

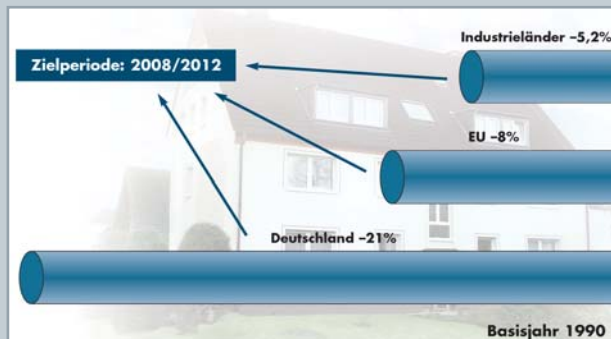


Der Energiepass für Gebäude. Transparenter Energieverbrauch von Wohnungen und Häusern

Wer demnächst ein Haus kauft oder eine Wohnung mietet, der wird zunächst den Gebäudeenergiepass des Hauses einsehen wollen. Hier ist dann u.a. abzulesen, wie hoch die zu erwartenden Energie- bzw. Nebenkosten des neuen Domizils sein werden. Für den Käufer oder Mieter ist es eine wichtige Information, die den Kauf- bzw. Mietentscheid beeinflussen wird. Der Besitzer der Immobilie sollte nunmehr noch stärker darauf achten, dass sein Gebäude energetisch dem neuesten Stand der Bau- und Haustechnik entspricht, will er den Wert seiner Liegenschaft steigern bzw. erhalten.

Energiepass für Gebäude. Transparenter Energieverbrauch von Wohnungen und Häusern

Verpflichtungen zur Senkung der Treibhausgase nach dem Kyoto-Protokoll



Von Rio nach Kyoto

Die Geschichte des Energiepasses reicht bis ins Jahr 1992 zurück. Auf dem Weltgipfel in Rio wurde im Rahmen der Klimaschutzkonvention vereinbart, die Treibhausgase weltweit zu stabilisieren. Fünf Jahre später, 1997, wurden in Kyoto rechtsverbindliche Zusagen vor allem der Industriestaaten zum Klimaschutz getroffen. Vor diesem Hintergrund trat am 4. Januar 2003 die EU-Gebäuderichtlinie in Kraft. Sie gibt vor, dass ab Januar 2006 bei Neuvermietung und Verkauf von Gebäuden grundsätzlich vom Gebäudeeigentümer ein Energiepass vorgelegt werden muss.

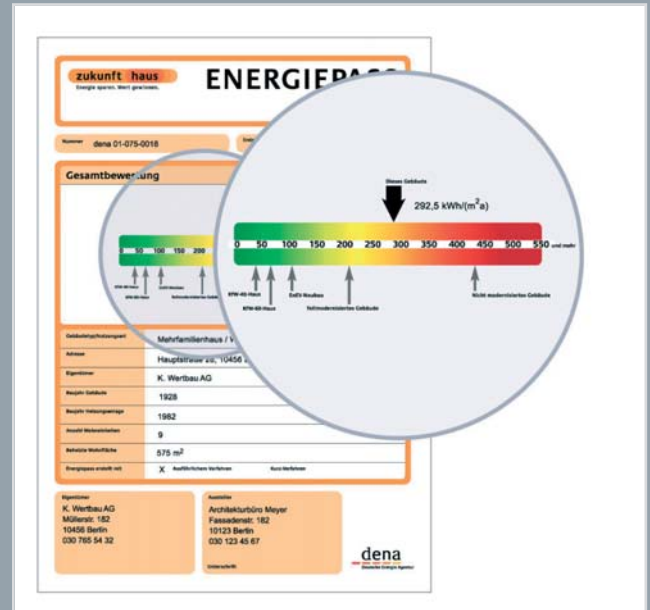
Was ist ein Energiepass?

Für viele Haushalte zählen Heizungs- und Warmwasserkosten zu den größten Ausgabeposten neben der Miete bzw. unter den Betriebskosten. Trotzdem liegen den meisten Mietern und Immobilienbesitzern keine – oder nur wenig verlässliche – Informationen über den Energieverbrauch ihrer Wohnung bzw. ihres Hauses vor. Was beim Kauf einer Waschmaschine längst selbstverständlich ist, wird zukünftig auch für Gebäude gelten. Liegt bei einer Wohnung in Bezug auf die Energieeffizienz alles im „grünen Bereich“ oder zeigt der Energiepass die „rote Karte“? Solche und ähnliche Fragen werden sich Hausbesitzer und Mieter bald vor Abschluss eines Kauf- bzw. Mietvertrags stellen. Um eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen wird bei Energiepässen grundsätzlich ein Normverbrauch für das ganze Gebäude errechnet.

Inhalte des Energiepasses

In einem Energiepass werden wichtige Informationen zum energetischen Zustand eines Gebäudes zusammengestellt. Aus den verschiedenen Daten wird ein Energiekennwert ermittelt, der die energetische Güteklasse eines Hauses dokumentiert.

Mit Hilfe eines speziellen Labels wird dann das untersuchte Gebäude mit verschiedenen Gebäudestandards verglichen. Diese reichen von sehr energiesparend konzipierten Neubauten (z.B. Passivhäuser) bis zu Gebäuden,



Gesamtbewertung des Gebäudes im Energiepass

Quelle: dena

die über keinerlei baulichen Wärmeschutz und eine veraltete Heizungs-technik verfügen.

Bereits im Jahr 2004 wurde die Einführung eines Energiepasses in einem groß angelegten, bundesweiten Feldversuch auf freiwilliger Basis getestet.

Neben der Kennzeichnung des Gebäudes mit einem Label beantwortet der Energiepass eine Fülle von Detailfragen:

- Wie gut ist der Wärmeschutz der Gebäudehülle (Wände, Dach, Keller, Fenster, Türen)?
- Wie hoch sind die Energieverluste der Heizungsanlage?
- Wie groß sind die CO₂-Emissionen?
- Wie groß ist der Energiebedarf insgesamt?

Außerdem sind im Energiepass Modernisierungstipps aufgelistet. In diesem Zusammenhang wird auch darüber informiert, mit welchen Maßnahmen eine bessere Einordnung des Gebäudes im Energiepass erreicht werden kann.

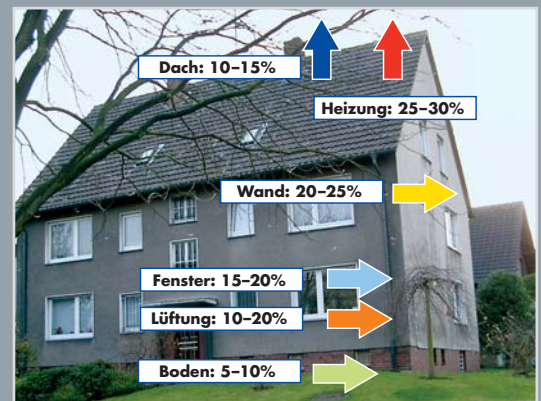
Weitergehende Vorschriften für Nichtwohngebäude

Die Vorschriften für Nichtwohngebäude gehen über die Anforderungen an Wohngebäude deutlich hinaus. So müssen hier Klimaanlagen und Beleuchtung in das Rechenverfahren miteinbezogen werden. In öffentlichen Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 1.000 m² muss der Energiepass an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle präsentiert werden.

Wer darf Energiepässe ausstellen und was kosten Sie?

Energiepässe werden ausschließlich von Experten wie z.B. den Energieberatern der Verbraucherzentralen, bauvorlageberechtigten Architekten und Ingenieuren, „Vor-Ort-Energieberatern“ und geprüften Gebäudeenergieberatern im Handwerk ausgestellt.

Eigentümer von Wohngebäuden die bereits heute vor in Kraft treten der gesetzlichen Verpflichtung für ihr Haus einen Energiepass wünschen können in der dena Datenbank im Internet (www.gebaeudeenergiepass.de) nach einem Energiepass-Aussteller in ihrer Nähe suchen. Über die Kosten, die dem Gebäudeeigentümer bei der Ausstellung eines Energiepasses entstehen, lassen sich im Moment noch keine entgeltigen Aussagen machen.



Energieverluste eines Gebäudes

- **Bauvorlageberechtigte nach Landesbauordnungen**
- **Vor-Ort-Berater (BAFA)**
- **Energieberater der Verbraucherzentralen**
- **Ausstellungsberechtigte für Energiebedarfsausweise nach § 13 EnEV (in NRW: Sachverst. für Schall- und Wärmeschutz)**
- **Geprüfte Gebäudeenergieberater im Handwerk**
- **Energiefachberater im Baustofffachhandel (Prüfung mit mind. 75% der maximalen Punktzahl)**

Aussteller von Energiepässen im Rahmen der Markteinführungskampagne

Der Ablauf der Erstellung eines Energiepasses

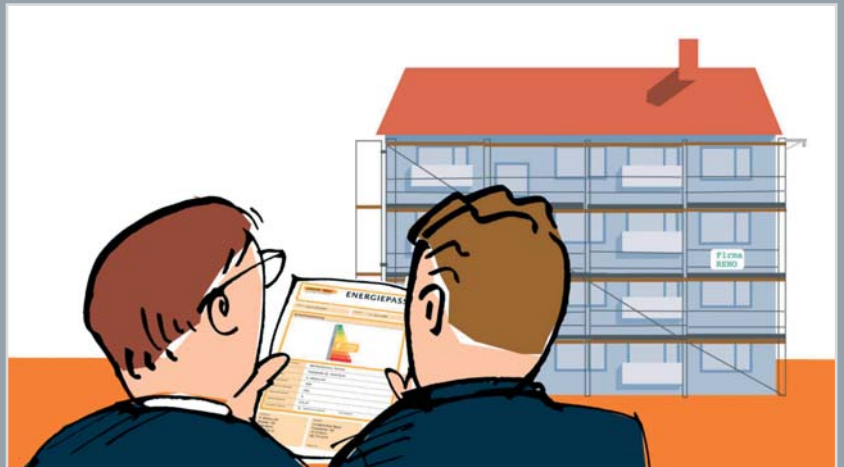
Die Datenaufnahme erfolgt im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung. Neben den Verbrauchsabrechnungen und den Angaben aus dem Schornsteinfegerprotokoll werden die Qualitäten und Abmessungen von Wänden, Decken, Fenstern etc. sowie der Zustand von Heizungsanlage und Wärmeverteilung aufgenommen. Im Anschluss daran wird der Energiepass vom Fachmann mit Hilfe einer speziellen Berechnungssoftware ausgestellt. In einem weiteren Termin erfolgt die Übergabe des Energiepasses an den Hausbesitzer. Dabei werden auch die wichtigsten Ergebnisse und die Modernisierungstipps erläutert.

Rechtliche Konsequenzen

Aus den Ergebnissen des Energiepasses lassen sich keine direkten Sanierungsverpflichtungen ableiten. Für den Austausch alter Heizungsanlagen oder in Bezug auf Sanierungsverpflichtungen der Gebäudehülle gibt es dagegen andere zwingende gesetzliche Vorschriften (BIMSchV, EnEV). Da in Deutschland im Altbau kein gesetzlicher Anspruch auf einen bestimmten energetischen Standard existiert, rechtfertigt der Energiepass keine Mietminderungsansprüche irgendwelcher Art.

Der Energiepass als standardisierter Qualitätsnachweis

Quelle: dena



Fazit

Die Einführung eines Energiepasses ermöglicht die energetische Bewertung von Gebäuden nach verbindlichen Energie- und Effizienzklassen und schafft damit einen standardisierten Qualitätsnachweis bei Verkauf oder Vermietung. Damit ermöglicht der Energiepass Eigentümern und Vermietern, die in die energetische Sanierung ihres Gebäudes investiert haben, sich am Markt gegenüber Mitbewerbern zu profilieren und mit der Energieeffizienz ihres Gebäudes zu werben. Auch für Mieter und Käufer ist der Energiepass eine wichtige Entscheidungshilfe.

Die Energieagentur NRW

Die Energieagentur NRW wurde 1990 vom Land NRW gegründet. Sie gibt als unabhängige, neutrale und nicht-kommerzielle Anlaufstelle Hilfestellung in Sachen Energieeffizienz, zur rationellen Energieverwendung und zur wirtschaftlichen Nutzung unerschöpflicher Energiequellen – erstens durch Beratung, zweitens durch Angebote zur beruflichen Weiterbildung sowie drittens durch ihre Informations- und Öffentlichkeitsarbeit. Die Energieagentur NRW wird getragen vom Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes NRW.

Impressum

©Energieagentur NRW
Kasinostraße 19–21
42103 Wuppertal
Tel.: 0202 / 2 45 52 – 60
Fax: 0202 / 2 45 52 – 99
Internet: www.ea-nrw.de
E-Mail: info@ea-nrw.de



www.ea-nrw.de