



Stellungnahme zum Template und den Energieausweisen nach Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) ab dem 1. Januar 2027

Der GIH kritisiert das vorgestellte Template für die Energieausweise und die grundsätzliche Entwicklung des rechtlichen Rahmens, weil viele Ziele verfehlt werden und die Aussagekraft für Wohngebäude geschmälert wird und falsche Investitionsanreize gesetzt werden.

Dabei geht es um vier Gruppen, deren Perspektiven leitend für unsere Vorschläge sind. Konkret sind das:

- **Mieter: innen**
 - Energiekosten einschätzen, Erneuerbarer Energieversorgungsanteil
- **Eigentümer: innen,**
 - Sanierungsbedarf, Energiekosten, Erneuerbarer Energieversorgungsanteil
 - Sinnvolle Modernisierungsempfehlungen
- **Investor: innen, Käufer, Banken- und Versicherungswesen**
 - Wert- und Risikoeinschätzung; Modernisierungsbedarf und Energiekosten
- **Executive**
 - EPBD-Anforderungen rechtsicher umsetzen
 - Klimaziele einhalten
 - Verbraucher- und Investorenschutz
- **Ausweisersteller** (Energieberater, Architekten, ...)
 - verlässliche und haftungssichere Vorgaben brauchen.

Hauptforderungen:

- Klarstellungen zu den vielen offenen Punkten in einer aktualisierten und erweiterten Bekanntmachung des Ministeriums zu den Energieausweisen
- [Bedarf und Verbrauch auf jedem Ausweis, mindestens Hülleinschätzung auf Verbrauchsausweis, H_T als Kriterium für Niedertemperaturfähigkeit](#)
- Vergleichswerte erhalten
- Lesbarkeit, Schriftgröße Design
- Deutlich sichtbare Angabe, ob Bedarf oder Verbrauchsausweis
- Denkmalstatus angeben
- Für Verbrauchsausweise von Wohngebäuden
 - [Warnung vor manipulativer Berücksichtigung des Nutzerverhaltens zur Normierung des Verbrauchs](#)
 - Leerstandsquote, Teilbeheizte Fläche der Verbrauchszeiträume angeben
- Angabe ob Vor-Ort Datenaufnahme erfolgt ist
- Vermehrte Stichprobenkontrolle der Ausweise
- Zugänglichkeit des Eingabedatensatzes zur weiteren Verwendung

Dazu legt der GIH einen eigenen Gestaltungsvorschlag vor.



1	Stellungnahme zu einzelnen Aspekten der Energieausweise	3
1.1	Verbrauchsausweis für Wohngebäude	3
1.1.1	Bereinigung Verbrauchsausweise und Bedarfsinformation	3
1.1.2	Verbrauchsdaten von Wärmepumpen	4
1.1.3	Anteil erneuerbarer Energie	4
1.1.4	Wohnzwecke	4
1.1.5	Verbrauchszeitraum	4
1.1.6	Warmwasserpauschale	4
1.2	Modernisierungsempfehlungen	5
1.2.1	Einsparpotential	5
1.2.2	Niedertemperaturfähigkeit	5
1.2.3	Wärmeleistung	6
1.2.4	Lebensdauer	7
1.3	Lebensalter und Lebensdauer von dezentralen Heizungen	7
1.4	Ausweisqualität	7
1.5	Begriffsdefinition Energieverbrauch	7
1.6	Balkonsolaranlagen	7
1.7	Digitalität	7
1.8	Aushang	8
2	Übergreifender Klarstellungsbedarf	8
3	Anforderungen an die grafische Darstellung der Ausweise	8
3.1	Allgemeine Anforderung	8
3.2	Vergleichsmaßstab	9
3.3	Kennwerte	9
3.4	Verbrauchskennwerte	10
3.5	Bauteilkennwerte	10
3.6	Denkmalstatus	10
4	Stellungnahme zur Darstellung des Templates vom 1.9.26	11
5	Gestaltungsvorschlag	11
5.1	Seite 1 (= Aushang) – obere Hälfte	12
5.2	Seite 1 (= Aushang) – untere Hälfte	13



5.3	Seite 2 – obere Hälfte (Gebäudehülle)	14
5.4	Seite 2 – untere Hälfte (Anlagentechnik, Zonen, Metadaten)	15
5.5	Seite 3 – obere Hälfte (Modernisierungsempfehlungen Hülle).....	16
5.6	Seite 3 – untere Hälfte (Modernisierungsempfehlungen Anlagentechnik).....	17

1 Stellungnahme zu einzelnen Aspekten der Energieausweise

Die §§ 79, 80 GModG regeln Erstellungspflicht und Pflichtanlässe der Energieausweise. Für die Praxis wesentlich:

- einheitlicher Energieausweis für Wohngebäude (Wegfall der bisherigen Fallunterscheidung),
- digitale, maschinenlesbare Erstellung ohne Unterschrift,
- Wegfall der Ausnahme für Baudenkmäler (§ 79 Abs. 4 GEG a. F.)

1.1 Verbrauchsausweis für Wohngebäude

1.1.1 Bereinigung Verbrauchsausweise und Bedarfsinformation

Positiv ist, dass die Bereinigung hinsichtlich Witterung und Leerstand erhalten bleibt.

Die Berücksichtigung des Nutzendenverhaltens auf die genormten Randbedingungen der DIN/TS 18599-10 sieht der GIH als sehr kritisch an, da dazu Annahmen zum realen Verhalten der Nutzer notwendig sind. Diese können genau in die entgegengesetzte Richtung angewendet werden, um ein gewünschtes Ergebnis des berechneten Endenergieverbrauchs zu erzeugen (meist ein kleiner Wert zur Wertsteigerung und besseren Vermietung, in anderen Fällen ein hoher Wert zur Erlangung des Worst Performing Bonus bei Sanierung) Wenn man angibt, dass man die Nutzungsrandbedingungen überschritten hat (z.B. mehr als 20°C in Innenräumen, Schlafen bei offenem Fenster) würde der normierte Energieverbrauch sogar sinken und ein völlig falsches Bild vom Gebäude erzeugen.

Deswegen erachtet der GIH es unerlässlich, wie bisher den tatsächlichen Verbrauch witterungs- und leerstandsbereinigt auf dem Ausweis auszuweisen, da die Unterschiede von bis zu 100% zwischen Bedarf und Verbrauch nicht allein mit anderen Nutzungsrandbedingungen zu erklären sind. Das Trimmen des berechneten Energieverbrauchs darf nicht dem Nutzer überlassen werden. Auch der Aussteller kann nicht beurteilen, ob Annahmen stimmen.

Nur der gleichzeitige Vergleich von Verbrauch und Bedarf gibt einen Hinweis auf normabweichendes Nutzungsverhalten.



1.1.2 Verbrauchsdaten von Wärmepumpen

Verbrauchsdaten für Wärmepumpen am Hausstromzähler können vom Haushaltstrom nicht getrennt werden. Hier empfiehlt der GIH einen sinnvollen Pauschalabzug vom Stromverbrauch für den Haushaltsstrom zu definieren oder eine Klarstellung zu liefern, wie bei diesen Anlagen verfahren werden soll.

Insbesondere in Kombination mit PV-Anlagen ist zu klären, welcher Stromverbrauch für den Energieausweis angesetzt werden soll.

1.1.3 Anteil erneuerbarer Energie

Erzeugte elektrische Energie (aus PV, PVT) wird nicht immer messtechnisch erfasst und wird teilweise gemischt für Haushaltsstrom und Wärmestrom verwendet. Eine Differenzierung ist nur mit getrennten Zählern messbar und daher oft nicht möglich. Hier ist zu definieren, wie verfahren werden soll, wenn es keine getrennten Zähler gibt.

1.1.4 Wohnzwecke

§82 GModG regelt den Verbrauchsausweis künftig nur noch für Gebäude, die ausschließlich Wohnzwecken dienen. Dies schließt viele Mehrfamilienhäuser, die im Erdgeschoss ein Gewerbe haben vom Verbrauchsausweis aus, obwohl gerade hier der Bedarf oftmals unrealistisch viel höher als der Verbrauch liegt und nur einen geringen Mehrwert für den Nutzer bietet. Der GIH setzt sich dafür ein, dass Mehrfamilienhäuser, die Gewerbeeinheiten mit wohnähnlicher Nutzung bis zu 25% der Nettogrundfläche auch einen Ausweis nach § 82 erstellen dürfen.

1.1.5 Verbrauchszeitraum

Der GIH kritisiert, dass die Verbrauchsdaten nur noch für 2 Jahre erhoben werden müssen. Damit steigt das Risiko Leerstände nicht mehr plausibilisieren zu können. Vielmehr wäre es fachlich sinnvoller die Periode auf 5 Jahre auszudehnen, um Leerstände, die vom Eigentümer oft nicht angegeben werden aus dem Verbrauch und der Witterungsbereinigung herausrechnen zu können. Im Sinne der Entbürokratisierung empfehlen wir die Beibehaltung der 3-Jahresfrist, da die Verbrauchsabfragen bereits vollautomatisch auf 3 Jahre von den Versorgern geliefert werden und ansonsten die IT-Prozesse der Versorger und der Energieausweisersteller angepasst werden müssten - es erzeugt also in Wahrheit zusätzlicher Aufwand bei geschmälerter Aussagekraft.

1.1.6 Warmwasserpauschale

Es ist klarzustellen, dass die Warmwasserpauschale nur für die Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus anzusetzen, die eine dezentrale Warmwasserversorgung außerhalb der Verbrauchserfassung haben. Da diese Daten sehr selten vorliegen, empfiehlt der GIH, das Feuerstättenprotokoll weiterzuentwickeln zu einem Protokoll aller Wärme- und Kälteerzeuger. Sollten keine Feuerstätten mehr vorhanden sein, so sollten auch die Handwerker des



jeweiligen Wärmeerzeugers, eine Datenaufnahmepflicht erhalten. Da eine Erhebung im Mehrfamilienhaus außerhalb der Schornsteinfegerbesuche nur mit hohem Aufwand durchgeführt werden kann, sollte hier eine Abschätzfunktion eingebaut werden, wie viele Wohneinheiten betroffen sind.

1.2 Modernisierungsempfehlungen

§ 84 GModG 2027 macht Modernisierungsempfehlungen zum verpflichtenden und deutlich umfangreicheren Bestandteil des Ausweises (Ausnahmen: Klasse A oder nicht mögliche Maßnahmen). Neu sind insbesondere die Schätzpflicht für Einsparungen und Emissionsminderung (Nr. 1) sowie die Beurteilung von Temperaturbetrieb, Wärmeleistung/Durchfluss und Restlebensdauer der Anlagen (Nr. 2) – letztere im Zusammenhang mit der Angabe zur Niedertemperaturfähigkeit in § 85 Abs. 1 Nr. 27.

1.2.1 Einsparpotential

Der GIH schlägt vor, das Einsparpotenzial einheitlich auf Primärenergiebedarf und Emissionen zu beziehen und damit die gesetzliche Schätzungspflicht nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 GModG (Energieeinsparungen und Verringerung der betriebsbedingten Treibhausgasemissionen) zu konkretisieren: Da Endenergie und Primärenergie/Emissionen deutlich auseinanderlaufen können, müssten ansonsten zwei verschiedene Einsparpotenziale ausgewiesen werden.

Die Einspareinschätzungen sollten auf Bedarfsbasis erfolgen und mit dem Hinweis versehen werden, dass sie im Rahmen einer Energieberatung mit dem tatsächlichen Verbrauch abzugleichen sind. Die Modernisierungsempfehlungen im Energieausweis ersetzen keine Energieberatung. Dies schützt vor Fehlinterpretationen und schafft zugleich Klarheit für die Aussteller.

•

1.2.2 Niedertemperaturfähigkeit

Problematisch ist: Die Beurteilung eines Betriebs mit effizienteren Temperaturen erfordert die Aufnahme der aktuellen Heizkurve. Diese ist nur in der Heizungssteuerung – mitunter passwortgeschützt – auffindbar.

Die Beurteilung des Betriebs mit effizientere Temperaturen fehlt in den uns vorliegenden Entwürfen von Seite 1 und 2 des Bedarfsausweis. Es gibt nur ein Feld für Niedertemperaturfähigkeit. Nach welchen Kriterien diese eingeschätzt werden soll bleibt offen.

Fachlich valide kann eine Aussage zur Niedertemperaturfähigkeit (NT-Ready) nur getroffen werden, wenn eine raumweise Heizlastberechnung und ein hydraulischer Abgleich berechnet wurde. Dies bedingt signifikante fachliche Arbeit mit den entsprechenden Honoraransprüchen.



Um der GModG Anforderung gerecht zu werden und gleichzeitig die Kosten gering zu halten, empfiehlt der GIH einen „vereinfachten Gebäudecheck“ nach dem Hüllflächenverfahren für die Gebäudeheizlast und ein Auslassen des Heizkörperchecks, da mit dem Austausch von Heizkörpern jedes Gebäude mit weniger als 55°C Vorlauf beheizt werden kann. Der spezifische Transmissionswärmeverlust H'_T sollte dabei unter

1,3 W/m²/K

liegen, wenn man pro Außenwand und pro Fenster einen Heizkörper hat oder installiert. Das erreicht man mit gedämmter oberster Gebäudeabgrenzung und Fenstern und Außenwänden mit U-werten von mindestens 1,5 W/m²/K und T22 bis T33 Heizkörpern.

Alternativ kann man auch noch eine Umrechnung von H'_T in W/m Heizfläche

$$\text{Spezifische Transmissionsheizlast} = H'_T \times \frac{A}{A_{\text{Wohn}}} \times \Delta T$$

ergänzen.

Ohne Klarstellung zum Ermittlungs-/Berechnungsverfahren entsteht signifikanter Mehraufwand bei der Erstellung der Energieausweise oder ein signifikantes Haftungsrisiko für die Aussteller der Energieausweise. Beides würde zu deutlich erhöhten Preisen für die Erstellung von Energieausweisen führen. Klare Kriterien sind hier unabdingbar.

1.2.3 Wärmeleistung

Nach § 84 Abs. 1 müssen die Empfehlungen eine Beurteilung umfassen, ob die Anlagentechnik mit effizienteren Temperatureinstellungen betrieben (siehe dazu in Abschnitt 1.2.2) werden können einschließlich der erforderlichen Auslegung der Wärmeleistung und der Anforderungen an Temperatur und Durchfluss.

Eine Aussage zu Wärmeleistung und Durchfluss fehlt im Musterformular und ist zu ergänzen.

Zusätzlich ist zu definieren, wie die Wärmeleistung und Durchfluss beurteilt werden sollen.

Eine sinnvolle Einschätzung der benötigten Wärmeleistung ist anhand des Hüllflächenverfahren nach DIN 12831 möglich (siehe Vorschlag zum „vereinfachten Gebäudecheck“). Der GIH befürwortet dies, um überdimensionierte Heizungen zu erkennen.

Den korrekten Durchfluss kann man nur mit einer kompletten hydraulischen Berechnung bestimmen, dies ist Bestandteil einer Heizungsplanung nach HOAI und mit den Daten, die für einen Energieausweis ohnehin aufgenommen werden müssen nicht möglich. Der GIH empfiehlt eine Klarstellung zu §84(1) wie folgt:

„Für die Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Warmwasserbereitungsanlagen ist keine ‚Auslegung‘ im Sinne der Planung nach HOAI/VDI6026 anzugeben. Vielmehr ist eine Einordnung in Kategorien von Temperatureinstellungen verbunden mit daraus resultierenden Volumenströmen anzugeben“



Es ist unbedingt zu vermeiden, dass hier Kennwerte angegeben werden, die den Anschein erwecken aus einer Planung zu resultieren. Diese würde eine Nutzung der Zahlen für die Auslegung von Anlagen anreizen, was zu Fehldimensionierungen und langfristig hohen Kosten führen würde.

1.2.4 Lebensdauer

Es fehlt eine Definition, welche Lebensdauern für die Anlagentechnik angesetzt werden sollen. Die Lebensdauern von 20 Jahren für Heizkessel nach VDI 2067 werden in der Praxis oft weit übertroffen.

1.3 Lebensalter und Lebensdauer von dezentralen Heizungen

Der GIH bittet um Klarstellung, wie das Alter und die Lebensdauer der Heizung bei Gasetagenheizungen anzugeben ist und ob diese für jede Wohnung einzeln beurteilt werden muss.

1.4 Ausweisqualität

Der GIH widerspricht der Einschätzung, dass die Ausweisqualität nach dem jüngsten Jahresbericht des DIBt kontinuierlich besser wird. Unsere Mitglieder stoßen weiterhin auf eine große Zahl fehlerhafter Ausweise und sorgen sich um die Akzeptanz der Bürger für dieses Instrument, wenn die Qualität nicht deutlich gesteigert wird. Dazu sind viel mehr Prüfungen notwendig und eine deutlichere Kennzeichnung, mit welchen Daten der Ausweis entstanden ist. Mit der erweiterten Nachweisfunktion des Ausweises (§ 41 GModG) steigen jedoch die Anforderungen: Der GIH unterstützt den Ansatz des Bundesrates, Stichprobendaten künftig auch dafür zu nutzen, die weitere Verwendung fehlerhafter Ausweise zu untersagen.

1.5 Begriffsdefinition Energieverbrauch

Die Begrifflichkeit „Energieverbrauch“ wird konsistent zur bisherigen deutschen Terminologie im GModG als Mess- statt als Berechnungsgröße verwendet, weicht damit jedoch von der Begriffsdefinition in Art. 2 EPBD (offizielle deutsche Übersetzung) ab. Der GIH bittet um Klarstellung, ob dies so bleiben soll.

1.6 Balkonsolaranlagen

Der GIH bittet um Klarstellung zur Berücksichtigung von Balkonsolaranlagen, die im derzeitigen Regelungsansatz nicht vorgesehen ist. Da diese Anlagen Mobil und oftmals im Eigentum der Nutzer sind schlagen wir vor, diese bei der Bilanzierung außen vor zu lassen.

1.7 Digitalität

Die Ausweise müssen künftig „digital“ ausgestellt werden. Dies ermöglicht – richtig umgesetzt – Bürokratieabbau, sowie eine deutliche Verbesserung der Datenlage zum deutschen Gebäudebestand für Behörden und ggf. berechnete Benutzer z.B. für die kommunale Wärmeplanung.



Es ist dringend eine Klarstellung notwendig, welches Datenformat verwendet werden soll, wo die Daten gesammelt werden und welche Berechtigungen eingeräumt werden sollen.

Weiterhin ist eine Klarstellung notwendig, wie die bisherige Unterschrift auf den Ausweisen ersetzt wird.

1.8 Aushang

Es besteht auch weiterhin eine Aushangpflicht für Ausweise, es konnte im Workshop am 1.9. nicht geklärt werden, worauf diese sich beziehen soll. Bisher war ein separates Muster für den Aushang vom Ministerium veröffentlicht. Da dieses automatisch von der Software befüllt wird, stellt es keinen zusätzlichen Aufwand in der Erstellung dar.

Ohne Klarstellung sind Eigentümer ggf. genötigt den gesamten mehrseitigen Ausweis auszuhängen, dies ist weder im Interesse der Nutzer, noch ist dafür (in den Schaukästen) ausreichend Platz vorhanden. Es sollte auch weiterhin ein separates einseitiges Muster für den Aushang definiert werden oder eine Klarstellung erfolgen, dass nur Seite 1 auszuhängen ist.

2 Übergreifender Klarstellungsbedarf

Die vorgenannten Punkte müssen in einer aktualisierten und erweiterten Bekanntmachung zu den Energieausweisen klargestellt werden. Es entstehen sonst große rechtliche Unsicherheiten, die die Ausstellung der Energieausweise verteuern bzw. langwierige Rechtsstreitigkeiten verursachen. Vor dem Hintergrund einer hochinvestiven Sanierungspflicht die sich aus Energieausweisen für Nichtwohngebäude ergeben kann, sind die derzeit bestehenden großen rechtlichen Unsicherheiten nicht hinzunehmen.

3 Anforderungen an die grafische Darstellung der Ausweise

3.1 Allgemeine Anforderung

- Erforderlich ist eine klare Gliederung der Informationsebenen: Jede Informationsebene (Bewertung, Gebäudehülle, Anlagentechnik, Metadaten) wird vollständig an einer Stelle dargestellt und durch Zwischenüberschriften gekennzeichnet.
- Primärenergiebedarf mit dem Buchstaben für die erreichte Gesamtenergieeffizienzklasse,
- Endenergiebedarf als Maß für die Abhängigkeit von externen, zu bezahlenden Energieträgern, mit dem Verbrauchswert daneben,
- Nutzenergiebedarf als Maß für die Qualität der Gebäudehülle.



3.2 Vergleichsmaßstab

- Der Vergleichsmaßstab muss an der Skala bleiben oder in die Hauptskala einbezogen werden (Wohngebäude): Art. 19 Abs. 1 EPBD verlangt zwingend Referenzwerte im Ausweis; der ersatzlose Wegfall der Vergleichswerte für Wohngebäude im GModG ist mit der Richtlinie nicht vereinbar. Der Vergleichsmaßstab ist die einzige Stelle, an der Mieter, Käufer und Eigentümer ohne Fachkenntnis erkennen, ob ein Gebäude über- oder unterdurchschnittlich ist. Zudem würde der Wegfall einen Bruch zu den millionenfach im Umlauf befindlichen bisherigen Ausweisen schaffen, deren Vergleichswerte der Markt kennt.
- Auf Seite 1 des Ausweises gehören Referenzwerte: Referenzgebäude, Anforderungswert bei Sanierung sowie die Grenzwerte der Sanierungspflichten 2030 und 2033 (§ 40 Abs. 2 GModG). Diese Referenzwerte sind nach Art. 19 Abs. 1 EPBD Pflichtbestandteil des Ausweises. Gerade Eigentümer und Investoren müssen auf den ersten Blick erkennen, ob auf ein Gebäude künftig Sanierungspflichten zukommen – energetische Qualität ist längst ein Bewertungs- und Finanzierungsfaktor. Ein Ausweis, der dieses regulatorische Risiko ausblendet, verfehlt seine Lenkungsfunction am Kapitalmarkt.

3.3 Kennwerte

- Drei Kennwerte einheitlich darstellen: Primärenergiebedarf (Effizienzklasse), Endenergiebedarf (zugekaufte Energie) und Nutzenergiebedarf (Qualität der Gebäudehülle). Die klare Trennung dient der gesetzlich geforderten einfachen und verständlichen Einordnung durch die Ausweisnutzer.
- Einsparungen auf Bedarfsbasis ausweisen – mit dem Hinweis, dass sie in der Energieberatung mit dem tatsächlichen Verbrauch abzugleichen sind.
- Klarstellung zu § 84 GModG:
 - Kriterien für Wärmeleistung, Temperatur, Durchfluss
 - Restlebensdauer der Anlage
 - Maschinenlesbares Format
 - Ersatz der Unterschrift
- Der Endenergiebedarf ist von besonderer praktischer Bedeutung. Dieser darf deshalb in der Vielzahl der übrigen Angaben nicht untergehen, sondern muss auf Seite 1 deutlich hervorgehoben und unmittelbar erfassbar dargestellt werden.



3.4 Verbrauchskennwerte

Der GIH fordert, dass im Bedarfsausweis auch der Verbrauch anzugeben ist; die EPBD sieht dies als Kann-Angabe vor. Besonders im MFH ist dies eine relevante Größe zur Einschätzung des Gebäudeverbrauchs für Mieter und Käufer, da sich der Nutzereinfluss ausgleicht. Auch im Einfamilienhaus gibt er mit weiteren Randbedingungen wie

- Teilbeheizung,
- Temperaturabsenkungen,
- Personenzahl,
- Lüftungsverhalten und
- Infiltration

einen wertvollen und nachvollziehbaren Hinweis auf mögliche reale Verbräuche.

3.5 Bauteilkennwerte

Der spezifische Transmissionswärmeverlust $H'T$ sollte getrennt für

- Fassade,
- Fenster,
- Dach und
- Kellerdecke

nach Typologie oder bei Kenntnis genauer abgeschätzt werden.

Investoren und Eigentümer lesen aus der bauteilbezogenen Aufschlüsselung ab, wo das Gebäude optimiert werden kann.

3.6 Denkmalstatus

Mit dem Wegfall der Denkmalausnahme sind künftig auch für Baudenkmäler Energieausweise zu erstellen. Der Denkmalstatus gehört auf Seite 1 des Ausweises - nur so können Kaufinteressenten und Mieter die – aus denkmalrechtlichen Gründen oft schlechte – Effizienzklasse richtig einordnen. Ohne den Vermerk entsteht der falsche Eindruck eines sanierungsunwilligen Eigentümers, und Denkmale werden am Markt systematisch benachteiligt. Der Wegfall der Denkmalausnahme ist keine nationale Entscheidung, sondern Folge der Richtlinie: „Die Ausnahme für Baudenkmäler wurde in der Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 gestrichen“. Umso wichtiger ist der Hinweis auf den Denkmalstatus im Ausweis selbst, um Fehlbeurteilungen durch Ausweisnutzer zu vermeiden.



4 Stellungnahme zur Darstellung des Templates vom 1.9.26

Die Lesbarkeit des vorgelegten Musters muss deutlich verbessert werden. Die verwendete Schriftgröße ist auch bei einer vergrößerten Darstellung teilweise zu klein. Dies erschwert insbesondere fachfremden Ausweisnutzern die schnelle Erfassung der wesentlichen Informationen.

Die Position des bewerteten Gebäudes muss auf den Energiekennwertskalen deutlich stärker hervorgehoben werden. In der derzeitigen Darstellung ist die Kennzeichnung gegenüber Skala, Farbverlauf und weiteren Angaben nur schwach erkennbar.

Die Anforderungen die aus Sicht des GIH an einen Energieausweise bestehen (siehe Abschnitt 0), sind im vorgelegten Vorschlag in vielerlei Hinsicht nicht erfüllt. Es wird daher ein konkreter Alternativvorschlag unterbreitet (siehe Abschnitt 5)

Fachliche Fragen (siehe Abschnitt 1) konnten in dem Workshop nicht geklärt werden, sind aber von der grafischen Darstellung nicht losgelöst zu behandeln. Es Klarstellung dazu ist unbedingt notwendig.

5 Gestaltungsvorschlag

Der GIH hat einen Gestaltungsvorschlag für die künftigen Energieausweise erarbeitet, der sich an Anhang V EPBD orientiert und den Wiedererkennungswert der bisherigen Energieausweise wahrt. Das Erscheinungsbild der Ausweise ist inzwischen auch Laien geläufig und sollte nicht leichtfertig aufgegeben werden.

5.1 Seite 1 (= Aushang) – obere Hälfte

ENERGIEAUSWEIS

Auf Basis einer energetischen Bilanzierung

Gemäß §81 GModG zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 28.9.2026 mit Wirkung zum 1.1.2027

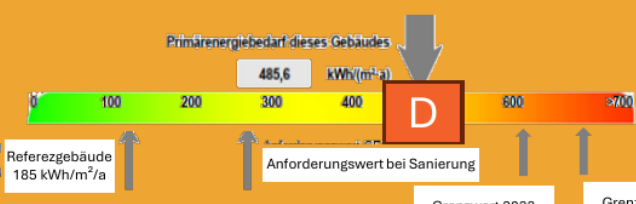
Gültig bis: 28.06.2036
Registriernummer:

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Nichtwohngebäude	
Adresse		
Baujahr Gebäude ³	1930	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}		
Nutzfläche	3.446,9 m²	
Denkmalstatus		

Primärenergiebedarf

Die ist ein Maß für den Energieaufwand in der gesamten Energieumwandlungskette.



1671 MWh/a

CO₂-Emissionen im Betrieb

Die ist ein Maß für die klimaschädlichkeit.

120,6

kg_CO₂eq/m²/a

Wiedererkennungswert: Das Erscheinungsbild bleibt bewusst nahe an den bisherigen Energieausweisen, damit Ausweisnutzer sich sofort zurechtfinden.

Alle wesentlichen Werte gemäß Anhang V EPBD stehen auf Seite 1 – die Seite dient deshalb zugleich als Aushang; hier gehören auch die Gebäudestammdaten mit Foto hin.

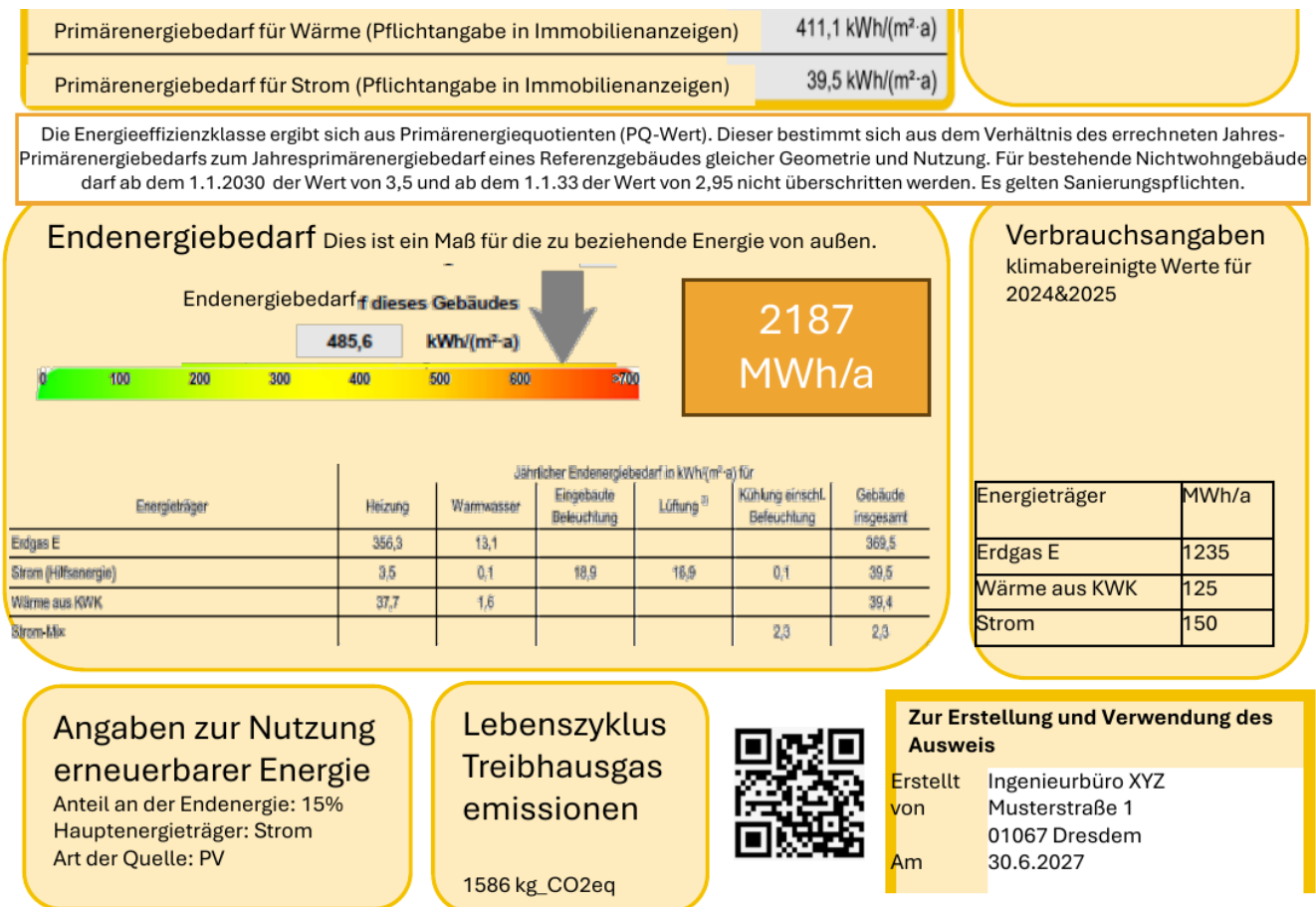
Volkswirtschaftliche Klimaschutzaussage zuerst: Primärenergiebedarf und CO₂-Emissionen im Betrieb stehen ganz oben. Die Primärenergie-Box ist farblich hervorgehoben, weil allein sie für die Einstufung in die Energieeffizienzklasse maßgeblich ist (PQ-Wert; Erläuterungstext direkt unter der Skala).

Konsistente Darstellung: spezifische Werte (kWh/(m²·a)) auf dem Bandtacho, absolute Werte (MWh/a) in einer Box.

Benchmarks für die Primärenergie direkt am Band: Referenzgebäude, Anforderungswert bei Sanierung und die Grenzwerte der Sanierungspflichten 2030 und 2033 – nach dem dena-Workshop ergänzt, damit der Nutzer den Ausweiswert sofort einordnen kann (vgl. Art. 19 Abs. 1 EPBD).

Nutzfläche und Denkmalstatus sind in den Gebäudedaten rot markiert: beide Angaben sind neu bzw. durch den Wegfall der Denkmalausnahme erforderlich geworden.

5.2 Seite 1 (= Aushang) – untere Hälfte



Betriebswirtschaftliche Perspektive als zweite Informationsebene: Der Endenergiebedarf ist das Maß für die von außen zu beziehende – und zu bezahlende – Energie, dargestellt nach demselben Muster (Bandtacho spezifisch, Box absolut).

Verbrauchsangaben direkt daneben: klimabereinigte Werte, nach Energieträgern differenziert – so lassen sich Bedarf und Verbrauch auf einen Blick nebeneinander lesen.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energie (Anteil an der Endenergie, Hauptenergieträger, Art der Quelle) sowie die Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen stehen als eigenständige, kompakte Boxen.

Damit Seite 1 nicht überladen wird, sind die Metadaten bewusst auf Seite 1 und 2 aufgeteilt: Auf Seite 1 bleiben nur Aussteller, Ausstellungsdatum und QR-Code für die digitale Version.

5.3 Seite 2 – obere Hälfte (Gebäudehülle)

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis:

Registriernummer:

Angaben zur Gebäudehülle

Nutzenergiebedarf Dies ist ein Maß für die Qualität der Gebäudehülle

Nutzenergiebedarf dieses Gebäudes

485,6 kWh/(m²·a)

Mittlerer Wärmedurchgangskoeffizient Dies ist ein Maß für die Qualität der Gebäudehülle

Bauteil	W/m²/K

H'T = 0,76 W/m²/K

Sommerlicher Wärmeschutz: **eingehalten**

Angaben zur Anlagentechnik

Anlagentechnik			
Wesentlicher Energieträger für	Fernwärme aus KWK	Wesentlicher Energieträger für	Erdgas

Dritte Informationsebene „Gebäudehülle“: Sie wird vollständig an einer Stelle dargestellt und durch eine Zwischenüberschrift gekennzeichnet – das ist das durchgehende Gliederungsprinzip des Vorschlags.

Der Nutzenergiebedarf steht als Maß für die Qualität der Gebäudehülle auf dem bekannten Bandtacho.

Der mittlere Wärmedurchgangskoeffizient $H'T$ erscheint als Box mit Bauteiltabelle – so ist der (förderrelevante) Wert getrennt nach Bauteilen nachweisbar.

Der sommerliche Wärmeschutz wird als schlichte Statuszeile („eingehalten“) geführt – kurz, weil mehr hier nicht informiert.

5.4 Seite 2 – untere Hälfte (Anlagentechnik, Zonen, Metadaten)

Energieträger für Heizung Art der Lüftung ☐ Fenster ☐ Schacht ☐ Lüftungsanlage mit WRG ☐ Lüftungsanlage ohne WRG		Energieträger für Warmwasser Art der Kühlung ☐ Passiv ☐ Geliefert ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme ☐ Keine Kühlung	
Inspektionspflichtige Anlagen		Anzahl	
Erneuerbare Erzeugung		Art:	
Externe Steuerbarkeit des Gebäudes		Ja/nein	
		Nächstes Datum der Inspektion	
		Verwendung:	
		NT-Ready	
		Ja/nein	

Gebäudezonen			
Nr.	Zone	Fläche [m²]	Anteil [%]
1	Gruppenbüro	699,4	14,5
2	Kantine	466,0	9,6
3	Küche in Nichtwohngebäuden	134,7	2,8
4	WC und Sanitärräume in Nichtwohngeb...	181,1	3,7
5	Verkehrsfläche	643,9	13,3
6	Lager	209,5	4,3
7	Serverraum/Rechenzentrum	204,0	4,2
☒ weitere Einträge in Anlage			

Zur Erstellung und Verwendung des Ausweis	
Anlass der Ausstellung	☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Änderung/Erweiterung ☐ Aushangpflicht ☐ Sonstiges/freiwillig
Daten-erhebung	☐ Eigentümer ☐ Aussteller
Berechnungsverfahren	☐ §21 GEG ☐ §32 Ein-Zonen-Modell ☐ Vereinfachungen nach §50 abs. 4 ☐ Vereinfachungen nach §32 Abs2 Satz 2
Es kamen keine Vereinfachungen in der Daten-aufnahme gemäß §38 GModG zur Anwendung Der vorliegende Ausweis wurde entsprechend §81 auf Basis einer energetischen Bilanzierung erstellt. Diese basiert auf standardisierten Nutzungsprofilen und Wetterdaten. Die Berechnungsergebnisse eignen sich zum Vergleich von Gebäuden, erlauben jedoch keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch des Gebäudes.	

Vierte Informationsebene „Anlagentechnik“: Energieträger für Heizung und Warmwasser, Art der Lüftung und Kühlung als Ankreuzlisten, inspektionspflichtige Anlagen mit nächstem Inspektionsdatum, erneuerbare Erzeugung, externe Steuerbarkeit und Niedertemperaturfähigkeit (NT-Ready) als Ja/Nein-Angabe – die neuen § 85-Pflichtangaben bewusst kompakt und ohne Erklärungsballast.

Die Gebäudezonen mit Flächen und Anteilen sind von Seite 1 hierher verlegt (Zonenliste), damit die Aushangseite übersichtlich bleibt.

Die verbleibenden Metadaten stehen hier: Anlass der Ausstellung, Datenerhebung durch Eigentümer oder Aussteller, Hinweis auf Vereinfachungen nach § 38 GModG und das Berechnungsverfahren.

Der Erklärtext am Ende stellt klar: Der Bedarfsausweis beruht auf standardisierten Nutzungsprofilen, dient dem Gebäudevergleich und erlaubt keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Verbrauch – das schützt vor Fehlinterpretation.



5.5 Seite 3 – obere Hälfte (Modernisierungsempfehlungen Hülle)

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis:

Registriernummer:

Modernisierungsempfehlungen Hülle

Komponente	Mittlerer U-Wert Ist-Stand	Mögliche Modernisierung	Einsparpotential Primärenergie & Emission
Außenwand	1,1	Dämmung auf 0,2...0,24	Hoch
Oberer Gebäudeabschluss	0,9	Dämmung auf 0,14...0,2	Mittel
Fenster	2,5	Austausch auf 0,9...1,3	Hoch
Unterer Gebäudeabschluss		Dämmung auf 0,24...0,3	Niedrig

Modernisierungsempfehlungen Anlagentechnik

Komponente	Ist-Stand	Restlebensda	Mögliche Modernisierung	Einspar-
------------	-----------	--------------	-------------------------	----------

Die Modernisierungsempfehlungen sind konsequent in Hülle und Anlagentechnik getrennt und folgen derselben Tabellenlogik: Komponente – Ist-Stand – mögliche Modernisierung – Einsparpotenzial.

Das Einsparpotenzial wird bewusst auf Primärenergie und Emissionen bezogen: § 84 Abs. 1 Nr. 1 GModG verlangt eine Schätzung der Energieeinsparung und der Emissionsminderung, definiert die Größe aber nicht. Da Endenergie und Emissionen deutlich auseinanderlaufen können, müssten sonst zwei verschiedene Einsparpotenziale ausgewiesen werden.

Die Einstufung erfolgt in hoch/mittel/niedrig statt in scheinbar genauen Zahlen – ehrlich und für den Laien lesbar.



5.6 Seite 3 – untere Hälfte (Modernisierungsempfehlungen Anlagentechnik)

		Alter Komponenten		potenziell Primärene- rgie & Emission
Wärmeerzeugung	Niedertemperaturkessel Öl	0a	Ersatz durch Fernwärmeanschluss oder Wärmepumpe	Hoch
Wärmeverteilung	Ungedämmtes Verteilsystem	10a	Rohrleitungen dämmen	Niedrig
Wärmeübergabe	Heizkörper 70/55	10a	Austausch einzelner Heizkörper	Niedrig
Warmwasser	Dezentrale WWB mit Untertischboilern	0	Ersatz durch besser gedämmte Geräte	Niedrig
Lüftung	Fensterlüftung	-	Nachrüstung dezentrale Geräte mit WRG	Mittel
Kühlung	Kühlung einzelner Bereiche mit Klimasplitgeräten	7a	Ersatz durch Anlagen mit natürlichem Klättemittel	Niedrig
Beleuchtung	Teilweise veraltete Beleuchtung mit Leuchtstoffröhren	2a	Ersatz durch LED	mittel

Für die Anlagentechnik wird die Tabellenlogik um die Restlebensdauer der Komponenten ergänzt – der direkte Bezug zu § 84 Abs. 1 Nr. 2 GModG und zur Ja/Nein-Angabe „NT-Ready“ auf Seite 2.

Nach unten ist bewusst Platz gelassen: § 84 GModG verlangt außerdem Angaben zu Auslegungsleistung, Durchfluss und Temperaturen für Heizung, Lüftung, Klima und Warmwasserbereitung. Woher diese Daten praktikabel und haftungssicher kommen sollen, ist unklar – siehe dazu Abschnitt 1.2).