

Energieausweise und die Probleme mit den erforderlichen Daten

Welche Daten werden für die unterschiedlichen Arten von Energieausweisen benötigt und was kann ich tun, wenn diese Daten fehlen

DEKRA Industrial International GmbH
Mai 2016

Zusammenfassung

Dass bei Vermietung und Verkauf von Gebäuden oder Gebäudeteilen ein Energieausweis ausgestellt und vorgelegt/ausgehändigt werden muss, ist zwischenzeitlich bekannt. Oft ist jedoch im Vorfeld nicht klar, welche Art des Energieausweises erstellt werden kann und welche Datengrundlage zur Erstellung eines Energieausweises erforderlich ist.

Dieses Whitepaper soll zu diesem Thema eine ausführliche Hilfestellung sein und zukünftig die Wahl der Energieausweisart (Verbrauch oder Bedarf) sowie die hierfür seitens des Eigentümers erforderliche Vorbereitung erleichtern.

Inhalt

Allgemein zum Thema Energieausweise	3
Gesetzliche Grundlage	3
Öffentliche Gebäude	3
Arten von Energieausweisen	3
Problemstellung bei der Ausweisbestellung	4
Energieverbrauchsausweise	4
Erforderliche Datengrundlage	4
Grundsätzliche Problematik	4
Energiebedarfsausweise	6
Erforderliche Datengrundlage	6
Grundsätzliche Problematik	7
Fazit	7

Allgemein zum Thema Energieausweise

Gesetzliche Grundlage

Mit der Energieeinspar-Verordnung 2002 (EnEV 2002) wurde erstmalig die Pflicht zur Vorlage von Energieausweisen im Gebäudebestand formuliert. Seither wurde diese Anforderung bei Vermietung und Verkauf von Gebäuden und Gebäudeteilen weitergeschrieben und schrittweise verschärft.

Mit der aktuell gültigen EnEV 2014 wurde zur allgemeinen Ausweispflicht u. a. ergänzend vorgeschrieben, dass die Energiekennzahlen aus den Energieausweisen in Inseraten (Papier und Internet) angegeben werden müssen. Außerdem wird jeder erstellte Energieausweis beim Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) registriert. Somit wird sichergestellt, dass Energieausweise qualitativ hochwertig und rechnerisch korrekt erstellt werden, was in der Vergangenheit leider oftmals nicht der Fall war.

Nach wie vor soll der Energieausweis, so umstritten er auch sein mag, jetzt und zukünftig ein Werkzeug sein, Transparenz in den Immobilienmarkt zu bringen was Energieeffizienz von Gebäuden betrifft.

Öffentliche Gebäude

Bei öffentlichen Gebäuden ab einer Nettogrundfläche von 250 m² (bei behördlicher Nutzung) bzw. 500 m² (bei nichtbehördlicher Nutzung) besteht zudem noch die sog. Aushangpflicht (EnEV 2014, §16, Nr. 3 und 4). Wobei der Begriff „öffentliche Gebäude“ nunmehr nicht mehr nur Gebäude der öffentlichen Hand einbezieht wie Schulen, Kindergärten, Bürgerämter, Rathäuser usw., sondern mit Inkrafttreten der EnEV 2014 auch Gebäude der Privatwirtschaft. Somit ist ein öffentliches Gebäude z.B. auch ein Museum, ein Krankenhaus, ein Sportstudio oder auch ein Kino. Im Grunde alle Gebäude, in denen sich viele Menschen auf Grund der Nutzung des Gebäudes aufhalten. Der Aushang muss gemäß EnEV, wie es der Name impliziert, an gut sichtbarer Stelle für die Öffentlichkeit ausgehängt werden.

Dieser Aushang wird grundsätzlich aber durch den Ersteller automatisch als Anlage beigelegt und muss nicht gesondert beauftragt werden. Mehrkosten fallen hierbei normalerweise nicht an. Sollte der Aushang mit Mehrkosten in Verbindung mit der Ausweiserstellung insgesamt verbunden sein, sollten Sie sich einen alternativen Anbieter suchen.

Arten von Energieausweisen

Energieausweise können in zwei Varianten erstellt werden. Energieausweise auf Grundlage des Energieverbrauchs und Energieausweise auf Grundlage des Energiebedarfs. Beide Varianten sind rechtskonform und genügen den gesetzlichen Anforderungen. Grundsätzlich besteht Wahlfreiheit, mit einer Ausnahme: Für Wohngebäude mit weniger als 5 Wohneinheiten, die vor dem 1.11.1977 erbaut bzw. die Baugenehmigung erteilt wurden und auf Grund nachträglicher Modernisierungen nicht die energetischen Mindestanforderungen der Wärmeschutz-Verordnung von 1977 (WSchVO 77) erfüllen, darf ausschließlich ein Energiebedarfsausweis erstellt werden (EnEV 2014, §17, Nr. 2). Damit soll der (meist) schlechte Gebäudezustand im Wohngebäudesektor der 1-2 Familienhäuser der Nachkriegszeit, die keine Mindestanforderungen an die Energieeffizienz erfüllen, objektiv dargestellt werden, was indirekt Druck auf den Eigentümer ausübt, solche Gebäude kurzfristig zu modernisieren.

Grundsätzlich werden Energieausweise für komplette Gebäude erstellt, niemals für einzelne Nutzungseinheiten oder Wohnungen. Ausnahme sind sog. Mischgebäude, also Gebäude, die Gewerbeflächen und Wohneinheiten gleichermaßen besitzen. Sofern der flächenmäßig geringe Anteil ca. 10% der Gesamtnutzfläche des Gebäudes übersteigt, ist für den gewerblichen und für den wohnwirtschaftlichen Gebäudeteil ein separater Energieausweis zu erstellen. Wobei auch hier grundsätzlich Wahlfreiheit besteht. So kann z.B. für den gewerblichen Gebäudeteil ein Verbrauchsausweis erstellt werden und für den Wohnanteil ein Bedarfsausweis. Die vor beschriebene Ausnahmeregelung für Wohngebäude ist aber auch bei Mischgebäuden anzuwenden.

Grundsätzlich ist es jedoch wichtig, vor Beauftragung eines Energieausweises sicher zu stellen, dass alle Eigentümer im Boot sind, die erforderlichen Daten und Informationen beisteuern und sich anteilig an den Kosten des Energieausweises beteiligen.

Problemstellung bei der Ausweisbestellung

Sie als Gebäudeeigentümer bzw. Objektverwalter sind mit diesem Thema konfrontiert und müssen dafür Sorge tragen, dass Ihre Mieter oder Käufer einen gültigen und rechtsverbindlichen Energieausweis erhalten, wenn Sie neu vermieten oder verkaufen. Für welchen Energieausweis entscheiden Sie sich nun aber? Sicher erstmal für den Günstigeren, also den Verbrauchsausweis. Dieser ist grundsätzlich mit ein paar Daten und Eingaben sehr schnell erstellt und daher auch recht billig.

Allerdings trägt hier der Schein, insbesondere im Bereich der Nichtwohngebäude. Oftmals ist der Aufwand zur Erstellung eines Verbrauchsausweises erheblich aufwändiger als die Alternative.

Warum?

Energieverbrauchsausweise

Bevor wir auf diesen Sachverhalt eingehen, gehen wir erst noch etwas detaillierter auf den Verbrauchsausweis ein. Der Energieverbrauchsausweis weist bei Wohngebäuden lediglich den gemessenen, also tatsächlichen Energieverbrauch für Beheizung und Warmwassererzeugung, bei Nichtwohngebäuden den gemessenen Verbrauch für Beheizung, Beleuchtung, Warmwasser-Erzeugung, Kühlung und Lüftung der letzten zusammenhängenden 36 Monate aus.

Es wird also lediglich das Nutzerverhalten dargestellt, das, unabhängig der Gebäudenutzung, sehr unterschiedlich sein kann und somit die eigentliche energetische Qualität des Gebäudes völlig vernachlässigt und keine Rückschlüsse zulässt, wo Einsparpotenzial besteht.

Beispielsweise kann das Gebäude nach dem Erwerb eines neuen Käufers mit dessen Nutzerverhalten komplett andere Verbrauchswerte aufweisen, als beim vorherigen Eigentümer oder Nutzer.

Ein Gebäude, das energetisch evtl. recht gut ist kann dennoch einen miserablen Energieverbrauchs-Kennwert haben, wenn dauerhaft auf hohe Raumtemperaturen und das noch bei gekippten Fenstern, geheizt wird.

Oder umgekehrt kann ein energetisch miserables Gebäude nahezu Niedrigstenergie-Kennzahlen aufweisen, wenn beispielsweise eine ältere Person lediglich einen Raum in einer riesigen Villa bewohnt und sämtliche Zimmer unbeheizt sind, außer dem Wohn- und Schlafzimmer.

Diese Art des Energieausweises nützt im Grunde niemandem und dient lediglich einem Zweck... Der Erfüllung der gesetzlichen Anforderung. Rückschlüsse auf mögliche energetische Schwachstellen lassen sich hier nicht ziehen, zumal bei der Erstellung eines Verbrauchsausweises meist auch kein Energieberater das Gebäude vor Ort begeht und relevante Daten aufnimmt und auswertet.

Erforderliche Datengrundlage

Für die Erstellung eines Energieverbrauchsausweises benötigt man kaum Informationen. Neben der Objektanschrift (zur Ermittlung der Klimafaktoren für die Witterungsbereinigung), der Nettogrundfläche (NGF) bei Nichtwohngebäuden bzw. der beheizten Wohnfläche bei Wohngebäuden, der Art der Gebäudenutzung und der technischen Ausstattung (nur beheizt, teil-/vollklimatisiert) werden lediglich die Wärmeverbrauchswerte der letzten 3 zusammenhängenden Jahre (36 Monate) benötigt. Diese werden witterungsbereinigt mit den Klimafaktoren des Deutschen Wetterdienstes (die auf deren Webseite kostenlos zum Download zur Verfügung stehen) und durch die NGF geteilt. Fertig ist der Energieverbrauchsausweis.

Wobei hier bereits die Schwierigkeiten beginnen.

Grundsätzliche Problematik

Ist die Warmwasserbereitung dezentral und nicht bekannt, wird also weder separat gemessen oder anteilig über einen Zähler erfasst, ist bei Wohngebäuden nach EnEV ein pauschaler Zuschlag von 20 kWh/m² Nutzfläche zum Verbrauch hinzu zu rechnen (EnEV 2014, §19, Nr. 2).

Bei Nichtwohngebäuden wird zum Wärmeverbrauch auch der Stromverbrauch erfasst. Bei selbst genutzten Geschäftsgebäuden ist das kein grösseres Problem, da der Stromverbrauch über die monatlichen Abrechnungen sehr gut dokumentiert ist. Werden in einem Bürogebäude zum Beispiel fünf oder mehr Einheiten an verschiedene Unternehmen vermietet, ist ein Verbrauchsausweis jedoch fast unmöglich zu erstellen.

Die Mieter schließen eigene Stromlieferverträge ab, auf die der Vermieter grundsätzlich keinen Zugriff hat. Erfolgte innerhalb der letzten 3 Jahre dann noch ein oder mehrere Mieterwechsel, werden die Stromabrechnungen meist entsorgt und sind somit unwiederbringlich verloren.

Die Energieverbrauchs-Kennzahlen für die Beheizung und den Stromverbrauch sind in den wenigsten Fällen plausibel und prüffähig, da meist unvollständig oder mit zeitlichen Unterbrechungen.

Ein anderes Problem bei Nichtwohngebäuden ist der Stromverbrauch insgesamt. Normalerweise wird der Strom je Mieteinheit gemessen und zwar komplett. Für den Energieverbrauchsausweis wird jedoch nur der Stromverbrauch für Beleuchtung, Lüftung, Klimatisierung und ggf. Warmwasserbereitung (sofern diese dezentral über Untertischgeräte erzeugt wird) bilanziert. Darüber hinaus wird über den Stromzähler der einzelnen Mieteinheiten aber auch der Allgemeinstrom für EDV, Kopierer, Küchengeräte, wie Kühlschränke, Kochplatten, Teekoche und vieles mehr gemessen. Dieser Anteil am Stromverbrauch ist für den Energieausweis jedoch völlig irrelevant und darf im Grunde nicht mitbilanziert werden, da dieser Verbrauch nichts mit der energetischen Konditionierung des Gebäudes zu tun hat.

Sofern der Allgemeinstrom nicht getrennt über separate Zähler läuft, ist bereits hier schon der Punkt erreicht, wo ein Verbrauchsausweis, egal ob selbst genutztes Gebäude oder vermietet, nicht erstellt werden kann.

Der Zeitaufwand und die damit verbundenen Personalkosten den eigene Mitarbeiter aufwenden müssen, um alle Verbrauchsabrechnungen, die zur Erstellung eines Verbrauchsausweises erforderlich sind, zusammen zu tragen, kann mitunter erheblich höher sein, als die Kosten für die Erstellung eines Bedarfsausweises, für den diese Daten nicht benötigt werden.

Das sollten Sie berücksichtigen, wenn Sie sich für diesen Ausweis entscheiden.

Zu guter Letzt ist bei Verbrauchsausweisen auch ein möglicher Leerstand zu berücksichtigen. Beträgt dieser über die 36 Monate der Verbrauchsbilanzierung und über die komplette NGF mehr als 30%, darf ein Verbrauchsausweis gemäß der „Bekanntmachung der Regeln für Energieverbrauchswerte und der Vergleichswerte im Nichtwohngebäudebestand“ sowie der „Bekanntmachung der Regeln für Energieverbrauchs-Kennwerte im Wohngebäudebestand“ ebenfalls nicht erstellt werden.

Leerstände, die weniger als 30% betragen, sind über die jeweiligen 36 Monate entweder nach Anteil in % oder nach Fläche in m² anzugeben.

Der Teufel steckt im Detail. Bevor Sie einen Verbrauchsausweis in Auftrag geben, prüfen Sie vorab, ob

- die Verbrauchsabrechnungen Heizung und Strom über die geforderten 36 Monate vorliegen
- der Allgemeinstrom darin enthalten ist
- die Warmwasser-Bereitung zentral oder dezentral erfolgt
- der Leerstand im Gebäude unter 30% liegt

Stellen Sie fest, dass der Aufwand, diese Daten vollständig zusammen zu tragen und prüffähig für den Ausweisersteller aufzubereiten zu hoch wird, wählen Sie besser die Alternative. Somit ersparen Sie sich unnötige Frustration und erhalten zudem einen Energieausweis in Form eines Bedarfsausweises, der qualitativ hochwertiger ist und außerdem auch Aussagen zur energetischen Qualität der Immobilie macht.

Energiebedarfsausweise

Der Energiebedarfsausweis, egal ob für Wohn- oder Nichtwohngebäude, bilanziert den theoretischen Energiebedarf, den das Gebäude für die energetische Konditionierung benötigt. Mit Konditionierung ist neben der Beheizung auch die Beleuchtung, eine evtl. erforderliche Kühlung und/oder Belüftung gemeint. Ebenso auch der Energiebedarf für die Warmwasser-Bereitung. Gemeint ist der theoretisch benötigte Energieaufwand, um ein Gebäude auf die nutzungsbezogene Raumtemperatur zu heizen und/oder zu kühlen.

Hierbei spielt ausschliesslich die gute Dämmung der Gebäudehülle (thermische Hülle) eine Rolle, der Fensterflächenanteil, die Luftdichtigkeit, Wärmebrücken sowie die Effizienz der technischen Gebäudeausstattung. Auch interne Wärmegewinne, wie z.B. die durch die Beleuchtung erzeugten Wärmeverluste, die solaren Wärmegewinne (durch Einstrahlung durch die Fenster in Abhängigkeit der Ausrichtung) oder die Wärmeproduktion eines Menschen werden hierbei berücksichtigt. Das Nutzerverhalten wird hierbei jedoch komplett vernachlässigt.

Wobei genau das dazu führt, dass der theoretische Bedarf meist vom (später) gemessenen Verbrauch teilweise erheblich abweicht. Der Bedarf ist in der Regel höher als der festgestellt Verbrauch, weil die Nutzer sowie die Umwelteinflüsse entweder gar nicht oder nur bedingt berücksichtigt werden können, da diese keinen Regeln oder Mustern folgen, die sich berechnen lassen.

Bei Nichtwohngebäuden werden Zonen gebildet, die nach Nutzung (z.B. Büro, Lager, WC-Bereiche, usw.) entsprechende genormte Profile aufweisen, die in der Berechnung flächengewichtet berücksichtigt werden. Diese Zonen sind in der DIN V 18599, Teil 10, den sog. Nutzungsrandbedingungen aufgelistet. Insgesamt 33 Zonen sind dort beschrieben, die bei der Berechnung des Energiebedarfs zu Grunde zu legen sind. Diese Vereinfachung der Bilanzierung erlaubt eine grundsätzliche Vergleichbarkeit von Bedarfsausweisen untereinander und erleichtert auch die Berechnung an sich, da der Ausweisersteller nicht jede Zone individuell eingeben und konfigurieren muss.

Bei einfachen Nichtwohngebäuden (wie z.B. Schulen) und Wohngebäuden kann ein sog. Ein-Zonen-Modell verwendet werden, um die Berechnungen nicht komplexer zu machen, als nötig.

Grundsätzlich ist es so, dass der Energiekennwert in einem Energiebedarfsausweis Rückschlüsse auf die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes zulässt. Da die Bauteile sowie die Gebäudetechnik auch vor Ort durch den Ausweisersteller erfasst und ausgewertet werden, können Einsparpotenziale objektiv festgestellt und effizienzsteigernde Modernisierungsmaßnahmen empfohlen werden.

Erforderliche Datengrundlage

Um die thermische Gebäudehülle so realitätsnah wie möglich berechnen zu können, sind aktuelle Pläne und Details sowie eine Baubeschreibung, die auf die einzelnen Bauteile Bodenplatte, Wand, Fenster, Dach und Gebäudetechnik eingeht, unerlässlich. Die Pläne, sofern Sie vorliegen, sollten maßstäblich sein und mit Maßen versehen. Die Baubeschreibung sollte nicht nur Angaben zu Aufbauten beinhalten, sondern auch Angaben zu den einzelnen Baustoffen. Beispielsweise macht es einen erheblichen Unterschied, ob die 24 cm dicke Außenwand aus Poroton- oder aus Kalksand-Stein besteht.

Je vollständiger und detaillierter die Gebäudedokumentation, desto realistischer und genauer wird das Berechnungsergebnis des Bedarfsausweises.

Was ebenfalls hilfreich ist, sind Flächenberechnungen nach DIN 277. Angaben zu Hauptnutzflächen, Nebennutzflächen usw. dienen der Zonenbildung und vereinfachen die Eingabe.

Parallel hierzu erfolgt durch den Ausweisersteller in der Regel eine Begehung der Immobilie vor Ort, wo sämtliche relevanten Bauteil-Informationen erfasst und mit der Planung abgeglichen werden. Spätestens hier werden Abweichungen der gebauten Realität zur Planung festgestellt. Bauliche Änderungen, Anbauten, Umbauten usw., die nicht in die Planung überführt wurden, werden im Rahmen der Vor-Ort-Begehung entsprechend erfasst und später bei der Berechnung berücksichtigt. Bilanziert wird immer das gebaute Objekt.

Was vor Ort nicht oder nur bedingt festgestellt werden kann, ist zum Beispiel der Wand- oder Dachaufbau, da in der Regel keine Kernbohrungen oder sonstige zerstörenden Bauteilöffnungen erfolgen.

Grundsätzliche Problematik

Leider ist es Usus, dass Gebäude schlecht bis gar nicht dokumentiert sind. Pläne existieren nicht und wenn doch, stimmen diese meist nicht mehr mit der zwischenzeitlich mehrfach um- und angebauten Gebäude überein. Das alles erzeugt Mehraufwand und wird bei der Ausweiserstellung im Preis natürlich berücksichtigt.

Bezüglich der Bauteile kann zwar auf baujahresbezogene Tabellenwerte zurückgegriffen und Vereinfachungen vorgenommen werden, dennoch entsteht auf Grund fehlender Pläne und somit auch Maße eine Unschärfe, die letztlich dazu führt, dass der Energiebedarfsausweis schlechter wird.

Ein weiterer Punkt ist der Zugang zum Gebäude. Oft wird ein Energieberater alleine durch das Gebäude geschickt, was in Hinblick auf Sicherheit und Haftung für Dienstleister ein rotes Tuch darstellt. Es sollte immer ein Vertreter des Eigentümers beim Ortstermin dabei sein, um den Zugang in relevante Räume und Bereiche sicher zu stellen und um dafür Sorge zu tragen, dass der Energieberater nicht aus Versehen in einen stillgelegten Aufzugsschacht fällt oder es zu ähnlichen Unfällen kommt.

Fazit

Energieausweise sind im Grunde ein notwendiges Übel, dessen sind sich auch die Aussteller der Energieausweise bewusst. Besser machen kann man grundsätzlich immer etwas und zufrieden stellen wird man sowieso nie alle. Daher sollte man sich weniger damit beschäftigen, Energieausweise grundsätzlich zu verteufeln und sie als das nehmen, wofür sie da sind... Schaffung von Transparenz im Immobiliensektor.

Energieausweise werden weiterhin gesetzlich verankert dafür Sorge tragen, die Energiewende zu unterstützen und qualitativ und administrativ sicherlich immer wieder weiter entwickelt. Sobald sie sich jedoch mit der Tatsache konfrontiert sehen, einen Energieausweis erstellen lassen zu müssen, achten Sie, bevor Sie einen Dienstleister um ein Angebot anfragen darauf, dass die Daten für den Energieausweis vorliegen und von Anfang an transparent hinsichtlich der Datengrundlage sind. Jeder Ersteller von Energieausweisen unterstützt Sie gerne im Vorfeld und will den Auftrag. Nutzen Sie das KnowHow des Ausstellers und helfen Sie diesem, auch ein für Sie wirtschaftliches Angebot zu kalkulieren. Je weniger Daten vorliegen, desto höher ist bekanntlich der „Angstzuschlag“.

Grundsätzlich kann man aber sagen, dass für die Erstellung eines Energieausweises, ob Verbrauch oder Bedarf, eine gute und möglichst vollständige Dokumentation vorhanden sein sollte. Eine gute und ausreichend dokumentierte Immobilie hilft nicht nur bei der Erstellung eines Energieausweises sondern ist Ihnen auch im sonstigen Tagesgeschäft im Bereich des FM ein gutes Instrument, das Gebäude in einem angemessenen Zustand zu halten und die optimale Performance zu erreichen, sowohl für Sie als Eigentümer und Nutzer oder auch als Vermieter.