

# Energieausweis für Gebäude

## Projektinfo



## Ausgangssituation

Die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden soll die Energieeffizienz von Gebäuden verbessern.

Ein wichtiges Mittel hierfür ist der Energieausweis. Er ermöglicht Hausbesitzern, Käufern und Mietern eine einfache und verlässliche Information über die Energieeffizienz eines Gebäudes. Ein Energieausweis ist dann vorzulegen, wenn Gebäude oder Wohnungen gebaut, verkauft oder neu vermietet werden. Entsprechende Regelungen müssen von allen Mitgliedsstaaten der EU in nationales Recht umgesetzt werden. Dies wird in Deutschland mit der Novellierung der bestehenden Energieeinsparverordnung (EnEV) erfolgen.

Aufgrund der Baualterstruktur des Gebäudebestandes steht in den nächsten Jahren die Sanierung von bis zu 50 Prozent des Gebäudebestandes an. Die Gebäude der 50er bis 70er Jahre durchlaufen den ersten großen Sanierungszyklus, die Vorkriegsbauten den zweiten Sanierungszyklus. Unterstellt man eine Sanierungsrate von 2,5 Prozent werden jährlich etwa 950.000 Wohnungen renoviert werden. Mit anderen Worten: In den nächsten Jahren werden die Weichen für die CO<sub>2</sub>-Minderung der kommenden Jahrzehnte im Gebäudebestand gestellt.

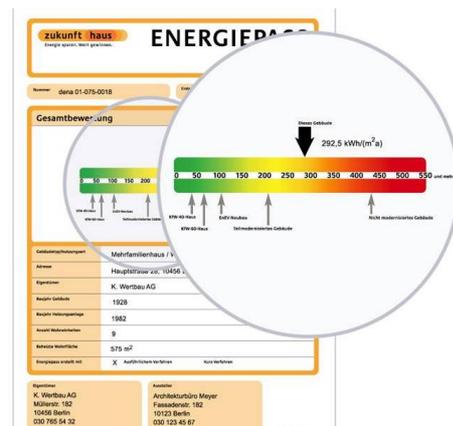
Gerade in der aktuellen wirtschaftlichen Lage kann der bedarfsorientierte Energieausweis wichtige Impulse setzen. Insbesondere für den Mittelstand, das Handwerk und die Bauwirtschaft kann er zu einem wichtigen Instrument zur Belegung der Nachfrage werden.

Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) bietet im Rahmen des vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) geförderten Projekts „Energieausweis für Gebäude“ seit 2004 einen freiwilligen bedarfsbasierten Energieausweis für Gebäude an.

## Der Energieausweis ist ein Gütesiegel mit Zukunft

Der Energieausweis informiert über die energetische Qualität eines Gebäudes. Dafür werden die Eigenschaften der Gebäudehülle (Wärmedämmung, Fenster, Luftdichtigkeit usw.) und der Heizungsanlage des Gebäudes begutachtet und bewertet. Das Ergebnis wird in einem einfachen und leicht verständlichen farbigen Label dargestellt. Der Energieausweis enthält darüber hinaus Hinweise und Vorschläge, wie die Energieeffizienz des Gebäudes durch Modernisierungen verbessert werden kann.

Die dena will mit dem Energieausweis langfristig Energieeffizienz als Qualitätsmerkmal auf dem Immobilienmarkt etablieren und damit auch die wirtschaftlichen Anreize für Investitionen in den Gebäudebestand erhöhen und Impulse für die energetische Sanierung geben. Gleichzeitig soll mehr Markttransparenz im Gebäudebestand geschaffen werden. Ziel der zahlreichen dena-Aktivitäten zum bedarfsbasierten Gebäudeenergieausweis ist es, Praxiserfahrungen mit Energieausweisen im Bestand zu gewinnen sowie die Marktteilnehmer auf die Umsetzung einer gesetzlichen Regelung vorzubereiten.



dena Energiepass (Prototyp)

## **Für einen einheitlichen und verbraucherfreundlichen Energieausweis**

Um tatsächlich Markttransparenz zu schaffen und Investitionen auszulösen, ist ein einheitlicher und verbraucherfreundlicher Energieausweis erforderlich. Aus Sicht der dena erfüllen nur bedarfsbasierte Energieausweise die zentralen Anforderungen hierfür:

Der Energieausweis muss dem Verbraucher einen möglichst unkomplizierten Vergleich zwischen unterschiedlichen Angeboten am Wohnungsmarkt ermöglichen. Er muss das Reihenhaus mit dem Einfamilienhaus und der Etagenwohnung vergleichen können. Dies muss jeder Energieausweis am Markt gewährleisten.

Die Modernisierungstipps für das jeweilige Wohngebäude sind das „Herzstück“ des Energieausweises. Sie bilden für den Eigentümer einen wichtigen Mehrwert und führen unmittelbar zu Investitionen. Sie können nicht durch pauschale, nicht auf das individuelle Gebäude bezogene Hinweise oder Checklisten ersetzt werden.

Energieausweise sollen kosteneffizient und unbürokratisch, gleichzeitig jedoch fachlich qualifiziert ausgestellt werden können. Aus Sicht der dena ist hierfür eine Begehung des Gebäudes durch einen fachlich qualifizierten Aussteller erforderlich. Eine Analyse der Verbrauchswerte des Gebäudes oder „Ferndiagnosen“ auf der Grundlage allgemeiner Checklisten erlauben keine vergleichbar qualifizierte Einschätzung des Gebäudes.

## **dena-Aktivitäten zum Energiepass 2006**

Die dena führt seit letztem Jahr eine Marktvorbereitungskampagne für den Energieausweis für Wohngebäude durch, um bundesweit die erforderliche Infrastruktur für die Einführung von Gebäudeenergieausweisen zu schaffen. Zudem unterstützt die dena erfolgreich die Bundesregierung bei der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie. Deutschland gehört bzgl. der Umsetzung der EU-Richtlinie zu den führenden Ländern in Europa: Es ist eine große Anzahl von qualifizierten Ausstellern vorhanden, der Energieausweis ist ein akzeptiertes Instrument und er ist zu vertretbaren Kosten zu erstellen.

### **Arbeitspakete und Ergebnisse**

- Durchführung einer Marktvorbereitungskampagne; Information aller Marktpartner und Ausstellung freiwilliger dena Energieausweise
  - Internetplattform zum Energieausweis: Aktuell ca. 100.000 Besucher pro Monat
  - Kostenfreie Hotline per Telefon und E-Mail: Bisher durchschnittlich 1.400 Anfragen pro Monat in 2006
  - Etwa 90.000 Broschüren für Mieter und Gebäudeeigentümer vertrieben
  - Ca. 5.000 verkaufte Arbeitshilfen für Aussteller

- Ca. 6.000 Energiepass-Mappen verkauft
- Bundesweite Veranstaltungsreihe dena-Dialog: Insgesamt 16 Veranstaltungen im Jahr 2006. Bisher 9 Veranstaltungen mit insgesamt schon 1.400 Teilnehmern
- Berliner Energietage als zentrale Leitveranstaltung für Energieeffizienz mit jeweils über 3.000 Teilnehmer in den Jahren 2005 und 2006
- Aufbau und Ausbau einer internetbasierten Ausstellerdatenbank
  - Angemeldete Aussteller in der Datenbank: 18.000
  - Suchanfragen pro Monat: ca. 90.000
- Unterstützung der Bundesregierung bei der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (Formulare, Richtlinien, EnEV 2006)
- Internationale Zusammenarbeit (EU-Projekte und weitere Aktivitäten)
- Durchführung eines Feldversuchs zu Energieausweisen für Nichtwohngebäude

## Ausblick 2006

Die Arbeiten für 2006 bauen auf den Grundlagen und Erfolgen der Vorjahre auf und führen diese fort. Eine breit angelegte Informationskampagne zum Energieausweis soll die rechtliche Einführung der Energieausweise flankieren und unterstützen. Es werden weitere zielgruppenspezifische Broschüren erarbeitet und bundesweit Veranstaltungen durchgeführt. Für Aussteller von Energieausweisen werden umfassende Fach- und Schulungsmaterialien erstellt. Um eine hohe Qualität der Energieausweise sicher zu stellen, unterstützt die dena den Aufbau eines freiwilligen und von der Wirtschaft getragenen Qualitätssicherungssystems, das die Ausstellung von Energieausweisen weiter standardisiert und so das Vertrauen der Gebäudeeigentümer und Mieter in den Energieausweis stärkt. Das Qualitätssicherungssystem soll im Herbst 2006 gestartet werden.

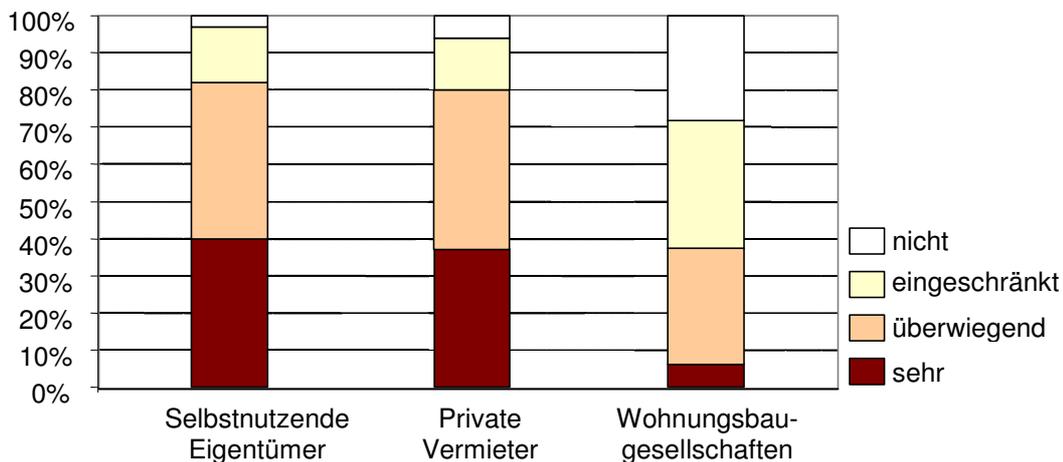
# Rückblick: Ergebnisse des dena Feldversuchs zum Energieausweis für Wohngebäude

Die dena hat in den Jahren 2003-2004 einen Feldversuch zu Energieausweisen für Wohngebäude durchgeführt. Im Rahmen des Feldversuchs wurden in 33 Regionen Deutschlands mehr als 4.100 Energieausweise ausgestellt. Beteiligt waren zahlreiche regionale Kooperationspartner; darunter 31 Wohnungsbau-gesellschaften mit zusammen mehr als 800.000 Wohneinheiten und 35 Kommunen mit zusammen mehr als 12,5 Millionen Einwohnern. Ausgestellt wurden die Energieausweise von Handwerkern, Ingenieuren, Architekten und Energieberatern.

Der Feldversuch wurde vom Fraunhofer Institut für Systemtechnik und Innovationsforschung (ISI) in Ko-operation mit dem Fraunhofer Institut für Bauphysik (IBP) und dem Öko-Institut, Darmstadt wissenschaftlich evaluiert. Die wichtigsten Ergebnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

## Marktakzeptanz

Eine Befragung von mehr als 1000 Gebäudeeigentümern – vom Einfamilienhausbesitzer bis zur großen Wohnungsbaugesellschaft – ergab eine hohe Akzeptanz für den Energieausweis. 80 Prozent der Selbstnutzer und der privaten Vermieter und immer noch 40 Prozent der befragten Wohnungsbaugesellschaften würden den Pass ganz oder überwiegend empfehlen. Dabei erhoffen sich die Eigentümer vom Energieausweis insbesondere eine bessere Kenntnis des eigenen Gebäudes, Hinweise auf mögliche Modernisierungsmaßnahmen und Möglichkeiten, die Heizkosten zu senken. 80 Prozent bis 90 Prozent der Gebäudeeigentümer sind überzeugt, dass künftig die energetische Qualität des Gebäudes dessen Marktwert entscheidend beeinflussen wird.



## Würden Sie den Energieausweis weiterempfehlen? (Eigentümerbefragung)

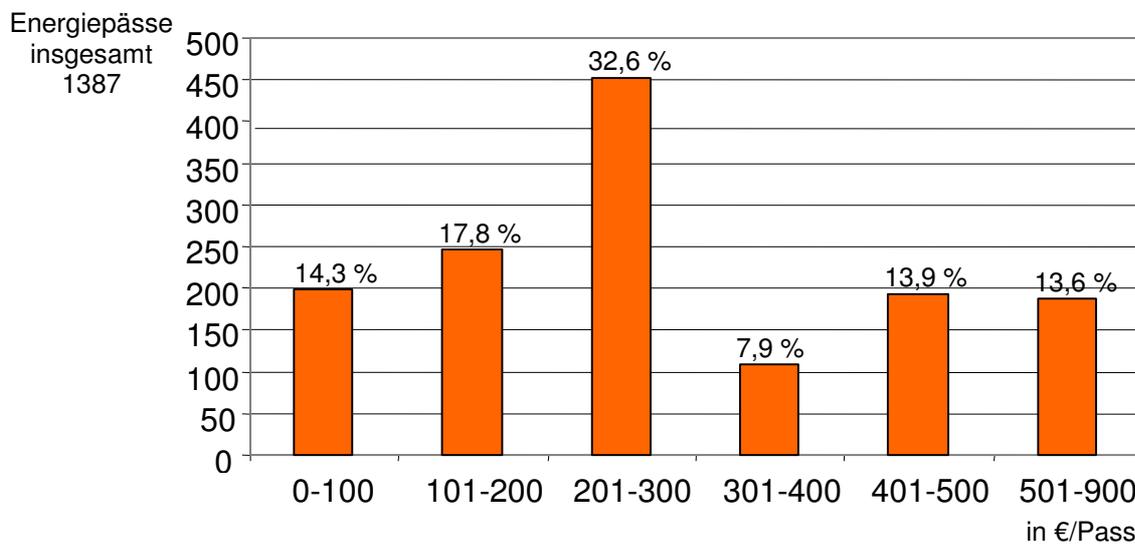
### Kosten

Eine wichtige Fragestellung des Feldversuchs war, wie hoch Zeit- und Kostenaufwand sein müssen, um einen qualitativ hochwertigen Energieausweis zu erstellen. Dabei ging es der dena darum, ein Optimum zwischen hoher Qualität und niedrigen Kosten zu erreichen. Im Feldversuch wurden dafür zwei Verfahren

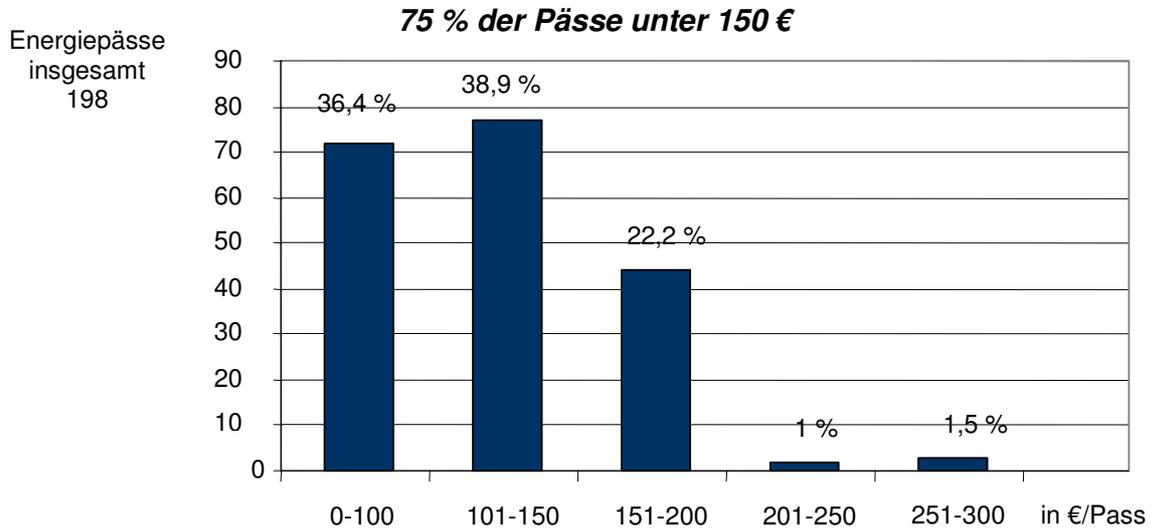
bei der Datenaufnahme getestet, das 'Ausführliche Verfahren' und das 'Kurzverfahren'. Der Aufwand bei der Datenaufnahme konnte im Kurzverfahren erheblich verringert werden. Die Evaluation hat gezeigt, dass die Genauigkeit dadurch nicht signifikant reduziert wurde.

Eine umfassende Befragung der Aussteller im Feldversuch ergab: 65 Prozent aller im Feldversuch ausgestellten Energieausweise kosteten weniger als 300 Euro. Die Preise variierten dabei in Abhängigkeit von der Gebäudegröße und dem Zeitaufwand bei der Gebäudedatenaufnahme. Für Einfamilienhäuser, für die Energieausweise im Kurzverfahren ausgestellt wurden, lag der Preis zu 75 Prozent unter 150 Euro und zu über 90 Prozent unter 200 Euro.

### **65 % sämtlicher Pässe unter 300 €**



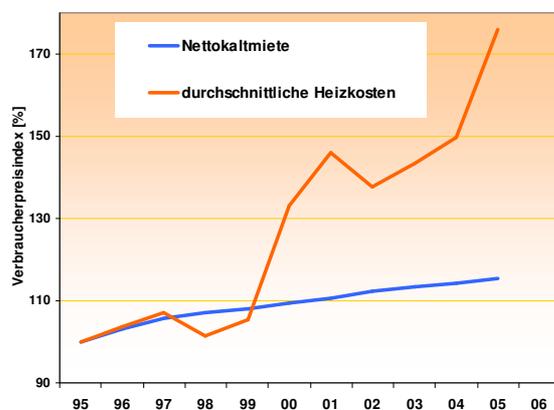
## Wie hoch waren die Kosten des Energieausweises? (Ausstellerbefragung, alle Pässe)



## Kosten Energieausweise für Einfamilienhäuser (Ausstellerbefragung, nur Kurzverfahren)

### Impulse für den Modernisierungsmarkt

Unverzichtbarer Bestandteil des Energieausweises sind die Modernisierungstipps. Der Feldversuch zeigt, dass die Eigentümer nicht nur wissen wollen, wie der energetische Zustand ihres Gebäudes ist, sondern auch, wie er verbessert werden kann. 70 Prozent der im Feldversuch befragten Eigentümer, wollen die Modernisierungstipps ganz oder teilweise umsetzen. Und bei rund 30 Prozent der selbstnutzenden Eigentümer und der privaten Vermieter gab der Energieausweis den Anstoß für eine Modernisierung. Weitere 30 Prozent aller Eigentümer nutzen den Pass, um eine geplante Modernisierungsmaßnahme zu „optimieren“ und energiesparende Maßnahmen zu integrieren. Dies zeigt: Einmal in der Breite eingeführt, kann der Energieausweis zu einem wirksamen Instrument zur Belebung des Modernisierungsmarktes werden.



### Entwicklung von Mieten und Heizkosten.

Seit 1995 sind die Energiepreise um 75 Prozent gestiegen. Gebäude mit ausgewiesen niedrigem Energiebedarf sind klar im Vorteil, da sie die die Abhängigkeit von steigenden Energiepreisen verringern. Das macht Bestandsgebäude dauerhaft attraktiv auf dem Immobilienmarkt und kann zu neuen Impulsen für den Modernisierungsmarkt beitragen.

Quelle: Statistisches Bundesamt, BMWi, Berechnungen der dena

## Kontakt

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Felicitas Kraus, Bereichsleiterin  
Energieeffizienz im Gebäudebereich

Telefon: +49(0)30 72 61 65-660

Telefax: +49(0)30 72 61 65-699

E-Mail: kraus@dena.de

Weitere Infos unter:  
[www.dena-energiepass.de](http://www.dena-energiepass.de)

Kostenlose Energie-Hotline:

08000 / 736 734

## Projektpartner



Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung

**e.on**

**build<sup>1</sup>desk<sup>®</sup>**  
save your energy

**E I D<sup>®</sup>** Energiepass  
Initiative  
Deutschland