

Leitfaden zur Gebäudeliste (EED III Inventar)

Ergänzungen zur Abgrenzung und Aufbereitung von Gebäudedaten für die
Veröffentlichung entsprechend Art. 6, EED III (EU 2023/1791)

v2_19.03.2026

**SIR – Salzburger Institut für
Raumordnung und Wohnen GmbH**

Schillerstraße 25, Stiege Nord, 3. Stock

5020 Salzburg, Österreich

Mag. Martin Schaber BSc

Tel.: +43 5 7599 725-56

E-Mail: eed_3@salzburg.gv.at

martin.schaber@salzburg.gv.at | www.sir.at

Gefördert von



**LAND
SALZBURG**

Inhaltsverzeichnis

1. Welche Gebäude sind in die Inventarliste aufzunehmen?	3
2. Abgrenzungen der Inhalte	3
2.1 Hinweise zu den benötigten Inhalten.....	4
3. Veröffentlichung	6

Allgemeine Hinweise

Das Land Salzburg stellt gesammelt auf seiner Website die aus den verschiedenen Quellen übermittelten Links zu lokalen Gebäudelisten öffentlich. Die erfassten Daten werden dabei nicht auf Korrektheit oder Plausibilität geprüft. Die Verantwortung für die Inhalte liegt bei der jeweiligen Einrichtung, welche die Daten übermittelt. Es handelt sich zum aktuellen Zeitpunkt um Empfehlungen zum Umgang mit den Vorgaben der EED III EU-Richtlinie, welche bei der Erstellung weiterhelfen sollen.

Bitte veröffentlichen Sie als Gemeinde auch eine unvollständige Liste so zeitnahe wie möglich. Updates können durchgeführt werden. Es ist ausreichend, ein Update der Veröffentlichung dann anzustoßen, wenn die Daten vervollständigt wurden.

Bei individuellen Korrektur- oder Nachmeldungen zu späteren Zeitpunkten ist eine Aktualisierung auf der Landeswebsite bis auf weiteres in Quartalsabständen vorgesehen, da diese manuell durchgeführt werden muss. Die Daten auf der ZEUS-EBU Energiebuchhaltungs-Website werden einmal am Tag aktualisiert und sind daher am Folgetag auf der eigens für diesen Zweck öffentlich verfügbaren Seite einsehbar.

1. Welche Gebäude sind in die Inventarliste aufzunehmen?

- alle Gebäude im **Eigentum** der Gemeinde
- sowie **angemietete oder gepachtete** Flächen
- welche konditioniert (beheizt/gekühlt) sind und
- NGF $\geq 250 \text{ m}^2$ aufweisen (entspricht BGF $\geq 312,5 \text{ m}^2$).

Nicht beheizt ist national begrenzt in der OIB 6 als *frostfrei gehalten kleiner 5°C*. Diese Flächen können weggelassen werden.

Es können freiwillig auch Flächen kleiner 250 m^2 in der Liste miterfasst sein. *Das hat keinen Einfluss auf die spätere Ermittlung der sogenannten Ausgangsbasis*. Wurden diese Gebäude schon miterfasst, ist das äußerst hilfreich für zukünftige Schritte im Zusammenhang mit den Zielen, insbesondere für die Daten zum Gesamt-Endenergieverbrauch lt. Art.5 der Richtlinie.

Sonderfall:

Mehrere Gemeinden nutzen ein Gebäude im Verband, und das Gebäude fällt unter die oben genannten Kriterien:

Bitte legen sie gemeinschaftlich fest, welche Gemeinde das Objekt in die Liste aufnimmt. Viele Gemeinden orientieren sich dabei am Standort des Objekts oder am höheren Eigentumsanteil. So fernere sichergestellt ist, dass das Objekt vollständig erfasst ist, könnte auch ein Aufteilungsschlüssel gewählt werden und nur der Flächenanteil in der eigenen Verantwortung erfasst werden.

2. Abgrenzungen der Inhalte

Die Dateninhalte in den Feldern der Format-Vorlage (.xlsx Format) orientieren sich an den Vorschlägen aus den *Empfehlungen* (Guidance Notes, EU 2024/1716) und decken die Mindestanforderungen ab.

2.1 Hinweise zu den benötigten Inhalten

Objektname Eindeutige Objektbezeichnung (Keine doppelten Namen).
Excel-Vorlage: Spalte (A)

Dieser Name sollte in Folgemeldungen beibehalten werden, da sonst eine eindeutige Zuordnung nicht mehr möglich ist.

Fläche BGF Gesamtsumme der Fläche bei mehreren Gebäudeteilen/Energieausweisen

Es sollte sich um jene Fläche handeln, die den **aktuell konditionierten Gebäudebestand** abbildet (beheizt und/oder gekühlt). Aus verschiedenen Gründen können Flächen Herausforderungen für eine korrekte Abbildung in der Gebäudeliste sein. Flächenabgleiche können dazu durchgeführt werden.

Überschneidende Energieausweise (EA): bei einem älteren EA kann die Fläche einer späteren Teilsanierung doppelt abgebildet sein. Die Fläche des neueren EA sollte vom älteren abgezogen werden.

Genauso kann eine Fläche, für die kein EA vorliegt, hier angegeben oder zugerechnet werden, z.B. für Flächen oder Teilflächen kleiner 250 m² NGF. Die Angaben sind freiwillig möglich. Für diese Fälle ist kein EA für die EED III Gebäudeliste erforderlich.

Beheizte Flächen stimmen nicht mit dem EA überein: Es kann sich um eine unbeheizte Fläche handeln, die irgendwann nach der Erstellung des EA frostfrei gestellt wurde. Diese kann abgezogen werden.

Auch bei *Gemeindeverbandsgebäuden* kann ein Aufteilungsschlüssel dazu führen, dass nur ein Teil der Gebäudefläche hier erfasst wird, weil nur dieser Teil in ihrer Verantwortung liegt und der „Rest“ von anderen Gemeinden ausgewiesen wird.

Gemietete Objekte (Baurecht): Wenn sie den EA trotz Anfrage beim Bauträger noch nicht erhalten haben, oder noch nicht das elektronische Doppel auf der ZEUS-Plattform zugeordnet wurde - damit das Objekt und seine Flächen trotzdem eindeutig zuordenbar sind, geben Sie bitte in dem Fall die Adressdaten und die Fläche an. (Spalten M – Q in der Excel).

Wenn Sie nur eine Teilfläche mieten und das Duplikat des EA in der ZEUS-Plattform für Sie einsehbar ist, verwenden Sie bitte den EA, ziehen aber alle Flächen ab, die sie nicht mieten.

Verbrauchsdaten In den Empfehlungen steht: [sofern die Informationen verfügbar sind](#).

Benötigt wird *für die Veröffentlichung (für Art.6) nur der letztverfügbare Jahreswert in kWh*. Weil die Energierechnungen überwiegend vom Kalenderjahr abweichen, verwenden Sie bitte jene Abrechnung, die mehr als 50% des Jahres 2024 abdeckt. (z.B. 01.08.2023-13.08.2024 oder 01.06.2024-13.06.2025) Ein Tagesabgleich kann gemacht werden, wenn die Abrechnung nicht 365 Tage umfasst, sondern wegen eines späteren Ablesedatums z.B. 378 Tage: (2024 = Schaltjahr, 366 Tage, wenn der 29.02.2024 mit umfasst ist).

Verbrauch Strom: Dieser wird in den meisten Fällen die Kälteerzeugung aus Klimaanlage einschließen. Sollte es für Kälte einen separaten (Sub-)Zähler geben, so sollte die Kälte „herausgerechnet“ dargestellt sein und nicht im Haupt- und im Subzähler enthalten. (Summe Strom + Kälte = Gesamtstromverbrauch).

Stromdirektheizungen: Hier ist eine eindeutige Zuordnung zu den Kategorien *Strom* oder *Wärme* nur möglich, wenn ein eigener Zähler vorhanden ist. Dann ist der Stromverbrauch der Heizung unter *Wärme* anzugeben. Gibt es keinen eigenen Zähler, kann die Zuordnung frei gewählt (oder nach einem geschätzten Verhältnis aufgeteilt) werden. Es wird also sehr häufig bei *Kälte* und *Warmwasser* „0“ stehen, und manchmal auch unter Strom und/oder Wärme.

Wärmepumpe (WP): Grundsätzlich gilt hier dasselbe. Mit einem eigenen Stromzähler kann der Strom der WP unter Wärme erfasst werden. Wenn es keinen Subzähler gibt, kann gewählt werden wie zuvor beschrieben. Die Umweltwärme wird nicht eingerechnet, sie stellt keinen Energieverbrauch dar.

Eigentumsverhältnisse: Wenn ein gemeindeeigenes Gebäude vollständig vermietet oder verpachtet wird, dann kann in allen Verbrauchsspalten „0“ stehen, weil diese Daten durch die Energielieferanten meist direkt den Mietern oder Pächtern zugehen und daher für den Eigentümer nicht verfügbar sind.

Teilvermietung: Das Gebäude ist zu 100% Eigentum der Gemeinde und sollte daher mit der gesamten Fläche erfasst werden.

Bei den Verbräuchen sind nur diejenigen anzugeben, welche die gemeindeeigenen Nutzungen betreffen. Wenn es für die vermieteten Flächen keine separaten Zähler gibt, ziehen Sie bitte die weiterverrechneten Energiemengen vom Gesamtverbrauch ab und erfassen nur den verbliebenen Eigenverbrauch.

Energieausweise Bitte verwenden Sie die ZEUS-Nummer des Energieausweises (EA) für die eindeutige Identifikation.

In der .xlsx Vorlage: Sollte es mehrere Nutzungseinheiten und mehrere EAs geben, verwenden Sie bitte den EA mit der Adresse des Haupt-Gebäudeteils in der Spalte G und füllen weitere EAs der Reihe nach von links nach rechts (Spalten G bis M).

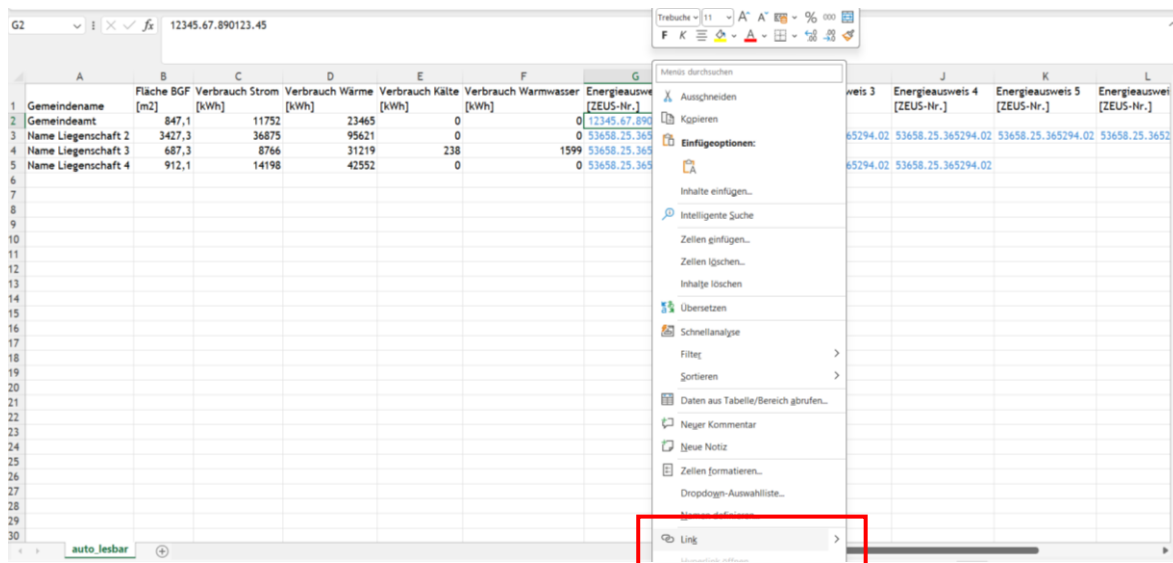
Bei mehreren Gebäudeteilen treffen Sie bitte eine Auswahl für den „Hauptenergieausweis“ - wahrscheinlich den Anteil mit der größten Fläche - und übernehmen diesen in (G).

Weil der Energieausweis selbst einsehbar sein muss – nicht nur seine Nummer – fügen Sie bitte den aktiven Link zum Energieausweis ein. Diesen finden Sie in der ZEUS Plattform:

The screenshot shows the 'Energieausweise suchen' interface. The search bar contains the number '12345.67.890123.45'. A dropdown menu is open over the search results, with 'Link-Adresse kopieren' highlighted in red. The interface shows a search bar, a list of filters on the left, and search results for '123456' under the project 'Gemeindezentrum'.

- ➔ Unter *Suchbegriff* das Objekt aufrufen
- ➔ Rechter Mausklick auf die *ZEUS-Nr. des EA*, blaugrün unterlegt
- ➔ *Link-Adresse kopieren*

➔ In die .xlsx Vorlage-Datei wechseln:



- ➔ Rechter Mausklick auf die ZEUS-Nr. des EA (hier Feld G2)
- ➔ Im Kontextmenü LINK anklicken und im folgenden Hyperlink-Fenster in die Adresszeile kopieren.

Adressdaten Die Adresse ist erforderlich für eine eindeutige Identifizierbarkeit des Objekts. Bitte ergänzen Sie diese, wenn kein Energieausweis mit Adresse verlinkt wurde. Das kann z.B. bei Verbandsgebäuden zutreffen, die gemeindeübergreifend betrieben werden.

Wenn Sie den Hauptteil dieses Verbandsgebäudes in Ihrer Buchhaltung führen und das Objekt auf Ihrem Gemeindegrund steht, ist naheliegend, dass Sie den EA dazu erfassen, aber die Gesamtfläche im Flächenfeld auf den eigenen Anteil reduzieren.

3. Veröffentlichung

Für alle Gemeinden, die eine Liste entsprechend des beschriebenen Formats erstellt haben, aber auch für alle, welche andere Datensammlungen genutzt haben, um ein Gebäudeinventar zu erstellen, bitten wir um die zeitnahe Übermittlung **des öffentlichen Weblinks** auf die relevante Seite ihrer Gemeinewebsite an die Mailadresse: eed_3@salzburg.gv.at.

Wenn Sie die .xlsx Vorlage verwenden, speichern Sie diese bitte im übermittelten Format ab und stellen auch diese Version öffentlich. Sollten Sie ein pdf auf Ihre Website stellen, senden sie bitte die Basisdatei im .xlsx Format mit dem Link an dieselbe E-Mail Adresse.

Für ZEUS-EBU Nutzer:

Nachdem Sie die Inhalte in den Objekten (Gebäude, Verbräuche 2024, verlinkte EA) erfasst haben, können Sie die Veröffentlichung nun selbst durchführen unter *EED III Gebäudeinventar*. Neue Funktionen im Zusammenhang mit der Erfassung von Daten für die Gebäudeliste sind im Anhangdokument *Neue_EED_Funktionen_ZEUS_EBU.pdf* beschrieben.

Für Fragen steht das EED III Team im SIR gerne zur Verfügung.

Martin Schaber, Margit Radermacher & Christina Standl

Energieeffiziente Gebäude

SIR - Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen GmbH

Schillerstraße 25, Stiege Nord, 3. Stock, 5020 Salzburg

Tel.: +43 5 7599 725-56, +43 5 7599 725-25 oder +43 5 7599 725-31

E-Mail: eed_3@salzburg.gv.at

FN 582155 k, LG Salzburg

www.sir.at | [LinkedIn](#)

