



# PRESSEINFORMATION

Berlin, 23. September 2015

## Praxistest Energieausweis

### Hintergrund

Wer ein Gebäude verkaufen, vermieten, verpachten oder verleasen will, muss gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) einen Energieausweis vorlegen.

Energieausweise können auf der Basis eines errechneten Energiebedarfs oder des gemessenen Energieverbrauchs (z. B. Gasverbrauch zum Heizen) ausgestellt werden.

Der Energiekennwert aus dem Energieausweis muss gemäß EnEV in Immobilienanzeigen angegeben werden.

➔ bei Nichterfüllung droht ein Bußgeld bis 15.000 €

### Energieausweise

- ▶ 20 Energieausweise wurden ausgewertet, davon
  - 12 Bedarfs- und 8 Verbrauchsausweise
  - 9 Energieausweise für das Mehrfamilienhaus und 11 Energieausweise für das Doppelhaus
- ▶ berechnet wurde mit allen Verfahren gemäß EnEV (DIN V 18599, DIN 4108-6/DIN V 4701-10, Regelungen nach § 9 Abs. 2 EnEV)
- ▶ Energieberater wurden aus der „Expertenliste für Förderprogramme des Bundes“, die von der dena überwacht wird, ausgewählt. Ein Energieberater wurde vom Eigentümer selbst bestimmt und ein führender Online-Anbieter wurde getestet.

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. August 2002

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer 7 (oder „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“) **2**

**Energiebedarf** CO<sub>2</sub>-Emissionen 3 kg/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Angaben zum EEWärmeG 5  
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)  
Art:  Solar  Biomasse  Wasserkraft  Windkraft  Erdwärme  Luftwärme  Photovoltaik  Solarthermie  Biomasse  Wasserkraft  Windkraft  Erdwärme  Luftwärme  Photovoltaik  Solarthermie

Ersatzmaßnahmen 6  
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV nicht eingehalten.

Vergleichswerte Endenergie  
Die Energieeinsparverordnung stellt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Tabelle sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Nutzfläche des Gebäudes.

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. August 2002

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer 7 (oder „Registrierungsnummer wurde beantragt am...“) **3**

**Energieverbrauch**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energiegröße 7	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor

Vergleichswerte Endenergie  
Die Energieeinsparverordnung stellt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Tabelle sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Nutzfläche des Gebäudes.

Erläuterungen zum Verfahren  
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Nutzfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

## Gebäudeauswahl

### MEHRFAMILIENHAUS

Baujahr 1969, mit 6 Wohneinheiten, oberste Geschossdecke sowie Giebelseiten wurden nachträglich gedämmt, Fenster mit 2-Scheiben-Isolierglas getauscht, Raumwärme erst mit Ölheizkessel (seit 1990), während des Praxistests modernisiert mit Gasbrennwertgerät (seit Ende 2014)

→ repräsentativ für Gebäudebestand



### DOPPELHAUS

Baujahr 1984, je Hälfte 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit Öl- bzw. Gaskessel jeweils Baujahr 1984, für Raumwärme und Warmwasserbereitung

Keller, Dachgeschoss und Wintergarten werden beheizt.

→ repräsentativ für Gebäudebestand



## Ergebnisse

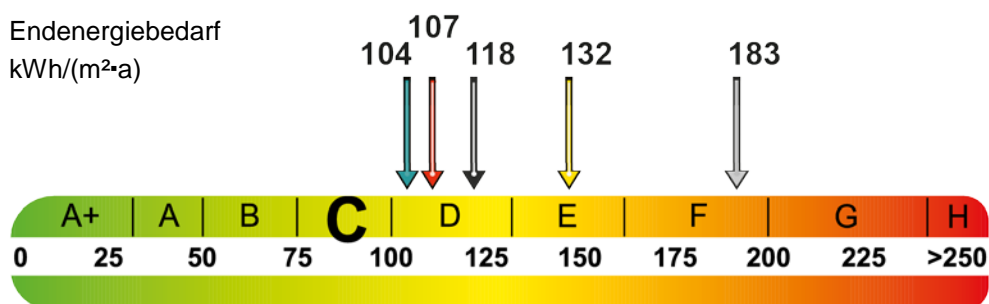
### 1. Ein Gebäude – verschiedene Energieausweise

#### Nicht miet- oder kaufentscheidend

- ▶ Die Klassifizierung reicht von energetisch gut saniert bis energetisch nicht wesentlich modernisiert.
- ▶ Abweichung zwischen den Energiekennwerten beträgt mehr als 40 Prozent.

#### MEHRFAMILIENHAUS MIT 6 WE – ALTE HEIZUNG

Endenergiebedarf  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Energieberater 3  
Verbrauchserfassung  
01/2006 – 12/2008



Online-Anbieter  
Verbrauchserfassung  
06/2010 – 05/2013



Energieberater 2  
Verbrauchserfassung  
06/2004 – 05/2007



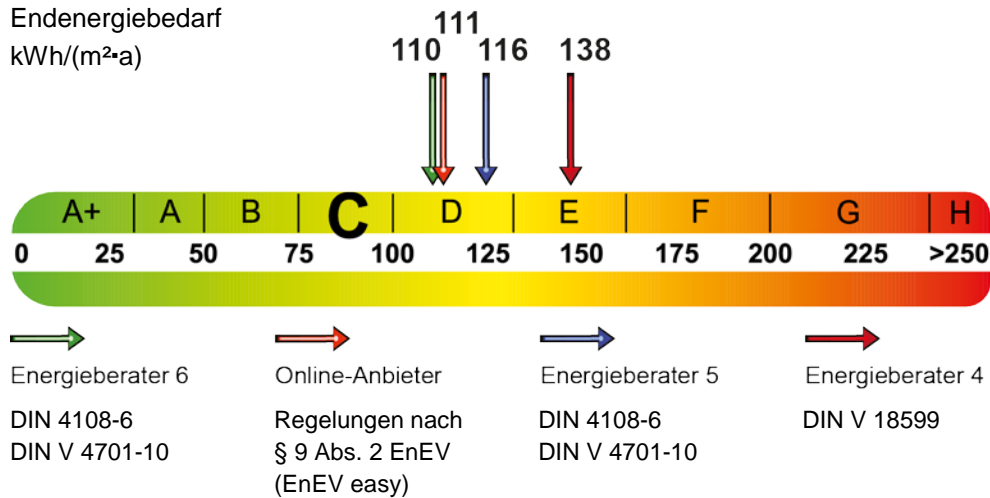
Online-Anbieter  
Regelungen nach  
§ 9 Abs. 2 EnEV  
(EnEV easy)



Energieberater 1  
DIN V 18599

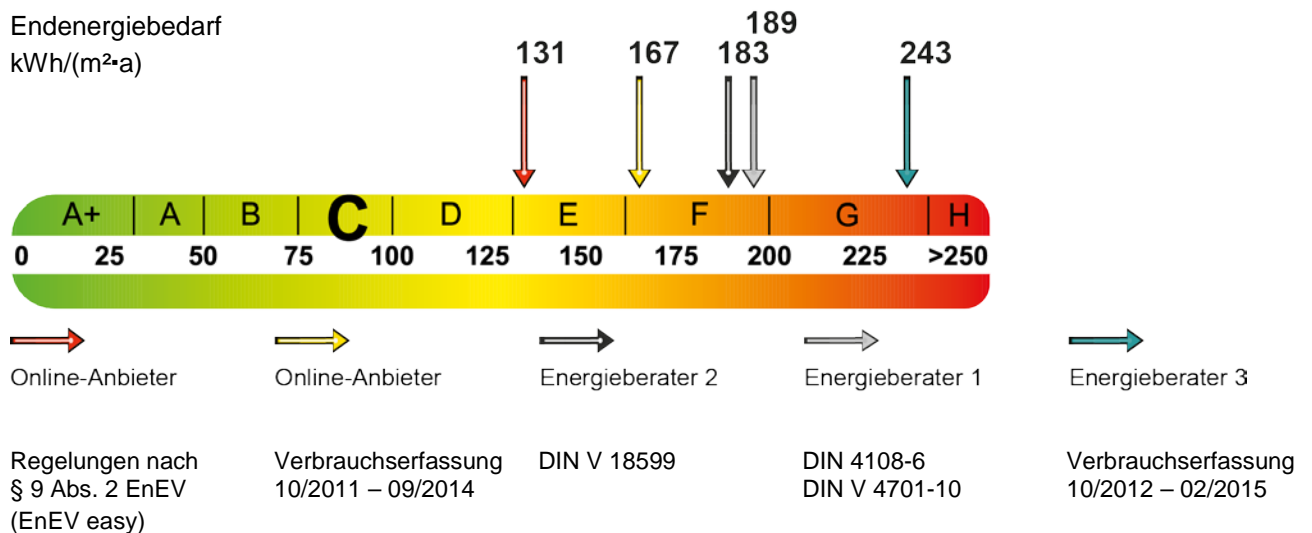
MEHRFAMILIENHAUS MIT 6 WE – NEUE HEIZUNG

Endenergiebedarf  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)



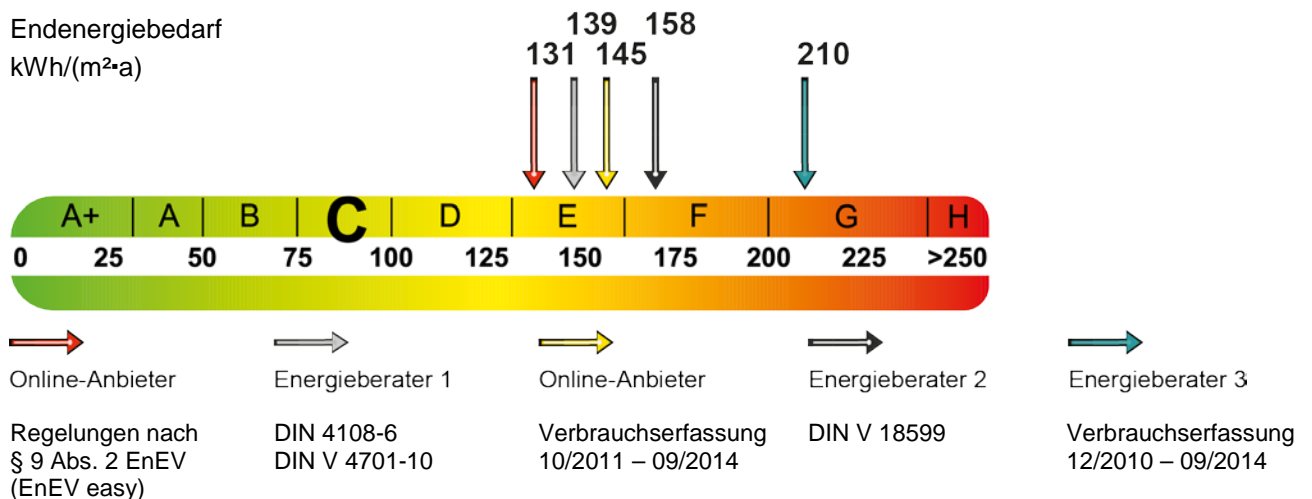
DHH – WESTSEITE

Endenergiebedarf  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)



DHH – OSTSEITE

Endenergiebedarf  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)



## 2. Verbrauch ist geringer als berechneter Bedarf

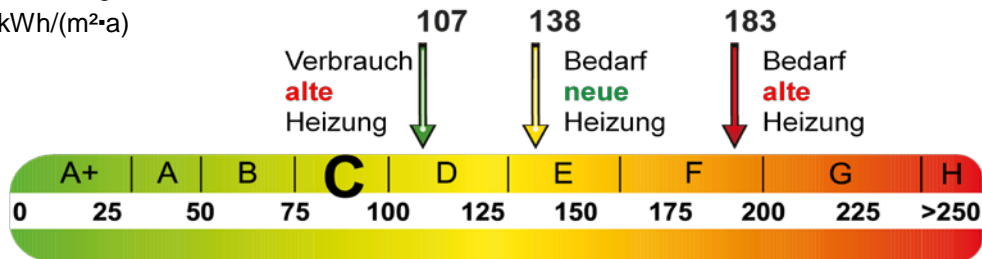
### Bedarfsausweise sind irreführend

- ▶ Erwartungen bei Eigentümern und Mietern hinsichtlich der Energiekosteneinsparung werden nicht erfüllt.
- ▶ Potenzial für wirtschaftliche Modernisierungen ist in Wirklichkeit gering.

MEHRFAMILIENHAUS MIT 6 WE

Endenergiebedarf

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

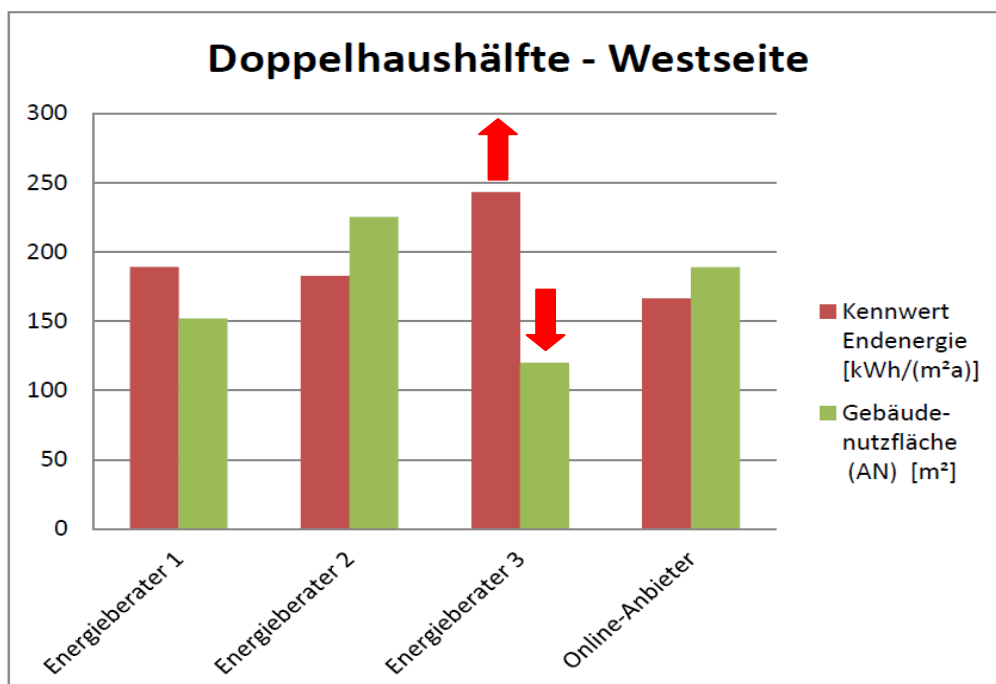


## 3. Abweichung bei Gebäudenutzflächen

### Energieausweis ist so gut wie sein Ersteller

- ▶ Ermittlung der Gebäudenutzfläche nach EnEV von Sorgfalt des Ausweiserstellers abhängig.
- ▶ Bei kleinen Gebäuden ist deren Einfluss auf den Energiekennwert besonders hoch.

DOPPELHAUSHÄLFTE – WESTSEITE



## 4. Mieter wird getäuscht

### Energieausweis nicht relevant für Heizkosten

- ▶ Energiekennwert in kWh/(m<sup>2</sup>·a) gibt keine Auskunft über die Heizkosten.
- ▶ Bezugsgröße des Energiekennwertes ist eine „fiktive“ Gebäudenutzfläche, welche nicht mit der Wohnfläche identisch ist.
- ▶ Heizkosten sind vielmehr von den Kosten des Brennstoffs (z. B. Gas, Öl) sowie den Kosten des Dienstleisters für Wartung und Betreibung abhängig.
- ▶ Tatsächlicher Energieverbrauch wird beeinflusst durch:
  - Lage der Wohnung im Haus (Nord-/Südseite, innen-/außenliegend)
  - Anzahl der Bewohner
  - Verbrauchsgewohnheiten (sparsam, verschwenderisch)