

Presseinformation

Energie / Immobilien / Recht

Innsbruck, 28.09.2026

EEffG 2027: Was Hausverwaltungen jetzt wissen müssen

Der 1. Jänner 2027 rückt näher – und damit ein wichtiger Stichtag für Hausverwaltungen und Eigentümer*innen: Nicht fernablesbare individuelle Verbrauchszähler und Heizkostenverteiler müssen – sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind – nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. Was dabei konkret zu beachten ist, welche Ausnahmen gelten und warum die Umstellung weit über einen reinen Gerätetausch hinausgeht, stand im Mittelpunkt der neunten Ausgabe der Techem-Webinar-Reihe „Energiemanagement in Immobilien“. Immobilienexperte und Fachbuchautor Mag. (FH) Hannes Kruplak und Alexander Haun-Holzmann, Leiter Abrechnung Österreich bei Techem, gaben dabei einen Überblick über die rechtlichen Vorgaben und deren praktische Umsetzung. Rund 80 Interessierte nahmen am Webinar am 22. September teil und nutzten die Gelegenheit zum fachlichen Austausch. www.techem.at

Hinter den Vorgaben des neuen Bundes-Energieeffizienzgesetzes (EEffG) steht ein klares Ziel: Der Energieverbrauch soll dort nachvollziehbar werden, wo er entsteht. Das Gesetz setzt deshalb auf individuelle Verbrauchserfassung und Fernauslesbarkeit als Instrumente für einen bewussteren und effizienteren Umgang mit Energie. Von der Umstellung betroffen sind vor allem Wohnhäuser sowie Mehrzweckgebäude mit zentraler Wärme- oder Kälteversorgung beziehungsweise Fernwärme oder Fernkälte.

Nachrüstpflicht: Technische Machbarkeit und Kosten sind entscheidend

Eine pauschale Antwort darauf, welche Gebäude tatsächlich umgerüstet werden müssen, gibt es nicht. Entscheidend sind zwei Kriterien: die technische Machbarkeit und die Kosteneffizienz. Die Vorgaben dafür hat die E-Control als zuständige Behörde festgelegt. So können einer individuellen Verbrauchserfassung etwa Bauteilaktivierungen, zentrale Lüftungsanlagen oder Heizkreise, die mehrere Nutzungseinheiten versorgen, technisch entgegenstehen.

Puncto Wirtschaftlichkeit gilt eine Maßnahme dann als kosteneffizient, wenn die erwartbaren Energiekosteneinsparungen die zusätzlichen Kosten innerhalb eines Betrachtungszeitraums von fünf Jahren übersteigen. In die Berechnung fließen dabei unter anderem Anschaffung und Installation, Wartung, Eichung, Ablesung, Datenverarbeitung und Abrechnung ein. Für Neubauten gilt eine wichtige Ausnahme: In neuen Wohngebäuden mit mehreren Einheiten sowie im Wohnbereich neuer Mehrzweckgebäude ist der Trinkwarmwasserverbrauch bei zentraler Versorgung in der Regel individuell zu erfassen.

EEffG regelt Ausstattung, nicht Kostenaufteilung

Immobilienexperte **Hannes Kruplak** machte im Webinar auch auf eine häufige Verwechslung aufmerksam: Das EEffG regelt die Ausstattung mit Verbrauchserfassungsgeräten, nicht aber die Verteilung der Heiz-, Warmwasser- oder Kältekosten. Für die konkrete Kostenaufteilung sind – je nach Gebäude und Rechtsverhältnis – wie bisher insbesondere das Heiz- und Kältekostenabrechnungsgesetz sowie wohnrechtliche Bestimmungen maßgeblich.

Und: Nicht jede Detailfrage ist dabei bereits abschließend geklärt. Gerade bei einzelnen Sonderfällen und wohnrechtlichen Fragestellungen fehlt noch entsprechende Rechtsprechung. Für Hausverwaltungen ist deshalb neben der technischen Bestandsaufnahme auch eine saubere Dokumentation wesentlich.

Bis zu 20.000 Euro Strafe bei Nichtumsetzung

Die Verantwortung für die Umsetzung liegt grundsätzlich bei den Eigentümer*innen. Sie müssen prüfen, ob eine Ausstattungs- beziehungsweise Nachrüstpflicht besteht und gegebenenfalls die notwendigen Schritte setzen. Wer den gesetzlichen Verpflichtungen nicht nachkommt, muss mit Verwaltungsstrafen von bis zu 20.000 Euro rechnen.

Wie wichtig neben der rechtlichen Einordnung praktikable Abläufe sind, zeigte eine Live-Umfrage während des Webinars: Jeweils rund 37 Prozent nannten die technische Umsetzung sowie die zeitlichen und personellen Ressourcen als größte Herausforderung, rund 27 Prozent die rechtlichen Anforderungen.

Kein Gerätetauschprojekt

Für **Alexander Haun-Holzmann** greift es zu kurz, die bevorstehende Umstellung lediglich als technische Pflicht zu betrachten. „Das EEffG ist kein Gerätetauschprojekt“, brachte er die zentrale Botschaft seines Praxisteils auf den Punkt. Vielmehr gehe es um Digitalisierung, Transparenz und verlässliche Daten – die Fernauslesung bildet dafür die Grundlage. Denn mit fernablesbaren Geräten verändert sich mehr als der Ablesevorgang. Verbrauchsdaten können automatisiert erfasst und verarbeitet werden, Vor-Ort-Termine für die Ablesung entfallen und digitale Prozesse von der Erfassung bis zur Abrechnung werden möglich. Damit wird das einzelne Messgerät zum Baustein einer durchgängigen digitalen Infrastruktur.

Transparenz verändert Verbrauch

Der Nutzen zeigt sich vor allem dort, wo Verbrauch regelmäßig sichtbar wird. Sind fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler vorhanden, müssen Bewohner*innen während der Heiz- und Kühlperiode zumindest monatlich Informationen zum Verbrauch erhalten. Das ermöglicht Vergleiche mit früheren Perioden und macht ungewöhnliche Verbrauchsentwicklungen frühzeitig erkennbar. Techem verwies im Webinar auf ein beträchtliches Einsparpotenzial von rund 20 Prozent durch die verbrauchsabhängige Abrechnung. Wer den eigenen Verbrauch kennt und Entwicklungen laufend nachvollziehen kann, kann auch früher darauf reagieren. Genau damit schließt sich der Kreis zum Ziel des EEffG – nämlich den Energieverbrauch nicht nur zu messen, sondern durch mehr Transparenz auch zu senken.

Jetzt zählt der Bestand

Für Hausverwaltungen als Eigentümervertretung beginnt der Weg zur Umsetzung daher nicht beim Gerätetausch, sondern bei der Bestandsaufnahme: Welche Messgeräte sind vorhanden? Welche davon sind bereits fernablesbar? Wo befinden sich Altgeräte? Gibt es technische Sonderfälle – wie Einrohrheizungen oder Bauteilaktivierungen –, die gesondert geprüft werden müssen? Techem steht den Hausverwaltungen jedenfalls als zuverlässiger Partner zur Seite und begleitet die Umstellung von der Bestandsanalyse und Objektprüfung über Angebot und Nachrüstung bis zur Funkanbindung sowie zur Verbrauchsinformation und Abrechnung.

Zur Webinar-Reihe von Techem

Das Webinar „EEffG 2027: Was Hausverwaltungen jetzt wissen müssen“ fand am 22. September 2026 im Rahmen der Techem-Webinar-Reihe „Energiemanagement in Immobilien“ statt. Die kostenfreien Webinare informieren regelmäßig über aktuelle rechtliche, technische und nachhaltigkeitsbezogene Fragestellungen der Immobilienwirtschaft.

Eine Aufzeichnung des Webinars ist unter <https://www.techem.com/at/de/weitere-infos/webinare-und-podcasts> verfügbar.

Über Techem

Techem ist ein führender Serviceanbieter für digitale und innovative Lösungen rund um den effizienten Betrieb von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Leistungen decken die Themen Energiemanagement, Verbrauchserfassung und -transparenz, Sicherheit und Komfort sowie Prozesseffizienz in Immobilien ab. Das Unternehmen wurde 1952 gegründet, ist heute mit über 4.300 Mitarbeitenden in 18 Ländern aktiv und betreut mehr als 13,5 Millionen Wohnungen. Techem unterstützt Eigentümer und Verwalter bei der Analyse von Wärme- und Wasserverbräuchen in Immobilien sowie bei der Identifizierung von Effizienzpotenzialen. Als Marktführer in der Funkfernerfassung von Energieverbräuchen in Wohnungen treibt Techem die Vernetzung und Digitalisierung von Prozessen in Immobilien weiter voran.

Der Unternehmenssitz der österreichischen Techem Messtechnik GmbH befindet sich in Rum bei Innsbruck. Die Techem Wassertechnik GmbH wurde 1996 gegründet und ergänzt das Lösungsportfolio rund um die Trink- und Heizwasserqualität in Immobilien. Techem betreut heute in Österreich mit über 300 Mitarbeitenden über eine halbe Million Wohnungen mit rund 2,2 Mio. Mess- und Erfassungsgeräten. Die Nähe zum Kunden ist durch Standorte in Wien, Graz, Villach, Salzburg, Wels, Innsbruck und Dornbirn gewährleistet. Seit 2017 ist Techem klimaaktiv Partner. www.techem.at

Bildmaterial beiliegend, Abdruck honorarfrei © Techem

BU1: Hinter den Vorgaben des neuen EEffG steht ein klares Ziel: Der Energieverbrauch soll dort nachvollziehbar werden, wo er entsteht

Presserückfragenhinweis:

comm:unications – Consulting & Services

Sarah Krasser-Fuchs sarah.krasser@communications.co.at | Tel. +43 1 315 14 11 – 43

www.communications.co.at