

Effizienzklassen für Gebäude

# Klassenziel verfehlt!

Energieausweise, die ab Mai erstellt werden, müssen neben dem Bandtacho auch Energieeffizienzklassen ausweisen. Diese Klassen müssen zudem künftig in Immobilienanzeigen genannt werden. Die Mehrheit der Verbraucher, fürchten Experten, wird mit den neuen Kennzahlen nicht viel anfangen können. Bei der Frage der Energiekosten einer Immobilie kann die Systematik sogar verwirren.



**H**eimlich, still und leise – und ohne öffentliche Anhörung. Auf diesem recht undurchsichtigen Weg schaffte ein gewichtiger Aspekt den Einzug in die Neufassung der EnEV für 2014, die ab Mai dieses Jahres gilt. Das Bundeskabinett beschloss im Oktober 2013 unter anderem, dass Energieausweise für Immobilien künftig um Effizienzklassen ergänzt werden, die auch in Immobilienanzeigen aufgeführt werden müssen. Die Idee: Wohnungssuchende, ganz gleich ob Mieter oder Kaufinteressierte, sollten es künftig leichter haben, Gebäude energetisch – also auch, was die

warmen Betriebskosten angeht – zu bewerten. Dabei helfen sollen die genannten Effizienzklassen, die von „A+“ bis „H“ reichen und dem Verbraucher vom Kühlschrank, vom Fernseher oder von Leuchtmitteln bekannt sind.

So weit, so schlecht, denn: „Die neue Gestaltung ist verwirrend und kann zu falschen Einschätzungen führen. Anders als bei Weißer Ware, bei der nur der Energieträger Strom zugrunde liegt, lassen die Effizienzklassen für Gebäude keine direkten Rückschlüsse auf die Verbrauchskosten der Immobilie zu“, kritisiert Dr. Ernst-Moritz Bellinghen, Leiter

Energiepolitik am IWO. Das könne dazu führen, dass in Häusern mit gleicher Effizienzklasse ganz unterschiedliche Kosten für die Beheizung anfallen.

## Manko verschiedener Kennwerte

Das Manko der Energieausweis-Systematik bestehe in der gleichzeitigen Angabe verschiedener Kennwerte, sagt Bellinghen. „Der Bandtacho fußt auf dem Primärenergiebedarf. Die Effizienzklassen werden endenergetisch berechnet.“ Umweltpolitisch betrachtet ist das fragwürdig, denn Verluste, die bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung der unterschiedlichen Energieträger entstehen, spielen bei der Betrachtung des Energieverbrauchs keine Rolle mehr. Dem Klimaziel der Bundesregierung, den Gebäudebestand bis 2050 zu optimieren, ist das sicher nicht zuträglich. Zudem gehe „durch eine endenergetische Betrachtung der Bezug zu den Energiekosten völlig verloren“, sagt Bellinghen. Somit wird den Verbrauchern die Wahl der passenden Immobilie durch die Neuregelung sogar erschwert.

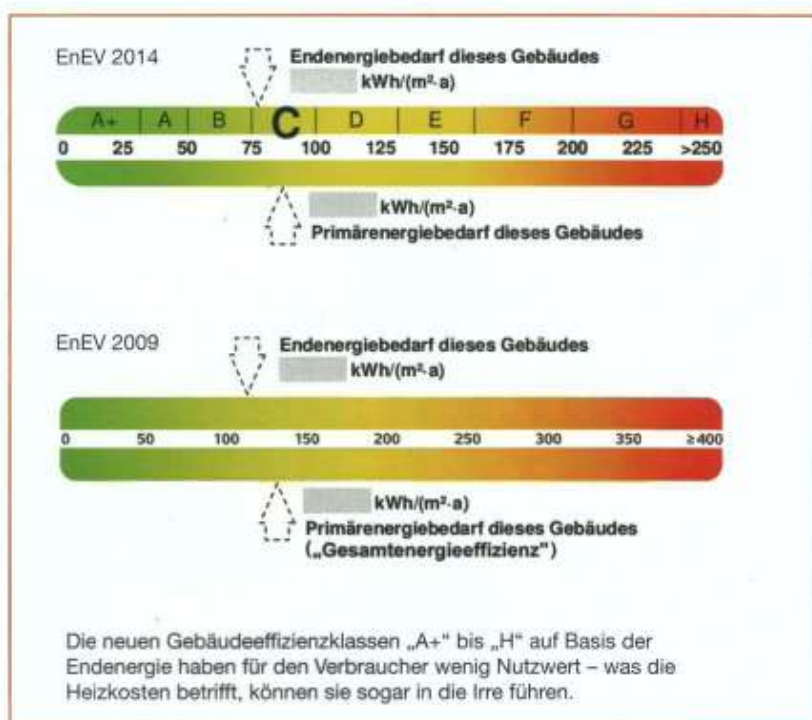
Auch aus der Immobilienbranche hagelt es daher Kritik: „Energieeffizienzklassen für Gebäude erscheinen nur auf den ersten Blick einfach und verbraucherfreundlich. Bei näherem Hinschauen sind sie im Bereich Wohnen jedoch völlig ungeeignet“, sagt zum Beispiel Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Das Problem ist die fehlende Transparenz. „Die Effizienzklasse allein gibt keine Auskunft über die verwendete Energie und die Kosten für den Energieverbrauch“, ergänzt Bellingen. Wer nicht weiß, welcher Brennstoff genutzt wird, kann angesichts der sehr unterschiedlichen Preise der Energieträger keine Verbrauchskosten abschätzen (vgl. Kasten „Gleicher Verbrauch, unterschiedliche Kosten“).

### Keine Aussage zum Verbrauch

Zusätzlich sei zu befürchten, sagt Bellingen, dass das Gros der Wohnungssuchenden mit den zugrundeliegenden Kennzahlen nichts anfangen könne. Somit scheint es auch nicht hilfreich, dass die Effizienzklassen künftig in Immobilienanzeigen angegeben werden müssen. Diese Vorgabe gilt allerdings nur, wenn der Energieausweis für das Objekt nach dem 1. Mai 2014 ausgestellt wird. Gibt es für ein Wohngebäude bereits ein gültiges Dokument, muss die Effizienzklasse nicht im Inserat genannt werden – was die Vergleichbarkeit in der Übergangszeit erschwert. Energieausweise, die vor dem 1. Mai erstellt worden sind, gelten zehn Jahre. Wie bisher muss auch nach dem Stichtag potenziellen Käufern oder Mietern bei der Besichtigung ein gültiger Energieausweis vorgelegt werden.

Die Energieberaterbranche und das Fachhandwerk werden hier als Experten gefordert sein, um entsprechende Anfragen verunsicherter Kunden zu beantworten. ■



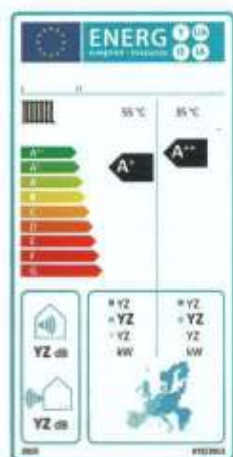
## Gleicher Verbrauch, unterschiedliche Kosten

Wer nur die Effizienzklasse kennt, kann damit nicht auf die zu erwartenden Heizkosten schließen, da die Preise für Heizöl, Gas, Strom und Co. sehr stark voneinander abweichen. Erst die Angabe des verwendeten Energieträgers ermöglicht die Berechnung der voraussichtlichen Heizkosten.

### Beispiel für ein Einfamilienhaus mit Effizienzklasse „C“:

Energie / Heizsystem	Kosten pro kWh	Verbrauchskosten pro Jahr
Pelletheizung	5,5 Cent/kWh	825 Euro
Erdgas	7,7 Cent/kWh	1.155 Euro
Heizöl	8,5 Cent/kWh	1.275 Euro
Strom-Wärmepumpe	22 Cent/kWh	3.300 Euro

\* Einfamilienhaus mit 150 m² Nutzfläche, Endenergiebedarf 100 kWh/(m²·a)



## Effizienz-Etikett auch für Heiztechnik: Beratungsbedarf wird weiter zunehmen

Unabhängig von den ab Mai 2014 in Immobilienanzeigen auszuweisenden Effizienzklassen für Gebäude wird es ab September 2015 auch für die Heiztechnik ein Effizienz-Labeling geben. Ab diesem Zeitpunkt müssen Raumheizgeräte, Kombiheizgeräte und Verbundanlagen aus Raum- und Kombiheizgeräten, Temperaturreglern und thermischen Solaranlagen mit einem Etikett versehen werden, das die Energieeffizienz angibt. Das sieht die neue ErP- oder Ökodesign-Richtlinie der Europäischen Kommission vor. Die Effizienz-

klassen reichen zunächst von „A++“ bis „G“. Gute Öl-Brennwertgeräte können nach der neuen Systematik ein „A“ erreichen, in Kombination mit Solartechnik ist sogar ein „A+“ drin. Da es verschiedene Label für jede Produktgruppe geben wird, ist erhöhter Beratungsbedarf auf Kundenseite zu erwarten. Was die Etiketten im Detail aussagen, wann auch Öl-Brennwertanlagen eine „A+“-Bewertung bekommen und was der SHK-Experte vor Ort wissen muss, lesen Sie in der Ausgabe 2/2014 von raffiniert.