Tuschinski

Energieausweise für die Praxis

GEG 2020: Ausweise erstellen, lesen, nutzen und aushängen

Leitfaden für Energie-Experten, Eigentümer und Immobilienwirtschaft

4. Auflage

Fraunhofer IRB Verlag

Reguvis

Energieausweise für die Praxis

GEG 2020: Ausweise erstellen, lesen, nutzen und aushängen

Leitfaden für Energie-Experten, Eigentümer und Immobilienwirtschaft

von
Dipl.-Ing./UT Melita Tuschinski,
Freie Architektin

Mitautor
Michael Brieden-Segler
Kapitel „Energieausweise ausstellen“

begründet von: Hans-Dieter Hegner, Berlin

4., vollständig überarbeitete Auflage

Reguvis

Fraunhofer IRB Verlag

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de abrufbar.

Reguvis Fachmedien GmbH
Amsterdamer Str. 192
50735 Köln

Tel.: +49 (0) 221 97668-306
Fax: +49 (0) 221 97668-236
bau-immobilien@reguvis.de
www.reguvis.de

ISBN (Print): 978-3-8462-1049-9
ISBN (E-Book): 978-3-8462-1050-5
© 2022 Reguvis Fachmedien GmbH

Fraunhofer Informationszentrum
Raum und Bau IRB
Nobelstraße 12
70569 Stuttgart

Tel.: +49 (0) 711/970-2500
Fax: +49 (0) 711/970-2508
irb@irb.fraunhofer.de
www.baufachinformation.de

ISBN (Print): 978-3-7388-0562-8
ISBN (E-Book): 978-3-7388-0706-6
© Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart, 2022

Alle Rechte vorbehalten. Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Dies gilt auch für die fotomechanische Vervielfältigung (Fotokopie/Mikrokopie) und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Hinsichtlich der in diesem Werk ggf. enthaltenen Texte von Normen weisen wir darauf hin, dass rechtsverbindlich allein die amtlich verkündeten Texte sind.

Herstellung: Günter Fabritius
Lektorat: Elke Ehring
Satz: Cicero Computer GmbH, Bonn
Druck und buchbinderische Verarbeitung: Plump Druck & Medien GmbH, Rheinbreitbach
Titelabbildung: © Roman Babakin/adobestock.com

Printed in Germany

Einleitung

In diesem Kapitel erhalten Sie Tipps, wie Sie das Buch effizient nutzen können. Als Energie-Experte, Bauherr, Eigentümer, Immobilienmakler usw. lesen Sie, welche Aufgaben, Pflichten und Termine Sie kennen und beachten sollten. Sie stellen selbst Energieausweise aus oder befassen sich beruflich mit diesen? Sie benötigen als Eigentümer einen „Gebäudeausweis", weil Sie verkaufen oder neu vermieten wollen? Ihr Gebäude empfängt zahlreiche Besucher, für die Sie einen Energieausweis aushängen sollen? Sie verwalten eine oder mehrere Immobilien? Sie sind als Immobilienmakler tätig und wollen sich zum Ausweis kundig machen? Sie alle erfahren hier praxisnah, wie das neue Gebäudeenergiegesetz diese und weitere Aspekte zum Energieausweis regelt.

Anlass und Kontext

Seit dem 01.11.2020 gilt bundesweit das neue GEG. Es betrifft Gebäude und deren Anlagentechnik zum Heizen, Wassererwärmen, Lüften, Kühlen und Automatisieren. Bei Nichtwohnbauten berücksichtigt das Gesetz ebenso die Energie für die eingebaute Beleuchtung. Dabei ändert es auch manche Regel zum Ausstellen und Verwenden der Energieausweise. Der rechtsverbindliche Gesetzestext des GEG wurde am 13.08.2020 im Bundesgesetzblatt verkündet. Im Anhang dieses Buches können Sie in einer kompletten Fassung die einzelnen Paragrafen, Anlagen und Bekanntmachungen zum GEG lesen.

Für die Praxis ist es relevant, ab welchem Tag das Gesetz in Kraft tritt und ab wann die neuen Regeln gelten. Dies ist seit dem 01.11.2020 für das GEG der Fall. Ab diesem Tag löste es auch die bisherigen energiesparrechtlichen Regeln ab. Dementsprechend ist das neue Gesetz inzwischen inoffiziell unter dem Namen „GEG 2020" bekannt. Es setzt in Deutschland auch die Vorgaben der Europäischen Gebäuderichtlinie 2010[2] um. Fachleute kennen diese Vorschrift unter dem englischen Kürzel „EPBD 2010 – Energy Performance of Buildings Directive" [3]. Die zuständigen Bundesministerien hatten bei der Fortschreibung des GEG auch die neueste Ausgabe der EU-Gebäuderichtlinie von 2018[4] bzw. EPBD 2018[5] im Blick.

2 EU-RL 2010 – EU-Gebäuderichtlinie 2010, bekannt als „EPBD 2010".
3 EPBD 2010 – englische Fassung der EU-Gebäuderichtlinie 2010.
4 EU-RL 2018 – EU-Gebäuderichtlinie 2018, bekannt als „EPBD 2018".
5 EPBD 2018 – englische Fassung der EU-Gebäuderichtlinie 2018.

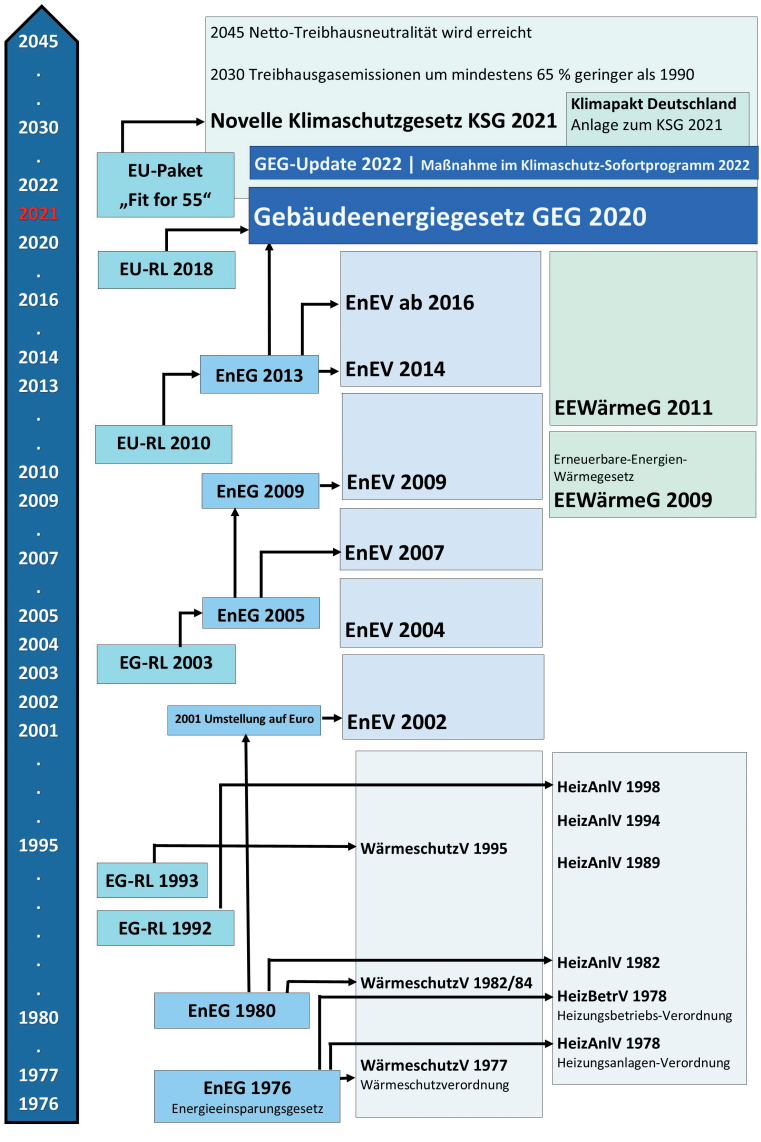


Abb. 0.01: Überblick zur Geschichte der energiesparrechtlichen Regeln für Gebäude. Europäische Vorgaben, nationale Umsetzung durch den Bund sowie weitere relevante Vorschriften.
Quelle: Melita Tuschinski

Übergang zum GEG 2020

Teil 9 GEG

Als Planer, Energieberater, Bauherr, Verwalter, Immobilienmakler oder Handwerker benötigen Sie Zeit, um sich auf das GEG einzustellen. Deshalb sieht das Gesetz einen schrittweisen Übergang vor. Auch waren die Muster für die

Energieausweise bei der Verkündung nicht im Gebäudeenergiegesetz integriert. Die zuständigen Bundesministerien gaben diese einen Monat nach Inkrafttreten des GEG im Bundesanzeiger bekannt. Das Gesetz sah bis einschließlich 01.05.2021 u.a. vor, dass Aussteller die Energieausweise nach den Vorschriften der letzten Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)[6] verfassen. Ansonsten traten folgende Regelungen am 01.11.2020 außer Kraft: das Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013)[7], die EnEV 2014 mit erhöhtem Neubaustandard seit 2016 und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG 2011)[8].

§ 110 GEG

Die Übergangsvorschriften gestaltet das GEG verständlicherweise sehr umfangreich. Für die Anlagentechnik zum Heizen, Kühlen, Lüften, Automatisieren, Wassererwärmen und -versorgen sowie zum Nutzen von erneuerbaren Energien gelten die GEG-Vorgaben nur, so lange kein Durchführungsakt der EU-Ökodesign-Richtlinie[9] etwas anderes vorschreibt. Bei uns in Deutschland setzt das Energieverbrauchsrelevante-Produkte-Gesetz (EVPG) [10] die Vorgaben der EU-Ökodesign-Richtlinie um. Die Europäische Kommission erarbeitet spezifische Regeln für bestimmte Produktgruppen. Im Herbst 2020 waren es insgesamt 22. Dabei helfen Vertreter der Industrie, der Verbraucher- und Umweltverbände sowie der Mitgliedstaaten mit.

§ 111 GEG

Die weiteren Übergangsvorschriften finden Sie im Buch ausführlich erläutert. Hier wollen wir nur kurz ein Prinzip erwähnen, welches das Gesetz weiterführt. Die Frage ist, welche Regelungen für ein Bauvorhaben gelten. Maßgeblich ist das Datum der erfolgten Bauantragstellung oder Bauanzeige beim zuständigen Amt. Was gilt für Vorhaben, die nicht genehmigt oder angezeigt werden müssen? Als Stichtag ist der Beginn der Baumaßnahmen ausschlaggebend. Diejenigen Anforderungen, die an diesem Tag in Kraft waren oder sind, gelten für das gesamte Bauprojekt.

GEG Update 2023

§ 9 GEG
§ 5 GEG

Eine neue GEG-Version ist bereits in Sichtweite. Die zuständigen Bundesministerien sollen laut Gesetz die Energiestandards nach GEG im Jahr 2023 überprüfen. Diese Regel setzt einen wichtigen Eckpunkt des Klimaschutzprogramms der Bundesregierung für das Jahr 2030[11] für den Gebäudesektor um. Die beiden Bundesministerien BMWi und BMI werden dabei drei Grundsätze insbesondere beachten: die Wirtschaftlichkeit der Anforderungen, die

6 EnEV 2014/ab 2016 – Energieeinsparverordnung 2014 mit erhöhtem Neubaustandard ab 2016.
7 EnEG 2013 – Energieeinsparungsgesetz EnEG 2013.
8 EEWärmeG 2011 – Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz EEWärmeG 2011.
9 EU-Ökodesign-Richtlinie 2009 – Gestaltung energieverbrauchsrelevanter Produkte.
10 EVPG 2011 – Energieverbrauchsrelevante-Produkte-Gesetz.
11 Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2050.

Technologieoffenheit und dass Bauen und Wohnen weiterhin bezahlbar bleiben. Das Gebäudeenergiegesetz stellt grundsätzlich nur praxistaugliche Forderungen. Bauherren und Eigentümer müssen diese nach dem Stand der Technik erfüllen können. Auch müssen sie dadurch genügend Energie einsparen, um die zusätzlichen Kosten zu decken. Das bedeutet, die Investitionen müssen sich über die weitere Lebensdauer des Gebäudes amortisieren. Die Bundesministerien werden im Jahr 2023 auch fortschrittliche, finanziell noch geförderte Technologien prüfen. Der Staat unterstützt ihre Einführung über Förderprogramme für Bauherren und Sanierer. Haben diese bis 2023 die Marktreife erlangt? Dann kann der Bund sie als technologischen Standard und Mindestanforderung gesetzlich einführen. Aufgrund ihrer Erkenntnisse sollen die Bundesministerien innerhalb von sechs Monaten eine Gesetzesnovelle vorschlagen.

„Klimasofortprogramm 2022“ der Bundesregierung

Die oben beschriebenen Regeln sieht das GEG 2020 im § 9 (Überprüfung der Anforderungen an zu errichtende und bestehende Gebäude) vor. Während wir die Arbeit am Buch abschließen, erhöht die Politik ihre Ziele. Auch die Fristen und der Zeitplan ändern sich. Wir berichten dazu ausführlich im 7. Kapitel „Perspektiven für Energieausweise“. Die Europäische Kommission aktualisiert im Juli 2021 ihre Klimaziele für 2030. Bis Ende dieses Jahrzehnts sollen die klimaschädlichen Emissionen um 55 % sinken. Als Messlatte gelten die Werte von 1990. Das EU-Paket „Fit for 55“ unterstützt diese Absicht. Dafür ändern die europäischen Gremien kurzfristig auch relevante EU-Richtlinien. Zwei davon betreffen Gebäude und deren Energieeffizienz. Inzwischen agiert auch die deutsche Politik im Sommer 2021 in Richtung Klimaschutz. Die zuständigen Bundesministerien stellen einen Entwurf für die Novelle des Klimaschutzgesetzes (KSG) vor. Begleitend zur KSG-Novelle verabschiedet die Bundesregierung auch eine Erklärung zum „Klimapakt Deutschland“. Letzterer ergänzt als Anlage die KSG-Novelle. Um die Ziele des novellierten Klimaschutzgesetzes zu erreichen, sind unterstützende Maßnahmen notwendig. Diese betreffen zahlreiche Sektoren, auch den Gebäudebereich. Die Bundesregierung beschließt hierzu ein Sofortprogramm zum Bundeshaushalt 2022. Die Maßnahmen sollen insbesondere den Bereichen Industrie, klimafreundliche Mobilität, Landwirtschaft und Gebäude zugutekommen. Das Programm sieht ein zusätzliches Fördervolumen von bis zu 8 Milliarden Euro vor. Der Gebäudebereich soll ergänzend von 5,50 Milliarden Euro profitieren. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) soll bereits 2022 geprüft und novelliert werden. Auch die Anforderungssystematik des Gesetzes soll dabei untersucht werden. Die GEG-Neubaustandards sollen im Zuge der Novelle angehoben werden. Lesen Sie dazu weitere Details im letzten Kapitel.

Inhalte dieses Praxisbuches

Den Energieausweis gibt es nunmehr seit 14 Jahren. Unsere Publikation erinnert an die ersten Erfahrungen. Sie begleitet Sie als Leitfaden zu den Regeln und Neuerungen des GEG 2020. Diesen Weg erkennen Sie am Inhalt des Buches. Die Kapitel befassen sich jeweils mit folgenden Fragen:

- **Energieausweise:** Welche Chancen eröffnen sie und welche Grenzen bleiben? Welche Irrtümer sind noch immer verbreitet und wie sieht der europäische Vergleich aus?
- **GEG-Vorschriften kurzgefasst:** Worauf zielt das GEG? Welche Gebäude sind betroffen? Was schreibt es für Neubauten und im Bestand vor? Welche Regeln gelten für Nachweise und im Vollzug? Wie hoch kann das Bußgeld ausfallen? Wie ist der Übergang von der EnEV geregelt?
- **GEG-Vorgaben zum Energieausweis:** Welche Grundsätze sind wichtig? Wer benötigt wann einen Energieausweis? Wer stellt ihn aus? Welche Daten liegen ihm zugrunde? Welche Angaben umfasst er? Wie sind die Energieeffizienzklassen geregelt? Was gilt für Immobilienanzeigen?
- **Szenarien zum Energieausweis:** Was ist in den folgenden Situationen, die einen Ausweis erfordern, zu beachten: Neubau planen und errichten, Baubestand sanieren oder erweitern, Gebäude teilweise oder ganz verkaufen, neu vermieten oder verpachten, Besucher anhand eines Aushangs informieren? Welche Szenarien benötigen keinen Energieausweis?
- **Aufgaben und Akteure:** Der Energieausweis wird beauftragt, ausgestellt, genutzt, aufbewahrt, vorgelegt, gelesen, erklärt, rechtlich eingebunden oder ausgehängt. Was sollten Sie dabei als involvierter Bauherr, Eigentümer, Energieausweis-Aussteller, Käufer, Erbe, neuer Mieter oder Pächter, Besucher, Notar oder rechtlicher Berater beachten?
- **Energieausweise ausstellen:** Was gilt für folgende Schritte zum Energieausweis: Angebot für die Ausweiserstellung unterbreiten, Datengrundlage sammeln und sichten, Ausweis berechnen und darstellen, Registriernummer beantragen und eintragen, Energieausweis übergeben, erläutern, bei Bedarf korrigieren, Kosten kalkulieren, Arbeitsschritte dokumentieren, Unterlagen für Kontrolle liefern und systematisch aufbewahren?
- **Perspektiven für Energieausweise:** Die kommenden politischen Meilensteine werden auch die Diskussion und die Entwicklung des Energieausweises beeinflussen: die Bundestagswahl 2021, das Klimaschutzsofortprogramm 2022 und die Klimaschutzpläne der EU-Gremien. Was bedeutet dies für die Fortschreibung des Energieausweises? Welcher Ausblick eröffnet sich für die Fachwelt und die Immobilienwirtschaft?

Je nach Interesse können Sie sich mit dem Buch unterschiedlich befassen. Sie können sich die gesamte Publikation kapitelweise ansehen und lesen. Oder steigen Sie direkt zu bestimmten Themen ein. Wie lange diese GEG-Regeln gelten, wird sich zeigen. Nach aktuellem Stand kündigt sich bereits ab 2022 eine neue „GEG-Weichenstellung" an. Befassen Sie sich seit Jahren mit diesen Themen? Dann wissen sie auch, dass Gesetzesnovellen stets viel länger dauern als angestrebt. Doch in diesem Fall ist der zeitliche Rahmen für die Konsequenzen äußerst knapp. Der Klimaschutz ist zu einer akuten Dringlichkeit geworden. Wir hoffen, dass auch die Politik effizient regiert. Ebenso sollte sie die Interessen der Fachwelt und Immobilienwirtschaft angemessen berücksichtigen.

1. Energieausweise für Gebäude

Übersicht Seite

1.1 Chancen und Grenzen der Gebäudeausweise ... 26
Energiestandard auf einen Blick erfassen ... 28
Energieausweis und Finanzierung ... 31
Zukunftspläne der EU-Kommission zum Energieausweis ... 33
Die ersten Energieausweise nach EU-Vorgaben ... 34
Grenzen des Energieausweises ... 35
1.2 Energiebedarfs- und Energieverbrauchsausweise ... 36
Energieeffizienz aufgrund des berechneten Energiebedarfs ... 38
Energieeffizienz aufgrund des erfassten Energieverbrauchs ... 40
dena-Feldversuch: Energiepass im Wohnbestand ... 41
Bilanz: dena-Feldversuchs zum Energiepass ... 42
Evaluierung des dena-Feldversuchs ... 42
GdW-Praxistest: Energieausweis im Wohnbestand ... 43
Erkenntnisse des GdW-Praxistests ... 44
Ifeu-Studie: Energiepass aus Sicht von privaten Käufern und Mietern ... 45
Das ifeu empfahl 2005 zum Energiepass ... 45
Weitere Projekte zum Energieausweis ... 46
GEG-Neuerungen zum Energieausweis ... 47
1.3 Sechs Irrtümer zum Energieausweis ... 48
Sechs Irrtümer zum Energieausweis aufgeklärt ... 49
1. Irrtum: Der Energieausweis lässt sich auch nur für eine Wohnung im Mehrfamilienhaus ausstellen. ... 49
2. Irrtum: Eine Reihenhauszeile benötigt nur einen gemeinsamen Energieausweis. ... 50
3. Irrtum: Eigentümer von Bestandsbauten können frei wählen zwischen dem Bedarfs- oder Verbrauchsausweis. ... 51
4. Irrtum: Die Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis muss man weder den Kauf-, Miet-, Pacht- oder Leasinginteressenten überreichen noch für Besucher aushängen. ... 51
5. Irrtum: Alle Abkürzungen für Energiekennwerte sind bei Immobilienanzeigen erlaubt. ... 53
6. Irrtum: Makler sind nicht verpflichtet, die Energiekennwerte in kommerziellen Anzeigen zu veröffentlichen. ... 55
Fazit: Irrtümer zum Energieausweis nach GEG ... 55
Energiekennwerte in Immobilien-Inserate auf dem Prüfstand ... 55
1.4 Energieausweise in Europa ... 58
BUILD UP – Portal zur Energieeffizienz von Gebäuden ... 58
Vergleich aller Energieausweise in Europa ... 59
Vergleich mit dem Energieausweis in Österreich ... 60
X-TENDO – Energieausweise der nächsten Generation ... 62
QualDeEPC – Energieausweise für die EU-Renovierungswelle ... 62
Die Projektschritte von QualDeEPC ... 62

Diese gute Idee ist nicht neu: Ein Ausweis soll die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes darstellen. Auch soll das Dokument die Informationen an Nutzer und Interessenten anschaulich kommunizieren. Bereits 1989 führte die Gesellschaft für Rationelle Energieverwendung e.V. (GRE) einen

„Energiepass für Gebäude“ [12] testweise ein. Steckbriefartig kennzeichnete er die energetische Qualität eines Bauwerkes samt Anlagentechnik. Bei Kraftfahrzeugen war und ist das System bekannt und verbreitet. Als Maßstab ist der Kraftstoffverbrauch pro 100 Kilometer (km) jeweils angegeben. Wenn Sie sich schon länger mit diesen Themen beschäftigen, erinnern Sie sich möglicherweise an die Software EPass und den Energiepaß-Service Hauser & Hausladen mit Sitz in Baunatal.

Über die EU-Gebäuderichtlinie 2003 und ihre späteren Versionen etabliert sich seither der energiesparrechtlich vorgeschriebene Energieausweis. Die EU-Mitgliedsländer führen den neuen „Immobilien-Ausweis“ inzwischen nach und nach als gesetzliche Pflicht ein. Während wir diesen Text in den Sommermonaten 2021 verfassen, kündigt die Europäische Kommission ihre neuesten Absichten an. Sie plant, die EU-Gebäuderichtlinie bis Ende des Jahres 2021 erneut zu novellieren. Ein verbesserter Energieausweis soll die Ziele des Energieeinsparens noch besser unterstützen. Auch soll er dazu beitragen, die klimaschädlichen Emissionen zu mindern. In diesem Kapitel erfahren Sie einige allgemeine Aspekte zum Energieausweis.

1.1 Chancen und Grenzen der Gebäudeausweise

Beim ersten Energiepass für Gebäude erhofften sich die Entwickler viele Vorteile. Dieses neue Informationsmedium eröffnete vielfache Chancen. Pionierarbeit leisteten die Professoren Gerd Hauser und Gerhard Hausladen an der Universität Kassel. Ihnen zur Seite standen sehr engagierte Mitarbeiter. Der Energiepass sollte der Umwelt sowie Eigentümern, Mietern, Industrie und Handwerk nutzen. Ihr Ziel war klar definiert. Das neue Energiekennzahl-System sollte die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes objektiv dokumentieren. Alle Interessierten sollten die Angebote auf dem Immobilienmarkt anhand des Energiepasses vergleichen können. Das System Hauser/Hausladen betrachtete „Gebäude als Ganzes“ samt der Anlagentechnik. Diese Perspektive war damals neu, sowohl auf Bundes- als auch auf EU-Ebene.

Erinnern wir uns: Anfang der 90er-Jahre galten bundesweit die Vorschriften der Wärmeschutzverordnung (WSchVO 1982)[13] für die Gebäudehülle. Parallel dazu regelte die Heizungsanlagen-Verordnung (HeizAnlVO 1989)[14] die Vorschriften für die Gebäudetechnik zum Heizen und zum Erwärmen des Brauchwassers. Der Bund novellierte zwar diese Regelwerke in den 90-er Jahren. Doch die getrennte Sicht blieb erhalten. Auf der einen Seite war es die Baukonstruktion und -technik. Parallel dazu war es die Anlagentechnik zum Heizen und Wassererwärmen. Erst die neue Energieeinsparverordnung

12 Energiepass für Gebäude**:** Energieeffizienz von Gebäuden, 2006, Wüstenrot-Stiftung.
13 WSchVO 1989 – Wärmeschutzverordnung – WärmeschutzV.
14 HeizAnlVO 1989 – Heizungsanlagen-Verordnung, Neufassung.

(EnEV 2002)[15] erweiterte die Perspektive. Sie betrachtete und bewertete Gebäude insgesamt als bauliche und anlagentechnische Einheit. So gesehen schafft das GEG 2020 einen vergleichbaren wichtigen energiesparrechtlichen Schritt. Es vereint die Anforderungen an Gebäude, an ihre Anlagentechnik sowie an die Nutzung erneuerbarer Energien. Bisher regulierten die EnEV, das EnEG und das EEWärmeG diese unterschiedlichen Belange.

Zur ersten EnEV 2002 noch eine Erinnerung: Viele meinten dazumal, dass die Architekten ab sofort die Energie-Nachweise für Gebäude führen würden. Bis dahin berechneten hauptsächlich Tragwerksplaner den Wärmeschutznachweis nach WSchVO 1995. Doch bei unserem ersten Online-Workshop im Frühling 2002 zur EnEV-Praxis erwiesen sich am interessiertesten die teilnehmenden Tragwerksplaner und Bauingenieure. Sie waren besonders bestrebt, die neuen Regeln der EnEV zu kennen und anzuwenden.

Energetische Gebäudeausweise

Für die ersten Energiepässe berechneten die Aussteller den benötigten Energiebedarf des Gebäudes anhand folgender Aspekte:

- ***Form des Gebäudes:*** *Das kompakte Volumen des viel zitierten halbkugelförmigen Iglus bietet die kleinste Oberfläche. Die unerwünschten Wärmeverluste durch die Außenhülle des Gebäudes werden gemindert.*
- ***Himmelsausrichtung:*** *Große Fenster und verglaste Außenwände gegen Süden lassen wärmende Sonneneinstrahlen ins Gebäude eindringen. In der Heizperiode ist dies willkommen. Im Sommer hingegen wehrt der passende Sonnenschutz die unerwünschte Hitze durch verglaste Außenbauteile ab.*
- ***Bautechnik:*** *Diese umfasst in erster Linie die Wärmedämmung der Außenbauteile. Hinzu kommen Wintergärten, Atrien und Wärmebrücken des Gebäudes. Eine wichtige Rolle spielt auch die Luftdichtheit der Gebäudehülle, welche das beheizte Bauvolumen umschließt.*
- ***Anlagentechnik:*** *Die ersten Energiepässe berücksichtigten die Energie zum Heizen und Kühlen der Räume. Hinzu kam der Energiebedarf für das Erwärmen des Trinkwassers. Auch die Energie für das Versorgen mit Kunstlicht im Gebäude gehörte dazu.*

Es geht damals wie heute letztendlich um die Fragen: Wie viel Energie ist zum Heizen, Wassererwärmen, Kühlen und Kunstlicht im Gebäude notwendig? Seine Nutzer sollen sich in der Wohnung behaglich fühlen. Draußen bestimmen die Jahreszeiten das wechselnde Wetter und die klimatischen Konditionen. Wir Menschen strahlen auch ständig Wärme aus. Diese steigt er-

15 EnEV 2002 – Energieeinsparverordnung, erste Fassung.

fahrungsgemäß, wenn wir uns aktiver bewegen. Deshalb lautet eine witzige Frage seinerzeit: Wie vieler Partygäste bedarf es, um ein Haus ohne Heizung behaglich zu erwärmen?

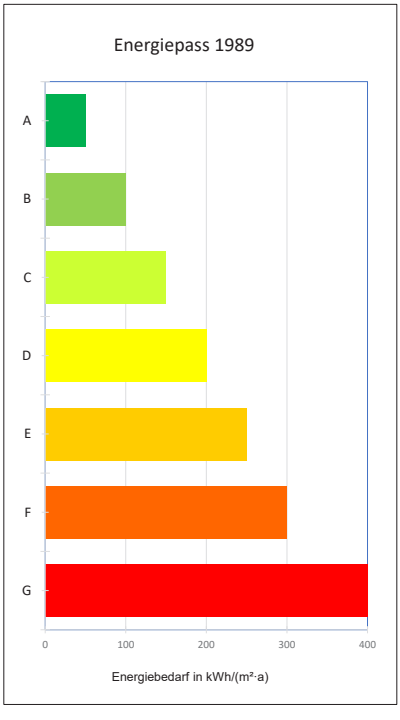
Für die ersten Energiepässe berechneten die Aussteller den spezifischen Energiebedarf des Gebäudes. Gemessen wurde er in Kilowattstunden pro Quadratmeter Bezugsfläche und Jahr – abgekürzt kWh/(m^2·a). Dabei berücksichtigten sie durchschnittliche meteorologische Bedingungen sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten. Der Energiepass der ersten Generation informierte detailliert über den Energiebedarf. Er erschien aufgeschlüsselt nach Energieträgern. Dieses waren Kohle, Holz, Erdgas, Öl, Strom, Sonne usw. Ebenso trennten Aussteller den Bedarf nach Verwendungszweck wie Raumheizung, Warmwasser, Kunstlicht und Kühlung. Der neue „Ausweis" identifizierte das Gebäude auch mit Angaben zum Standort. Ebenso war die Nutzung angegeben – Wohn-, Bürogebäude, Schule usw. Die Bezugsfläche für den Energiebedarf war ebenfalls aufgeführt. Der Aussteller war selbstverständlich auch dokumentiert durch seinen Namen, Anschrift und Unterschrift.

Energiestandard auf einen Blick erfassen

Endverbraucher und professionelle Nutzer am Immobilienmarkt benötigen einen raschen Überblick. Deshalb führten die Energiepass-Entwickler auch eine grafische Skala ein. Es war eine farbige Klasseneinteilung. Sie begann mit „A" und endete mit „G". Sie war angelehnt an die bereits bekannten Kennzeichen für Kühlschränke, Waschmaschinen usw. Diese entsprachen den Vorgaben der einschlägigen EU-Richtlinien.

Das grafische Energielabel im Energiepass sollte neben der Hausnummer auf jedem Gebäude erscheinen. Dies war die Vision der Entwickler. Derartig prominent platziert sollte es für jeden erkennbar sein: Befindet sich hinter der Fassade ein „Energiesparhaus" oder eine „Energieschleuder"? Diese 90er-Jahre-Vision setzte sich nicht durch. Die Gründe liegen auf der Hand. Bei Kühlschränken und anderen Haushaltsgeräten war das System bereits anerkannt.

Inzwischen haben wir es auch selbst erlebt. Die Energiekennwerte finden nur zögerlich ihren Weg in kommerzielle Immobilienanzeigen. Die EnEV 2014 führte diese Pflicht ab 01.05.2014 ein. Erfüllte jemand vorsätzlich oder leichtfertig diese Anzeigenpflicht nicht? Erst ab dem 01.05.2015 wertete die Verordnung dies als Ordnungswidrigkeit. Dafür drohten ihm bis zu 15.000 Euro Bußgeld. In betroffenen Kreisen herrschte deshalb eine irrige Meinung. Viele glaubten, die Pflicht gelte erst ab dem 01.05.2015. Inzwischen finden wir die Kennwerte regelmäßiger in Anzeigen und Schaufenstern von Immobilienmaklern. Wie verständlich sind diese jedoch für jedermann? Die Bezeichnung der Energiekennwerte erscheinen unterschiedlich abgekürzt. Mit dieser Frage werden wir uns später im Buch befassen.



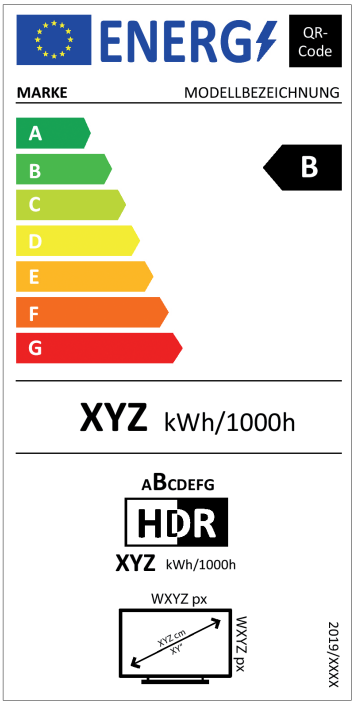


Abb. 1.01 und 1.02: Die ersten Energiepässe für Gebäude orientierten sich an den eingeführten Energieklassen für Elektrogeräte. Die A-Klasse stand für einen sehr niedrigen Energiebedarf bis hin zur G-Klasse für unsanierte Altbauten, die „Energieschleudern".

Quelle Abb. 1.01: M. Tuschinski nach Energiepass für Gebäude – Konzept und Praxis auch „Energieeffizienz von Gebäuden", 2006, Wüstenrot-Stiftung, S.106.

Quelle Abb. 1.02: BMWi, Das neue Energielabel: Leitfaden für Händler, März 2020[16].

Doch zurück zum Energielabel neben der Hausnummer. Wie weit die Bevölkerung diese Art der Öffentlichkeit akzeptiert, untersuchen dänische Wissenschaftler bereits seit Jahren. Sie integrierten die Energieausweise von Gebäuden im Rahmen von Online-Stadtplänen. Wir kennen diese Art zu informieren von Hotels, Museen oder Restaurants auf Plattformen wie Google-Maps. Im internetbasierten Stadtplan der dänischen Forscher erscheinen nun kleine grafischen Symbole. Sie zeigen an, dass ein Energieausweis für das Gebäude verfügbar ist. Wer das Ausweissymbol anklickt, öffnet den Ausweis als PDF-Datei in voller Größe. So kann er sich die energetischen Kennwerte ansehen. Dies erleichtert es in der Tat erheblich, die Gebäude am Immobilienmarkt miteinander zu vergleichen. Soweit zur Energieausweis-Forschung in Dänemark.

16 Das neue Energielabel – BMWi-Leitfaden für Händler, März 2020.