



## GDW STELLT ENERGIEAUSWEIS FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT VOR: VERBRAUCHSKENNWERTBASIIERT, AUSSAGEKRÄFTIG UND PREISWERT

14.12.2004 Fachinformation

Der GdW hat zusammen mit der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung heute eine praxisgerechte und preiswerte Methode zur Erstellung des Energieausweises vorgestellt. Damit reagiere die Wohnungswirtschaft auf Vorgaben der EU, ab 2006 sukzessive Energieausweise auch für alle knapp 40 Millionen Bestandswohnungen in den gut 17 Millionen Wohngebäuden vorzulegen, hieß es auf einer Presskonferenz in Berlin. "Die Wohnungswirtschaft unterstützt nachdrücklich die Ziele der Gesamtenergieeffizienzsteigerung und des Klimaschutzes. Sie hat in der Vergangenheit insbesondere durch die energetische Modernisierung der Wohnungsbestände mit einem Investitionsvolumen von 54 Milliarden Euro allein zwischen 1992 und 2003 einen großen Beitrag zur Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes geleistet.", erklärte GdW-Präsident Freitag. Hintergrund des Energieausweises ist die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Wohngebäuden, die bis Januar 2006 in nationales Recht umgesetzt werden muss. Sie schreibt vor, dass Energieausweise Informationen über die Gesamtenergieeffizienz auf Grundlage der verbrauchten oder veranschlagten Energiemenge geben müssen. Dazu bereite die Bundesregierung eine neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2006) vor. Nachdem bereits jetzt für Neubauten und grundlegend modernisierte Wohnungen ein Energieausweis erstellt werden müsse, werde dies ab 2006 auch jene Wohnungen und Häuser betreffen, die verkauft werden oder in denen ein Mieterwechsel erfolgt. GdW und die Arbeitsgemeinschaft schätzen, dass pro Jahr rund zwei Millionen Energieausweise ausgestellt werden müssen. Die Wohnungswirtschaft setze sich für eine preiswerte, einfache und verlässliche Berechnungsmethode des Energieausweises ein. Bedarfskennwertbasierte Energieausweise, die aufgrund von physikalischen Einzelgutachten erstellt werden, seien - so Freitag - ungeeignet, die gewünschten Informationen und eine Transparenz für den Gebäudebestand herzustellen. Weder seien die Berechnungsannahmen realitätsnah, noch lasse sich bei dieser Berechnungsmethode ein Energieausweis mit vertretbarem wirtschaftlichen Aufwand erarbeiten. Der GdW rechne mit Kosten bis zu einer Milliarden Euro allein im Jahr 2006, wenn bedarfskennwertbasierte Energieausweise flächendeckend eingeführt werden sollten. „Die Kosten der bedarfskennwertbasierten Methode können je nach Umfang eine Größenordnung auch über 500 Euro pro Gebäude annehmen“, so der GdW-Chef. Ein verbrauchskennwertbasierter Energieausweis dagegen kann schätzungsweise für 15-20 Euro je Gebäude ausgestellt werden. Er sollte jährlich ausgearbeitet werden, um mit seiner Aktualität das unternehmenseigene Energiemanagement zu unterstützen. Grundlage für den verbrauchskennwertbasierten Energieausweis der Wohnungswirtschaft seien Kennwerte, die auf Basis der Heizkostenverordnung aus den Heizkostenabrechnungen erhoben werden, erklärten GdW-Präsident Lutz Freitag und Christian Sperber, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. Mit diesem Energieausweis erhalten Mieter, Mitglieder und Käufer Informationen, wie hoch der klimabereinigte Heizenergieverbrauch des betreffenden Gebäudes beim konkreten Nutzungsverhalten ist. Der GdW und die Verbände für Heiz- und Wasserkostenverteilung setzen deshalb darauf, für die überwiegende Mehrzahl aller Geschosswohnungsgebäude Energieausweise auf der Basis realer Energieverbräuche zu erstellen. Dazu eigneten sich besonders die Heizkostenabrechnungen. Individuelle Verbrauchsgewohnheiten könnten herausgerechnet werden. Gleiches gelte auch für regionale klimatische Unterschiede. Da die Bundesregierung nun die von der Wohnungswirtschaft und den Messdienstunternehmen zur Verfügung gestellten Heiz- und Warmwasserverbrauchsangaben für nahezu 300.000 Gebäude in ganz Deutschland zu Referenzkennwerten zusammenfasst und in Kürze veröffentlichen werde, lägen dann auch qualifizierte Vergleichsmöglichkeiten für jeden Eigentümer oder Wohnung suchenden Mieter vor. Der verbrauchskennwertbasierte Energieausweis stelle im Gegensatz zum bedarfskennwertbasierten Ansatz keine theoretische Momentaufnahme dar, sondern bilde die Größe ab, die den Nutzer wirklich interessiert: den Verbrauch unter Berücksichtigung aller Einflussfaktoren, d.h. der energetischen Gebäudequalität und auch der Effizienz der Anlagentechnik. Er stütze sich auf die Kennwerte, die bereits in der verbrauchsabhängigen Abrechnung des Hauses verwendet wurden. Die Branche habe, so Sperber, hierfür eine einheitliche Datengrundlage definiert, damit die Energieausweise aller Abrechnungsunternehmen miteinander vergleichbar sind. In der Praxis funktioniert das so: Das Unternehmen stellt die Abrechnungsdaten für das Gebäude zusammen. Hierzu gehören insbesondere der Gesamtenergieverbrauch und die Gesamtfläche entsprechend der Heizkostenverordnung sowie die Verbrauchsdaten der einzelnen Nutzer. Handelt es sich um ein Gebäude mit zentraler Warmwasserbereitung, kann über die verbrauchte Wassermenge und die mittlere

Warmwassertemperatur der Energieanteil für das Warmwasser aus dem Gesamtenergieverbrauch herausgerechnet werden. Der so ermittelte Heizenergieverbrauch wird dann mit einem Faktor für die Klimabereinigung multipliziert. Diese Faktoren stellt die Bundesregierung zusammen mit den o.a. Referenzkennwerten zur Verfügung. Durch eine Umrechnung auf Quadratmeter ergibt sich der Energieverbrauchskennwert für das Gebäude. Fazit: Im Gebäudebestand sei nur noch in Einzelfällen oder nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen ein bedarfskennwertbasierter Energieausweis notwendig. Das vorgestellte Exemplar eines Muster-Energieausweises der Wohnungswirtschaft lasse beide Erstellungsmethoden zu. So könne z.B. auch bei einem Neubau der Bedarfskennwert, der einen physikalischen Normenergiebedarf darstellt, zu einem späteren Zeitpunkt durch einen Verbrauchskennwert ergänzt werden. Ebenso kann bei späteren Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden die Seite für die Bedarfskennwerte im Ausweis ergänzt werden. Freitag verlangte, der einzuführende Energieausweis dürfe ausschließlich der Information dienen und keine mietrechtlichen Auswirkungen haben. Mietminderungsansprüche müssten ausgeschlossen sein, wenn das Gebäude den bei Errichtung geltenden Vorschriften (gleichgültig ob DIN, landesrechtliche Bauvorschriften oder ähnliches) entspricht oder entsprochen hat. "Der Energieausweis darf keine Mietstreitigkeiten auslösen", so der GdW-Präsident abschließend. Ein Muster des vom GdW entwickelten Energieausweises steht als PDF-Dokument im Internet-Angebot des BBU zur Verfügung. Muster-Energieausweis

## Downloads

---

292E6\_Energieverbrauchsausweis-Muster

162  
PDF

---

<https://bbu.de/beitraege/gdw-stellt-energieausweis-fuer-die-wohnungswirtschaft-vor-verbrauchskennwertbasiert-aussagekraeftig-und-preiswert>