

Energiepass für Gebäude

Projektinfo



© dena 2005

dena
Deutsche Energie-Agentur

Ausgangssituation

Die EU-Gebäuderichtlinie „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ verpflichtet die EU-Mitgliedsländer, Maßnahmen der Energie- und CO₂-Einsparung bis 2006 in nationales Recht umzusetzen. Dem Gebäudeenergiepass kommt dabei eine zentrale Rolle zu, er muss bei jedem Nutzerwechsel ausgestellt werden. Das heißt: Die Mitgliedsstaaten stellen sicher, dass bei Bau, Verkauf oder Vermietung dem Eigentümer bzw. dem potenziellen Käufer oder Mieter vom Eigentümer ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorgelegt wird. In öffentlichen Gebäuden mit großem Publikumsverkehr wie Rathäuser oder Schulen und min. 1000 m² Nutzfläche müssen die Energiepässe öffentlich ausgehängt werden. Die Erstellung der Ausweise erfolgt durch „qualifizierte und/oder zugelassene Fachleute (z.B. selbständige Unternehmer, Angestellte von Behörden, privaten Stellen) in unabhängiger Weise“. Form und Inhalt müssen national geregelt werden.

Ablauf des Feldversuchs

Der Feldversuch wurde im Jahr 2002-2003 unter Beteiligung aller wichtigen Marktakteure (Industrie, Handwerk, Wohnungswirtschaft, Architekten und Ingenieure, Mieter- und Verbraucherverbände) entwickelt und von November 2003 bis Dezember 2004 durchgeführt.

Vorbereitung und Durchführung des Feldversuchs fanden in enger Abstimmung mit dem BMWA, BMVBW und BMU statt, die derzeit an der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie arbeiten. Die Ergebnisse des Feldversuchs werden von den Ministerien ausgewertet und fließen in die Vorbereitungen der Gesetzgebung ein.

Im Feldversuch wurden in 33 Regionen in Deutschland mehr als 4.100 Energiepässe ausgestellt. Beteiligt waren zahlreiche regionale Kooperationspartner, unter anderem 31 Wohnungsbaugesellschaften und 35 Kommunen mit zusammen mehr als 12,5 Mio. Einwohnern.

Als Aussteller waren Handwerker, Ingenieure, Architekten und Energieberater beteiligt. Mehr als 1000 qualifizierte Fachleute haben sich in der dena-„Ausstellerdatenbank“ während des Feldversuchs registrieren lassen.

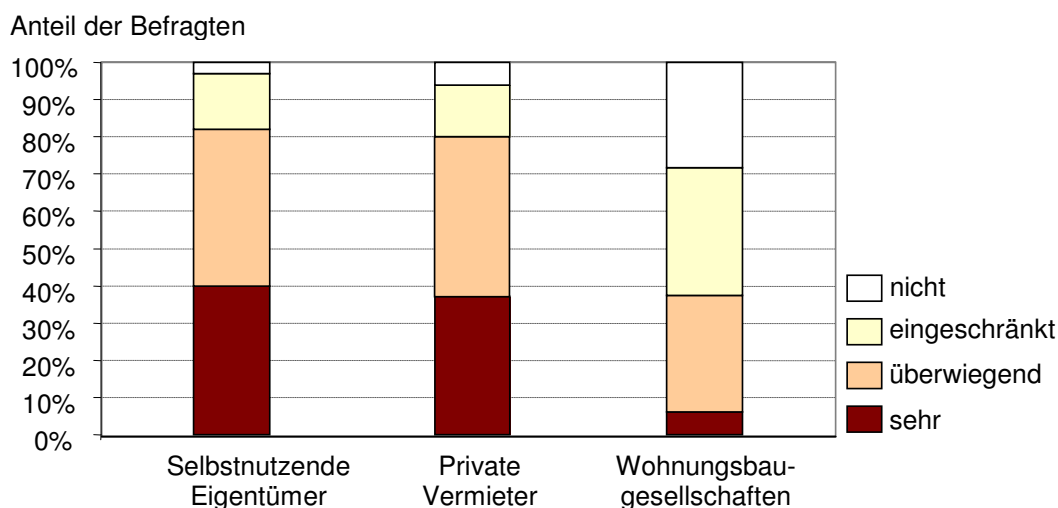
Der Feldversuch wurde vom Fraunhofer Institut für Systemtechnik und Innovationsforschung (ISI) in Kooperation mit dem Fraunhofer Institut für Bauphysik und dem Öko-Institut wissenschaftlich evaluiert. Die Abschlussergebnisse liegen jetzt vor.

Ergebnisse des Feldversuchs

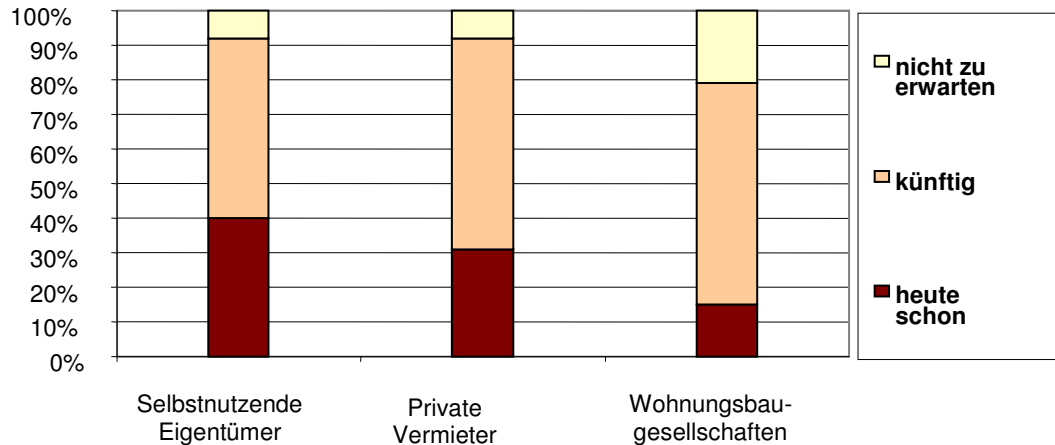
Marktakzeptanz

Eine Befragung von mehr als 1000 Gebäudeeigentümern – vom Einfamilienhausbesitzer bis zur großen Wohnungsbaugesellschaft – ergab eine hohe Akzeptanz für den Energiepass. 80 % der Selbstnutzer, der privaten Vermieter und immer noch 40 % der befragten Wohnungsbaugesellschaften 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.

Würden Sie den Energiepass weiterempfehlen? (Eigentümergefragung)



Steigert die energetische Qualität des Gebäudes dessen Marktwert? (Eigentümerbefragung)



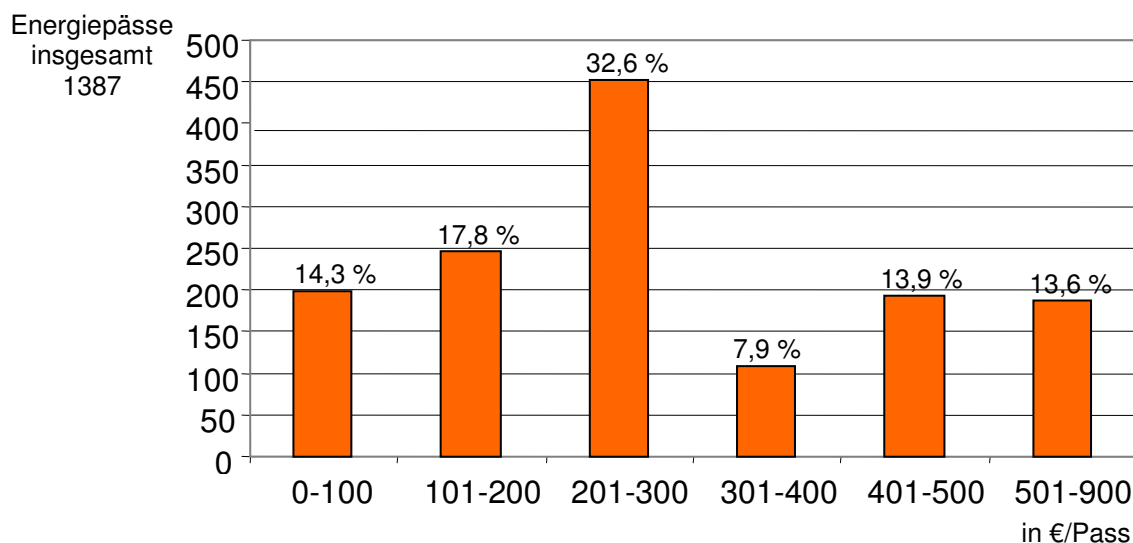
Kosten

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 darum, ein Optimum zwischen hoher Qualität und niedrigen Kosten zu erreichen.

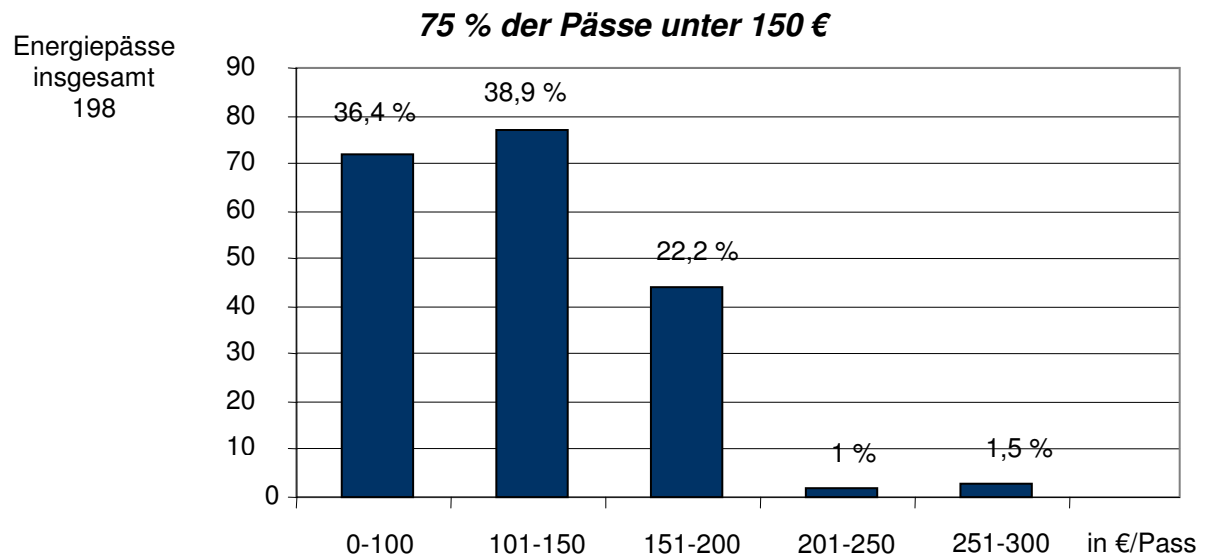
Eine umfassende Befragung der Aussteller im Feldversuch ergab: 65 % der im Feldversuch ausgestellten Energiepässe kosteten weniger als 300 Euro. Die Preise variierten dabei in Abhängigkeit von der Gebäudegröße und dem Zeitaufwand bei der Gebäudeaufnahme. Für ein Einfamilienhaus für das ein Energiepass im sog. „Kurzverfahren“ (vereinfachte Gebäudeaufnahme) ausgestellt wurde, lag der Preis zu 75 % unter 150 Euro.

Wie hoch waren die Kosten des Energiepasses? (Ausstellerbefragung)

65 % sämtlicher Pässe unter 300 €



Kosten Energiepässe für Einfamilienhäuser im Kurzverfahren



Gebäudeaufnahme und Berechnungsverfahren

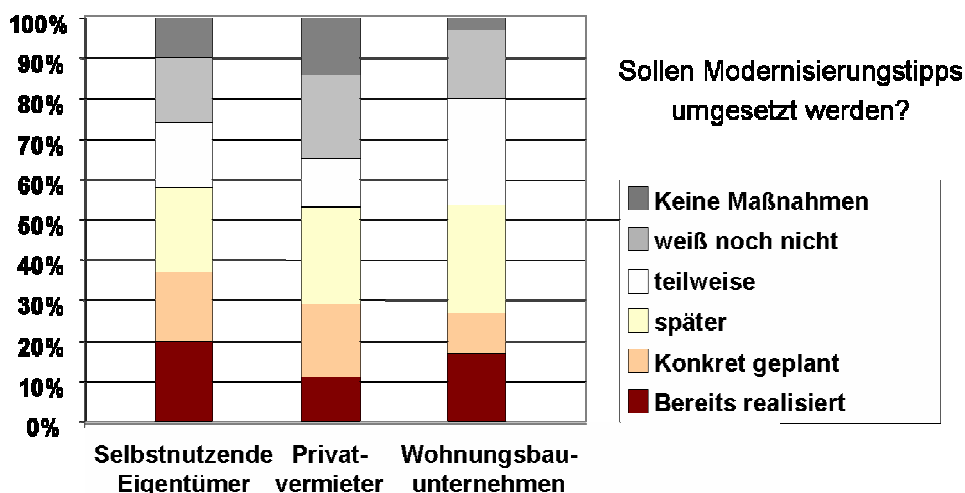
Im Feldversuch wurde auch untersucht, inwieweit der Zeitaufwand bei der Aufnahme der Gebäudedaten durch ein Kurzverfahren minimiert werden kann, ohne dass unzulässig hohe Abweichungen auftreten. Die Ergebnisse zeigen: das Kurzverfahren hat sich größtenteils bewährt, die Abweichungen lagen meist nicht höher als 5 %. Im Detail konnten hier durch den Feldversuch auch wichtige Verbesserungshinweise gewonnen werden.

Modernisierungstipps

Unverzichtbarer Bestandteil des Energiepasses sind die Modernisierungstipps. Denn die Eigentümer wollen, wie der Feldtest zeigt, nicht nur wissen wie gut ihr Gebäude jetzt ist, sondern auch, wie sie es verbessern können. 70 % der im Feldtest befragten Eigentümer wollen die Modernisierungstipps ganz oder teilweise umsetzen.

Umsetzung von Modernisierungstipps (Eigentümergefragung)

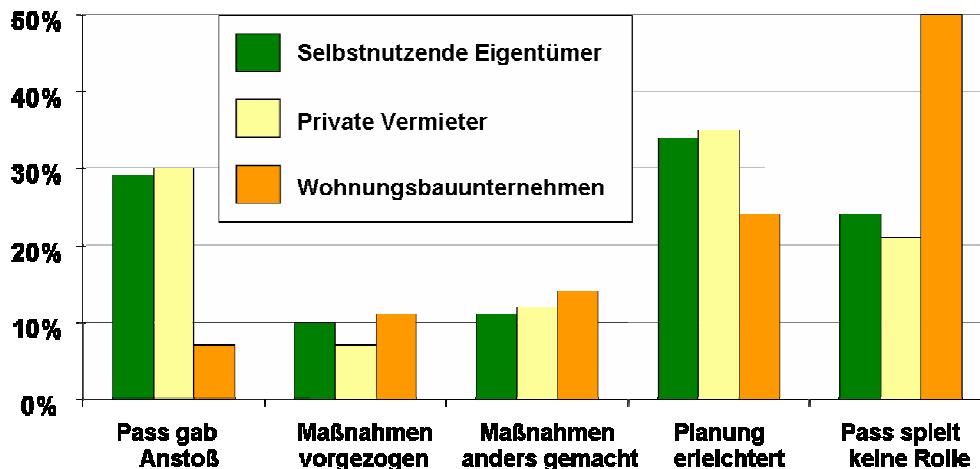
Anteil der Befragten



Bei rund 30 % der selbstnutzenden Eigentümer und der privaten Vermieter, die Modernisierungsmaßnahmen umsetzen wollen, gaben die Modernisierungstipps des Energiepasses den Anstoß für eine Modernisierung. Für weitere 30 % aller Eigentümer und Vermieter stellten die Tipps des Passes eine Hilfe bei der Planung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen dar.

Rolle des Energiepasses bei der Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen (Eigentümergefragung)

Anteil der Befragten



Wohnwert steigern, Arbeitsplätze schaffen, Umwelt schützen

Gerade in der aktuellen wirtschaftlichen Lage kann der bedarfsorientierte Energiepass also wichtige Impulse setzen. Insbesondere für den Mittelstand, das Handwerk und die Bauwirtschaft kann er zu einem wichtigen Instrument zur Belebung der Nachfrage nach Energieeffizienzprodukten und -dienstleistungen werden. Zusätzliche Investitionen in den Gebäudebestand sind dringend erforderlich. Sie nutzen allen Beteiligten:

- Mieter und selbstnutzende Eigentümern 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 Arbeitsplätze im Mittelstand, im Handwerk und der Bauwirtschaft.
- Auch die Umwelt profitiert durch eine Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen der privaten Haushalte. Denn die wirtschaftlichen Energieeinsparpotentiale im Gebäudebestand werden heute nur zu rund einem Drittel genutzt.

2000 bis 2020: Strategische Jahre für CO₂-Minderung im Gebäudebestand

Aufgrund der Baualtersstruktur des Gebäudebestandes steht in den nächsten Jahren die Sanierung von bis zu 50 % 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 % werden jährlich 950.000 Wohnungen renoviert werden. Mit anderen Worten: In den nächsten Jahren werden die Weichen gestellt für die CO₂-Minderung im Gebäudebestand.

Heute werden bei ohnehin anstehenden Sanierungen, die Energiesparpotentiale im Gebäudebestand nur unzureichend genutzt. Häufig werden z. B. Außenwände nur verputzt, ohne eine Wärmedämmung aufzubringen. Die so genannte Sanierungseffizienz liegt nach Schätzung von Experten nur bei rund einem Drittel.

Der Energiepass kann ein wesentliches Instrument werden, um die Sanierungseffizienz von anstehenden Modernisierungen zu steigern. Wenn Verbraucher stärker Wohnungen mit einer guten energetischen Qualität nachfragen, rechnen sich auch für Vermieter und Verkäufer verstärkte Investitionen in Energieeffizienz.

Die volkswirtschaftlichen Potentiale sind enorm. Wenn im normalen Sanierungszyklus alle wirtschaftlichen Energiesparpotentiale genutzt würden (Steigerung der Sanierungseffizienz auf 100 %) und zur Warmwasserbereitung verstärkt Solarkollektoren eingesetzt würden,

- steigert sich die Zahl der energetisch sanierten Wohneinheiten von ca. 6 Mio. auf ca. 13 Mio.
- können bis zum Jahr 2010 bis zu 13 Mio. t CO₂ statt 5 Mio. t. eingespart werden und **bis zum Jahr 2020 35 Mio. t CO₂** statt 11 Mio. t im Trendszenario.
- steigert sich das **jährliche Investitionsvolumen im Gebäudebestand** von jetzt 11 Mrd. € auf **rd. 29 Mrd. Euro** (das ist fast eine Verdreifachung)
- steigert sich die Zahl der durch Gebäudesanierung neu geschaffenen oder erhaltenen **Arbeitsplätze** von jetzt rd. 140.000 auf **370.000** Personen im Jahr.

Für einen einheitlichen und verbraucherfreundlichen Energiepass

Um tatsächlich Markttransparenz zu schaffen und Investitionen auszulösen, ist ein einheitlicher und verbraucherfreundlicher Energiepass erforderlich. Aus Sicht der dena sind die zentralen Anforderungen hierfür:

- Der Energiepass 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 Energiepass am Markt gewährleisten.
- Die **Modernisierungstipps** für das jeweilige Wohngebäude sind das „Herzstück“ des Energiepasses. 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.

- Energiepässe 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.

Energiepass 2005

Die dena führt im Jahr 2005 in enger Abstimmung mit dem BMVBW und dem BMWA die Marktvorbereitung zur Einführung des Energiepasses für Gebäude durch. Ziel der dena im Jahr 2005 ist es, die Ausstellung möglichst vieler Energiepässe auf freiwilliger Basis zu ermöglichen und die Marktteilnehmer auf die Umsetzung der EU-Richtlinie vorzubereiten. Die im Rahmen der Marktvorbereitung ausgestellten dena-Energiepässe sollen nach Aussage der Bundesregierung übergeben werden und 10 Jahre gültig sein.

Für die dena stehen im Jahr 2005 folgende Aufgabengebiete im Mittelpunkt:

- Überarbeitung und Weiterentwicklung des Energiepassformulars auf der Grundlage der Feldversuchsergebnisse. Weitere Anpassungen werden nach Vorlage des Referentenentwurfs vorgenommen.
- Ausbau der bundesweiten Ausstellerdatenbank mit Suchfunktion für Gebäudeeigentümer, die einen Aussteller in ihrer Region suchen. Seit April 2005 können sich Aussteller in der dena Ausstellerdatenbank registrieren lassen. Im August 2005 sind bereits über 8.000 Aussteller registriert und können Energiepässe im Rahmen der dena-Marktvorbereitung ausstellen.
- Zur Aufnahme in die Ausstellerdatenbank sind die gleichen Qualifikationsanforderungen, wie im dena Feldversuch notwendig.

Weitere Informationen hierzu unter: www.gebaeudeenergiepass.de

- Für interessierte Aussteller sind Informationsbroschüren, Energiepassmappen und weitere Unterlagen aus der o. g. Homepage erhältlich. Die Grundlagen der Berechnung des Energiepasses sind in der dena Broschüre "Energetische Bewertung von Bestandsgebäuden" kurz Arbeitshilfe zusammengefasst, die ebenfalls über die dena Homepage bestellt werden kann.
- In der 2. Jahreshälfte wird die dena darüber hinaus einen Leitfaden für die Gebäudeaufnahme bei der Energiepassausstellung entwerfen und anbieten. Um Fachpublikationen und Schulungsmaßnahmen für Aussteller nach Vorlage des Referentenentwurfs zur EnEV zeitnah veröffentlichen zu können, werden inhaltliche Vorarbeiten für Schulungs- und Informationsmaterialien bereits in 2005 geleistet.
- Zur Vorbereitung aller Marktakteure auf die EnEV 2006 vertreibt die dena Informationsbroschüren und bietet zielgruppengerechte Informationsangebote für die interessierte Öffentlichkeit zum aktuellen Stand zum Energiepass und der Umsetzung der Gebäuderichtlinie an.
- Weiterhin informiert die dena durch Fachvorträge auf den unterschiedlichsten Fachveranstaltungen. Für die 2. Jahreshälfte sind zwei Kongresse, die durch die dena veranstaltet werden, geplant.

- Eine speziell eingerichtete Energiepass-Hotline steht für die breite Öffentlichkeit für alle Fragen rund um das Thema Gebäudeenergiepass zur Verfügung und erteilt telefonische Auskünfte und beantwortet E-Mail-Anfragen. Die Energiepass-Hotline ist kostenlos.
- Die Unterstützung der Bundesregierung bei der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie und die Vorbereitung der Marktakteure auf die EnEV 2006 im Nichtwohngebäudebestand ist ein weiteres großes Arbeitspaket der dena im Jahr 2005.
- Eine umfangreiche praktische Erprobung der DIN V 18599 und ein Praxistest für die Ausstellung von Energiepässen für Nichtwohngebäude wird im Rahmen eines Feldversuchs in der 2. Jahreshälfte 2005 durchgeführt. Ziel ist es, praktische Erfahrungen mit der Umsetzung der vollständig neuen technischen Regeln nach dem Entwurf der DIN V 18599 sowie dem Entwurf einer Richtlinie zur Erstellung von Energieverbrauchsausweisen für Nichtwohngebäude zu sammeln, um deren Umsetzung zu optimieren. Der Feldversuch wird wissenschaftlich begleitet und nach dessen Ende evaluiert.
- In Absprache mit dem BMVBW werden darüber hinaus weitere wissenschaftliche Grundlagen für die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie erarbeitet. Hierzu zählen die Erarbeitung von Referenzwerten für verbrauchsorientierte Energieausweise im Nichtwohngebäudebestand sowie die Übersetzung von Teilen der Norm DIN V 18599 ins Englische, um diese in die laufenden europäischen Normungsarbeiten einzubringen.
- Im Zuge der Intensivierung internationaler Kooperationen bearbeitet die dena 2 EU-Projekte im weiteren Jahresverlauf 2005.
 - Die dena ist nationaler mandatiertes Vertreter Deutschlands in der Concerted Action (CA) der EU-Kommission zur Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in Europa. Die zentralen Ziele des Projektes sind die Förderung und Strukturierung eines Erfahrungsaustausches aller EU-Mitgliedstaaten auf insgesamt 8 Arbeitstagen in 2005 und 2006.
 - Innerhalb des IMPACT-Projektes wird die Erstellung von Energieausweisen in nationalen Feldversuchen nach dem Vorbild des dena Feldversuchs in Deutschland getestet (Spanien, Frankreich, Holland, Dänemark, Ungarn). Die dena ist Koordinator für die Durchführung der nationalen Feldversuche und erstellt Auswertungskriterien, strukturiert das Vorgehen bei der Durchführung der Feldversuche und bringt die Erfahrungen aus dem Feldversuch in Deutschland ein.

Kontakt

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Felicitas Kraus, Bereichsleiterin
Energieeffizienz in Gebäuden

fon: +49 - 30 - 72 61 65 6 -60
fax: +49 - 30 - 72 61 65 6 -99
E-Mail: Kraus@dena.de

Weitere Infos unter:

www.gebaeudeenergiepass.de

Kostenlose Energie-Hotline:
08000 / 736 734

Projektpartner



Bundesministerium
für Verkehr, Bau-
und Wohnungswesen

EID® ENERGIEPASS INITIATIVE DEUTSCHLAND