

Bundesrat

Drucksache 399/87

23.09.87

EG - In - U - W1

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

Vorschlag für eine Richtlinie des Rates über den Ausweis der
Energieeffizienz von Gebäuden

KOM(87) 401 endg.; Ratsdok. 8418/87

Zugeleitet vom Bundesminister für Wirtschaft gemäß Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Dezember 1986 zur Einheitlichen Europäischen Akte vom 28. Februar 1986.

Die Vorlage ist mit Schreiben des Herrn Präsidenten der Kommission der Europäischen Gemeinschaften vom 14.09.87 dem Herrn Präsidenten des Rates der Europäischen Gemeinschaften übermittelt worden.

Das Europäische Parlament und der Wirtschafts- und Sozialausschuß werden an den Beratungen beteiligt.

Die Kommission strebt die Beschlußfassung durch den Rat im ersten Halbjahr 1988 an.

ÜBERSICHT**ZUSAMMENFASSUNG****BEGRÜNDUNG**

Einleitung

Notwendigkeit einer Information

Erwartete Ergebnisse

Gegebene Optionen

Durchführung

Anhang: Begründung der Optionen

VORSCHLAG EINER RICHTLINIE DES RATES

II ZUSAMMENFASSUNG

1. Im Nachgang zu der Resolution des Rates vom 15. März 1985, hat die Kommission - in Konsultation mit den Experten der Mitgliedstaaten - die mit der Bekanntmachung des Energieverbrauches für Gebäude zusammenhängenden Fragen durch eine Bescheinigungsmethode geprüft:
 - Die Ergebnisse der beiden Untersuchungen, die in dem einzigen Land innerhalb der Gemeinschaft, in dem eine Informationsvorschrift besteht, durchgeführt wurden, wurden vorgelegt und diskutiert;
 - die in anderen Mitgliedstaaten durchgeführten oder vorgesehenen Aktionen wurden bereits präzisiert;
 - die Aktionsmöglichkeiten auf Kommissionsebene wurden erörtert.

2. Nach Beendigung dieser Arbeiten hält es die Kommission für erforderlich, dem Rat die beigefügte Richtlinie zur Verabschiedung vorzuschlagen, auf der Basis der folgenden Prinzipien vorzulegen:
 - Im Fall eines Angebots zum Verkauf wird so eine Energiediagnose gestellt und jedem potentiellen Käufer mitgeteilt, um ihn zu informieren über:
 - . den Energieverbrauch des Gebäudes im gegenwärtigen Zustand,
 - . mögliche Verbesserungen mit Angabe ihrer Kosten, ihrer energetischen Auswirkungen und ihrer Rentabilität.
 - Im Fall des Angebots zur Vermietung wird jeder potentielle Mieter über den Energieverbrauch informiert.
 - Bei neueren Gebäuden (bei deren Errichtung bereits Wärmedämmungsvorschriften zu beachten waren), Vergleich anhand einer entsprechenden Tabelle mit einem gleichwertigen Neubau.

3. Nach Auffassung der Kommission müsste ein solches Informationsverfahren
 - ein größeres Hindernis für Ausgaben zur Verbesserung der Energiebilanz von Gebäuden ausräumen,
 - die Investitionsentscheidungen beschleunigen bzw. dieselben auf die rentableren Arbeiten hinlenken.
 - die Transparenz des Immobilienmarktes verbessern,

4. Über die oben genannten hauptsächlichsten Auswirkungen hinaus sind von einem solchen Verfahren folgende Nebenwirkungen zu erwarten:
 - Entstehung von Arbeitsplätzen (die notwendigen Investitionen zur Einsparung von 1 Mio t RÖE/Jahr^(*) im Gebäudebereich schaffen rund 5.000 Jahresarbeitsplätze und verringern die sozialen Kosten der Arbeitslosigkeit um rund 50 Mio ECU);
 - auf längere Sicht (15 bis 20 Jahre) Einbeziehung des überwiegenden Teils des Bautenbestandes in die Energiediagnose;
 - Bildung von Datenbasen über den Zustand und das reale Verbesserungspotential des Sektors.

(*) Millionen t Rohöleinheiten im Jahr

BEGRÜNDUNG

I. EINLEITUNG

1. Der Hochbausektor (Wohnbau und Bauten für den Dienstleistungsbereich) steht hinsichtlich des Energieverbrauchs an erster Stelle: auf ihn entfallen in der Gemeinschaft mehr als 38% des Endverbrauchs an Energie (rund 260 Mio t RÖE - EUR-12 - im Jahr 1985).

In diesem Sektor ist noch ein gewaltiges Energieeinsparungspotential vorhanden: in einem früheren Dokument⁽¹⁾ hatte die Kommission für das Europa der Zehn errechnet, daß mit der Nachrüstung des Altbautenbestandes ein Energiereservoir von 35 Mio t RÖE und im Zuge der Gebäudeneuerrichtung ein Energiereservoir von 20 Mio t RÖE erschlossen werden könnte⁽²⁾.

Die globale Energieeffizienz der Gebäude hat sich seit 1973 um 20% verbessert, und der Rat hat als Ziel für 1995 kürzlich weitere 20% Energieeinsparung beschlossen⁽³⁾. Der Hochbausektor muß zu den allgemeinen Bemühungen um Erreichung eines solchen Zieles das Seinige beitragen.

(1) "Für eine europäische Politik der rationellen Energienutzung im Gebäudebereich", Mitteilung der Kommission an den Rat (KOM(84)614, 13. November 1984).

(2) Bezogen auf die Situation von 1974. Bei diesem Wert sind die Auswirkungen der Wärmeschutznormen für Neubauten und die einzuführenden neuen Maßnahmen berücksichtigt.

(3) Entschließung des Rates vom 16. September 1986 über neue energiepolitische Ziele der Gemeinschaft für 1995 und die Konvergenz der Politik der Mitgliedstaaten (ABl. Nr. C 241 vom 25.9.1986, S.1

2. Das vorliegende Dokument fußt auf zwei Entschliefungen und einer Erklärung des Rates ⁽⁴⁾, mit denen dieser

- die Mitgliedstaaten aufgefordert hat, in ihren Bemühungen zur Förderung einer rationelleren Energienutzung vermittels einer integrierten Energiesparpolitik fortzufahren bzw. diese Bemühungen gegebenenfalls zu verstärken;
- darauf hingewiesen hat, daß diese Politik unter anderem Normen zur Hilfe nehmen muß, insoweit die am Markt herrschenden Kräfte und die Markttransparenz sich als nicht ausreichend erweisen, um einen effizienten Energieeinsatz zu gewährleisten;
- zur Kenntnis genommen hat, daß die Kommission in Konsultation mit den Sachverständigen der Mitgliedstaaten die Fragen im Zusammenhang mit dem Ausweis des Energieverbrauchs von Gebäuden durch ein Verfahren der Zeugnisvergabe prüfen werde, um den Beteiligten den Immobilienmarkt transparenter zu machen und die von den Immobilieneigentümern gemachten Anstrengungen wertmäßig zum Tragen zu bringen;
- beschlossen hat, daß die Gemeinschaft und die Mitgliedstaaten die Öffentlichkeit für die Notwendigkeit einer rationelleren Energienutzung sensibilisieren werden, in dem sie alle Informationen und Ratschläge, die zu diesem Ziel hinführen können, bekanntmachen.

(4) . Entschliefung des Rates vom 15. Januar 1985 über die Verbesserung der Energiesparprogramme der Mitgliedstaaten (ABL. C 20 vom 22.1.1985, S.1).
 . Entschliefung des Rates vom 15. März 1985 betreffend die rationelle Energienutzung im Gebäudebereich (ABL. C 78 vom 26.3.1985, S.1).
 . Erklärung des Rates vom 26. November 1986 über die Energieeffizienz.

3. In diesem Sinne hat die Kommission die Prüfung der Fragen im Zusammenhang mit dem Ausweis des Energieverbrauchs von Gebäuden vertieft.

Insbesondere hat sie

- im einzelnen untersucht, wie das einzige heute in der Gemeinschaft obligatorische Verfahren⁽⁵⁾ funktioniert und wie es sich auswirkt,
- eine Ad-hoc-Arbeitsgruppe, bestehend aus von den Mitgliedstaaten benannten Sachverständigen, einberufen, in der
 - . die Ergebnisse der oben genannten Untersuchungen vorgestellt wurden
 - . und über den Stand einschlägiger Aktionen berichtet wurde, die in den Mitgliedstaaten bereits eingeleitet oder in Vorbereitung sind.

Die Kommission ist zu dem Schluss gekommen, daß es opportun ist, dem Rat einen Vorschlag für eine Direktive in Bezug auf die Information über die Energieeffizienz in Gebäuden zur Annahme zu unterbreiten.

II. NOTWENDIGKEIT VON MEHR INFORMATIONEN

4. Das Fehlen von Informationen gilt zurecht als eines der größeren Hindernisse für das Zustandekommen energiesparwirksamer Investitionen in Gebäuden, besonders während der Perioden niedriger Energiepreise. Eine Rationalisierung derartiger Investitionen setzt voraus, daß nicht nur festgestellt wird, welche tatsächlichen Energieleistungswerte ein Gebäude hat, sondern auch, welche Möglichkeiten der Verbesserung dieser Leistungswerte bestehen, und nicht zuletzt, daß Kosten und Rentabilität jeder Verbesserungsmöglichkeit hinreichend genau bekannt sind.

(5) . "Ausweis der Energieeffizienz von Gebäuden durch ein Verfahren der Zeugnisvergabe: das dänische Experiment" (19. August 1985).

. "Cost Benefit efficiency of energy reports for buildings: the impact of the heat survey reports in Denmark since January 1, 1985" (1. Oktober 1986).

Consultant: Birch & Krogboe, DK - Virum).

Die Mitgliedstaaten, welche die Information über die Energieeffizienz von Gebäuden gefördert bzw. zur Pflicht gemacht haben, konnten generell feststellen, daß dadurch die Anstrengungen der betreffenden Wirtschaftssubjekte signifikant angestachelt werden: Investitionsentscheidungen wurden erstens schneller getroffen, und zweitens richteten sie sich auf die rentabelsten Arbeiten.

5. Übrigens bildet ein solcher Informationsmangel auch ein ernsthaftes Hindernis für die Entfaltung der Marktkräfte. Die Theorie der freien Wahl setzt voraus, daß der Käufer oder Mieter eines Gebäudes seine Entscheidung in voller Sachkenntnis fällt; er muß den tatsächlichen Zustand der angebotenen Immobilie kennen. Aus Mangel an geeigneten Informationen aber kommt das Kriterium Energieeffizienz fast nie zum Tragen, obschon in der Mehrzahl der Fälle die Energierrechnung einen größeren Posten in der Bewirtschaftung eines Gebäudes bildet.

III. ZU ERWARTENDE ERGEBNISSE

6. Ein Informationsverfahren über die Energieeffizienz in Gebäuden muss:
- Investitionen stimulieren,
 - Arbeitsplätze schaffen oder erhalten,
 - die Energiebilanz weltweit verbessern,
 - die Umweltverschmutzung verringern.

Die Kommission glaubt, daß mit einer bescheidenen Erhöhung der Ausgaben⁽⁶⁾ die von den potentiellen Investoren bereitgestellte Finanzmasse ganz erheblich gesteigert werden kann und zwar unter strenger Einhaltung der marktwirtschaftlichen Gesetze.

(6) siehe weiter unten, Anhang, B 3.

Was die Schaffung von Arbeitsplätzen angeht, so gelangten frühere Untersuchungen zu dem Schluß, daß zur Einsparung von 1 Mio t RÖE jährlich Investitionen erforderlich sind, die 2.000 Jahresarbeitsplätze schaffen (mittleres Verhältnis, alle Sektoren zusammengenommen). Da das Baugewerbe als Wirtschaftsbereich aber wesentlich arbeitsintensiver ist als die Industrie, dürfte das Verhältnis hier viel höher liegen, möglicherweise bei 5.000 Jahresarbeitsplätzen⁽⁷⁾. Da die sozialen Kosten eines Arbeitslosen rund 10.000 ECU jährlich betragen, so würde sich der gesellschaftliche Nutzen einer im Gebäudebereich eingesparten t RÖE auf 50 ECU beziffern.

Der jährliche Verkauf von Gebäuden hat einen signifikanten Anteil an dem Immobiliengesamtbestand (5 bis 7%); deshalb kann man davon ausgehen, daß in einem Zeitraum von 15 bis 20 Jahren die große Mehrzahl der vor der Ölkrise errichteten Gebäude einem energiediagnostischen Verfahren unterzogen werden wird⁽⁸⁾.

(7) "Jobs and energy conservation", Association for the Conservation of Energy, London, Februar 1983. Die Studie "Beschäftigungseffekte der Energieeinsparung in EG-Ländern" (EUR 10199) nennt für die Isolierung der Gebäude in vier Mitgliedstaaten Verhältnisse von 3.100 bis 8.400 Jahresarbeitsplätze pro eingesparte Million t RÖE.

(8) Mit Ausnahme der im öffentlichen Besitz befindlichen Gebäude (sofern sie nicht veräußert oder vermietet werden) und der durch Erbschaft weitergegebenen Gebäude.

7. Außerdem dürfen verschiedene wertvolle Nebeneffekte nicht vernachlässigt werden:

- es wird nachgewiesen, daß die in einem Energiediagnosebericht empfohlenen Investitionen rentabel sind; dies erleichtert den Zugang zu Bankdarlehen;
- unterliegt ein Gebäude keiner Transaktion, müßte sich auf Initiative der Miteigentümer oder der Gebäudeverwalter spontan ein Parallelverfahren entwickeln (Mitnahmeeffekt);
- die Behörden der Mitgliedstaaten könnten mittelfristig über Daten über die globale Energieeffizienz im Gebäudebereich und über ihr tatsächliches Verbesserungspotential verfügen.

IV. GEGEBENE OPTIONEN

8. Im Lichte der vorstehenden Ausführungen legt die Kommission dem Rat dem beigefügten Richtlinienvorschlag vor. Unter Berücksichtigung der unten genannten Kriterien und Einschränkungen ⁽⁹⁾ faßt die Kommission folgende Optionen ins Auge ⁽¹⁰⁾:

(9) Die Begründung für die gegebenen Optionen werden im Anhang präzisiert.

(10) Um die besonderen örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen zu können, ist vorgesehen, es der zuständigen Behörde in jedem Mitgliedsland - in Zusammenarbeit mit den Dienststellen der Kommission - zu überlassen, die zur Debatte stehenden Beschränkungen (Artikel 2, letzter Absatz, und Artikel 3, letzter Absatz des Vorschlages der Direktive) zu bestimmen.

Neubau:

- (a) Verkauf oder Vermietung eines Gebäudes (oder Gebäudeteils):
mit Hilfe einer geeigneten Vergleichstabelle soll die Energieeffizienz, bezogen auf die letztgültigen gesetzlichen Vorschriften, angegeben werden.

Altbau:

- (b) Verkauf des gesamten Gebäudes: Erstellung eines Energiediagnoseberichts.
- (c) Vermietung des gesamten Gebäudes: Angabe des theoretischen Energieverbrauchs, falls die Größe des Gebäudes eine bestimmte Schwelle übersteigt.
- (d) Vermietung eines Teils des Gebäudes: Angabe des registrierten Energieverbrauchs, falls die Größe des Gebäudes eine bestimmte Schwelle übersteigt und das Gebäude mindestens mit einer kollektiven Zentralheizung ausgestattet oder an ein städtisches Fernwärmenetz angeschlossen ist.

V. DURCHFÜHRUNG

9. Da der vorliegende Richtlinienvorschlag nur die allgemeinen Grundsätze eines Informationsverfahrens definiert, behalten die Mitgliedstaaten einen gewissen Spielraum bezüglich der nationalen Durchführungsmaßnahmen. Auf keinen Fall dürfen sie eine Abkehr von bereits eingeführten Programmen mit sich bringen: Die Durchführung muß unter größtem Pragmatismus erfolgen und sich im wesentlichen auf die bereits üblichen Verfahren stützen (Berechnungsmethoden, thermische Vorschriften für Neubauten, Energiediagnosestellung, koordinierte Programme zur Gebäudesanierung usw.).

10. Dennoch sollten sich die Vorbereitungen an bestimmten Leitvorstellungen orientieren:

Die Kosten der Gutachten müssen angemessen sein:

- Serieneinsparungen sind möglich durch ein Mindestmaß an Kodifizierung der Methoden ⁽¹¹⁾ und der Darstellung der Ergebnisse ⁽¹²⁾;
- die Perspektive eines rasch expandierenden Marktes läßt es gerechtfertigt erscheinen, den Rechnungspreis zu reglementieren oder zumindest ihn durch freiwillige Übereinkunft mit dem Berufsstand festzulegen.

Die Information muß glaubwürdig und objektiv sein: es muß darauf geachtet werden, daß die zur Abgabe von Gutachten befugten Sachverständigen bestimmte Voraussetzungen erfüllen (Qualifikation, Erfahrung, ständige Weiterbildung usw.) und tatsächlich unparteiisch sind, insbesondere was die technischen Optionen angeht (Energieträger, Materialien, Anlagen) sowie unabhängig gegenüber Baufirmen und Immobilienverwaltern.

Die Immobilienagenturen als unmittelbare Nutzer der Informationsverfahren spielen in diesem Verfahren eine wichtige Rolle. Sie müssen daher schon an der Ausarbeitung der Vorschriften beteiligt werden.

(11) Mindestens eine Gutachtensmethodologie und mehrere Basisparameter sind festzulegen. Der gegenwärtig in Vorbereitung befindliche Eurocode "rationale Energienutzung in Gebäuden" kann eine Grundlage für die methodologische Kodifizierung abgeben.

(12) Es wäre eine Standardformel zu entwickeln; ferner wäre eine standardisierte Finanztabelle, die für mehrere Investitionsbeträge und verschiedene steuerpflichtige Einkommensniveaus den Tilgungsplan für Bankkredite aufzeigt, eine nützliche zusätzliche Informationshilfe.

Die Öffentlichkeit muß durch eine Informationskampagne für das Verfahren sensibilisiert werden. Vor allem gilt es daran zu erinnern, zu welchem Zeitpunkt die einzelnen Maßnahmen endgültig in Kraft treten.

Für das Wirksamwerden der einzelstaatlichen Durchführungsmaßnahmen sind unterschiedliche Fristen vorgesehen, und zwar drei Jahre (Verkauf) bzw. fünf Jahre (Vermietung). Eine solche Fristsetzung wird es den Sachverständigen erlauben, sich auf das neue Verfahren vor seiner endgültigen Einführung einzustellen.

ANLAGE

BEGRÜNDUNG DER OPTIONEN

1. Es ist zweckmäßig, sich auf die **GRUNDDATEN UND WESENTLICHEN DEFINITIONEN** vorab zu einigen:

Die **GELEGENHEITEN**, bei denen ein Ausweisverfahren zur Pflicht gemacht werden könnte, sind folgende:

- Verkauf,
- Vermietung,
- Initiative des Eigentümers, der Miteigentümer oder des Verwalters,
- Antrag des Mieters oder der Mieter,
- regelmäßige Zeitabstände.

Der **INHALT DER ZU LIEFERNDEN INFORMATION** kann auf verschiedene Weise gefaßt werden:

a) registrierter spezifischer Verbrauch⁽¹⁾ oder globaler Verbrauch⁽²⁾, umgerechnet in normale Grad-Tage auf eine der folgenden Weisen:

- physikalische Quantitäten (Zählerstand und/oder Liefermengen),
- Gesamtmenge in Normeinheiten (Addition der physikalischen Quantitäten nach Anwendung von Äquivalenzkoeffizienten),
- Kosten (Höhe der Rechnungsbeträge).

(1) Verbrauch pro Flächen- oder Raumeinheit.

(2) Für die Immobilie, die Gegenstand der Transaktion ist: das gesamte Gebäude, die Wohnung, die Büroetage usw.

- b) thermische Kenndaten: Wärmedämmungskoeffizienten, Verluste pro Flächen- oder pro Raumeinheit, Satz der natürlichen Infiltration, installierte Kraft, Leistungen der Anlagen und Gratzufuhr.
- c) spezifischer und globaler theoretischer Verbrauch⁽³⁾, ausgedrückt in
- physikalischen Quantitäten,
 - Gesamtquantitäten in Normeinheiten,
 - finanzielle Kosten der Nutzung.
- d) Vergleich mit einer Referenzsituation. Letztere kann sein
- der mittlere Verbrauch von Objekten gleicher Art (spezifischer Durchschnittsverbrauch mal Fläche oder Raum des Objekts);
 - Energieeffizienz eines neuen gleichwertigen Standardgebäudes⁽⁴⁾. Ein solcher Vergleich in Form einer Tabelle⁽⁵⁾ ist vom Wortlaut der thermischen Vorschriften selbst unabhängig.

(3) Berechnet für das Gebäude und seine Anlagen im derzeitigen Zustand, unter genormten Nutzungsbedingungen.

(4) Ein "neues Standardgebäude" ist ein Gebäude, dessen Energieeffizienz den derzeit geltenden thermischen Vorschriften für Neubauten entspricht.

(5) Verhältnis, Koeffizient, Index usw. Je kleiner das Verhältnis, um so größer die Energieeffizienz des Gebäudes. In einem Mitgliedstaat ist die Energieeffizienz Zunahme neuer Gebäude durch Sternchen von 1 bis 4 gekennzeichnet, die den Verhältnisswerten 0,85 - 0,75 - 0,65 bzw. 0,55 entsprechen.

- e) Energiediagnosebericht: Dieser am weitesten ausgearbeitete Typ der Information berücksichtigt einige der oben genannten Parameter und weist auf die möglichen Verbesserungen hin: Art und Kosten der Investition, Energieeinsparung gegenüber dem gegenwärtigen Zustand, finanzielle Einsparungen und Rentabilität.
2. Die Auswahl der Optionen, die sich aus der Kombination der Grunddaten ergibt, richtet sich danach, welche **GRUNDLEGENDE QUALITÄTSKRITERIEN** erfüllt werden sollen:

DIE INFORMATION MUSS SIGNIFIKANT SEIN und die tatsächliche Effizienz des Gebäudes wiedergeben.

Unbedingt auszuschalten ist daher die Größe "Verhalten der Verbraucher", da sie den realen Energieverbrauch erheblich schwanken läßt. Die Angabe des registrierten Verbrauchs allein reicht daher im allgemeinen nicht; sie kann höchstens (im Vergleich mit dem theoretischen Verbrauch) helfen, ein anomales Verbraucherverhalten und/oder einen Defekt in den Anlagen aufzudecken.

Handelt es sich um ein relativ großes Gebäude mit vielen Nutzern (sagen wir 10 Mietwohnungen) und haben wir es mit einer kollektiven Zentralheizung zu tun oder ist ein solches Gebäude an ein städtisches Fernwärmenetz angeschlossen, so spielt die Größe "Verhalten der Verbraucher" nur eine geringe Rolle; der registrierte Verbrauch, abgezogen vom registrierten Gesamtverbrauch im ganzen Gebäude, gibt einen guten Hinweis darauf, was der künftige Mieter erwarten kann. Die Rechnung muß selbstverständlich den geltenden Umlageschlüssel berücksichtigen.

Der Verweis auf einen "Durchschnittsverbrauch von Objekten gleicher Art" setzt die Existenz einer Datenbank voraus, die es gestattet, signifikante Verhältniswerte zu bestimmen. Eine solche Bestimmung dürfte umständlich und teuer oder gar von Zufallswerten bestimmt sein; außerdem müßten die fraglichen Werte mit der Entwicklung des Bautenbestandes ständig aktualisiert werden.

Diverse Faktoren schließlich wie das Alter des Gebäudes und vor allem die nachlassende Leistung von Anlagen sowie der technische Fortschritt lassen die Information mehr oder weniger rasch veralten. Ihre Geltungsdauer muß daher begrenzt werden, etwa auf 10 Jahre (Größenordnung für die tatsächliche Lebensdauer eines Heizkessels).

DIE INFORMATION MUSS FÜR DIE BETEILIGTEN VERSTÄNDLICH SEIN:

So werden die thermischen Charakteristika allein noch keinen sinnvollen Vergleich zwischen konkurrierenden Objekten erlauben.

Desgleichen ist die Angabe des Verbrauchs lediglich in Normeinheiten zu abstrakt und möglicherweise infolge der Vielfalt und zeitlichen Entwicklung der Preise je Einheit der einzelnen Energieträger verwirrend.

DIE INFORMATION MUSS DIE ERWARTUNGEN DER BETEILIGTEN ERFÜLLEN.

Diese Erwartungen sind je nachdem völlig unterschiedlich:

- Ein potentieller Mieter will konkret wissen, was ihn die Nutzung konkurrierender Objekte kostet, also muß für ihn die Information mindestens den theoretischen Verbrauch in physikalischen Einheiten ⁽⁶⁾ sowie die installierte Leistung (zur Errechnung der Fixkosten) enthalten; damit kann er leicht den finanziellen Aufwand entsprechend den geltenden Tarifen errechnen. Ausnahme: Der Fall eines großen Gebäudes mit vielen Nutzern (siehe oben).

- Ein potentieller Käufer benötigt mehr Angaben als nur den Verbrauch: Das einzige Mittel zur Errechnung des geldwerten Mehrwerts einer guten Energieeffizienz (bzw. der geldwerten Wertminderung einer mäßigen Energieeffizienz) - und damit zur Steigerung der Markttransparenz - besteht in einem Diagnosebericht mit genauen Angaben über die Möglichkeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz und Rentabilitätsberechnungen ⁽⁷⁾.

Ferner ist der Wechsel des Eigentümers oft eine günstige Gelegenheit zur Verbesserung einer Immobilie: Wenn dem neuen Eigner derartige Informationen geliefert werden, beschleunigt sich vielleicht der Investitionsbeschluß.

(6) Entsprechend den geltenden Tarifeinheiten.

(7) Es ist auch sinnvoll, anzugeben, in welcher Zeit sich bestimmte Investitionen bezahlt machen, die vom strengen Energiestandpunkt offenbar nicht rentabel sind, und wäre es nur, um den Eigentümer darauf hinzuweisen, welche finanziellen Folgen bestimmte Entscheidungen haben werden - Entscheidungen, die etwa aus anderen Motiven als aus Rentabilitätsabwägungen heraus getroffen werden.

- Im besonderen Fall eines neueren Gebäudes (Verkauf oder Vermietung) ist die Energieeffizienz grundsätzlich zufriedenstellend⁽⁸⁾, und es genügt, zur Hebung der Markttransparenz, der Vergleich der Energieeffizienz des Gebäudes mit derjenigen eines neuen gleichwertigen Standardgebäudes. Die Aufstellung einer Vergleichstabelle (Verhältniswerte, Koeffizienten, Index, Sterncheneinteilungen usw.) ist nicht weiter problematisch, und eine zusätzliche Rubrik "hohe Energieeffizienz" muß es gestatten, eine eventuelle Effizienzzunahme wertmäßig zu erfassen. Es lohnt sich, den Bauherrn zu finanziellem Mehraufwand zu veranlassen, denn zumeist ist der dadurch erzielte Gewinn an Energieeffizienz viel größer als die Mehrkosten.

- Im Falle eines aufgrund einer Energiediagnose umgerüsteten Altbaus geht es darum, festzustellen, ob gute Arbeit geleistet wurde und das Verhältnis zu errechnen, in dem man den neuen theoretischen Verbrauch und im Falle des Verkaufs die Liste der nicht vorgenommenen Verbesserungen angibt (selten werden alle identifizierten Verbesserungen realisiert).

(8) Unter einem "neueren Gebäude" verstehen wir eine Gebäude, dessen Baugenehmigung in einen Zeitraum fällt, während dessen thermische Vorschriften für Neubauten in Kraft waren, gleichgültig, ob die gleichen Vorschriften noch gelten oder nicht. Im allgemeinen handelt es um Bauten aus der Zeit nach der ersten Ölkrise, und selbst wenn sie den heutigen Vorschriften nicht mehr entsprechen (weil diese verschärft wurden), so ist es doch zweifelhaft, daß eine Energiediagnose rentable Investitionen nachweist, die über die normale Erneuerung bestimmter Anlagen (Heizkessel usw.) nach 10 bis 15 Jahren hinausgehen.

3. Die **KOSTEN EINES INFORMATIONSVERFAHRENS** müssen angegeben werden⁽⁹⁾:

- Die vollständige Energiediagnose eines Einfamilienhauses, dessen Verkaufspreis bei 30.000 bis 120.000 ECU liegt, kostet weniger als 300 ECU, und diejenige eines Gebäudes des Dienstleistungssektors oder eines Wohnblocks kostet 1 bis 1 1/2 ECU/m² Fläche. Ein solcher Aufwand ist äußerst niedrig im Vergleich mit den anderen Unkosten, die bei einer Immobilientransaktion anfallen⁽¹⁰⁾.
- Die alleinige Angabe des theoretischen Energieverbrauchs bildet nur eine vorläufige Phase der vollständigen Energiediagnose, aber trotzdem ist die Kostensenkung relativ gering. Dies führt dazu, einige Beschränkungen für das Verfahren vorzusehen (siehe Abschnitt 4).
- Im Falle eines großen Gebäudes mit vielerlei Nutzern verursacht die Angabe des registrierten Verbrauchs, bezogen auf den Gebäudeteil, der vermietet werden soll, nur einen unbedeutenden Kostenaufwand. Es genügt, die Informationen aus der Gesamtbuchführung des Verwalters zu entnehmen und die Zahlen nach normalen Grad-Tagen zu korrigieren.
- Im Falle eines neueren Gebäudes verursacht die Zuhilfenahme einer Vergleichstabelle keine Mehrkosten, weil bei der Baugenehmigung die Einhaltung (bzw. gegebenenfalls Überschreitung) spezifischer Normen bereits begründet werden mußte.

(9) Falls ein echter Energiediagnosemarkt besteht, der Skalensparnisse ermöglicht.

(10) Außerdem kann in vielen Fällen ein erheblicher Teil der Diagnosekosten durch finanzielle Einsparungen wieder hereingeholt werden, die bestimmte Verbesserungen ermöglichen, die sich nahezu umgehend bezahlt machen.

4. Schließlich machen es verschiedene praktische Erwägungen notwendig, **GRENZEN FÜR DAS INFORMATIONSVERFAHREN** vorzusehen:

Grundsätzlicher Ausschluß: Bestimmte Gebäudekategorien sind ihrer Natur nach, entsprechend ihrer Nutzung oder ihrer geographischen Lage von dem Verfahren auszuschließen, nämlich

- Gebäude der Industrie oder Landwirtschaft;
- Gebäude mit geringem Eigenwert;
- Gebäude, die nur sehr unregelmäßig genutzt werden;
- Gebäude in Klimagebieten, wo ein intensiver Heizungs/ Klimatisierungsbetrieb nur kurzfristig erforderlich ist;
- Gebäude, die zum Zweck des Abbruchs verkauft werden.

Verfahren impraktikabel: (Verkauf oder Vermietung erstreckt sich nur auf einen Teil des Gebäudes, eine Wohnung, Büroetage usw.): Die Energiediagnose kann nur gestellt werden für das ganze Gebäude. Das gleiche gilt für die Schätzung des theoretischen Verbrauchs, die mit Hilfe einer Globalberechnung erfolgt. In folgenden Fällen ist das Informationsverfahren dagegen praktikabel:

- . neueres Gebäude: Angabe einer Verhältniszahl, die den Vergleich mit einem neuen Gebäude ermöglicht, sowohl im Fall der Vermietung als auch im Falle des Verkaufs.
- . Gebäude, das mit kollektiver Zentralheizung ausgestattet oder an ein städtisches Fernwärmenetz angeschlossen ist. Angabe des registrierten Verbrauchs (im Falle der Vermietung).

Prohibitive Kosten des Verfahrens (Vermietung eines kleinen Objekts): Die Kosten der Berechnung des theoretischen Verbrauchs wachsen sehr rasch proportional mit abnehmender Gebäudegröße. Es existiert also eine Schwelle (bei der Größe, Mietpreis und gegebenenfalls die Klimazone hineinspielen), jenseits derer ein solcher Kostenaufwand für den Vermieter erträglich wird. Deshalb ist die Vermietung kleiner Gebäude vom Anwendungsbereich des Informationsverfahrens ausgeschlossen.

Vorschlag für eine

RICHTLINIE DES RATES

über den Ausweis der Energieeffizienz von Gebäuden.

DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN -

gestützt auf den Vertrag zur Gründung der Europäischen
Wirtschaftsgemeinschaft, und insbesondere Artikel 235,
auf Vorschlag der Kommission ⁽¹⁾,
nach Stellungnahme des Europäischen Parlaments ⁽²⁾,
nach Stellungnahme des Wirtschafts- und Sozialausschusses ⁽³⁾,

in Erwägung nachstehender Gründe:

In seiner EntschlieÙung vom 15. Januar 1985 über die Verbesserung der
Energiesparprogramme der Mitgliedstaaten ⁽⁴⁾ hat der Rat die Mitgliedstaaten
aufgefordert, ihre Anstrengungen zur Förderung einer rationelleren
Energienutzung durch die Entwicklung integrierter Energiesparpolitiken
fortzusetzen und ggf. zu steigern. In der gleichen EntschlieÙung stellt der
Rat fest, daß diese Politiken auf die Anwendung von Normen zurückgreifen
müssen, sofern die Marktkräfte und die Markttransparenz nicht ausreichen, um
eine effiziente Energienutzung zu gewährleisten.

(1) ABl. Nr. C vom , S.

(2) ABl. Nr. C vom , S.

(3) ABl. Nr. C vom , S.

(4) ABl. Nr. C 20 vom 22.1.1985, S. 1

In seiner EntschlieÙung vom 15. März 1985 betreffend die rationelle Energienutzung im Gebäudebereich⁽⁵⁾ nimmt der Rat zur Kenntnis, daß die Kommission im Benehmen mit den Sachverständigen der Mitgliedstaaten die Fragen, die mit der Kennzeichnung des Energieverbrauchs von Gebäuden im Wege eines Verfahrens der Zeugnisausgabe zusammenhängen, prüfen wird, damit die betroffenen Kreise besser über die Lage auf dem Immobilienmarkt informiert werden und die von den Bauherren/Eigentümern gemachten Anstrengungen stärker zum Tragen kommen.

In seiner Erklärung vom 26. November 1986 über die Energieeffizienz hat der Rat beschlossen, daß die Gemeinschaft und die Mitgliedstaaten die Öffentlichkeit für die Notwendigkeit einer rationelleren Energienutzung sensibilisieren werden, indem sie alle Informationen und Ratschläge, die zu diesem Ziel hinführen können, bekanntmachen.

Auf den Gebäudesektor entfallen mehr als 38 % des Endverbrauchs an Energie in der Gemeinschaft. Das in diesem Sektor vorhandene Potential für eine bessere Energieausnutzung wird noch unzureichend ausgeschöpft.

(5) ABL. Nr. C 78 vom 26.3.1985, S. 1

Die Ausgaben für Energie machen im allgemeinen einen signifikanten Teil der finanziellen Kosten der Nutzung eines Gebäudes aus, und es ist zweckmäßig, die rentablen Investitionen zu fördern, die geeignet sind, diese Ausgaben zu senken.

Das Fehlen von Informationen über die Energieeffizienz von Gebäuden und über die Möglichkeiten ihrer Verbesserung bildet, insbesondere in Zeiten niedriger Energiepreise, ein größeres Hindernis für die einschlägige Investitionstätigkeit.

Im Falle des Verkaufs oder der Vermietung einer Immobilie muß es möglich sein, die vom Bauherrn oder Eigentümer gemachten finanziellen Anstrengungen in den Verkaufs- oder Mietpreis eingehen zu lassen; dies gilt vor allem

- . bei der Errichtung eines Neubaus für alle Mehrinvestitionen zur Erreichung einer Energieeffizienz, die die in Kraft befindlichen Vorschriften übertrifft,
- . bei der Renovierung eines Altbaus für alle Aufwendungen zum Zwecke der Verbesserung seiner Energieeffizienz.

Diese Aufwendungen können nicht zum Tragen kommen, wenn man nicht über ein geeignetes Verfahren verfügt, das über den realen Grad der Energieeffizienz des zu verkaufenden oder zu vermietenden Gebäudes Auskunft gibt. Eine Verpflichtung dagegen, jedem potentiellen Käufer oder Mieter diese Angaben zu machen, trägt entscheidend dazu bei, die Investitionsentscheidung des Verkäufers oder Vermieters zu stimulieren.

- 21 -

Da der Kauf einer Immobilie eine vorzügliche Gelegenheit darstellt, qualitative Verbesserungen an ihr vorzunehmen, ist es zweckmäßig, dem neuen Eigentümer zutreffende Auskünfte über ihre Energieleistungswerte, über die Verbesserungsmöglichkeiten dieser Leistungswerte und über die Rentabilität der betreffenden Investitionen zu liefern, um die entsprechende Investitionsentscheidung zu erleichtern und zu beschleunigen.

Derartige Auskunftsverfahren verbessern die Transparenz des Immobilienmarktes.

Die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden wirkt sich im allgemeinen umweltfördernd aus und regt in signifikanter Weise die allgemeine Wirtschaftstätigkeit und insbesondere die Beschäftigung an.

Im Vertrag sind die zur Verwirklichung dieser Ziele erforderlichen Befugnisse nicht vorgesehen -

HAT FOLGENDE RICHTLINIE ERLASSEN:

ARTIKEL 1

Die Mitgliedstaaten leiten alles Erforderliche in die Wege, damit jeder potentielle Käufer oder Mieter eines Gebäudes (oder Gebäudeteils) vom Verkäufer oder Vermieter über die Energieeffizienz der betreffenden Immobilie gemäß den Bestimmungen von Artikel 2 und 3 und entsprechend den im Anhang enthaltenen praktischen Regeln informiert wird.

ARTIKEL 2

Geltungsbereich dieser Richtlinie

a) "Gebäude" im Sinne dieser Richtlinie ist das Bauwerk selbst einschließlich aller festen Anlagen, die dazu dienen,

- die Innenräume zu heizen, zu klimatisieren und zu belüften, einschließlich der Leitungsnetze und Behälter zur Verteilung, Speicherung und Wiedergewinnung von Wärme und Kälte;
- sanitäres Warmwasser zu erzeugen, zu speichern und zu verteilen;
- die Energieverwendung zu steuern (Regelung, Steuerung, Automaten usw.);
- ganz allgemein, die Innenräume nutzbar zu machen, wenn diese Anlagen (Beleuchtung, Aufzüge, Kühlkammern usw.) einen signifikanten Anteil an der insgesamt verbrauchten Energie ausmachen.

b) In den Geltungsbereich dieser Richtlinie fallen auch alle Gebäude für Wohnzwecke oder für den Dienstleistungssektor, die ständig oder zeitweilig genutzt werden, mit Ausnahme der unter c) genannten Gebäude und der Gebäude (bzw. Gebäudeteile), die die unter Artikel 3 Buchstabe d) und e) genannten Schwellen unterschreiten.

c) Vom Geltungsbereich dieser Richtlinie ausgenommen sind:

- industriell oder landwirtschaftlich genutzte Gebäude,
- Gebäude mit geringem Eigenwert,
- Gebäude, die nur sehr unregelmäßig genutzt werden,
- Gebäude in Klimagebieten, wo ein intensiver Heizungs/Klimatisierungsbetrieb nur kurzfristig erforderlich ist;
- Gebäude, die zum Zweck des Abbruchs verkauft werden.

In jedem Mitgliedstaat erläßt die zuständige Behörde im Benehmen mit der Kommission die Liste der vom Geltungsbereich dieser Richtlinie ausgenommenen Gebäude.

ARTIKEL 3

Einzelheiten zu den Verfahren zum Ausweis der Energieeffizienz von Gebäuden

- a) Im folgenden wird verstanden unter
- Verwaltungsvorschrift: alle von der zuständigen Behörde erlassenen Vorschriften, die darauf abzielen, bei einem zu errichtenden Neubau die Einhaltung eines Mindeststandards an Energieeffizienz zur Pflicht zu machen,
 - neues Gebäude: jedes Gebäude, dessen Baugenehmigung in eine Zeit fällt, in der eine Verwaltungsvorschrift in Kraft war,
 - altes Gebäude: jedes Gebäude, bei dessen Baugenehmigung keine Verwaltungsvorschrift in Kraft war.
- b) Im Falle des Verkaufs oder der Vermietung eines neuen Gebäudes (oder Gebäudeteils), Angabe, mittels einer von der zuständigen Behörde festgelegten Vergleichstabelle, des Energieeffizienzwertes, bezogen auf den in der in Kraft befindlichen Verwaltungsvorschrift vorgeschriebenen Wert. Liegt die Energieeffizienz des Gebäudes signifikant über der Mindestvorschrift, Vergabe einer Auszeichnung "hohe Energieeffizienz".
- c) Im Falle des Verkaufs eines alten Gebäudes, gegenüber jedem potentiellen Käufer Ausweis eines Energiediagnoseberichts, der folgende Angaben enthält:
- . physikalische Merkmale des Gebäudes und seiner Anlagen: Art, Abmessungen, Kapazitäten, Wärmeleitkoeffizienten, Leistungen, Verluste;
 - . theoretischer jährlicher Energieverbrauch, ausgedrückt in physikalischen Einheiten und umgerechnet auf eine normale Nutzung;
 - . die möglichen Sanierungsmaßnahmen und deren voraussichtliche Kosten;
 - . die Energieeinsparungen, die mit jeder Sanierungsmaßnahme verbunden sind (mit Erwähnung der eventuellen Interaktionen, falls mehrere Maßnahmen miteinander kombiniert werden);
 - . die entsprechenden finanziellen Einsparungen;

die Rentabilität jeder einzelnen Sanierungsmaßnahme bzw. kombinierter Sanierungsmaßnahmen.

- d) Im Falle der Vermietung eines alten Gebäudes, sofern die Größe des Gebäudes die von der zuständigen Behörde festgelegte Schwelle überschreitet, gegenüber jedem potentiellen Mieter Ausweis des theoretischen jährlichen Energieverbrauchs, umgerechnet auf eine normale Nutzung und ausgedrückt in physikalischen Einheiten und in Nutzungskosten.
- e) Im Falle der Vermietung eines Teils eines alten Gebäudes, und sofern die Größe des Gebäudes eine von der zuständigen Behörde festgelegte Schwelle überschreitet und das Gebäude mit kollektiven Anlagen ausgerüstet ist (Zentralheizung oder Anschluß an ein städtisches Fernwärmenetz), gegenüber jedem potentiellen Mieter Ausweis des registrierten jährlichen Verbrauchs, ausgedrückt in physikalischen Einheiten und in Nutzungskosten und berichtigt auf normale Grad-Tage.
- f) Die Gültigkeit der Information ist auf die Dauer von zehn Jahren begrenzt.

In jedem Mitgliedstaat legt die zuständige Behörde im Benehmen mit der Kommission die unter Buchstaben d) und e) genannten Schwellen fest.

ARTIKEL 4

Das für den Fall des Verkaufs vorgesehene Ausweisverfahren wird innerhalb eines Zeitraums von längstens drei Jahren, und das für den Fall der Vermietung vorgesehene Verfahren innerhalb von längstens fünf Jahren, gerechnet ab der Verabschiedung der nationalen Durchführungsmaßnahmen, wirksam.

- 25 -

ARTIKEL 5

Die Mitgliedstaaten teilen der Kommission in regelmäßigen Zeitabständen mit, welche Maßnahmen sie im Bereich dieser Richtlinie getroffen haben und welche Auswirkungen diese Maßnahmen gezeitigt haben bzw. welche Auswirkungen von ihnen erwartet werden.

ARTIKEL 6

Die Mitgliedstaaten erlassen die erforderlichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften, um dieser Richtlinie bis zum 1. Juli 1989 nachzukommen.

ARTIKEL 7

Diese Richtlinie ist an die Mitgliedstaaten gerichtet.

Geschehen zu Brüssel am 9. September 1987

Im Namen des Rates
Der Präsident

ANHANG

Praktische Regeln

1. Geforderte Voraussetzungen für die Ausübung der Tätigkeit eines zugelassenen Sachverständigen

- a) Qualifizierung und Erfahrung als Ingenieur der Wärmetechnik,
- b) Verpflichtung zum Besuch von Fortbildungskursen,
- c) Abschluß einer Haftpflichtversicherung,
- d) Neutralität und Unparteilichkeit gegenüber allen Personen und Firmen,
 - . die Energie produzieren, umwandeln oder verteilen,
 - . die Gebäude errichten, vermieten, verkaufen oder verwalten,
 - . die Anlagen produzieren, verkaufen, installieren, verwalten oder warten.

2. Anforderungen an die Information

- a) Kodifizierung der Verfahren zur Beurteilung der Energieeffizienz von Gebäuden, insbesondere folgender Größen:
 - thermische Eigenschaften der Baumaterialien (Verlust je Fläche/je Volumen) und der Anlagen (Kapazitäten, Leistungen, Verteilungsverluste),
 - Flächen und Volumina,
 - Luftumwälzungsleistung und Ventilationsverluste,
 - Gesamtverluste in $W/°K$,
 - Gratzufuhren,
 - normale Grad-Tage,
 - normale Nutzungsbedingungen,
 - Energiebedarf,
 - theoretischer Verbrauch.

- b) Formale Kodifizierung der den potentiellen Käufern bzw. Mietern zu Liefernden Informationen (siehe nachstehende Musterformblätter).

3. Beispiele von Informationsformblättern zur Energieeffizienz von Gebäuden

a) Allen Formblättern gemeinsamer Teil:

. Administrative Angaben			
Anschrift des Gebäudes	:		
Katasternummer	:		
Name und Anschrift des Eigentümers	:		
Name, Anschrift und Siegel des Sachverständigen	:		
Datum des Gutachtens	:		
. Beschreibung des Gebäudes			
Zweck	:	Wohngebäude/Gebäude für Dienstleistungsbetriebe/gemischt	
Baujahr	:		
		Jahr	Art
Veränderungen mit energetischen Auswirkungen			
Geheizte Teile		privat	gemeinsam
Rauminhalt		m ³	m ³
Flächen		m ²	m ²
. Ausrüstung des Gebäudes			
	Art	Kapazität	Brennstoff
Heizung			elektr. Strom ---
Klimatisierung			
Sanitäres Warmwasser			
Beleuchtung			
Regelung			
.....			

b) Verkauf oder Vermietung eines Neubaus (bzw. Neubau-Gebäudeteils):

Beim Bau dieses Gebäudes wurden die wärmetechnischen Vorschriften eingehalten. Gegenüber der Energieeffizienz eines Neubaus, der streng den geltenden Vorschriften entspricht(*) wird hiermit für den Zeitpunkt der Ausstellung dieses Zeugnisses ein Koeffizient von ... (**)

bescheinigt.

(*) Nennung der Vorschriften: ...

(**) Je kleiner dieser Koeffizient, um so höher ist die Energieeffizienz dieses Gebäudes.

c) Verkauf eines Altbaus:

Zusammenfassung der Energiediagnose

Nr. (*)	Mögliche Verbesserungen Art - Mengen		Geschätzte Kosten incl. MwSt.	Energieeinsparungen			Finanz. Einsparungen (**)	Wieder- gewinnungs- zeit
				Art	Einheit	Menge		
1								
2								
3								
1+3								
4								
⋮								

(*) Klassifizierung nach wachsenden Wiedergewinnungszeiten

(**) Zugrunde gelegte Energiekosten je Einheit: ...

- 29 -

d) Vermietung eines Altbaus:

Theoretischer Verbrauch (*)		
	Einheit(**)	Menge
Heizung		
Klimatisierung		
Sanitäres Warmwasser		
Beleuchtung		
.....		

(*) Berechnet unter Zugrundelegung einer normalen Nutzung
 (**) Gegebenenfalls aufzugliedern nach Tag-/Nachtтарifen oder ähnlich.

e) Vermietung eines Altbaugebäudeteils:

Registrierter Verbrauch (*) entsprechend dem Gebäudeteil, der vermietet wird:		
	Einheit(**)	Menge
Heizung		
Klimatisierung		
Sanitäres Warmwasser		
Beleuchtung		
.....		

(*) Unter Zugrundelegung des tatsächlich registrierten Verbrauchs
 (**) Gegebenenfalls aufzugliedern nach Tag-/Nachtтарifen oder ähnlich.

FOLGENABSCHÄTZUNG

AUSWIRKUNGEN AUF WETTBEWERBSFAHIGKEIT UND BESCHÄFTIGUNG

Betrifft: Vorschlag für eine Richtlinie des Rates über den Ausweis der Energieeffizienz von Gebäuden

I. GRÜNDE FÜR DIE EINFÜHRUNG DIESER MASSNAHME

Ziele:

- Beseitigung eines Hindernisses, das Investitionen zur Verbesserung des energetischen Wirkungsgrades in Gebäuden besonders erschwert;
- Beschleunigung der Investitionsentscheidungen und deren Ausrichtung auf die kostengünstigsten Arbeiten;
- Verbesserung der Transparenz des Immobilienmarktes.

Begründung:

Der Mitgliedstaat, der das vorgesehene Informationsverfahren bisher als einziger zwingend eingeführt hat, hat festgestellt, dass sich diese Massnahme in zweierlei Hinsicht positiv auswirkt, d.h. nämlich zur Förderung der Beschäftigung in den betroffenen Berufsgruppen und zur Verbesserung des energetischen Wirkungsgrades in Gebäuden beigetragen hat.

Nach Ansicht der Kommission sollen sich die anderen Mitgliedstaaten durch Annahme der Richtlinie formell verpflichten, ein entsprechendes Verfahren zwingend einzuführen.

Im gegenteiligen Fall:

In Ermangelung verbindlicher Verfahren können sich Auskunftssysteme spontan, auf "freiwilliger" Basis, entwickeln, es besteht jedoch die Gefahr:

- dass sie nur unbedeutende Rückwirkungen haben,
- dass die beigebrachten, nicht kontrollierten Auskünfte (auf Ebene ein und desselben Mitgliedstaats) heterogen, oder sogar wenig zuverlässig sind.

II. MERKMALE DER AKTION

In dem Masse, in dem das Informationsverfahren die Investitionstätigkeit anregt, (insbesondere in bezug auf die Sanierung von Altbauten), wird diese wiederum in verschiedenen Berufszweigen, in denen KMU stärker vertreten sind, zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen (Konstrukteure, Zimmerer, Schreiner, Heizungsinstallateure usw.). Vermutlich wird es zu einer deutlichen Ausweitung des "Sanierungsmarktes" kommen, durch die die Schaffung neuer KMU angeregt werden dürfte. Zudem haben Pilotversuche, die in verschiedenen Städten durchgeführt worden sind (parallel durchgeführte Aktionen zur Beurteilung des energetischen Wirkungsgrades in Gebäuden) die Notwendigkeit einer guten beruflichen Qualifikation der entsprechenden Handwerker deutlich gemacht.

Vorgeschaltet muss sich, im Hinblick auf die Diagnose als solche, ein anderer Markt bilden. Zahlreiche KMU, hauptsächlich solche, in denen Wärmefachleute beschäftigt sind, müssen entstehen, um der Nachfrage gerecht zu werden.

Was die räumliche Verteilung betrifft, sind einige Regionen der EG, in denen ein weniger rauhes Klima herrscht (Griechenland, Süditalien, Portugal, Teile Spaniens) von dem Verfahren weniger direkt betroffen.

III. UNMITTELBARE VERPFLICHTUNGEN

Verkäufer und Vermieter von Gebäuden werden verpflichtet, etwaigen Käufern oder Mietern Auskunft zu erteilen. Diese Verpflichtung wird ebenfalls für Bauunternehmen gelten, die ihre Gebäude direkt verkaufen.

Die mit dem Verfahren verbundenen Mehrkosten sind, verglichen mit den anderen Verwaltungskosten, sehr gering: Die energetische Diagnose eines Einfamilienhauses kostet weniger als 300 ECU, die eines Bürogebäudes oder eines Appartementhauses 1 bis 1,5 ECU² Fläche.

IV. MITTELBARE VERPFLICHTUNGEN

Die Regierungen der Mitgliedstaaten müssen:

- ein detailliertes Informationsverfahren ausarbeiten (der Richtlinien-vorschlag legt nur die Grundprinzipien fest);
- die einzelstaatlichen Durchführungsmaßnahmen in Kraft setzen;
- die Einhaltung des Verfahrens durchsetzen.

Die Entwicklung des Verfahrens erfordert auf der Ebene jedes einzelnen Mitgliedstaates eine Konzertierung zwischen Behörden und Baufachleuten (einschliesslich der Sachverständigen).

V. SPEZIFISCHE MASSNAHMEN FÜR DIE KMU

Die Investitionen, die in diesem Zusammenhang gefördert werden sollen (Renovierung bestehender Gebäude), betreffen in erster Linie die KMU.

VI. AUSWIRKUNG

- a) Beschäftigung: Ein wichtiges Ziel des Vorschlages besteht darin, die Investitionen auf Arbeiten hinzulenken, die auf eine Verbesserung des energetischen Wirkungsgrades in Gebäuden abzielen. Es ist unmöglich, im voraus zu beurteilen, wie sich das in der Richtlinie vorgesehene Verfahren in der Praxis auswirkt. Es sei jedoch daran erinnert, dass die Investitionen, die erforderlich sind, um 1 Million Tonnen Rohöl-Einheiten im Bausektor einzusparen, zur Schaffung von rund 5 000 Arbeitsplätzen/Jahr beitragen werden.
- b) Wettbewerbsfähigkeit: Das im Richtlinienvorschlag vorgesehene Informationsverfahren soll die Transparenz auf dem Immobilienmarkt verbessern.

VII. KONSULTATIONEN

- a) Eine Ad-hoc-Arbeitsgruppe aus Vertretern der Mitgliedstaaten wurde konsultiert und die insbesondere in Dänemark ("Gebäudezertifikation") und in anderen Mitgliedstaaten ("Modellstädte") bereits durchgeführten Versuche geprüft. Die Mitglieder der Gruppe haben ausnahmslos die grosse Bedeutung derartiger Versuche unterstrichen.
- b) Der dänische Versuch war Gegenstand zweier Studien, in denen insbesondere die Einstellung der betroffenen Berufsgruppen (Bauunternehmen, Handwerker, Immobilienmakler, Sachverständige) untersucht wird. Die Untersuchung kommt zu einem sehr positiven Ergebnis.
- c) Die Versuche "Modellstädte" (Frankreich, Belgien, Niederlande, Deutschland, Vereinigtes Königreich) werden derzeit ausgewertet. Die älteste Massnahme (Stadt Conflans-Sainte-Honorine, Frankreich) wurde bereits im Jahre 1984 getrennt und überaus positiv bewertet: 60% des Wohnungsbestandes der Stadt wurden der energetischen Diagnose unterzogen, und an 60% der beurteilten Wohnungen d.h. 36% aller Wohnungen der Stadt, wurden Arbeiten durchgeführt.

Beschluß
des Bundesrates

zum

Vorschlag für eine Richtlinie des Rates über den Ausweis der
Energieeffizienz von Gebäuden

KOM(87) 401 endg; Ratsdok. 8418/87

Der Bundesrat hat in seiner 585. Sitzung am 5. Februar 1988 zu der Vorlage wie folgt Stellung genommen:

1. Der Bundesrat teilt grundsätzlich die Auffassung der Kommission, daß gemeinschaftsweite, wirksame Maßnahmen zur Energieeinsparung vor allem auch im Bereich der Gebäudeheizung erforderlich sind.

Der Bundesrat begrüßt deshalb die Absicht, Energiebilanzen für Gebäude als einen wesentlichen Beitrag zur Energieeinsparung aufzustellen.

2. Gerade zur Deckung des Bedarfs an Heizwärme und Warmwasser werden allein in den privaten Haushalten mehr als ein Viertel des gesamten Endenergieverbrauchs in der Bundesrepublik Deutschland eingesetzt. In der Summe aller Verbrauchergruppen beträgt dieser Anteil sogar rund 40 %. Schon prozentual vergleichsweise geringe Einsparungen haben in diesem Bereich zahlenmäßig faßbare Auswirkungen auf die Gesamtenergiebilanz. Neben einem sparsameren Umgang mit den Energiereserven sprechen auch die Belange des Umweltschutzes für die Unterstützung jeder zweckmäßigen Maßnahme zur Energieeinsparung in diesem Bereich.

3. Trotzdem hält der Bundesrat den vorliegenden Richtlinien-vorschlag in seiner konkreten Ausgestaltung für verfehlt. Entgegen der Auffassung der Kommission können die bei Erstellung des vorgeschlagenen Ausweises der "Energieeffizienz" anfallenden Kosten erhebliches Gewicht haben.

Vor allem stellt das von der Kommission vorgeschlagene Instrument einer gesetzlichen Verpflichtung kein ordnungspolitisch angemessenes Mittel der Energieeinsparung dar. Das Ziel sparsamer und rationeller Energieverwendung sollte möglichst weitgehend über den Markt erreicht werden.

Eine gesetzliche Verpflichtung hätte nur dann ihre Berechtigung, wenn ernsthaft zu besorgen ist, daß der Markt insoweit versagt hat. Gerade in den Bereichen der Automobilindustrie und der elektrischen Haushaltsgeräte hat sich jedoch gezeigt, daß eine energiespezifische Produktinformation auf freiwilliger Basis Erfolg haben kann. In diesen Bereichen wird der sparsame Energieverbrauch zunehmend zu einem für die Entscheidung des Verbrauchers maßgeblichen Argument. Auch die Einhaltung von DIN-Normen, die auf dem Markt als Qualitätskennzeichen anerkannt sind, hat sich als wertvolles Mittel bei der Vermarktung und Verbreitung eines Produkts ausgewirkt.

Der Bundesrat sieht daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Veranlassung für eine unmittelbare gesetzliche Verpflichtung von Verkäufern und Vermietern von Immobilien. Statt dessen spricht er sich dafür aus, auf freiwilliger Basis auf eine entsprechende Energie-

Drucksache 399/87 (Beschluß)

sparinformation hinzuwirken. Dazu sind Vereinbarungen mit den Verbänden der Wohnungs- und Bauwirtschaft und des Maklergewerbes anzustreben, die zur Schaffung von aussagekräftigen und wissenschaftlich anerkannten Qualitätsmerkmalen führen sollen.

Maßnahmen in diesem Bereich fallen im übrigen in die Verantwortung der Mitgliedstaaten, zumal diese den unterschiedlichen geographischen Bedingungen besser Rechnung tragen können. Der Bundesrat bittet daher die Bundesregierung, den sehr perfektionistisch ausgestalteten Richtlinienvorschlag abzulehnen und freiwillige Maßnahmen zur Verbesserung der Markttransparenz für das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland zu initiieren.