

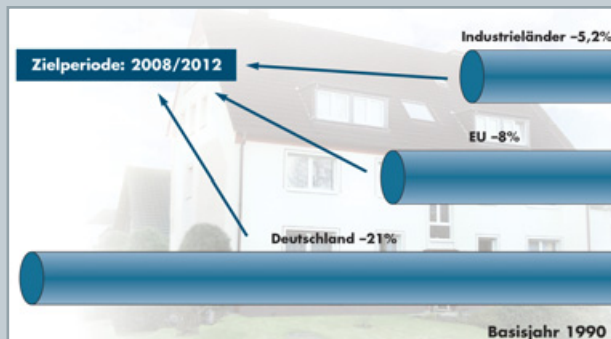


## **Der Energiepass für Gebäude.** Transparenter Energieverbrauch von Wohnungen und Häusern

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

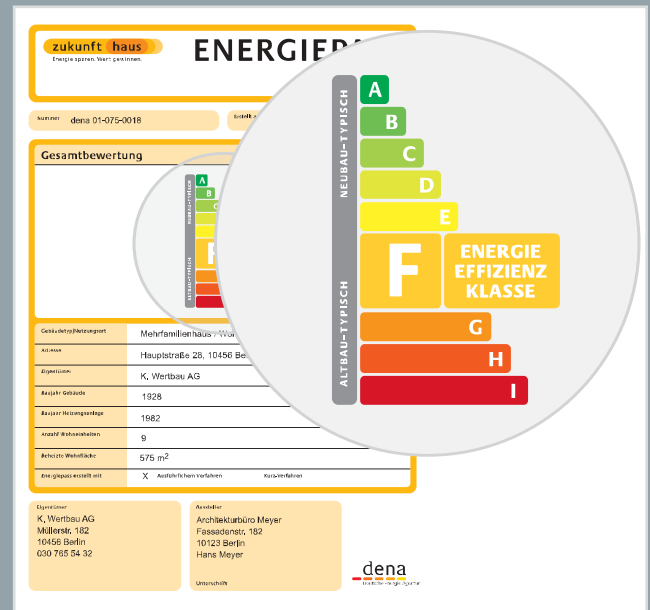
Die Geschichte des Energiepasses reicht bis ins Jahr 1992 zurück. Auf dem Weltgipfel in Rio wurde im Rahmen der Klimaschutzkonvention vereinbart, die Treibhausgase weltweit zu stabilisieren. Fünf Jahre später, 1997, wurden in Kyoto rechtsverbindliche Zusagen vor allem der Industriestaaten zum Klimaschutz getroffen. Vor diesem Hintergrund trat am 4. Januar 2002 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. Möchten Sie in Bezug auf Energieeffizienz in einer A-Klasse Wohnung leben, oder reicht Ihnen die I-Klasse? Solche und ähnliche Fragen werden sich Hausbesitzer und Mieter bald vor Abschluss eines Kauf- bzw. Mietvertrages stellen. Um eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen wird bei Energiepässen grundsätzlich ein Normverbrauch für das ganze Gebäude errechnet.

## Inhalte des Energiepasses

Im Jahr 2004 wurde die Einführung eines Energiepasses in einem groß angelegten, bundesweiten Feldversuch auf freiwilliger Basis getestet. Hierbei wurden die untersuchten Gebäude nach einem genormten Verfahren in verschiedene Effizienzklassen eingeteilt. So steht der Buchstabe A sowohl für sehr energiesparend konzipierte Neubauten (z.B. Passivhäuser) als auch für energetisch sehr gut modernisierte Altbauten. Auf der anderen Seite kennzeichnet der Buchstabe I Gebäude, die über keinerlei baulichen Wärmeschutz und eine veraltete Heizungstechnik verfügen. Der Vorteil dieser Klasseneinteilung: Dieses Label ist bereits seit Jahren im Bewusstsein der



## Gesamtbewertung des Gebäudes im Energiepass

Quelle: dena

Menschen verankert. Im bundesweiten Feldversuch wurde auch eine andere Kennzeichnung getestet, bei der ein Vergleich des Energiebedarfs des Gebäudes mit dem von Durchschnittsgebäuden erfolgt. Im Energiepass wird der Energiebedarf des untersuchten Gebäudes hier in einen Farbverlauf eingeordnet.

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 CO<sub>2</sub>-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.

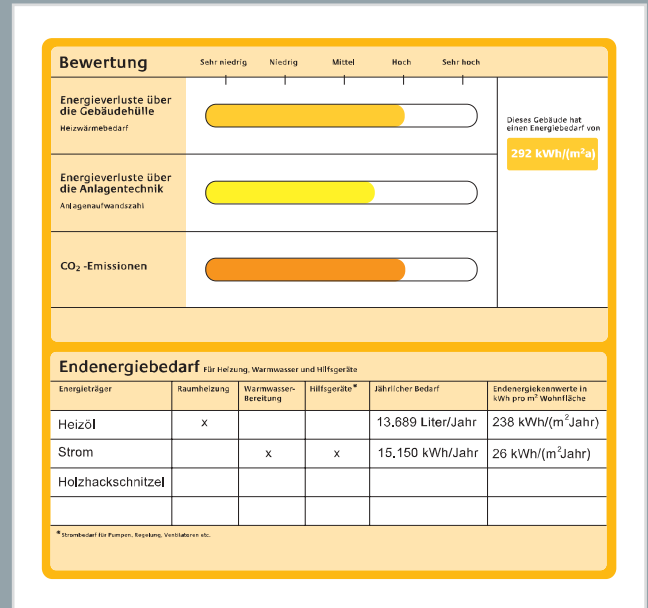
## Weitergehende Vorschriften für Nichtwohngebäude

Die Vorschriften für Nichtwohngebäude gehen über die Anforderungen an Wohngebäude deutlich hinaus. So müssen hier Klimaanlage und Beleuchtung in das Rechenverfahren miteinbezogen werden. In öffentlichen Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> 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](http://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.



Darstellung der wichtigsten energetischen Kenngrößen im

Energiepass

Quelle: dena

## Ausführliches Verfahren

- Bauvorlageberechtigte
- Vor-Ort-Berater
- Energieberater der Verbraucherzentralen
- Aussteller von Energiebedarfsausweisen

## Kurzverfahren

Wie ausführliches Verfahren, zusätzlich:

- Handwerksmeister mit Zusatzqualifikation „Gebäudeenergieberater im Handwerk“
- Energiefachberater im Baustoffhandel
- sowie gleichwertige Qualifikationen (Prüfung durch die dena)

Aussteller von Energiepässen  
beim bundesweiten Feldversuch

## 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 gegründet. Sie soll als unabhängige, neutrale und nicht-kommerzielle Anlaufstelle Hilfestellung zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung unerschöpflicher Energiequellen geben – erstens durch Beratung, zweitens durch Angebote zur beruflichen Weiterbildung und Know-how-Transfer im Rahmen ihres Impuls-Programms sowie drittens durch ihre Informations- und Öffentlichkeitsarbeit. Die Energieagentur NRW wird getragen vom Ministerium für Verkehr, Energie und Landesplanung sowie vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen.

## Impressum

©Energieagentur NRW  
Kasinostraße 19–21  
42103 Wuppertal  
Tel.: 0202 / 2 45 52 – 60  
Fax: 0202 / 2 45 52 – 99  
Internet: <http://www.ea-nrw.de>  
E-Mail: [info@ea-nrw.de](mailto:info@ea-nrw.de)



[www.ea-nrw.de](http://www.ea-nrw.de)