

Verbrauchsorientierte Energieausweise für Nichtwohngebäude aus immobilienwirtschaftliche Sicht

Einführung eines Energieausweises für vermietet Nichtwohngebäude

In der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 ist das Ziel formuliert, im europäischen Immobilienmarkt Transparenz hinsichtlich der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu schaffen.

Mit dem vorliegenden Entwurf der EnEV 2009 wird das Gebäude, wie schon in den vorherigen Verordnungen, als physikalische und nicht als wirtschaftliche Einheit betrachtet. Die daraus resultierende Sichtweise bringt für die Bewertung von vermieteten Nichtwohngebäuden etliche Probleme mit sich.

- Im Prozess der Vermarktung von Mietobjekten möchte der Mieter eine Bewertung, der von ihm angemieteten Einheit haben. Dabei interessieren ihn vor allem die, vom Vermieter in Rechnung gestellten Nebenkosten und nicht die, von ihm auf eigene Rechnung produzierten Energiekosten
- Innerhalb von Gebäuden finden zum Teil sehr unterschiedliche Nutzungen statt, die in der Verantwortung des Nutzers liegen und keine Relevanz für die energetische Bewertung an der Schnittstelle Mieter/Vermieter haben
- Flächen in Nichtwohngebäuden werden teilweise als Rohflächen vermietet. Der Innenausbau erfolgt durch den Mieter selbst oder nach den Vorgaben der Mieter. Der Mieter entscheidet so über die energetische Qualität der, in den Mietbereichen verbauten Komponenten.
- In vermarkteten Nichtwohngebäuden mit vielen Mietern ist es nahezu aussichtslos, von allen Parteien die Stromverbräuche der Mieter für die letzten drei Jahre zu erhalten. Gelingt das nicht, kann nach derzeitigem Stand der Verbrauchsausweis nicht angewendet werden. Dies stellt eine erhebliche Benachteiligung der Nichtwohngebäude gegenüber den Wohngebäuden dar.
- Bei Wohngebäuden werden, mit der Ausnahme von Gasetagenheizungen, die für den Verbrauchsausweis notwendigen Energiemengen durch den Vermieter bereitgestellt.
- Die Beleuchtung in den Mietbereichen kann derzeit grundsätzlich weder eindeutig dem Verantwortungsbereich der Mieter, noch dem der Vermieter zugeordnet werden. Ältere Objekte, die unsaniert vermarktet werden haben oft eine fest eingebaute Beleuchtung, die der Mieter übernimmt. Bei neuen und hochwertigeren Objekten bestimmt der Mieter i.d.R. über die verbaute Beleuchtung. Außerdem hat der Trend zu beweglichen Stehleuchten stark zugenommen, so dass auch aus dieser Sicht, die Beleuchtung kein grundsätzlich fest eingebauter Bestandteil des Gebäudes ist.
- Der Allgemeinstromanteil enthält darüberhinaus Anteile für die Beleuchtung. Die Beleuchtung auf allen Verkehrsflächen und Allgemeinflächen wird i.d.R. über den Allgemeinstrom abgerechnet.

Um aus dieser Situation eine pragmatische und für die Nutzer nachvollziehbare Lösung zu realisieren, wird vorgeschlagen, für vermietete Gebäude einen eigenen verbrauchsorientierten Energieausweis einzuführen. In diesem kann sowohl der vom Vermieter in Rechnung gestellte Allgemeinteil, als auch der Gesamtverbrauch (Allgemeinanteil plus Mieteranteil) eingetragen werden. In der entsprechenden Bekanntmachung wird für die entsprechenden Gebäudetypen jeweils ein Vergleichswert für den Allgemeinanteil und für den Allgemeinanteil plus Mietanteil ausgewiesen. Falls der Vermieter nicht auf die Verbräuche des Mieters zurückgreifen kann, darf für den Mietanteil

auf einen Pauschalwert zurückgegriffen werden, der sich aus der Differenz aus Allgemeinanteil und Gesamtwert ergibt.

In Großbritannien ist für diese Zwecke das Landlord Energy Statement (LES) und der Tenant Energy Review (TER) eingeführt worden (siehe auch www.les-ter.org und das LES im Anhang).

Diese Vorgehensweise hätte folgende Vorteile:

- Mehr Transparenz und nachvollziehbarere Aussagen für den Mieter
- Bewertung an der Schnittstelle für Mieter/Vermieter
- Daten sind schnell verfügbar und können zeitnah zur Verfügung gestellt werden

Als Anlage liegt ein erster Entwurf eines Verbrauchsausweises für vermietete Nichtwohngebäude auf Basis des Verbrauchsausweises Nichtwohngebäude ENEV 2007 bei.

Anlagen: Landlord Energy Statement (LES), Großbritannien
Vorschlag für Energieausweis für vermietete Nichtwohngebäude zur ENEV 2009

Insert your company logo here

LANDLORD'S ENERGY STATEMENT
123 Green Square, London, ABC 123
 Floors 1 to 6, Tenancy Only

Year : **2005**
 Page 1 of 2

Annual energy used by LANDLORD'S SERVICES ONLY
The Landlord DOES NOT provide separate direct energy supplies to the tenant

Example
Version 1.0 Example

Summary and Benchmark Comparison

Statement for : Tenancy Only

Tenants wishing to calculate their total energy use will need to combine the data here with that for all other fuel and energy they purchase directly

Energy use, emissions, performance indicators and gradings

Benchmarks used: *les-ter V1 April 2007* *bcc10*
 Landlord's Service Type: *Partial AC*

Environmental Performance :

Carbon dioxide emissions **2,497**
Tonnes CO₂

Performance indicators

Benchmark Ratio 0.73	
65.7	kgCO₂/m²
6.1	kg CO ₂ /ft ²

Example of grading presentation **c**

PROVISIONAL BENCHMARKS

27%	Lower than Typical
Typical Benchmark : 90.0 kg CO₂/m²	

Energy Efficiency :

Annual electricity use **3,542,360**
kWh

Benchmark Ratio 0.79	
93.2	kWh/m²
8.7	kWh/ft ²

d

21%	Lower than Typical
Typical Benchmark : 118.0 kWh/m²	

Annual combustion fuel and weighted thermal energy use **2,371,200**
kWh

Benchmark Ratio 0.48	
62.4	kWh/m²
5.8	kWh/ft ²

b

52%	Lower than Typical
Typical Benchmark : 130.0 kWh/m²	

Total weighted annual energy use **11,274,600**
kWh

Benchmark Ratio 0.69	
296.7	kWh/m²
27.6	kWh/ft ²

c

31%	Lower than Typical
Typical Benchmark : 430.0 kWh/m²	

CO₂ saved by onsite renewable generation **39.6**
Tonnes CO₂

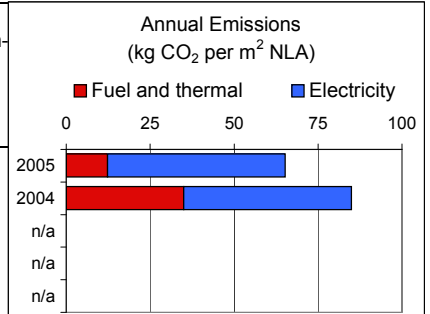
Savings per unit area	
1.04	kgCO₂/m²
0.1	kg CO ₂ /ft ²

percentage of total emissions
1.6%

<i>Description</i>
Roof PV panel & wind turbine

Year on year performance

Year	Statement number	Landlord's Energy Supplied (kWh/m ² NLA)		Carbon Dioxide Emissions (kg CO ₂ per m ² NLA)				Weather Degree Days	CO ₂ Benchmark ratio
		Fuel and weighted thermal	Electricity	Fuel and thermal	Electricity	Total weighted energy	Onsite renew-ables		
2005	100XYZABC	62	93	12	53	65	1	1,983	27%
2004	AB10002200	100	100	35	50	80	10	2100	50%
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0%
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0%
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0%



Emissions reductions by accredited offsite measures

	tonnes CO ₂	%	kg/m ²	Notes
Accredited offsite renewable generation	430	17.1%	11.3	Welsh Wind Farm
Accredited green electricity purchases	125	5.0%	3.3	TruGreen 100% Renewable Tariff
Accredited carbon offsets	1550	61.5%	40.8	Kyoto CERs from China

Additional Explanatory Notes

< Enter Any Extra Notes to appear on Landlord's Statement Here >

Landlord or managing agent
 Property Landlord Co
 Central HQ
 Acacia Ave
 London
 ZF1 2BJ
 XY Xavier <contact>
 0XXX YYYYYY <phone>
 xxx@yy.co.uk <email>

Tenant
 First Bank
 Floors 1 to 6
 123 Green Square
 London
 ABC 123
 Joe Bloggs
 0234 567 8100
 j.Bloggs@firstbank.com

Tenancy References
 Property number 1234
 Tenancy number 2190
 Nett lettable area m² 38,000
 Nett lettable area ft² 409,029
 Issuer AN Other
 ref fjjgfgkqfkq
 from X1 Agents

Statement Details
 Date 01-Jan-2006
 Period Start 01-Apr-2004
 Period End 31-Mar-2005
 Statement No 100XYZABC

ENERGIEAUSWEIS

für vermietete Nichtwohngebäude gemäß

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Heizenergieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:
kWh/(m²·a)



Warmwasser enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser ¹⁾

Stromverbrauchskennwert

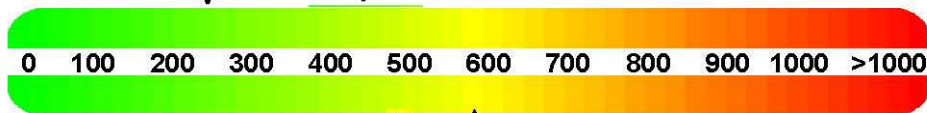
Nur Allgemeinstrom

kWh/(m²·a)



Allgemeinstrom plus Mieterstrom

kWh/(m²·a)



Vergleichswert für Allgemeinstrom



Vergleichswert für Allgemeinstrom plus Mieterstrom

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Heizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges: _____

Verbrauchserfassung –

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil nicht klimatisch bedingt [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Anteil Heiz.	Anteil nicht Heiz.	Kennwert
Allgemeinstrom								
Mieterstrom								
Wärme (Allgemein)								

Energieausweis für vermietete Gebäude:

Platz für Erläuterungen

Mietanteil Strom pauschal oder abgerechnet
Sondernutzungen, die im abgerechneten Mietanteil enthalten sind
Sondernutzungen, die auf den Allgemeinstrom Einfluss haben (24 Stundenbetrieb)

Gebäudekategorie

Gebäudekategorie Fläche Vergleichswert
Wärme Allgemeinstrom Strom, gesamt

Vergleichswert Gebäude

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche. Der tatsächliche Verbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹⁾ veröffentlicht im Bundesanzeiger / Internet durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie