



GDW: BEDARFSBASIERTER ENERGIEAUSWEIS OFFENBART IM PRAXISTEST ERHEBLICHE MÄNGEL

12.01.2006 Fachinformation

Da der Feldversuch der Deutschen Energieagentur (dena) zur Erprobung des Energieausweises erhebliche Lücken aufwies, haben die Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft einen eigenen Praxistest durchführen lassen, in dem sechs von der Dena autorisierte Gutachter unabhängig voneinander Energieausweise für ein und dasselbe Mehrfamilienhaus ausstellten. Drei weitere Ausweise wurden für ein Einfamilienhaus ausgestellt. Das Ergebnis: Die Einschätzungen zum Energiebedarf der Gebäude weichen erheblich voneinander ab. Wie folgende Tabelle veranschaulicht, unterschieden sich beispielsweise die Kennwerte für den Primärenergiebedarf des Mehrfamilienhauses um bis zu 60 Prozent, für den des Einfamilienhauses um 54 Prozent:

	Mehrfamilienhaus	Einfamilienhaus	Primärenergiebedarfskennwert
	60%	54%	
Anlagenaufwandszahl	50%	6%	
Bezugsfläche	44%	71%	

Dies zeigt, dass das bedarfsorientierte Verfahren entgegen der von der Dena betonten Objektivität der Berechnung große Mängel hinsichtlich der Zuverlässigkeit und Vergleichbarkeit der Ergebnisse aufweist. Wie GdW-Präsident Lutz Freitag im Rahmen einer Pressekonferenz erläuterte, sind diese Abweichungen im Wesentlichen auf die unterschiedlichen Eingangsdaten, d.h. die unterschiedliche Bewertung des Gebäudes und seiner Anlagentechnik bzw. des beheizten Wohnraums durch die Aussteller der Energieausweise, zurückzuführen. Neben den unterschiedlichen Kennwerten boten auch die Preise für die Energieausweise kein einheitliches Bild. Bei identischen Verfahren lagen sie für das Mehrfamilienhaus zwischen 550 und 1.070 Euro, beim Einfamilienhaus zwischen 232 und 414 Euro. Damit lagen sie überwiegend außerhalb der im Evaluierungsbericht zum dena-Feldversuch angegebenen Bandbreiten für die Kosten von 100 bis 300 Euro für Einfamilienhäuser und 200 bis 500 Euro für Mehrfamilienhäuser. Auch die Sanierungs- und Modernisierungsempfehlungen in den Ausweisen sind sehr unterschiedlich und subjektiv geprägt. "Bedenklich stimmen vor allem Sanierungshinweise, die unwirtschaftlich sind", kritisierte Freitag. Vor diesem Hintergrund, betonten die an dem Praxistest beteiligten Verbände (GdW, BFW, Haus & Grund, der Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter, der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. (DDIV) und der Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.), könne der Energieausweis nicht mehr als eine Erstinformation für den Eigentümer oder Vermieter sein. Der Ausweis sei weder als Konjunkturprogramm geeignet, da Investitionen in energiesparende Maßnahmen durch ihn nicht ausgelöst würden, noch sei mit ihm ein verbesserter Verbraucherschutz zu erreichen. Unbedingt notwendig sei für Vermieter und Eigentümer die freie Wahlmöglichkeit zwischen der bedarfs- und der verbrauchsorientierter Variante des Energieausweises.