

Der Energieausweis – wie sein Potential ausgeschöpft werden kann

Problemaufriss

Die Ergebnisse des Klimagipfels in Paris machen deutlich, dass die bisherigen Anstrengungen im Klimaschutz nicht ausreichen, um die globale Erderwärmung auf unter 2 Grad zu begrenzen. Jetzt sind alle Wirtschaftssektoren und Politikbereiche in der Verantwortung ambitionierte Minderungspläne vorzulegen. Energieeffizienz ist neben der Dekarbonisierung das wichtigste Instrument, um Primärenergie einzusparen und Treibhausgasemissionen zu mindern. Der Gebäudebestand in Deutschland ist momentan für rund ein Drittel aller Treibhausgasemissionen verantwortlich. Auf Gebäude entfallen 40 % des Gesamtenergieverbrauchs der EU. Effizienzsteigerungen und der Einsatz erneuerbarer Energiequellen sind in diesem Sektor essentiell, um nationale und globale Klimaschutzziele zu erreichen.

Um den energetischen Zustand von Gebäuden verständlich darzustellen und damit einen nachhaltigen Bewusstseinswandel für Energieeffizienzverbesserungen zu initiieren, führte die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie den Energieausweis als verpflichtendes Instrument in allen Mitgliedstaaten ein. Er ist sowohl Informationsträger als auch Marktinstrument für den Klimaschutz.

Der Energieausweis ermöglicht potentiellen Mietern und Käufern die energetische Vergleichbarkeit von Gebäuden und verhilft Interessenten zu energetisch hochwertigem Wohnraum. Er legt die Energieeffizienz eines Gebäudes offen, die somit für den Verbraucher (neben Lage und Preis) ein wichtiges Entscheidungskriterium beim Kauf oder der Anmietung einer Immobilie wird. Die Vergleichbarkeit des Energiebedarfs bzw. -verbrauchs soll Anreize für die Bevorzugung energieeffizienter Gebäude schaffen.

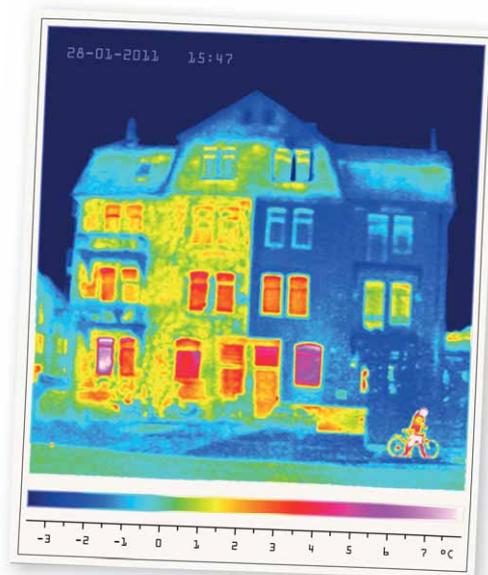
Der Energieausweis bietet ferner die Möglichkeit energetische Folgekosten zu vergleichen. Darüber hinaus kann er den Markt für energetisch optimierten Wohnraum stimulieren, indem für Betreiber und Besitzer von Immobilien Impulse geschaffen werden, ihre Gebäude energetisch zu verbessern.

In Deutschland wurde es bisher versäumt, das Potential dieses aus Verbraucherperspektive und klimapolitischer Sicht sinnvollen Instrumentes auszuschöpfen – die nationale Umsetzung der europäischen Richtlinie durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist mangelhaft. Denn sowohl die Regelungen zur inhaltlichen Ausgestaltung und damit des Informationsgehalts, als auch zur Kontrolle des verpflichtenden Einsatzes von Energieausweisen sind unzureichend umgesetzt. So erschwert der Energieausweis in seiner bisherigen Form (aufgrund unterschiedlicher Berechnungsmethoden und Kennwerte) Nutzern taugliche Vergleiche zum energetischen Zustand von Gebäuden. Hinzu kommt die fehlende Kontrolle des zur Information von Mietern und Käufern verpflichteten Personenkreises, worunter auch die Makler fallen.

Ein wesentliches Hindernis in der nationalen Umsetzung stellt nach wie vor der mangelhafte Vollzug der Regelungen der EnEV in den Bundesländern dar. Jährliche Umfragen der Deutschen Umwelthilfe (DUH) bei den zuständigen Behörden und Ministerien ergaben, dass Kontrollen der Energieausweis-ausstellung nach Modernisierung oder Fertigstellung eines Gebäudes sowie Kontrollen zu seiner inhaltlichen Richtigkeit und zu Informationspflichten bei der Bewerbung von Immobilien in aller Regel nicht durchgeführt werden.

In anderen EU-Ländern sind die Qualität und die Überwachung des Energieausweises besser geregelt als in Deutschland. Die Hälfte aller EU-Staaten hat sich auf eine Art des Energieausweises geeinigt (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis), anstelle wie hierzulande, zwei verschiedene zuzulassen. Belgien, Litauen und andere Länder nutzen eine (staatliche) Software für die Erstellung der Ausweise, während in Deutschland verschiedene Softwareprogramme zugelassen sind, was zu unterschiedlichen Berechnungsergebnissen für ein Gebäude führen kann. Die Mehrheit aller EU-Staaten, darunter ganz Westeuropa, sichert die Qualität der Eingabedaten durch eine verpflichtende Vor-Ort-Begehung, z.B. des Energieberaters. Dies wird in Deutschland nicht als zwingend notwendig erachtet.¹ Die DUH fordert daher die Bundesregierung auf, den Energieausweis im Zuge der anstehenden EnEV-Novellierung weiterzuentwickeln. Dabei muss es im Kern um:

- » Sicherung der Europarechtskonformität,
- » Schaffung eines einheitlichen Berechnungsverfahrens zum Energiekennwert,
- » Verbesserung der Verständlichkeit der im Energieausweis dargestellten Informationen,
- » Sensibilisierung aller Marktakteure,
- » effektive Marktüberwachung durch die Landesbehörden und
- » konsequente Qualitätssicherung durch entsprechende Einrichtungen der Länder gehen.



Energieeffizienz von Gebäuden ist bei Verbrauchern als Thema noch nicht präsent.

¹ Building Performance Institute Europe: Energy Performance Certificates Across the EU, 2014

Forderungen der Deutschen Umwelthilfe zur Neukonzeption des Energieausweises

1. Nur einen Energieausweis

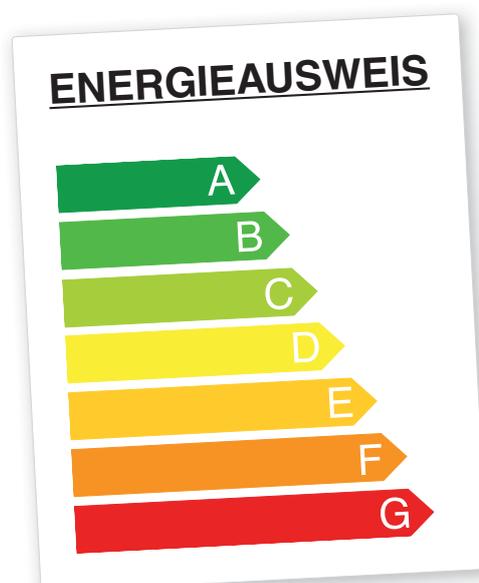
Die derzeitige Existenz zweier unterschiedlicher Energieausweise, dem Verbrauchsausweis und dem Bedarfsausweis, erschwert die Vergleichbarkeit des energetischen Zustandes von Gebäuden. Während der Verbrauchsausweis Auskunft über den tatsächlichen Energieverbrauch eines Gebäudes über die letzten drei Jahre gibt, wird für den Bedarfsausweis der Energiebedarf eines Gebäudes auf der Basis von bestimmten Parametern errechnet. Mieter, Käufer und Investoren haben somit – entgegen der Ziel- und Zwecksetzung der europarechtlichen Regelung – keine geeignete Vergleichsmöglichkeit, welches Gebäude energetisch und damit auch bezüglich zukünftiger Heizkosten vorteilhafter ist.

Die DUH fordert daher die Abschaffung des Dualismus und die Festschreibung eines einheitlichen und aussagekräftigen Energieausweises.

2. Verständlichkeit auf einen Blick

Der Energieausweis ist ein Marktinstrument, das Verbraucher für den Energiebedarf von Gebäuden sensibilisieren sowie verständlich und in ansprechender Form Aussagen über deren energetische Qualität bereitstellen soll. In seiner jetzigen Form wird der Energieausweis dieser Rolle nicht gerecht. Das mehrseitige Dokument ist in seiner Sprache zu technisch und komplex und damit für den Laien unverständlich. Fachausdrücke wie Primärenergiebedarf, Endenergiebedarf und Energieverbrauchskennwert, die im Energieausweis verwendet werden, sind keine geläufigen Begriffe und sollten vermieden werden. Das mit Zahlen unterlegte Bandtachometer ist für den Verbraucher nicht selbsterklärend und schreckt von einer näheren Befassung mit dem Energieausweis ab.

Um dem Benutzer zu vermitteln, wo ein Gebäude energetisch zu verorten ist, befürwortet die DUH eine einfache Farbskala von A bis G (A = grün, hoch effizient; G = rot, nicht effizient). Diese Art der Darstellung ist beim Verbraucher etabliert und garantiert eine hohe Akzeptanz. Wichtig ist, dass die Skala über die Zeit nicht verändert wird und so eine dauerhafte Orientierung bietet.



Der Energieausweis sollte eine verständliche Farbskala beinhalten, wie der Verbraucher sie von anderen Produkten kennt.

3. Eine standardisierte Berechnungsmethode

Derzeit erfolgt die Berechnung der Kennzahlen des Bedarfsausweises unter Verwendung unterschiedlicher DIN-Normen. Die älteren noch gebräuchlichen DIN Verfahren (DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10) sollten gänzlich abgeschafft werden, da sie die Abbildung von neuen Gebäudetechniken nicht erlauben. Die ebenfalls verwendete DIN V 18599 gibt Ausstellern große Auslegungsspielräume für verschiedene Parameter. Dies führt dazu, dass für ein und dasselbe Gebäude, je nach Aussteller, dem Anlass der Erstellung und persönlichem Ermessen, verschiedene Energiekennwerte ermittelt werden können. Dies ist nicht zielführend und schwächt das Image des Energieausweises.

Die DUH fordert daher, dass Berechnungsmethoden überarbeitet und mit bestimmten Standard-Parametern vereinheitlicht werden, sodass Ermessensspielräume zugunsten einer besseren Vergleichbarkeit und realitätsgerechteren Abbildung beseitigt werden.

Ziel muss dabei ferner sein, die jetzt festzuschreibenden Berechnungsmethoden langfristig beizubehalten, um eine Vergleichbarkeit in der Zukunft zu garantieren. Nur so kann sich der Energieausweis als wirkungsvolles Marktinstrument zur Förderung energetisch hochwertigen Wohnraums etablieren und das Thema Gebäudeeffizienz in der öffentlichen Debatte verankert werden.

4. Aussagen über Heizkosten ermöglichen

Heizkosten können schnell zu einer hohen finanziellen Belastung („zweite Miete“) werden. Die Angabe der energetischen Qualität eines Gebäudes, die Rückschlüsse über potentielle Kosten für Heizung und Warmwasser ermöglicht, ist für Verbraucher daher von hohem Interesse. In seiner derzeitigen Ausführung stellt der Energieausweis diese Informationen nicht bereit, da der anzugebende Wert lediglich über die Menge der benötigten Energie zum „Betrieb“ einer Immobilie informiert.

Die DUH fordert daher, dass der Energieausweis neben der Einordnung eines Gebäudes in eine Effizienzklasse einen Kennwert ausweist, mit dem sich Heizkosten realistisch abschätzen lassen. In Verbindung mit der Energieträgerangabe (für die Beheizung der Immobilie) kann der Verbraucher damit die zu erwartenden Heizkosten im laufenden Betrieb überschlagen.



Der Energieausweis sollte dem zukünftigen Mieter oder Besitzer der Immobilie Auskünfte über die anfallenden Heiz- und Warmwasserkosten geben.

5. Staatliche Kontrollen konsequent durchführen

Gemäß EnEV gilt für Vermieter und Verkäufer seit Mai 2014 die Vorlagepflicht des Energieausweises bei Besichtigung und Verkauf von Objekten. In Deutschland ist es Aufgabe der Bundesländer, dies zu kontrollieren. Eine Abfrage bei den zuständigen Landesbehörden durch die DUH im Frühjahr 2015 ergab, dass kein Bundesland die Vorlage des Energieausweises kontrolliert. Damit wird sowohl das ökonomische Interesse des Erwerbers bzw. Mieters als auch das gesellschaftliche Interesse an Energieeinsparung und Klimaschutz vernachlässigt. Auch die Korrektheit der Daten im Energieausweis und die Einbeziehung des Energieausweises in die Immobilienwerbung werden momentan nicht in dem Maße kontrolliert, wie es die EnEV verlangt.

Die DUH fordert die Bundesländer dazu auf, die Vorgaben der EnEV zum Energieausweis mittels geeigneter Kontrollmechanismen konsequent und schnell umzusetzen. Eine Voraussetzung dafür ist die klare Regelung von Kontrollpflichten und Zuständigkeiten sowie eine ausreichende finanzielle und personelle Ausstattung der jeweiligen Behörden.

6. Beratungs- und Informationskampagne zu Gebäudeeffizienz starten

Verbraucher sind sich der Einsparpotentiale an Gebäuden kaum bewusst und beziehen Überlegungen zur Energieeffizienz zu wenig in Miet- oder Kaufentscheidungen ein. Ein aussagekräftiger Energieausweis kann hier Verhaltensänderungen bewirken. Momentan ist er Verbrauchern jedoch nicht oder nur unzulänglich bekannt. Ein Indiz dafür ist, dass der Ausweis bei Wohnungsbesichtigungen nur selten vorgelegt wird und potenzielle Mieter auch nicht danach fragen.

Die DUH fordert daher die Bundesregierung auf, eine Beratungs- und Informationskampagne ins Leben zu rufen, um die Verbraucher für das Thema Energiewende und Energieeffizienz im Gebäudebereich zu sensibilisieren. Diese muss allgemeinverständlich erklären, welchen Anteil Gebäude am Energieverbrauch haben, welche Vorteile energetische Sanierung bietet und welche Funktion der Energieausweis in diesem Zusammenhang besitzt. Mit nachvollziehbaren Argumenten zu Einsparpotentialen, Wertsteigerung von Immobilien, Planungssicherheit, Risikominimierung und Wohnkomfort müssen Verbraucher und andere Akteure an das Thema herangeführt und dafür begeistert werden. In diesem Rahmen müssen alle Akteure zielgruppenspezifisch darüber informiert werden, dass der Energieausweis für Transparenz auf dem Wohnungsmarkt sorgt und ein wichtiges Entscheidungselement für oder gegen eine Immobilie sein kann. Makler, Verbände und Wohnungsunternehmen, aber auch Umwelt- und Verbraucherschutzverbände müssen in diese Kampagne einbezogen werden, damit aktuelle Vorbehalte gegen den Energieausweis abgebaut werden.



Kontrolle muss sein. Die Bundesländer müssen die Vorlage des Energieausweises bei Besichtigungen überprüfen.

7. Energieausweise durch individuelle Sanierungsfahrpläne ergänzen

Der Energiebedarfsausweis enthält zwar Empfehlungen zur energetischen Modernisierung einer Immobilie. Er allein liefert jedoch kein Gesamtkonzept für notwendige Sanierungsmaßnahmen in einem Gebäude. Er ist aber zentraler Impulsgeber dafür, ein Gebäude auf lange Sicht energetisch zu optimieren. Damit diese Impulse stärkere Wirkung entfalten können, müssen gebäudeindividuelle Sanierungsfahrpläne erarbeitet werden, die den Energieausweis ergänzen. Diese Sanierungsfahrpläne müssen aufeinander abgestimmte und durchdachte Maßnahmen enthalten, die die individuelle Situation der Bewohner bzw. Eigentümer einbeziehen.

Im Jahr 2015 hat die Bundesregierung im Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) ein standardisiertes Verfahren zur Erstellung von Sanierungsfahrplänen angekündigt. Die DUH begrüßt dies und fordert eine sinnvolle Abstimmung mit dem Instrument Energieausweis, damit Sanierungen in der Breite angegangen werden und die Energieeffizienz in Gebäuden gesteigert wird.

8. Alle relevanten Marktakteure verpflichten

Potenzielle Käufer und Mieter sollen über die energetische Qualität der jeweiligen Immobilie informiert werden, auch wenn Verkauf oder Vermietung nicht direkt, sondern über einen Makler stattfindet. Dies setzt voraus, dass Immobilienmakler energetische Gebäude-Informationen aktiv bereitstellen – auch in der Werbung.

Die EnEV verortet die Pflichten zur Vorlage bzw. Bereitstellung des Energieausweises gegenüber potentiellen Mietern und Käufern sowie zur Angabe bestimmter Werte in Immobilienanzeigen jedoch nur beim Verkäufer oder Vermieter selbst und nicht beim Vermittler (z.B. Immobilienmakler), wie es nötig wäre. Dies sorgt für erhebliche Rechtsunsicherheit.

Die DUH fordert daher durch entsprechende Spezifizierung in der EnEV, Makler in die Pflicht zu nehmen, den energetischen Zustand von Gebäuden aktiv in ihre Kundenansprache einzubinden, wie es in anderen Mitgliedstaaten bereits der Fall ist.



Nicht nur Verkäufer und Vermieter sondern auch Makler müssen darüber informieren, wie energieeffizient ihr beworbenes Gebäude ist.



gefördert durch



Deutsche
Bundesstiftung Umwelt

www.dbu.de

Bilder: © Holzmann/DUH (S.1); fotolia.de (Ingo Bartussek (S.3), grafikplusfoto (S.5), reel (S.6), vadim yerofeyev (S.7), DanBu.Berlin (S.8))



Deutsche Umwelthilfe e.V.

Bundesgeschäftsstelle Radolfzell

Fritz-Reichle-Ring 4
78315 Radolfzell
Tel.: 07732 9995-0
Fax: 07732 9995-77

E-Mail: info@duh.de
www.duh.de

Bundesgeschäftsstelle Berlin

Hackescher Markt 4
Eingang: Neue Promenade 3
10178 Berlin
Tel.: 030 2400867-0
Fax: 030 2400867-19

E-Mail: berlin@duh.de
www.duh.de

Ansprechpartnerin

Agnes Sauter
Leiterin Verbraucherschutz
Tel.: 07732 9995-11
E-Mail: sauter@duh.de

Paula Brandmeyer
Teamleitung Energieeffizienz
Tel.: 030 2400867-97
E-Mail: brandmeyer@duh.de