

Die Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie der EU

Ab 2006: Gesamtenergieverbrauch von Gebäuden muss angezeigt werden

Im Januar 2006 tritt eine wichtige EU-Richtlinie in Kraft, die unsere alltäglichen Gewohnheiten im Bezug auf den Ressourcenverbrauch sichtbar macht. Das Aufzeigen des Gesamtenergieverbrauches von Gebäuden, ein so genannter Energiepass¹, wird zur Pflicht in jedem Miet- und Kaufvertrag und dadurch Bestandteil von Miet- oder Kaufentscheidungen in der Wohnungswirtschaft und Immobilienbranche. Diese Maßnahme wird jeden einzelnen Bewohner, Mieter und Vermieter an die Verpflichtungen des Kioto-Protokolls erinnern, den Ausstoß von Schadstoffen zu minimieren. Der Endenergieverbrauch in Gebäuden ist mit über 30 % am Gesamtenergieverbrauch beteiligt und stellt damit eines der größten Potenziale dar, die Schadstoffemissionen durch energieeffiziente Maßnahmen zu reduzieren.

Prozentuale Anteile am Energieverbrauch in Gebäuden

Mechanische Energie	39,7 %
Raumwärme	30,8 %
Prozesswärme	26,1 %
Beleuchtung	2,0 %
Kommunikation	1,4 %

Quelle: AG Energiebilanzen, VDEW-Projektgruppe Nutzenergiebilanzen, IfE/TU München aus: BWK Bd. 54 (2002) Nr. 12

Energieeffiziente Bauwerke um Faktor 100 besser als herkömmliche

Über 80 % des Wohnungsbaubestandes in Deutschland sind älter als 25 Jahre und belasten die Umwelt mit einem Energieverbrauch von über 200 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche. Bislang gab es wenig Anlass, den Energieverbrauch bei Miet- oder Kaufabschluss offen zu legen und damit die Entscheidung für energieeffiziente Lösungen zu forcieren. Energieeffiziente Bauwerke im Passiv- oder Niedrigenergiestandard benötigen rund 1,5

¹ Richtlinie 2002/91/EG, Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (Artikel 7, Abs. 1): Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass beim Bau, beim Verkauf oder bei der Vermietung von Gebäuden dem Eigentümer bzw. dem potenziellen Käufer oder Mieter vom Eigentümer ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorgelegt wird. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises darf zehn Jahre nicht überschreiten.

bis 3 kWh pro Quadratmeter Nutzfläche, sind also nahezu um den Faktor 100 besser und bedeuten rund 1.000 Euro weniger Belastung pro Jahr bei einer 100-m²-Wohnung.

Ziel der Gebäudeeffizienzrichtlinie

Ziel ist "die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in der Gemeinschaft unter Berücksichtigung der jeweiligen äußeren klimatischen und lokalen Bedingungen sowie der Anforderungen an das Innenraumklima und der Kostenwirksamkeit". Die Richtlinie enthält Mindestanforderungen für:

- einen methodischen Rahmen zur Berechnung der integrierten Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden,
- neue Gebäude,
- bestehende große Gebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden sollen,
- die Erstellung von Energieausweisen für Gebäude,
- regelmäßige Inspektionen von Heizkesseln und Klimaanlage in Gebäuden und einer Überprüfung der gesamten Heizungsanlage, wenn deren Kessel älter als 15 Jahre sind.

Die Umsetzung in den EU-Mitgliedstaaten erfolgt auf Grundlage nationaler Gesetzregelungen.

Grenzwerte für Alt- und Neubauten

Die Grenzwerte in Deutschland für den Altbaubestand werden voraussichtlich auf 100 kWh/m² Nutzfläche festgelegt. Bei Neubauten wird der Grenzwert voraussichtlich bei 50 kWh/m² Nutzfläche liegen. Die entscheidende Frage für Immobilienbesitzer und die Wohnungswirtschaft ist demzufolge: "Wie erhalte ich den Gebäudewert und welche Maßnahmen sind energieeffizient?" Es sind zuletzt die Fenster, die den Energieverbrauch verringern, obwohl landläufig Fenster zuerst genannt werden, bei der Frage nach der Energieeffizienz von Bauteilen. Im Altbestand sind deshalb die Maßnahmen anzuraten, die eine Reduzierung auf 100 kWh/m² Nutzfläche erreichen. Hierfür werden in der Regel Kosten von 350 bis 500 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche anfallen, die auch gleichzeitig die normal anfallenden Modernisierungen beinhalten.

"Energiefresser" verlieren an Wert

Besitzer und Vermieter, die sich diesen Hinweisen zur energetischen Substanz-

verbesserung verweigern, werden mit Konsequenzen rechnen müssen. Die Gutachter für Immobilienbewertungen und die Banken werden die Daten aus dem Energiepass sicherlich beachten und entsprechende verbrauchsabhängige Gebäudewerte festlegen. Es ist damit zu rechnen, dass "Energiefresser" längerfristig nicht mehr zu verkaufen und zu vermieten sind. Zu diesen unwirtschaftlichen Gebäuden wird sicherlich auch die moderne Glasarchitektur zählen, die Sommer wie Winter einen nahezu gleich hohen Energieverbrauch aufweist. Auch hier wird die neue EU-Richtlinie ihre positive Wirkung entfalten können und auch den Laien befähigen, die guten von den schlecht gedämmten Gebäuden zu unterscheiden. Begriffe wie Niedrigenergie- oder Passivhaus werden an Bedeutung gewinnen und die Vergleichbarkeit von Wohnraum oder Immobilien wird erleichtert.

Gebäudeeffizienz als Jobmotor

Der Energiepass wird aufgrund der vorhandenen Bausubstanz ermittelt und nicht nach den erfassten Verbrauchswerten, wie es die Wohnungswirtschaft bevorzugt hätte. Dies wird den berechtigten Ausstellern der Energieausweise viel Arbeit verschaffen, denn in der vorgesehenen Fassung sollen diese Daten alle 10 Jahre überprüft werden. Sinnvoll und wünschenswert wäre, steuernde Maßnahmen und steuerliche Anreize zu schaffen, die nachhaltige, energiesparende Baumaßnahmen auf der Basis nachwachsender Rohstoffe belohnen. Bei einem anstehenden Gesamtvolumen von etwa 750 Mrd. Euro für Modernisierungen und energieeffiziente Maßnahmen ist das der Motor, der aus der gegenwärtigen wirtschaftlichen Depression herausführen kann. Der Bausektor ist und war ein wichtiger Konjunkturfaktor, denn mit jeweils 30.000 Euro Bauinvestition entsteht ein Arbeitsplatz. ■

Gastautor: Manfred Krines, ARGE kdR e.V.

• Weitere Informationen

Arbeitsgemeinschaft kontrolliert deklarierte Rohstoffe e.V. (ARGE kdR), Seibertstr. 8, 76131 Karlsruhe
Tel./Fax 0700 / 123456-21
eMail: info@argekd.de
www.positivlisten.info
Gebäudeeffizienzrichtlinie (2002/91/EG) im Internet:
www.europa.eu.int/eur-lex/de ("Gesetzgebung", "2002", "91")