

Der Energiepass für Gebäude

Informationen für Mieter und Eigentümer



Der Energiepass für Gebäude

... jeder spürt es in seinem Geldbeutel: Die Energiepreise sind rasant gestiegen!

Auch aus diesem Grund ist die energetische Qualität von Gebäuden inzwischen ein wichtiges Kriterium beim Kauf oder Mieten von Wohnungen und Häusern.



Eine repräsentative Umfrage der Deutschen Energie-Agentur (dena) bestätigt dies: So ist für über 70% der Mieter oder Käufer von Immobilien der Energieverbrauch ein wichtiges oder sogar sehr wichtiges Kriterium.

Doch: Wer kennt schon den Energiebedarf, bevor er ein Haus oder eine Wohnung mietet oder kauft? Hier bestehen nach wie vor erhebliche Informationsdefizite. Ganz im Gegensatz etwa zu Autos oder Kühlschränken.

Was ist der Energiepass?

Der Energiepass ist ein Gütesiegel für die Energieeffizienz von Gebäuden. Mit ihm erfahren Interessenten auf einen Blick, ob es sich um ein energiesparendes Gebäude, oder um einen „Spritfresser“ handelt.

Verkäufer und Vermieter erhalten mit dem Energiepass ein Instrument, mit dem Sie ihre Kunden von der Qualität ihres Hauses überzeugen können.

Der Energiepass ermöglicht Mietern und Käufern auch den Vergleich zwischen unterschiedlichen Immobilienangeboten und deren Energiebedarf.

Der Energiepass wurde von der Deutsche Energie-Agentur in einem bundesweiten Feldversuch entwickelt und an über 3.500 Gebäuden getestet. Grundlage für die Berechnung ist ein einheitliches Verfahren nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) und den geltenden DIN-Normen.

Der Energiepass - eine wichtige Informationsquelle

Nach der EU-Richtlinie über die „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ muss ab 2006 für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung zwischen Finnland und Portugal ein Energiepass vorgelegt werden – und damit auch in Deutschland.

Das heißt: Zieht ein Mieter in einem Mehrfamilienhaus aus, so muss dem potenziellen Nachmieter ein Energiepass vorgelegt werden. Verkauft jemand sein Einfamilienhaus, so ist auch in diesem Fall dem Käufer ein Ausweis über die Energieeffizienz des Hauses vorzulegen.

Zur Umsetzung dieser Richtlinie in Deutschland hat die Deutsche Energie-Agentur einen Vorschlag für einen bundeseinheitlichen Energiepass entwickelt. Die dena wird bereits im Jahr 2005 eine Markteinführungskampagne starten und die bundesweite Ausstellung von Energiepässen ermöglichen.

Es ist sinnvoll, sich schon im Jahr 2005 einen Energiepass ausstellen zu lassen: Hausverkäufer oder Vermieter, die bereits mit einer Wohnung oder einem Haus für das ein Energiepass vorliegt, werben möchten, haben hiermit ein Marktinstrument in der Hand.

Welche Angaben finden sich im Energiepass?

Der Energiepass gibt Aufschluss über die energetische Qualität des Gebäudes und enthält Angaben zur Qualität der Dämmung und der Heizungsanlage.

Kernstück des Energiepasses ist ein Energiekennwert auf Basis des errechneten Energiebedarfs des Gebäudes. Mit ihm erfolgt die Einordnung des Gebäudes in ein Bewertungssystem mit farblicher Darstellung. Darüber hinaus finden sich Angaben darüber, wie die Energieverluste im Einzelnen zustande kommen und welche CO₂-Emissionen hierdurch verursacht werden.

Für den Gebäudeeigentümer enthält der Energiepass Tipps, mit welchen Maßnahmen er sein Gebäude optimieren kann. Er erfährt zum Beispiel, wie sich eine zusätzliche Dämmung der Außenwände und der Einbau einer Solaranlage auf den Energiebedarf und damit auf die Einordnung im Energiepass auswirkt. Damit auch jeder versteht, wie die Bewertung im Energiepass zustande gekommen ist, werden die wesentlichen Begriffe erläutert. Darüber hinaus finden sich ausführliche Informationen für Fachleute über Berechnungsverfahren und Randbedingungen, damit diese die Berechnung nachvollziehen können.

Der Energiekennwert

Kernstück des Energiepasses ist der so genannte Energiekennwert, mit dem die energetische Einordnung des Gebäudes erfolgt. Dieser Kennwert kann in einem schlecht gedämmten Gebäude bei über 300 liegen. Häuser, die nach 2002 gebaut wurden, liegen in der Regel bei unter 100 im "grünen Bereich". Angegeben wird der Kennwert in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr ($\text{kWh}/\text{m}^2 \text{ a}$).

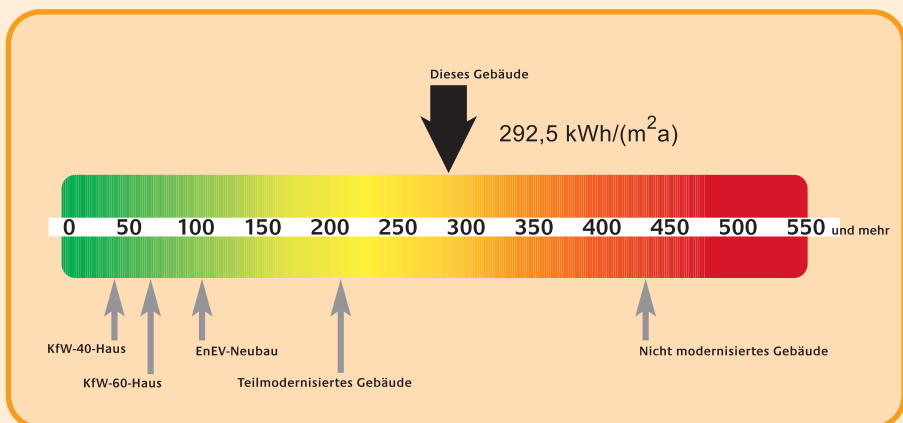
Bei der Berechnung des Kennwertes gehen alle Faktoren ein, die den Energiebedarf des Gebäudes bestimmen. Dies ist vor allem die Qualität der Gebäudehülle, also der Wände, Decken, der Fenster und des Daches. Natürlich wird betrachtet, ob Heizung und Warmwasserbereitung die Energie des Brennstoffs umweltfreundlich und effizient nutzen oder ob sie viel Wärme ungenutzt aus dem Schornstein blasen.

Es wird berücksichtigt, wie der eingesetzte Energieträger – z.B. Erdgas, Heizöl oder auch Strom – gewonnen und umgewandelt wurde, bevor er ins Haus gelangt. Es werden also auch die Verluste berücksichtigt, die bei Gewinnung, Umwandlung und Transport des eingesetzten Energieträgers entstehen. Deshalb spricht man hier vom Primärenergiebedarf des Gebäudes, durch den auch Umweltfaktoren erfasst werden.

Zwei Label - eine Aussage

Um den Kennwert eines Gebäudes vergleichbar zu machen, wurden zwei verschiedene farbige Label entwickelt. Diese ermöglichen eine Einschätzung des Gebäudes „auf den ersten Blick“.

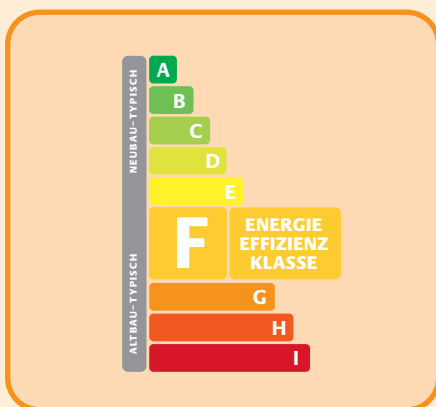
Das eine der beiden Label des Energiepasses ordnet das Gebäude in eine farblich unterlegte Skala ein.



Es informiert auf einen Blick über die Qualität des Gebäudes. Die Besten sind im grünen Bereich, die Schlechteren im roten Bereich zu finden. Konkrete Zahlenangaben zum Energiebedarf ermöglichen zudem einen Vergleich mit bekannten Gebäudestandards. Deshalb sind im Farbverlauf Vergleichswerte angegeben.

Möglich ist auch die Verwendung eines Labels, das Viele schon von Kühlschränken oder Waschmaschinen kennen. Die Zuordnung eines Gebäudes zu einer von neun Klassen ermöglicht ebenfalls eine schnelle Einschätzung seiner energetischen Qualität.

Die Besten sind im grünen Bereich in der Klasse A, die schlechteren im roten Bereich bis zu Klasse I (sehr schlecht) zu finden.



Wie werden eigentlich die Werte für den Energiepass ermittelt?

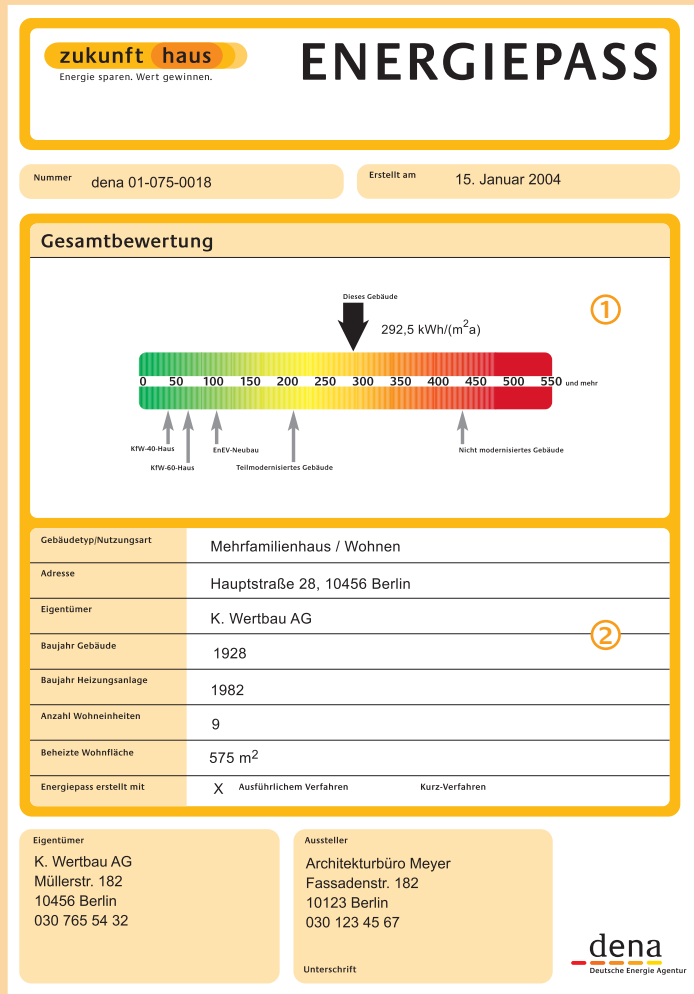
Der Energiebedarf des Gebäudes wird mit einem einheitlichen Berechnungsverfahren berechnet. Grundlage dafür sind die Energieeinsparverordnung (EnEV) und geltende DIN-Normen.

Für die Aufnahme der Gebäudedaten gibt es zwei Vorgehensweisen: eine detaillierte und eine vereinfachte. Bei der vereinfachten Aufnahme werden pauschalierte Ansätze zu relevanten Bauteilen und der Anlagentechnik, insbesondere der Heizung benutzt. Der Feldversuch der dena hat gezeigt, dass bereits die Berechnung auf Basis der vereinfachten Gebäudeaufnahme zu einer verlässlichen Einschätzung der energetischen Qualität eines Gebäudes führt.

Noch genauer ist die Berechnung auf der Grundlage einer detaillierten Gebäudeaufnahme. Diese empfiehlt sich dann, wenn eine Modernisierung ansteht und das Gebäude ohnehin detailliert analysiert werden muss.

① Als wichtigste Information weist der Energiepass den Kennwert des Primärenergiebedarfs des Gebäudes aus. Dieser Wert berücksichtigt die im Gebäude selbst benötigte Ener-

gie für Heizung und Warmwasserbereitung sowie die Energie, die für die Aufbereitung und den Transport des Energieträgers zum Gebäude aufgewendet worden ist.



Eine übersichtliche Grafik bietet die Möglichkeit, ein Haus schnell mit anderen zu vergleichen.

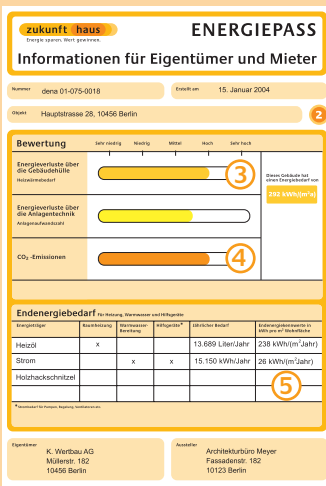
② Über die aufgenommenen allgemeinen Gebäudedaten kann das Haus mit dem Energiepass energetisch bewertet werden.

③ Der Energiepass informiert über die Qualität der Gebäudehülle, also aller Außenbauteile. Wie gut ist der Dämmstandard, gibt es Wärmebrücken und wie ist es um die Luftdichtheit bestellt? Oder ist die Qualität der Anlagentechnik beim Haus entscheidend? Nicht nur der Wärmeerzeuger selbst spielt dabei eine Rolle, sondern auch sein Aufstellungsort, die Länge und die Dämmqualität der Rohrleitungen, die Effizienz der Pumpen sowie die Güte von Heizflächen und Thermostatventilen – und vieles andere mehr.

④ Die CO₂-Emissionen geben Auskunft über die Umweltbelastung.

⑤ Mit dem Hinweis auf den Endenergiebedarf erfährt der Leser etwas über die Kosten, die für die Wärme im Haus zu erwarten sind.

⑥ Die wenigsten Gebäude sind heute so effizient wie sie sein könnten. Darum bietet der Energiepass Modernisierungstipps, wie Primärenergiebedarf und die CO₂-Emissionen gesenkt werden können. Das geschieht der Umwelt zuliebe, aber auch, um den Geldbeutel zu entlasten sowie Wert und Komfort des Gebäudes zu erhöhen.



Energiepass-Ausstellung: einfach, unbürokratisch und kosteneffizient

Den Energiepass erhält man ganz unbürokratisch!
Denn dazu braucht niemand ein Amt oder eine Behörde zu bemühen.
Das Verfahren ist einfach. Der Hauseigentümer beauftragt einen Architekten, Ingenieur oder qualifizierten Handwerker. Dieser kommt ins Haus, nimmt das Gebäude auf und erstellt einen Energiepass. Der wird dem Eigentümer direkt übergeben oder zugeschickt.

Schon während des vorbereitenden Praxistests für die Einführung des Verfahrens lagen die Kosten für einen Energiepass im Regelfall zwischen 150 und 300 Euro. Dies hängt jedoch von den Gegebenheiten vor Ort und den Eigenarten des Gebäudes ab.

Übrigens:
Der Energiepass gilt selbstverständlich für das gesamte Haus. Dies bedeutet, dass auch die Kosten nur einmal je Gebäude anfallen. Und da der Energiepass 10 Jahre gültig ist, ist das Geld „auf lange Sicht“ gut investiert.

Wer darf Energiepässe erstellen?

Hausbesitzer können für die Erstellung des Energiepasses zwischen Vertretern verschiedener Berufsgruppen wählen. Über eine Ausstellerdatenbank der dena im Internet können Hausbesitzer Energiepass-Aussteller in ihrer jeweiligen Region finden. Es ist zu empfehlen, sich vor einer Beauftragung mehrere Angebote erstellen zu lassen und Preise zu vergleichen.

Zugelassen sind Handwerker, Ingenieure und Architekten, die eine der folgenden Qualifikationen nachweisen können:

- Bauvorlageberechtigte nach den Landesbauordnungen
- Ausstellungsberechtigte nach §13 EnEV Energiebedarfsausweise
- Vor-Ort-Berater nach BAFA-Liste
- Handwerksmeister mit Zusatzqualifikation „Gebäudeenergieberater im Handwerk“

Endgültig wird dies durch den Gesetzgeber im Rahmen der neuen EnEV 2006 geregelt.

Praxistest vor Einführung: der Feldversuch der dena

Die dena führte in enger Kooperation mit den zuständigen Ministerien und relevanten Marktpartnern im Jahr 2004 einen Feldversuch zum Energiepass durch.

Im Vorfeld einer gesetzlichen Regelung und der breiten Markteinführung wurden hier Erkenntnisse und Erfahrungen aus der „Alltagspraxis“ gesammelt.

Im Rahmen des Feldversuchs wurden über 3.500 Energiepässe ausgestellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Energiepass sich am Markt bewährt hat und von den verschiedenen Akteuren gut angenommen wurde. Die gewonnenen Ergebnisse werden bei der Optimierung und Weiterentwicklung des Energiepasses berücksichtigt.

Viele Partner unterstützten den Feldversuch

Am Feldversuch beteiligten sich 33 Wohnungsunternehmen, die über einen Gesamtbestand von über 800.000 Wohnungen verfügen, aber auch viele Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Darüber hinaus wurde der Feldversuch zum Energiepass von Vertretern aller relevanten Marktakteure begleitet und unterstützt.

Damit konnte das Know-how wichtiger Marktpartner für die Entwicklung des Energiepasses genutzt werden.

Der Energiepass: Ein modernes Marktinstrument

Der Energiepass macht den Energiebedarf eines Gebäudes mit einfachen Mitteln transparent. Auch ohne technische Vorkenntnisse ist es Verbrauchern möglich, die energetische Qualität des Gebäudes zu beurteilen. Damit bietet er Käufern und Mietern von Wohnungen und Gebäuden frühzeitig eine schnelle Entscheidungshilfe.

Der Energiepass nutzt auch Eigentümern und Vermietern, die in die energetische Sanierung ihres Gebäudes investiert haben. Sie können sich nun am Markt gegenüber Mitbewerbern profilieren und mit der Energieeffizienz ihres Gebäudes werben.

Der Energiepass nutzt Mietern und Käufern wie Gebäudeeigentümern und -verkäufern, die bei Neubau und Modernisierung auf Qualität achten.

Energieeffizienz wird neues Qualitätsmerkmal

Die Dena will der Energieeffizienz als Qualitätsmerkmal auf dem Immobilienmarkt ein größeres Gewicht geben und Markttransparenz schaffen. Mieter und Käufer sollen den Energiebedarf ihres Gebäudes schon vorab verlässlich einschätzen können. Dafür steht mit dem Energiepass ein verlässliches Bewertungsinstrument zur Verfügung, das allen Marktteilnehmern nutzt. Denn was bei Autos und Kühlschränken längst üblich ist, muss auch für die größten Energieverbraucher gelten. Angesichts steigender Brennstoffpreise wird der Energiebedarf von Gebäuden künftig bei Miete oder Kauf von Wohnungen und Häusern zu einem wichtigen Qualitätsmerkmal.

Ziel ist es, über den Energiepass als neues Wettbewerbsinstrument Anreize für Investitionen in den Gebäudebestand zu geben und damit die energetische Sanierung des Gebäudebestands zu fördern.



Der Energiepass bringt Vorteile für Vermieter, Mieter und Bauwirtschaft!

Marktpulse – auch für das Baugewerbe

Bei den meisten Gebäudesanierungen wird nur ein Bruchteil der wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale ausgenutzt.

Aus diesem Grunde stagniert die CO₂-Minderung im Gebäudebereich. Und dies, obwohl erhebliche staatliche Anstrengungen, etwa durch die KfW-Förderprogramme der Bundesregierung, unternommen werden.

Mit dem Energiepass, der auch gebäudespezifische Empfehlungen für Modernisierungsmaßnahmen enthält, sollen Impulse gegeben werden für energiesparende Modernisierungsmaßnahmen.

Dies nützt auch der Bauwirtschaft und dem Baugewerbe.

Der Energiepass ist ein Projekt der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena).

Nähere Informationen unter:
www.gebaeudeenergiepass.de
Info-Hotline: 08000 736 734

Weitere Informationen unter:
www.zukunftshaus.info
Hier kann auch der monatlich erscheinende Newsletter kostenfrei abonniert werden.

Über die dena:

Die Gesellschafter der dena sind zu jeweils 50% die Bundesrepublik Deutschland und die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Die dena mit Sitz in Berlin ist das Kompetenzzentrum und die Informationsplattform zum Thema Energieeffizienz. Sie entwickelt, initiiert und koordiniert Projekte, Programme und Kampagnen, um die Energieeffizienz in Deutschland voranzutreiben.



Deutsche Energie-Agentur GmbH
(dena)
Chausseestr. 128a
10115 Berlin
www.dena.de
www.zukunft-haus.info
www.gebaeudeenergiepass.de
Info-Hotline: 08000 736 734

IMPRESSUM

Herausgeber:

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Chausseestr. 128 a
10115 Berlin
Tel: +49 (0)30-7261656-0
Fax: +49 (0)30-7261656-99
E-Mail: Info@deutsche-energie-agentur.de
www.deutsche-energie-agentur.de

© Dezember 2004 Deutsche Energie-Agentur GmbH

Konzept, Text und Grafik:

vme Verlag und Medienservice Energie
Jürgen Pöschk, Berlin
www.vme-energieverlag.de