

Umfrage zum Energiepass:

Der Energiepass für Gebäude wird in Deutschland Pflicht

Corinna Merzyn



Dipl.-Ing. Architektin,
Geschäftsführerin des Verbandes privater Bauherren e.V.

Dr. Manfred Bayerlein



Geschäftsführer der TÜV SÜD Industrie Service GmbH

Dirk-Uwe Klaas



Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Deutscher Fertigbau e.V.

Stephan Kohler



Geschäftsführer der Deutschen Energie-Agentur GmbH

Professor Edda Müller



Verbraucherzentrale Bundesverband e. V.

Welche Ausrichtung des Energiepasses favorisieren Sie: die bedarfs- oder die verbrauchsorientierte?

Beide Modelle haben ihre Stärken und Schwächen, die sich aus der Vielzahl unterschiedlicher Interessen erklären, die bei den vorgelegten Entwürfen mitgespielt haben. So wird der verbrauchsorientierte Energiepass zwar ein genaues Abbild eines Status-Quo liefern, dieses ist jedoch in extremem Maße vom - nicht normierbaren - Nutzerverhalten geprägt. Paradoxerweise wird so das leerstehende Gebäude, das unbeheizt bleibt, ungeachtet aller bautechnischen Voraussetzungen den günstigsten Wert erreichen - ohne weitere Informationen ist der verbrauchsorientierte Pass also kaum objektivierbar und ohne umfangreiche Zusatzinformationen für Dritte nicht aussagekräftig. Andererseits ist der verbrauchsorientierte Pass schnell und kostengünstig zu erstellen, was ihn für den Selbstnutzer einer Immobilie, der lediglich einen Hinweis dafür haben will, ob sein Haus durchschnittliche Verbrauchswerte einhält, durchaus hilfreich. Dieser Nutzer kann selbst beurteilen, ob er hohe oder gemäßigte Raumtemperaturen bevorzugt und insofern dann auch das Ergebnis des Verbrauchs soweit beurteilen, dass er anschließend mit fachmännischer Hilfe sinnvolle Optimierungsmaßnahmen planen kann. Zu warnen ist jedoch davor, sich als Kaufinteressent einer Immobilie auf die Aussagekraft eines vorgelegten verbrauchsorientierten Energiepasses zu verlassen - dieser kann hier höchstens ein erster Anhaltspunkt sein. Der bedarfsorientierte Pass hingegen bietet eher die Möglichkeit, vergleichbare Kriterien zu erzeugen, anhand derer auch eine fremde Immobilie beurteilbar wird. Auch hier sind allerdings einige Unwägbarkeiten zu beachten, die insbesondere für Kaufwillige eine Rolle spielen können: So ist es in starkem Maße von der sinnvollen konstruktiven Anordnung der berechneten Dämmmaßnahmen abhängig, ob das auf dem Papier erzeugte gute Ergebnis in der Praxis wirklich ein sparsames Haus hervorbringt. Hier ist einem Kaufinteressenten in jedem Falle anzuraten, Fachleute hinzuzuziehen, wenn er Wert auf belastbare Aussagen zum energetischen Status seiner Wunschimmobilie legt. Beide Modelle bieten also Chancen und Risiken, beide Modelle bieten vor allem aber auch Mißbrauchsmöglichkeiten, die auch der Verbraucher kennen sollte, um sich nicht blind auf die ihm vorgelegten Ergebnisse zu verlassen. In jedem Fall sollte man vor Beauftragung energetischer Optimierungsmaßnahmen einen produktunabhängigen Bausachverständigen zu Rate ziehen, um das komplexe bauphysikalische Gefüge des Bauwerks nicht durch einseitige Maßnahmen aus dem Gleichgewicht zu bringen und statt hoher Heizkosten dann womöglich den Schimmel im Haus zu haben.

Die bedarfsorientierte Ausrichtung des Energiepasses bietet vor allem den Vorteil, dass eine zuverlässige Aussage über die energetische Auslegung von Gebäuden und technischen Anlagen möglich ist. Mit dieser Variante werden die Ergebnisse - im Sinn der Energieeffizienzrichtlinie der Europäischen Union - unter den gleichen Voraussetzungen erzielt. Für den Käufer oder Mieter eines Gebäudes ist ein objektiver Vergleich möglich, unabhängig von der Lage und vom Energieverbrauchsverhalten der jeweiligen Gebäudenutzer. Die Erstellung des bedarfsorientierten Energiepasses kann allerdings mit hohem Aufwand verbunden sein. Bei komplexen Gebäuden sind neben bautechnischem Fachwissen auch klima- und heizungstechnisches Know-how sowie Kenntnisse der einschlägigen Normen erforderlich. Der bedarfsorientierte Energiepass ist insbesondere in folgenden Fällen zweckmäßig: Bei der Ermittlung des Amortisationszeitraums bei Umbau oder Renovierung im Zusammenhang mit gezielten Energiesparmaßnahmen; bei einem objektiven und lageunabhängigen Vergleich der Energieeffizienz von komplexen Gebäuden oder technischen Einrichtungen und bei einem Neubau von Gebäuden. Die verbrauchsorientierte Erstellung des Energiepasses ist im Vergleich zur bedarfsorientierten Variante deutlich weniger aufwändig. Hier stellt der tatsächliche, ablesbare Verbrauch die Grundlage für die Bewertung dar. Die errechneten Kennzahlen für den Verbrauch von Öl, Gas oder Strom können allerdings nur bei Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen sinnvoll verglichen werden. Außerdem kann der verbrauchsorientierte Energiepass nur für Gebäude erstellt werden, die bereits eine längere Zeit in Betrieb sind. Vorteile bietet der verbrauchsorientierte Energiepass vor allem bei Objekten mit ähnlicher Lage und vergleichbarer Nutzung von Energie.

Transparenz hinsichtlich der zu erwartenden Energiekosten von Wohngebäuden kann nur entstehen, wenn es eine einheitliche Form des Energiepasses gibt. Die deutsche Fertigbauindustrie fordert den bedarfsorientierten Ausweis, der wichtige Gebäudeeigenschaften wie die Wärmedämmung berücksichtigt und Aussagen über die energetische Qualität des Gesamtpaketes aus Konstruktion und Haustechnik trifft. Die verbrauchsorientierte Variante leistet all dies nicht; sie gibt überwiegend Auskunft über das individuelle Nutzungsverhalten der Bewohner. Die geplante Einführung des verpflichtenden Energiepasses betrifft keineswegs nur Bestandsimmobilien, sondern dürfte sich auch auf den Neubaubereich auswirken. Zwar schreibt die Energieeinsparverordnung einen Bedarfsausweis für Neubauten schon heute vor, doch fehlt bisher jede Vergleichbarkeit zum Altbaubestand. Genau diese Informationslücke würde der bedarfsorientierte, von einem Sachverständigen erstellte Energiepass schließen, da sich aus ihm Sanierungsmaßnahmen und ihre Kosten ableiten ließen. Die Vergleichbarkeit des Energiebedarfs von Alt- und Neubau liegt im Interesse all jener, die vor der Entscheidung über Bau oder Kauf von Wohneigentum stehen, denn die Betriebskosten eines Hauses gewinnen angesichts steigender Öl- und Gaspreise gegenüber dem reinen Sachwert zunehmend an Bedeutung. Erst kürzlich hat das erste deutsche Bankhaus den Beleihungswert für nachweislich energieeffiziente Eigenheime in Fertigbauweise systematisch erhöht, was für den Bauherren einen Vorteil bis zu 40 000 Euro bedeutet - nur ein Beispiel für die Kraft der Energieeffizienz als Marktargument. Niedrige Energiekosten werden künftig ein unverzichtbares Entscheidungskriterium für den Immobilienmarkt sein - ganz gleich, ob Alt- oder Neubau. Werden Wertzuwachs und Betriebskostensparnis langfristig einkalkuliert, sind die geringfügigen Kosten für den Sachverständigen kein ernsthaftes Gegenargument.

Wir plädieren für einen bedarfsorientierten Energieausweis. Nur er kann leisten, was die EU-Richtlinie fordert: Markttransparenz schaffen und konkrete Empfehlungen für die energetische Modernisierung liefern. Im Gebäudebestand liegt ein enormes Einsparpotenzial. Deutschland muss die Energieeffizienz deutlich steigern, wenn es seine Energieeffizienzziele erreichen will. Das ist nicht zuletzt auch eine wichtige soziale Aufgabe, denn gerade einkommensschwache Mieter wohnen häufig in Gebäuden mit einer schlechten Energiebilanz. Für die energetische Gebäudesanierung hat die Bundesregierung ein Förderprogramm in Höhe von 1,4 Milliarden Euro vereinbart. In der Praxis fehlt es häufig an Markttransparenz und an Informationen über wirtschaftlichen Maßnahmen. Der Energieausweis auf Basis des berechneten Energiebedarfs kann diese Lücke schließen, denn er informiert kompakt und zuverlässig über die energetische Qualität eines Gebäudes. Ein Energieausweis, der nur den individuellen Verbrauch erfasst, würde weder Eigentümern noch Mietern oder Käufern helfen. Denn die Verbrauchsdaten spiegeln mehr das Nutzerverhalten der bisherigen Bewohner wider, weniger die Gebäudequalität. Sie lassen keinen Vergleich mit anderen Gebäuden zu und sie eignen sich nicht, um differenzierte Modernisierungstipps zu geben. In einem Feldversuch hat die dena bewiesen, dass der bedarfsorientierte Energiepass vom Markt angenommen und vom Verbraucher verstanden wird, ein sehr günstiges Preis-Leistungsverhältnis hat und den Hausbesitzer dazu bringt, in sein Gebäude zu investieren. Drei Monate nach Ausstellung des Energiepasses hatten schon 40 Prozent der Hausbesitzer die Modernisierungshinweise umgesetzt oder mit der Umsetzung begonnen. Auch die Resonanz auf die Informationsangebote der dena ist ein Beleg für die große Nachfrage. Das Internetportal www.gebaeudeenergiepass.de verzeichnet pro Monat über 100 000 Suchanfragen nach qualifizierten Energiepass-Ausstellern. Bei der kostenfreien Energie-Hotline gehen pro Monat über 2 000 Anfragen zum Thema Energiepass ein. Die Menschen wollen brauchbare und verlässliche Informationen. Deshalb empfehlen wir der Bundesregierung, sich eindeutig für den bedarfsbasierten Energieausweis zu entscheiden.

Energetische Gebäudesanierung - eine win-win-Situation zeichnet sich ab. Das umweltpolitische Ziel, CO₂-Emissionen zu reduzieren, trifft das Verbraucherinteresse, steigende Energiekosten zu verringern. Milliarden Euro eingesparter Energie werden frei für privaten Konsum. Mitten drin Bauwirtschaft und Handwerk, deren lahrender Konjunktur mit Investitionen in Sanierungsaufträge geholfen wird. Aber vor der Investition kommt die Information. Nur wer weiß, wohin die Reise gehen soll, kann die richtigen Schritte setzen. Der Energiepass für Gebäude, der als Folge der EU-Gebäuderichtlinie einzuführen ist, weist den Weg. Er soll potentiellen Mietern und Käufern den energetischen Zustand zeigen und Modernisierungsempfehlungen geben. Er soll Transparenz schaffen, die Vergleichbarkeit von Gebäuden erlauben und deren energetische Qualität zum Auswahlkriterium bei Anmietung oder Kauf machen. Damit der Nachfragedruck auf Vermieter und Verkäufer wächst, energetisch zu sanieren. Dies ist nur mit einem bedarfsorientierten Energiepass möglich. Die standardisierte Berechnungsweise eliminiert die individuellen Einflüsse des Nutzerverhaltens und erlaubt so Vergleichbarkeit. Gleichzeitig bietet die mit umfasste Bewertung von Gebäudehülle und Anlagentechnik eine gute Grundlage für konkrete Modernisierungsempfehlungen. Beides kann ein auf der Grundlage von Heizkostenabrechnungen erstellter Verbrauchspass nicht leisten - wohl aber die Transparenz behindern, die die Immobilienwirtschaft offenbar fürchtet. Wohl auch deshalb bemüht sie vor allem das Argument, ein Verbrauchspass koste deutlich weniger. Aber die Passpflicht trifft nur Eigentümer, die Wohnraum vermieten oder verkaufen, also vermarkten wollen. Und sie dient Interessenten, die das Gebäude nicht kennen und mangelndes Wissen viel kosten kann. Sie klar zu informieren, ist die Kosten eines bedarfsorientierten Energiepasses wert.