

## Ausweispflicht für Wohngebäude

Fortsetzung von Seite 1

Er warnt vor solchen „schwarzen Schafen“. „Sie reden den Eigentümern ein, sie benötigten den Energieausweis zum 1. Juli - obwohl dies oft gar nicht zu trifft. Häufig drängen sie den Hauseigentümern auch übereilte Investitionen auf, wie etwa den Einbau einer Wärmedämmung. Die dabei unentbehrliche fachliche Beratung allerdings bieten

orientierte Ausweis ist also nicht objektiv, dafür aber vergleichsweise preiswert. Laut Lutz Freitag, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) und Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, habe er gleich mehrere Vorteile: „Er berücksichtigt bereits

lerfrei gebauten Häusern realistisch. Der VPB vermutet, dass offenbar viele Anbieter schon bei simplen Rechenvorgängen Probleme haben. Denn bei rund 60 Prozent aller vom VPB untersuchten Nachweise wurden teilweise gravierende Rechenfehler aufgedeckt. Außerdem musste der VPB feststellen, dass oftmals die Ausführung mangelhaft ist. In gut 54 Prozent aller untersuchten Fälle wurden die in der Rechnung angenommenen Materialien auf der Baustelle gar nicht eingesetzt. Der VPB kam Bauunternehmen auf die Schliche, die auf eigene Faust die in der Rechnung vorgesehene Dämmung entweder durch dünnere Dämmstoffe oder durch völlig andere Materialien austauschten.

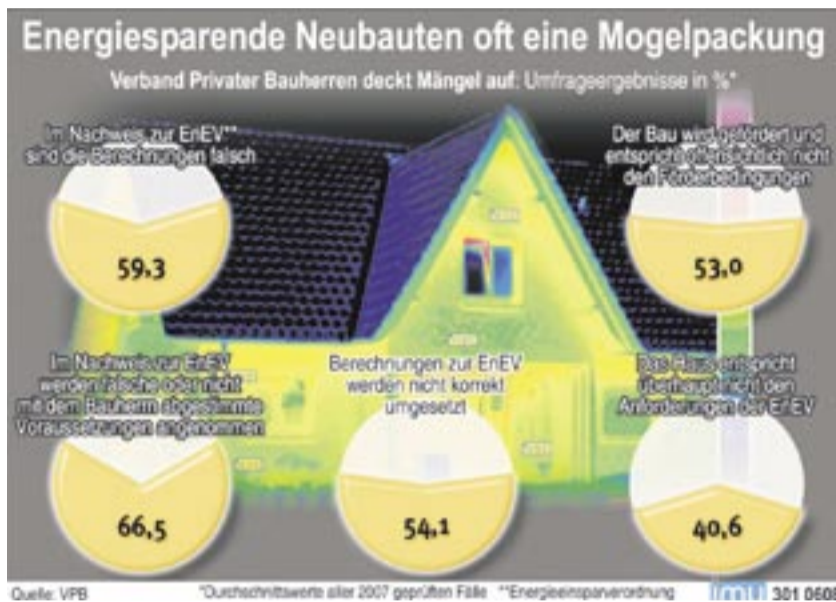
„Viele Bauherren bekommen kein Energiesparhaus, sondern eine echte Mogelpackung. Aber es kommt noch schlimmer“, kritisiert Penningh. Etwa 40 Prozent der Energieausweise im Neubau entsprechen überhaupt nicht den Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) und über die Hälfte, nämlich 53 Prozent aller Bauten die durch öffentliche Zuschüsse und Kredite gefördert werden, erfüllen nicht einmal die Förderbedingungen. „Prüfen die Geldgeber hier gezielt nach, was sie sich ja ausdrücklich vorbehalten, dann verlieren die Bauherren ihren Förderanspruch und müssen womöglich bereits gezahlte Gelder zurückerstaten“, mahnt der VPB-Fachmann.

### Berechnungen prüfen, Baustelle kontrollieren

Nur durch konsequente Kontrolle können sich Bauherren davor schützen, in dem sie zum Beispiel den Vertrag und die Energieberechnungen von einem unabhängigen Sachverständigen prüfen lassen. Doch damit allein ist es noch nicht getan. Auch regelmäßige Baukontrollen bis hin zur förmlichen Bauabnahme sind unerlässlich. Außerdem sollte das Ergebnis der Energiesparbemühungen immer mit einem Blower-Door-Test und einer Leckageortung, wie zum Beispiel mittels einer Innenraumthermographie überprüft werden, rät Thomas Penningh. „Denn nur wenn Rechnung und Ausführung stimmen, bekommt der Bauherr wirklich ein Energiesparhaus, wie es der Gesetzgeber vorschreibt.“

Über den tatsächlichen Verbrauch an Heizwärme entscheidet letztlich die Qualität der Bauausführung – und die ist für private Bauherren nur schwer überprüfbar. „Eine Solaranlage auf dem Dach macht noch kein Energiesparhaus. Jeder Bauherr sollte Wert darauf legen, dass sein Baupartner nachprüfbar Standards bei der Qualität der Gebäudehülle einhält“, rät der Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Deutscher Fertigbau, Dirk-Uwe Klaas. Das sei jedoch bei einem Fertighaus kein Problem, denn die Bauelemente werden nicht bei Wind und Wetter auf der Baustelle, sondern in geschützten Fabrikhallen vorproduziert und seien entsprechend maßhaltig. Außerdem gebe das Gütezeichen der Qualitätsgemeinschaft Deutscher Fertigbau Orientierung, der 45 führende industrielle Hersteller von Holzfertighäusern angehören. Bei diesen Unternehmen werden sowohl die Vorfertigung als auch die Montage der Häuser auf der Baustelle regelmäßig von Sachverständigen überwacht. Ein mehrstufiges Kontrollsystem stelle sicher, dass diese Häuser nicht nur auf dem Papier, sondern auch in der Praxis echte Energiesparhäuser seien, meint Klaas abschließend.

Informationen zum Energieausweis finden sich im Internet unter [www.vpb.de](http://www.vpb.de) sowie [www.dena-energieausweis.de](http://www.dena-energieausweis.de).



Der Verband Privater Bauherren (VPB) schlägt Alarm: Fast 60 Prozent der nach der EnEV erstellten Nachweise haben Rechenfehler und bei zwei Dritteln werden den Berechnungen falsche Voraussetzungen zu Grunde gelegt – was zu falschen Ergebnissen führt, wie eine Umfrage des VPB zu ergab.

Grafik: imu-Infografik, Verband Privater Bauherren (VPB)

sie nicht.“ Dagegen dürfen Energieausweise nur von qualifizierten Fachleuten ausgestellt werden. Denn schließlich haften sie auch für die Richtigkeit der Ausweise, die in jedem Fall zehn Jahre lang gültig sind.

### Bedarfs- oder verbrauchsorientiert

Bis zum 1. Oktober 2008 haben alle Hausbesitzer die freie Wahl, ob sie für ihr Gebäude einen so genannten bedarfs- oder einen verbrauchsorientierten Energieausweis ausstellen lassen möchten, ganz gleich wie alt ihre Immobilie ist. Der bedarfsorientierte Ausweis ist teurer, bietet dafür aber auch eine Vergleichsgrundlage für potenzielle Mieter sowie detaillierte Vorschläge zur energetischen Sanierung des Hauses. Pflicht wird er ab 1. Oktober für alle bislang unsanierten Ein- bis Vierfamilienhäuser aus der Zeit vor 1978. Hauseigentümer, deren Immobilie ab 1978 gebaut wurde oder mehr als vier Wohnungen hat, haben auch nach dem 1. Oktober die Wahlfreiheit zwischen beiden Ausweisen.

Beim verbrauchsorientierten Energieausweis wird dagegen der Verbrauch der vergangenen drei Jahre zu Grunde gelegt. Das Ergebnis hängt stark von den Bewohnern und deren Lebensgewohnheiten ab und lässt sich nicht ohne weiteres auf neue Mieter oder Besitzer übertragen. Der verbrauchs-

umgesetzte Energieeinsparmaßnahmen wesentlich besser und ist kostengünstiger als der Bedarfsausweis. Zudem dürfte er sogar besonders vor Manipulationen geschützt sein, da Energieverbrauch und Wohnfläche des Gebäudes in den Heizkostenabrechnungen dokumentiert sind.“ Die verbrauchsorientierte Variante des Energieausweises bieten vorwiegend Energieversorger und Schornsteinfeger an. Grundsätzlich können Hausbesitzer die Anträge selbst ausfüllen und sich den Energieausweis dann zuschicken lassen. „Das ist eine Lösung für diejenigen, die jetzt schnell einen Ausweis brauchen, und auf alle Fälle besser als das Haustürgeschäft“, resümiert Thomas Penningh. „Allerdings ist es nicht in allen Regionen Deutschlands einfach, hier einen seriösen Anbieter zu finden“, schränkt Verbraucherschützer Penningh ein. „Offenbar entwickelt sich der Markt nur langsam“, so seine Einschätzung.

Dass der Energieausweis selbst noch deutliche Mängel aufweist, musste der VPB in einer Untersuchung feststellen, zu der alle im Jahr 2007 von VPB-Bausachverständigen geprüften Energieausweise gemäß der EnEV für Neubauten herangezogen wurden. Dabei kam heraus: Die meisten Energieausweise beim schlüsselfertigen Neubau wiesen deutliche Schwachstellen und Mängel auf, die errechneten Energiewerte werden in der Realität oft nicht erreicht und sind nur bei feh-



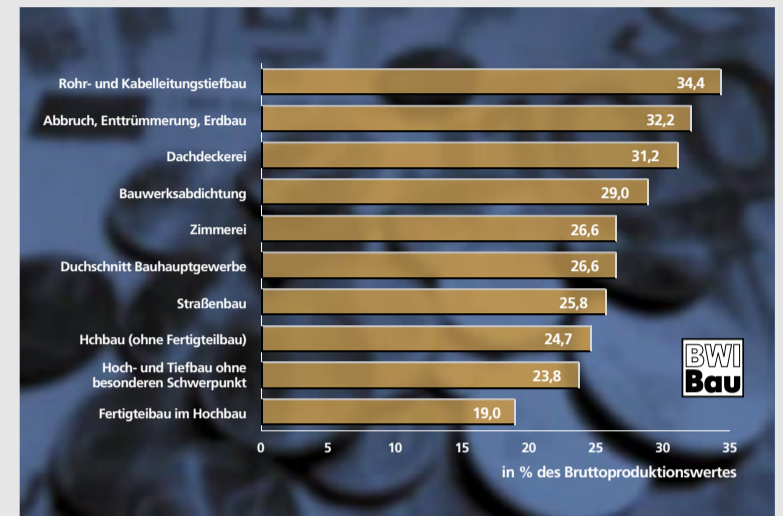
Klima-Kamikaze.

Zeichnung: Götz Wiedenroth

## Aktuelle Grafiken

### Große Bandbreite zwischen Gewerken

Personalkostenquoten im Bauhauptgewerbe von 2006

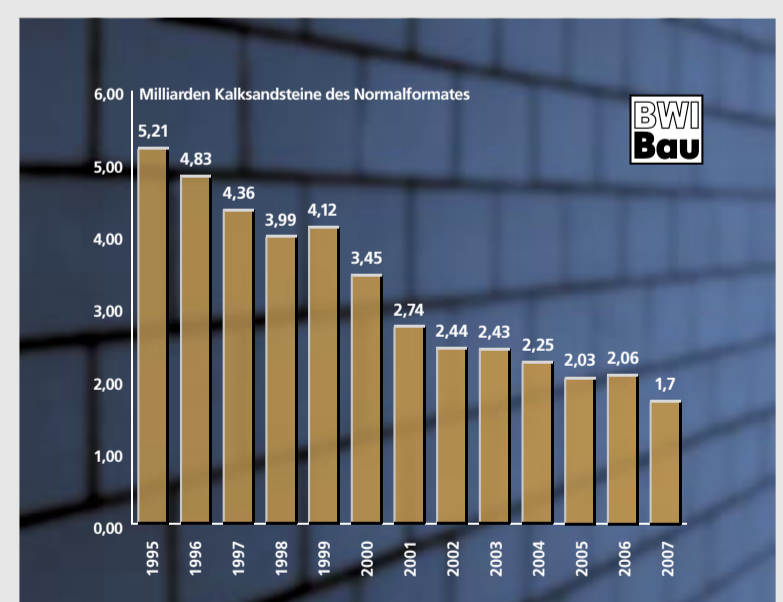


Die Bauwirtschaft gilt als personalintensive Branche mit einem hohen Personalkostenblock. In den 1970-er und 1980-er Jahren belief sich die Personalkostenquote - gemessen als Anteil der Personalkosten an der Gesamtleistung (Bruttoproduktionswert) zumeist auch in einer Größenordnung um die 40 Prozent. Die Personalkosten waren damit mit Abstand der größte Kostenblock. Mittlerweile ist die Personalkostenquote im Durchschnitt des Bauhauptgewerbes bis auf 26,6 Prozent 2006 abgesunken. Die Ursachen für diese Entwicklung sind primär im starken Personalabbau und dem zunehmenden Einsatz von Nachunternehmern zu sehen. Wie die Grafik verdeutlicht, differieren die Personalkostenquoten innerhalb des Bauhauptgewerbes je nach Tätigkeitsbereich aber noch deutlich, auch wenn sie in allen Gewerken rückläufig sind. Die Spanne reicht von 34,4 Prozent (Rohr- und Kabelleitungstiefbau) bis zu 19 Prozent (bei Unternehmen, die Fertigteilbauten errichten).

Datenquelle: Statistisches Bundesamt

### Kalksandsteinabsatz auf Talfahrt

Der Absatz an Kalksandsteinen



Der Absatz bei Mauerwerksbaustoffen ist in den vergangenen Jahren stark eingebrochen. Davon betroffen ist auch die Kalksandsteinindustrie, die einen Marktanteil von etwa einem Viertel an den Mauerstein erzeugenden Industrien hat. Der Abwärtstrend setzte Mitte der 1990-er Jahre ein. Der bundesweite Absatz belief sich 1995 noch auf rund 5,21 Milliarden Vol.-NF (das entspricht 5,21 Milliarden Kalksandsteinen des Normalformates 240 mal 155 mal 71 Millimeter). Er sank in den Folgejahren fast ununterbrochen. Zwar konnten die Absatzzahlen in den Jahren 2003 bis 2006 stabilisiert werden, aber 2007 war erneut ein scharfer Einbruch zu verzeichnen: Der Absatz sank um 17,5 Prozent gegenüber 2006 und belief sich auf nur noch 1,70 Milliarden Vol.-NF – ein Drittel des Absatzes von 1995. Für 2008 wird mit einem Steinabsatz in gleicher Höhe gerechnet. Ursächlich für die Talfahrt ist insbesondere die dramatisch schlechte Entwicklung des Wohnungsneubaus – zunächst im Mehrgeschossbau, 2007 auch verstärkt im Einfamilienhausbau.

Datenquelle: Bundesverband Kalksandsteinindustrie