



EPBD-Renovierungspässe für öffentliche Gebäude – Umsetzungsvorschlag des Energieberatendenverbands GIH

Zusammenfassung:

Für drei Prozent der öffentlichen Gebäude müssen jährlich „Renovierungspässe“ erstellt und darauffolgend durch die Renovierungspflicht energetisch umgesetzt werden. (Art. 6 Abs. 1 EED)¹.

Die enge Zeitschiene der Inventarliste EED vom 11.10.2025 und EPBD von Mitte 2026 erfordert eine schnelle Umsetzung der Evaluierung, welche Gebäude volkswirtschaftlich am sinnvollsten saniert werden sollen.

Durch die hohen Abweichungen von Verbrauch und Bedarf bei Nichtwohngebäuden ist das herkömmliche Normverfahren zur Erstellung von Energiebedarfsausweisen nicht geeignet. Es wird ein anderes anerkanntes Verfahren vorgeschlagen, das das IWU entwickelt und erprobt hat und für die Aufgabe nun nur angepasst werden müsste.

Dabei müssen vorhandene und anerkannte Strukturen und Ressourcen an Beratenden genutzt werden (Zeit und finanzielle Mittel).

Der GIH schlägt dabei die Umsetzung der Sanierungspässe in einem dreistufigen Verfahren vor:

Die erhobenen Daten müssen kompatibel mit der deutschen Datenbank der Inventarliste (Daten aller Gebäude Deutschlands) und der KOM-Software sein.

Der GIH bietet an, in Kooperation mit dem IWU und ggf. weiteren Institutionen, diese Aufgabe zu unterstützen.

¹ Gemäß Art. 6 Abs. 1 EED (Energy Efficiency Directive) müssen jährlich 3% der Gesamtfläche beheizter/gekühlter Gebäude, die sich im Eigentum öffentlicher Einrichtungen befinden, renoviert werden. Die Verpflichtung zur Vorlage der Renovierungspässe resultiert erst aus Art. 6 Abs. 6 EED, da sich „Deutschland“ für den sog. Alternativen Ansatz entschieden hat. Danach können „jedes Jahr Einsparungen in Gebäuden öffentlicher Einrichtungen in einer Höhe“ erzielt werden, die mindestens den Einsparungen bei „echter“ Renovierung von jährlich 3 % der Gesamtfläche entsprechen. Wenn man diese anderweitigen Einsparungen wählt, sind die Renovierungspässe nach Art. 6 Abs. 6a EED vorzulegen. Der Umbau zu Niedrigstenergiegebäude ist dann aber dennoch bis 2040 vorzunehmen.



Umsetzungsvorschlag GIH

Bis Mai 2026² müssen Renovierungspässe für drei Prozent aller schlechtesten kommunalen Gebäude erstellt werden. Diese sollten vorher professionell identifiziert werden, so dass die darauf folgende Sanierung den größten volkswirtschaftlichen Nutzen hat. Dies ist mit dem Verfahren der Ausstellung von Energiebedarfsausweisen kaum umsetzbar. Um dies zu bewerkstelligen, müsste bis Mitte 2024 eine Grobanalyse von allen kommunalen Gebäuden durchgeführt werden, und zwar mit einem einheitlichen Standard.

Vor diesem Hintergrund wird die Dringlichkeit der zeitnahen Finanzierung und Organisation dieser Maßnahme deutlich, die sich idealerweise Bund und Kommunen teilen. Diese Bestandserhebung birgt die Chance einer volkswirtschaftlich kosteneffizienten Reduktion des CO₂-Ausstoßes, wenn diese mit den richtigen Werkzeugen erfolgt: Im Bereich von Bestands-Nichtwohngebäuden der schlechtesten baulichen Standards ist die Abweichung von Energiebedarfswerten zu realen Verbrauchswerten zu groß (mittlere Abweichung 243% in Teilbereichen bis zu 400%)³, um diese mit einem Anpassungsfaktor abzugleichen. Diese Gebäude sind der Fokus der EPBD-Anforderung.

Der GIH macht deshalb einen Vorschlag, wie diese Untersuchung der Gebäudesubstanz in einem dreistufigen Verfahren erfolgen sollte:

1. Vorbereitung der Daten
2. Vor-Ort-Aufnahme durch EEE-Experten
3. Evaluierung und Erstellung der Renovierungspässe

Dafür müssen folgende Themenbereiche erarbeitet werden:

- System zur Gebäudeanalyse des gesamten Bestandes der kommunalen Gebäude
- Evaluierung und Feststellung der geeignetsten Gebäude für die Renovierungspässe
- Ausformulierung und Berechnungsgrundlage der Erstaufnahme und der Renovierungspässe

² Der erste Entwurf zur Inventarliste ist bis 11. Oktober 2025 bei der KOM vorzulegen. Zu diesem Datum müssen noch keine Renovierungspässe vorgelegt werden, aber die Erfassung des Bestandsstandards und der möglichen Energieeinsparung müssen bekannt sein.

³ Datenerhebung IWU DIBS und Auswertung Antragstellung Konjunkturpaket II der Regierung von Unterfranken



Das dreistufige Verfahren im Einzelnen:

1) Gebäudeanalyse des gesamten Bestandes - Energiechecks

Der Gebäudebestand in deutschen Kommunen beläuft sich laut dena auf ca. 186.000 Gebäude. Diese sind zu untersuchen. Ein Teil wurde bereits von den Liegenschaftsverwaltungen und Energiemanagern von großen Kommunen erhoben; die Mehrzahl muss aber noch erhoben werden.

Der GIH schlägt vor, alle Liegenschaften einem Erstcheck zu unterziehen, der aus einer Auswertung der vorhandenen Daten, einer Ortsbegehung und einer standardisierten Bewertung mit dem VerTEK Tool des Institut Wohnen und Umwelt (IWU) aus Darmstadt und Eintragung in eine Energiemanagement-Software beinhaltet. Die Erfassung soll durch EEE-Experten erfolgen, die im Vorfeld geschult und per Stichprobe in der Qualität überwacht werden. Die Vergabe sollte in einer Einzelbewerbung erfolgen und mit Präferenz von Beratern, die bereits vor Ort und präferiert in der Kommune tätig sind.

Die Vor-Ort-Aufnahme soll von qualifizierten Beratern und einheitlicher Systematik erfolgen. Die Berater werden vorab geschult und sollten lokal tätig sein und idealerweise die Kommunen schon kennen. Die Berater sollen möglichst in der Energieeffizienz-Expertenliste des Bundes gelistet sein. Der GIH kann dabei auf ein bundesweites Beraternetzwerk zurückgreifen. Bei der Vor-Ort-Aufnahme kann auf die etablierte Systematik des IWUs bei der Datenaufnahme NWG „EnOB:DataNWG“ zurückgegriffen werden, das aber für die umfassende Aufgabe angepasst werden muss (Softwarebasis, Datenbankstrukturen und Abgleich mit KOM / Inventarliste).

2) Evaluierung und Feststellung der geeignetsten Gebäude für die Renovierungspässe

Nach Auswertung der Datenerhebung durch die EEE-Experten/Energieberater⁴, wird eine Auswahl der drei Prozent der zu untersuchenden Gebäuden getroffen. Dabei wird neben einer einheitlichen Systematik, die Planung der Liegenschaftsverwaltung und die Expertise der Berater mitberücksichtigt. Danach werden die Renovierungspässe mit dem TEK (togo) Tool in einer verbrauchsabgeglichenen Bedarfsberechnung erstellt. Die Ergebnisse werden in die Inventarliste und der designierten KOM-Datenbank des Bundes übermittelt.

⁴ <https://www.energie-effizienz-experten.de/>



Die Vorbereitungszeit inkl. Schulung und Anpassung der Software und Durchführung eines Pilotphase wird mit 12 bis 18 Monaten geschätzt; die Erfassung der Liegenschaften mit Auswertung auf 1 bis 2 Jahre. Danach müssen die Renovierungspässe erstellt werden.

3) Ausformulierung und Berechnungsgrundlage der Renovierungspässe

Für eine Bedarfsberechnung nach DIN V 18599 und einem Verbrauchsabgleich nach Anlage 3 fehlt eine einheitliche Vorgehensweise zur Vergleichbarkeit der Ergebnisse und die Zeit sowie die Mittel, das durchzuführen. Daher wird ein alternativer etablierter Weg verfolgt, in dem die Daten der Energiechecks mit einer vereinfachten DIN V 18599 Berechnung mit Daten aus realen Projekten abgeglichen werden. Dafür ist das TEK-Tool des IWU prädestiniert, da die Eingabe in wenigen Stunden erfolgen kann und Berechnungsergebnisse bei der Anwendung von TEK (Teilenergie)-Kennwerten zu Ergebnissen führen, die gut mit der Realität übereinstimmen und mit denen belastbare Beratungsergebnisse zur Energie- und CO₂-Einsparung erarbeitet werden können.

Bearbeitungsschritte:

- a) Abstimmung verschiedener Beteiligter, detaillierte Ausarbeitung der Aufgabenstellung / Angebot und Kosten
- b) Beauftragung IWU mit der Fertigstellung der Weiterentwicklung des TEK-Tools, der TEK-togo Software inkl. Implementierung einer zentralen Datenbank in Abstimmung mit KOM (zeitkritischste Komponente)
- c) Verfahren zur Datenvorbereitung – und Auswertung entwickeln und abstimmen
- d) Kalibrierungs-KI programmieren/trainieren/validieren und mit Daten versorgen
- e) Aktualisierung der Datenaufnahmemethodik vor Ort Tiefenerhebung „EnOB:DataNWG“ auf die aktuellen Erfordernisse (Datenerfassung, Plausibilisierung, Transfer, Rechenwege, Hardware-/Softwarebeschaffung für Erfassungswerkzeuge (Tablets), Einrichten der Erfassungswerkzeuge, Datenschutz)
- f) Schulung erster Energieberater, Pilot einer ersten Beratungsrunde, Überarbeitung der Abläufe
- g) Rollout und Durchführung der ersten drei Prozent
- h) Evaluation und kontinuierliche Verbesserung des Verfahrens



BUNDESVERBAND
Die Interessenvertretung
für Energieberatende

KOM

Die KOM plant ein Software-Tool ("Gebäudetool") zur Erfassung der Gebäudeberichtspflichten bereitzustellen. Dieses Software-Tool befindet sich wohl aktuell in der Testphase.

In dem Tool kann wohl eine konkretere und umfangreichere Erfassung von Gebäudedaten vorgenommen werden, als die Artikel 6 Abs. 5 EED vorgesehenen Informationen zur Inventarliste und es lassen sich wohl auch Energiedaten berechnen.

Vorschlag zur Finanzierung:

Die genaue Höhe des dreistufigen Verfahrens mit Schulung und Aufbau einer Qualitätssicherung, der Anpassung und Ergänzung der TEK-Software und den Schnittstellen zur zentralen Datenbank muss erst ermittelt werden. Eine erste Kostenindikation zur Erstellung des Systems ohne die Durchführung der Beratung beläuft sich auf geschätzt > ca. 2 Mio. Euro. Hinzu kommen die anfallenden Kosten zur Umsetzung.

Bei Fragen kommen Sie gerne auf Arne Krufft, Bundesvorstand Technik des Energieberaterinnenverbands GIH unter krufft@gih.de zu.