

Der Energieverbrauchsausweis – einfach, kostengünstig und realitätsabbildend

Der Bundesverband für Energie- und Wasserdatenmanagement e.V. (bved) sieht den Energieverbrauchsausweis als unverzichtbares Instrument für die Bewertung der Energieeffizienz von Bestandsgebäuden. Der Verbrauchsausweis hat dabei drei entscheidende Vorteile:

1. Er ist kostengünstig und lässt sich schnell und unkompliziert erstellen.
2. Er bietet eine hohe Verbrauchstransparenz.
3. In Kombination mit dem Renovierungspass ermöglicht er eine fundierte Grundlage für Sanierungsentscheidungen.

Für den bved steht daher fest: Der Verbrauchsausweis muss auch künftig als vollwertige und praxisnahe Option neben dem Bedarfsausweis bestehen bleiben.

Einleitung

Im Zuge der fortschreitenden Umsetzung der europäischen Klimaziele nimmt die Energieeffizienz von Gebäuden eine zentrale Rolle ein. Die novellierte Europäische Gebäuderichtlinie (EU) 2024/1275 (EPBD) betont die Notwendigkeit einer transparenten, digital zugänglichen und vergleichbaren Bewertung des energetischen Zustands des Gebäudebestands. Ein Kernbestandteil der Regulierung bilden dabei neue Vorgaben für Energieausweise in den Artikeln 19 und 20 sowie im Anhang V.

Mit diesem Papier plädieren wir Beibehaltung des Energieverbrauchsausweises. Darüber hinaus weisen wir auch Wege auf, wie man den Energieverbrauchsausweis im Rahmen der nationalen Umsetzung der EPBD vorteilswirksam integrieren kann.¹

Die Vorteile des Energieverbrauchsausweises

Der Energieverbrauchsausweis bietet eine Reihe von Vorteilen, auf die in einem zukünftigen Rechtsrahmen nicht verzichtet werden darf. Im Folgenden werden diese fünf Vorteile benannt:

¹ Aktuelle Ausweisarten:

Energiebedarfsausweis: Ermittelt den theoretischen Energiebedarf eines Gebäudes auf Grundlage von Bau- und Anlagentechnikdaten unter standardisierten Nutzungsbedingungen.

Energieverbrauchsausweis: Ermittelt einen realen Energieverbrauchskennwert basierend auf dem gemessenen Energieverbrauch der letzten drei Jahre.

1. Erschwinglichkeit

Die EPBD fordert, dass Energieausweise erschwinglich sein müssen und Eigentümerinnen und Eigentümer durch die Erstellung eines Energieausweises nicht finanziell überfordert werden dürfen.

Ein Verbrauchsausweis kostet in der Regel zwischen 80 und 150 Euro. Ein Bedarfsausweis kostet bereits für Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 400 und 800 Euro. Der Preisunterschied zwischen den Ausweisarten ist erheblich und führt in der Praxis nicht zu einem relevanten Informationsgewinn. Für viele Nutzer ist der Energieverbrauchsausweis daher die richtige und vor allem erschwingliche Ausweisart.

2. Transparenz und Verständlichkeit

Energieausweise bieten vielen Mieterinnen und Mietern sowie potenziellen Immobilienkäufern als wichtiges Informationsinstrument eine erste Indikation über zukünftig zu erwartende Heizkosten. Hierbei ist für die Verbraucherinnen und Verbraucher nicht ein theoretisch berechneter Bedarf ausschlaggebend, sondern die realen Kosten, die während der Nutzung anfallen.

Der Energieverbrauchsausweis schützt vor unerwartet hohen Heizkosten und ist damit auch ein sozialpolitisch wichtiges Instrument. Vor allem vor dem Hintergrund steigender Energiepreise und Wohnnebenkosten ist der Energieverbrauchsausweis daher das geeignete Mittel, um die benötigten Kosteninformationen zur Verfügung zu stellen und Transparenz für die Verbraucherinnen und Verbraucher zu schaffen.

3. Leichte Durchführbarkeit und geringer Erstellungsaufwand

Die Erstellung eines Energieverbrauchsausweises lässt sich signifikant schneller und standardisierter durchführen als die Erstellung eines Bedarfsausweises. Aktuell bestehen nicht die Kapazitäten, für alle Gebäude in Deutschland zeitnah Energiebedarfsausweise zu erstellen. Ein Verzicht auf den Verbrauchsausweis würde zu erheblichen Verzögerungen bei der Ausweiserstellung führen.

Dies ist vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen in der Immobilienwirtschaft (Wohnungsmangel, steigende Miet- und Nebenkosten) sowie dem Rückstand Deutschlands bei der Transparenz über den energetischen Zustand des Gebäudebestands nicht akzeptabel. Deutschland ist derzeit bereits der einzige EU-Mitgliedsstaat ohne zentrale Datenbank zur Energieeffizienz von Gebäuden.

4. Wirtschaftlichkeit

Wissenschaftliche Untersuchungen² haben aufgezeigt, dass der Energiebedarfsausweis in älteren Bestandsgebäuden tendenziell einen höheren Energieverbrauch prognostiziert, als der Energieverbrauchsausweis auf Basis von realen Messwerten

² Jagnow, Kati; Buthod-Garçon-Nils, 2024: Energetische Bewertung von Gebäuden: Bedarfs-Verbrauchs-Abgleich - Überarbeitung DIN V 18599 Beiblatt 1. BBSR-Online-Publikation 51/2023, Bonn.

aufweist. Die Energieeinsparung ist nach einer Sanierung daher geringer als erwartet. Daraus folgt, dass sich die tatsächliche Amortisation der Kosten einer energetischen Modernisierung im Vergleich zur Prognose über einen längeren Zeitraum erstreckt oder Maßnahmen nicht mehr wirtschaftlich sind.

5. Positiver Beitrag zur Bewertung des CO₂-Fußabdrucks

Die EPBD verlangt mit dem Ansatz ‚Whole Life Carbon‘, dass Energie und Emissionen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes betrachtet werden. Der Verbrauchsausweis lässt sich direkt mit realen Emissionen verknüpfen, da er auf dem tatsächlichen Energieeinsatz basiert – ein wichtiger Schritt in Richtung CO₂-basierter Sanierungsstrategien.

Renovierungspass und Energieausweis – Zwei Pässe, Hand in Hand

Die EPBD führt zusätzlich zu Energieausweisen einen neuen Renovierungspass für Gebäude ein. Der Renovierungspass dient vor allem Eigentümerinnen und Eigentümern als Fahrplan für die Sanierung ihrer Gebäude sowie als Nachweis einer Dekarbonisierungsstrategie gegenüber Kreditinstituten. Der Renovierungspass ist ein detailliertes und individuelles Produkt, welches im Bedarfsfall erstellt werden sollte, um Sicherheit im Rahmen von Investitionsentscheidungen zu erhalten.

In diesem Anwendungsfall bietet der Renovierungspass eine Ergänzung zum bestehenden Energieausweis, der den aktuellen energetischen Zustand dokumentiert. Dabei ist festzuhalten, dass jemand, der heute wissen will, wie effizient sein Gebäude ist, einen anderen Bericht benötigt als jemand, der systematisch sanieren will. Der Renovierungspass sowie der Energieverbrauchsausweis sollten als sich ergänzende Bausteine angelegt werden, nicht als ein Dokument.

Fazit und Empfehlungen

Klar ist: der Energieverbrauchsausweis verbindet Erschwinglichkeit mit Realitätsnähe, er schafft Transparenz für Mieterinnen und Mieter und lässt sich schnell sowie unkompliziert erstellen. In Kombination mit dem Renovierungspass ermöglicht er eine fundierte Grundlage für Sanierungsentscheidungen.

Wir fordern daher: der Verbrauchsausweis muss eine vollwertige und praxisnahe Option neben dem Bedarfsausweis bleiben.