Die Mappe für Leser von außen

Für Kreditgeber, Schätzer und Ratinganalysten: was die Mappe enthält, und die Bereinigungsmethode auf zwei Seiten, die ein Fremder nachrechnet

Kategorie: Bericht. Bezug im Buch: Abschnitt 4.12 (Tabellen 2, 4 und 5); Norm: Klauseln 4.3, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 9.3 und 10.2 der ISO 50001:2018 mit Änderung 1:2024, in den eigenen Worten des Buches; der größte Teil des Abschnitts hat keine normative Quelle. Rechtsstand: 24. September 2026.

Objekt (gesichertes Gebäude) _____ **Gesellschaft** _____

Berichtsjahre von / bis · Stand _____ **Ausgefüllt von** _____

So nutzen Sie diese Vorlage

1. Das Zertifikat sagt einem Leser von außen, dass Grenze, Basis, Kennzahlen, Datenplan und ein auditiertes Verfahren bestehen; es bescheinigt keine Zahl. Bewertet wird die Leistung: für dieses Objekt, absolut und als Intensität, über Jahre, nachrechenbar bereinigt und gehalten.
2. Teil 3 ist die Bereinigungsmethode für einen Fremden. Wenn jemand in der Finanzabteilung die Zahl des Vorjahres damit nicht nachrechnen kann, ist das Dokument nicht fertig.

Verlangt = von Norm, Rahmen der Zertifizierungsstelle oder Recht verlangt, wie das Buch es nennt. **Methode** = Vorgehen dieses Bandes, keine Anforderung.

1 Was die Mappe enthält

Teil der Mappe · Frage	Grund (nach dem Band)	Verlangt oder Methode	liegt bei
Objektreihe: absoluter Verbrauch je Energieart und Kalenderjahr, dazu die Intensität, nach der das Haus steuert, für dieses Gebäude, mindestens vier Jahre. Gilt die Zahl für dieses Objekt oder für die Gruppe?	Der Kredit ist auf ein Gebäude gesichert; ein Gruppenmittel ist keine Antwort über die Sicherheit. Absolute Werte lassen sich summieren, Verhältnisse nicht.	Verlangt: passende Kennzahlen (6.4); Verbrauchsdaten erheben (6.3, 6.6); kein absoluter Indikator vorgeschrieben. Methode: Objektreihe, vier Jahre.	☐
Beide Grenzen (System und Grundstück), dieselben Jahre, der Unterschied in drei Sätzen und einer Zahl; Verbrauch der Mieter getrennt. Wie viel Verbrauch liegt dazwischen, und wo fehlt ein Unterzähler?	Das System folgt der betrieblichen Kontrolle, Kreditgeber und Schätzer folgen dem Objekt. Ohne Unterzähler ist die nächste Vertragsverlängerung der Moment.	Verlangt: Grenzen nach betrieblicher Kontrolle (4.3). Methode: Grundstücksgrenze, Abgleich, Aufteilung Betreiber und Mieter.	☐
Bereinigungsmethode für Fremde: zwei Seiten (Teil 3). Könnte jemand außerhalb des Hauses die bereinigte Zahl des Vorjahres nachrechnen?	«Auf Anfrage» hieß bisher: niemand fragt. Verlassen kann sich ein Dritter nur auf das, was ein Dritter nachgerechnet hat.	Verlangt: Bereinigung bei wesentlichem Einfluss relevanter Variablen; Änderungen aufgezeichnet (6.5). Methode: die Fassung für Außenstehende.	☐
Messgeräte: Liste mit Kalibrierstand, nach außen adressiert. Wie belegen wir, dass die Zähler stimmen?	Es ist das Erste, wonach ein Verifizierer fragt.	Verlangt: genaue, wiederholbare Daten; Sicherstellung dokumentiert (6.6). Methode: die Liste nach außen.	☐
Die ganze Reihe, drei bis fünf Jahre, schlechte Jahre erklärt, unveränderte Fassungen aufbewahrt; die Zeilen zur Verbesserung (Abschnitt über Krems). Hat die Verbesserung gehalten?	Ein Kreditgeber bewertet Beständigkeit, nicht Erreichtes: sechs Prozent, vier Jahre gehalten, sind mehr wert als neun, zum Teil zurückgegeben.	Verlangt: Nachweis fortlaufender Verbesserung (10.2). Methode: die Reihe und das erklärte schlechte Jahr.	☐
Zielpfad bis zur Fälligkeit, in der Managementbewertung entschieden. Welchen Pfad schlagen wir selbst vor, bevor uns eine Bank einen vorschlägt?	Ein angenommenes Ziel ist eine im Voraus vereinbarte Neubepreisung; der Vorschlag der Bank stammte aus einem Marktdurchschnitt.	Nicht verlangt: Zielpfad und Offenlegung gegenüber Dritten (10.2). Verlangt: Managementbewertung entscheidet über Verbesserung (9.3). Der Pfad: Methode.	☐
Gebäudedokument zur Gegenprobe (CH: GEAK; DE, AT: Energieausweis). Bestätigt oder widerlegt unsere Reihe das Dokument?	Banken und Schätzer lesen selten das Zertifikat, fast immer ein Gebäudedokument. Rechtsstand: 24. September 2026, Grundzüge.	Recht der drei Länder, keine Rechtsberatung. Methode: die Gegenüberstellung.	☐

2 Der Kreditvertrag: drei Punkte vor der Unterschrift

Bei jedem Kredit mit Leistungspflicht, im Anhang der Begriffsbestimmungen. Die Energienorm hat keinen Abschnitt, der den Kreditvertrag auffängt; jemand muss ihn von Hand ins System tragen.

Punkt	Grund (nach dem Band)	Eintrag des Hauses
☐ Die Grenze, auf der gemessen wird	Auf Flächen, die der Betreiber nicht betreten kann, bricht ein Mieter die Pflicht.	
☐ Die Bereinigungsmethode steht im Vertrag, nicht als Verweis	Ohne Bereinigung im Vertrag kann ein kalter Winter die Pflicht brechen.	
☐ Ein Berichtsdatum, zu dem die Daten vollständig sind	Wer die Messung versteht, ist meist nicht im Raum, wenn der Anhang festgelegt wird.	
☐ Die Pflicht steht in Zielen, Managementbewertung und Auditprogramm	Eine Leistungspflicht im Vertrag ist eine Anforderung des Systems. Verlangt: rechtliche und andere Anforderungen bestimmen, Einhaltung bewerten; Managementbewertung (9.3). Die Punkte: Methode.	

3 Die Bereinigungsmethode für einen Fremden

Verlangt (6.5): Bereinigung, wo relevante Variablen die Leistung wesentlich beeinflussen; Änderungen an Kennzahlen und Basis werden aufgezeichnet. Methode dieses Bandes: zwei Seiten für einen Leser, der Sie nie getroffen hat, mit Variablen, Anpassungszeitraum, Quellen, Form der Bereinigung und einem gerechneten Jahr. Grund: Jahre und Gebäude fair vergleichen; die bereinigte Zahl wird für Außenstehende nachrechenbar.

Bereinigte Größe _____ **Anpassungszeitraum** _____

Gebäude · Jahre _____ **Fassung vom** _____

Relevante Variable	Wie sie den Verbrauch bewegt	Quelle der Daten	Zeitraum der Anpassung

Form der Bereinigung: wie aus dem Rohverbrauch der bereinigte Wert wird (Gleichung, Koeffizienten und woher sie stammen)

Ein gerechnetes Jahr: das Jahr, das ein Fremder nachrechnet, Schritt für Schritt, mit sichtbarer Wirkung der Bereinigung

Jahr		**Quelle**	
Unbereinigter Verbrauch (je Energieart)		**Wert der Variablen im Jahr · im Bezugszeitraum**	
Anpassung je Variable		**Bereinigter Verbrauch**	
Wirkung der Bereinigung (Betrag · Prozent)		**Nachgerechnet am · von**	

☐ Jemand in der Finanzabteilung hat die Zahl des Vorjahres mit dieser Methode nachgerechnet; das Ergebnis stimmt überein.

☐ Jede Änderung an Methode, Kennzahlen und Basis ist aufgezeichnet, und die alten Fassungen sind unverändert aufbewahrt.

Was diese Vorlage nicht ist

Diese Vorlage ersetzt weder die Norm noch eine Rechts-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung, weder die Verifizierung einer gemeldeten Zahl (sie ist getrennt von der Zertifizierung des Systems) noch das Urteil einer Zertifizierungsstelle, einer Bank oder eines Schätzers. Ein ausgefülltes Blatt ist kein Nachweis, dass eine Zahl stimmt. Mappe und Methodenseiten sind Anordnung dieses Buches, keine Anforderung; was Kreditgeber und Schätzer verlangen, ändert sich je nach Institut, Markt und Jahr.