

„Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“

Bedeutung der EU-Richtlinie für Immobilienbesitzer



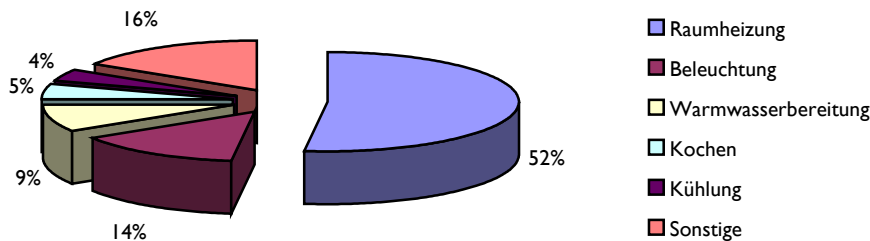
Immengarten 40, 31134 Hildesheim
Fon: +49 (0)5121 884225
Fax: +49 (0)5121 884226
E-Mail: kontakt@delineo.info
www.delineo.info

Weitgehend unbemerkt von der Öffentlichkeit und der betroffenen Zielgruppe wurde von der Europäischen Union die Richtlinie "Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden" erarbeitet, am 4. Januar 2003 vom Rat der Industrie und Energieminister angenommen und im EU-Amtsblatt veröffentlicht. Ziel dieser Richtlinie ist die Reduzierung des Energiebedarfs und der CO²-Emissionen im Gebäudebereich in der Europäischen Union. Diese Richtlinie soll nicht nur die Natur nützen, sondern auch die Energiekosten von Mietern und Vermietern reduzieren.

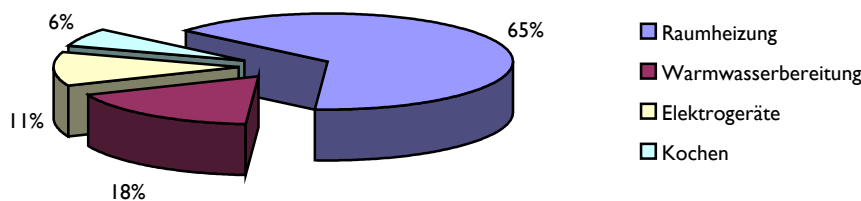
Warum überhaupt eine EU-Richtlinie?

Im Kyoto-Protokoll haben sich die Industrieländer verpflichtet, die Emissionen der Treibhausgase, wie z.B. CO² und CH⁴, bis 2012 um durchschnittlich 5,2% zu senken. Aufgrund der industriell bedeutsamen Rollen der Europäischen Union und der von Deutschland will die EU die Treibhausgase um 8% und Deutschland sogar um 21% senken.

Grafik 1: Energieverbrauch in Dienstleistungsgebäuden in der EU



Grafik 2: Energieverbrauch in Wohngebäuden in der EU



Da der Gebäudebereich (Wohn und Dienstleistungsgebäude) mit einem Anteil von ca. 40% am Energieverbrauch und somit an Treibhausgas-Emissionen in der Gesamtbilanz der EU-Staaten eingeht, gilt es besonders hier Einsparpotentiale aufzudecken und diese zu nutzen.

Um dieses Vorhaben EU-weit verfolgen zu können, müssen Umsetzungsinstrumente geschaffen werden. Die EU-Richtlinie "Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden" stellt daher seit dem 4. Januar 2003 für den Gebäudesektor übergeordnetes EU-Recht dar. In den einzelnen Mitgliedsstaaten muss diese nun entsprechend in nationales Recht umgesetzt werden, Stichtag der Gesetzeseinführung ist der 4. Januar 2006.

Was steht in der Richtlinie?

Die Richtlinie legt Kriterien zur gesamtheitlichen Beurteilung der Energieeffizienz von Gebäuden fest. Maßgebend dafür sind der Energieverbrauch und die daraus resultierenden Emissionen von Treibhausgasen.

Als Eckdaten zur Beurteilung werden herangezogen:

1. der wärmetechnische Zustand der Außenhülle
2. die Effizienz von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage
3. die Effizienz der Warmwasserbereitung
4. der Stromverbrauch

Die notwendigen Daten werden von Energieberatern für jedes Gebäude individuell bestimmt, in einem Energieausweis übersichtlich zusammengefasst und ausgewertet und anschließend durch ein Energielabel optisch leicht erkennbar kategorisiert.

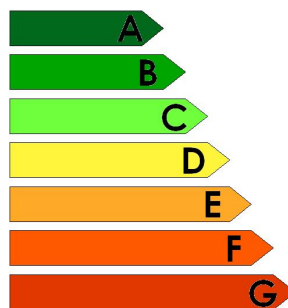
Für den Neubausektor ist die Richtlinie schon weitestgehend durch die seit Februar 2002 geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) in nationales Recht umgesetzt. Nachbesserungen müssen hier vor allem noch bei der Berücksichtigung von Klimaanlage und elektrischen Geräten in der Bilanzrechnung getroffen werden. Ein Energieausweis wird schon jetzt ausgestellt, das Energielabel soll folgen.

Für den Gebäudebestand definiert die EnEV momentan bauliche Mindestanforderungen im Falle einer Modernisierung oder Sanierung. In den wenigsten Fällen wird aber der tatsächliche wärmetechnische Zustand und Energieverbrauch eines Altbaus ermittelt und in einem Energieausweis zusammengefasst.

Dieses wird sich aber zum 4. Januar 2006 ändern.

Kernstück der EU-Richtlinie ist, in Verbindung mit dem Energielabel, der Energieausweis. Mit Einführung des nationalen Rechtes besteht eine generelle Ausweispflicht für den gesamten Gebäudebestand in Deutschland (sowohl öffentliche als auch private Gebäude). Das bedeutet, dass beim Bau, Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden dem potentiellen Käufer oder Mieter dieser Ausweis über die Gebäudeeffizienz vorgelegt werden muss. Darüber hinaus darf dieser Ausweis nicht älter als 10 Jahre sein.

Um die einzelnen Gebäude hinsichtlich des Energieverbrauches kategorisieren zu können, wird das so genannte Energielabel für Gebäude eingefügt. Das Prinzip ist es bereits für den Bereich Haushaltsgeräte/Weiße Ware bekannt und hat sich dort bewährt.



Grafik 3: Entwurf Energielabel

Ein ähnliches Erscheinungsbild soll auch das Gebäudeenergielabel erhalten. Der Verbraucher erhält ein Instrument, mit dem er auf den ersten Blick ein Gebäude hinsichtlich des Energieverbrauches und somit seinen anfallenden Energiekosten beurteilen kann.

Was bedeutet das für den Immobilienbesitzer?

Die Immobilienbesitzer müssen sich ab 2006 für ihre Gebäude jeweils einen Gebäudeenergiepass erstellen lassen und diesen Pass öffentlich zugänglich anbringen. Er muss alle 10 Jahre aktualisiert werden. Auch wenn die EU-Richtlinie dem Energiepass nur informativen Charakter zuweist, werden sich die Auswirkungen auf dem Immobilien- und Mietmarkt hinsichtlich Verkaufbarkeit und Vermietbarkeit bemerkbar machen. Danach werden Gebäude mit einem niedrigen Energieverbrauch vom Käufer oder Mieter bevorzugt werden.

Deshalb sollten Immobilienbesitzer schon jetzt von GebäudeEnergieberatern ermitteln lassen, welche Maßnahmen und Kosten (z.B. durch Dämmmaßnahmen oder eine neue, effiziente Anlagentechnik) auf sie zukommen können, um die Vermietbarkeit ihrer Objekte aufrecht zu erhalten.

Planen Sie in die nahe Zukunft, 2006 ist nicht mehr weit!

Wir liefern durch aktuelle Pläne und eine technische Begutachtung Ihrer Gebäude die Grundlage für den Gebäudepass!



Immengarten 40, 31134 Hildesheim
Fon: +49 (0)5121 884225
Fax: +49 (0)5121 884226
E-Mail: kontakt@delineo.info
www.delineo.info