

# 1. Das Wichtigste in Kürze

**Die in der vorliegenden Studie dargestellten Analysen lassen sich in folgenden Ergebnissen zusammenfassen:**

- Der Energieverbrauch ist witterungsbereinigt in den letzten Jahren von Stagnation geprägt. Zuvor hatten Gebäudesanierung und die Einführung der verbrauchsgerechten Abrechnung eine kontinuierliche Abnahme zur Folge. Nun ist nach unserer Einschätzung ein Punkt erreicht, an dem die energetische Gebäudesanierung durch im Wohnimmobilienbestand wirkende, kostengünstige Verbesserungen an der Anlagentechnik ergänzt werden muss. Denn nur dann können in der Breite relevante Verbrauchsreduzierungen wieder realisiert werden.
- Die Kosten für Raumbeheizung und Trinkwassererwärmung sind 2011 gesunken, obwohl in diesem Jahr eine deutliche Erhöhung der Energiepreise zu verzeichnen war – am stärksten bei Heizöl. Der langfristige Trend sinkender, witterungsbereinigter Energieverbräuche stagniert aber seit 2008. Aus diesem Grund werden die steigenden Brennstoffpreise letztlich in höhere Heizkosten münden. 2011 wurde dies noch durch die außergewöhnlich günstige Witterung verdeckt.
- Eine Analyse der Energieausweisdaten zeigt, dass ca. 40 Prozent der Heizungsanlagen veraltet sind. Attraktive Contracting-Angebote können helfen, den Investitionsstau und das diesen maßgeblich verursachende Investor-Nutzer-Dilemma aufzuheben. Außerdem sind geringinvestive Maßnahmen (Anlagen-/Regelungstechnik und Energiemonitoring) gute Lösungen, um unnötigen „Mehrverbrauch“ kostengünstig zu reduzieren.
- Auffallend ist ein signifikant hoher Anteil an Gebäuden mit gutem Dämmstandard und moderner Anlagentechnik, die einen hohen Energieanteil für die Trinkwassererwärmung aufweisen. Für eine verbrauchsgerechte und zum Sparen motivierende Abrechnung sollten Wärmezähler für die verursachergerechte Warmwasserabtrennung installiert werden, was auch nach der novellierten Heizkostenverordnung ab 31.12.2013 vorgeschrieben ist.
- Der durchschnittliche Jahresnutzungsgrad von Heizkesseln für Raumheizwärme (76,4 Heizöl bzw. 79,5 Erdgas), der durch Messungen ermittelt wurde, zeigt noch Potenzial für eine Optimierung der Anlagen-

technik. Die Analyse der Nutzungsgrade ergibt auch: Erdgasversorgte Gebäude sparen zwischen 3 und 8 Prozent Energie gegenüber heizölversorgten.

- Verfahren zur lastabhängigen Vorlauf-temperaturadaption führen zu einer deutlichen Verringerung des Energieverbrauchs und gleichzeitig zu einer Verbesserung der Abrechnungsgerechtigkeit. Letzteres ist zurückzuführen auf die Erhöhung des Anteils der über die Heizflächen abgegebenen/erfassten Wärme.
- Gebäude in Ostdeutschland weisen gegenüber Regionen in Westdeutschland bei gleichzeitig tieferen Außentemperaturen einen durchschnittlich niedrigeren Verbrauch auf. Das lässt auf eine gute Dämmung und einen guten Zustand der Anlagentechnik in ostdeutschen Gebäuden schließen.
- Der Vergleich von errechnetem Bedarf mit dem tatsächlichen Verbrauch zeigt, dass die Bedarfswerte vom Verbrauch i. d. R. merklich abweichen. Oberhalb eines mittleren Verbrauchsniveaus, übertreffen die Bedarfswerte den Verbrauch deutlich. Insbesondere

bei älteren Gebäuden überschreiten die Bedarfswerte den tatsächlichen Verbrauch um etwa um 100 Prozent. Wird bei älteren, ungedämmten Gebäuden das Einsparpotenzial und somit die Wirtschaftlichkeit einer geplanten Sanierungsmaßnahme nur anhand von Bedarfswerten ermittelt, besteht folglich ein hohes Risiko, dass die mögliche Einsparung deutlich überschätzt und die Amortisationszeit deutlich unterschätzt wird. Unterhalb eines mittleren Verbrauchsniveaus, also vor allem bei neueren Gebäuden, liegen die tatsächlichen Werte i. d. R. sichtbar über dem errechneten Bedarf.

Wir hoffen, dass Ihnen die aufbereiteten Informationen Erkenntnisse liefern, die für die energetische Analyse Ihres Immobilienbestands und ggf. für Ihre Investitionsentscheidungen hilfreich sind.

Dr. Arne Kähler, Joachim Klein,  
Dr. Jochen Ohl, Frank Pawellek