

Energiepass: Feldversuchsergebnisse und Perspektiven 2005

Marktausschöpfung nur durch Pass und Beratung

Ab Anfang 2006 muss bei Verkauf oder Vermietung von Wohnungen und Häusern ein Energiepass ausgestellt bzw. vorgelegt werden. Dieses Dokument gilt als Hoffnungsträger für die Mobilisierung von energieeffizienten Sanierungsmaßnahmen. Doch wird der Energiepass diese Erwartung auch erfüllen können und was könnte er kosten? Antworten hierzu bot Anfang März die Auswertung eines bundesweiten Feldversuch, bei dem über 4100 Energiepässe ausgestellt wurden.

Nach der „EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ (2002/91/ EG) muss ab Anfang 2006 bei Verkauf oder Vermietung von Wohnungen ein „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ ausgestellt werden. Die nationale Umsetzung der Richtlinie erfolgt mit der im Januar 2006 anstehenden Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV). Unter Einbeziehung aller wichtigen Marktpartner hat die Deutsche Energie-Agentur (Dena) einen Prototypen für einen bundeseinheitlichen Gebäudeenergiepass entwickelt, der von November 2003 bis Dezember 2004 getes-



Im Dena-Feldversuch kamen beide Darstellungen des Energiepass-Labels gut an. Verbraucher und Fachkreise favorisieren dennoch eher den „Bandtacho“ (u.), weil er u. a. keine starren Klassengrenzen aufweist und bessere Gebäudevergleichsmöglichkeiten zulässt



tet wurde. Ziel war es, den Gebäudeenergiepass unter Praxisbedingungen zu erproben und seine Marktakzeptanz zu überprüfen. Die Ergebnisse aus dem bundesweiten Feldversuch, die auch von den Ministerien ausgewertet und in die Vorbereitungen zur Gesetzgebung einbezogen werden, wurden Anfang März 2005 von der Dena in Berlin vorgestellt.

Marktakzeptanz ist gegeben

Im Rahmen des Feldversuchs wurden bis zum 31. 12. 2004 in 33 Regionen Deutschlands 4122 Gebäudeenergiepässe ausgestellt. Insgesamt umfasste die Ausstellerliste 1004 Handwerker, Ingenieure, Architekten und Energieberater, von denen aber nur knapp 400 tatsächlich ak-

tiv geworden sind. Die Qualifikationen der befragten Aussteller im Feldversuch gliederte sich wie folgt:

- 38 % Vor-Ort-Energieberater
- 23 % geprüfte Berater Handwerk



Dena-Geschäftsführer Stephan Kohler:
„Der Gebäudeenergiepass hat seinen Praxistest erfolgreich bestanden“

Heizung

- 23 % Bauvorlageberechtigte
- 16 % EnEV-Berechtigte

Um etwas über die Akzeptanz des Energiepasses zu erfahren, wurden mehr als 1000 Gebäudeeigentümer – vom Einfamilienhausbesitzer bis zur großen Wohnungsbaugesellschaft – befragt. Das Ergebnis: 80 % der Selbstnutzer und der privaten Vermieter würden den Pass ganz oder überwiegend empfehlen. Dabei erhoffen sich die Eigentümer vom Energiepass insbesondere eine bessere Kenntnis des eigenen Gebäudes, Hinweise auf mögliche Modernisierungsmaßnahmen und Möglichkeiten, die Heizkosten zu senken. 80 % bis 90 % der Gebäudeeigentümer sind überzeugt, dass künftig die energetische Qualität des Gebäudes dessen Marktwert entscheidend beeinflussen wird.

Nicht so gut kam der Energiepass bei den befragten Wohnungsbaugesellschaften an: Nur rund 40 % würden hier den Pass ganz oder überwiegend empfehlen. Die Skepsis der Wohnungsbaugesellschaften ist z. T. darin begründet, dass ein bedarfsorientierter Energiepass vorwiegend als hoher Kostenblock gesehen wird. Wohl auch deshalb würde immerhin ein weiteres Drittel der befragten Wohnungsbaugesellschaften den Pass „eingeschränkt“ empfehlen und nur 28 % lehnen ihn ab. Hier gibt es also noch gute Ansatzpunkte für die Überzeugungsarbeit.

Hoher Stellenwert der Modernisierungstipps

Unverzichtbarer Bestandteil des Energiepasses 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 % der im Feldtest befragten Eigentümer wollen die Modernisierungstipps ganz oder teilweise umsetzen. Und bei rund 30 % der selbstnutzenden Eigentümer und der privaten Vermieter gab der Pass den Anstoß für eine Modernisierung. Weitere 30 % aller Eigentümer nutzen den Pass, um eine geplante Modernisierungsmaßnahme zu „optimieren“ und energiesparende Maßnahmen zu integrieren.

Bei den Wohnungsbaugesellschaften wollen einerseits 80 % die Modernisierungstipps ganz oder teilweise umsetzen. Andererseits sehen weniger als 10 % den Energiepass als Auslöser für Modernisierungsmaßnahmen. 50 % geben sogar an, dass der Energiepass keine Rolle spielt. Dies gilt auch für je rund 20 % der Eigentümer und privaten Vermieter.

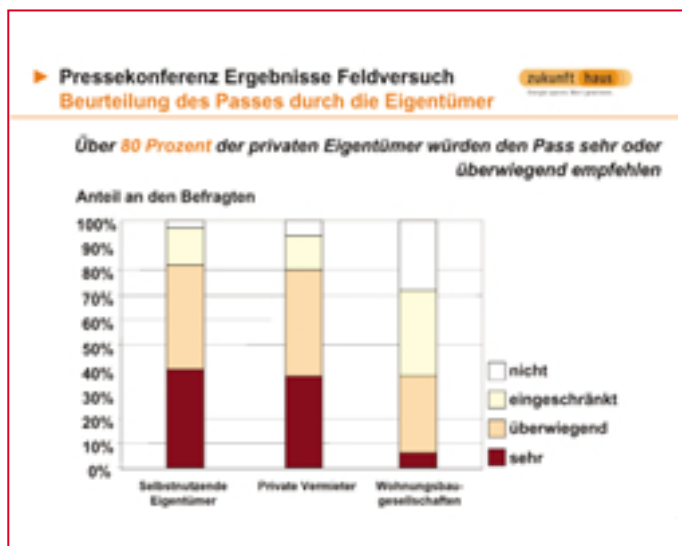
Heizung

Fazit: Der Energiepass allein kann im Bereich der Eigentümer und privaten Vermieter schon zur Belebung des Modernisierungsmarktes beitragen. Doch um das noch deutlich größere Potenzial zu erschließen und um auch die Wohnungsbaugesellschaften „mitzureißen“, reicht der Pass alleine nicht aus. Dies gilt auch für die Modernisierungstipps, die ein unverzichtbarer weiterer Anstoß für die energetische Gebäudesanierung sind. Erforderlich sind zusätzlich aktive, ganzheitliche Energieberatungs- und Marketingmaßnahmen. Denn zwischen dem Wollen und dem (richtigen) Tun bei einem Menschen liegen bekanntlich viele Unsicherheiten. Deshalb brauchen die Modernisierungswilligen eine kompetente Führung und Begleitung von einem Energieberater.

Große Bandbreite beim Zeit- und Kostenaufwand

Eine wichtige Fragestellung des Feldversuchs war, wie hoch Zeit- und Kostenaufwand sein müssen, um einen qualitativ hochwertigen Energiepass zu erstellen. Dabei ging es der Dena nach eigenen Aussagen darum, „ein Optimum zwischen hoher Qualität und niedrigen Kosten zu erreichen“.

Eine Befragung der Aussteller im Feldversuch ergab, dass 65 % der im Feldversuch ausgestellten Energiepässe weniger als 300 Euro kosteten. Die Preise variierten dabei in Abhängigkeit von der Gebäudegröße und dem Zeitaufwand bei der Gebäudedatenaufnahme. Berücksichtigt wurden bei der nachfolgenden Datenzusammenstellung laut Dena nur die Pässe, die nicht subventioniert oder mit einer Fördermaßnahme verknüpft wurden:



Bei den Wohnungsbaugesellschaften muss noch Überzeugungsarbeit geleistet werden

› Energiepass 2006 ‹

Mit oder ohne Handwerker als Aussteller?

Wer wird den „offiziellen“ Energiepass im Jahr 2006 ausstellen dürfen? Wird das (SHK-)Handwerk mit dabei sein? Derzeit zeichnet es sich ab, dass das Handwerk im Bereich der Wohngebäude mit an Bord sein wird. Dahingehend äußerte sich Mitte März Baudirektor Hans-Dieter Hegner vom Bundesbauministerium im Interview mit Melita Tuschinski, Freie Architektin.

Die Entscheidung liegt bei den Ländern... Auf die Frage, wer den Energiepass künftig ausstellen wird, sagte Hegner: „Die Berechtigung zur Energieausweis-Ausstellung wird in der EnEV 2006 festgelegt sein. Zum einen sind die Länder Vollzugs-Organe für die EnEV. Es gibt EnEV-Nachweis-Berechtigte nach Landesrecht. Das wollen wir auch nicht verändern. Darüber hinaus können die Länder ihre Regelungen jederzeit erweitern und auch Handwerkergruppen oder andere qualifizierte Berufsgruppen einbeziehen. Wir werden den Ländern dahingehend ein Angebot unterbreiten, dass

für Wohngebäude auch andere Energiepass-Aussteller-Qualifikationen in Frage kommen als bisher. Die Entscheidung liegt weitestgehend bei den Ländern...“ Melita Tuschinski schob auf diese Antwort von Hans-Dieter Hegner folgendes Statement nach: „Wobei die Berechtigung, einen Energiepass auszustellen noch kein Nachweis dafür ist, ein guter Energiepassaussteller zu sein.“ Dazu meinte Hegner: „Über diese Regelung will ich gar nicht lange lamentieren. Wenn die Länder beschließen, dass die Bauvorlageberechtigten auch dazu berechtigt sind, einen Energieausweis auszustellen, dann ist es eben so. Wobei mir persönlich bewusst ist, dass es auch Landschaftsplaner gibt, die gemäß der geltenden Landesbauordnung bauvorlageberechtigt sind. Es ist in solchen Fällen vielmehr die Frage, ob diese Fachleute es sich auch zumuten, einen Energieausweis auszustellen, denn sie haften auch dafür. Deshalb glaube ich schon, dass neben den stringenten Regelungen der Länder es auch der Markt regeln wird.“ (Hinweis: Das komplette Interview sowie weitere interessante Materialien zum Thema EnEV 2006 sind unter www.enev-online.de herunterladbar).

Vom Schornsteinfeger für 153 Euro, vom Architekt für 347 Euro

- Bei einem Einfamilienhaus (EFH), für das ein Energiepass im sogenannten Kurzverfahren (KV; vereinfachte Gebäudeaufnahme) ausgestellt wurde, lag der Preis zu 75 % unter 150 Euro und zu über 90 % unter 200 Euro. Bei einem Mehrfamilienhaus (MFH) lagen die Kosten im KV zu 48 % unter 250 Euro und zu über 90 % unter 300 Euro.

Diese Resultate sind aber mit Vorsicht zu genießen, weil sie eine breite Spanne der zugrunde gelegten Praxis-Daten zusammenfassen. So lag der durchschnittliche Zeitaufwand beim EFH KV zwar bei 4,1 Stunden, variierte

aber bei den Berufsgruppen von 3,5 Stunden bei Schornsteinfeger und Baustatiker, über 5,1 Stunden beim Handwerksmeister bis hin zu 6 Stunden beim Architekt. Das selbe gilt für die Stundensätze, mit denen die Aussteller gerechnet haben: Der durchschnittliche Stundensatz lag laut Dena bei 53 Euro und reichte von 43,8 beim Schornsteinfeger, über 54,8 Euro beim Handwerksmeister bis hin zu 57,9 Euro beim Architekt.

Dies bedeutet in der Praxis, dass der Energiepass beim EFH KV schon für durchschnittlich 153 Euro vom Schornsteinfeger zu haben war, während der Handwerksmeister 279 Euro und der Architekt sogar 347 Euro (im Durchschnitt) abrechneten.

- Beim MFH KV wurde der Zeitaufwand mit durchschnittlich 5,5 Stunden angegeben und variierte von 4,3 Stunden (Schornsteinfeger), über 5,3 Stunden (Handwerksmeister) bis hin zu 8 Stunden (Architekt).
- Die Honorare eines EFH im ausführlichen Verfahren (AV) lagen zu 68 % unter 300 Euro und beim MFH in 55 % aller Fälle unter 500 Euro. Den durchschnittlichen Zeitaufwand beim EFH AV weist die Dena-Statistik mit 7,8 Stunden und beim MFH AV mit 9,1 Stunden aus. Multipliziert mit dem durchschnittlichen Stundensatz der Aussteller (53 Euro) würden sich demnach Preise von 413 Euro beim EFH AV bzw. 482 Euro beim MFH AV ergeben.

Heizung



- Den Zeitaufwand für Erstellung eines Energiepasses gliederte die Dena wie folgt:
 - 66 % Aufnahme der Gebäudedaten vor Ort (32 % Erfassung Gebäude, 19 % Erfassung Fläche; 9 % Erfassung Anlage; 6 % Berechnung Energiebedarf)
 - 23 % Beratung
 - 6 % Akquise
 - 5 % Sonstiges

Preistoleranz Eigentümer

Einen Energiepass-Preis von unter 500 Euro hielten rund 70 % der Befragten Eigentümer für günstig oder angemessen. Bei einem Honorar von unter 250 Euro stieg die Quote auf knapp 85 % und bei über 500 Euro fiel sie auf rund 50 %.

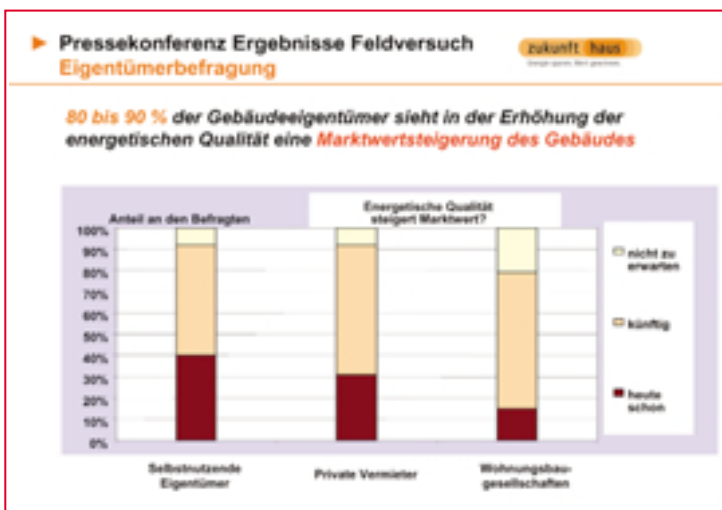
Dena geben: nach Vorlage des Referentenentwurfs und nach der Veröffentlichung der EnEV 2006. Bis zur Vorlage des Referentenentwurfs zur EnEV 2006 wird die Dena beide im Feldversuch getesteten Klassifizierungslabel für Energiepässe anbieten. Um die Qualität der ausgestellten Energiepässe zu gewährleisten, müssen Aussteller von Energiepässen eine Mindestqualifikation nachweisen. Für die Markteinführungskampagne 2005 gelten vorerst die im Feldversuch der Dena eingeführten Regelungen. Nach Vorlage des Referentenentwurfs zur EnEV 2006 werden diese ent-

› Energiepass ‹

Bedarfs- oder/und verbrauchsorientiert?

Nach wie vor ist unklar, ob es einen reinen Energiebedarfspass geben wird oder ob parallel für größere Wohngebäude (z. B. ab 12 Wohneinheiten) ein verbrauchsorientierter Energiepass übergangsweise oder dauerhaft eingeführt wird. Die Wohnungswirtschaft und deren Verbände präferieren aus Kostengründen den Verbrauchspass, der mit etwa 15 bis 20 Euro pro Gebäude zu Buche schlagen soll. Dabei wird davon gesprochen, diesen Pass jährlich zu aktualisieren. Sicherlich wäre es wichtig, sich grundsätzlich auf eine gemeinsame Linie zu einigen, eventuell mit wenigen, sinnvollen Übergangsregelungen. Nur so wäre eine durchgängige (relative) Vergleichbarkeit für Eigentümer und Mieter möglich. Ganz entscheidend ist es, bei der weiteren Diskussion den Verbraucher im Blick zu behalten. Der möchte einerseits klar erkennen können, was sein Haus „normgerecht“ bzw. „rechnerisch“ an Energie benötigt und wo dieser Wert im Vergleich mit anderen Gebäudetypen einzuordnen ist. Ergänzend sollte im Energiepass aber auch der Verbrauch berücksichtigt werden, um z. B. den Anteil/Einfluss des Nutzerverhaltens transparenter zu machen. Nur wenn Bedarf und Verbrauch analysiert werden, kann der Eigentümer bzw. der Nutzer das gesamte Optimierungspotenzial erfassen: das technisch, bauliche einerseits und das verhaltensbedingte andererseits. Fazit: Ein ganzheitlicher Bedarfs- und Verbrauchspass sollte auch (kommentierte) Aussagen zum Verbrauch machen. JW

Gute Voraussetzungen: Über 80 % der Befragten aller Zielgruppen sehen in der Erhöhung der energetischen Qualität heute und künftig eine Marktwertsteigerung des Gebäudes



Abweichungen beim Kurzverfahren

Im Feldversuch wurden zu über 60 % aller Energiepässe im EFH nach dem Kurzverfahren und beim MFH zu knapp 70 % abgewickelt. Es wurde auch untersucht, inwieweit der Zeitaufwand bei der Aufnahme der Gebäudedaten durch ein Kurzverfahren minimiert werden kann, ohne dass unzulässig hohe Abweichungen auftreten (im Vergleich zum ausführlichen Verfahren). Fazit der Dena: Das Kurzverfahren hat sich bewährt, da die Abweichungen zum ausführlichen Verfahren größtenteils nicht höher als 5 % gewesen sind. Im Detail seien hier aber noch Modifizierungen erforderlich, hieß es.

Dena sucht weitere Energiepassaussteller

Auch nach Abschluss des Feldversuchs sollen im Rahmen der Dena Markteinführungskampagne 2005 so viele Energiepässe wie möglich ausgestellt werden. Dabei wird es auch Anpassungen durch die

sprechend angepasst. Die Dena hat nach eigenen Angaben mit den beteiligten Ministerien BMVBW und BMWa eine Übereinkunft erzielt, dass registrierte Aussteller auch bei einer Änderung der Qualifikationsanforderungen Energiepässe bis zum Ende des Jahres 2005 ausstellen dürfen.

Qualifikation der Passaussteller

Aussteller von Energiepässen müssen entsprechend der Regelung im Feldversuch eine der folgenden Qualifikationen vorweisen:

- Bauvorlageberechtigte
 - Vor-Ort-Berater (BAFA Energieberatung Vor-Ort)
 - Energieberater der Verbraucherzentralen
 - Ausstellungsberechtigte für Energiebedarfsausweise nach §13 EnEV
 - geprüfte Gebäudeenergieberater im Handwerk oder mit vergleichbarer Qualifikation zugelassene Aussteller
- Nach In-Kraft-treten der EnEV 2006 gelten die in dieser Verordnung genannten Zulassungsbedingungen.

Registrierung neuer Aussteller

Neue Aussteller müssen sich bis zur Einführung der gesetzlichen Regelung bei der Dena registrieren lassen. Sie erhalten dann ein Bestätigungsschreiben, mit dem sie sich Gebäudebesitzern gegenüber als qualifiziert ausweisen können. Die Anmeldung erfolgt über ein Kontaktformular im Internet unter www.gebaeudeenergiepass.de. Neu registrierte Aussteller werden automatisch in der zentralen Aussteller-Datenbank gelistet. Dieser Eintrag und die Prüfung der Qualifikation ist laut Dena für Aussteller kostenlos. Die für Aussteller notwendige Arbeitshilfe und weitere Informationsmate-

› Zeitplan Energiepass ‹

Januar 2003: Die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden tritt in Kraft. Die sogenannte EU-Gebäude-richtlinie verpflichtet alle Mitgliedsstaaten zum 4. 1. 2006 einen Energiepass für Gebäude einzuführen.

November 2003: Start des Feldversuchs der Dena

31. Dezember 2004: Abschluss des Feldversuchs

Januar 2005: Start der Dena Markteinführungskampagne 2005 zum Energiepass. Dazu gehören u. a.:

- Ausstellung von (freiwilligen) Gebäudeenergiepässen

- Registrierung neuer Energiepassaussteller

- Aufbau und Pflege bundesweiter Ausstellerdatenbank inkl. Suchfunktion nach PLZ für Gebäudeeigentümer

- Erarbeitung von Arbeitshilfen und Qualifizierungsangeboten für Aussteller
- Intensivierung der internationalen Kooperation.

März 2005: Veröffentlichung des Abschlussberichts zum Feldversuch; außerdem wurde Mitte März die DIN V 18599 „Energetische Bewertung von Gebäuden“ verabschiedet (Basis für den Energiepass von Nichtwohngebäuden)

April 2005 bzw. 2. Quartal 2005: Vorlage des Referentenentwurfs zur Energieeinsparverordnung (EnEV) 2006

Herbst 2005: Verabschiedung der EnEV 2006 im Bundesrat; eine Notifizierung durch die EU-Kommission ist nicht notwendig

4. Januar 2006: Die EnEV 2006 tritt in Kraft; Ausstellung erster Energiepässe nach der EnEV 2006

Mehr Wohnwert, mehr Aufträge, mehr Umweltschutz

In der aktuellen wirtschaftlichen Lage kann der Energiepass begleitet und flankiert von einer qualifizierten Energieberatung und einer entsprechenden Marketingunterstützung wichtige Impulse setzen. Insbesondere für das Handwerk und die Bauwirtschaft kann er zu einem wichtigen Instrument zur Belegung der Nachfrage nach Energieeffizienzprodukten und -dienstleistungen werden. Zusätzliche Investitionen in den Gebäudebestand sind dringend erforderlich. Sie nutzen allen Beteiligten:

- Mieter und selbstnutzende Eigentümer können ihre Nebenkosten senken und sichern sich gegen steigende Energiepreise ab.

- Vermieter, die in die Qualität ihrer Wohnungsbestände investieren, können für ihre Gebäude mit dem Energiepass werben. Langfristig wird für eine Wohnung mit niedrigem Energiebedarf ein höherer Miet- oder Verkaufspreis zu erzielen sein.

- Zusätzliche Investitionen im Gebäudebestand schaffen neue Umsätze und Arbeits-

Weiter umfassende Informationen rund um den Energiepass sowie viele herunterladbare Dokumente gibt es im Internet z. B. unter:

www.gebaeudeenergiepass.de

www.enev-online.de

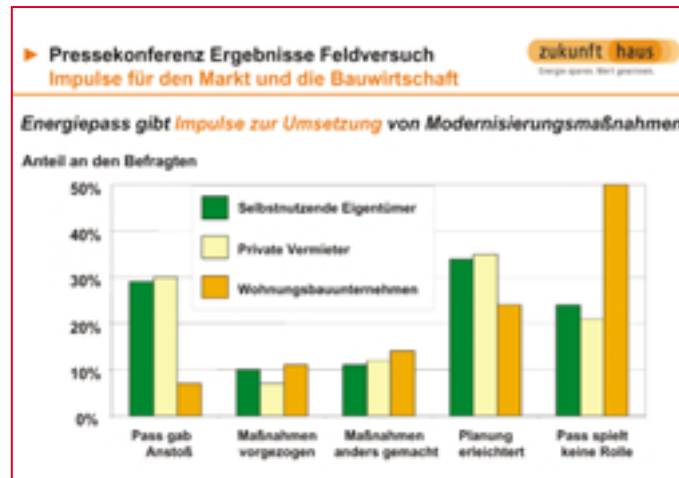
www.gre-online.de

plätze bei Dienstleistern, Verarbeitern, Planern und in der Industrie.

- Von einer Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen der privaten Haushalte profitiert auch die Umwelt. Denn die wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale im Gebäudebestand werden heute nur zu rund einem Drittel genutzt.

Wünschenswert wären zusätzliche finanzielle Anreize vom Staat, um potenziellen Modernisierungen die Entscheidung zu erleichtern. Ein interessanter Baustein ist – und bleibt hoffentlich auch 2006 – das KfW-Förderprogramm „Wohnraum Modernisieren“. Und vielleicht geschehen trotz leerer Haushaltskassen noch kleine, kreative Wunder.

Jürgen Wendnagel



Der Energiepass alleine reicht nicht aus, um die breite Mehrheit aller Zielgruppen zur Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen zu motivieren

rialien stehen im Internet kostenfrei zur Verfügung. Weitere Materialien (Energiepass-mappen, Endkundenbroschüren etc.) können kostenpflichtig bestellt werden.

Gültigkeit der Dena-Energiepässe

Laut Dena planen die Bundesministerien BMVBW und BMWa Überleitungsregelungen in ihren Referentenentwurf zur EnEV 2006 aufzunehmen, die die Fortgeltung der Energiepässe aus dem Feldversuch und der Markteinführungskampagne 2005 vorsehen. Die Dauer der Gültigkeit soll voraussichtlich 10 Jahre ab dem Erstellungsdatum betragen. Eine absolute juristische Sicherheit besteht jedoch erst nach Veröffentlichung der EnEV 2006.

Größere Schwankungen bei den Energiepass-Honoraren gab es durch den unterschiedlichen Zeitbedarf und durch unterschiedliche Stundensätze der einzelnen Berufsgruppen

