

CalCon Deutschland AG

Positive Energie: Zwischenbilanz zum Energieausweis

Seit gut drei Monaten ist er bereits für einen großen Teil der Wohngebäude in Deutschland Pflicht: der Energieausweis. Er soll auf dem Immobilienmarkt zu einem wirksamen Instrument für mehr Transparenz werden. Mit diesem Markenzeichen soll bei Immobilien so selbstverständlich mit der Energieeffizienz geworben werden, wie es bei Kühlschränken und Waschmaschinen längst Praxis ist. Wie Hauseigentümer, Vermieter und Wohnungsgesellschaften mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Qualitätszertifikat zurecht kommen, zeigt diese Zwischenbilanz.

Auf dem Entstehungsweg des Energieausweises von der EU-Gebäuderichtlinie bis zur heutigen gesetzlichen Regelung der EnEV 2007 gab es einige Hürden zu nehmen. So galt es nicht nur, die inhaltlichen Ziele umzusetzen, sondern auch die Auswirkungen auf den verschiedenen Märkten seitens Aussteller, Nutzer oder Eigentümer zu berücksichtigen und dabei die praktische Umsetzbarkeit ebenfalls nicht aus den Augen zu verlieren.

Ein langer Weg – die Entwicklung

Zur nationalen Umsetzung testete die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) einen „Prototypen“ für einen bundeseinheitlichen Energiepass für Wohngebäude unter Einbeziehung aller wichtigen Marktpartner in einem bundesweiten Feldversuch von November 2003 bis Dezember 2004 ergebnisoffen am Markt. Ziel war es, ein praxistaugliches Instrument für Bedarfsausweise zu finden. Verbrauchsausweise wurden hier nicht untersucht. Im Feldversuch wurden verstärkt Einfamilienhäuser betrachtet. Die Kosten zur Ausstellung erwiesen sich als verhältnismäßig hoch. Daher wurde die Forde-



Sigrid Niemeier, Vorstand CalCon Deutschland AG
Quelle: CalCon Deutschland AG

rung nach der Zulassung von Verbrauchsausweisen laut, um die Kosten für die Eigentümer in einem zu bewältigenden Rahmen zu halten. Das Gegenargument für den Verbrauchsausweis lautete, dass der Bedarfsausweis eine wesentlich höhere Genauigkeit und Verlässlichkeit aufweise. Daraufhin erhielten 2005 in einer Studie im Rahmen der Bauphysik-Vorlesung für Bauingenieure an der Hochschule Biberach 30 Studenten die Aufgabe, für ein Gebäude den Heizenergiebedarf nach dem vereinfachten Verfahren zu berechnen. Die Abweichungen bei den Ergebnissen waren sehr groß. Es bleibt festzuhalten, dass für ein und dasselbe Gebäude ein Heizenergiebedarf zwischen 84 kWh/m²a und 449 kWh/m²a ermittelt wurde.

Das Gegenargument für den Verbrauchsausweis lautete, dass der Bedarfsausweis eine wesentlich höhere Genauigkeit und Verlässlichkeit aufweise. Daraufhin erhielten 2005 in einer Studie im Rahmen der Bauphysik-Vorlesung für Bauingenieure an der Hochschule Biberach 30 Studenten die Aufgabe, für ein Gebäude den Heizenergiebedarf nach dem vereinfachten Verfahren zu berechnen. Die Abweichungen bei den Ergebnissen waren sehr groß. Es bleibt festzuhalten, dass für ein und dasselbe Gebäude ein Heizenergiebedarf zwischen 84 kWh/m²a und 449 kWh/m²a ermittelt wurde.

dass ein Energieausweis, dessen berechnete Werte als Ausgangsbasis für eine konkrete energetische Optimierung genutzt werden sollen, einem hohen Qualitätsstandard entsprechen muss. Die dena hat zu diesem Zweck das dena-Gütesiegel geschaffen, wonach weder der Verbrauchsausweis noch die vereinfachte Berechnung des Bedarfsausweises zugelassen ist, und der Aussteller die Daten einer umfangreichen Plausibilitätsprüfung unterziehen lassen muss.

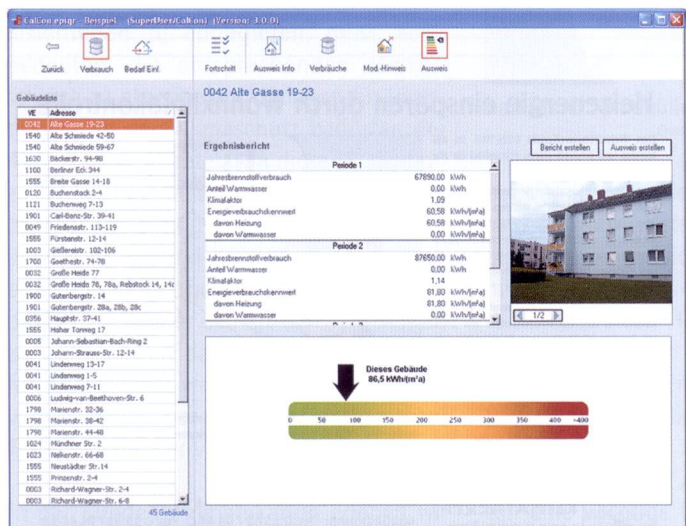
Umsetzung und erste Ergebnisse

Die Vorgehensweisen, der Pflicht zur Erstellung nachzukommen, sind von Unternehmen zu Unternehmen sehr unterschiedlich, zeigt die Erfahrung als Aussteller. CalCon ist als Ausgründung der Fraunhofer-Gesellschaft seit der Entwicklung der EU-Gebäuderichtlinie und des parallel erfolgten EU-Forschungsvorhabens „epiqr“ stark in das Thema Energieausweis involviert. Nach Erstellung von rund 14.000 Ausweisen für Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude und Mischgebäude, sowohl von Verbrauchsausweisen als auch von Bedarfsausweisen, ist hier die Erfahrung, dass die Auffassung über den Stellenwert des Ausweises sehr unterschiedlich ist.

So wird das Thema teilweise sehr ernst genommen. Viele Unternehmen nutzten die Gelegenheit, um ihren Gebäudebestand energetisch zu analysieren, bei dieser Gelegenheit grundsätzlich den Instandhaltungsbedarf aufzunehmen und die Maßnahmen- und Budgetplanung zu optimieren. Teilweise gibt es Gesellschaften, die freiwillig Bedarfsausweise für alle Gebäude ausstellen, sogar wenn keine Verpflichtung besteht, beispielsweise bei Denkmalschutz. Steigende Energiepreise und das Bewusstsein der Mieter um die Betriebskosten sind dabei ein Anreiz, den Bestand genauer zu überprüfen und gegebenenfalls zu optimie-

Eine zweite vergleichbare Studie, die vom GdW nochmals in anderem Rahmen durchgeführt wurde, belegte ebenfalls: Auch die Genauigkeit des Bedarfsausweises ist anzweifelbar. Der Verbrauchsausweis in Deutschland wurde damit gerettet.

Auch der umgekehrte Ansatz kann als Konsequenz aus den Ergebnissen gezogen werden, nämlich



Software epiqr: Auswertung zum Energieverbrauch

Quelle: CalCon Deutschland AG

ren. Hier hat sich das Thema Energieausweis als Auslöser zum energiebewussten Planen und als Marketinginstrumentarium für das Unternehmen voll gelohnt.

Eine große Zahl der Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften entschied sich für den preisbewussten Weg des Verbrauchsausweises. Eine energetische Analyse des Gebäudes als Basis einer konkreten Maßnahmenplanung liegt hier im Anschluss natürlich nicht vor. Aber auch der Verbrauchsausweis kann wertvolle Informationen liefern. Werden Verbrauchsdaten auf Gebäudeebene abgefragt, validiert und im wohnungswirtschaftlichen System hinterlegt, ist das der Grundstein für ein strukturiertes Energiemanagement.

Fakt ist allerdings: Wenn Energieausweise nur nach dem Kosten-Optimierungs-Prinzip ausgestellt wurden, und die Bestände zudem auch noch inhomogen sind, bringt der Ausweis nicht die gewünschte Aussagekraft. Auch ist gerade bei kleinen bis mittleren Gebäuden leider bei der Betrachtung von Verbrauchs- und Bedarfsausweis die Vergleichbarkeit stark eingeschränkt.

Der technische Leiter einer Wohnungsgesellschaft im Ruhrgebiet berichtete nach detaillierter Nachberechnung, beim Verkauf eines Gebäudes mit zehn Wohneinheiten nun in dem Dilemma zu stehen, dass der Käufer die Beifügung des Ausweises zum Notarvertrag wünsche. Während der Verbrauchsausweis einen Verbrauch von rund 95 kWh/m²a aufwies, lag das Gebäude bei der Bedarfsberechnung bei rund 350 kWh/m²a. Um bei diesem Verkauf keine Risiken einzugehen, entschied sich der Eigentümer, beide Ausweise beizulegen und somit die Qual der Wertung dem neuen Eigentümer zu überlassen.

Und wie sieht es auf der anderen Seite aus? Wie viele Mieter fragen denn eigentlich nach dem Energieausweis? Viele Gesellschaften berichten, dass die Resonanz verschwindend gering bis überhaupt nicht vorhanden ist. Sehr wohl steigt das Bewusstsein um die

Energiekosten und die damit verbundene „zweite Miete“. Dabei stützt sich der Mieter aber bei der Entscheidung für eine Wohnung bislang lieber auf den greifbaren Wert der Betriebskostenpauschale oder sichtbare Ausstattungsmerkmale wie ein Wärmedämmverbundsystem und die vorhandene Art der Beheizung.

Ausblick – der Energieausweis als Chance

Der Energieausweis als solcher war bestimmt für viele Unternehmen ein Kraftakt im letzten Jahr. Manche Hausaufgaben sind auch bis heute noch nicht gemacht. Die Begeisterung über das Ergebnis kann teilweise – vorsichtig ausgedrückt – als verhalten bezeichnet werden.

Unternehmen, die aus der vermeintlichen Not eine Tugend gemacht haben, und ohnehin angestrebte energetische Planungskonzepte mit der Erstellung kombiniert haben, äußern sich weit positiver.

Und der Energieausweis birgt noch mehr Chancen – zum Beispiel kann gerade auch

der Vergleich von Verbrauchs- und Bedarfswerten Erkenntnisse bringen: Tendenziell kann festgestellt werden, dass bei nicht instandgesetzten Gebäuden der Verbrauchsausweis besser ausfällt als der Bedarfsausweis, bei bereits modernisierten Gebäuden ist es umgekehrt. Aber was bedeutet das? Wenn nun zum Beispiel der tatsächliche Verbrauch den berechneten Bedarf nach einer Modernisierung deutlich überschreitet, so hängt dies vielleicht tatsächlich mit dem Nutzerverhalten zusammen. Warum nicht auch diese Erkenntnisse positiv nutzen?

Vielleicht ist es bei einer energetischen Modernisierung nicht nur wichtig, die technische Seite zu betrachten. Ein weiterer Ansatz könnte sein, den Nutzer im Umgang mit seinem „neuen“ Gebäude entsprechend zu unterweisen. Aber wer ist „der Nutzer“ und welche seiner Bedürfnisse hinsichtlich Behaglichkeit oder Nutzerfreundlichkeit sind dabei zu beachten?

Und plötzlich wird klar: Die energetische Analyse ist nur ein Schritt auf dem Weg zur ganzheitlichen Optimierung. Für das richtige Ergebnis müssen alle Bereiche der

Nachhaltigkeit, nämlich die Ökonomie, die Ökologie und auch die soziokulturellen Faktoren mit einfließen.

Der Mehrwert entsteht aus dem Zusammenschluss der Bereiche: Wird das klassische, meist ausschließlich auf ökonomischen Kennzahlen basierende Portfoliomanagement um die Erkenntnisse aus der energetischen Betrachtung erweitert und fließen dann vielleicht noch zusätzliche Kennzahlen aus der soziokulturellen Betrachtung ein, entsteht eine ganzheitliche Planung, die ein Unternehmen langfristig zukunftsfähig macht.

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing.
Sigrid Niemeier
CalCon Deutschland AG
www.calcon.de

Schimmel ?



Schutz vor Schimmelschäden
Überwachung von Temperatur und Luftfeuchtigkeit

Gesundes Raumklima
Unterstützung für richtiges Heizen und Lüften

Beweissicherung im Schadensfall
Manipulationssichere Datenerfassung bis zu 7 Jahre

Heizkostenreduzierung
Kontrolliertes Lüften und Heizen ermöglicht eine Verringerung der Heizkosten um 20% und mehr



12,0 °C

⚠️

69,5 %REL

⚠️

romonit OHG · Stettiner Straße 7 · 88250 Weingarten
Telefon +49 (0) 751 / 359 39 98 - 0 · info@romonit.de

Fordern Sie noch heute unverbindlich unser **kostenloses** Infomaterial an!

