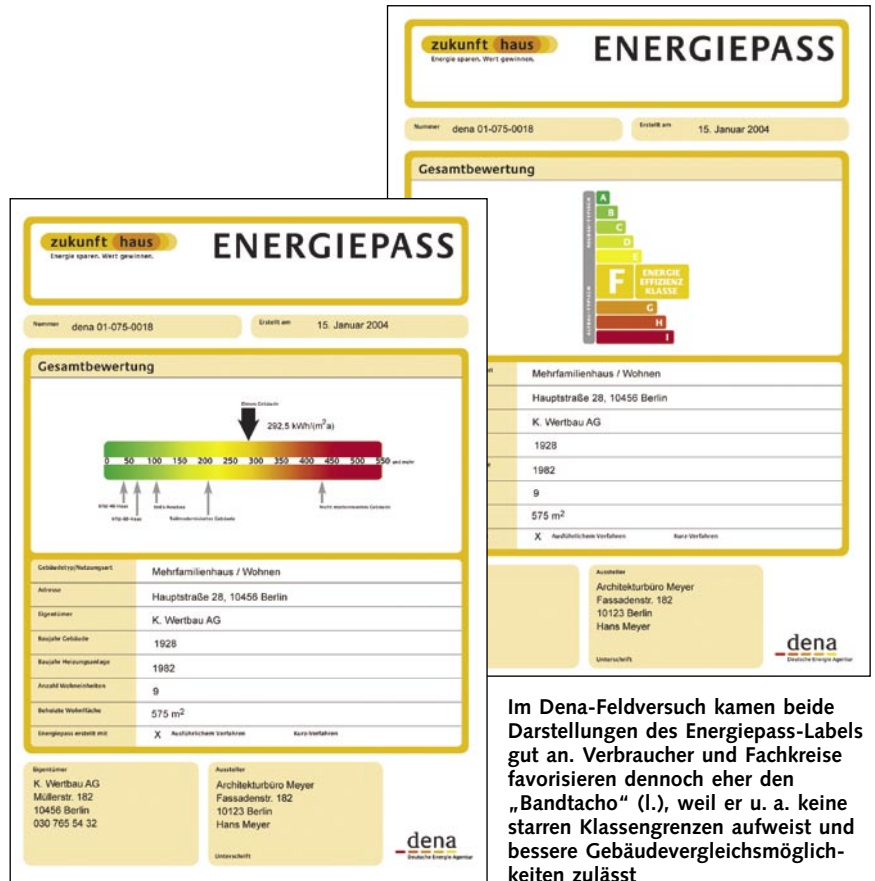


Der Gebäude-Energiepass:

Ohne geht's nicht

Für alle privaten Wohnimmobilien muss ab Januar 2006 bei Neuvermietung oder Verkauf der Gebäude-Energiepass vorgewiesen werden – dies betrifft auch den alten Gebäudebestand. Sowohl wirtschaftlich als auch energiepolitisch sind viele Erwartungen mit dem Energiepass verknüpft. Über gesetzliche Vorgaben, Inhalt, Nutzen und Erwerb informierten kürzlich die Energiepass Initiative Deutschland (EID) und die Deutsche Energie-Agentur Dena.



Im Dena-Feldversuch kamen beide Darstellungen des Energiepass-Labels gut an. Verbraucher und Fachkreise favorisieren dennoch eher den „Bandtacho“ (l.), weil er u. a. keine starren Klassengrenzen aufweist und bessere Gebäudevergleichsmöglichkeiten zulässt

Bild: Dena

Die weltweite CO₂-Emission hat den Treibhauseffekt und seine klimatischen Folgen merklich verschärft. Die Preise für nicht erneuerbare Energien steigen ständig – niemand kann verbindlich voraussagen, wie lange die Reserven überhaupt noch ausreichen. Um die Forderungen aus dem im Februar in Kraft getretenen Klimaschutzabkommen (Kyoto-Protokoll) in der EU zu erfüllen, wurde u. a. die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden 2003/91/EG erarbeitet. Hintergrund ist die Erkenntnis, dass vor Verkehr, Industrie und Handel die Gebäude mit mehr als 30 % die meiste Energie verbrauchen und damit den höchsten CO₂-Ausstoß haben. Das Einsparpotenzial liegt hier bei 70 %, obwohl bereits durch Einführung der neuen EnEV in 2002 bei Neubauten große Fortschritte erzielt wurden. Bundesbauminister Stolpe weist in einer Mitteilung darauf hin, dass in den nächsten 20 Jahren die Hälfte des Gebäudebestands sanierungsbedürftig wird. Er bekräftigt die Absicht, im Jahr 2006 eine neue EnEV in Kraft zu setzen. Mit der nationalen Umsetzung der EU-Richtlinie 2003/91/EG werden dann auch bereits bestehende Wohnungen eingebunden. Damit wird also der E-Pass ab 2006 auch für ältere Wohngebäude bei Neuvermietung oder Verkauf verbindlich gefordert. Nach einem abgeschlossenen Feldversuch der Dena, bei dem über 4000 E-Pässe ausgestellt wurden, werden von den teil-

nehmenden Gruppen noch zwei Arten von Energiepässen diskutiert. Die Befürworter des verbrauchsorientierten Energie-Passes sind vor allem in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft angesiedelt. Die Verfechter des bestandsorientierten E-Passes kommen aus der Industrie und den Bau-Verbänden. Die gemeinsamen Merkmale der Energie-Ausweise sind zum einen die Einteilung der Gebäude in Energieeffizienzklassen und damit der Vergabe einer Energie-Kennzahl. Dazu gibt er ausführlich und auch für den Laien in leicht verständlicher Form Auskunft über den Energiebedarf eines Gebäudes.

Chancen der Bauwirtschaft

Der verbrauchsorientierte E-Pass basiert auf den Verbrauchsdaten der Nutzer, die den Nebenkostenabrechnungen entnommen werden. Eine Änderung der Bewertung eines Gebäudes wird durch individuelles Verhalten und wechselnde meteorologische Randbedingungen beeinflusst. Ob verbrauchsorientierte Daten bei Gebäuden mit weniger als 8 bis 12 Wohneinheiten aussagekräftig sind, stellt auch die Dena in Frage. Da die verbrauchsorientierte Bewertung in kürzeren Intervallen vorgenommen werden müsste, würde sich eine eventuell kostengünstigere Erstellung schnell nicht mehr rechnen. Eine sich für Umwelt, Industrie und Bewohner positiv auswirkende energetische Sanierung kann mit dieser Lösung wohl kaum angesprochen werden.

Wer stellt den Energiepass aus?

Die umfangreichen ingenieur-technischen Berechnungen des Energiebedarfs von Immobilien (Level A) dürfen momentan nur bauvorlageberechtigte Architekten, Ingenieure und Planer durchführen. Auch speziell ausgebildete ingenieurmäßige Energieberater sind berechtigt. Zusätzlich gibt es ein anerkanntes Kurzverfahren, das beispielsweise von Schornsteinfegern und relevanten Handwerkern mit der entsprechenden Zusatzqualifikation durchgeführt wird. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle stellt im Internet die so genannte Bafa-Liste mit anerkannten Energie-Fachberatern zur Verfügung. Unter Berücksichtigung und Aufarbeitung der Erfahrungen der beteiligten Energieberater (alle wichtigen Marktpartner aus Industrie, Handwerk, Architekten und Ingenieure, Wohnungswirtschaft, Kommunen, Länder, Umwelt-, Verbraucher- und Mieterorganisationen) sieht der Zeitplan vor, bis Herbst 2005 die endgültigen Kriterien für einen bundeseinheitlichen Energiepass festzulegen. Und dann steht auch fest, welche Gruppen zukünftig das Siegel auf den Energieausweis drücken dürfen. Die in 2005 ausgestellten Energiepässe bleiben auf jeden Fall auch in Zukunft gültig.

Der bedarfsorientierte Energiepass bewertet die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes. Die Berechnung der Energiekennzahl erfolgt anhand relevanter Daten wie Gebäudeform, Bautechnik und Anlagentechnik, langjährig aufgezeichneter meteorologischer Randbedingungen und durchschnittlichem Nutzerverhalten. Die dabei erfolgte Bestandsaufnahme lässt energetische Schwachstellen leicht erkennen und ausmerzen.

Auf jeden Fall wird es, erklärt die Dena, ab 2006 einen einheitlichen Energiepass geben. Dieser gewährleistet die Vergleichbarkeit von Wohnungen und fördert damit die Markttransparenz.

Die Evaluierung des Feldversuchs der Dena ist abgeschlossen, die Ergebnisse wurden im März veröffentlicht. Seitens der Dena heißt es, dass eine hohe Marktakzeptanz des Gebäudeenergiepasses besteht. „Der bedarfsorientierte Energiepass wird vom Endverbraucher verstanden und kann in guter Qualität zu günstigen Konditionen erstellt werden“, erklärt Stephan Kohler. „So lagen die Kosten für 65 % aller Energiepässe unter 300 €. Nicht zuletzt gibt der Gebäudeenergiepass nachweislich Impulse für Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand. 70 % der Eigentümer wollen die im Energiepass empfohlenen Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise umsetzen und bei 30 % war der Energiepass ganz direkt der Auslöser für geplante Modernisierungsmaßnahmen“, so Kohler weiter.

Ein Energiefachberater kann schon während der Erstellung des bestandsorientierten Energieausweises mit Hilfe einer professionellen Software Sanierungsvorschläge zur Verbesserung der Energiekennzahl machen. Unter Berücksichtigung von Betriebskostensenkung, Kapitalbedarf und aktuellen Zinssätzen kann er sofort die Amortisationsdauer für die Kosten errechnen. Vor allem nach einer schlechten Bewertung wird ein Eigentümer großes Interesse an deren Verbesserung haben. Dies zielt vor allem auf Erneuerung von Fenstern, Heizungsanlagen und bessere Wärmedämmung. Denn sicher ist, dass die Einstufung laut Energiepass zu einem wichtigen Qualitätsmerkmal von Immobilien wird. Und schließlich ist dies ein Werbeargument, mit dem man sich im Wettbewerb erfolgreich positionieren kann.

Laut Bundesbauminister Stolpe stehen in den nächsten 20 Jahren rund 50 % des Gebäudebestands zur Sanierung an. Wenn sich Industrie und Bauhandwerk rechtzeitig darauf einstellen, liegt hier eine große Chance die Talfahrt der Baukonjunktur umzudrehen.

Geiz ist nicht geil

Falscher Geiz an dieser Stelle wäre kurzsichtig. Die vergleichsweise geringe Investition in die Ausstellung eines bestandsorientierten Energiepasses schon vor einem aktuellen Bedarf rechnet sich für viele Eigentümer von Wohnimmobilien. Jeder berechnete Wohneigentümer kann zudem einen staatlichen Zuschuss in Anspruch nehmen. Eine Beispielrechnung im Kurzverfahren mit der Software der EID, die für ein Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen, Baujahr 1956, durchgeführt wurde, ergab Beratungskosten von 120 € bzw. zwei Handwerkerstunden. Das Haus erhielt die Einstufung in die schlechteste Gebäudeklasse I mit einem Verbrauch von über 400 kWh pro m² Wohnraum im Jahr. Das entspricht in etwa einem Verbrauch von 40 l Heizöl oder 4 m³ Gas pro m² im Jahr. Nach einer energetischen Modernisierung mit Kosten in Höhe von etwa 73 000 € wäre eine Einstufung in die zweitbeste Gebäudeklasse B erreicht. Unter Berücksichtigung von Energiepreissteigerungen und Kreditzinsen würden sich die Kosten innerhalb von acht Jahren amortisieren, die jährliche Einsparung läge bei etwa 10 500 €. Günstige, neu geordnete Kredite für die energetische Sanierung hält die KfW-Förderbank seit Januar dieses Jahres bereit.

Annette Diouri