

ENERGIEAUSWEIS

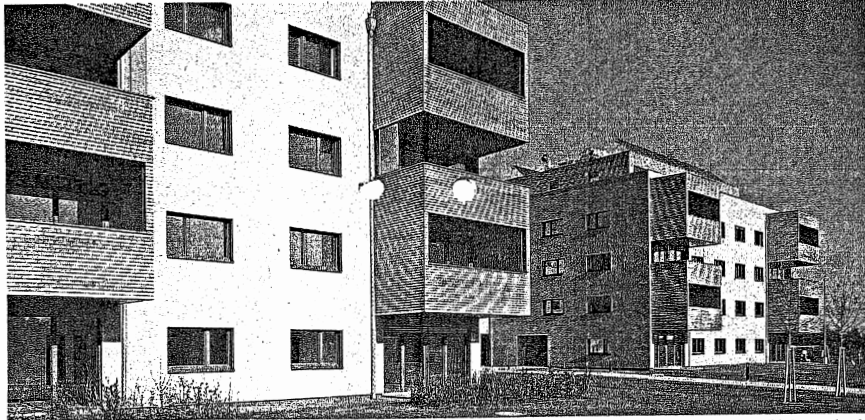
Mit großer Verspätung: Der Energiepass wird Pflicht

Jahrelang wurde um den Inhalt des Gebäudeenergiepasses gerungen, nun wird er ab 1. Januar 2008 Pflicht. Der Berliner Kompromiss überlässt es weitgehend Immobilieneigentümern, sich für die bedarfsorientierte – und als strenger und kostspieliger geltende – Variante oder für den von der Wohnungswirtschaft geforderten Verbrauchsausweis zu entscheiden. Ingrid Vogler, wissenschaftliche Mitarbeiterin beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, erklärt, für welche Wohngebäude wann und von wem ein Ausweis ausgestellt werden soll.

In Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden wird auch Deutschland ab 1. Januar 2008 Energieausweise einführen, die der Eigentümer bei Vermietung oder Verkauf einer Wohnung oder der gesamten Immobilie Miet- oder Kaufinteressenten zugänglich zu machen hat. Das Bundeskabinett hat Ende April dafür eine neue, die Einführung des Ausweises regelnde Energieeinsparungsverordnung (EnEV) beschlossen. Ziel ist es, die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden aufzuzeigen.

Das letzte Wort zur EnEV hat zwar jetzt der Bundesrat, vermutlich im Juni. Doch selbst wenn er noch Änderungen verlangen sollte, bleiben die auf der Basis des Kabinettschlusses erstellten Energieausweise zehn Jahre lang gültig. Damit es am Ende zeitlich nicht eng wird, sollten Wohnungsunternehmen und Eigentümer – sofern noch nicht geschehen – umgehend mit den Vorbereitungen beginnen.

Es gilt zu analysieren, wie viele Energieausweise welcher Art wann benötigt werden. Die Anzahl der Ausweise hängt dabei von der Anzahl der vorhandenen Gebäude ab. Zu klären ist dabei, ob bereits Ausweise erstellt wurden, die weiterhin gültig sind. Der Rahmen für das Wann von Ausweisen ist zwar vom Gesetzgeber festgelegt; da sie allerdings nur bei Neuvermietung oder Verkauf vorzulegen sind, heißt das: Bei Gebäuden mit hoher Mieterfluktuation ist rascher zu handeln als bei Immobilien mit geringer Fluktuation. Für jedes Objekt ist zu entscheiden, ob es ein bedarfs- oder ein verbrauchsorientierter Ausweis sein darf und



Bräuen sich vor dem Energieausweis nicht zu fürchten: Vermieter von Wohnungen in Passivhäusern.

Bild: Bruno Klomfar

soll. Das hängt von den EnEV-Vorgaben ab, bei Wahlfreiheit aber auch davon, ob ein Verbrauchsausweis möglich ist oder ob in Kürze in Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz investiert werden sollte. Eine weitere Frage ist, ob die Ausweise im eigenen Haus erstellt werden können und sollen oder externe Dienstleister beauftragt werden.

Verbrauchsausweise gibt es ab etwa 25 Euro

Besteht Wahlfreiheit, eignen sich verschiedene Kriterien – zum Beispiel die entstehenden Kosten für den Pass oder die gewünschte Informationstiefe – für die Entscheidung, welcher Ausweis es sein soll. Der Verbrauchsausweis ist jedoch nicht immer möglich, denn: Fürs Erstellen muss der Energieverbrauch für das gesamte Gebäude erfasst sein; bei manchen dezentral, beispielsweise per Ofen- oder Elektroheizung, beheizten Immobilien kommt daher nur der Bedarfsausweis infrage. Für Gebäude mit Gasheizungen kann mit Hilfe der Gasversorger in der Regel ein Verbrauchsausweis erstellt werden.

Für im Zuge der Heizkostenabrechnung erstellte Verbrauchsausweise ist vorerst von etwa 25 Euro pro Ausweis auszugehen. Darin noch nicht enthalten sind die Kosten für Hinweise auf Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz, die ein Anbieter geben muss. Bedarfsausweise sind dem Bundesbauministerium zufolge für 80 bis 120 Euro zu erstellen – was aber voraussetzt, dass alle nach EnEV zulässigen Vereinfachungen auch konsequent angewandt, das heißt die energetischen Kennwerte für die Gebäudehülle und die Anlagentechnik pauschal anhand des Baujahres festgelegt und auch die Gebäudegeometrie sehr vereinfacht ermittelt werden. Allerdings ist bei weitgehender Pauschalierung fraglich, ob der Bedarfsausweis noch eine plausible Aussage zur Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes gibt.

Um die Kosten so niedrig wie möglich zu halten, sollten Synergien genutzt werden. So kann mit weniger als 25 Euro für einen Verbrauchsausweis rechnen, wer ihn zum Beispiel im Rahmen eines ohnehin durchgeführten Betriebskosten- und Verbrauchsbenchmarks erstellen lässt; von höheren Kosten dagegen ist bei Gebäuden mit Gasheizung auszugehen, da hier der Energieversorger die zusammengefassten Verbrauchsdaten liefern muss. Die Erstellung von Bedarfsausweisen lässt sich zum Beispiel an die Neuberechnung von Fernwärmeschlusswerten koppeln. Den Auftrag für eine größere Gebäudeanzahl zu vergeben dürfte in jedem Fall günstiger sein als die Einzelbeauftragung für jedes Gebäude.

Tiefe der Datenermittlung und Genauigkeit des Ergebnisses

Für die Erstellung von Verbrauchsausweisen gibt die EnEV eine festgelegte Methode vor. Der Energieverbrauchskennwert ergibt sich aus dem temperaturbereinigten erfassten Energieverbrauch. Als Quelle dienen die Abrechnung der Heizkosten nach Heizkostenverordnung oder andere geeignete Verbrauchsdaten, zum Beispiel Abrechnungen von Energielieferanten oder Verbrauchserfassungen (unter anderem bei der Nutzung nicht leitungsgebundener Energie wie Heizöl oder Holzpellets) sowie Kombinationen daraus. Der Pass belegt den tatsächlichen Verbrauch und auch Energieeinsparungen im Ergebnis durchgeführter Maßnahmen. Das Gebäude und die Anlagentechnik werden zusammen mit der aktuellen Nutzung

bewertet. Allerdings lassen sich Einsparungen aufgrund der notwendigen Dreijahresmittelung der Verbräuche nicht sofort abbilden, sondern sind erst nach drei Jahren im Energieverbrauch komplett sichtbar. Schwierig beim Arbeiten mit Benchmarks wird es, wenn bei der Bezugsfläche für den Verbrauchskennwert von der allgemein üblichen Wohnfläche abgewichen und die Gebäudenutzfläche gewählt wurde. Da bisher alle Verbrauchskennwerte auf die Wohnfläche bezogen wurden, führt dies dazu, dass die Werte im Verbrauchsausweis nicht vergleichbar mit bisher vorhandenen Benchmarks sind.

„Die Vorbereitungen für die Erstellung des Energieausweises müssen jetzt beginnen – wenn nicht schon geschehen.“

Ingrid Vogler



Bedarfsausweise bewerten das Gebäude unter Annahme einer standardisierten Nutzung. Ausgewiesen wird sowohl der Endenergiebedarf als auch der Primärenergiebedarf. Bedarfsausweise können auf mehrere Arten erstellt werden. Diese unterscheiden sich in der Tiefe der Eingangsdatenermittlung und im Rechenverfahren – vereinfacht oder ausführlich. Je nachdem ergeben sich unterschiedliche Ergebnisse für die Bedarfsberechnung, wobei gelten kann, dass Vereinfachungen eher zu Ergebnissen auf der sicheren Seite, also zu höheren Werten für den Energiebedarf führen. Die Tiefe der Bedarfsberechnung korrespondiert mit den Kosten – je detaillierter, desto teurer.

Die genauesten Ergebnisse werden durch eine Untersuchung und Bewertung der Gebäude- und Anlagendaten und die Erstellung eines Energiekonzepts ermittelt. Dies beinhaltet die Energiepreise der regionalen Energieversorger, die regionale Verfügbarkeit von Energieträgern und mögliche Energieträgerumstellungen. Jedoch geht das weit über die Erstellung eines Ausweises hinaus, eignet sich also vor allem für Gebäude, für die Investitionen vorbereitet werden.

Da die Ausstellungsbedingungen sehr weit gefasst werden und keine Unabhängigkeit der Ausstellenden gefordert ist, können Ausweise sowohl von externen Fachleuten als auch von eigenen Mitarbeitern erstellt werden. Im ersten Fall ist es sinnvoll, Ingenieure und Architekten zu beauftragen, mit denen man ohnehin zusammenarbeitet. Auch Energieberater und Energieagenturen sind Anlaufstellen in puncto Energiebedarfsausweis. Das Erstellen von Ausweisen bieten zudem Messdienstunternehmen, Benchmarkingdienstleister der Wohnungswirtschaft, Dienstleistungstöchter der Verbände und Energieversorger – Letztere vor allem bei Gasheizungen – an. Auch Energieberater und Energieagenturen sind Anlaufstellen in puncto Bedarfsausweis.

Soll der Ausweis im eigenen Haus erstellt werden, muss ein Mitarbeiter qualifiziert werden sowie geeignete Software vorhanden sein. Ausstellungsberechtigt sind unter anderem Hochschulabsolventen der Fachrichtungen Architektur, Bauingenieurwesen und Gebäudetechnik, des Weiteren für Wohngebäude auch Innenarchitekten, Handwerksmeister wie Schornsteinfeger und staatlich anerkannte Techniker (siehe §§ 21, 29 EnEV). Neben der Erstausbildung ist einer der folgenden Qualifikationen vorzuziehen: eine Bauvorlagenberechtigung, ein Ausbildungsschwerpunkt „energiesparendes Bauen“, zwei Jahre Berufserfahrung in der Bau- bzw. Anlagentechnik oder eine Fortbildung entsprechend § 21, Anhang 11. Letztere bieten z.B. Weiterbildungseinrichtungen der Wohnungswirtschaft an.

Rechtswirkungen von Energieausweisen vermeiden

Energieausweise dienen nur der Information; es können also keine Ansprüche gegenüber Verkäufern oder Vermietern geltend gemacht werden. Neue Rechtswirkungen entstehen in Miet- oder Kaufverträgen in der Regel nur dann, wenn die Ausweise zum Vertragsbestandteil gemacht werden. Eigentümer sollten den Ausweis daher weder in den Vertrag aufnehmen noch als Anlage beifügen, damit eine Beschaffensvereinbarung auch nicht stillschweigend zustande kommt. Vorsicht ist auch beim Werben mit Ausweis oder Energiekennwert angefallen, damit sich nicht zugesicherte Eigenschaften ableiten lassen können. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einen Energieausweis nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zugänglich macht oder einen Ausweis oder Modernisierungsempfehlungen ausstellt, ohne dazu berechtigt zu sein. Verhängt werden kann eine Geldbuße von bis zu 15.000 Euro.

Es geht noch weiter in puncto Energiesparen

Der Gesetzgeber will 2008 die EnEV erneut novellieren. Die Rede ist von einer Erhöhung der Anforderungen für Neubau und Bestand um 25% bis 30%. Nach Energieeinsparungsgesetz müssen die Anforderungen der EnEV jedoch wirtschaftlich vertretbar sein, das heißt die Aufwendungen müssen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die Einsparungen zu erwirtschaften sein. Daher wird die vorgesehene Verschärfung insbesondere für den Gebäudebestand durch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft genau geprüft werden. (cr)

Die Autorin: Ingrid Vogler ist Diplom-Physikerin und arbeitet als wissenschaftliche Mitarbeiterin im Energiefertar des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Berlin.

Basisinformationen zum Energieausweis

Der Energieausweis ist ein vierteiliges Formular, das sowohl im Neubau als auch im Bestand und für den Verbrauch ebenso wie für den Bedarf verwendet wird. Auf einer Skala von Grün über Gelb bis Rot gibt er den Energiebedarf oder -verbrauch eines Gebäudes in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr an. Ausweise sind:

- dem Käufer eines mit einem Gebäude bebauten Grundstücks,
 - dem Käufer von Wohnungs- oder Teileigentum und
 - dem Mieter einer Wohnung oder eines Gebäudes
- zugänglich zu machen, was heißt, dass Interessenten während der Entscheidungsfindung die Einsichtnahme zu ermöglichen ist, spätestens unverzüglich auf Verlangen. Interessenten haben zudem das Recht auf eine Kopie des Ausweises. Für eine Wohneigentümergeinschaft gilt: Sie trägt die Kosten für den Ausweis, der Teileigentümer hat ihn zugänglich zu machen. Die Verpflichtung beginnt:
- ab 1. Januar 2008 für bis einschließlich 1965 fertiggestellte Wohngebäude,
 - ab 1. Juli 2008 für Wohngebäude, die ab 1966 fertiggestellt wurden und
 - ab 1. Januar 2008 für Nichtwohngebäude.

Ebenfalls ab 1. Januar 2009 sind in öffentlichen Gebäuden mit Publikumsverkehr und mehr als 1.000 m² Nutzfläche Ausweise auszuhängen. Damit sind jedoch nicht Gebäude für private Dienstleistungen – z. B. Verwaltungsgebäude von Wohnungsunternehmen – gemeint.

Für Gebäude mit mindestens fünf Wohneinheiten besteht Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis. Wahlfreiheit gilt zudem für Gebäude mit einer bis vier Einheiten

- generell vor dem 1. Januar 2008 und
 - ab 1. Januar 2008, wenn entweder der Bauantrag nach dem 1. November 1977, also nach Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung, gestellt oder das Gebäude mindestens auf den Standard der Verordnung modernisiert wurde.
- Andernfalls ist der Bedarfsausweis Pflicht. Ausweise sind zehn Jahre lang gültig – und zwar auch die vor Inkrafttreten der neuen EnEV
- entsprechend der dritten Wärmeschutzverordnung von 1995,
 - der EnEV von 2002 bzw. 2004,
 - auf Veranlassung einer Gebietskörperschaft nach einheitlicher Methode (z.B. Hamburger Wärmepass, den-Energiepass) oder
 - entsprechend dem, nun vom Kabinett beschlossenen EnEV-Entwurf erstellten.