

Zentrale Änderungen der OIB- Richtlinie 6 im Jahr 2025

Nullemissionsgebäude, Solargebot, Renovierungspass & mehr

Wien, 2026

Impressum

Medieninhaber, Verleger und Herausgeber:

Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus, Stubenring 1, 1010 Wien

Autorinnen und Autoren: Naghmeh Altmann-Mavaddat, Nicole Hartl, Günter Simader

Gesamtumsetzung: Nicole Hartl

Wien, 2026. Stand: 19. Februar 2026

Copyright und Haftung:

Auszugsweiser Abdruck ist nur mit Quellenangabe gestattet, alle sonstigen Rechte sind ohne schriftliche Zustimmung des Medieninhabers unzulässig.

Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben in dieser Publikation trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung des Bundesministeriums und der Autorin / des Autors ausgeschlossen ist. Rechtausführungen stellen die unverbindliche Meinung der Autorin / des Autors dar und können der Rechtsprechung der unabhängigen Gerichte keinesfalls vorgreifen.

Rückmeldungen: Ihre Überlegungen zu vorliegender Publikation übermitteln Sie bitte an office@energyagency.at.

Inhalt

Die überarbeitete OIB-Richtlinie 6 und ihre Praxisrelevanz	4
Niedrigstenergie- und Nullemissionsgebäude	5
Anforderungen an die Gebäudehülle von Niedrigstenergie- und Nullemissionsgebäuden ..	5
Beispiele für den Bemessungs-Referenz-Heizwärmebedarf und den maximalen Referenz- Heizwärmebedarf für den Neubau.....	8
Erforderliche U-Werte für die Erreichung eines Nullemissionsgebäudes	10
Maximal zulässige U-Werte lt. Tabelle der OIB-Richtlinie 6	10
Beispiele für den Bemessungs-Referenz-Heizwärmebedarf und den maximalen Referenz- Heizwärmebedarf für die umfassende Renovierung	11
Anforderungen an das gebäudetechnische System von Nullemissionsgebäuden bei Neubau und umfassender Renovierung	12
Gebäudeintelligenz von Nullemissionsgebäuden	13
Raumluftmessung.....	13
Mindestanforderung zur Verbesserung des Gebäudebestands.....	14
Nicht-Wohngebäude	14
Wohngebäude	15
Renovierungspass	16
Anforderungen bei Einzelmaßnahmen	17
Anforderungen an die Gebäudehülle	17
Anforderungen an das Gebäudetechnische System	17
Solargebot	18
Solargebot für Wohngebäude, Nicht-Wohngebäude und Sonstige Gebäude.....	18
Solargebot für überdachte Parkplätze	19
Energieausweis – die erste Seite.....	21
Verpflichtende Inaugenscheinnahme	21
Weitere Änderungen.....	23
Zukunftssicher bauen und sanieren mit dem klimaaktiv Kriterienkatalog.....	24
Bewertungskategorien und Punkte-System.....	24
Die Gebäudezertifizierung – Ihr Weg zum klimaaktiv Gebäude	25
Tabellenverzeichnis.....	26
Abbildungsverzeichnis.....	27
Abkürzungen.....	28

Die überarbeitete OIB-Richtlinie 6 und ihre Praxisrelevanz

Die OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe 2025) ist ein wesentliches Element für die nationale Umsetzung der Vorgaben der aktuellen EU-Gebäuderichtlinie (Richtlinie (EU) 2024/1275) in Österreich. Die Novelle der EU-Gebäuderichtlinie wurde im April 2024 veröffentlicht und muss bis Mai 2026 in nationales Recht überführt werden.

Nach intensiver fachlicher Abstimmung wurde die OIB-Richtlinie 6 im September 2025 veröffentlicht – zwei Jahre früher als ursprünglich geplant. Grund dafür war die novellierte EU-Gebäuderichtlinie (April 2024) und deren Umsetzung ab Mai 2026. Die frühzeitige Anpassung gibt den Bundesländern genügend Vorlauf, um die neuen Anforderungen in ihre landesgesetzlichen Bestimmungen zu übernehmen. Seit über 30 Jahren bildet das OIB die Schnittstelle zwischen Bautechnik und Baurecht und legt die Basis für ein abgestimmtes, zukunftsfähiges Bauwesen. Mit der neuen Richtlinie beginnt ein neues Kapitel für energieeffizientes und zukunftsorientiertes Bauen.

Vier zentrale Neuerungen setzen dabei klare Akzente: das **Nullemissionsgebäude** als neuer Maßstab mit erweiterten Anforderungen an Gebäudehülle und Haustechnik, **Mindestanforderungen an die Energieeffizienz für Nichtwohngebäude**, die **verpflichtende Nutzung von Solarenergie** sowie der **Renovierungspass** als freiwilliges, aber wegweisendes Instrument.

Diese Broschüre greift genau diese Änderungen im Detail auf. Sie erläutert die neuen Anforderungen verständlich, ordnet sie praxisnah ein und bietet wertvolle Orientierung für eine breite Fachöffentlichkeit – darunter Architekt:innen, Bauingenieur:innen, Haustechnikplaner:innen, Immobilienverwalter:innen und Energieberater:innen. In der OIB-Richtlinie 6 wurden weitere Anpassungen vorgenommen, welche dort jedoch klar und nachvollziehbar beschrieben und daher in dieser Broschüre nicht im Detail ausgeführt werden.

Niedrigstenergie- und Nullemissionsgebäude

Die OIB-Richtlinie 6 (2025) definiert zwei Baustandards: Niedrigstenergiegebäude (nstEG) und Nullemissionsgebäude (NEG): Während Niedrigstenergiegebäude hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Gebäudetechnik erfüllen müssen, gehen Nullemissionsgebäude noch einen Schritt weiter und sollen im Jahresbilanzansatz keine oder nahezu keine energiebedingten Treibhausgasemissionen erzeugen. Für beide Baustandards wurden Mindestanforderungen für den Neubau und die Sanierung festgelegt, wobei die Mindestanforderungen an Nullemissionsgebäude bei privaten Gebäuden ab 01.01.2030 gelten, für Gebäude in öffentlichem Eigentum ab 01.01.2028.

Anforderungen an die Gebäudehülle von Niedrigstenergie- und Nullemissionsgebäuden

Alle Bauteile – Wände, Dach, Decken, Fenster – müssen so ausgelegt werden, dass der Referenz-Heizwärmebedarf die maximal zulässigen Energiekennzahlen (Heizwärme-, Endenergie- und Primärenergiebedarf) wie in Tabelle 1 ausgeführt, unterschreitet. Für Wohngebäude ist Kapitel 4.4.1.1 und für Nicht-Wohngebäude, Kapitel 4.4.2.1 der OIB-Richtlinie 6 anzuwenden. Der Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE} wurde eliminiert, jedoch gibt es weiterhin den dualen Weg, also **zwei Nachweiswege**. Für den Nachweis wird weiterhin das Referenzklima verwendet, daher enthalten die Indikatoren „RK“ als Index.

Bei beiden Nachweiswegen ist der selbe zulässige Endenergiebedarf bezogen auf das Referenzklima $EEB_{zul,RK}$ und der gleiche energieträgerabhängige zulässige totale Primärenergiebedarf bezogen auf das Referenzklima $PEB_{zul,RK}$ einzuhalten. Im Nachweisweg 2 darf der Referenz-Heizwärmebedarf – somit ein geringerer Baustandard – etwas höher sein als beim Nachweisweg 1, jedoch muss der zusätzliche Bedarf durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden, um den zulässigen Endenergiebedarf und Primärenergiebedarf einzuhalten. Beispiele für Kompensationsmaßnahmen finden sich untenstehend.

Wir bauen die Nachweiswege hier Schritt für Schritt auf. Hierbei sind folgende, in der OIB- Richtlinie 6 verwendete Indikatoren relevant:

Tabelle 1: Erklärung der Indikatoren der beiden Nachweiswege

Indikatoren	Begriff	Erklärung
HWB_{Ref,RK}	Referenz-Heizwärmebedarf	Berechneter Heizwärmebedarf des Gebäudes , bezogen auf das Referenzklima (wird im Energieausweis automatisch berechnet und auf S. 2 dargestellt.) Dieser Wert wird im Nachweisweg 1 mit dem HWB _{Ref,Bem,RK} , im Nachweisweg 2 mit dem HWB _{Ref,max,RK} verglichen.
HWB_{Ref,Bem,RK}	Bemessungs-Referenz-Heizwärmebedarf	Zulässige Grenze des Referenz-Heizwärmebedarfs , bezogen auf das Referenzklima im Nachweisweg 1 . Neubau von Wohngebäuden und Nicht-Wohngebäuden bis 31.12.2029: $9 \times (1 + 3,0 / \ell c)$ Neubau von Wohngebäuden und Nicht-Wohngebäuden ab 01.01.2030: $8 \times (1 + 3,0 / \ell c)$. Dies sind die sogenannten Nullemissionsgebäude . Sanierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden ab 2026: $14 \times (1 + 2,8 / \ell c)$.
HWB_{Ref,max,RK}	Maximaler Referenz-Heizwärmebedarf	Maximal zulässiger Referenz-Heizwärmebedarf , bezogen auf das Referenzklima, im Nachweisweg 2 . Neubau von Wohngebäude und Nicht-Wohngebäuden: $13 \times (1 + 3,0 / \ell c)$ Sanierung von Wohn- und Nicht-Wohngebäuden ab 2026: $20 \times (1 + 2,5 / \ell c)$ Dieser höhere Grenzwert darf eingehalten werden, wenn der maximal zulässige Endenergie- und der Primärenergiebedarf eingehalten werden. Auch in diesem Fall handelt es sich um ein Nullemissionsgebäude .
EEB_{zul,RK,WGneu} PEB_{zul,RK}	Zulässiger Endenergiebedarf Zulässiger Primärenergiebedarf	Zulässiger Endenergiebedarf und Primärenergiebedarf , bezogen auf das Referenzklima. Diese Grenzwerte sind für beide Nachweiswege gleich hoch und müssen eingehalten werden. Der bei Nachweisweg 2 resultierende höhere tatsächliche Endenergiebedarf muss durch Kompensationsmaßnahmen so ausgeglichen werden, dass der zulässige Endenergiebedarf und der Primärenergiebedarf eingehalten werden.

Kompensationsmaßnahmen sind Maßnahmen am haustechnischen System, die den Endenergiebedarf verbessern. Praxisrelevante Beispiele sind:

- Effizientere Wärmerückgewinnung in Lüftungsanlagen einsetzen
- Bedarfsgeführte Lüftungsregelung
- Hocheffizienzwärmepumpe mit optimierter, intelligenter Regelung einsetzen
- Besonders effiziente Heizkessel einsetzen
- Vorlauftemperaturen so niedrig wie möglich wählen
- Effiziente Speicher einsetzen
- Kürzere Verteilleitungen
- Bessere Dämmung der Leitungen
- Installation von Solarthermieranlagen zur Warmwasserbereitung und/oder Heizungsunterstützung
- Photovoltaik-, Solarthermie- oder PVT¹-Hybridkollektoreinsatz über **das Mindestsolargebot hinaus**

Um als Kompensationsmaßnahme zu gelten, müssen sich diese Anlagen auf der Liegenschaft, dem Bauplatz bzw. dem Standort des Gebäudes befinden. Je nach zeitlicher Nutzung sind bestimmte Deckungsfaktoren für die über das Mindestsolargebot hinaus gehenden Erträge zu berücksichtigen.

Die folgende Tabelle zeigt die Deckungsfaktoren für unterschiedliche Gebäudetypen in Abhängigkeit von ihrer Art der Nutzung. Dabei wird zwischen Szenarien ohne Batteriespeicher und mit Batteriespeicher unterschieden. Die Werte verdeutlichen, wie sich die maximale Deckelung je nach Nutzungskategorie und technischer Ausstattung verändert.

¹ PVT ist die Abkürzung für: Photovoltaik-Thermie-Hybridkollektoren

Tabelle 2: Deckbare Energiebedarfsanteile

Art der Nutzung	Gebäudetyp	Deckungsfaktor $x_{\max}$	Deckungsfaktor $x_{\max}$
		Ohne Batteriespeicher	Mit Batteriespeicher
24h-Nutzung	Wohngebäude, Krankenhäuser, Heime, Beherbergungsbetriebe	60 %	70 %
Primäre Tagesnutzung	Bildungseinrichtungen, Gaststätten, Veranstaltungsorte und Mehrzweckgebäude, Sportstätten, Verkaufsstellen und Sonstige konditionierte Gebäude	70 %	80 %

Alle Kompensationsmaßnahmen müssen echte Mehrleistungen erbringen und können flexibel kombiniert werden, solange dadurch der zulässige Endenergie- und Primärenergiebedarf zuverlässig eingehalten wird.

Beispiele für den Bemessungs-Referenz-Heizwärmebedarf und den maximalen Referenz-Heizwärmebedarf für den Neubau

Die Grenzwerte für den Bemessungs-Referenz-Heizwärmebedarf (Nachweisweg 1) und den maximalen Referenz-Heizwärmebedarf (Nachweisweg 2) hängen von der Geometrie des Gebäudes ab. Für die Berechnungen wird die charakteristische Länge des Gebäudes verwendet.² Je kompakter ein Gebäude ist (großes Volumen bei kleiner Hüllfläche), desto größer ist die charakteristische Länge. Kompakte Gebäude haben geringere Wärmeverluste, daher sinkt der zulässige Heizwärmebedarf mit steigender ℓ_c . Hier einige Beispiele zur Veranschaulichung:

² Die charakteristische Länge ℓ_c ist das Verhältnis von dem Volumen des konditionierten Gebäudebereichs (V) zur Hüllfläche des Gebäudes (A).

Tabelle 3: Beispiele für den Bemessungs-Referenz-Heizwärmebedarf und den maximalen Referenz-Heizwärmebedarf für den Neubau bis 31.12.2029 bzw. 31.12.2027 für Gebäude in öffentlichem Eigentum

Gebäudekategorie	Charakteristische Länge l_c	Neubau Nachweisweg 1 $HWB_{Ref,Bem,RK}$ [kWh/m ² a]	Neubau Nachweisweg 2 $HWB_{Ref,max,RK}$ [kWh/m ² a]
		$9 \times (1 + 3,0 / l_c)$	$13 \times (1 + 3,0 / l_c)$
Kleines Einfamilienhaus	1	36,0	52,0
Größeres Einfamilienhaus	1,4	28,3	40,9
Mehrfamilienhaus	1,8	24,0	34,7
Dienstleistungsgebäude	2,6	19,4	28,0

Tabelle 4: Beispiele für den Bemessungs-Referenz-Heizwärmebedarf und den maximalen Referenz-Heizwärmebedarf für den Neubau ab 01.01.2030 bzw. ab 01.01.2028 für Gebäude in öffentlichem Eigentum

Gebäudekategorie	Charakteristische Länge l_c	Neubau Nachweisweg 1 $HWB_{Ref,Bem,RK}$ [kWh/m ² a]	Neubau Nachweisweg 2 $HWB_{Ref,max,RK}$ [kWh/m ² a]
		$8 \times (1 + 3,0 / l_c)$	$13 \times (1 + 3,0 / l_c)$
Kleines Einfamilienhaus	1	32,0	52,0
Größeres Einfamilienhaus	1,4	25,1	40,9
Mehrfamilienhaus	1,8	21,3	34,7
Dienstleistungsgebäude	2,6	17,2	28,0

Nicht-Wohngebäude müssen auch weiterhin den maximal zulässigen Kühlbedarf $KB_{zul,RK}^*$ einhalten.

Erforderliche U-Werte für die Erreichung eines Nullemissionsgebäudes

Als Orientierung für die typischen U-Werte von Bauteilen dient folgendes Beispiel: ein zweistöckiges, freistehendes Einfamilienhaus ohne Keller in Niederösterreich, mit großzügigen Südfenstern, einer Brutto-Grundfläche von 240 m², einem Pultdach und einem l_c von 1,4.

Nachweisweg 1: In diesem Fall sollten opake Bauteile (Außenwand, Dach, Fußboden/Kellerdecke) im Schnitt einen U-Wert von ca. 0,15 W/m² und Fenster von 0,8 W/m²K aufweisen um einen Referenz-Heizwärmebedarf von 25 kWh/m²a zu erreichen. Somit wird der zulässige Bemessungs-Referenz-Heizwärmebedarf eingehalten.

Nachweisweg 2: In diesem Fall sollten opake Bauteile (Außenwand, Dach, Fußboden/Kellerdecke) im Schnitt einen U-Wert von ca. 0,25 W/m² und Fenster von 0,80 W/m²K aufweisen um einen Referenz-Heizwärmebedarf von 41 kWh/m²a zu erreichen. Somit wird der maximal zulässige Referenz-Heizwärmebedarf eingehalten. Der resultierende höhere Endenergiebedarf muss durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden, um den zulässigen Endenergiebedarf nicht zu überschreiten.

Maximal zulässige U-Werte lt. Tabelle der OIB-Richtlinie 6

Die OIB-Richtlinie 6 enthält in Punkt 4.5.1 eine Tabelle mit den maximal zulässigen U-Werten für einzelne Bauteile. Diese Werte reichen jedoch nicht aus, um ein Nullemissionsgebäude zu erreichen und sollten daher nicht als generelle Planungsgrundlage verwendet werden. Sie dienen vielmehr dazu, lokale Ausnahmen zu ermöglichen: Erhöhte U-Werte einzelner Bauteile können in begründeten Fällen zugelassen werden, etwa wenn die örtlichen Gegebenheiten dies erfordern.

Um dennoch die zulässigen Grenzwerte für das Gebäude insgesamt einzuhalten, müssen die U-Werte anderer Bauteile entsprechend reduziert werden – etwa durch dickere Dämmung oder hochwertigere Fenster – sodass die energetischen Anforderungen des Gebäudes weiterhin erfüllt werden.

Beispiele für den Bemessungs-Referenz-Heizwärmebedarf und den maximalen Referenz-Heizwärmebedarf für die umfassende Renovierung

Auch bei umfassenden Renovierungen hängen die Grenzwerte für den Bemessungs-Referenz-Heizwärmebedarf (Nachweisweg 1) und den maximalen Referenz-Heizwärmebedarf (Nachweisweg 2) von der charakteristischen Länge des Gebäudes ab. Zur Veranschaulichung sind nachfolgend einige Beispiele dieser Grenzwerte aufgeführt, gültig ab der Implementierung der OIB-Richtlinie 6 (2025) für Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude. Für umfassende Renovierungen bleiben diese Werte auch ab dem 01.01.2030 unverändert.

Tabelle 5: Beispiele für den Bemessungs-Referenz-Heizwärmebedarf und den maximalen Referenz-Heizwärmebedarf für die größere Renovierung

Gebäudekategorie	Charakteristische Länge l_c	Größere Renovierung Nachweisweg 1 $HWB_{Ref,Bem,RK}$ [kWh/m ² a]	Größere Renovierung Nachweisweg 2 $HWB_{Ref,max,RK}$ [kWh/m ² a]
		$14 \times (1 + 2,8 / l_c)$	$20 \times (1 + 2,5 / l_c)$
Kleines Einfamilienhaus	1	53,2	70,0
Größeres Einfamilienhaus	1,4	42,0	55,7
Mehrfamilienhaus	1,8	35,8	47,8
Dienstleistungsgebäude	2,6	29,1	39,2

Bei der Sanierung von Nicht-Wohngebäuden muss weiterhin der maximal zulässige Kühlbedarf $KB^*_{zul,RK}$ eingehalten werden.

Anforderungen an das gebäudetechnische System von Nullemissionsgebäuden bei Neubau und umfassender Renovierung

In Nullemissionsgebäuden muss der gesamte jährliche Endenergiebedarf aus erneuerbaren bzw. kohlenstofffreien Quellen gedeckt werden. Das heißt für die Planung und Installation:

- **Vor Ort erzeugte erneuerbare Energie:** Energie, die auf der Liegenschaft oder am Bauplatz selbst erzeugt wird – z.B. durch Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie oder Kleinwindkraft
- **Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften und Bürgerenergiegemeinschaften:** Energie, die von einer anerkannten Gemeinschaft erneuerbarer Energien geliefert wird
- **Effiziente Fernwärme/-kälte:** Anschluss an ein hocheffizientes Fernwärme- oder Fernkältesystem ist zulässig, sofern es die Vorgaben zur Energieeffizienz der europäischen Energieeffizienzrichtlinie (EU-Richtlinie 2021/1791) erfüllt. Diese besagt, dass bis zum 31.12.2027 ein Fernwärme- oder Fernkältesystem die Vorgaben erfüllt, wenn es zu mindestens 50 % erneuerbare Energien, zu 50 % Abwärme, zu 75 % KWK-Wärme oder zu 50 % eine Kombination dieser Energie- bzw. Wärmeformen nutzt. Diese Anforderungen steigen bis zum Jahr 2050 stufenweise an.
- **Weitere kohlenstofffreie Energiequellen:** Jede andere CO₂-neutrale Energieform – z.B. erneuerbare Gase, Abfälle, Klärschlamm und Tiermehl
- **Elektrischer Strom** kann zusätzlich aus dem öffentlichen Netz bezogen werden, da in Österreich ab 2030 der gesamte Stromverbrauch bilanziell aus erneuerbaren Quellen gedeckt sein soll.
- Auch feste **biogene Brennstoffe** gelten als erneuerbar, da die nationale Produktion die Exporte übersteigt.

Praxis-Tipp: Bereits in der Planungsphase muss geklärt werden, welche Energiequellen vor Ort verfügbar sind, wie diese integriert und vernetzt werden, und wie das Gebäude energetisch bilanziert wird. Nur so kann sichergestellt werden, dass das Gebäude tatsächlich Nullemissions-Standards erfüllt.

Gebäudeintelligenz von Nullemissionsgebäuden

Ein Nullemissionsgebäude sollte, sofern technisch, wirtschaftlich und funktionell möglich, in der Lage sein, auf externe Signale zu reagieren. Das bedeutet konkret:

- **Anpassung des Energieverbrauchs:** Heizung, Lüftung, Kühlung oder elektrische Verbraucher können flexibel gesteuert werden, z.B. nach Strompreissignalen, Netzauslastung oder Überschuss erneuerbarer Energie.
- **Steuerung von Energieerzeugung und -speicherung:** PV-Anlagen, Batterien oder Wärmespeicher reagieren automatisch auf Energieangebot und -nachfrage.

Geräte und Anlagen sollten so kommunizieren können, dass sie unabhängig von Hersteller oder Systemtyp Daten austauschen und Steuerbefehle empfangen können. Es sollten Standardprotokolle wie KNX, Modbus, BACnet oder OpenADR genutzt werden, sodass neue Komponenten später problemlos integriert werden können. Auch Hersteller, die Schnittstellen zu diesen offenen Standards anbieten, ermöglichen eine flexible Nachrüstung und Anpassung des Gebäudesystems.

Neue Wohngebäude sowie Wohngebäude ab drei Nutzungseinheiten, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, müssen diese Fähigkeit ab Inkrafttreten der OIB-Richtlinie 6 (2025) aufweisen.

Raumluftmessung

Bei neuen Nicht-Wohngebäuden (außer Sonstige Gebäuden) sind Mess- und Kontrollsysteme zu installieren, die die Raumluftqualität überwachen und steuern. Auch in bestehenden Gebäuden, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, ist der Einbau solcher Systeme vorgeschrieben – sofern technisch machbar und wirtschaftlich sinnvoll.

Diese Systeme sorgen nicht nur für gesunde Innenräume, sondern unterstützen auch die energieoptimierte Lüftung, da sie den Luftaustausch nach tatsächlichem Bedarf regeln. Schon in der Planungsphase sollte geprüft werden, wie Sensorik, Lüftungsanlagen und Gebäudesteuerung vernetzt werden können – für Komfort, Energieeffizienz und normgerechte Umsetzung.

Mindestanforderung zur Verbesserung des Gebäudebestands

Nicht-Wohngebäude

Die EU-Gebäuderichtlinie hat zum Ziel, den nationalen Gebäudebestand in einen Nullemissionsgebäudebestand bis 2050 zu transformieren. Für bestehende **Nicht-Wohngebäude** wurden als Teilschritt Schwellenwerte definiert.

- Bis 2030 müssen alle Nicht-Wohngebäude thermisch besser sein als die schlechtesten 16 % der Nicht-Wohngebäude.
- Bis 2033 müssen alle Nicht-Wohngebäude thermisch besser sein als die schlechtesten 26 % der Nicht-Wohngebäude.

Für die Definition dieses Schwellenwertes, der mittels dem Referenz-Heizwärmebedarf definiert wird, wurde der Gebäudebestand aus dem Jahr 2020 herangezogen. Die Auswertung der Gebäudedaten ergab folgende Grenzwerte:

Tabelle 6: Schwellenwerte für die Sanierung von Nicht-Wohngebäuden

	Energieausweiserstellung gemäß Ausgaben der OIB-Richtlinie 6	16 %-Schwellenwert bis zum Jahr 2030	26%-Schwellenwert bis zum Jahr 2033
HWB_{Ref,RK}	Energieausweiserstellung entsprechend der OIB-Richtlinie 6, Ausgabe April 2019 und Mai 2023	$73 \times (1 + 2,0/\ell_c)$; entspricht einem Referenz-Heizwärmebedarf von 129 kWh/m ² a bei einem ℓ_c von 2,6.	$66 \times (1 + 2,0/\ell_c)$; entspricht einem Referenz-Heizwärmebedarf von 117 kWh/m ² a bei einem ℓ_c von 2,6.
HWB_{Ref,RK}	Energieausweiserstellung lt. OIB-Richtlinie 6, Ausgaben bis einschließlich März 2015 und ab September 2025	$60 \times (1 + 2,0/\ell_c)$; entspricht einem Referenz-Heizwärmebedarf von 106 kWh/m ² a bei einem ℓ_c von 2,6.	$54 \times (1 + 2,0/\ell_c)$; entspricht einem Referenz-Heizwärmebedarf von 96 kWh/m ² a bei einem ℓ_c von 2,6.

Für die unterschiedlichen Ausgaben der OIB-Richtlinie 6 gelten jeweils unterschiedliche Zielwerte. Der Hintergrund dafür liegt in den unterschiedlichen Annahmen zur Bemessungs-Innentemperatur und zur Heizgrenze, die den jeweiligen Berechnungsmethodiken zugrunde liegen.

In den Fassungen der OIB-Richtlinie 6 vor 2019 wird mit einer Bemessungs-Innentemperatur und Heizgrenze von 12/20 gerechnet. In den Ausgaben 2019 und 2023 werden hingegen Werte von 14/22 angesetzt. In der Version 2025 wird wieder auf die Annahmen 12/20 zurückgegriffen.

Wohngebäude

Die EU-Gebäuderichtlinie gibt vor, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäudebestandes im Vergleich zum Jahr 2020 bis 2030 um mindestens 16 % und bis 2035 um mindestens 20 – 22 % abnimmt.

Diese Vorgabe findet sich nicht explizit in der aktuellen Ausgabe der OIB-Richtlinie 6 wieder, jedoch tragen bereits seit Jahren laufende Maßnahmen wie Mindestvorgaben für die Sanierung und den Neubau z.B.: im klimaaktiv Gebäudestandard, sowie die Förderung von energieeffizientem Bauen und dem Einsatz erneuerbarer Energieträger wesentlich zur Verringerung des Primärenergieverbrauchs im Wohnbausektor bei.

Renovierungspass

Im Renovierungspass werden die Gesamtenergieeffizienz des bestehenden Gebäudes sowie schrittweise Maßnahmen am Gebäude und der Haustechnik zur Erreichung des Nullemissionsgebäudes und deren optimale Reihenfolge dargelegt.

Der Renovierungspass nutzt die bekannte Methodik des Energieausweises. In der Praxis bedeutet dies, dass bestehende Softwarelösungen zur Berechnung von Energiekennzahlen weiterhin verwendet werden können. Auf Basis dieser Berechnungen lassen sich die erforderlichen Angaben und Bewertungen für den Renovierungspass direkt ableiten.

Für die einzelnen Schritte sind folgende Angaben im Renovierungspass anzugeben:

- Beschreibung der Renovierungsmaßnahmen
- Energieeinsparungen beim Endenergie- und Primärenergieverbrauch in kWh und in Prozent im Vergleich zum vorherigen Schritt
- Verringerung der betriebsbedingten Treibhausgasemissionen
- Einsparungen bei der Energierechnung
- Gesamtenergieeffizienzklasse nach Umsetzung aller vorgeschlagenen Maßnahmen

Diese Angaben sowie weitere Angaben sind verpflichtend im Renovierungspass darzustellen. Darüber hinaus wurden auch ergänzende Inhalte definiert, die nicht verpflichtend sind. Beachten Sie den OIB-Leitfaden für die Erstellung eines Renovierungspasses, welcher alle genauen Anforderungen für die Erstellung und die Inhalte des Renovierungspasses beinhaltet.

klimaaktiv Sanierungsfahrplan

Der klimaaktiv Sanierungsfahrplan legt für ein Gebäude die Sanierungsschritte fest, die bis spätestens 2035 durchgeführt werden müssen und dazu führen, dass das Gebäude das Level klimaaktiv Bronze, Silber oder Gold erreicht. Für die einzelnen Schritte bis zum Erreichen des klimaaktiv-Standards ist eine Beschreibung und ein Durchführungszeitpunkt festzulegen. Für den angestrebten Standard nach Durchführung aller Maßnahmen ist ein Energieausweis vorzulegen.

Anforderungen bei Einzelmaßnahmen

Anforderungen an die Gebäudehülle

Werden Einzelmaßnahmen am Gebäude umgesetzt, sind maximal zulässige U-Werte einzuhalten. Hier gibt es nach wie vor zwei Methoden, nach denen der Nachweis erbracht werden kann, wobei in diesem Zusammenhang der Renovierungspass eingeführt wurde.

Methode 1: Vor Beginn der Sanierung muss ein **Sanierungskonzept³ oder Renovierungspass** erstellt werden. Diese beinhalten alle geplanten Maßnahmen am Gebäude, mit denen sichergestellt wird, dass das Gebäude nach Abschluss der Arbeiten die Anforderungen eines Nullemissionsgebäudes erfüllt. Die Maßnahmen können schrittweise umgesetzt werden, müssen dabei jedoch so geplant und ausgeführt werden, dass das Gesamtziel eines Nullemissionsgebäudes am Ende erreicht wird.

Methode 2: Auf ein Sanierungskonzept oder den Renovierungspass kann verzichtet werden, wenn die U-Werte der zu sanierenden Bauteile lt. Punkt 4.5.1 der OIB-Richtlinie 6 um 24 % unterschritten werden. Für Gefälledämmungen und erdberührte Bauteile gelten die allgemeinen Anforderungen der OIB-Richtlinie 6.

Für sonstige konditionierte Gebäude und freistehende Gebäude mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von weniger als 50 m² sind beim Neubau und der Renovierung die maximal zulässigen U-Werte lt. Tabelle der OIB-Richtlinie 6 um 24 % zu unterschreiten. Werden diese Gebäude auf eine Innenraumtemperatur von weniger als 16 °C beheizt, fällt die Verbesserung um 24 % weg, und es sind nur die U-Werte aus der Tabelle zu erreichen.

Anforderungen an das Gebäudetechnische System

Wenn an der Gebäudetechnik (z.B. Heizung, Warmwasser, Lüftung, Kühlung) einzelne Maßnahmen oder mehrere Maßnahmen gleichzeitig umgesetzt werden, muss das System danach mindestens so energieeffizient sein, wie das jeweilige Referenzsystem (OIB-Richtlinie 6, Kapitel 8) sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.

³ Im Sanierungskonzept ist in grundsätzlich freier Form zu beschreiben, durch welche Einzelmaßnahmen bzw. Maßnahmenbündel welche Teilannäherungen an das Zielniveau Nullemissionsgebäude erreicht werden können.

Solargebot

Eine wesentliche Neuerung der OIB-Richtlinie 6 (2025) ist die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaik-, Solarthermie- oder PVT-Hybridanlagen. Die erforderliche Mindestgröße der Anlage richtet sich nach Größe und Geometrie des Gebäudes: Mit zunehmender Gebäudegröße steigt auch die geforderte Anlagenleistung bzw. -fläche. PV, Solarthermie und PVT sind dabei gleichwertig, sofern die Mindestanforderungen erfüllt werden. Die erzeugte Energie wird bilanztechnisch vollständig vom Endenergiebedarf abgezogen.

Solargebot für Wohngebäude, Nicht-Wohngebäude und Sonstige Gebäude

Wird das Solargebot durch eine **PV-Anlage** gedeckt, wird folgende Formel verwendet, welche die mindestens erforderliche maximale elektrische Leistung [kWp] der Photovoltaikanlage berechnet:

Formel 1: Berechnung der mindestens erforderlichen Maximalleistung

$$P_{PV,OIB,min} = \frac{BGF}{I_c \times 150}$$

Wird das Solargebot durch eine **Solarthermieanlage oder PVT-Hybridkollektoren** gedeckt, wird folgende Formel verwendet, welche die mindestens erforderliche Kollektorgröße [m²] der Anlage berechnet:

Formel 2: Berechnung der erforderlichen Kollektorgröße

$$P_{ST,OIB,min} = \frac{BGF}{I_c \times 150} \times 1,4 \text{ m}^2/\text{kWp}$$

Tabelle 7: Beispiele der erforderlichen elektrischen Maximalleistung [kWp] und Kollektorgrößen [m²] für unterschiedliche Gebäude

Gebäudekategorie	Bruttogrund- fläche BGF [m²]	Charakteris- tische Länge lc	Erforderliche elektrische Maximalleistung Photovoltaik [kWp]	Erforderliche Kollektorfläche Solarthermie PVT-Hybridkollektoren [m²]
Kleines Einfamilienhaus	120	1	0,8	1,12
Größeres Einfamilienhaus	210	1,4	1	1,4
Mehrfamilienhaus	900	1,8	3,33	4,67
Dienstleistungsgebäude	2000	2,6	5,13	7,18

Solargebot für überdachte Parkplätze

Ab 01.01.2030 neu errichtete überdachte Parkplätze, die für Bewohner:innen und Besucher:innen eines Gebäudes oder die Arbeitnehmer:innen bestimmt sind und sich auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nähe des Gebäudes befindet, sind ebenfalls mit Solaranlagen auszustatten. Diese Anforderung gilt für Parkplätze ab drei Stellplätzen für Personenkraftwagen, die mit einer Dachkonstruktion geschützt sind. Wurden die Parkplätze auf mehreren Ebenen errichtet, ist für die Berechnung der erforderlichen elektrischen Maximalleistung oder Kollektorgröße die Ebene mit den meisten Stellplätzen heranzuziehen.

Wird das Solargebot mittels einer **Photovoltaikanlage** gedeckt, wird die elektrische Maximalleistung mit folgender Formel berechnet:

Formel 3: Berechnung der elektrischen Maximalleistung für Stellplätze

$$P_{PV,OIB-PKW-Stellplätze,min} = \text{Maximum der Stellplätze} \times 1 \text{ kWp}$$

Wird das Solarangebot mittels **Solarthermieanlagen oder PVT-Hybridkollektoren** gedeckt, wird die erforderliche Kollektorgröße der Anlage mit folgender Formel berechnet:

Formel 4: Berechnung der erforderlichen Kollektorfläche für Stellplätze

$$P_{ST, OIB-PKW-Stellplätze, min} = \text{Maximum der Stellplätze} \times 1 \text{ kWp} \times 1,4 \text{ m}^2/\text{kWp}$$

Das in der OIB-Richtlinie 6 (2025) verankerte Solargebot tritt in Abhängigkeit von der Gebäudeart zu unterschiedlichen Zeitpunkten in Kraft:

Tabelle 8: Zeitpunkte des Inkrafttretens des Solargebots

Inkrafttreten des Solargebots	Gebäudearten	Gesamtnutzfläche
01.01.2027	Neue öffentliche Gebäude Neue Nicht-Wohngebäude Neue Sonstige konditionierte Gebäude	> 250 m ²
01.01.2030	Neue Wohngebäude Neue überdachte Parkplätze, die physisch an Gebäude angrenzen	
01.01.2028	Bestehende öffentliche Gebäude	> 2.000 m ²
01.01.2029	Bestehende öffentliche Gebäude	> 750 m ²
01.01.2031	Bestehende öffentliche Gebäude	> 250 m ²
01.01.2028	Bestehende Nicht-Wohngebäude Bestehende Sonstige konditionierte Gebäude, wenn das Gebäude einer größeren Renovierung unterzogen wird, die eine behördliche Genehmigung für Gebäuderenovierungen, Arbeiten auf dem Dach oder die Installation eines gebäudetechnischen Systems erfordert.	> 500 m ²

Energieausweis – die erste Seite

Auf der ersten Seite des Energieausweises wird auf der Energieeffizienzkala nun der Referenz-Heizwärmebedarf und der Endenergiebedarf, bezogen auf das Standortklima des Gebäudes abgebildet. Folgende Indikatoren werden in Zahlen darunter dargestellt:

- Endenergiebedarf
- Primärenergiebedarf
- Betriebsbedingte Treibhausgasemissionen
- Anteil von am Standort erzeugter erneuerbarer Energie (Verhältnis von Photovoltaikertrag und Solarthermieertrag zum Endenergiebedarf am Standort)
- Lebenszyklus-Treibhauspotenzial (derzeit noch optional)

Die Einteilung der Energieeffizienzklassen wurde angepasst, wobei sich Nullemissionsgebäude, abhängig von der charakteristischen Länge, in die Energieeffizienzklassen A und B einreihen.

	HWB_{Ref,SK} dekarbonisiert * [kWh/m²a]	EEB_{SK} dekarbonisiert * [kWh/m²a]
A	≤ 40	≤ 90
B	> 40 bis 60	> 90 bis 110
C	> 60 bis 75	> 110 bis 125
D	> 75 bis 85	> 125 bis 140
E	> 80 bis 100	> 140 bis 155
F	> 100 bis 120	> 155 bis 175
G	> 120	> 175

* Wird das Gebäude mit einem fossilen Heizsystem betrieben, entfällt die Energieeffizienzklasse A.

Abbildung 1: Aktuelle Einteilung der Energieeffizienzklassen

Verpflichtende Inaugenscheinnahme

Energieausweise und Renovierungspässe müssen von befugten Fachleuten ausgestellt werden. Neu ist, dass dies durch eine Inaugenscheinnahme vor Ort begleitet werden

muss; eine virtuelle Besichtigung ist zulässig. Sie dient der Plausibilisierung von Plänen, Baubeschreibungen und Bauteilaufbauten sowie der Bewertung des Gebäudezustands, einschließlich technischer Systeme wie Heizung, Lüftung, Kühlung, Wärmeverteilung, Speicherung und Beleuchtung.

Weitere Änderungen

Ausnahme für Gebäude der nationalen Verteidigung: Als neue Ausnahme wurden nun auch Gebäude definiert, die sich im Eigentum der öffentlichen Hand befinden und Zwecken der **nationalen Verteidigung** dienen. Als Ausnahme gelten Einzelunterkünfte und Bürogebäude. Für diese Gebäude gilt die Pflicht zur Ausstellung eines Energieausweises sowie die Verpflichtung die Mindestvorgaben einzuhalten.

Ausnahme für weitere Gebäude: Bestimmte Gebäudearten sind ebenfalls von den Anforderungen der OIB-Richtlinie 6 ausgenommen, da ihr Energiebedarf für Raumheizung und -kühlung sehr gering ist oder überwiegend anders gedeckt wird. Dazu zählen:

- Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude mit niedrigem Energiebedarf,
- landwirtschaftliche Nutzgebäude, die einem nationalen sektorspezifischen Energieeffizienzabkommen unterliegen,
- Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden,
- Gebäude für Betriebsanlagen, bei denen der überwiegende Anteil der Energie für Heizung und Kühlung durch direkt anfallende Abwärme aus dem laufenden Betrieb gedeckt wird.

Anzahl der Nutzungseinheiten in Wohngebäuden: Die maximale Anzahl der Nutzungseinheiten wurde bei der Gebäudekategorie 2 von neun auf zehn, sowie bei der Gebäudekategorie 3 von zehn auf elf geändert.

Normative Berechnungstemperaturen: In der aktuellen Ausgabe der OIB-Richtlinie 6 erfolgte eine Umstellung auf eine **Bemessungs-Innentemperatur von 20 °C**. Die **Heizgrenze** wurde auf **12°C** geändert. Durch diese geänderten normativen Berechnungstemperaturen wird der berechnete Heizwärmebedarf um ca. 12 % geringer ausgewiesen (standortabhängig).

Ex-ante-Ermittlung der Konversionsfaktoren: Die Konversionsfaktoren zur Ermittlung des Primärenergiebedarfs sowie der CO₂-Emissionen werden ab Inkrafttreten der Richtlinie im Voraus, also auf Basis von Prognosen ermittelt.

Zukunftssicher bauen und sanieren mit dem klimaaktiv Kriterienkatalog

Der klima**aktiv** Gebäudestandard bietet Ihnen ein zukunftsorientiertes Instrument für die Umsetzung von qualitativ hochwertigen und zukunftsfähigen Gebäuden. Der Gebäudestandard ist für Wohn- und Dienstleistungsgebäude verfügbar und gibt konkrete Hilfestellung für Immobilienentwicklung, Architektur- und Bauschaffende, Wohnbauträger und Wohnbauförderstellen der Bundesländer sowie für alle, die ein Gebäude bauen, sanieren oder nutzen.

Der Kriterienkatalog schließt den Einsatz fossiler Energieträger grundsätzlich aus. Außerdem stellt er hohe Anforderungen an Infrastruktur und Mobilität sowie an die Umweltverträglichkeit von eingesetzten Baustoffen und Produkten. Klimawandelanpassung, Netzdienlichkeit, Speicherfähigkeit und Kreislaufführung von Baustoffen bis hin zu Komfortthemen im Sommer wie auch im Winter: Das sind die zentralen Themen für zukunftsfähige, klimaneutrale Gebäude.

Der klima**aktiv** Gebäudestandard ist durch die Kriterienkataloge definiert. Diese gibt es für Wohn- und Dienstleistungsgebäude. Sie dokumentieren und bewerten die energetische und ökologische Qualität neu gebauter und sanierter Gebäude.

Bei allen Gebäudetypen wird zwischen Neubau und Sanierung unterschieden. Die Muss-Kriterien bilden einen kompakten Einstieg und definieren die Mindestanforderung, um den Neubau oder die Sanierung eines Wohnbaus oder eines Dienstleistungsgebäudes als klima**aktiv** Gebäude zu zertifizieren.

Bewertungskategorien und Punkte-System

Schon seit Langem etabliert, gibt es vier Bewertungskategorien (A bis D). Die dabei zu erreichenden Qualitätspunkte sowie die Kategoriebezeichnungen wurden im Jahr 2025 leicht angepasst:

- A. Klimawandelanpassung und Standort (maximal 150 Qualitätspunkte)
- B. Energie und Versorgung (maximal 500 statt 550 Qualitätspunkte)
- C. Ressourcen und Kreislaufwirtschaft (maximal 200 statt 150 Qualitätspunkte)
- D. Komfort und Gesundheit (maximal 150 Qualitätspunkte)

Die Zertifizierung und Qualitätssicherung von Gebäuden in klima**aktiv** Qualität erfolgt nach einem einfachen 1.000-Punkte-System mit den folgenden Bewertungsstufen:

- Bronze (alle Muss-Kriterien werden erfüllt, keine Bepunktung)
- Silber (alle Muss-Kriterien werden erfüllt und mind. 750 Punkte erreicht)
- Gold (alle Muss-Kriterien werden erfüllt und mind. 900 Punkte)

Die Gebäudezertifizierung – Ihr Weg zum klima**aktiv** Gebäude

Voraussetzung für die Zertifizierung eines Gebäudes mit dem klima**aktiv** Qualitätszeichen ist der erfolgreiche Abschluss der Online-Gebäudedeklaration. Dabei weist das Planungsbüro oder der/die Bauherr:in gegenüber klima**aktiv** die Einhaltung sämtlicher verlangten Qualitätskriterien nach. Die Gebäudebewertung erfolgt auf der Deklarationsplattform baudock.

Für eine positive Zertifizierung nach dem klima**aktiv** Gebäudestandard sind unterschiedliche Energiekennzahlen als Mindestanforderung einzuhalten. Für die österreichweite Anwendung hängen diese von der jeweiligen Version der OIB-Richtlinie und Gebäudekategorie ab. Eine wesentliche Abweichung im Kriterienkatalog zur OIB-Richtlinie 6 stellt die Berücksichtigung der mittleren Bruttoraumhöhe auch bei Wohngebäuden dar. Die OIB-Richtlinie 6 berücksichtigt diese bei der Berechnung des $HWB_{Ref,RK}$ ausschließlich bei Nicht-Wohngebäuden.

Weitere Informationen finden Sie auf <https://www.klimaaktiv.at/fachpersonen/energiebau/gebaeudedeklaration>.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Erklärung der Indikatoren der beiden Nachweiswege	6
Tabelle 2: Deckbare Energiebedarfsanteile	8
Tabelle 3: Beispiele für den Bemessungs-Referenz-Heizwärmebedarf und den maximalen Referenz-Heizwärmebedarf für den Neubau bis 31.12.2029 bzw. 31.12.2027 für Gebäude in öffentlichem Eigentum	9
Tabelle 4: Beispiele für den Bemessungs-Referenz-Heizwärmebedarf und den maximalen Referenz-Heizwärmebedarf für den Neubau ab 01.01.2030 bzw. ab 01.01.2028 für Gebäude in öffentlichem Eigentum	9
Tabelle 5: Beispiele für den Bemessungs-Referenz-Heizwärmebedarf und den maximalen Referenz-Heizwärmebedarf für die größere Renovierung	11
Tabelle 6: Schwellenwerte für die Sanierung von Nicht-Wohngebäuden	14
Tabelle 7: Beispiele der erforderlichen elektrischen Maximalleistung [kWp] und Kollektorgrößen [m ²] für unterschiedliche Gebäude	19
Tabelle 8: Zeitpunkte des Inkrafttretens des Solargebots	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:Aktuelle Einteilung der Energieeffizienzklassen	21
---	----

Abkürzungen

BACnet	Building Automation and Control networks
BGF	Brutto-Grundfläche
EEB	Endenergiebedarf
EU	Europäische Union
HWB	Heizwärmebedarf
KB	Kühlbedarf
KNX	Konnex - weltweit standardisierter Bussystem-Standard für die Gebäudeautomation.
l_c	Charakteristische Länge
NEB	Nullemissionsgebäude
nstEG	Niedrigstenergiegebäude
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
OpenADR	Open Automated Demand Response
PEB	Primärenergiebedarf
PVT	Photovoltaik-Thermie

