

DENA

DENA-Energieausweis als CO₂-Baseline: Verbrauchskennwert, Effizienzklasse und der maschinenlesbare Import in den ESG-Pfad

DENA-Energieausweis als CO₂-Baseline für die CRREM-Bewertung — Verbrauchskennwert, Effizienzklasse und der maschinenlesbare Import via XML-Schnittstelle.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

7. Mai 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Wenn der Zähler fehlt, aber der Pfad gerechnet werden soll
- 02 Der DENA-Energieausweis im GEG-Kontext
- 03 Welche Daten der DENA-Ausweis liefert
- 04 Wie ImmoGenio den DENA-Ausweis importiert
- 05 Verbindung zur CO₂-Baseline und zum CRREM-Pfad
- 06 Praxis-Workflow vom Energieberater bis zum ESG-Cockpit
- 07 Compliance-Anker
- 08 Grenzen der Version 1
- 09 Häufig gestellte Fragen
- 10 Verwandte Beiträge
- 11 Wo wir stehen
- 12 Kontakt

Wenn der Zähler fehlt, aber der Pfad gerechnet werden soll

Ein Verwalter im Rheinland betreut einen institutionellen Bestand mit 47 Wohnobjekten zwischen Bonn und Krefeld. Bauklassen zwischen 1958 und 2004, gemischte Eigentümerstruktur, ein knappes Drittel davon ohne zentrale Heizkostenabrechnung in der eigenen Hand, weil die Heizkostenverteilerdaten beim externen Abrechnungsdienstleister liegen und nur über jährliche PDF-Reports beim Verwalter ankommen. Im Frühjahr 2026 verlangt der Eigentümer für die SFDR-Berichterstattung nach Verordnung (EU) 2019/2088 eine objektgenaue CO₂-Baseline mitsamt CRREM-Stranding-Date pro Liegenschaft. Der Verwalter steht vor dem klassischen Datenproblem der ESG-Praxis: Submetering fehlt, drei Jahre lückenloser Energiedaten ebenfalls, und manuelle Anfragen an die Versorger über 47 Anschlüsse sind in dem geforderten Zeitfenster nicht zu organisieren.

Die rettende Datenquelle liegt jedoch in jeder einzelnen Liegenschaftsakte: der DENA-Energieausweis nach § 80 ff. GEG. Er enthält die zentrale energetische Kennzahl in kWh je Quadratmeter und Jahr, die für eine reproduzierbare CO₂-Baseline ausreicht, sofern der Energieträger bekannt ist und der zugehörige Emissionsfaktor korrekt angesetzt wird. Genau diese Brücke schließt der DENA-XML-Import in ImmoGenio: einmal eingespielt, liefert der Energieausweis pro Objekt einen Verbrauchskennwert, eine Effizienzklasse und einen CO₂-Wert, mit denen das ESG-Cockpit eine vorläufige Baseline aufsetzen kann – auch ohne lückenlosen Zählerstand. Dieser Beitrag zeigt, welche Daten der DENA-Ausweis liefert, wie der maschinenlesbare Import funktioniert und wo die methodischen Grenzen liegen.

Der DENA-Energieausweis im GEG-Kontext

Der Energieausweis nach den §§ 79 ff. GEG ist seit der GEG-Novelle 2020 das zentrale Dokument, mit dem die energetische Qualität eines Wohn- oder Nichtwohngebäudes nach einheitlicher Methodik beschrieben wird. Federführend für die methodische Weiterentwicklung der Ausweispraxis ist die Deutsche Energie-Agentur (DENA), die im Auftrag des Bundeswirtschafts- und Klimaministeriums sowohl die Aussteller-Datenbank pflegt als auch die formalen Vorgaben für Berechnung und Layout standardisiert. Die rechtliche Verbindlichkeit folgt aus dem GEG, der praktische Standard aus den DENA-Vorgaben – beide greifen ineinander.

Pflichtig ist ein Energieausweis bei jedem Verkauf, jeder Vermietung, jeder Verpachtung und bei jeder größeren Modernisierung nach § 48 GEG. Auch im Erbfall greift die Pflicht, sobald das Objekt erneut vermarktet wird. Ausgenommen sind ausschließlich selbst ge-

nutzte Wohngebäude, die nicht zur Vermietung oder zum Verkauf anstehen, sowie kleine Gebäude unter 50 Quadratmetern Nutzfläche und denkmalgeschützte Gebäude nach § 79 Absatz 4 GEG.

Der Energieausweis existiert in zwei methodisch grundverschiedenen Varianten. Der **Bedarfsausweis** nach § 81 GEG basiert auf einer rechnerischen Bedarfsermittlung nach DIN V 18599. Die Bauphysik des Gebäudes — Außenwände, Fenster, Dach, Heizung, Lüftung — wird modelliert und gegen ein Standardklima sowie ein normiertes Nutzerprofil gerechnet. Das Ergebnis ist standortunabhängig und reproduzierbar; das tatsächliche Nutzerverhalten bleibt jedoch außen vor. Der **Verbrauchsausweis** nach § 82 GEG nutzt die tatsächlichen Heiz- und Warmwasserverbräuche der vergangenen drei Abrechnungsperioden. Heizenergie wird nach VDI 3807 klimabereinigt; Strom für die Allgemeinbeleuchtung fließt unbereinigt ein. Der Verbrauchsausweis spiegelt damit reales Nutzerverhalten — mit allen Schwankungen, die daraus folgen.

Welche Variante zulässig ist, regelt das GEG: Für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohneinheiten und Bauantrag vor dem 1. November 1977 ist der Bedarfsausweis Pflicht, sofern das Gebäude nicht nachträglich auf das Niveau der Wärmeschutzverordnung 1977 gebracht wurde. Für alle anderen Bestandsgebäude besteht ein Wahlrecht. Die Gültigkeit beträgt in beiden Fällen zehn Jahre ab Ausstellungsdatum nach § 80 Absatz 5 GEG. Ausstellen darf den Ausweis nur, wer nach § 88 GEG dazu berechtigt ist — typischerweise zertifizierte Energieberater mit Eintrag in der DENA-Energieeffizienz-Expertenliste, BAFA-zugelassene Berater, Architekten oder Ingenieure mit entsprechender Qualifikation. Jeder ausgestellte Ausweis erhält eine eindeutige Registriernummer, den DENA-Code, der zentral beim Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) registriert wird und das Dokument fälschungssicher identifiziert.

Welche Daten der DENA-Ausweis liefert

Der DENA-Energieausweis enthält eine fest definierte Liste von Pflichtangaben, die nach § 85 GEG für jeden Ausweis identisch sind. Sechs dieser Felder sind für den ESG-Import von zentraler Bedeutung.

Der **Endenergiebedarf** beziehungsweise **Endenergieverbrauch** in kWh je Quadratmeter und Jahr beziffert die Energiemenge, die im Gebäude für Heizung und Warmwasser tatsächlich eingesetzt wird. Es ist die Größe, die der Eigentümer einkauft — Heizöl, Erdgas, Fernwärme, Pellets oder Strom für eine Wärmepumpe. Sie ist für jede CO₂-Berechnung die primäre Eingangsgröße.

Der **Primärenergiebedarf** in kWh je Quadratmeter und Jahr gewichtet die Endenergie mit dem Primärenergiefaktor des jeweiligen Energieträgers nach Anlage 4 GEG — Strom mit einem Faktor größer eins, Holz mit einem Faktor deutlich unter eins, Wärmepumpen-

strom mit dem allgemeinen Strommix-Faktor. Der Primärenergiewert ist die Bezugsgröße, an der das GEG seine Neubau-Anforderungen festmacht; er ist für die ökologische Bewertung relevanter als die Endenergie, für die CO₂-Berechnung in der ESG-Logik aber nachrangig.

Die **Effizienzklasse** von A+ bis H verdichtet den Endenergiebedarf in eine farbcodierte Skala nach Anlage 10 GEG. Klasse A+ steht für weniger als 30 kWh je Quadratmeter und Jahr, Klasse H für mehr als 250 kWh je Quadratmeter und Jahr. Dazwischen liegen die Stufen A, B, C, D, E, F und G in Abständen von rund 25 bis 50 kWh. Die Effizienzklasse ist der Wert, der in Inseraten verpflichtend zu nennen ist und der die Wahrnehmung des Objektes prägt.

Die **CO₂-Emissionen** in kg je Quadratmeter und Jahr sind seit dem 1. Mai 2021 verpflichtende Angabe im Energieausweis nach § 85 Absatz 4 GEG. Sie übersetzen den Energieverbrauch in eine Treibhausgas-Bilanz und sind damit der direkte Anknüpfungspunkt für ESG-Reports nach ESRS E1 und für die Stranding-Analyse nach CRREM.

Der **wesentliche Energieträger** — Erdgas, Heizöl, Fernwärme, Pellets, Wärmepumpe, Stromdirektheizung — und der **Anteil erneuerbarer Energien** in Prozent bilden die Grundlage für die Wahl des Emissionsfaktors. Ein Objekt mit 60 Prozent erneuerbarem Anteil über eine Hackschnitzelheizung erhält einen anderen Faktor als ein Objekt mit reiner Erdgas-Versorgung.

Hinzu kommen das **Baujahr**, das **Ausstellungsdatum**, der **DENA-Code** als eindeutige Registriernummer, die **Aussteller-Kennung** und die **Modernisierungsempfehlungen** nach § 84 GEG. Die Empfehlungen sind eine eigene Anlage des Ausweises und nennen konkrete energetische Maßnahmen mit Kosten- und Einspar-Schätzung. Sie sind kein verbindliches Sanierungsprogramm, liefern aber strukturierten Input für jede Instandhaltungsplanung.

Wie ImmoGenio den DENA-Ausweis importiert

Die maschinenlesbare Schnittstelle für Energieausweise basiert auf der DIN-V-konformen XML-Struktur, die seit der GEG-Novelle 2020 von zugelassener Ausstellersoftware exportiert wird. Im Markt verbreitete Programme — Hottgenroth, ZUB Helena, ENVISYS, BKI Energieplaner — liefern den Ausweis sowohl als PDF zur Aushändigung an den Auftraggeber als auch als XML-Datei zur weiteren Verarbeitung. Genau diese XML-Datei verarbeitet der Import-Service in ImmoGenio.

Der Service `dena-energieausweis.service.ts` nimmt die XML-Datei über das Datei-Upload-Modul entgegen, validiert das Schema gegen die DIN-V-Vorlage und extrahiert die strukturierten Felder. Pflichtfelder sind der DENA-Code als eindeutiger Schlüssel, das Ausstellungsdatum, der Ausweistyp (Bedarf oder Verbrauch), der Endenergiekennwert, der

Primärenergiekennwert, die Effizienzklasse, die CO₂-Emissionen, der wesentliche Energieträger und der Anteil erneuerbarer Energien. Optional übernommen werden die Modernisierungsempfehlungen, der Anlass der Ausstellung und die Aussteller-Stammdaten.

Die extrahierten Felder werden in die Objekt-Stammdaten gemappt. Der Verbrauchskennwert, die Effizienzklasse und der CO₂-Wert je Quadratmeter und Jahr sind als strukturierte Felder am Objekt hinterlegt und stehen für die CRREM-Berechnung, für das ESG-Cockpit und für die Generierung gesetzeskonformer Pflichtangaben in Inseraten nach §§ 87 und 87a GEG zur Verfügung. Der DENA-Code dient als Eindeutigkeitsschlüssel: ein erneuter Import desselben Ausweises wird erkannt, ein nachfolgender Ausweis mit neuem Code wird als neuer Datensatz angelegt, der vorhergehende Datensatz historisch markiert. Damit ist ein historischer Vergleich der energetischen Entwicklung über mehrere Ausstellungszyklen möglich – relevant insbesondere nach Modernisierungen, bei denen ein neuer Ausweis ausgestellt wurde.

Liegt nur eine PDF-Version des Ausweises vor, greift eine Fallback-Pipeline. Das Dokument wird über Tesseract-basierte OCR gelesen und mit einer Field-Extraction-Logik anhand der standardisierten DENA-Layout-Vorlage abgegriffen. Effizienzklasse, Endenergie und Energieträger werden in den meisten Fällen sauber erkannt; der Verwalter erhält jedoch eine Vorschau mit Confidence-Scores und muss die Werte bestätigen, bevor sie in die Stammdaten geschrieben werden. Diese OCR-Pipeline ist explizit Fallback – der reguläre Weg ist die XML-Datei vom Energieberater.

Die Versionierung folgt dem Prinzip strenger Historisierung. Wenn ein neuer Ausweis für dasselbe Objekt eingespielt wird, bleibt der alte Datensatz vollständig erhalten und wird mit Gültigkeitsende auf das Ausstellungsdatum des neuen Ausweises gesetzt. Die ESG-Baseline rechnet ab dem neuen Datum mit den neuen Werten, historische Reports bleiben mit den alten Werten reproduzierbar. Das ist Voraussetzung dafür, dass Wirtschaftsprüfer bei einer Folgeprüfung die Zahlen früherer Berichtsjahre nachvollziehen können, ohne dass der alte Stand überschrieben wurde.

Verbindung zur CO₂-Baseline und zum CRREM-Pfad

Aus dem Verbrauchskennwert des DENA-Ausweises wird die CO₂-Intensität in zwei Schritten abgeleitet. Der erste Schritt ist die Multiplikation des Endenergiebedarfs mit dem Emissionsfaktor des jeweiligen Energieträgers. Die Faktoren stammen aus der GEMIS-Tabelle des Umweltbundesamtes und aus § 3 BEHG-Verordnung; sie sind tenant-invariant und historisch versioniert. Beispielwerte (Stand 2024): Erdgas rund 0,202 kg CO₂ je kWh, Heizöl rund 0,266 kg CO₂ je kWh, Strom (Netzmix Deutschland) rund 0,38 kg CO₂ je kWh, Fernwärme abhängig vom Netz mit netzspezifischem Faktor nach AGFW-Liste.

Ein konkretes Beispiel macht den Mechanismus greifbar. Ein Mehrfamilienhaus mit Erdgas-Zentralheizung hat im DENA-Ausweis einen Endenergieverbrauch von 145 kWh je Quadratmeter und Jahr ausgewiesen. Multipliziert mit dem Erdgas-Faktor von 0,202 kg CO₂ je kWh ergibt das eine CO₂-Intensität von rund 29,3 kg CO₂ je Quadratmeter und Jahr. Der DENA-Ausweis selbst weist den CO₂-Wert direkt aus – Abweichungen zwischen der Rechnung aus Endenergie und dem im Ausweis ausgewiesenen CO₂-Wert entstehen durch unterschiedliche Faktor-Versionen und sind in ImmoGenio über die Versionierung der Emissionsfaktoren-Tabelle dokumentiert.

Der zweite Schritt ist der Abgleich mit dem CRREM-Pfad für Wohngebäude Deutschland. Für 2026 liegt der Pfadwert in CRREM Version 2.04 bei rund 33 kg CO₂ je Quadratmeter und Jahr; das Objekt mit 29,3 kg CO₂ je Quadratmeter liegt damit knapp unter dem Pfad und kreuzt ihn unter Annahme konstanter Intensität voraussichtlich zwischen 2028 und 2029. Diese Projektion ist der Kernbaustein der Stranding-Date-Analyse, die wir im Beitrag zum [CRREM-Stranding-Date und 1,5-°C-Pfad](#) ausführlich beschrieben haben.

Die methodische Einschränkung gegenüber einer zählerbasierten Baseline ist offen zu kommunizieren. Der Verbrauchsausweis ist nutzerabhängig – ein einzelner sparsamer Mieter über drei Jahre verbessert den Kennwert, ohne dass sich die Bauphysik verändert hätte. Der Bedarfsausweis ist standardisiert, bildet aber das reale Nutzerverhalten nicht ab. Beide sind als vorläufige Baseline akzeptabel, wenn keine Submeteringdaten vorliegen; sobald drei Jahre lückenloser Verbrauchsdaten vorhanden sind, sollte auf die direkte Berechnung umgestellt werden.

Praxis-Workflow vom Energieberater bis zum ESG-Cockpit

Der Workflow beginnt beim zertifizierten Energieberater. Dieser nimmt das Objekt auf, erstellt den Ausweis mit zugelassener Software, erhält den DENA-Code aus der Registrierungsnummern-Datenbank und exportiert das Ergebnis als PDF und als DIN-V-konforme XML-Datei. Die XML-Datei sendet der Berater per E-Mail an den Verwalter oder lädt sie über einen geteilten Ordner hoch. Der Verwalter spielt die XML im Datei-Modul der jeweiligen Liegenschaft ein und löst den DENA-Import aus.

Das System validiert das Schema, prüft den DENA-Code gegen die historischen Datensätze des Objektes, erkennt einen Neueintrag und schreibt die strukturierten Felder in die Objekt-Stammdaten. Innerhalb weniger Sekunden ist der neue Verbrauchskennwert, die Effizienzklasse und die CO₂-Intensität pro Objekt sichtbar. Die ESG-Modul-Berechnung rechnet beim nächsten Reporting-Lauf mit den aktualisierten Werten; das Stranding-Date wird neu projiziert; der Investor-PDF-Report enthält pro Objekt das Pfaddiagramm und die Quellenangabe „DENA-Ausweis Nr. \${DENA-Code}, ausgestellt am \${Datum} durch \${Aussteller}“.

Über das Portfolio aggregiert ergibt sich aus dem Import eine Heatmap aller Objekte mit ihrem aktuellen Pfadabstand. Objekte, die bereits gestrandet sind, erscheinen rot; Objekte mit Stranding-Date in den nächsten fünf Jahren orange; Objekte, die den Pfad bis nach 2035 halten, grün. Der Verwalter erhält damit aus einem einzigen Datentyp – dem DENA-Ausweis – eine vollständige ESG-Sicht auf den Bestand, ohne dass Zählerstände einzeln nachgepflegt werden müssten. Die Aufgabe „CRREM-Baseline pro Objekt“ reduziert sich auf das systematische Einsammeln der XML-Dateien für alle Liegenschaften.

Compliance-Anker

Mehrere Rechtsnormen verlangen oder ermöglichen die Nutzung von DENA-Energieausweisdaten als Bestandteil regulatorischer Berichterstattung:

- **§ 79 GEG** definiert die Pflicht zur Ausstellung eines Energieausweises bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung und größerer Modernisierung.
- **§§ 80 bis 87 GEG** regeln Inhalt, Aussteller-Qualifikation, Pflichtangaben in Vermarktungsanzeigen, Gültigkeitsdauer (zehn Jahre nach § 80 Absatz 5 GEG) und Modernisierungsempfehlungen.
- **§ 108 GEG** sieht Bußgelder von bis zu 10.000 Euro vor, wenn der Ausweis nicht vorgelegt, nicht ausgehändigt oder mit falschen Pflichtangaben in Vermarktungsanzeigen versehen wird.
- **DIN V 18599** ist das Berechnungsverfahren für den Bedarfsausweis und definiert die methodische Grundlage für die Endenergie- und Primärenergiekennwerte.
- **DIN 4108-6** legt die Wärmeschutz-Berechnungsgrundlagen fest, auf die DIN V 18599 zurückgreift.
- **Richtlinie 2010/31/EU (EPBD)** in der Fassung der Recast-Richtlinie **(EU) 2024/1275** verlangt EU-weit harmonisierte Energieausweise und schreibt für jeden Mitgliedstaat ein Renovierungsschema bis 2050 fest; der DENA-Ausweis ist die deutsche Umsetzung.
- **Verordnung (EU) 2020/852 (EU-Taxonomie)** in Verbindung mit der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 verlangt für die Aktivität „Renovation existierender Gebäude“ eine Reduktion des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 Prozent – die Vorher-Nachher-Werte liefert der jeweilige Energieausweis.
- **DSGVO Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe b und f** ist zu beachten, weil Energieausweise bei Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern Rückschlüsse auf den Energieverbrauch identifizierbarer Bewohner zulassen; die Verarbeitung ist im Regelfall durch Vertragserfüllung und berechtigtes Interesse des Eigentümers gedeckt, sollte aber im Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten dokumentiert sein.

Diese Anker bedeuten in der Summe: Der DENA-Ausweis ist nicht nur Pflichtdokument der Vermarktung, sondern auch die ratifizierte methodische Grundlage für jede gesetzeskonforme Baseline-Berechnung im Gebäudebereich. Wer ihn maschinenlesbar einspielt, verkürzt die Strecke von der Pflicht zur regulatorisch belastbaren Auswertung erheblich.

Grenzen der Version 1

Die erste Produktversion des DENA-Imports ist bewusst fokussiert. Vier Limitierungen sind in der Kommunikation gegenüber Investoren und Wirtschaftsprüfern transparent zu nennen.

Erstens akzeptiert das Modul ausschließlich die DIN-V-konforme XML-Struktur der DENA-Ausweise. Bundeslandspezifische Sonderformate oder XML-Varianten aus älteren Software-Versionen werden nicht automatisch erkannt und müssen über die PDF-Fallback-Route eingespielt werden. Zweitens findet keine automatische Verbrauchskorrektur nach Wetter statt; die Werte des Verbrauchsausweises sind zwar nach VDI 3807 klimabereinigt im Ausweis selbst, aber eine eigenständige Verarbeitung von DWD-Daten zur Jahresnormierung erfolgt im ImmoGenio-Modul nicht. Drittens hat die OCR-Pipeline für PDF-Ausweise eine Trefferquote unter 100 Prozent — komplexe Layouts oder gescannte Drittausweise erfordern manuelle Korrektur. Viertens besteht keine direkte API-Anbindung an die DENA-Aussteller-Datenbank; die Plausibilitätsprüfung gegen die Registriernummer erfolgt anhand des im Ausweis vermerkten DENA-Codes, nicht über einen Live-Abgleich. Eine Erweiterung um eine Aussteller-Datenbank-Verifikation ist nicht im Scope des aktuellen Releases.

Häufig gestellte Fragen

Was passiert, wenn der Energieausweis fehlt?

Ohne gültigen Energieausweis kann das Objekt regulär nicht vermarktet werden — § 87 GEG verlangt die Pflichtangaben in jeder Verkaufs- und Vermietungsanzeige, und § 80 GEG verlangt die Aushändigung an den Käufer oder Mieter. Wer ohne Ausweis vermarktet, riskiert Bußgelder nach § 108 GEG sowie wettbewerbsrechtliche Abmahnungen. Für die ESG-Baseline gilt: Ohne Ausweis und ohne lückenlose Verbrauchsdaten fehlt die methodisch belastbare Grundlage; ein Schätzwert auf Basis der Baualtersklasse ist möglich, sollte aber nur als Übergangslösung dienen, bis ein regulärer Ausweis vorliegt. Eine Übersicht zur grundlegenden Ausweispflicht enthält der Beitrag zum Energieausweis nach GEG mit Bedarfs- und Verbrauchsvariante.

Wie verlässlich ist der Verbrauchsausweis im Vergleich zum Bedarfsausweis?

Der Verbrauchsausweis spiegelt drei Jahre tatsächlichen Verbrauch, klimabereinigt nach VDI 3807. Er ist deutlich preiswerter – typischerweise 80 bis 150 Euro gegenüber 400 bis 800 Euro beim Bedarfsausweis – und bildet das reale Nutzerverhalten ab. Methodisch ist er aber sensitiv gegenüber Wechseln im Nutzerverhalten oder Leerstand: ein Objekt mit teilweise leerstehenden Wohnungen kann einen scheinbar exzellenten Verbrauchswert aufweisen, der nach Vollvermietung wieder ansteigt. Für die CRREM-Baseline akzeptiert ImmoGenio beide Varianten, weist die Quelle im Report aber explizit aus, damit Investoren und Wirtschaftsprüfer die Datenherkunft beurteilen können.

Was passiert bei einer Sanierung – wird ein neuer Ausweis pflichtig?

Nach § 80 Absatz 3 GEG ist nach einer größeren Modernisierung im Sinne des § 48 GEG ein neuer Energieausweis auszustellen, sobald der Eigentümer das Objekt erneut vermarktet. Auch ohne Vermarktungsabsicht ist eine Aktualisierung sinnvoll, weil die alte Effizienzklasse nicht mehr der Realität entspricht. In ImmoGenio wird der neue Ausweis über denselben XML-Import-Weg eingespielt; der alte Datensatz wird automatisch historisch markiert, die ESG-Baseline rechnet mit den neuen Werten weiter.

Wie genau ist die CO₂-Berechnung aus dem Ausweis?

Die im Ausweis ausgewiesenen CO₂-Werte beruhen auf den GEMIS-Emissionsfaktoren des Umweltbundesamtes und sind damit methodisch konsistent mit den Faktoren, die ImmoGenio für die zählerbasierte Baseline verwendet. Abweichungen entstehen primär durch unterschiedliche Faktor-Versionen – ein Ausweis aus 2018 nutzt andere Faktoren als die aktuelle UBA-Tabelle. Für die CRREM-Bewertung wird die Intensität daher im Modul mit den jeweils gültigen Faktoren neu gerechnet, mit Quellenangabe der verwendeten Tabellen-Version.

Lassen sich mehrere Ausweise pro Objekt vorhalten?

Ja. Jeder importierte Ausweis bleibt als historischer Datensatz erhalten, mit Gültigkeitsbereich vom Ausstellungsdatum bis zum Ausstellungsdatum des nachfolgenden Ausweises. Damit ist ein direkter Vergleich der energetischen Entwicklung über Modernisierungszyklen hinweg möglich – vom Ausgangswert aus 2014 zum Wert nach Fassadendämmung 2019 und weiter zum Wert nach Heizungstausch 2024. Der ESG-Report kann diese Entwicklung in einer Zeitreihe darstellen, was insbesondere für die Vorher-Nachher-Argumentation nach EU-Taxonomie relevant ist.

Was kostet ein Energieausweis?

Die Marktpreise variieren je nach Variante und Objekttyp. Ein Verbrauchsausweis für ein Mehrfamilienhaus liegt typischerweise zwischen 80 und 250 Euro, ein Bedarfsausweis zwischen 400 und 800 Euro, in Sonderfällen mit aufwendiger Bauphysik-Aufnahme dar-

über. Die DENA empfiehlt mindestens zwei Vergleichsangebote vor Auftragsvergabe; die Eintragung des Beraters in der Energieeffizienz-Expertenliste ist ein erster Qualitätsindikator. In WEG-Konstellationen werden die Kosten typischerweise nach Miteigentumsanteilen umgelegt — der konkrete Schlüssel ergibt sich aus der Teilungserklärung.

Verwandte Beiträge

- [CRREM Stranding Date: 1,5-°C-Pfad pro Immobilie](#) — die Schwester-Methodik zur CO₂-Baseline
- [GEG 2024 in der Bestandsverwaltung: Sanierungspflichten und Modernisierung](#)

Wo wir stehen

Der DENA-XML-Import ist in der aktuellen Version produktiv und in mehreren institutionellen Mandanten im Einsatz. Pro Objekt werden Endenergiekennwert, Primärenergiekennwert, Effizienzklasse, CO₂-Intensität, Energieträger und Anteil erneuerbarer Energien als strukturierte Felder gespeichert. Der DENA-Code dient als Eindeutigkeitsschlüssel, die Historisierung erlaubt einen direkten Vorher-Nachher-Vergleich über mehrere Ausstellungszyklen. Die OCR-basierte PDF-Fallback-Pipeline ist als Beta-Funktion freigeschaltet, mit manueller Bestätigung der erkannten Werte vor Übernahme in die Stammdaten. Eine direkte Anbindung an die DENA-Aussteller-Datenbank ist nicht im aktuellen Scope; die Plausibilitätsprüfung erfolgt anhand des im Ausweis dokumentierten DENA-Codes. Die nächste Ausbaustufe — XML-Varianten aus Drittsoftware, DWD-Wetterkorrektur, automatisierte Plausibilitätsprüfung — ist in der Roadmap und folgt in einem separaten Release.

Kontakt

Wenn Sie als Verwalter, Eigentümer oder ESG-Verantwortlicher Fragen zum DENA-Import, zur CO₂-Baseline auf Basis von Energieausweisdaten oder zur Verzahnung mit dem CRREM-Stranding-Report haben, sprechen Sie uns an. Wir zeigen Ihnen, wie ImmoGenio die Energieausweisdaten als belastbare Datengrundlage für ESG-Reporting und Vermarktungs-Pflichtangaben gleichermaßen nutzbar macht.

Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.