.*

## 4. ONLINE-ENERGIEBUCHHALTUNG – PROJEKT „ENERGIEBUCHHALTUNG GESCHOSSWOHNBAU STEIERMARK“

### 4.1 Ursprünge der Online-Energiebuchhaltung

Die Novelle zur DVO des Stmk. WFG 1993, welche eine Energiebuchhaltung für geförderte Wohnbauvorhaben mit mehr als sechs Wohneinheiten vorschreibt, ist mit 30. Mai 2006 in Kraft getreten.

Der normative Hintergrund dieser Regelung (Kyoto-Protokoll und Art.15a B-VG Vereinbarungen) wurde bereits im Kapitel 3. „Normative Grundlagen und Kostenfolgen“ erläutert.

Die Form, in welcher der Förderwerber eine Energiebuchhaltung zu betreiben hat, wurde nicht näher definiert.

**Der LRH weist darauf hin, dass somit Form und Inhalt einer Energiebuchhaltung dem Förderwerber offen gelassen wurde.** Diesen Mangel hat die A15 im Rahmen der Ergänzung ihrer Förderbedingungen um das Kriterium der Energiebuchhaltung nicht behoben.

Am 31. Juli 2006 fand in der A15 die erste Besprechung statt, welche das Vorhaben der Einführung einer Online-Energiebuchhaltung zum Gegenstand hatte. Ziel war, die Anforderungen an eine Online-Energiebuchhaltung in einem sogenannten „Pflichtenheft“ zu definieren. Bereits bei dieser ersten Unterredung waren Vertreter der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen involviert.

#### **Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Seitens der Fachabteilung Energie und Wohnbau wird darauf hingewiesen, dass es selbstverständlich schon vor der Beschlussfassung der Verordnungsnovelle (15.05.2006) Gespräche über die zukünftige Energiebuchhaltung gegeben hat. Diese Gespräche wurden vom Leiter der damaligen Wohnbauförderungsabteilung mit Vertretern der gemeinnützigen Bauträger sowie dem Landesenergiebeauftragten geführt.*

## 4.2 Projektbeschreibung „Online-Energiebuchhaltung“

Eine **erste Fassung** dieses „Pflichtenheftes“ wurde im Zeitraum **August 2006 bis Feber 2007** erarbeitet. Im **Mai 2007** präsentierte der Datenbankbetreiber der A15 einen ersten **Umsetzungsvorschlag**.

Die im Vorfeld von Vertretern der A15, des Datenbankbetreibers und der am Projekt beteiligten gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen erarbeitete Projektbeschreibung war darin enthalten:

*„Energiebuchhaltung ist ein Instrument zur Überwachung und energetischen Betrachtung in Gebäuden, Objekten und Anlagen. Es werden damit Verbräuche erfasst, bewertet, überwacht, anschaulich dokumentiert und analysiert.*

*Über eine Internetplattform soll den Wohnbauträgern und der Wohnbauabteilung des Landes Steiermark (A15) die Möglichkeit geschaffen werden, den Energieverbrauch der einzelnen Geschoßwohnbauten zu überwachen und untereinander zu vergleichen. In weiterer Folge könnten so Einsparungspotentiale und Umsetzungserfolge an Energie, Kosten und Emissionen rasch erkannt, sowie notwendige Maßnahmen eingeleitet werden.*

*Die vom Datenbankbetreiber angebotene Lösung erfüllt das erstellte Pflichtenheft bestmöglich und bietet zusätzlich zu den darin geforderten ‘Muss-Kriterien’ noch eine Vielzahl weiterer Möglichkeiten, welche größtenteils kostenlos mitgenutzt werden können.*

*Diese ist eine web-basierte Monitoring und Controlling Lösung und stellt nach dem Multi-Utility-Ansatz eine umfassende Plattform für die Aufzeichnung und Auswertung von Energie- bzw. Ressourcenverbräuchen dar. Die Auswertung erfolgt in Form von standardisierten aussagekräftigen Berichten; wobei einige davon speziell für die Erfüllung des Pflichtenheftes entwickelt werden. Diese Berichte können über eine passwortgeschützte Homepage sicher, jederzeit und überall abgefragt werden. Die Verbrauchsdaten der einzelnen Zähler können dezentral über jeden PC mit Internetanschluss eingegeben oder zentral und automatisiert eingepflegt werden. Der Zugriff auf die Software und die Daten ist durch unterschiedliche, benutzerspezifische Zugriffsrechte (Login und Passwort) geregelt.*

*Durch eine Zuzahlung in der Höhe von 103.000,- € werden sowohl die Kosten für die erforderliche Anpassungen getragen, als auch eine Reduktion der laufenden Betriebskosten sichergestellt.*

*In der Startphase des Projektes (ersten 4000 Zählerjahre) reduzieren sich die laufenden jährlichen Kosten von 16,50 €/Zähler auf 5,- €/Zähler. Dies entspricht einer Ersparnis für die Wohnbauträger und damit für den einzelnen Gebäudenutzer von 69,7 %.*

*Nach Ablauf dieser Startphase wäre ursprünglich vom Datenbankbetreiber eine Staffelung vorgesehen, wobei die laufenden jährlichen Kosten bis zu 12,- €/Zähler betragen würden. Die Zuzahlung verhindert die geplante Staffelung, welche einer Ungleichbehandlung der einzelnen Wohnbauprojekte und Nutzer bedeuten würde. Die laufenden jährlichen Kosten bleiben somit auf unverändert niedrigem Niveau von 5,- €/Zähler. Es ergibt sich also auch in dieser Projektphase noch eine Ersparnis für die Wohnbauträger in der Höhe bis zu 58,3 %.“*

### 4.3 Auswahl des Datenbankbetreibers

Im Hinblick auf die Auswahl des Datenbankbetreibers als Projektpartner für die Umsetzung der Energiebuchhaltung auf einer Online-Plattform gibt die A15 an, dass die Entscheidung auf die damalige Fachabteilung 1B – Informationstechnik (im Folgenden als FA1B bezeichnet) zurückgehe.

Die IT-seitige Betreuung der A15 erfolgte laut der Abteilung 1 – „Organisation und Informationstechnik“ (im Folgenden als A1 bezeichnet) zu diesem Zeitpunkt durch die damalige FA1B in Form einer Dienststellenbetreuung. Hierbei habe die FA1B bei der Selektion eines Partners für die Einführung der Online-Energiebuchhaltung in beratender Funktion mitgewirkt. Der zuständige Mitarbeiter wurde in seiner Funktion als Dienststellenbetreuer zu diversen Besprechungen eingeladen und hatte dabei auf eine für das IT-System des Landes verträgliche und IT-technisch sinnvolle Lösung hinzuwirken. Ziel war, in Abstimmung mit den verschiedenen Wohnbauträgern eine für alle Partner zufriedenstellende Lösung für die Führung der Energiebuchhaltung zu finden. Darüber hinaus gibt die A1 an, dass der zuständige Mitarbeiter in die Zuschlagsentscheidung nicht eingebunden war. Dieser befindet sich nunmehr im Ruhestand. Schriftliche Unterlagen liegen in der A1 dazu keine auf.

**Die Auswahl des Datenbankbetreibers zum Projektpartner für die Umsetzung der Online-Energiebuchhaltung konnte vom LRH nicht nachvollzogen werden. Seitens der beteiligten Abteilungen liegen widersprüchliche Angaben vor. Außerdem konnten dem LRH über den Auswahlvorgang keine schriftlichen Unterlagen vorgelegt werden.**

Dem ersten Umsetzungsvorschlag des Datenbankbetreibers im Mai 2007 folgten eine Kostenschätzung am 4. Juli 2007 sowie die Angebote vom 16. Oktober 2007 und 20. November 2007. Letzteres lautete auf den Kunden „Österreichischer Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen, Landesgruppe Steiermark“ (im Folgenden als „Verband“ bezeichnet).

**Nähere Details zur Auftragsvergabe, vor allem wer den Auftrag wann und in welcher Form erteilt hat, konnten dem LRH nicht mitgeteilt werden.**

Der „Auftragsvergabe“ am nächsten kommt der Abschluss des Rahmenvertrages zwischen dem Verband und dem Datenbankbetreiber am 21. September 2009.

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Die Erarbeitung des „Pflichtenheftes“ für die Energiebuchhaltung erfolgte gemeinsam mit der A1 – Organisations- und Informationstechnik und der A15. Die Auswahl des Datenbankbetreibers erfolgte nicht durch die A15.*

**Replik des Landesrechnungshofes:**

Der LRH bleibt bei seiner Feststellung, dass die Auswahl des Datenbankbetreibers mangels vorliegender Unterlagen nicht nachvollzogen werden konnte.

#### 4.4 Vergaberechtliche Relevanz

Das Bundesvergabegesetz 2006 (im Folgenden als BVergG 2006 bezeichnet) regelt insbesondere die Verfahren zur Beschaffung von Leistungen im öffentlichen Bereich (Ausschreibung, Angebotserstellung, Zuschlag und Rechtsschutz).

Es stellt sich die Frage, inwieweit die Einrichtung der Online-Energiebuchhaltung von vergaberechtlicher Relevanz war:

Gemäß § 2 Z. 8 BVergG 2006 ist Auftraggeber jeder Rechtsträger, der vertraglich an einen Auftragnehmer einen Auftrag zur Erbringung von Leistungen gegen Entgelt erteilt oder zu erteilen beabsichtigt. Als öffentliche Auftraggeber im Sinne des § 3 Abs. 1 leg. cit. gelten u. a. auch die Länder. Auf diese sind die vergaberechtlichen Bestimmungen (persönlicher Anwendungsbereich) anzuwenden.

Das Amt der Steiermärkischen Landesregierung und somit auch die A15 sind grundsätzlich als öffentliche Auftraggeber im Sinne der vergaberechtlichen Bestimmungen zu klassifizieren.

Die Einrichtung der Online-Energiebuchhaltung ist als Dienstleistungsauftrag im Sinne des § 6 BVergG 2006 (darunter sind entgeltliche Aufträge zu verstehen, die keine Bau- und Lieferaufträge sind) einzustufen. Der Auftragswert betrug € 103.000,--. Für einen öffentlichen Auftraggeber wäre eine sachliche Anwendbarkeit des BVergG 2006 vorgelegen.

Festzuhalten ist, dass

- das Vorhaben der Einrichtung einer Online-Energiebuchhaltung im Juli 2006 durch die A15 initiiert wurde;
- die Auswahl des Datenbankbetreibers nach Angaben der A15 durch die FA1B bzw. nach Angaben der FA1B durch die A15 erfolgt ist;
- die Federführung bei der Erarbeitung der Projektbeschreibung bzw. des Pflichtenheftes bei der A15 geblieben ist;
- die Kostenschätzung bzw. die Abstimmung der Angebote ebenfalls über die A15 gelaufen sind;
- die A15 dem Verband eine Förderung zur Abdeckung des angebotenen Leistungspaketes gewährt hat.

**Im Lichte dieser Feststellungen ist zu folgern, dass die A15 in diesem Beschaffungsvorgang eine auftraggeberähnliche Rolle eingenommen hat.**

Für den gegenständlichen Beschaffungsvorgang liegt jedoch keine vertragliche Vereinbarung zwischen der A15 und dem Datenbankbetreiber vor, diese wurde letztlich zwischen dem Verband und dem Datenbankbetreiber abgeschlossen.

Wie u. a. in Kapitel 4.10 noch näher ausgeführt wird, hätte nach Ansicht des LRH die Trägerschaft der Online-Energiebuchhaltung bei der A15 angesiedelt werden sollen.

**Wäre die A15 als Auftraggeber aufgetreten, dann hätte das BVergG 2006 eingehalten werden und eine Ausschreibung erfolgen müssen.**

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Faktum ist, dass die A15 nicht als Auftraggeber aufgetreten ist. Wäre sie als Auftraggeber aufgetreten, so wären die Bestimmungen des BVergG 2006 eingehalten worden.*

## 4.5 Projektmanagement

Die Einrichtung der Online-Energiebuchhaltung wurde im Juli 2006 initiiert. Zu diesem Zeitpunkt war das „Projektmanagement-Handbuch der steirischen Landesverwaltung“ zum Stand November 2003 in der Version 2.0 in Kraft.

Projektmanagement wird darin als wichtige Arbeitsmethode in der steirischen Landesverwaltung angesehen. Für die Beurteilung, ob eine Aufgabenstellung in Form der Projektarbeit zu erledigen ist, wurden eine Reihe von Kriterien definiert:

- schriftlicher Projektauftrag
- zeitlich befristetes Vorhaben mit gewisser Einmaligkeit
- Komplexität
- umfangreicher Planungsaufwand
- Potential an Schwierigkeiten und Risiken
- Konfliktwahrscheinlichkeit
- Veränderung von Strukturen und Prozessen

Je mehr dieser Kriterien zutreffen, desto eher wurde die Anwendung des Projektmanagements empfohlen.

Dem LRH liegen weder eine Projektvereinbarung noch andere Dokumentationen vor, welche auf eine Projekt- oder projektähnliche Abwicklung der Einrichtung der Online-Energiebuchhaltung hinweisen.

**Der LRH stellt fest, dass dieses Vorhaben den in der steirischen Landesverwaltung damals gültigen Kriterien eines Projektes weitgehend entsprochen hat. Seitens der A15 wurde jedoch kein Projektmanagement betrieben.**

Zweck des Projektmanagements wäre es, die erforderlichen Aktivitäten so zu planen, zu organisieren und zu kontrollieren, dass das Projekt trotz aller Risiken so erfolgreich wie möglich abgeschlossen werden kann.

Mangels geeigneter im Vorfeld definierter Kriterien kann zwar keine Aussage über den „Projekterfolg“ der Online-Energiebuchhaltung getätigt werden; die hier im Bericht getroffenen Feststellungen über Abwicklung und Nutzen sprechen jedoch für sich.

**Der LRH empfiehlt, künftig auf die Notwendigkeit der Anwendung der vorhandenen Projektmanagement-Instrumente zu achten.**

## 4.6 Zuschuss durch das Land Steiermark

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2007 beantragte der Verband bei der A15 eine Subvention in der Höhe von € 103.000,-- für die Einrichtung der „Energiebuchhaltung via WEB“.

Im Förderansuchen berief sich der Verband auf die vorangegangenen Gespräche mit Vertretern des Landes und des Datenbankbetreibers sowie auf das letzte Angebot vom 20. November 2007.

Der von der A15 eingebrachte Regierungssitzungsantrag, welcher von der Steiermärkischen Landesregierung in ihrer Sitzung vom 17. Dezember 2007 beschlossen wurde, lautete wie folgt:

*„Dem Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Landesgruppe Steiermark, Schillerplatz 4, 8010 Graz, wird für die Umsetzung des Projektes „Energiebuchhaltung via WEB“ sowie für Bildungsmaßnahmen, wie z. B. Schulungen, Fachinformationen, Seminare etc. ein finanzieller Zuschuss in der Höhe von € 200.000,-- gewährt.“*

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2007 wurde die Geschäftsführung des Verbandes über den einstimmigen Landesregierungsbeschluss informiert. Die Überweisung durch die Landesbuchhaltung folgte am 28. Dezember 2007.

Daraus resultieren nun die folgenden Feststellungen:

**Auf Antrag der A15 wurde dem Verband ein finanzieller Zuschuss in der Höhe von € 200.000,-- gewährt, obwohl dieser im zugrundeliegenden Förderansuchen lediglich um einen Betrag von € 103.000,-- angesucht hat.**

Der damalige Leiter der A15 erklärte diesen Schritt damit, dass ihm aus den Vorgesprächen mit dem Verband ein zusätzlicher finanzieller Bedarf für „Schulungen und Nebenkosten“ bekannt und dafür notwendige Mittel kurz vor Jahresende noch vorhanden waren. In der Folge erhöhte er den Regierungssitzungsantrag auf € 200.000,--.

Dieser Erklärung zufolge war die Differenz von € 97.000,-- für Schulungen, Fachinformationen, Seminare etc. nur für die geschlossene Benutzergruppe der Online-Energiebuchhaltungsanwender gedacht.

Die Geschäftsführer des Verbandes gaben hingegen an, dass in Absprache mit dem zuständigen Regierungsbüro die € 97.000,-- als Marketingbudget – insbesondere für Werbeauftritte bzw. Presseartikel für die Energieoptimierung und Ökologisierung einzusetzen wären. Dazu wurden zwei Aktenvermerke datiert mit 11. Feber 2008 und 17. März 2008 vorgelegt.

Aus der Datierung der Aktenvermerke (11. Feber 2008 und 17. März 2008) geht hervor, dass diese erst nach der Ausschüttung des Zuschusses (28. Dezember 2007) angefertigt worden sind.

Der Förderakt enthält das Angebot des Datenbankbetreibers, den zugehörigen E-Mail-Verkehr, das Förderansuchen und den Regierungssitzungsantrag. **Die Erhöhung der Fördersumme auf € 200.000,- zwischen dem Ansuchen und dem Regierungssitzungsantrag ist nicht begründet und kann aus dem Förderakt nicht nachvollzogen werden.**

**Ebenso konnte dem LRH kein Fördervertrag vorgelegt werden, in welchem allfällige Förderbedingungen zwischen Förderungsgeber und Förderwerber vereinbart worden sind.**

#### **Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Die Förderungsgenehmigung erfolgte mit Regierungssitzungsbeschluss vom 17.12.2007. Die Rahmenrichtlinien über die Gewährung von Förderungen über das Land Steiermark, welche u.a. einen Förderungsvertrag sowie weitere Förderungsbedingungen verpflichtend vorsieht, traten erst am 01.01.2008 in Kraft.*

#### **Replik des Landesrechnungshofes:**

Der LRH stellt fest, dass es seit Jahrzehnten ursächliche Aufgabe der A15 ist, Förderungen bzw. Förderungsverträge auszuarbeiten und abzuschließen. Dementsprechend hätte das notwendige Prozedere bekannt sein müssen.

**Über die Verwendung der € 200.000,- wurden seitens der A15 im Prüfzeitraum keine Verwendungsnachweise eingeholt.** Erst für die Recherchen des LRH und nach Aufforderung durch denselben wurden diese von der A15 mit E-Mail vom 12. Juli 2013 angefordert.

Für die „Energiebuchhaltung via WEB“ wurden sodann zwei Belege des Datenbankbetreibers aus 2010 und 2011 in der Höhe von insgesamt € 103.000,- vorgelegt. Diese entsprechen dem Regierungssitzungsantrag; **für diesen Anteil liegt daher eine verspätete, aber widmungsgemäße Verwendung vor.**

Hinsichtlich dieser zeitlichen Abfolge wird auf die folgende tabellarische Darstellung verwiesen:

Datum	Ereignis
28.12.2007	Ausschüttung eines Zuschusses von € 200.000,-- für die „Energiebuchhaltung via WEB“ an den Verband
21.09.2009	Abschluss des Rahmenvertrages zwischen dem Datenbankbetreiber und dem Verband über die „Energiebuchhaltung via WEB“
22.04.2010	Rechnungslegung von € 50.000,-- für die „Energiebuchhaltung via WEB“ durch den Datenbankbetreiber an den Verband
22.12.2011	Rechnungslegung von € 53.000,-- für die „Energiebuchhaltung via WEB“ durch den Datenbankbetreiber an den Verband

**Tabelle 1:** Chronologie Zuschuss

**Die Rechnungslegung für die „Energiebuchhaltung via WEB“ vom Datenbankbetreiber an den Verband ist in zwei Teilen knapp 2 ½ bzw. 4 Jahre nach der Ausschüttung des dafür vorgesehenen Zuschusses erfolgt.**

**Diese zeitliche Diskrepanz ist für den LRH nicht nachvollziehbar. Dem Land Steiermark ist dadurch ein vorzeitiger Mittelabfluss entstanden.**

#### **Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Da es aus buchhalterischen Gründen nicht möglich war eine weitere Gebührstellung zu erwirken, musste der mit Regierungssitzungsbeschluss vom 17.12.2007 genehmigte Förderungsbeitrag noch im Jahr 2007 ausbezahlt werden. Eine Bedeckung in den Folgejahren wäre nicht möglich gewesen.*

#### **Replik des Landesrechnungshofes:**

Eine vorzeitige Auszahlung der Fördermittel entspricht – unabhängig von der Begründung im Einzelfall – niemals dem Gesichtspunkt der sparsamen Mittelverwendung.

Für die verbleibende Differenz von € 97.000,-- des ausgeschütteten Zuschusses hat der Verband Belege einer PR-Agentur für die Kampagne „Haus sanieren statt frieren“ mit einer Gesamtsumme von € 98.938,-- vorgelegt:

In den Jahren 2007 bis 2009 hat die A15 eine Reihe von Initiativen gesetzt, um die steirische Bevölkerung über die Neuerungen in der Wohnbauförderung, das Energiesparen und Sanieren zu informieren: „Minus 70 %“, „Steirische Haus-Sanierungs-Ratgeber“, „Jetzt sanieren und profitieren“, „Umsetzung des Kyoto Staatsvertrages II – Wohnbau“.

2007 startete das für den Wohnbau zuständige Ressort in Zusammenarbeit mit der Wohnbauabteilung die Aktion „Minus 70 %“. Unter dem Motto „Haus sanieren statt frieren“ wurde der „Steirische Haus-Sanierungs-Ratgeber“ erstellt, am 9. Oktober der Presse vorgestellt und in den Gemeindeämtern und in den Wohnbau-Infostellen des Landes Steiermark aufgelegt.

Bei den vorgelegten Belegen handelt es sich um Rechnungen zur fortgesetzten Kampagne „Haus sanieren statt frieren“ datiert von Juni bis Oktober 2008.

**Für den LRH ist nicht nachvollziehbar, warum PR-Maßnahmen im Rahmen der vom zuständigen Ressort bzw. von der Wohnbauabteilung betriebenen Aktionen vom Verband finanziert wurden** – mit Mitteln, die ihm zuvor in Form eines Zuschusses für Schulungen, Fachinformationen, Seminare etc. für die Online-Energiebuchhaltung zur Verfügung gestellt worden sind.

Im Rahmen der Schlussbesprechung wurde von der geprüften Stelle dargelegt, dass die Aktivitäten als Fachinformation im Sinne des Regierungssitzungsantrages zu verstehen sind. Der LRH kann keine Verbindung zwischen den breit angelegten PR-Kampagnen und der Online-Energiebuchhaltung erkennen. Diese lassen sich nach Ansicht des LRH nicht unter die Formulierung des Regierungssitzungsbeschlusses subsummieren und gehen über eine Fachinformation für die Online-Energiebuchhaltung im Sinne des Regierungssitzungsbeschlusses hinaus.

**Der LRH stellt fest, dass die Vorgehensweise nicht transparent ist und nicht den Maßstäben von Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entspricht.**

#### **Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Zur Bewusstseinsbildung darf festgehalten werden, dass die Wohnbauförderungsabteilung nicht nur im Hinblick auf die „Kyoto-Staatsverträge“ in den Jahren 2007/2008/2009 Initiativen und Maßnahmen gesetzt hat, um die steirische Bevölkerung über die Neuerungen in der Wohnbauförderung, das Energiesparen und über das Sanieren zu informieren.*

*Folgende Projekte dürfen genannt werden:*

- Projekt „Minus 70% im Wohnbau“: Schaltung von Fachinformationen und redaktionellen Beiträgen. Ziel war es durch Steigerung der Sanierungsrate den Energieverbrauch beim Altbestand zu senken.*
- Projekt „Haus- und Sanierungsratgeber“: In Zusammenarbeit mit der Steirischen Wirtschaft wurde der Steirische Haus- und Sanierungsratgeber aufgelegt und über Gemeinden, Energieberatungsstellen, Banken, etc. an die Bevölkerung ver-*

teilt. Die Auflage betrug ca. 30.000 Stück. (Für die Herausgabe dieses Ratgebers entstanden dem Land Steiermark keine Kosten, da diese von Projektpartnern getragen wurden).

- Projekt Veranstaltungsreihe „Jetzt sanieren und profitieren“: Im Auftrag der Wohnbauförderung organisierte die Grazer Energieagentur steiermarkweite Veranstaltungen. Übergeordnetes Ziel war dabei die Steigerung der Energieeffizienz bei Wohngebäuden. In 11 Veranstaltungen hielten Experten Fachvorträge. Rund 2.200 TeilnehmerInnen besuchten diese Veranstaltungsreihe. Die Veranstaltungsreihe wurde vom Land Steiermark sowie von Projektpartnern finanziert.

- Projekt „Umsetzung des Kyoto-Staatsvertrages II – Wohnbau“: Schaltung von Fachinformationen. Ziel war es die steirische Bevölkerung über die Neuerungen des „Kyoto-Staatsvertrag II – Wohnbau“ zu informieren und das Bewusstsein für einen umweltfreundlichen und ökologisch nachhaltigen Wohnbau zu stärken.

Auch die seit dem Jahr 2005/2006 von der Wohnbauförderungsabteilung finanziell unterstützte Thermografie- und Beratungsaktion leistete ihren Beitrag zum Klimaschutz. So konnten bis heute rund 12.000 WE im Einfamilien- und Mehrfamilienhausbereich thermografiert werden. Hierbei wurde ein CO<sub>2</sub>-Einsparpotential von jährlich rund 11.500t erhoben.

All diese Maßnahmen trugen dazu bei, dass im Bereich der kleinen Sanierung die Sanierungsrate gesteigert werden konnte (5.055 WE im Jahr 2007 / 6.823 WE im Jahr 2011).

Auch im Bereich der umfassend energetischen Sanierung konnte eine Steigerung erzielt werden (1.161 WE im Jahr 2009 / 3.940 WE im Jahr 2012).

Die bewusstseinsbildenden Maßnahmen der Energiebuchhaltung sind als Teil der zahlreichen Initiativen zu sehen, die gesetzt wurden, um die Steirische Bevölkerung über die Neuerungen in der Wohnbauförderung, das Energiesparen sowie über das Sanieren zu informieren. Aufgrund des Regierungssitzungsbeschlusses vom 17.12.2007 sind diese Maßnahmen insofern gedeckt, als darin auch die finanzielle Unterstützung von Bildungsmaßnahmen, wie z.B. Schulungen, Fachinformationen, Seminare, etc. beschlossen wurde.

Dies äußert sich auch sprachlich eindeutig durch die Formulierung im Regierungssitzungsbeschluss „... sowie für Bildungsmaßnahmen, wie z.B. Schulungen, Fachinformationen, Seminare, etc. ...“.

Die finanzielle Unterstützung des Verbandes erfolgte deshalb, da dieser als Serviceeinrichtung für 27 gemeinnützige Bauvereinigungen, aufgrund seiner langjährigen Erfahrung im geförderten Wohnbau, ein wichtiger und professioneller Ansprechpartner im Wohnbau ist. Durch dessen Wohnungsbestand hat er überdies einen Zugang zu rund 340.000 Bewohnerinnen und Bewohnern von Miet- und Eigentumswohnungen.

*Die A15 hat regierungssitzungskonform gehandelt. Die Energiebuchhaltung wurde als ein zukunftsweisendes Pilotprojekt gesehen, welches eines der ersten Projekte dieser Art österreichweit war. Sie wurde daher auch aus Wohnbauforschungsmitteln zum Großteil finanziell unterstützt.*

*Die A15/FAEW geht davon aus, dass der Dachverband die entsprechenden Sorgfaltspflichten wahrgenommen hat.*

**Replik des Landesrechnungshofes:**

Der LRH bleibt bei seinen Feststellungen.

## 4.7 Verträge zur Online-Energiebuchhaltung

Dem LRH wurden die folgenden vertraglichen Grundlagen für die „Energiebuchhaltung via WEB“ vorgelegt:

### 4.7.1 Rahmenvertrag Datenbankbetreiber – Verband

Der „Rahmenvertrag für Energiebuchhaltung via WEB“ wurde am 3. September 2009 vom Datenbankbetreiber und am 21. September 2009 vom Verband unterzeichnet.

**Der LRH weist darauf hin, dass die Vertragsunterzeichnung mehr als 3 Jahre nach Projektinitiierung durch die A15 bzw. 1  $\frac{3}{4}$  Jahre nach der Ausschüttung des Zuschusses an den Verband für die Online-Energiebuchhaltung erfolgt ist.**

**Auch das Engagement des Datenbankbetreibers dauerte zu diesem Zeitpunkt bereits mehr als zwei Jahre.**

Mit der Unterfertigung wurde der gegenständliche Vertrag für die vereinbarte Mindestvertragsdauer von fünf Jahren, rückwirkend beginnend mit dem 1. April 2009 abgeschlossen. Weiters wurde eine Kündigungsfrist von drei Monaten vereinbart, wobei eine Kündigung frühestens zum Ende der Mindestvertragslaufzeit von fünf Jahren, also zum 31. März 2014, zulässig ist.

**Somit besteht für den Verband die Möglichkeit, bei einer Kündigung bis zum 31. Dezember 2013 die Online-Energiebuchhaltung mit dem Ende der Mindestvertragsdauer am 31. März 2014 einzustellen.**

#### **Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Die Gebarung des Dachverbandes fällt nicht in die Prüfungszuständigkeit des LRH. Auf die Vertragsgestaltung hatte die A15 keinen Einfluss.*

#### **Replik des Landesrechnungshofes:**

Der Rahmenvertrag zwischen dem Datenbankbetreiber und dem Verband wurde der A15 zur Stellungnahme übermittelt. Somit hatte dieser sehr wohl die Gelegenheit, auf die Vertragsgestaltung Einfluss zu nehmen. Der LRH weist lediglich auf die bestehende Kündigungsmöglichkeit hin.

Der zweite Abschnitt des Rahmenvertrages definiert die Funktionalität der Online-Energiebuchhaltung: Datenerfassung, Verwaltung von Zählern, Strukturen und Stammdaten, Berichtswesen etc.

Im dritten Abschnitt werden u. a. die finanziellen Gegenleistungen an den Datenbankbetreiber festgehalten:

- Anpassung der vom Datenbankbetreiber angebotenen Software-Lösung an das gemeinsam erarbeitete Pflichtenheft sowie Finanzierungsbeitrag zur Sicherstellung des geringeren laufenden Nutzungskostenbeitrages für die (Einzel-)vertragspartner um € 103.000,--
- Nutzungskostenbeitrag von € 5,-- pro Jahr und angelegtem Zähler, wobei dieser dem jeweiligen (Einzel-)Vertragspartner verrechnet wird;
- € 1.500,-- je Schulung, wobei diese dem jeweiligen Besteller verrechnet wird.

Im vierten Abschnitt des Rahmenvertrages ist von der Auftragsvergabe bis zur Herstellung der Grundfunktionalität ein Zeitraum von vier Wochen bzw. bis zur Herstellung der vollen Funktionalität ein weiterer Zeitraum von acht Wochen vorgesehen.

**Ende September 2009 war die Rahmenvereinbarung von beiden Vertragspartnern unterzeichnet; somit hätte die volle Funktionalität bis Ende des Jahres hergestellt werden müssen.**

Im gegenständlichen Rahmenvertrag wurden keine näheren Angaben über allfällig abzuschließende (Einzel-)Verträge gemacht.

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Die Gebarung des Dachverbandes fällt nicht in die Prüfungszuständigkeit des LRH.*

**Replik des Landesrechnungshofes:**

Die Gebarung des Dachverbandes war nicht Gegenstand dieser Prüfung.

#### **4.7.2 Einzelverträge Datenbankbetreiber – Bauvereinigungen**

**Eingangs weist der LRH noch einmal darauf hin, dass die Form, in welcher die Energiebuchhaltung zu führen ist, nicht vorgeschrieben war. Es besteht daher keine Verpflichtung, diese in elektronischer Form zu führen bzw. zutreffendfalls die vom Datenbankbetreiber angebotene Lösung zu verwenden.**

**Auch seitens des Verbandes gibt es hierfür keine Verpflichtungen für seine Mitglieder.**

Der Datenbankbetreiber schließt mit jeder Bauvereinigung bzw. jeder Hausverwaltung, welcher die angebotene Online-Energiebuchhaltung nutzen möchte, einen Einzelvertrag ab. Dem LRH wurden die Einzelverträge zwischen dem Datenbankbetreiber und vier gemeinnützigen Bauvereinigungen vorgelegt.

In diesen Einzelverträgen wird in der Präambel ein Bezug zu dem unter 4.7.1 behandelten Rahmenvertrag vom 21. September 2009 hergestellt.

Die Preise für die Nutzung der Online-Energiebuchhaltung richten sich nach den zwischen dem Datenbankbetreiber und dem Verband getroffenen Vereinbarungen.

Die Beschaffung und Bereitstellung der auf Seiten des Kunden erforderlichen Hard- und Software bzw. die Einrichtung einer Internetverbindung bleiben in der Verantwortung des Kunden.

**Somit fallen für die an der Online-Energiebuchhaltung teilnehmende Bauvereinigung bzw. Hausverwaltung zumindest folgende Kosten an:**

- **Anschaffung der erforderlichen Hard- und Software (z. B. Zähler)**
- **Einrichtung einer Internetverbindung**
- **Nutzungskostenbeitrag von € 5,- pro Jahr und angelegtem Zähler**
- **ev. Schulung**

Diese Kosten fallen unter die Errichtungs- bzw. Betriebskosten und werden in der Folge auf die Wohnungsinhaber überwält.

Die vorgelegten Einzelverträge von vier Bauvereinigungen wurden im Zeitraum 12. August 2010 bis 20. Juli 2011 abgeschlossen. Analog zum Rahmenvertrag reicht auch hier die Mindestlaufzeit bis zum 31. März 2014; die Kündigungsfrist beträgt drei Monate.

## 4.8 Technische Entwicklung der Online-Energiebuchhaltung

Zu welchem genauen Zeitpunkt der Datenbankbetreiber erstmals hinsichtlich der Online-Energiebuchhaltung kontaktiert wurde, konnte nicht festgestellt werden. Dies muss zwischen dem Startgespräch am 15. Juli 2006 und dem ersten Umsetzungsvorschlag im Mai 2007 erfolgt sein.

Basis für die technische Entwicklung bildeten zunächst das Pflichtenheft bzw. das Angebot vom 20. November 2007. Die A15 sowie Vertreter der gemeinnützigen Bauvereinigungen waren von Anfang an eingebunden.

Die Entwicklung zog sich über mehrere Jahre. Kritische Punkte waren die Festlegung der Hierarchien bzw. Berechtigungen, die Auswertungskriterien und Grafiken sowie die Gestaltung der Datenimportschnittstellen.

Der „Rahmenvertrag für Energiebuchhaltung via WEB“ wurde am 21. September 2009 abgeschlossen; auch dieser berief sich auf das Pflichtenheft „Internet Energiebuchhaltung Geschoßwohnbau Steiermark“ in der Version „EMC-Pflichtenheft\_v070604“.

Darin heißt es:

*„Im vorliegenden Pflichtenheft sind nur jene Mindestanforderungen enthalten, welche das Land Steiermark im Rahmen der Wohnbauförderung für den Geschoßwohnbau und Wohnbauscheck erwartet.*

*Darüber hinaus gibt es selbstverständlich noch eine Reihe wichtiger Systemanforderungen, welche für Nutzer von Energiebuchhaltung relevant sind und für den Komfort der Applikation wichtig sind. Diese zusätzlichen Anforderungen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Pflichtenheftes.“*

**Der LRH stellt fest, dass „wichtige Systemanforderungen“ und „Komfort der Applikation“ somit nicht Gegenstand der Vereinbarung zwischen dem Datenbankbetreiber und dem Verband sind.**

Lt. diesem Rahmenvertrag hätte die Anpassung der vom Datenbankbetreiber angebotenen Lösung an die Bedürfnisse der A15 bzw. des Verbandes binnen 12 Wochen abgeschlossen sein sollen.

Die A15 sieht die Basisschulung am 5. Mai 2011 durch den Datenbankbetreiber als Zeitpunkt der tatsächlichen Inbetriebnahme an. Verwertbare Daten würden erst ab diesem Zeitpunkt gesammelt.

**Der LRH weist darauf hin, dass vom ersten Umsetzungskonzept im Mai 2007 bis zur Basisschulung im Mai 2011, die den eigentlichen Schlusspunkt der Produktadaptierung darstellt, vier Jahre vergangen sind.**

Seitens der A15 gibt es unterschiedliche Aussagen darüber, wie vollständig das Pflichtenheft vom Datenbankbetreiber umgesetzt wurde. Die Grundanforderungen des Pflichtenheftes wurden demnach zwar verwirklicht, dennoch wäre die vorliegende Lösung unbefriedigend.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass das gegenständliche Pflichtenheft zwischen Juli 2006 und Feber 2007 erarbeitet wurde. Es entspricht teilweise nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine derartige Lösung.

Die A15 hat sich zwar mit Verbesserungsmöglichkeiten hinsichtlich Auswertungskriterien und Grafiken beschäftigt. Diese wurden jedoch noch nicht umgesetzt.

Vielmehr wurde seitens der A15 angekündigt, dass für die Umsetzung von Verbesserungen bzw. die Aufrechterhaltung der Rabattierung für die teilnehmenden Bauvereinigungen eine weitere Subvention an den Verband erforderlich werden würde.

**Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen, v. a. im Hinblick auf die angebotene Funktionalität und die mangelnde Akzeptanz der von der A15 favorisierten Lösung, steht der LRH der Auszahlung einer weiteren Subvention ablehnend gegenüber.**

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Hiezu wird bemerkt, dass die A15 keine Variante „favorisiert“ hat. Dies gilt auch für die Ausführungen des LRH auf den Seiten 31 [nunmehr auf Seite 41], 32 [nunmehr auf Seite 42] und 38 [nunmehr auf Seite 48].*

## 4.9 Kritische Würdigung der Online-Energiebuchhaltung

Der Datenbankbetreiber hat die Online-Energiebuchhaltung auf einem Internet-Portal eingerichtet.

Dieses ist seit dem 8. Juli 2013 in der Version 4.4 online. Die Online-Energiebuchhaltung wird mittels Benutzername und Kennwort vor unberechtigtem Zugriff geschützt; die Vergabe der Einstiege erfolgt durch den Datenbankbetreiber.

Innerhalb des Portals gibt es verschiedene Stufen von Zugriffsberechtigungen (sogenannte Benutzerrollen); so kann die A15 als Super-User auf alle angebotenen Funktionen zugreifen. Die Zugriffsberechtigungen der teilnehmenden Wohnbauvereinigungen (Partner-SuperUser bzw. User) sind hingegen auf ihre Wohnanlagen beschränkt.

Der A15 wird somit Einblick in sämtliche auf dem Portal des Datenbankbetreibers vorhandenen Wohnbauvorhaben ermöglicht. Dabei handelt es sich vorwiegend um Objekte gemeinnütziger Bauvereinigungen, es sind jedoch auch einzelne Objekte gewerblicher Wohnbauträger vorhanden. In den Bereichen „Monitoring“ und „Analyse“ können eine Reihe von Berichten über die angelegten Objekte bzw. herunter gebrochen auf die Zähler generiert werden.

**Die Online-Energiebuchhaltung des Datenbankbetreibers wird grundsätzlich als eine funktionelle und technisch angemessene Lösung angesehen.**

Dennoch wurde im Rahmen der Erhebungen durch den LRH **eine Reihe von Schwachstellen** identifiziert:

Die **Online-Energiebuchhaltung des Datenbankbetreibers** wird von den zur Energiebuchhaltung **verpflichteten Förderwerbern nur in geringem Ausmaß angenommen**. Dazu wird auf die Ausführungen im Kapitel 5. „Geförderte Objekte“ verwiesen. Für die mangelnde Annahme durch die Zielgruppe der Online-Energiebuchhaltung werden exemplarisch folgende **Erklärungsansätze** angeführt:

- Die derzeit betriebene Lösung basiert weitgehend auf dem Pflichtenheft, das von 2006 bis 2007 erarbeitet worden ist und entspricht daher nicht mehr den heutigen Anforderungen.
- Die Online-Energiebuchhaltung ist eine trägerübergreifende Lösung und kann daher nicht allen individuellen Bedürfnissen und Interessen verschiedener Bauvereinigungen und der A15 entsprechen.

Ebenfalls festzuhalten ist, dass leer stehende Wohnungen bzw. das Benutzerverhalten nicht erhoben werden; dies führt zu **Verzerrungen bei den Energieverbrauchswerten**.

Die gegenständliche **Datenbank** ist daher mit **nur wenigen Daten gefüllt**; Analysen, Auswertungen und Vergleiche sind in der Folge nur beschränkt möglich.

Zur Funktionalität ist anzuführen, dass **übergreifende Auswertungen** für Bauträger **nicht möglich sind**.

Im Rahmen der Erhebungen haben mehrere Bauvereinigungen angegeben, dass die **Datenübertragung bzw. der Datenimport** in die Online-Energiebuchhaltung des Datenbankbetreibers mit Problemen behaftet ist.

Die A15 war an einer **Verbesserung der Online-Energiebuchhaltung bemüht**. 2010 wurde in Zusammenarbeit mit einer lokalen Energieagentur ein Konzept ausgearbeitet, welches Verbesserungen in den Bereichen Benutzerrollen, Strukturaufbau und Berichte bzw. Berichtsvorlagen vorgesehen hat. Eine Umsetzung ist bis jetzt nicht erfolgt.

**Der LRH hat im Rahmen seiner Erhebungen festgestellt, dass zwei (ausgegliederte) Landesgesellschaften in ihrer Funktion als Verwalter von Gebäudeanlagen /Immobilien ebenfalls eine Energiebuchhaltung betreiben**. Im Gegensatz zur A15 arbeiten diese mit einem lokalen Anbieter zusammen. Bei der Auswahl dieses lokalen Anbieters wurde zumindest von einer der Landesgesellschaften auch ein Angebot des Datenbankbetreibers eingeholt; der lokale Anbieter wurde jedoch im Vergleich zum Datenbankbetreiber als flexibler und in der Anschaffung günstiger eingestuft.

Unabhängig davon, in welcher Form die A15 künftig eine Energiebuchhaltung von ihren Förderwerbern verlangt, **empfiehlt der LRH, das bestehende Know-how innerhalb der Einrichtungen des Landes in Anspruch zu nehmen**.

## 4.10 Exkurs: Online-Energiebuchhaltung für gewerbliche Bauträger

Im Rahmen ihrer Bemühungen zur Einführung der Online-Energiebuchhaltung hat die A15 ihr Augenmerk auf die gemeinnützigen Bauvereinigungen gelegt. Deren Projekte umfassen im Prüfzeitraum beinahe 85 % aller energiebuchhaltungspflichtigen Bauvorhaben.

So wurden in die Entwicklung des Pflichtenheftes nur Vertreter der gemeinnützigen Bauvereinigungen eingeladen, die gesamte Online-Energiebuchhaltung des Datenbankbetreibers wurde für diese Gruppe entwickelt. Durch den Abschluss der Rahmenvereinbarung zwischen dem Datenbankbetreiber und dem Verband wurde diese Exklusivität vertraglich fixiert.

Wie bereits in Kapitel 3. „Normative Grundlagen und Kostenfolgen“ ausgeführt, spricht die DVO zum Stmk. WFG 1993 ausdrücklich von „Wohnungen und von Wohnheimen [...] und Eigentumswohnungen (§ 22 des Stmk. WFG 1993)“. Damit sind nicht nur Wohnbauten der gemeinnützigen Bauträger, sondern auch jene der Gemeinden und gewerblichen Bauträger umfasst.

**Gewerbliche Wohnbauträger und deren Bauvorhaben, Gemeinden und gewerbliche Hausverwaltungen wurden, trotz einer allfälligen rechtlichen Verpflichtung zur Energiebuchhaltung, bei der Einführung der Online-Energiebuchhaltung von der A15 zunächst nicht einbezogen.**

Im weiteren Verlauf des Projektes haben doch einige gewerbliche Bauträger Zugang zu der von der A15 forcierten Online-Energiebuchhaltung des Datenbankbetreibers gefunden.

**Der LRH weist darauf hin, dass allein aus diesem Grund die Trägerschaft der Online-Energiebuchhaltung bei der A15 angesiedelt hätte werden müssen, so dass alle zur Energiebuchhaltung verpflichteten Bauträger von Anfang an die Möglichkeit gehabt hätten, sich an der Lösung der A15 zu beteiligen.**

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Hiezu wird festgestellt, dass aufgrund der vorgeschriebenen Auflage zur Führung einer Energiebuchhaltung in der Förderungszusicherung sämtliche Förderungswerber einbezogen wurden.*

**Replik des Landesrechnungshofes:**

Korrekt ist, dass die Auflage zur Führung einer Energiebuchhaltung sämtlichen Förderungswerbern vorgeschrieben wird.

Der LRH hält an seiner Feststellung fest, dass die Trägerschaft der Online-Energiebuchhaltung bei der A15 angesiedelt hätte werden müssen, um den gewerblichen Bauträgern, Gemeinden und gewerblichen Hausverwaltungen denselben Zugang wie den gemeinnützigen Wohnbauträgern zu ermöglichen.

## 5. GEFÖRDERTE OBJEKTE

### 5.1 Überblick

Zwischen dem 12. Juni 2006 und dem 2. Mai 2013 wurden bei der A15 insgesamt 605 Geschossbauvorhaben mit dem Ansuchen um Wohnbauförderung eingereicht. Davon sind 557 Projekte auf die Trägerschaft gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen bzw. Gemeinden und 48 Projekte auf gewerbliche Wohnbauträger entfallen.

Unter die Regelung des § 4 Abs. 3 DVO zum Stmk. WFG 1993, welche während der gesamten Förderlaufzeit die Führung einer Energiebuchhaltung vorschreibt, entfielen davon 417 Geschossbauvorhaben von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen bzw. Gemeinden und 35 Projekte von gewerblichen Wohnbauträgern.

	<b>Gemeinnützige Bauvereinigung. (inkl. Gemeinden)</b>	<b>Gewerbliche Bauträger</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Gesamt</b>	557	48	605
dv. zur Energiebuch- haltung verpflichtet	417	35	452

**Tabelle 2:** Geförderte Objekte im Prüfzeitraum

Die Förderakten der energiebuchhaltungspflichtigen Bauvorhaben wurden einer stichprobenartigen Überprüfung durch den LRH unterzogen.

## 5.2 Stichprobenüberprüfung Förderakte

### 5.2.1 Projekte gemeinnütziger Bauvereinigungen

Im geprüften Zeitraum wurden 412 Geschossbauvorhaben gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen bei der A15 mit Förderungsansuchen eingereicht, welche unter die Bestimmung des § 4 Abs. 3 DVO zum Stmk. WFG 1993 gefallen sind.

Die gezogene Stichprobe umfasste 48 Förderakte, wobei 12 von der A15 selbst und weitere 36 vom LRH ausgewählt wurden:

- Bei der gezogenen Stichprobe handelte es sich vorwiegend um die Errichtung von Miet- bzw. Mietkaufwohnungen.
- Die Unterschrift des jeweiligen Förderwerbers wie auch die Zustimmung zu den Förderbedingungen war in allen geprüften Förderakten vorhanden. Dasselbe gilt auch hinsichtlich eines Prüfungsvorbehalts für den LRH.
- Die Verpflichtung des Förderwerbers zur Energiebuchhaltung war bis auf wenige Ausnahmen in den Förderakten vorhanden; bei diesen Ausnahmen handelt es sich um Fälle, welche vor Inkrafttreten der betreffenden Regelung eingebracht und welche unmittelbar danach (also vor Umsetzung der Novellierung der DVO zum Stmk. WFG 1993) eine Förderung zugesichert bekommen haben.
- Im Laufe des Jahres 2008 wurde im Rahmen der ökologischen Wohnbauförderung ein Öko-Bonuspunkt für die Führung einer Energiebuchhaltung eingeführt. Dieser brachte sodann eine zusätzliche Förderung in der Höhe von € 10,- je m<sup>2</sup> geförderter Nutzfläche.

### 5.2.2 Gemeindeprojekte

Darüber hinaus sind im geprüften Zeitraum fünf von Gemeinden initiierte Geschossbauvorhaben unter die Regelung des § 4 Abs. 3 DVO zum Stmk. WFG 1993 gefallen; alle fünf Projekte wurden einer Überprüfung unterzogen:

- Bei den Projekten handelte es sich ausschließlich um die Errichtung von Mietwohnungen (auch in der Form von „betreutem Wohnen“).
- Vier dieser fünf Projekte wurden nicht von den Gemeinden selbst, sondern von gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen realisiert. Bei der Förderungsabwicklung

gab es keine Unterschiede zu den Wohnbauvorhaben gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen.

- Die Unterschrift des jeweiligen Förderwerbers wie auch die Zustimmung des jeweiligen Förderwerbers zu den Förderbedingungen war in allen geprüften Förderakten vorhanden. Dasselbe gilt auch hinsichtlich eines Prüfungsvorbehalts für den LRH und der Verpflichtung zur Energiebuchhaltung.
- In einem Fall wurde ein Öko-Bonuspunkt für die Führung einer Energiebuchhaltung vergeben, welche den Förderbonus für Ökopunkte um rd. € 10,- je m<sup>2</sup> geförderter Nutzfläche erhöhte.

### 5.2.3 Projekte gewerblicher Bauträger

Gewerbliche Bauträger haben im Zeitraum vom 12. Juni 2006 bis zum 2. Mai 2013 insgesamt 35 Projekte eingereicht, welche unter die Energiebuchhaltungsverpflichtung der DVO zum Stmk. WFG 1993 fallen.

Gewerbliche Wohnbauprojekte werden mittels „Wohnbauschek“ abgewickelt. Die Anforderungen entsprechen jenen der gemeinnützigen Geschosswohnbauvorhaben.

Der LRH hat eine Stichprobe mit 22 dieser 35 Wohnbauschek-Vorhaben gezogen:

- Bei den geprüften Projekten handelte es sich ausschließlich um die Errichtung von Eigentumswohnungen.
- Bis auf eine Ausnahme konnte in jedem geprüften Förderakt die Unterschrift des Förderwerbers im Förderansuchen aufgefunden werden.
- Die Zustimmung zur Errichtung gemäß § 22 Stmk. WFG 1993 lag in allen Fällen vor, die Verpflichtung des Förderwerbers zur Energiebuchhaltung war darin auch in den meisten Fällen vorgesehen.
- Eine Zustimmung zu den Förderbedingungen und der Prüfvorbehalt für den LRH je Förderakt liegen für Projekteinreichungen ab 2010 vor.
- Projekte, die ab Mitte 2009 eingereicht wurden, haben jeweils einen Öko-Bonuspunkt für die Energiebuchhaltung erhalten. Dieser brachte sodann eine zusätzliche Förderung in der Höhe von € 5,- je m<sup>2</sup> geförderter Nutzfläche.

#### **5.2.4 Exkurs: Aktenführung**

Im Rahmen der gegenständlichen Prüfung nahm der LRH in 75 Förderakten Einsicht.

**Die wesentlichen Inhalte (v. a. Ansuchen, Förderungszusicherung, Zustimmung zu den Förderbedingungen, Endabrechnung und dgl.) waren vorhanden, wodurch die Eindeutigkeit und Nachvollziehbarkeit der Förderakten grundsätzlich gegeben war.**

**Ein einheitlicher Aktenaufbau lag jedoch nicht vor. Dies erschwert auch einem sachverständigen Dritten, innerhalb angemessener Zeit einen Überblick über den Sachverhalt zu erlangen.**

**Daher empfiehlt der LRH, Musterakte (einerseits für Ansuchen gemeinnütziger Bauvereinigungen für Geschosswohnbauvorhaben und andererseits für Ansuchen gewerblicher Bauträger für Wohnbauscheckvorhaben) samt Aktenspiegel anzulegen.**

### 5.3 Online Energiebuchhaltung auf dem Portal des Datenbankbetreibers

Der LRH hat einen Abgleich

- der zur Energiebuchhaltung verpflichteten 452 Geschossbauvorhaben von gemeinnützigen Bauvereinigungen, Gemeinden und gewerblichen Bauträgern, für die zwischen dem 12. Juni 2006 und dem 13. Mai 2013 Förderansuchen eingereicht worden sind, mit
- den auf dem Online-Energiebuchhaltungsportal des Datenbankbetreibers vorhandenen Daten zum Stichtag 27. Juni 2013

durchgeführt.

**Die folgende Analyse bezieht sich ausschließlich auf die Frage, inwieweit die von der A15 favorisierte Online-Energiebuchhaltung des Datenbankbetreibers von den Verpflichteten angenommen wurde.**

Die Überprüfung erfolgte Online. Dabei wurde ein Einstieg mit der Zugriffsberechtigung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung verwendet.

**Der LRH kam zu folgendem Ergebnis:**

	zur Führung einer EBH verpflichtet	auf EBH-Portal des Betreib. angelegt	Daten zur EBH vorhanden
<b>gemeinnützige Bauvereinigung.</b>	412	93	62
<b>Gemeinden</b>	5	1	1
<b>gewerbliche Bauträger</b>	35	12	6
<b>Summe</b>	<b>452</b>	<b>106</b>	<b>69</b>

**Tabelle 3:** Inanspruchnahme der Online-Energiebuchhaltung des Datenbankbetreibers

In dieser Aufstellung sind auch Vorhaben enthalten, die sich noch im Bau befinden und noch nicht übergeben wurden. Diese können daher auch keine Echtdateien liefern. Auf Grund der durchgeführten Stichproben geht der LRH davon aus, dass rund 7 % der angeführten Geschossbauvorhaben in diese Gruppe fallen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Unschärfe **stellt der LRH fest, dass rd. 25 % der geförderten Wohnbauvorhaben, die zur Energiebuchhaltung verpflichtet sind, auf der Online-Energiebuchhaltungslösung des Datenbankbetreibers als Objekte angelegt waren.**

**Daten über den gesamten Energieverbrauch waren darüber hinaus nur für rd. 16 % der Objekte vorhanden.**

**Die Datenaufzeichnungen beginnen frühestens mit Juli 2010. Nicht nachvollzogen werden konnte, warum die Datenaufzeichnungen bei einigen Objekten nach relativ kurzer Zeit wieder beendet wurden. Offensichtliche Eingabefehler (z. B. Jahresverbrauch in einem Monat) wurden nicht korrigiert.**

Im Rahmen dieser Prüfung hat der LRH eine schriftliche Umfrage bei den betroffenen Wohnbauvereinigungen sowie einige ergänzende Gespräche durchgeführt (siehe Kapitel 5.4 „Umfragen zur Energiebuchhaltung bei Bauvereinigungen und Hausverwaltungen“).

Dabei wurde u. a. festgestellt, dass hinsichtlich der Führung einer Energiebuchhaltung folgende Varianten vorkommen:

- Online-Energiebuchhaltung des Datenbankbetreibers
- Online-Energiebuchhaltung des Datenbankbetreibers sowie parallel dazu Online-Energiebuchhaltung eines anderen Anbieters
- Online-Energiebuchhaltung eines anderen Anbieters
- Beobachtung anhand von Energiekostenabrechnungen bzw. keine eigene Energiebuchhaltung

**Der LRH stellt fest, dass die von der A15 favorisierte Online-Energiebuchhaltung des Datenbankbetreibers von den zur Energiebuchhaltung verpflichteten Förderwerbern kaum angenommen wird.**

**Die geringe Inanspruchnahme und der Betrieb von Parallel-Lösungen sind als Indizien dafür zu werten, dass die angebotene Lösung der A15 bzw. des Datenbankbetreibers nicht den Bedürfnissen der verschiedenen Bauträger entspricht.**

## 5.4 Umfrage zur Energiebuchhaltung bei Bauvereinigungen und Hausverwaltungen

Die vom LRH durchgeführte Umfrage umfasste sämtliche geförderte Wohnbauten im Prüfzeitraum, welche zur Energiebuchhaltung verpflichtet sind. Dazu wurden Fragebögen an die Bauträger bzw. Hausverwaltungen versendet. Neben den Grunddaten eines Hauses, wie Objektadresse, Bauträger, Hausverwaltung, Datum der Objektübergabe usw., wurden u. a. folgende Abfragen getätigt:

- Energieausweis (ja/nein - Begründung wenn kein Energieausweis vorliegend)
- Energiebuchhaltung (ja/nein - Begründung wenn nicht durchgeführt)
- Beginn der Energiebuchhaltung (Begründung wenn nicht seit Bauübergabe durchgeführt)
- Durchführung der Energiebuchhaltung (Eigenleistung der Hausverwaltung/ Fremdvergabe)
- Kosten der Einrichtungen (Zähler etc.) für die Energiebuchhaltung bei Errichtung und im Betrieb
- Evaluierung nach einem Jahr (ja/nein - Begründung wenn keine Evaluierung vorgenommen)
- Gab es „Anlassfälle“ aus den Ergebnissen der Evaluierung (ja/nein – wenn ja, Beschreibung desselben)?
- Wurden auch Folgeevaluierungen später als nach einem Jahr vorgenommen?

### 5.4.1 Ergebnisse der schriftlichen Befragung

#### Auswertung der Fragebögen

Von den 453 ausgesendeten Fragebögen kamen 190 (41,9 %) innerhalb der gesetzten Rückmeldungsfrist ausgefüllt zurück. Davon konnten 153 (33,8 %) für die Auswertung herangezogen werden.

#### Energiebuchhaltung

- 133 Fälle (86,9 %) führten eine Energiebuchhaltung.
- 19 Fälle (12,4 %) führten keine Energiebuchhaltung.
- In 1 Fall (0,7 %) erfolgte keine Angabe.

Die häufigsten Begründungen für das Nicht-Führen einer Energiebuchhaltung lauten:

- Für unsere Unternehmen richten wir derzeit eine neue Hausverwaltungs- und Objektmanagementsoftware ein und haben wir nicht die personelle Kapazität für das Projekt Energiebuchhaltung. Die Software muss 2013 fertig eingerichtet sein, Start der Energiebuchhaltung Frühjahr 2014. Die ohnehin durchgeführten Heizkos-

tenvergleiche der betroffenen Objekte mit den Vorjahren zeigen keine starken Abweichungen.

- Zweiteinreichung erfolgte vor Stichtag 1. April 2009 bzw. nicht mehr als zehn Wohneinheiten, daher keine verpflichtende Energiebuchhaltung erforderlich.
- Lt. A15 erst ab 04/2009 erforderlich.
- Passivwohnanlage mit Einzelkompaktgeräten, Luft-Luft-Wärmepumpe.
- Keine verpflichtende Energiebuchhaltung, da weniger als zehn Wohneinheiten.
- Im Zuge der Erstellung von Heizkostenabrechnungen ist man so oder so mit einem Mehr- oder Minderverbrauch konfrontiert - die Werte werden aber nicht separat noch einmal erfasst.
- Gerade in Ausarbeitung.
- Keine Begründung (in 5 Fällen).

#### **Beginn der Energiebuchhaltung** (Auswertung über 133 Fälle)

- 105 Fälle (78,9 %) führten eine Energiebuchhaltung ab Objektübergabe.
- 7 Fälle (5,3 %) führten keine Energiebuchhaltung ab Projektübergabe.
- In 21 Fällen (15,8 %) erfolgten keine Angaben.

Die Begründungen für die Nichtführung der Energiebuchhaltung ab Objektübergabe lauten:

- Technische Anlaufschwierigkeiten beim allerersten Projekt mit Energiebuchhaltung.
- Energiebuchhaltung erst ab dem offiziellen Beginn des Mietverhältnisses lt. Mietvertrag.
- Da die Zählerwerte manuell eingegeben werden, musste die Vorgangsweise mit der A15 abgestimmt werden.
- Die erforderliche Datenübertragung der Zähler konnte erst im Juni 2013 hergestellt werden.
- Zweiteinreichung vor April 2009.

#### **Durchführung der Energiebuchhaltung nach Objekten**

- In 54 Fällen wird die Energiebuchhaltung über die Online-Energiebuchhaltung des Datenbankbetreibers durchgeführt.
- In 32 Fällen wird die Energiebuchhaltung über Online-Energiebuchhaltung des Datenbankbetreibers und parallel dazu über eine weitere Datenbank durchgeführt.
- In 47 Fällen wird die Energiebuchhaltung ausschließlich über eine eigene Datenbank durchgeführt.

Der LRH weist darauf hin, dass beim Rücklauf der ausgesandten Fragebögen v. a. große Bauvereinigungen, die tendenziell für sich einen Nutzen aus einer Energiebuchhaltung ziehen können, überproportional vertreten waren. Eine generelle Aussage für

alle Objekte kann daher daraus nicht abgeleitet werden, wie auch die Auswertung der Daten aus der Online-Energiebuchhaltung des Datenbankbetreibers zeigt.

Häufige Begründungen für die Abwicklung der Energiebuchhaltung über unterschiedliche Datenbanken lauteten:

- Doppelte Energiebuchhaltung: für Visualisierung, Störmeldung und Fernwirkung.
- Mengenerfassung im Zuge der Verrechnung mit dem VU, Solarertragserfassung.
- Hausinternes Gebäudemanagement der Siedlungsgenossenschaft.

### **Durchführung der Energiebuchhaltung nach Bauträger**

Eine Analyse im Hinblick auf die Durchführung einer Energiebuchhaltung nach Bauträger zeigt folgendes Bild:

- Rd. 45 % der Bauträger verwendeten die Online-Energiebuchhaltung des Datenbankbetreibers.
- Rd. 13 % der Bauträger betrieben parallel die Online-Energiebuchhaltung des Datenbankbetreibers sowie eine weitere Datenbank.
- Rd. 17 % der Bauträger betrieben ausschließlich eine andere als die Online-Energiebuchhaltung des Datenbankbetreibers.
- Rd. 25 % der Bauträger führten keine Energiebuchhaltung durch.

### **Kosten der Einrichtungen (Zähler etc.) für die Energiebuchhaltung bei Errichtung und in Betrieb**

Die Investitionskosten zur Einrichtung des Monitorings (Zähler, Datenleitungen etc.) liegen auf Grund der vorliegenden Angaben zu 18 Fällen zwischen € 3.000,- und € 9.450,-.

Über die laufenden Kosten lassen sich aufgrund der eingelangten differierenden Angaben keine seriösen Aussagen machen.

### **Evaluierung nach einem Jahr**

- 45 Fälle wurden nach einem Jahr evaluiert. Es ergaben sich 4 „Anlassfälle“.
- 24 Fälle wurden nicht evaluiert.
- Zu 24 Fällen erfolgten keine Angaben.
- 96 Fälle waren noch nicht evaluierbar, da noch kein Jahr vergangen war.

Die Begründungen für die Anlassfälle lauteten:

- Die Gebäude sind ein "betreutes Wohnen" bzw. ein "Wohnheim". Raumtemperaturen durchwegs hoch (bis 23,5° C) => Benutzerverhalten war schuld.
- Raumtemperaturen bis zu 24° C, => Benutzerverhalten.
- Regelungsprobleme, insbesondere mit der Solareinspeisung.

Dazu ist ergänzend festzustellen, dass kein einziger Anlassfall aus baulich-konstruktiven Gründen dem LRH bekannt wurde.

Übereinstimmend wurde von unterschiedlichem Nutzerverhalten, nicht erfasster leer stehender Wohnungen und insbesondere Regelungsproblemen der haustechnischen Anlagen berichtet. Siehe dazu weiterführend das Kapitel 6.4.3. „Anlassfallprüfungen“.

**Folgeevaluierungen** wurden bei zwei Anlassfällen vorgenommen, die haustechnischen Anlagen wurden in der Folge nachjustiert.

### **5.4.2 Befragungen**

Ergänzend zur schriftlichen Befragung wurde eine Reihe von Gesprächen mit den zur Energiebuchhaltung verpflichteten Förderwerbern durchgeführt. Diese wurden zum Teil aus dem Kreis der Verpflichteten selbst angeregt. Die Gespräche erfolgten überwiegend persönlich, z. T. aber auch telefonisch. Die Fragebögen waren zu diesem Zeitpunkt zumeist retourniert.

Die Thematik war den Befragten vorweg bekannt. Gegenstand waren zumeist nähere Erläuterungen zu den Fragebögen, der Umgang und schließlich die Meinung der Bauvereinigungen bzw. Hausverwaltungen zur Energiebuchhaltung.

**Da die Ergebnisse der Befragungen die vorstehenden Ergebnisse nur abrunden bzw. erhärten und da diese z. T. bereits im Bericht gesondert berücksichtigt wurden, wird auf eine Wiedergabe derselben verzichtet.**

## 6. GESTALTUNG D. ONLINE-ENERGIEBUCHHALTUNG DURCH DIE A15

### 6.1 Organisation der Energiebuchhaltung in der A15

Die A15 ist Anlaufstelle für Förderungen im Geschosswohnbau bzw. bei Wohnbauscheckvorhaben. In diesem Rahmen nimmt die A15 auch die Agenden der „Energiebuchhaltung im geförderten Wohnbau“ wahr.

Die in diesem Zusammenhang anfallenden operativen Aufgaben werden von einem Mitarbeiter der A15 erfüllt. Der gegenständliche Tätigkeits- und Verantwortungsbereich wurde ihm zusätzlich zu seinen bestehenden Aufgaben zugeteilt und ist in seiner Funktionsbeschreibung nicht enthalten.

### 6.2 Informationen über Energiebuchhaltung an Förderwerber auf der Homepage der A15

#### 6.2.1 „Die ökologische Wohnbauförderung II“

§4 Abs. 3 Z. 1 der DVO zum Stmk. WFG 1993 bzw. die von der A15 mit dem Förderwerber zu vereinbarenden Förderbedingungen sehen zwar eine Verpflichtung zur Energiebuchhaltung ab zehn Wohneinheiten vor, nähere Angaben zur Umsetzung werden jedoch nicht gemacht.

Auf der Homepage der A15 findet sich in der Rubrik „Förderungen“ unter „Informationen über Ökologische Wohnbauförderung (Richtlinien)“ die Unterlage „Die ökologische Wohnbauförderung II“ vom 1. April 2009 zum Stand 26. November 2011. Darin wird die Führung einer Energiebuchhaltung in Online-Form als MUSS-Kriterium für eine Förderung im Geschossbau bzw. bei Wohnbauscheckvorhaben geführt.

Der LRH kann aus der DVO bzw. dem Fördervertrag keine Verpflichtung für den Förderwerber ableiten, **eine Online-Energiebuchhaltung in Form der vom Datenbankbetreiber angebotenen Lösung zu führen.**

Durch die Unterlage „Die ökologische Wohnbauförderung II“ wird dieser Eindruck jedoch erweckt.

**Der LRH empfiehlt eine entsprechende Korrektur.** Diese kann auf zwei verschiedenen Wegen erfolgen:

- Entweder ist eine Verpflichtung zur Online-Energiebuchhaltung mit der von der A15 favorisierten Lösung in die Förderbedingungen der Förderungsverträge aufzunehmen; parallel dazu wäre dann die vorgenannte Unterlage entsprechend zu ergänzen oder
- die Unterlage „Die ökologische Wohnbauförderung II“ ist dahingehend zu korrigieren, dass lediglich eine Verpflichtung zur Energiebuchhaltung festgeschrieben wird; die Art und Weise (ob online oder manuell bzw. mit welchem Anbieter) der Umsetzung jedoch offen gelassen wird.

### **6.2.2 „Energiebuchhaltung für den Geschoßwohnbau und für Wohnbauschekvorhaben im Rahmen der Wohnbauförderung“**

In der Rubrik „Formulare und Infoblätter“ wird das Informationsblatt „Energiebuchhaltung für den Geschoßwohnbau und für Wohnbauschekvorhaben im Rahmen der Wohnbauförderung“ zur Verfügung gestellt.

Darin wird über die Rechtslage informiert und die Zielsetzung der Energiebuchhaltung, nämlich eine Überwachung energetischer Verbräuche in Gebäuden, Objekten und Anlagen sowie der Bewertung, Dokumentation und Analyse, definiert.

Weiters heißt es darin:

*„Über eine Internetplattform, zur Verfügung gestellt vom Datenbankbetreiber, wird den Wohnbauträgern und der Wohnbauabteilung des Landes Steiermark (Fachabteilung Energie und Wohnbau) die Möglichkeit eröffnet, den Energieverbrauch der einzelnen Wohnbauten zu überwachen und untereinander zu vergleichen. In weiterer Folge können so Einsparungspotentiale und Umsetzungserfolge an Energie, Kosten und Emissionen rasch erkannt, sowie notwendige Maßnahmen eingeleitet werden.“*

Ob die Zählerablesungen und Datenübermittlung automatisch oder manuell durchzuführen sind, wird dem Projektanten offen gelassen.

**Der Projektant wird jedoch nicht näher darüber informiert, dass für die Teilnahme an der Online-Energiebuchhaltung auf der Plattform der Abschluss eines (Einzel-)Vertrages mit dem Datenbankbetreiber notwendig ist und welche Kosten einmalig und laufend damit verbunden sind.**

**Weiters wird an dieser Stelle eine „Verpflichtung“ zur Online-Energiebuchhaltung auf dem von der A15 favorisierten Portal in den Raum gestellt, welche weder durch die DVO zum Stmk. WFG 1993 noch durch die Förderbedingungen im Förderungsvertrag gedeckt ist.**

Für allfällige Rückfragen und nähere Auskünfte werden ein Ansprechpartner der A15 bzw. eine Telefonnummer des Datenbankbetreibers genannt.

Im Anschluss werden in diesem Infoblatt sieben verschiedene Modelle beschrieben, abhängig von Gebäudetyp und Ausstattung, anhand derer Art und Anzahl der erforderlichen Zähler ablesbar sind.

Diese Modelle werden im Internet in einer unklaren Darstellungsweise, wie der folgende Ausschnitt zeigt, präsentiert:

<b>Modelle</b>							
Die nachfolgend dargestellten Modelle sollen eine beispielhafte Übersicht über die erforderlichen Zähler im Rahmen der verpflichtenden Energiebuchhaltung für Geschöftbauten in der Steiermark geben.							
	Modell 1	Modell 2	Modell 3	Modell 4	Modell 5	Modell 6	Modell 7
Fernwärme ganzjährig (inkl. Warmwasserbetrieb im Sommer)	X						
Fernwärme ( nur Heizungsbetrieb im Winter)		X	X				
Pelletsheizanlage				X	X	X	X
Strom für Heizung (Hilfsenergie)	X				X	X	
Thermische Solaranlagen		X	X	X	X	X	X
2-Leitersystem (Heizregister in jeder Wohnung)	X		X	X		X	
4-Leitersystem (Heizung Vor- und Rücklauf, Warmwasserleitung, Zirkulationsleitung)		X			X		X
Pelletsheizanlage				X	X	X	X
Strom für Heizung (Hilfsenergie)	X				X	X	
Thermische Solaranlagen		X	X	X	X	X	X
2-Leitersystem (Heizregister in jeder Wohnung)	X		X	X		X	
4-Leitersystem (Heizung Vor- und Rücklauf, Warmwasserleitung, Zirkulationsleitung)		X			X		X
Erforderliche Zähler	Z2, Z4, Z7, Z9, Z10	Z1, Z4, Z6, Z7, Z9, Z11,	Z1, Z2, Z4, Z6, Z7,	Z1, Z2, Z4, Z6, Z7,	Z1, Z2, Z4, Z5, Z6, Z7, Z9, Z11,	Z1, Z2, Z4, Z5, Z6, Z7, Z9, Z10,	Z1, Z2, Z4, Z6, Z7, Z9, Z11,
Summe anz. Zähler	5	6	8	8	9	9	8

(Quelle: A15)

**Aufgefallen ist**, dass einleitend (korrekterweise gemäß DVO zum Stmk. WFG 1993) über eine verpflichtende Energiebuchhaltung für Bauvorhaben ab zehn Wohneinheiten informiert wird, **in den Modellbeschreibungen jedoch von Gebäuden mit mehr als zehn Wohneinheiten die Rede ist.**

Im Infoblatt ist die Rede von einer „Tabelle 1“. Diese ist in der Unterlage als solche nicht gekennzeichnet.

Auch wird auf eine „Tabelle 2“ verwiesen, aus der ersichtlich wäre, wie oft Daten zu übermitteln sind; diese „Tabelle 2“ ist dem Informationsblatt jedoch auch nicht zu entnehmen.

Zur zusammenfassenden Darstellung der Modelle ist festzuhalten, dass darin zwar Anzahl und erforderliche Zähler (mit den Bezeichnungen Z1 bis Z11) angeführt sind, diese jedoch weder erklärt noch näher erläutert werden.

Die befragten Wohnbauvereinigungen gaben an, dieses Informationsblatt erst nach persönlicher Vorsprache bei der A15 verstanden zu haben.

**Der LRH stellt fest, dass das gegenständliche Informationsblatt mangelhaft und unvollständig ist. Dem Förderwerber ist es ohne Rückfragen und weitere Auskünfte nicht möglich, diesem die für den Betrieb einer Energiebuchhaltung relevanten Informationen zu entnehmen.**

Eine Chronologie der veröffentlichten Informationen zur Energiebuchhaltung konnte seitens der A15 nicht beigebracht werden. Nur die letzte Version war evident.

### **6.2.3 „Datenimport zur Plattform [...]“ des Datenbankbetreibers**

Darüber hinaus wird in der Rubrik „Formulare und Infoblätter“ das Dokument „Datenimport zur Plattform [...]“ des Datenbankbetreibers angeboten.

Dieses enthält spezielle Informationen zur Datenerfassung und -übertragung an die vom Datenbankbetreiber angebotene Online-Energiebuchhaltungsplattform:

- „Import Interface Basics“
- Anforderungen der Datenerfassungseinheit
- Anforderung der Datenübertragungseinheit
- Schnittstelleninformation
- Datenformat

**Mit diesem Dokument wird dem Förderwerber ein weiterer Ausschnitt zur Verfügung gestellt, den dieser für die Einführung einer Online Energiebuchhaltung benötigt.**

**Das gegenständliche Dokument ist unstrukturiert. Es ist nicht klar, wer der Verfasser ist, um welche Version es sich handelt und wie die o. a. Inhalte ein- bzw. zuzuordnen sind.**

#### **6.2.4 Fazit**

**Zusammenfassend stellt der LRH fest, dass die auf der Homepage der A15 angebotenen Informationen unstrukturiert und unvollständig sind.**

**Daher empfiehlt der LRH, sämtliche über die Energiebuchhaltung angebotenen Informationen in einer Weise zu vervollständigen, zu korrigieren und auf der Homepage bereitzustellen, sodass der Förderwerber alle für die Einführung und den Betrieb einer Energiebuchhaltung relevanten Informationen an einer Stelle gesammelt abrufen kann.**

### 6.3 Förderungsbemessung

Die Bemessung der Wohnbauförderung für den Geschosswohnbau bzw. Wohnbauschekvorhaben wird in der von der A15 bereitgestellten Unterlage „Die ökologische Wohnbauförderung II“ näher erläutert.

Grundsätzlich ist für jedes einzelne Projekt ein Förderansuchen einzureichen, das individuell geprüft wird.

Gemäß „Die ökologische Wohnbauförderung II“ ist das Führen einer Energiebuchhaltung bei Geschosswohnbauten bzw. Wohnbauschekvorhaben mit mehr als zehn Wohneinheiten ein MUSS-Kriterium.

MUSS-Kriterien gelten als wirtschaftlich vertretbar, sind im Hinblick auf ihre Nachhaltigkeit von großer Bedeutung und werden grundsätzlich nicht extra gefördert. Die Energiebuchhaltung bildet hier eine Ausnahme.

Neben den MUSS-Kriterien gibt es die sogenannten Öko-Bonuspunkte. Diese errechnen sich aus einer Reihe von Kriterien in den Bereichen Stoffe, Energie und Nachhaltigkeit. Der aus den Öko-Bonuspunkten resultierende Förderanteil ist mit der Fläche des Bauvorhabens verknüpft. Ein Öko-Bonuspunkt war im Prüfzeitraum etwa € 10,-- bzw. € 5,-- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche wert.

Obwohl die Energiebuchhaltung ein MUSS-Kriterium darstellt, ist dafür ein Öko-Bonuspunkt vorgesehen.

Die Erhebungen des LRH haben ergeben, dass ab 2008 Öko-Bonuspunkte für die Führung einer Energiebuchhaltung vergeben wurden. Je nach Größe des Wohnbauvorhabens wurden etwa rd. € 5.000,-- bis rd. € 20.000,-- ausgeschüttet.

Objekte, für die vor der zweiten Hälfte 2008 eine Förderung beantragt wurde, kamen nicht in den Genuss dieses Öko-Bonuspunktes.

Ferner haben die Erhebungen ergeben, dass die Neuinstallation von Zählern zu unterschiedlichen Kosten führte. Die Bandbreite bei den Errichtungskosten ist deshalb beträchtlich, da es einerseits einfache Zähler gibt – diese sind manuell vor Ort abzulesen, aber auch hochtechnisierte. Diese übertragen die Daten in bestimmten definierbaren Abständen (ab 1 Sekunde) an eine Messstation bzw. Datenbank, von wo sie unmittelbar ausgewertet werden können.

**Die Zweckmäßigkeit einer nutzflächenabhängigen Förderungskomponente für die Energiebuchhaltung wird vom LRH angezweifelt.** Bei günstigen Anlagen erfolgt

durch eine Überdeckung der entstehenden Kosten eine nicht beabsichtigte Investitions- bzw. Betriebskostenförderung.

**Auch kann der LRH nicht nachvollziehen, warum ein in der DVO zum Stmk. WFG 1993 verordnetes MUSS-Kriterium mit einem zusätzlichen finanziellen Anreiz versehen wird.**

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Ein zusätzlicher Anreiz wurde deswegen geschaffen, damit die BewohnerInnen durch die Führung einer Energiebuchhaltung finanziell nicht zu sehr belastet werden.*

**Der LRH empfiehlt, die Energiebuchhaltung aus dem Öko-Bonuspunktekatalog zu streichen.**

## 6.4 Prüftätigkeit der A15 im Zusammenhang mit der Energiebuchhaltung

Die aus den rechtlichen Grundlagen und Förderbedingungen resultierende Prüftätigkeit ist eine mehrfache.

### 6.4.1 Prüfung im Rahmen der Förderbemessung

Zunächst ist im Rahmen der Bearbeitung des Förderansuchens zur Förderbemessung festzustellen, ob die Einrichtung einer Energiebuchhaltung beabsichtigt wird. Es handelt sich dabei um ein MUSS-Kriterium, also um eine Voraussetzung dafür, dass überhaupt eine Förderung gewährt wird.

**Der LRH stellte bei der (stichprobenartigen) Einsichtnahme in die Förderakten fest, dass seitens der A15 auf eine entsprechende Erklärung des Bauträgers bzw. des Förderwerbers geachtet wird.**

### 6.4.2 Einhaltung der Förderbedingungen

Im Rahmen der Überprüfung der Einhaltung der Förderbedingungen wäre auch zu untersuchen, ob eine Energiebuchhaltung betrieben wird. „Die ökologische Wohnbauförderung II“ sieht vor, dass bei der Nichteinhaltung der Bedingungen für die Öko-Bonuspunkte sämtliche Öko-Bonuspunkte verfallen.

**Der LRH stellt fest, dass die Führung einer Energiebuchhaltung seitens der A15 nicht überprüft wird.**

#### **Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Aus Kapazitätsgründen ist eine lückenlose Prüfung nicht möglich. Durch die Unterschrift des Bauleiters wurde bestätigt, dass die Vorgaben zur Energiebuchhaltung eingehalten werden.*

#### **Replik des Landesrechnungshofes:**

Der LRH weist darauf hin, dass die Unterschrift des Bauleiters lediglich die Planung bzw. die Errichtung der Hardware für die Energiebuchhaltung bestätigen kann, nicht dass diese auch betrieben wird.

### 6.4.3 Anlassfallprüfungen

§ 4 Abs. 3 Z. 2 DVO zum Stmk. WFG 1993 sieht vor, dass eine Förderung nur erteilt werden darf, wenn sich der Förderwerber verpflichtet, nach der ersten Heizperiode im Anlassfall das geförderte Objekt einer thermographischen Prüfung zu unterziehen. Holzbauten und Passivhäuser sind darüber hinaus einem einmaligen Luftdichtigkeitsnachweis zu unterziehen.“

Was ein derartiger „Anlassfall“ ist, wurde in der rechtlichen Grundlage offen gelassen.

Aus den Gesprächen mit den Mitarbeitern der A15 und den Bauträgern ergibt sich der Begriff des Anlassfalles wie folgt:

**Anlassfall ist immer ein starkes Abweichen des tatsächlichen Gebäude-Energiebedarfes (Ist-Werte) nach oben (=Erhöhung) im Vergleich zu den berechneten Soll-Werten.**

Dafür sind drei Gruppen von Ursachen zu unterscheiden:

1. Bauliche Ursachen, wie z. B. wesentlich geringere Wärmedämmungen ausgeführt als geplant,
2. Ursachen im Bereich der Haustechnik, wie z. B. Einspeisungsprobleme der Solaranlage in das Heizungssystem.
3. Benutzerverhalten.

Sind es bauliche Ursachen, so stehen neben dem Augenschein des bautechnischen Sachverständigen die zerstörungsfreien Methoden Thermographie und Blower-Door-Untersuchung zur Überprüfung zur Verfügung. Daneben gibt es weiterführende Methoden, die nicht zerstörungsfrei sind (z. B. Öffnung von Wandkonstruktionen).

Im Bereich der Ursachenergründung von Mängeln in Haustechnikanlagen sind die Untersuchungsmethoden aufwändiger und bedeuten zumeist einen hohen Messaufwand.

Das Benutzerverhalten spielt nicht selten eine Rolle – dagegen können in der Regel nur Schulungsmaßnahmen eingesetzt werden. In vielen Fällen, z. B. in Wohnheimen, ist dies kaum in den Griff zu bekommen.

**Der LRH stellt fest, dass Überprüfungen durch die A15, ob und in welcher Art Anlassfälle vorliegen und welche Reaktionen zur Behebung gesetzt wurden, nicht erhoben werden konnten.**

**Aus Kapitel 5.4. „Umfragen zur Energiebuchhaltung“ geht hervor, dass kein einziger Anlassfall aus baulich-konstruktiven Gründen bekannt wurde. Vielmehr wurde von mangelndem Nutzerverhalten und Regelungsproblemen berichtet.**

## 6.5 Auswertungen und Analysen

Der LRH hat in diesem Bericht bereits festgestellt, dass nur für einen sehr geringen Anteil der Objekte, die auf Grund der eingegangenen Förderbedingungen zur Energiebuchhaltung verpflichtet sind, tatsächlich Daten auf der von der A15 favorisierten Online-Energiebuchhaltungsplattform vorhanden sind.

Die A15 hat die Berechtigung, auf diese Daten zuzugreifen. Damit wäre es ihr möglich, sämtliche Eingaben einzusehen, diese auf Plausibilität zu prüfen, Statistiken zu erstellen und Schlüsse zu ziehen.

**Daraus könnten Erkenntnisse gewonnen und Korrekturen bei den Fördervorgaben vorgenommen bzw. bei den rechtlichen Vorgaben angeregt werden.**

**Dies ist jedoch nicht der Fall. Seitens der A15 wurden bislang nur in wenigen Einzelfällen Analysen und Auswertungen vorgenommen. Die Daten der Energiebuchhaltung bleiben im Großen und Ganzen unbeachtet. Die umgesetzte Lösung ist somit als überschießend einzuschätzen.**

### **Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Generell wird festgestellt, dass es nicht Ziel und Zweck der Energiebuchhaltung war, Detaildaten einzelner Objekte durch die A15 selbst auszuwerten. Vielmehr sollte dem Wohnbauträger selbst dadurch die Möglichkeit eröffnet werden, auf Störungen und erhöhte Energieverbräuche in seinen Objekten gezielt zu reagieren. Für die A15/FAEW steht eine Summenauswertung der eingepflegten Daten und der Vergleich mit den Bedarfsberechnungen im Energieausweis im Vordergrund.*

### **Replik des Landesrechnungshofes:**

Der LRH weist darauf hin, dass laut ursprünglicher Projektbeschreibung den Wohnbauträgern und der A15 die Möglichkeit geschaffen werden sollte, den Energieverbrauch der einzelnen Geschoßwohnbauten zu überwachen und untereinander zu vergleichen.

Eine Summenauswertung wäre auch in anderer Form (z. B. Excel-Files) denkbar.

**Den Nutzen für die Online-Energiebuchhaltung erkennt die A15 primär für die Wohnbauvereinigungen.** Durch die automatisierte Zählerablesung können Fehlentwicklungen rasch erkannt und diesen gegengesteuert werden. Daraus resultierende

Einsparungen wirken sich positiv auf die Kosten der Wohnbauvereinigungen und jene der Wohnungsinhaber aus.

**Bei der im Zuge dieser Prüfung erfolgten Umfrage ging hervor, dass viele der betroffenen Wohnbauvereinigungen einen Nutzen in der seitens der A15 favorisierten Online-Lösung nicht erkennen können und/oder eigene Systeme etabliert haben.**

**Es ist zu folgern, dass die von der A15 initiierte Online-Energiebuchhaltung in der derzeit betriebenen Form kaum für den beabsichtigten Zweck verwendet wird. Die gesammelten Daten werden von der A15 derzeit nicht verwendet.**

## 6.6 Ausblick

Die Online-Energiebuchhaltung des Datenbankbetreibers wurde in den vorangegangenen Kapiteln näher beleuchtet. Diese Lösung wurde zwar von der A15 bzw. vom Verband forciert, eine explizite Verpflichtung der Förderwerber zu deren Einführung bestand aber nicht.

Das mangelnde Interesse der Förderwerber bzw. die mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen geführten Gespräche legen den Schluss nahe, dass die angebotene Lösung nicht den Bedürfnissen der zur Energiebuchhaltung verpflichteten Förderwerber entspricht.

**Aus der Sicht des LRH wurde der beabsichtigte Zweck der Online-Energiebuchhaltung – Überwachung und Vergleich des Energieverbrauchs, um Einsparungspotentiale zu erkennen und notwendige Maßnahmen rasch einzuleiten – verfehlt.**

Eine Weiterentwicklung der Lösung, die Rabattierung der Nutzungsgebühr für die teilnehmenden Bauvereinigungen bzw. eine (automatische) Vertragsverlängerung wird unter Umständen eine neuerliche Subvention in beträchtlicher Höhe erforderlich machen. Das geht aus den Gesprächen mit dem Verband bzw. der A15 hervor.

**Eine weitere finanzielle wie auch organisatorische Unterstützung der Online-Energiebuchhaltung des Datenbankbetreibers in der derzeitigen Form durch die A15 wird vom LRH als nicht zweckmäßig angesehen. Der LRH weist darauf hin, dass für den Verband bzw. die gemeinnützigen Bauvereinigungen zum Jahresende 2013 eine Kündigungsmöglichkeit für den Vertrag mit dem Datenbankbetreiber zum 31. März 2014 besteht.**

**Zunächst ist der Nutzen der Online-Energiebuchhaltung für die A15 darzustellen; ist ein solcher nicht erkennbar, empfiehlt der LRH, es den Bauvereinigungen freizustellen, in welcher Form Energiebuchhaltung künftig betrieben werden soll.**

**Darüber hinaus empfiehlt der LRH eine grundlegende Revision der Vorgehensweise:**

- Adaptierung der Förderungsbemessung hinsichtlich einer Abschaffung des Öko-Bonuspunktes für die Energiebuchhaltung.
- Definition der Mindestanforderungen für die Führung einer Energiebuchhaltung, z. B. in Form eines (elektronischen) Datenblattes mit Daten der jeweiligen Energieabrechnungen. Was darüber hinaus gemacht wird, sollte der jeweiligen Bauvereinigung selbst überlassen bleiben.  
Ziel sollte sein, eine zweckmäßige Energiebuchhaltung sicherzustellen, welche die Errichtung und den Betrieb von geförderten Wohnbauten finanziell möglichst wenig belastet.
- Zielgerichtete Information der Förderwerber und Anpassung der Förderbedingungen.
- Meldung der (Basis)Daten nur nach Aufforderung der A15.
- Kontrolle der Erfüllung der Förderbedingungen.

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Johann Seitinger:**

*Die anfallenden operativen Aufgaben im Zusammenhang mit der Energiebuchhaltung im geförderten Wohnbau wurden bisher von einem Mitarbeiter des technischen Referates der A15 wahrgenommen. Um den Empfehlungen des Landesrechnungshofes nachzukommen, wurde für die zukünftige Weiterentwicklung und Weiterführung einer verpflichtenden Energiebuchhaltung mit klaren Spezifikationen und einem entsprechenden Controlling das Referat Technik und Strategie der FA-EW im Rahmen eines KVP (kontinuierlicher Verbesserungsprozess) von der Abteilungsleitung mit der Durchführung eines Projektes „Energiemonitoring im geförderten Wohnbau“ beauftragt.*

*Eine Startbesprechung zu diesem Projekt fand bereits am 25.10.2013 statt. Die Entscheidung in welcher Form die Energiebuchhaltung zukünftig geführt werden muss, die Verbesserung der Informationen, die Festlegung der Übermittlung der Daten sowie die Kontrolle der Förderbedingungen sind ebenfalls Gegenstand dieses Projektes.*

*Bei der Abwicklung wird, wie vom Landesrechnungshof angeregt, auf die vorhandenen Projektmanagement-Instrumente des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung zurückgegriffen.*

Der Landesrechnungshof legte das Ergebnis seiner Überprüfung in der am 29. August 2013 abgehaltenen Schlussbesprechung ausführlich dar.

Teilgenommen haben:

vom Büro des Herrn

Landesrat Johann Seitinger:

Dr. Angelika UNGER

von der Abteilung 15 -

Energie, Wohnbau Technik

FA Energie und Wohnbau:

Dr. Johannes ANDRIEU

Dr. Dieter ANDERSSON

Dipl.-Ing. Johann TATZL

Dipl.-Ing. Gerhard BRÄUER

Wolfgang KLEINDIENST

Ing. Mag. Edgar CHUM

vom Landesrechnungshof:

LRH-Dir. Dr. Margit KRAKER

Dipl.-Ing. Gerhard RUSSEIM

Mag. Markus BIRNSTINGL

Dipl.-HTL-Ing. Meinhard PERKMANN

## 7. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Der Landesrechnungshof (LRH) überprüfte die „Energiebuchhaltung im geförderten Wohnbau“. Die Prüfung umfasste den Zeitraum 1. Jänner 2006 bis 30. Juni 2013.

Nach Durchführung des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

### Allgemeines und normative Grundlagen

- Die Führung einer Energiebuchhaltung wird vom LRH grundsätzlich als positiv angesehen.
- Eine explizite Verpflichtung zur Einführung einer Energiebuchhaltung bzw. einer Berichtspflicht durch das Land Steiermark an den Bund lässt sich weder aus dem Kyoto-Protokoll noch aus den darauf basierenden Vereinbarungen zwischen Bund und Ländern ableiten. Die Energiebuchhaltung fußt auf der Durchführungsverordnung (DVO) zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993. Sie umfasst nur geförderte Wohnbauten ab 10 Wohneinheiten und Wohnheime.
- Die entsprechende Bestimmung der DVO sieht vor, dass die Verpflichtung zur Führung einer Energiebuchhaltung für die gesamte Förderlaufzeit besteht.
  - **Seitens des LRH wird empfohlen, die Energiebuchhaltung über die gesamte Nutzungs- bzw. Bestandsdauer des Objektes zu betreiben.**

### Online-Energiebuchhaltung

- Form und Inhalt einer Energiebuchhaltung wurden den Förderwerbern offen gelassen.
- Die Auswahl des Datenbankbetreibers konnte vom LRH nicht nachvollzogen werden. Seitens der beteiligten Abteilungen liegen widersprüchliche Angaben vor.
- Die A15 hat im gegenständlichen Beschaffungsvorgang eine auftraggeberähnliche Rolle eingenommen. Wäre die A15 selbst als Auftraggeber aufgetreten, dann hätte laut BVerG 2006 eine Ausschreibung erfolgen müssen.

- Das Vorhaben „Energiebuchhaltung“ hat den in der steirischen Landesverwaltung damals gültigen Kriterien eines Projektes weitgehend entsprochen. Seitens der A15 wurde jedoch kein Projektmanagement betrieben.
- **Der LRH empfiehlt, künftig auf die Notwendigkeit der Anwendung der vorhandenen Projektmanagement-Instrumente zu achten.**
- Auf Antrag der A15 wurde dem Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen ein finanzieller Zuschuss in der Höhe von € 200.000,-- gewährt, obwohl dieser im zugrundeliegenden Förderansuchen lediglich um einen Betrag von € 103.000,-- angesucht hat.
- Die Erhöhung der Fördersumme auf € 200.000,-- zwischen dem Ansuchen und dem Regierungssitzungsantrag ist nicht begründet und kann aus dem Förderakt nicht nachvollzogen werden. Ein Fördervertrag lag nicht vor.
- Über die Verwendung der € 200.000,-- wurden im Prüfzeitraum keine Verwendungsnachweise eingeholt.
- Für den Anteil von € 103.000,-- liegt eine widmungsgemäße Verwendung vor. Die Rechnungslegung erfolgte vom Datenbankbetreiber an den Verband in zwei Teilen, 2 ½ bzw. 4 Jahre nach der Auszahlung des Zuschusses. Dem Land Steiermark ist dadurch ein vorzeitiger Mittelabfluss entstanden.
- Für die verbleibende Differenz von € 97.000,-- legte der Verband Belege für die Kampagne „Haus sanieren statt frieren“ vor.
- Der LRH kann keine Verbindung zwischen den PR-Kampagnen und der Online-Energiebuchhaltung erkennen. Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese Maßnahmen vom Verband mit Mitteln, die ihm zuvor in Form eines Zuschusses für die Energiebuchhaltung zur Verfügung gestellt wurden, finanziert wurden.
- Der LRH stellt fest, dass die Vorgehensweise nicht transparent ist und nicht den Maßstäben von Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entspricht.
- Vom ersten Umsetzungskonzept im Mai 2007 bis zur Basisschulung im Mai 2011, die den eigentlichen Schlusspunkt der Produktadaptierung darstellt, sind vier Jahre vergangen.
- Obwohl die Energiebuchhaltung grundsätzlich als eine funktionelle und technisch angemessene Lösung angesehen wird, wird sie von den Förderwerbern nur in geringem Maße angenommen. Die gegenständliche Datenbank ist daher nur mit we-

nigen Daten gefüllt. Bauträgerübergreifende Auswertungen sind auf dem Portal nicht möglich.

- Der LRH hat im Rahmen seiner Erhebungen festgestellt, dass zwei ausgegliederte Landesgesellschaften (LIG und KAGes) in ihrer Funktion als Verwalter von Gebäudeanlagen / Immobilien ebenfalls eine Energiebuchhaltung betreiben.
  - **Unabhängig davon, in welcher Form künftig eine Energiebuchhaltung verlangt wird, empfiehlt der LRH, das bestehende Know-how innerhalb der Einrichtungen des Landes in Anspruch zu nehmen.**
- Die Trägerschaft der Online-Energiebuchhaltung hätte beim Land angesiedelt werden müssen, sodass alle zur Energiebuchhaltung verpflichteten Bauträger von Anfang an die Möglichkeit gehabt hätten, sich an der Online-Lösung zu beteiligen.

### **Geförderte Objekte**

- Die wesentlichen Inhalte der Förderakten waren vorhanden, wodurch die Eindeutigkeit und Nachvollziehbarkeit der Förderakten grundsätzlich gegeben war. Ein einheitlicher Aktenaufbau lag nicht vor.
  - **Der LRH empfiehlt, Musterakte (einerseits für Ansuchen gemeinnütziger Bauvereinigungen für Geschosswohnbauvorhaben und andererseits für Ansuchen gewerblicher Bauträger für Wohnbauschekvorhaben) samt Aktenspiegel anzulegen.**
- Rund 25 % der geförderten Wohnbauvorhaben waren auf dem Portal des Datenbankbetreibers als Objekte angelegt und nur 16 % enthielten Daten über den Energieverbrauch.
- Die Online-Energiebuchhaltung wurde kaum angenommen. Die geringe Inanspruchnahme und der Betrieb von Parallellösungen sind als Indizien dafür zu werten, dass die angebotene Lösung den Bedürfnissen der verschiedenen Bauträger nicht entspricht.

## Gestaltung der Online-Energiebuchhaltung durch die A15

- Die auf der Homepage der A15 angebotenen Informationen sind unstrukturiert und unvollständig.
  - **Für den Fall, dass die Online-Energiebuchhaltung weiter betrieben wird, empfiehlt der LRH sämtliche über die Energiebuchhaltung angebotenen Informationen derart zu vervollständigen, zu korrigieren und auf der Homepage bereitzustellen, dass der Förderwerber alle für die Einführung und den Betrieb einer Energiebuchhaltung relevanten Informationen an einer Stelle gesammelt abrufen kann.**
- Die Zweckmäßigkeit einer nutzflächenabhängigen Förderungskomponente (Öko-punkte) wird vom LRH in Frage gestellt. Warum ein in der DVO verordnetes MUSS-Kriterium mit einem zusätzlichen Anreiz versehen wird, kann der LRH nicht nachvollziehen.
  - **Der LRH empfiehlt, die Energiebuchhaltung aus dem Öko-Bonuspunkte-katalog zu streichen.**
- Die Führung einer Energiebuchhaltung und somit die Einhaltung der Förderungsbedingungen wird seitens der A15 nicht überprüft.
- Seitens der A15 wurden bislang nur in wenigen Einzelfällen Analysen und Auswertungen der Daten aus der Energiebuchhaltung vorgenommen. Die Daten bleiben im Großen und Ganzen unbeachtet. Die umgesetzte Lösung ist somit als überschießend einzuschätzen.
- Der beabsichtigte Zweck der Online-Energiebuchhaltung – Überwachung und Vergleich des Energieverbrauchs, um Einsparungspotentiale zu erkennen und notwendige Maßnahmen rasch einzuleiten – wurde aus der Sicht des LRH verfehlt.
  - **Eine weitere finanzielle wie auch organisatorische Unterstützung der Online-Energiebuchhaltung in der derzeitigen Form wird vom LRH als nicht zweckmäßig angesehen.**
  - **Der LRH weist darauf hin, dass für den Verband bzw. die gemeinnützigen Bauvereinigungen zum Jahresende 2013 eine Kündigungsmöglichkeit für den Vertrag mit dem Datenbankbetreiber zum 31. März 2014 besteht.**

- **Der LRH empfiehlt den Nutzen der Online-Energiebuchhaltung für die A15 darzustellen. Ist ein solcher nicht erkennbar, empfiehlt der LRH den Bauvereinigungen freizustellen, in welcher Form sie Energiebuchhaltung künftig betreiben wollen.**
- **Darüber hinaus empfiehlt der LRH eine grundlegende Revision der Vorgehensweise in Bezug auf die Online-Energiebuchhaltung.**

Graz, am 25. November 2013

Die Landesrechnungshofdirektorin:

Dr. Margit KRAKER