

Was kann und soll ein Energieausweis für Wohngebäude leisten? Ergebnisse eines Praxistests

1 Hintergrund

Mit der Umsetzung des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) vom 08. September 2005 wird unter anderem ein Energieausweis für bestehende Wohngebäude eingeführt, der bei Verkauf oder bei Vermietung zu erstellen ist. Dessen konkrete Ausgestaltung im Rahmen einer Energieeinsparverordnung wird in Kürze erwartet. Der Energieausweis soll der Information von potentiellen Käufern oder Mietern dienen, um ihnen einen Vergleich und eine Beurteilung der Gesamtenergieeffizienz des jeweiligen Gebäudes zu ermöglichen. Ziel der zugrunde liegenden EU-Richtlinie 2002/91/EG ist es, die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu unterstützen.

Die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ist auch für Eigentümer und Vermieter von großer Bedeutung. Energiepreissteigerungen führen stets zu erheblichen Erhöhungen der Betriebskosten für Raumwärme und Warmwasser. Dies betrifft nicht nur die Mieter durch Nachzahlungen für warme Betriebskosten und steigende Vorauszahlungen, sondern auch die Wohnungsunternehmen und Privatvermieter. Sie haben viel in die Modernisierung ihrer Bestände investiert, was zu sinkenden warmen Betriebskosten führte und die Vermietungsattraktivität gesteigert hat. Jetzt werden diese Vorteile von steigenden Energiekosten wieder aufgeessen. Die höhere finanzielle Belastung für die Mieter führt in den Wohnungsunternehmen zu steigenden Erlösausfällen bei Betriebskostenzahlungen, aber auch bei Mieten. Da die Wohnungsunternehmen die gestiegenen Energiekosten teilweise vorfinanzieren, steigen die wirtschaftlichen Belastungen auch aufgrund sinkender Liquidität. Sollten durch die steigenden Heizkosten mehr Mieter versuchen, durch ihr Verhalten Energie zu sparen, können Räume zuwenig beheizt und gelüftet werden, wodurch die Gefahr bautechnischer Schäden ansteigt.

Trotz der zunehmenden Bedeutung des Energieverbrauchs muss die Einführung neuer Instrumente mit Augenmaß erfolgen, d.h. auch in ihren Auswirkungen außerhalb der reinen Energieeinsparung betrachtet werden. Dies trifft auch auf den Energieausweis zu, da er als reines Informationsinstrument selbst keine Energie einsparen kann, weswegen Aufwand und Nutzen sehr genau abzuwägen sind. Zu diesem Zweck wurde in den Jahren 2003 und 2004 ein umfangreicher Feldversuch der Deutschen Energieagentur (dena) durchgeführt und evaluiert. Insgesamt wurden 3.925 Energieausweise (für 1.384 EFH und 2.517 MFH) für 1.138 Eigentümer erstellt. An einer Eigentümerbefragung nahmen 582 Eigentümer (51%) teil, davon waren drei Viertel Eigentümer von EFH und ein Viertel Eigentümer von MFH.

Die umfassende Bewertung dieses Feldversuches erfolgte mit dem Schlussbericht der Evaluation durch die Fraunhofer Institute für System- und Innovationsforschung (ISI) sowie für Bauphysik (IBP) und das Ökoinstitut e.V. Auszüge aus der Evaluation wurden durch die dena ab März 2005 vorgestellt und intensiv in der Öffentlichkeit kommuniziert. Der ausführliche Bericht wurde am 15. September 2005 vorgelegt, den Verbänden der Wohnungswirtschaft aber erst nach mehrfachem Nachfragen am 30. Dezember 2005 zugänglich gemacht.

2 Einleitung

Die Evaluation des dena-Feldversuches zum Energieausweis sollte unter anderem die Praxistauglichkeit der Berechnungsverfahren und deren Randbedingungen untersuchen. Dabei sollten Erkenntnisse über die Handhabbarkeit der Verfahren und die Genauigkeit der unterschiedlichen Datenerfassungen und Berechnungsverfahren gewonnen werden. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft weist der Feldversuch in diesem Bereich **zwei** wesentliche Lücken auf:

1. Es fehlt im Feldversuch der dena eine Analyse der Methode „verbrauchsbasierter Energieausweis“, um dessen Akzeptanz, die Randbedingungen und die Grenzen seiner Einsatzmöglichkeiten zu untersuchen. Diese Analyse wurde durch die Wohnungswirtschaft nachgeholt. Die Ergebnisse finden sich in der GdW-Information „Konzept für die Einführung von Energieausweisen im Gebäudebestand – Vorschlag für einen verbrauchsbasierten Energieausweis“ vom 26. April 2005. Darüber hinaus entstand unter Mitwirkung der Wohnungswirtschaft im Auftrag der GASAG ein Verfahrensvorschlag für einen verbrauchsbasierten Energieausweis für Objekte mit Gasetagenheizungen.

Im Feldversuch der dena wurde lediglich der Energieverbrauch der Gebäude erhoben und dem Endenergiebedarf vergleichend gegenüber gestellt. Dabei zeigen sich durchaus erhebliche Abweichungen zwischen Energiebedarf und Energieverbrauch. Diese sind jedoch nicht allein dem Energieverbrauch anzulasten. Weiter fand für den Feldversuch keine einheitliche Methodik zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten Anwendung. Es ist auch nicht klar, inwieweit und welche Gradtagsbereinigungen für den Verbrauch stattgefunden haben, um die Vergleichbarkeit zum Bedarf herzustellen. Insofern sind die Abweichungen nicht bewertbar. Entsprechend dem Evaluationsbericht wiesen ca. 30% der Daten zum Energieverbrauch Mängel auf, die vor allem in fehlenden Angaben, unklaren oder falschen Einheiten und unplausiblen Werten bestanden. Bei Verwendung vorliegender Heizkostenabrechnungen lassen sich diese Mängel vermeiden. Im Einzelfall kann die Erstellung eines Energieausweises auch Unplausibilitäten in einer Heizkostenabrechnung aufzeigen. In diesem Fall wäre die Abrechnung zu korrigieren, da diese rechtliche Wirkung hat.

2. Im Feldversuch der dena wurde versäumt, die Zielgenauigkeit bedarfsbasierter Energieausweise bei Erstellung durch mehrere - voneinander unabhängige - Fachleute zu untersuchen. Im Evaluationsbericht findet sich der Vergleich von Kurz- und Langverfahren (die beiden Verfahren unterscheiden sich durch die Tiefe der Datenaufnahme) für 7 Objekte durch den Bremer Energiekonsens. Dabei erfolgte die Erstellung im Kurz- und Langverfahren jeweils durch den gleichen Aussteller. Für ein weiteres Objekt wurde durch das IBP die Erstellung im Kurz- und Langverfahren durch zwei unterschiedliche Aussteller untersucht. Die Unterschiede im Primärenergiebedarf betrugen für die 7 Objekte aus Bremen bis zu 38%. Für das Objekt des IBP betrug der Unterschied im Primärenergiebedarf 9%. Der Evaluationsbericht betont, dass eine völlig getrennte Ermittlung der Daten schon bei Flächen- und Volumenermittlung erfahrungsgemäß zu Abweichungen führen wird.

Da vor diesem Hintergrund auch untersucht werden muss, welche Abweichungen bei der Ermittlung der anderen Eingangsdaten – wie Wärmedurchgangskoeffizienten der Gebäudehülle und Anlagenaufwandszahl – entstehen können, wurden durch den BfW, GdW und Haus & Grund Deutschland eigene Erhebungen durchgeführt.

3 Methodik des Praxistestes zum bedarfswertbasierten Energieausweis

Im vorliegenden Praxistest der Spitzenverbände der Immobileinwirtschaft wurde für zwei Wohngebäude - ein Mehrfamilienhaus und ein Einfamilienhaus - jeweils unabhängig voneinander mehrere Energiebedarfsausweise mit dem im Feldversuch der dena verwendeten Verfahren erstellt (siehe Bild 1 und 2).



Bild 1: Einfamilienhaus des Praxistests



Bild 2: Mehrfamilienhaus des Praxistests

Beauftragt wurden Fachleute, die bei der dena als Energieausweisaussteller gelistet sind. Den Erstellern wurde vorgegeben, ob der Ausweis nach Kurz- oder Langverfahren erstellt werden sollte. Beide Verfahren unterscheiden sich dadurch, dass beim Kurzverfahren Vereinfachungen bei der Datenaufnahme getroffen werden können.

	Mehrfamilienhaus	Einfamilienhaus
<i>Wohneinheiten</i>	8	1
<i>Wohnfläche</i>	534 m ²	125 m ²
<i>Baujahr Gebäude</i>	Ca. 1900	1971
<i>Baujahr Heizungsanlage</i>	2004	2003
<i>Energieträger</i>	Erdgas	Erdgas
<i>Warmwasserbereitung</i>	zentral	zentral
<i>Erstellte Ausweise</i>	7 (drei kurz, vier lang)	3 (drei lang)
<i>Qualifikation der Aussteller</i>	Zwei geprüfte Gebäudeenergieberater im Handwerk	
	Zwei Ausstellungsberechtigte §13EnEV	Ein Vor-Ort-Berater
	Zwei Bauvorlageberechtigte	Ein Ausstellungsberechtigter §13EnEV
	(Ein Ersteller erstellte zwei Ausweise, kurz und lang)	Ein Bauvorlageberechtigter

Alle Aussteller erhielten zeichnerische Unterlagen zum Gebäude und führten eine Begehung im Beisein eines fachkundigen technischen Vertreters des Eigentümers durch. Zum Einsatz kam je zwei Mal die Software von Hottgenroth, Enno-EnEV und EID und je ein Mal ROWA-Soft, Antares und Dämmwerk. Der Heizwärmebedarf wurde immer mit der Monatsbilanz nach DIN 4108-6 berechnet, die Anlagenverluste mit einer Ausnahme nach dem detaillierten Verfahren der Anlage 6 zum Pflichtenheft der dena. In einem Fall (beim Einfamilienhaus) wurden die Anlagenverluste nach Tabellenverfahren, DIN 4701-10, ermittelt. Analyseziele des Praxistestes waren die vermuteten Unterschiede bei der Ermittlung des Primärenergiebedarfskennwertes, der absoluten Werte für Primärenergie und Heizwärmebedarf, der Anlagenaufwandszahl sowie die Gebäudenutzfläche $A_{n,}$ die sich aus dem ermittelten Gebäudevolumen ergibt. Weiter wurden die Modernisierungstipps (Hinweise zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz) betrachtet.

4 Ergebnisse des Praxistests

Bezüglich des Formulars des Energieausweises fiel auf, dass die Daten unsystematisch dargestellt sind, was die Auswertung erschwerte. Auf dem Deckblatt ist der Primärenergiekennwert, bezogen auf die Gebäudenutzfläche, angegeben, dazu die Wohnfläche. Auf Seite 2 ist erneut der Primärenergiekennwert, bezogen auf die Gebäudenutzfläche, angegeben, dazu der Endenergiebedarf, bezogen auf die Wohnfläche. Die Gebäudenutzfläche selbst und weitere Kennwerte sind auf Seite 7 angegeben.

Leider lassen sich allein auf Basis des Energieausweises keine weiteren Auswertungen durchführen, da keine Eingangsdaten enthalten oder beizulegen sind. Im Zweifelsfall gehen diese wichtigen Daten (Wärmedurchgangskoeffizienten, Flächen, Beschreibung der Anlagentechnik) dem Eigentümer verloren.

Im vorliegenden Praxistest wurden für vier der Ausweise für das MFH (drei im Langverfahren, einer im Kurzverfahren) und einen Ausweis für das EFH die durch den Aussteller ermittelten Daten zur Hüllfläche und den Wärmedurchgangskoeffizienten beigelegt. Ermittelte Daten zur Anlagentechnik lagen nur drei Energieausweisen bei.

4.1 Mehrfamilienhaus

Für das Mehrfamilienhaus (MFH) wird ein Primärenergiebedarfskennwert **zwischen 132 und 212 kWh/m²a** ausgewiesen, das sind **60% Unterschied** vom größten zum kleinsten Wert (s. Abb. 1).

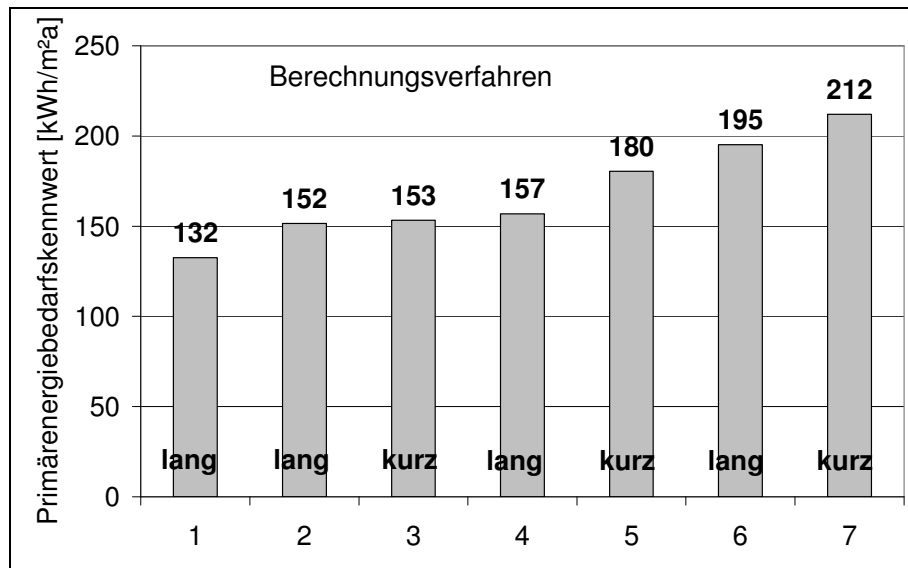


Abb. 1 In den Energieausweisen dokumentierte Primärenergiebedarfskennwerte (MFH)

Der Primärenergiebedarfskennwert ist beim dena-Energieausweis der Vergleichswert, für den der absolute Bedarf auf die Gebäudenutzfläche bezogen wird. Bei der unterschiedlichen Einschätzung des Primärenergiebedarfskennwertes ist daher auch zu beachten, wie unterschiedlich der absolute Bedarf und die Gebäudenutzfläche A_N ermittelt wurden.

Beim absoluten Primärenergiebedarf beträgt der Unterschied zwischen größtem und kleinstem Wert ca. 50% (113 MWh bis 171 MWh). Die Unterschiede bei der Gebäudenutzfläche betragen 44% (629 .. 906 m²) (siehe Abb. 2). Die Gebäudenutzfläche A_N ergibt sich aus dem unterschiedlich ermittelten beheizten Bruttovolumen V_e des Gebäudes (1.965 .. 2.831 m³) über die Beziehung $A_N = 0,32 \cdot V_e$. Als Bezugsfläche hat die Gebäudenutzfläche für die Einordnung des Kennwertes wesentliche Bedeutung.

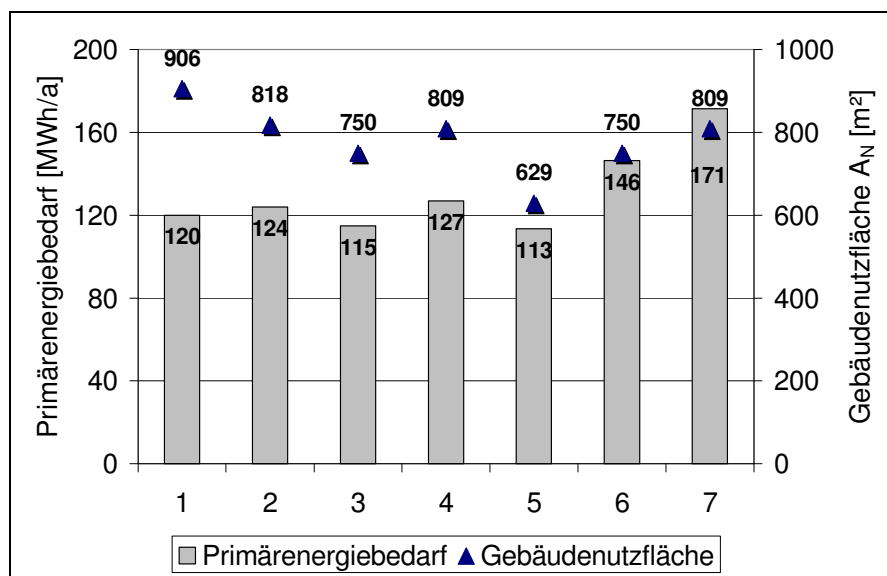


Abb. 2 In den Energieausweisen dokumentierte Werte für den Primärenergiebedarf und die Gebäudenutzfläche (MFH)

Die Unterschiede im Primärenergiebedarf beruhen auf sehr unterschiedlichen Bewertungen der Gebäudehülle und der Anlagentechnik (siehe folgende Abbildungen, im rechten Bereich ist jeweils der Primärenergiekennwert in kWh/m²a angegeben).

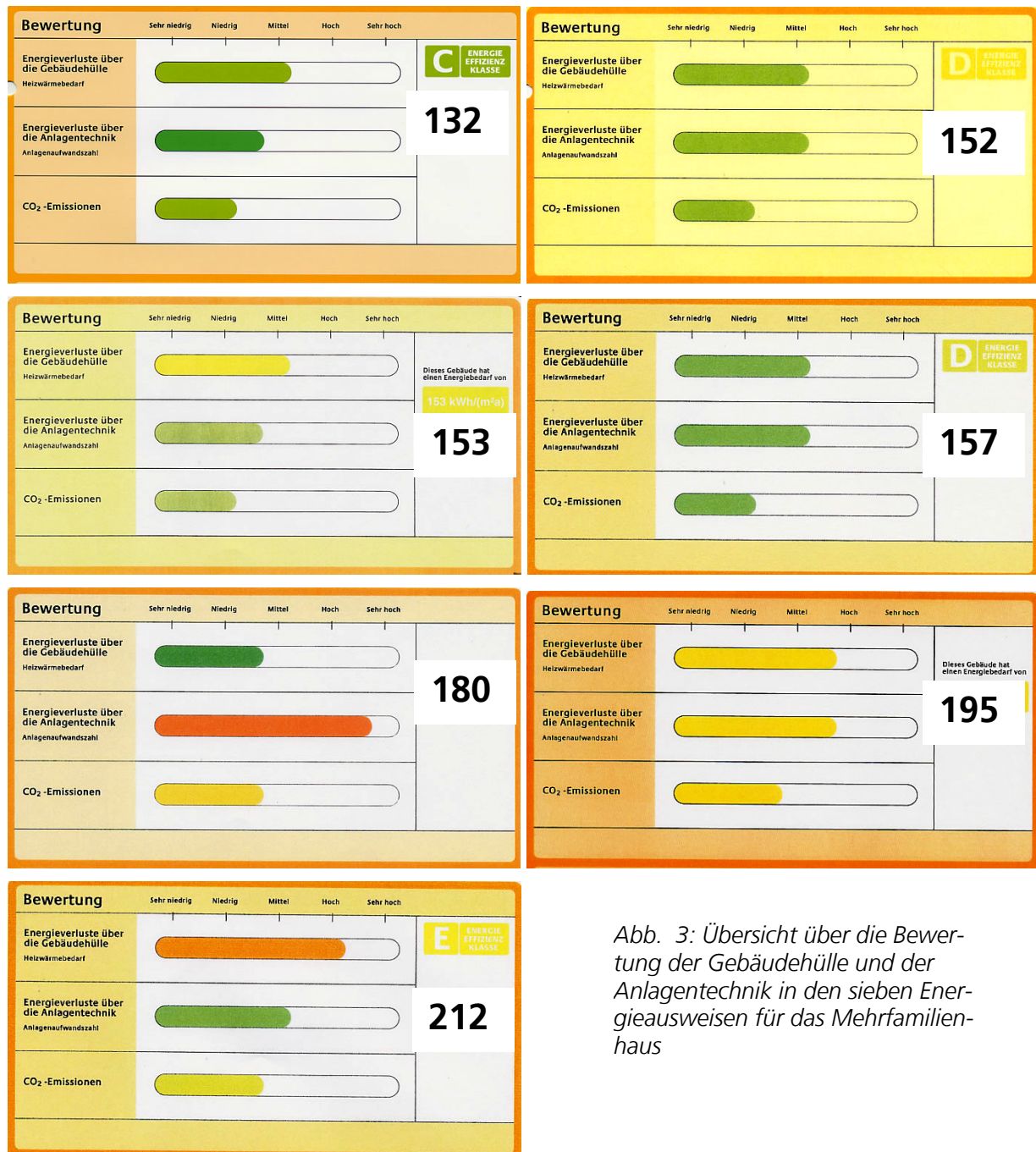


Abb. 3: Übersicht über die Bewertung der Gebäudehülle und der Anlagentechnik in den sieben Energieausweisen für das Mehrfamilienhaus

Die farbigen Balken zeigen die deutlich voneinander abweichenden Bewertungen der Energieverluste über die Gebäudehülle und die Anlagentechnik sowie die unterschiedlich bewerteten CO₂-Emissionen. Die unterschiedliche Einschätzung von Gebäude und Anlagentechnik findet sich aber auch dann, wenn etwa ein gleicher Primärenergiebedarf ausgewiesen wird:

Nr.	Primärenergiebedarf in kWh/m²a	Primärenergiebedarf in kWh	Nutzfläche in m²	Heizwärmebedarf in kWh	Anlagenaufwandszahl
2	152	123.948	818	69.414	1,56
3	153	114.929	750	72.421	1,4
3 zu 2	+1%	-7%	-8%	+4%	-10%

Die Unterschiede beim Heizwärmebedarf liegen bei 137% (zwischen 47 und 111 MWh/a) und bei der Anlagenaufwandszahl bei 50% (zwischen 1,39 und 2,08) (siehe Abb. 4).

Bei der unterschiedlichen Einschätzung des Heizwärmebedarfskennwertes (Unterschiede 85%, 74 bis 137 kWh/m²a) ist zu beachten, dass auch unterschiedliche Nutzflächen A_N ein gehen.

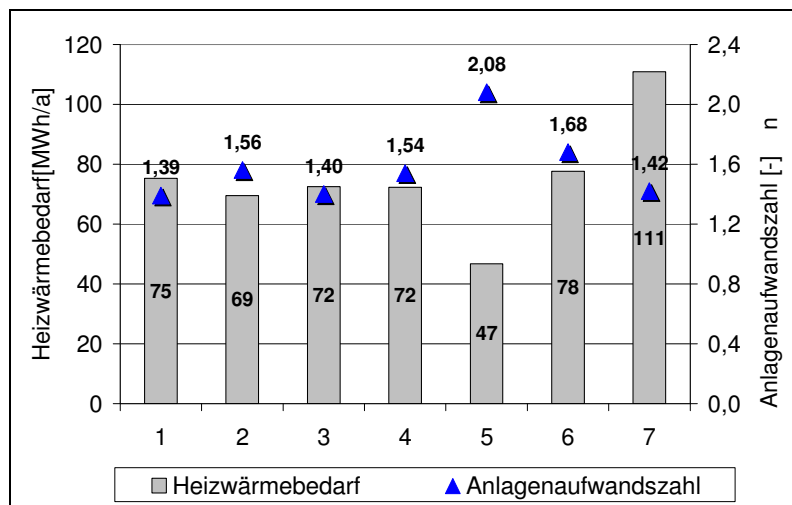


Abb. 4 In den Energieausweisen dokumentierte Werte für den Heizwärmebedarf und die Anlagenaufwandszahl (MFH)

Ursache für den unterschiedlich bewerteten Heizwärmebedarf sind vor allem Unterschiede in der Bewertung der Bauteile der Hülle. Der ermittelte spezifische Transmissionswärmeverlust liegt zwischen 0,68 und 1,2 W/m²K (76% Abweichung). Soweit ersichtlich, ist durchgängig mit einem Wärmebrückenzuschlag von 0,1 W/m²K gerechnet worden.

Die Außenwand wurde teilweise sehr ausführlich mit Verjüngungen je Geschoss erfasst (U zwischen 0,39 und 0,52 W/m²K), teilweise nur als ein Wert (0,45 W/m²K, 0,48 W/m²K, 1,0 W/m²K). Bei der unterschiedlichen Bewertung der Außenwände spielt u.a. die Einschätzung der Wärmeleitfähigkeit der Ziegel eine Rolle (0,58 bis 0,70 W/(mK)).

Eine Berechnung berücksichtigt Wärmeverluste von Wandflächen an unbeheizte Räume, ein Aussteller nimmt das Treppenhaus aus der beheizten Hülle heraus.

Die Unterschiede in der energetischen Bewertung sind besonders groß bei der Bewertung der Kellerdecke (0,50 bis 1,07 W/m²K) und der obersten Geschossdecke (0,24 bis 0,95 W/m²K).

Die Flächenermittlung, soweit ersichtlich (aus 4 der sieben Ausweise) weist verhältnismäßig geringe Unterschiede auf (1128 m² bis 1353 m², 20% Unterschied)

Eventuelle Einflüsse durch Verwendung unterschiedlicher Software konnten nicht untersucht werden. Es waren jedoch alle Programme auch für den Feldversuch der dena zugelassen.

4.2 Einfamilienhaus

Die Ergebnisse für das Einfamilienhaus (EFH) bestätigen den Befund des MFH. Die Unterschiede im ermittelten Primärenergiebedarfskennwert betragen **54%** (166 bis 256 kWh/m²a).

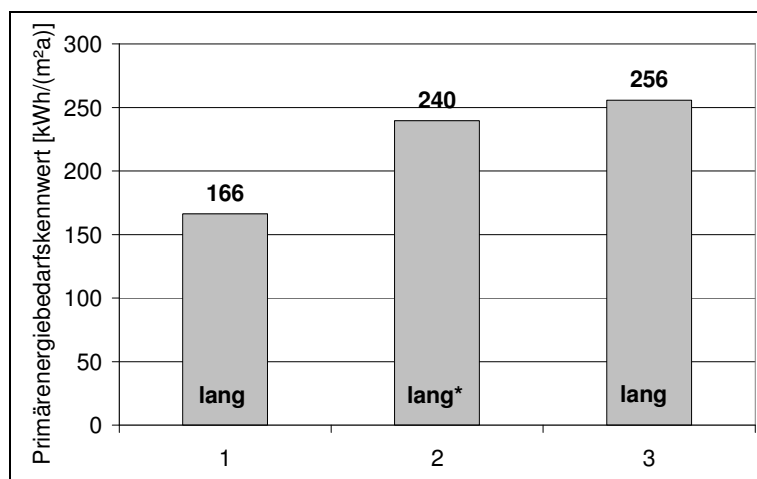


Abb. 5 In den Energieausweisen dokumentierte Primärenergiebedarfskennwerte (EFH)

Auch beim Einfamilienhaus wurden sehr verschiedene Gebäudenutzflächen in den Energieausweisen verwendet.

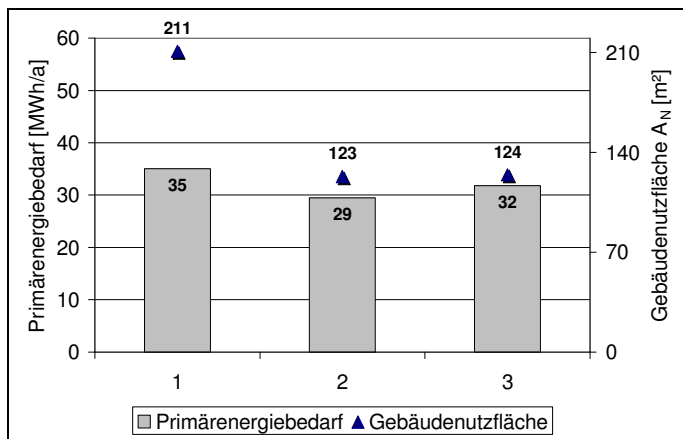


Abb. 6 In den Energieausweisen dokumentierte Werte für den Primärenergiebedarf und die Gebäudenutzfläche (EFH)

Die farbigen Balken zeigen auch beim Einfamilienhaus die voneinander abweichenden Bewertungen der Energieverluste über die Gebäudehülle und die Anlagentechnik sowie die unterschiedlich bewerteten CO₂-Emissionen.

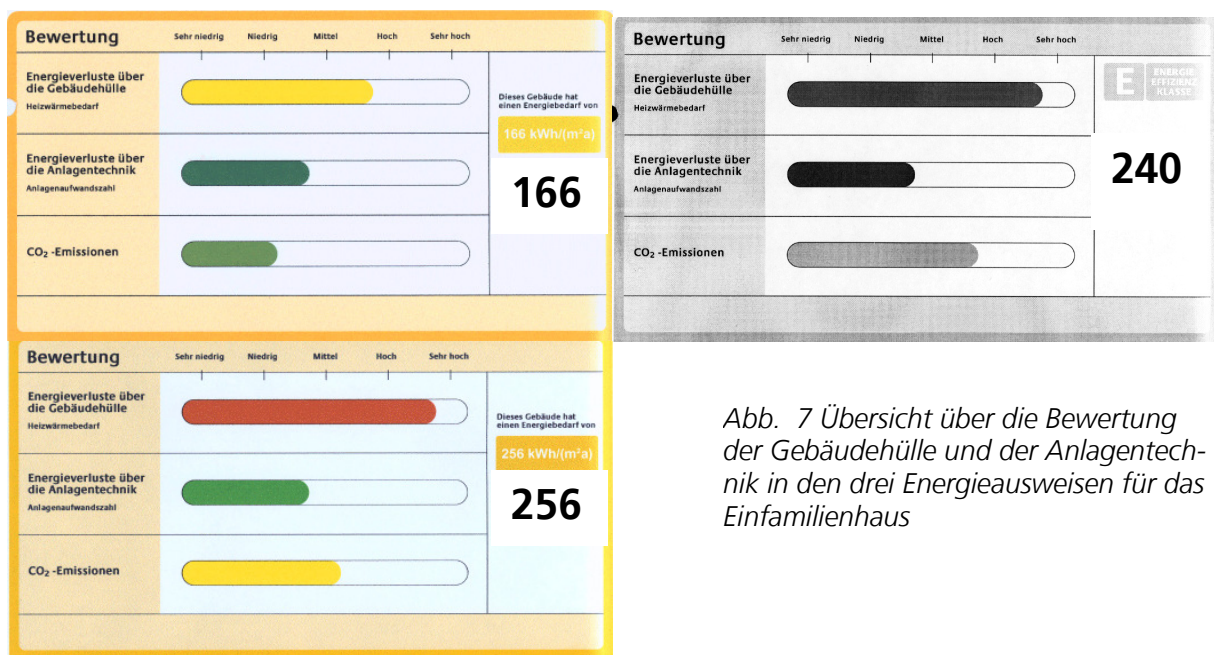


Abb. 7 Übersicht über die Bewertung der Gebäudehülle und der Anlagentechnik in den drei Energieausweisen für das Einfamilienhaus

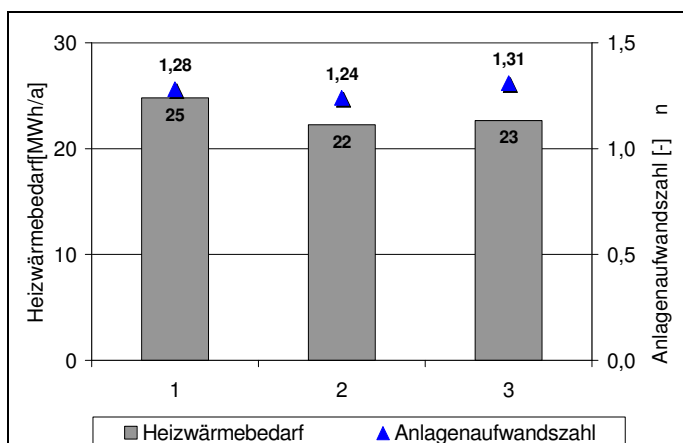


Abb. 8 In den Energieausweisen dokumentierte Werte für den Heizwärmebedarf und die Anlagenaufwandszahl (EFH)

4.3 Modernisierungstipps

Die Frage nach kostengünstigen Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz (sog. Modernisierungstipps im dena-Energieausweis), die gem. Energieeinsparungsgesetz den Energieausweisen beigefügt werden sollen, kann aus den Energieausweisen nicht beantwortet werden. Maßnahmen werden sehr unterschiedlich vorgeschlagen, insbesondere auch hinsichtlich der Dämmdicken.

Für das MFH werden von den Ausstellern überwiegend die Dämmung der obersten und untersten Geschossdecken empfohlen. Empfohlene Dämmdicken schwanken zwischen 5 und 10 cm (Kellerdecke) und 12 und 30 cm (oberste Decke bzw. Dach). Die dadurch erzielbare Primär-Einsparung schwankt zwischen 4 und 40 kWh/m²a.

Je einmal wird die Abdichtung von Türen zum Keller, die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs, der Ersatz der Thermostatventile durch elektronische Regelung, der Ersatz der Thermostatventile durch Ventile mit verbessertem Regelverhalten, der Austausch der Fenster und der Einsatz einer Solaranlage zur Warmwasserbereitung empfohlen.

Bedenklich stimmen folgende Empfehlungen, weil sie **unwirtschaftlich** erscheinen:

In einem Fall wird die zusätzliche Dämmung der bereits mit 6 cm gedämmten Fassade mit weiteren 6 cm empfohlen und dafür eine Primär- Energieeinsparung von 17 kWh/m²a ausgewiesen.

In einem Energieausweis wurde das Treppenhaus rechnerisch nicht in die beheizte Hülle eingeschlossen. Als Energiesparmaßnahme wird hier die Beheizung des Treppenhauses vorgeschlagen, die Primärenergieeinsparung ist mit 14 kWh/m²a angegeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Einsparung zwar in den spezifischen Werten sichtbar ist, absolut jedoch ein Mehrverbrauch an Energie entsteht.

Auch für das EFH wird zur Verbesserung der Energieeffizienz eine Außenwanddämmung mit 6 cm Dämmstoff vorgeschlagen, was in Kombination mit einer Fenstererneuerung zu einer Primärenergieeinsparung von 31 kWh/m²a führen soll (bestehende Außenwand: $U = 0,57 \text{ W/m}^2\text{K}$).

Alle drei Energieausweise empfehlen für das EFH entweder den Austausch der Fenster oder den Einbau einer Lippendichtung in die vorhandenen Fenster sowie die Dämmung der obersten, einmal auch der untersten Geschossdecke. Allerdings wird die Dämmung der obersten Decke (angegeben mit $U = 0,91 \text{ W/m}^2\text{K}$) mit 6 cm (gerade Einhaltung EnEV) bzw. 10 cm vorgeschlagen. Hier wäre zumindest nachzufragen, ob es nicht sinnvoll ist, gleich eine dickere Dämmung einzubringen.

Eine solare Warmwasserbereitung mit Heizungsunterstützung wird für das EFH einmal vorgeschlagen.

Hinweise zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz, die allgemein sinnvolle Maßnahmen bei Vorliegen bestimmter Ist-Zustände beschreiben, können aus Sicht der Wohnungswirtschaft Informationen in ähnlicher Qualität geben..

4.4 Kosten

Die Kosten für die Erstellung der Energieausweise (brutto) lagen für das MFH zwischen 240 € und 1.070 €, davon bei

- 240 €, 310 € und 400 € für das Kurzverfahren und
- 550 €, 700 € und 1.070 € für das Langverfahren.

Für das Einfamilienhaus entstanden Kosten von 232 €, 406 € und 414 €.

Der Evaluierungsbericht zum Feldversuch der dena benennt folgende Bandbreiten für die Kosten der Energieausweise:

- EFH 100 € bis 300 € und
- MFH 200 € bis 500 €.

71% der Aussteller im dena-Feldversuch gaben an, mit dem aktuellen Preis keine Deckung ihrer Kosten zu erhalten. Diese Aussage wird mit dem vorliegenden Praxistest bestätigt, insbesondere für das Langverfahren beim MFH. Hier lagen alle Kosten über 500 €.

5 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Die Energieeinsparverordnung, die in diesem Jahr novelliert wird, wird auch für den Gebäudebestand Energieausweise vorschreiben, die bei Verkauf oder bei Vermietung zu erstellen sind. Die Wohnungswirtschaft weist bereits seit 2 Jahren darauf hin, dass dieser Energieausweis praxisgerecht und einfach sein muss.

Ein Feldversuch zum Energieausweis im Auftrag der Bundesregierung wurde von der Deutschen Energieagentur GmbH (dena) in den Jahren 2003 und 2004 durchgeführt. Wohnungsunternehmen und Vermieter von Mehrfamilienhäusern unterstützten den Feldversuch und ließen Energieausweise erstellen. Die Ergebnisse ließen erkennen, dass der Feldversuch der dena wesentliche Lücken aufweist. Deshalb haben Verbände der Wohnungswirtschaft ein eigenes Verfahren für verbrauchsbasierte Energieausweise entwickelt, das im Dezember 2004 der Öffentlichkeit präsentiert wurde. In den letzten Monaten wurden mit dem vorliegenden Praxistest zum bedarfsbasierten Energieausweis Untersuchungsschritte nachgeholt, die die dena nicht durchführte.

Sechs von der Dena gelistete Aussteller haben unabhängig voneinander sieben Energieausweise für ein Mehrfamilienhaus und drei weitere Aussteller drei Energieausweise für ein Einfamilienhaus ausgestellt. Für alle betrachteten Bewertungsebenen (Primärenergiebedarf, Heizwärmebedarf, Anlagenaufwandszahl, Bezugsfläche) bestehen erhebliche Abweichungen bei der mehrfachen unabhängigen Erstellung des Energiebedarfsausweises für ein und dasselbe Gebäude. Für die Untersuchung wurde das im dena-Feldversuch zum Energieausweis eingesetzte Rechenverfahren verwendet. Folgende Unterschiede traten auf:

	Mehrfamilienhaus	Einfamilienhaus
<i>Anzahl erstellter Energieausweise</i>	7	3
<i>Primärenergiebedarfskennwert</i>	60%	54%
<i>Anlagenaufwandszahl</i>	50%	6%
<i>Bezugsfläche</i>	44%	71%

Die unterschiedlichen Ergebnisse sind im Wesentlichen auf die unterschiedlichen Eingangsdaten, d.h. die unterschiedliche Bewertung des Gebäudes und seiner Anlagentechnik bzw. des beheizten Volumens durch die Energieausweisersteller, zurückzuführen.

Mit den Ergebnissen werden die praktischen Grenzen des Einsatzes von Energiebedarfsausweisen deutlich gemacht. Damit sollen jedoch keinesfalls Energiebedarfsberechnungen an sich diskreditiert werden. Bei einer ausführlichen Energieberatung durch erfahrene Energieberater und mit der entsprechenden Zeit (und damit den Kosten) zur Begutachtung des Gebäudes sind derartig große Unterschiede – wie im Praxistest aufgetreten – eher nicht zu erwarten. Diese Qualität kann der gesetzlich vorgeschriebene Energieausweis jedoch aus zwei Gründen nicht leisten,

- als Breiteninstrument auch für Gebäude, in die in absehbarer Zeit nicht investiert wird, muss er einfach und kostengünstig (und damit im Aufwand begrenzt) bleiben
- es ist eine große Anzahl von Ausstellern notwendig.

Gleichzeitig muss der Energieausweis in seiner möglichen Wirkung richtig bewertet werden. Der gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweis kann lediglich die Funktion einer reinen Erstinformation erfüllen. Diese kann – sowohl beim Bedarf als auch beim Verbrauch – Schwankungsbreiten haben. Die Stärken und Schwächen der beiden Verfahren – bedarfsbasierter Energieausweis und verbrauchsbasierter Energieausweis – müssen gerade unter Berücksichtigung des Aufwands zur Datenerfassung, der Interpretationsspielräume und evtl. anstehender Investitionen deutlicher gemacht werden, damit der Auftraggeber in der Lage ist, das passende Verfahren auszuwählen.

Die Kosten der im Praxistest ausgestellten Energieausweise bestätigen die Aussage im Evaluierungsbericht des dena-Feldversuches, dass die dort erstellten Energieausweise im Wesentlichen nicht kostendeckend waren.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen und subjektiv geprägten Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Energiebedarfsausweis (unwirtschaftliche Empfehlungen eingeschlossen) ist eine höhere Qualität gegenüber einer allgemeinen Information über wirtschaftliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz nicht ersichtlich.

Das bedarfsbasierte Verfahren wurde bisher der Öffentlichkeit als objektive Methode vorgestellt. Soweit es das eigentliche Rechenverfahren betrifft, ist dies unstrittig. Die Datenaufnahme unterliegt aber einer subjektiven Bewertung, was sich im Ergebnis der Bedarfsberechnung spiegelt. Bei Betonung der Objektivität entsteht so eine Scheingenauigkeit in der energetischen Bewertung von Gebäuden.

Ein Energieausweis kann und soll nicht mehr und nicht weniger, als das Thema Energieverbrauch und -effizienz in das Bewusstsein sowohl potentieller Käufer und Mieter als auch der Eigentümer zu rücken und bei Bedarf einen Anstoß zu geben, genauere Untersuchungen durchzuführen. Der Energieausweis ersetzt keine Energieberatung und schafft keinen verbesserten Verbraucherschutz. Dies auch insofern nicht, als dass ein Energieausweis in Mehrfamilienhäusern keine Aussage zum konkreten Energieverbrauch einer bestimmten Wohnung geben kann.

Es kann auch nicht ernsthaft erwartet werden, dass allein aufgrund des Energieausweises in größerem Umfang Investitionen in die Energieeinsparung im Gebäudebestand ausgelöst werden. Investitionsentscheidungen sind sehr komplex und u.a. abhängig vom lokalen Markt, den Rahmenbedingungen und der Finanzierbarkeit

Dies bestätigt auch der Evaluationsbericht zum dena-Feldversuch. Die Hälfte der befragten Eigentümer will zwar später Modernisierungstipps ganz oder teilweise umsetzen oder hat sie schon konkret in Planung. Von dieser Hälfte der Eigentümer gaben nur ein Drittel der Eigenheimbesitzer und Privatvermieter sowie ca. 7% der Wohnungsunternehmen an, der Ausweis gäbe den Anstoß zur Durchführung energiesparender Maßnahmen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass Teilnehmer des Feldversuches besonders interessierte und motivierte Eigentümer waren und noch keine gesetzliche Verpflichtung bestand.

Der Energieausweis kann kein Konjunkturprogramm sein. Eine viel größere Anreizwirkung zur Energieeinsparung geht von den zurzeit steigenden Energiepreisen aus von denen auch die Wohnungsunternehmen stark betroffen sind. Eine weitere große Unterstützung werden in den nächsten Jahren die im Koalitionsvertrag vorgesehenen stark erweiterten Fördermittel für die energetische Sanierung darstellen.

Ansprechpartner:

GdW

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Dipl.-Phys. Ingrid Vogler

Tel.: 030 82403 176

E-Mail: vogler@gdw.de

Haus & Grund Deutschland

Wolf-Bodo Friers

Tel. 030 20216-0

E-Mail: friers@haus-und-grund.net

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Ronny Herholz

Tel. 030 32781-0

E-Mail: office@bfw-bund.de