

www.tga-fachplaner.de  
Fachbeitrag aus  
dem TGA Fachplaner

## Wohnungsbaugenossenschaft startet eigenen Energiepass Konsequent transparent



Foto: Wohnungsbaugenossenschaft „Neues Berlin“

Schon ein Jahr vor der offiziellen Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie zum 4. Januar 2006 durch die Bundesregierung erfuhren die Mieter von „Neues Berlin“ von den ambitionierten Plänen ihrer eigenen Wohnungsbaugenossenschaft: Mit der Heizkostenabrechnung 2003/04, so kündigte die Hauspostille der Genossenschaft an, werde jeder Haushalt einen individuellen Energiepass erhalten. Die ersten Gebäudeenergiepässe sollten bereits am 1. April auf [www.neues-berlin.de](http://www.neues-berlin.de) online stehen, was sich durch ganz alltägliche technische Probleme allerdings um wenige Stunden verzögerte. „Nein, das mit den Energiepässen ist kein Aprilscherz“, erklärte Dipl.-Ing. Jan Mugele dann bereits am frühen Morgen des Narrentags ersten Neugierigen das Ausbleiben der Online-Pässe, „ab 15.00 Uhr sind sie dann wirklich im Netz.“ Heute schmunzelt Mugele über die kleine Panne: „Ich habe mich riesig über das Interesse und ungeplante Feedback gefreut. Es hat uns gezeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind.“

### 5000 Pässe auf einen Streich

Anders als bei Autos oder Haushaltsgeräten wissen die Mieter über den Energiebedarf bzw. den -verbrauch ihrer Wohnung fast nichts, obwohl im privaten Haushalt Raumheizung und Warmwasserbereitung zu den größten Posten auf der Betriebskostenabrechnung gehören. Die Mieter von „Neues Berlin“ waren da bis vor kurzem keine besondere Ausnahme, doch damit wollte die Genossenschaft im Interesse ihrer Kunden brechen. Wie können die

Betriebskosten nachhaltig beeinflusst werden? Ist es möglich, Informationen zum Energiebedarf transparent für jeden Mieter zu gestalten? Kann ein sowohl bedarfs- als auch verbrauchsorientierter Energiepass ohne Hilfe von externen Experten oder Abrechnungsfirmen realisiert werden?

Während an anderen Stellen gehadert, diskutiert, abgewartet oder ausgesessen wird, handelte man bei „Neues Berlin“. Seit Anfang Januar waren Haustechniker Mugele und seine Kollegen besonders fleißig. Für die Wohngebäude ihres Arbeitgebers haben sie neben dem Alltagsgeschäft Energiepässe ausgestellt. 75 für die Gebäude und noch einmal fast 5000 für jede der Wohnungen. Etwa zwei „Mannmonate“ haben wir schon dran gegessen, überschlägt Mugele: „Allerdings haben wir in der Zeit auch noch eine eigene Software für den Energiepass geschrieben und nächstes Jahr hätten wir uns die Arbeit ohnehin machen müssen.“

### Ein wirklich transparenter Pass

Zur Beurteilung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden werden in der Fachwelt seit einiger Zeit Bedarfs- und Verbrauchskennwerte diskutiert. Beide haben Vor- und Nachteile. Mit dem Bedarf können die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes (Wärmedämmung, Anlagentechnik) beschrieben und darauf aufbauend Modernisierungstipps gegeben werden. Liegt klimabereinigt der gemessene Verbrauch deutlich oberhalb des berechneten Bedarfs, weist das auf etwaige Baumängel oder

Im April bekamen nahezu 5000 Haushalte besondere Post. Die Wohnungsbaugenossenschaft „Neues Berlin“ e. G. war in die Vorreiterrolle geschlüpft und hatte ihren Mietern in Berlin-Hohenschönhausen auf freiwilliger Basis einen selbst entworfenen Energiepass mit Kennwerten zum Energiebedarf und -verbrauch des Gebäudes sowie dem Energieverbrauch der genutzten Wohnung zugesendet.

verschwenderisches Nutzerverhalten hin. Dann können die Mängel gezielt gesucht und abgestellt bzw. die Nutzer über ihr Verbrauchsverhalten aufgeklärt werden. Für eine nutzbringende Bewertung des Gebäudebestands müssen also beide Kennwerte zur Verfügung stehen. „Doch diese nahe liegende und im Mietwohnungsbereich besonders verbraucherfreundliche Zusammenführung in einem Pass, wurde von den Energiepassprotagonisten bislang höchstens am Rande ernsthaft verfolgt.“

So ging man bei „Neues Berlin“ eigene Wege. „Nur den 'Bandtacho' [Anm.: Farbverlaufdiagramm] haben wir uns von der dena [Anm.: Deutsche Energieagentur] besorgt, damit unsere Mieter demnächst nicht über gänzlich unterschiedliche Darstellungsformen stolpern. Den Rest vom Pass haben wir selber gemacht. Wir wollen konsequent transparent sein, deswegen weist unser Energiepass gleichzeitig Bedarfs- und Verbrauchskennwerte auf“, erläutert Mugele den Inhalt des Energiepasses von



Foto: Mugele

Jan Mugele: „Für eine vernünftige Bewertung des Gebäudebestands müssen Bedarfs- und Verbrauchskennwerte zur Verfügung stehen.“



Energiepassmuster der Wohnungsbaugenossenschaft „Neues Berlin“

**„Ein Mieter im Geschosswohnungsbau braucht keine Modernisierungsvorschläge, sondern Kostentransparenz und Energiespartipps.“**

„Neues Berlin“. Drei Kenngrößen auf der ersten Seite für den berechneten Bedarf: Primärenergiebedarf, Endenergiebedarf, Energiebedarf eines unsanierten Altbaus (Vergleichskennwert). Drei Kenngrößen auf der zweiten Seite für den gemessenen klimabereinigten Verbrauch: Verbrauch des Gebäudes, Verbrauch der Wohnung, Verbrauch aller vergleichbaren Wohnungen. Darunter zeigt eine Tabelle qualitativ das Einsparpotenzial an. Rechtlicher Hinweis, Datum, Stempel, Unterschrift – fertig.

Zwei zusätzliche Infoblätter bieten Erläuterungen zum Energiepass bzw. Tipps zum Energie sparen. Lediglich zehn Fußnoten braucht Mugele, um seine Mieter in die Geheimnisse der Datenerfassung und des Energiepasses einzuweißen. Einige der Erläuterungen klingen zwar noch etwas technisch und eignen sich eher dazu, neugierigen Fachleuten die genaue Basis des Energiepasses zu erklären. Der Einzigartigkeit des Energiepasses tut das aber keinen Abbruch.

## Datenerfassung

Viel diskutiert werden im Zusammenhang mit dem Energiepass auch der Aufwand und die Genauigkeit der Gebäudedatenerfassung. Bei „Neues Berlin“ stammen



die für die Bedarfsberechnung benötigten Daten größtenteils aus vorhandenen Unterlagen. Nur wenige wurden durch eine zusätzliche Begehung der Gebäude aufgenommen. Die Bedarfskennwerte wurden entsprechend der EnEV zunächst mit den Nachweisverfahren für Neubauten berechnet (weil eine offizielle Rechenregel für den Bestand noch nicht existiert).

Die Verbrauchswerte (alle Wohnungen von „Neues Berlin“ haben Heizkostenverteiler sowie KW- und WW-Zähler) wurden aus den nach der Heizkostenverordnung erhobenen Daten für die Heizung und Warmwasserbereitung für jedes Gebäude und jede Wohnung klimabereinigt ermittelt. Zwar wurden die Daten in diesem Jahr noch über ein Texterkennungsprogramm neu eingelesen, beim nächsten Mal soll das aber alles schon digital ablaufen.

## Flucht nach vorne

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Neues Berlin“ hätte dem Energiepass des Verordnungsgebers eigentlich gelassen entgegen blicken können. Praktisch alle Gebäude wurden bereits in den letzten Jahren energetisch saniert. Weniger als 2% Leerstand und eine durchschnittliche Fluktuation von 10% sind nicht gerade Indikatoren für einen akuten Handlungsbedarf. Doch was bislang von der Bundesregierung, der dena und in der Wohnungswirtschaft rund um den Energiepass auf den Tisch gelegt wurde, war „Neues Berlin“ einfach nicht genug.

Auch wenn bei anderen Wohnungsunternehmen die EU-Gebäuderichtlinie noch gar nicht auf der Agenda steht, fühlt man sich bei „Neues Berlin“ dem Leitgedanken der EU-Gebäuderichtlinie „Transparenz für den Mieter“ besonders verpflichtet. Mugele:

„Schon seit zwei Jahren veröffentlichten wir im Internet Rechnungen und andere Unterlagen der Betriebskostenabrechnung. Genauso machen wir es jetzt mit dem Energiepass. Ganz besonders wichtig ist uns dabei der Service für unsere Bestandsmieter, denn was zurzeit für den 'offiziellen Energiepass' in Planung ist, berücksichtigt unsere wichtigsten Kunden nicht. Die brauchen primär die Information, ob ihr Verhalten richtig ist, Kostentransparenz (bzw. wie sich Bedarf/Verbrauch gegenüber Vergleichsgebäuden verhalten) und Energiespartipps. Modernisierungstipps brauchen sie hingegen nicht.“

## Leuchtturmprojekt?!

Mit ihrem Energiepass-Projekt hat die Wohnungsbaugenossenschaft „Neues Berlin“ gezeigt, dass für die Wohnungswirtschaft kostengünstige Energiepässe ohne großen Aufwand sowohl bedarfs- als auch verbrauchsorientiert möglich sind. Durch die Kombination beider Kennwerte und einen wohnungsweisen Energiepass können die Bestandsmieter in die Energieeinsparbemühungen sinnvoll einbezogen werden, was bei dem vornehmlich an selbst genutzten Gebäuden orientierten dena-Pass bisher nicht gegeben ist.

Für eine erste Resonanz oder sogar eine Mieterbefragung in Berlin-Hohenschönhausen war es Mitte April noch zu früh. Jedoch ist man sich bei „Neues Berlin“ sicher, dass es keine negativen Stimmen zu der grundsätzlichen Vorgehensweise geben wird. „Allerdings sollte man sich auch nicht der Illusion hingeben, dass jeder Mieter ab Mai zum Parade-Energiesparer wird“, meint Mugele. Dennoch erwartet er, dass der eine oder andere Mieter sein Verhalten optimiert, wenn er einen überdurchschnittlichen Verbrauch attestiert bekommt.

Für einige Mieter wird sich die Aktion auch unabhängig vom eigenen Verhalten positiv auf der nächsten Heizkostenabrechnung niederschlagen. Mugele: „Unser neues Zahlenmaterial und der Vergleich zwischen Bedarf und Verbrauch haben uns bei einigen Gebäuden Handlungsbedarf aufgezeigt, der sonst niemals erkannt worden wäre. Schon dadurch hat sich die Aktion gelohnt.“

JV ←