

dena startet Energiepass und NEH-im-Bestand

www.Zukunft-Haus.info

Foto: Trotec

Mit einer groß angelegten Auftaktveranstaltung startete die Deutsche Energie Agentur, dena, am 26. und 27. November zwei Pilotprojekte, die für eine Energieeffizienz-Kur im Wohnungsbestand sorgen sollen: Den „Energiepass für Gebäude“ und das „Niedrigenergiehaus im Bestand“.

Der Countdown läuft. Bis zum 4. Januar 2006 haben sich die EU-Mitgliedstaaten verpflichtet die „EU-Gebäuderichtlinie¹⁾“ in nationales Recht umzuwandeln und den „Energiepass im Bestand“ zu installieren. Auch wenn die EU-Gebäuderichtlinie innerhalb weniger Monate geschrieben wurde, zwei verbleibende Jahre für die nationale Umsetzung sind äußerst knapp.

Zwar enthält die Richtlinie noch eine dreijährige Anpassungsfrist, doch diese gilt nur für die Artikel 7 „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“, Artikel 8 „Inspektion von Heizkesseln“ und Artikel 9 „Inspektion von Klimaanlage“ und nur: „Falls qualifiziertes und/oder zugelassenes Fachpersonal nicht oder nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung steht [...]. Mitgliedstaaten, die von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, teilen dies der Kommission unter Angabe der jeweiligen Gründe [...] mit.“

Man darf wohl einmütig für alle Berufsgruppen, die für die Ausstellung der Energiepässe zur Diskussion stehen, sprechen, dass ein Aufschub mit dem Hinweis „Deutschland hat kein qualifiziertes Fachpersonal“ einer Beleidigung gleichkommt. Schon heute nehmen mehrere Berufsgruppen für sich in Anspruch, Energiepässe, flächendeckend ausstellen zu können. Jedenfalls hält die Richtlinie kein Hintertürchen für einen zu langsamen Verordnungsgeber offen.

¹⁾ Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Text auf www.thema-enev.de.

Auch scheint man sich über den Bedarf an „qualifiziertem Fachpersonal“ noch gar nicht im Klaren zu sein.

Wie viele Aussteller werden für den Energiepass gebraucht?

Fragt man offiziell in die Vorbereitungsarbeiten Eingebundene, wie viele Energiepässe eigentlich jährlich auszustellen sind, erhält man nur vage Auskunft, bei Zahlen verweist man auf 17 Millionen Wohngebäude, die früher oder später einen Energiepass brauchen. Leitet man daraus eine lineare Verteilung über zwanzig Jahre ab, und unterstellt, dass es keine hauptberuflichen Energieausweisaussteller geben wird, wären bei jährlich 35 Ausweisen für jeden Aussteller ca. 25 000 Aussteller erforderlich. Ein Blick nach Dänemark, wo seit 1998 jährlich rund 40 000 Energiepässe für kleinere Gebäude ausgestellt werden, bestätigt die Größenordnung. Dr. Hartmut Schönell, Geschäftsführer des Industrieverbands Hartschaum und der Energiepassinitiative Deutschland, veranschlagt etwas niedriger jährlich ca. 500 000 energetischen Bewertungen.

Spannend wird die Anfangsphase. Die Gesetzgebung muss dafür Sorge tragen, dass ab dem 4. Januar 2006 jedem neuen Mieter vor seinem Mietvertrag durch den Eigentümer ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorgelegt wird. Für gesetzestreue Vermieter größerer Wohngebäude bedeutet das, sich spätestens ab Herbst 2005 um einen Energiepass zu bemühen.

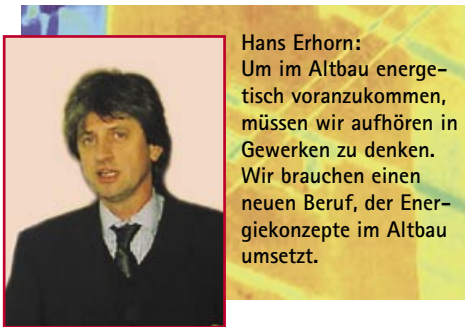
Ob und wann diese Frühbuchermentalität bei den Vermietern tatsächlich einsetzt, wird maßgeblich vom Ordnungsgeber abhängen. Hier ist zunächst der Bund gefordert, die Rahmenbedingungen für einen einheitlichen Energiepass zu schaffen, was als Erweiterung der Energieeinsparverordnung erfolgen soll. Zur Umsetzung werden dann wieder Technische Regelwerke in Bezug genommen, an denen zurzeit fieberhaft gearbeitet wird. Und dann kommen noch die Länder ins Spiel, in deren Verantwortung die Umsetzung der Verordnung liegt. Es ist also nicht automatisch mit einer einheitlichen Lösung zu rechnen und es bleibt zu hoffen, dass Deutschland mit dem Energiepass nicht in die Kleinstaaterei zurückfällt.



Stephan Kohler, Minister Dr. Manfred Stolpe stehen unter Zeitdruck, der Energiepass muss in zwei Jahren fertig sein

Was momentan allerdings viel wichtiger ist, es herrscht eine breite Zustimmung für den Energiepass, was auf die Installation eines Fachgremiums durch die dena mit Vertretern der Bundesregierung, der immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbände, der Industrie, des Handwerks, der Architekten und Ingenieure, der Energieagenturen und der Mieterorganisationen, zurückzuführen ist. Unterm Strich haben die Beratungen zu einem für alle Seiten zufriedenstellenden Musterenergieausweis zur Erprobung im Feldversuch geführt.

So ist auch nicht verwunderlich, dass die Resonanz auf das Bewerbungsverfahren der dena für den Feldversuch den möglichen Teilnehmerrahmen deutlich übertraffen hat. Nach einem Auswahlverfahren gehen jetzt 30 Kooperationen unter



der Trägerschaft von 3 Wohnungsunternehmen, 17 Kommunen, 6 Ausstellern, 1 EVU und 3 Energieagenturen ins Rennen und sollen im Verlauf des Feldversuchs insgesamt 3000 Energiepässe ausstellen, erläuterte Felicitas Kraus, Bereichsleiterin bei der Deutschen Energie Agentur, dena.

Bis Ende 2004 wird der Feldversuch ausgewertet. Dann sollen auch Ergebnisse vorliegen, in welcher Größenordnung der Energiepass Investitionsentscheidungen auslösen oder vorziehen kann. Auch gilt es herauszufinden, inwieweit die Sanierungseffizienz zu steigern ist. Nach einer Untersuchung der Programmgruppe STE, Forschungszentrum Jülich, liegt die Sanierungseffizienz nämlich nur bei 37 %. Das heißt, bei fast zwei Drittel der Sanierungen wird nicht der Stand der Technik und der Verordnungen erreicht und so für einen sehr langen Zeitraum die Wirtschaftlichkeit einer energetischen Sanierung zunichte gemacht.

Neubauten weisen zunehmend einen geringeren Energiebedarf aus. Niedrigenergie- und Ultraniedrigenergiehäuser sind nichts Außergewöhnliches mehr. Die seit Jahrzehnten durchgeführten Demonstrationsvorhaben haben einen

wesentlichen Beitrag geleistet, die Akzeptanz bei Bauherren für energiesparendes Bauen zu festigen. Energieeffizienz im Neubau wurde ein selbstverständliches Marketinginstrument zur Qualitätsbeschreibung. Doch ganz anders ist das Bild im Altbau, so Hans Erhorn, Fraunhofer Institut für Bauphysik. Hier sind keine vergleichbaren Aktivitäten hinsichtlich Wärmeschutz und Energieeffizienzmaßnahmen zu erkennen. Im Neubaubereich hat man den Vorteil ein Gesamtprodukt zu verkaufen, für das eine Messlatte existiert, nicht zuletzt durch verordnungsrechtliche Vorgaben. Im Altbaubereich wurde zu lange versucht Einzelkomponenten zu verkaufen. Als Kooperation aufzutreten, ein Gesamtpaket anzubieten, um so dem Investitionsstau zu begegnen, hat bislang nicht stattgefunden.

Initialzündung zur energetischen Sanierung im Bestand fehlt

Jedoch spielt der Gebäudebestand bei den globalen CO₂-Emissionen eine gewichtige Rolle. Andreas Lücke, Geschäftsführer des Bundesindustrieverbands Deutschland Haus-, Energie- und Umwelttechnik, BDH, nannte Zahlen: In der europäischen Dimension entfallen auf den Gebäudebestand 40,7 % der Endenergie und davon 84 %, also rund ein Drittel, auf Heizung- und Warmwasser. In Deutschland sehen die Zahlen ähnlich aus: Der Bereich Privathaushalt und Kleinverbraucher konsumiert 45,8 % der Endenergie, 35,4 % entfallen auf Heizung und Warmwasser. Mit konsequenten, anspruchsvollen Energieeinsparmaßnahmen ließen sich diese um ein gutes Drittel reduzieren.

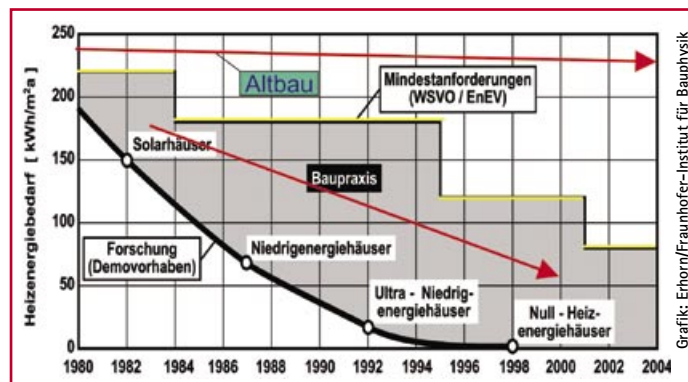
Doch dieses Drittel an Energieeinsparung auch nur mittelfristig zu heben, ist ein gigantischer Kraftakt. Denn eine Verbesserung der Energieeffizienz ist für die Wohnungswirtschaft nur ein Teil der Strategie und als Einzelmaßnahme nicht zu schultern. Wolfgang Greling, Technischer Leiter ThyssenKrupp Immobilien Essen: Einem generellen (regional sehr unter-



schiedlichem) Überangebot an Wohnraum steht ein Bedarf an mehr Wohnfläche pro Person gegenüber und die Erosion der Familien zu Gunsten einer Pluralisierung der Lebensformen setzt sich fort. Ein zweiter Aspekt ist, dass Deutschland schrumpft und altert. Durch die starke Zunahme des Anteils älterer Menschen findet eine Umkehrung der Zielgruppen statt.

Für diesen Bedarf gilt es, den Bestand in attraktive, „wohnwerte“ Wohnquartiere umzuwandeln; auch um das Ausbluten der Städte aufzuhalten. Beispiele sind die Neuorganisation von Grundrissen, Balkone und Terrassen zu schaffen, Fassaden und Hauseingänge zu gestalten und insgesamt den „Einheitstrott“ aufzulösen und durch die Konzepte den Wertbegriff „Lage“ positiv zu beeinflussen. Für Dr. Wolfgang Schubert, Vorsitzender der Geschäftsführung Luwoge Wohnungsunternehmen der BASF, spielt sogar die zukunftsfähige Revitalisierung ganzer Wohngebiete, als Synthese aus Erhalt, Modernisierung, Abriss und Neubau, die zentrale Rolle. Nur so könne man eine „gute Adresse“ schaffen, wozu auch Energieeffizienz auf höchstem Niveau beitrage.

Für die Wohnungsunternehmen bedeutet die Zukunft Kaltmiete heben, Nebenkosten senken. (Wohn-)Wertsteigerung in den auf der Tagung vorgestellten Projekten zog nahezu eine Verdopplung der Kaltmiete nach sich, allerdings bezogen auf ein unteres Niveau in schwer zu vermietbaren Objekten. So passt der Wohnungswirtschaft der durch die



Grafik: Erhorn/Fraunhofer-Institut für Bauphysik

Meilensteine des energiesparenden Bauens

öffentliche Aufklärung und Diskussion über den Energiepass angestrebte Bewusstseinswandel beim Endkunden „Transparenz in Richtung Warmmiete“ zu entwickeln, sehr gut ins Konzept.

Wie denkt der Verbraucher über Energieeinsparen?

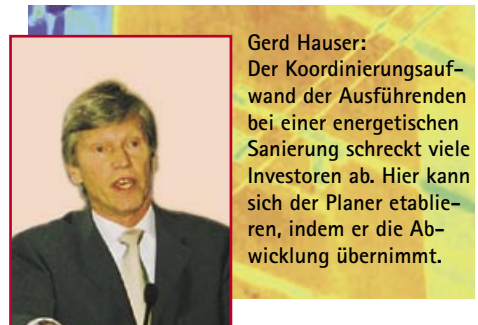
Ein Wesenszug der Deutschen ist, dass sie Erkenntnisweltmeister sind. In allen Bereichen ist man sehr gut informiert. Aber: Mit der Umsetzung hapert es. In keinem anderen Land ist die Kluft zwischen „ja, das ist richtig, das müsste man tun“ und dem tatsächlichen Handeln so groß, wie in Deutschland. Ein Grundbewusstsein für das Energiesparen, so Klaus-Peter Schöppner, Geschäftsführer TNS Emnid, ist zwar vorhanden, aber das Thema ist nicht „sexy“.

hat sich herausgestellt, dass Meinung und Realität stark voneinander abweichen. Nur 27 % hatten die Heizung als größten Energieverbraucher richtig genannt. Schöppners Analyse der Zahlen: Sie wissen es insgesamt nicht, was er aus einer annähernden Gleichverteilung unter den möglichen Antworten ableitet.

Völlig überbewertet wurde von den Befragten mit 38 % der Bereich Elektrogeräte gegenüber realen 8 %. Für Schöppner hat das etwas mit dem „Schalter-Effekt“ zu tun. Wenn jemand „Energie anknipsen kann“ und auch sieht „Energie ist an“, wird ihm das bewusst und er hat sofort einen ganz anderen Zugang und eine ganz andere Sensibilität. Das setzt sich auch bis zu einer Überbewertung des Energieverbrauchs für Warmwasser in der Umfrage fort.

Befragt nach dem nationalen Energieverbraucher Nummer eins, nannten 57 % die Industrie (tatsächlich liegt die Industrie auf Platz 4). Egal ob die Antwort falsch oder richtig ist, drückt sie aus: „An mir liegt es nicht“, wenn es um die eigene Funktion bei der Senkung des Energieverbrauchs geht. So lange die Bevölkerungsmeinung so extravertiert ist, auf den anderen zeigt und die Wichtigkeit des eigenen Beitrags nicht (an-)erkennt, werden alle Bemühungen ihre Wirkung verfehlen. Auch über die Wertigkeit von Energiesparmaßnahmen existiert in der Bevölkerung ein falsches Bild. Alle Energiesparmaßnahmen wurden unterschätzt, Solaranlagen hingegen um ein Vielfaches überschätzt. Offensichtlich hat die „Aufklärungsarbeit“ bisher nicht richtig angesetzt.

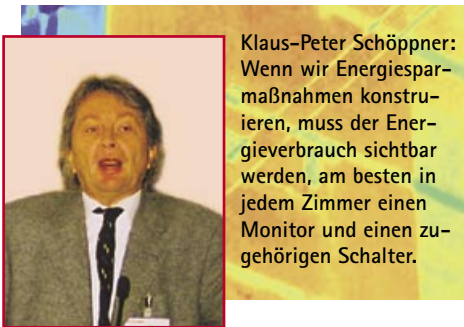
Diese Informationsdefizite prangerte auch Univ.-Prof. Dr.-Ing. Gerd Hauser an: „Die Notwendigkeit von energetischen Sanie-



Gerd Hauser: Der Koordinierungsaufwand der Ausführenden bei einer energetischen Sanierung schreckt viele Investoren ab. Hier kann sich der Planer etablieren, indem er die Abwicklung übernimmt.

rungsmaßnahmen muss viel stärker zum Endverbraucher transportiert werden. Denn selbst die Wirkung einzelner Maßnahmen und welche Energieeinsparungen und welche sonstigen positiven Wirkungen daraus resultieren, sei in vielen Fällen nicht bekannt. Auch höre man nach Jahrzehnten Aufklärungsarbeit noch Unsinn, wie schlechteres sommerliches Wärmeverhalten durch Wärmedämmung oder, dass Wärmedämmung überhaupt nichts bringe und Wärmespeicherung wichtiger wäre. Technische Möglichkeiten und finanzielle Unterstützung müssen daher viel stärker kommuniziert werden. Und obwohl in zahlreichen Fällen die Mittel zur Verfügung stehen, sehen die Investoren wegen des erwarteten Aufwands und Ärgers mit den Handwerkern, insbesondere bei kleineren Objekten, von einer energetischen Sanierung ab. Es müsse sich daher zukünftig ein Planer etablieren, der die Arbeiten der Handwerker koordiniert und die gesamte Abwicklung vornimmt.

Ein gutes Stück der Kommunikation kann auch der Energiepass übernehmen, ist sich Hauser sicher. Besonders wichtig sei dabei eine einfache, plakative Darstellung. Eine grobe Form nach einer Gebäudetypisierung sei gegebenenfalls für eine Übergangsphase geeignet. Auf längere Sicht müsse man aber zu einer detaillierten Sicht übergehen. 50 % Abweichungen nur



Klaus-Peter Schöppner: Wenn wir Energiesparmaßnahmen konstruieren, muss der Energieverbrauch sichtbar werden, am besten in jedem Zimmer einen Monitor und einen zugehörigen Schalter.

Trotzdem ist für 92 % der Deutschen Energiesparen ein wichtiges Thema, für 72 % ist es wichtig im Zusammenhang mit Kauf oder Miete einer Wohnung. Allerdings dürfe man dabei nicht vergessen, so Schöppner, dass, wenn es an das eigene Portemonnaie geht, die Welt schon wieder anders aussieht.

Bei seiner Untersuchung wurde auch nach der Zuordnung des größten Energieverbrauchs im Privatbereich gefragt. Dabei

Umzüge in Deutschland

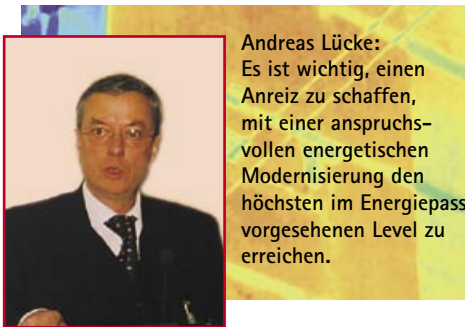
Eine Techem-Studie auf der Basis von 3,7 Millionen Wohnungen, in denen das Unternehmen Heiz- und Wasserverbrauch misst und abrechnet, zeigt, dass die Umzugsquote auf sehr hohem Niveau leicht rückläufig ist. 1999 hatte die Umzugsquote mit 11,6 % ihren Höhepunkt, seither sank sie auf 10,89 % in 2002. Im Vergleich zur niedrigsten Umzugsrate von 6,8 % im Jahre 1990 liegt sie aber zum Leidwesen der Wohnungswirtschaft immer noch auf hohem Niveau. Beispielsweise haben in Berlin rund 250 000 Haushalte ihre alte Wohnung aufgegeben. Ostdeutsche Haushalte ziehen mit 12,33 % wesentlich häufiger um als westdeutsche mit 10,37 %. Über die Hälfte der 20 Großstädte mit den niedrigsten Quoten liegen im Westen.



Techem-Studie: Umzugsquoten in Deutschland und Großstädten

aufgrund der Geometrieanpassung seien nicht verwunderlich, weil es eben nur ein sehr grobes Raster ist. Die objektspezifische Quantifizierung der Gegebenheiten und die Wirkung von Veränderungen aufzuzeigen, müsse aber das Ziel sein, z. B. mit Einsatz der EID-Software. Langfristig müsse man auch nichtenergetische Gesichtspunkte in den Energiepass einbeziehen, wie sommerliches Wärmeverhalten, Behaglichkeit, ökologische Aspekte und Kosten. Der Name für sein Konzept: „Raumkonditionierungsbewertungsvektor.“

Was im ersten Schritt ins Paket kommt, zeichnet der Feldversuch zwar vor, zementiert ist aber noch nichts. So betont der dena-Geschäftsführer Stephan Kohler: „Der Energiepass ist die Vorbereitung des Marktes für die EU-Gebäuderichtlinie, aber er ist nicht die Umsetzung der EU-



Gebäuderichtlinie.“ Denn breiter Konsens für den Energiepass im Allgemeinen bedeutet nicht zwangsläufig Einvernehmlichkeit bei seiner Ausgestaltung.

Beim zähen Ringen um das Zuschneiden der Effizienzklassen wurde bis zum Schluss gepokert und wohl auch noch nicht das letzte Wort gesprochen. Insbesondere die beste Energieeffizienzklasse ist mit einem Primärenergiebedarfskennwert bis 80 kWh/(m² a) vielen zu weit gefasst

und kein echtes „sehr gut“. So war es nicht verwunderlich, dass in einigen Beiträgen noch Label älteren Datums mit schärferen Klassen „versehentlich“ auftauchten. Für die weiter gefassten Grenzen argumentierte Andreas Lücke: „Es ist wichtig, einen Anreiz zu schaffen, mit einer anspruchsvollen energetischen Modernisierung den höchsten im Energiepass vorgesehenen Level zu erreichen. Ohne diesen Anreiz ist der Energiepass eine Farce.“

Energielabel: Welche Darstellung ist verbraucherfreundlich?

Allgemein wird bei der Klasseneinteilung eine Optimierungsmentalität an der Klassengrenze befürchtet. Eine Alternative ist das Farbverlaufslabel, welches auch im Feldversuch erprobt wird. Hans-Dieter Hegner, stv. Referatsleiter im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: „Der unschlagbare Vorteil des Klassenlabels ist die Analogie zum Label für Haushaltsgeräte. Mit dem Farbverlauf, können aber Referenzwerte ideal visualisiert und kommuniziert werden.“

Unabhängig vom Label werden Kennwerte aber nur vom Verbraucher akzeptiert, wenn er seinen Energieverbrauch darin wiederfindet. Richtig sind primärenergiebezogene Kennwerte, denn es geht um CO₂-Einsparung, ideal für den Endkunden im Vermietungsgespräch sind allerdings Kosten, so Matthias von Oesen, stv. Leiter der Geschäftsstelle proKlima. Beispielsweise bei einer Nah- oder Fernwärmeversorgung aus KWK liegt die abgerechnete Energiemenge um ein Vielfaches über dem ausgewiesenen Energiekennwert.

Eines dürfe bei aller Liebe zum Detail nicht außer Acht gelassen werden, warnen die Marketingexperten: Um ein Qualitätskriterium in einem Massenmarkt zu



etablieren, muss es vor allem einfach sein. Die Einfachheit des Labels ist aber nicht automatisch mit der Einfachheit der Rechenmethode gleichzusetzen. Um hier das Optimum zwischen Genauigkeit und Aufwand auszuloten, treten im dena-Pilotprojekt auch Handwerker mit Zusatzqualifikation und dem vereinfachten Verfahren gegen das ausführliche Verfahren mit Bauvorlageberechtigten und zugelassenen Vor-Ort-Beratern nach BAFA-Liste an.

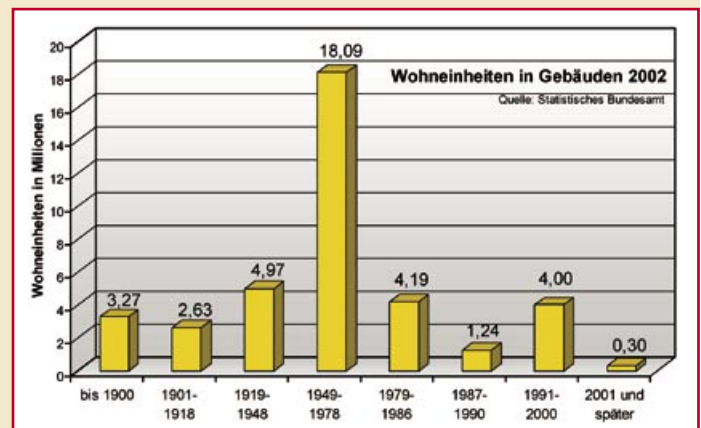
Wer sich mit dem Thema Energiepass beschäftigt, muss einen weiten Blick über den Tellerrand machen. Energiepässe ausstellen und Aufträge einsacken, wird nicht funktionieren. Nur wenn wir den Endkunden im Blick behalten und mit dem Energiepass ein marktgerechtes Instrument installiert wird, kann der „Sanierungsmotor“ zum Laufen kommen.

Es bleibt zu hoffen, dass die Branchenakteure auch weiterhin im Formationsflug vereint bleiben. Bis zum Jahresende (und nach Wunschlage vieler Verbände schon erheblich früher) muss die dena-Projektleitung aus den Feldversuchsinformationen und numerischen Ergebnissen eine prognostizierende Zusammenfassung machen, die dann auch Grundlage für den Gesetzgeber sein wird. Keine leichte, aber auch keine unlösbare Aufgabe für das Team um Felicitas Kraus. **JV** ←

Bestand an Wohngebäuden

2002 waren in Deutschland 37,6 Millionen Wohnung in 16,8 Millionen Wohngebäuden gemeldet. Diese verteilen sich auf: 10,4 Millionen Gebäude mit einer Wohneinheit und 3,4 Millionen Gebäude mit zwei Wohneinheiten. 20,5 Millionen Wohneinheiten befinden sich in knapp 3 Millionen Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten. Die Altersstruktur der Wohneinheiten in Deutschland weist einen dominierenden Schwerpunkt aus den Jahren 1949 bis 1978 auf. Rund 18,09 Millionen Wohneinheiten, das sind fast 46 % stammen aus diesem Zeitraum, 16,02 Millionen verteilen sich davon auf das frühere Bundesgebiet und 2,07 Millionen auf die Neuen Länder und Berlin-Ost.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Stat. Jahrbuch



Zusammensetzung des Wohnungsbestandes nach Baualterklassen