

# Der Energiepass

Mieter, Käufer und Pächter von Gebäuden oder Wohnungen haben mit In-Kraft-Treten der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2006) im Laufe des Jahres 2006 das Recht, vor Vertragsabschluss einen Energiepass einzusehen.

Die zentrale Aufgabe des Energiebedarfsausweises ist die Zertifizierung des Energiebedarfes eines Wohn- oder Nichtwohngebäudes unter Standardnutzungsbedingungen mit dem Ziel, Markttransparenz im Gebäudebereich zu erreichen.

Die EU-Richtlinie „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ verpflichtet die EU-Mitgliedsstaaten, Maßnahmen der Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung bis 2006 in nationales Recht umzusetzen. Ein wesentlicher Aspekt der Richtlinie ist die Erstellung von Energieausweisen bei Errichtung, Verkauf oder Vermietung von Gebäuden. Der Energiepass muss nach der EU-Richtlinie drei wesentliche Aussagen enthalten: Energiekennwert über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes, Vergleichswerte zu anderen Gebäuden sowie Sanierungsempfehlungen.

Muster des von der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) entwickelten Energiepasses:

**zukunft haus** ENERGIEPASS  
Energie sparen. Wert gewinnen.

**Abbildung des Gebäudes**

Nummer dena 01-075-0018    Erstellt am 15. Januar 2004

Objekt Hauptstrasse 28, 10456 Berlin

**Gebäudefoto**

Dieses Gebäude hat einen Energiebedarf von **292 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Abbildung des Gebäudes



Eigentümer K. Wertbau AG  
Müllerstr. 182  
10456 Berlin

Aussteller Architekturbüro Meyer  
Fassadenstr. 182  
10123 Berlin

**zukunft haus** ENERGIEPASS  
Energie sparen. Wert gewinnen.

**Informationen für Eigentümer und Mieter**

Nummer dena 01-075-0018    Erstellt am 15. Januar 2004

Objekt Hauptstrasse 28, 10456 Berlin

**Bewertung**

Sehr niedrig    Niedrig    Mittel    Hoch    Sehr hoch

Energieverluste über die Gebäudehülle  
Heizwärmebedarf  Dieses Gebäude hat einen Energiebedarf von **292 kWh/(m<sup>2</sup>a)**

Energieverluste über die Anlagentechnik  
Anlagenaufwandszahl 

CO<sub>2</sub>-Emissionen 

**Endenergiebedarf** Für Heizung, Warmwasser und Hilfsgeräte

Energieträger	Raumheizung	Warmwasser-Bereitung	Hilfsgeräte*	Jährlicher Bedarf	Endenergiekennwerte in kWh pro m <sup>2</sup> Wohnfläche
Heizöl	x			13.689 Liter/Jahr	238 kWh/(m <sup>2</sup> Jahr)
Strom		x	x	15.150 kWh/Jahr	26 kWh/(m <sup>2</sup> Jahr)
Holzhackschnittel					

\* Strombedarf für Pumpen, Regelung, Ventilatoren etc.

Eigentümer K. Wertbau AG  
Müllerstr. 182  
10456 Berlin

Aussteller Architekturbüro Meyer  
Fassadenstr. 182  
10123 Berlin

**zukunft haus**  
Energie sparen. Wert gewinnen.

## ENERGIEPASS

### Modernisierungstipps

Nummer: dena 01-075-0018    Erstellt am: 15. Januar 2004


Objekt: Hauptstrasse 28, 10456 Berlin

**Modernisierungstipps 1**

Einbau eines Brennwertkessels mit zentraler Warmwasserbereitung und Zirkulation

Einbau von Fenstern mit einer 2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung,  $U_{WV} = 1,7 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Dämmung der Außenwand mit 10 cm Dämmstoff



Damit sinkt der Primärenergiebedarf von 292,5 auf circa 141 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr. Es werden 40 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a eingespart.

**Modernisierungstipps 2**

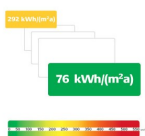
Einbau eines Brennwertkessels mit zentraler Warmwasserbereitung ohne Zirkulation, Solaranlage und zentraler Zu- und Abluftanlage mit 80% Wärmerückgewinnung

Einbau von Fenstern mit einer Zwei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung,  $U_{WV} = 1,7 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Dämmung der Außenwand mit 8 cm Dämmstoff

Dämmung der Dachflächen mit 10 cm Dämmstoff

Dämmung unter der Kellerdecke mit 4 cm Dämmstoff



Damit sinkt der Primärenergiebedarf von 292,5 auf circa 76 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr. Es werden 100 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a eingespart.

**zukunft haus**  
Energie sparen. Wert gewinnen.

## ENERGIEPASS

### Verbrauchserfassung

Nummer: dena 01-075-0018    Erstellt am: 15. Januar 2004

Objekt: Hauptstrasse 28, 10456 Berlin

**Jährlicher Energieverbrauch** (des ganzen Gebäudes, nicht wohnungsweise, z.B. aus der Heizkostenabrechnung)  
Tragen Sie hier Ihren jährlichen Energieverbrauch ein. Welche Nutzungsänderungen oder Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt?

Energieträger	Heizöl	Strom				
Verwendung für	<input checked="" type="checkbox"/> Heizung <input type="checkbox"/> Warmwasser <input type="checkbox"/> Kochen <input type="checkbox"/> Licht, Geräte	<input checked="" type="checkbox"/> Heizung <input checked="" type="checkbox"/> Warmwasser <input type="checkbox"/> Kochen <input type="checkbox"/> Licht, Geräte	<input type="checkbox"/> Heizung <input type="checkbox"/> Warmwasser <input type="checkbox"/> Kochen <input type="checkbox"/> Licht, Geräte	<input type="checkbox"/> Heizung <input type="checkbox"/> Warmwasser <input type="checkbox"/> Kochen <input type="checkbox"/> Licht, Geräte	<b>292 kWh/(m<sup>2</sup>a)</b>	
Zeitraum (von... bis...)	in Liter	in kWh				Nutzungsänderungen oder Modernisierungsmaßnahmen
1.1.03 31.12.03	11.123	15.075				
1.1.04 31.12.04	12.965	16.450				

Eigentümer: K. Wertbau AG  
Müllerstr. 182  
10456 Berlin

Aussteller: Architekturbüro Meyer  
Fassadenstr. 182  
10123 Berlin

Quelle: Deutsche Energie Agentur

Mieter, Käufer und Pächter von Gebäuden oder Wohnungen haben mit In-Kraft-Treten der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2006) im Laufe des Jahres 2006 das Recht, vor Vertragsabschluss einen Energiepass einzusehen. Bei bestehenden Vertragsverhältnissen muss kein Energiepass vorgelegt werden.

Der Energiepass wird somit künftig bei Verkauf und Neuvermietung von Wohn- und Nichtwohngebäuden benötigt und ist bereits für alle Neubauten mit Bauanträgen ab dem 1. Februar 2006 Pflicht. Für den Neubaubereich gibt es jedoch bereits seit 1995 Energiebedarfsausweise, die im Rahmen der 3. Wärmeschutzverordnung (1995) bzw. der Energieeinsparverordnung 2002 geregelt waren bzw. sind. Für Bestandsgebäude gab es bisher keine Verpflichtung, die Energieeffizienz in Form eines Energieausweises darzustellen. Dies ist neu!

Der Energiepass dokumentiert im Neubaubereich, welchen Energiebedarf ein Gebäude nach Fertigstellung haben wird und wird gemeinsam mit dem Bauantrag eingereicht. Weiterhin weist er aus, ob die Anforderungen der EnEV eingehalten werden. Der Bauherr hat bei der EnEV die Wahl, auf welche Energiesparmaßnahmen er den Schwerpunkt setzt. Wie die jeweilige Lösung aussieht, dokumentiert der Energiepass. So lassen sich die neuen Bestimmungen beispielsweise mit einer Gas-Brennwertheizung und einer Dämmung nach der alten Wärmeschutzverordnung einhalten.

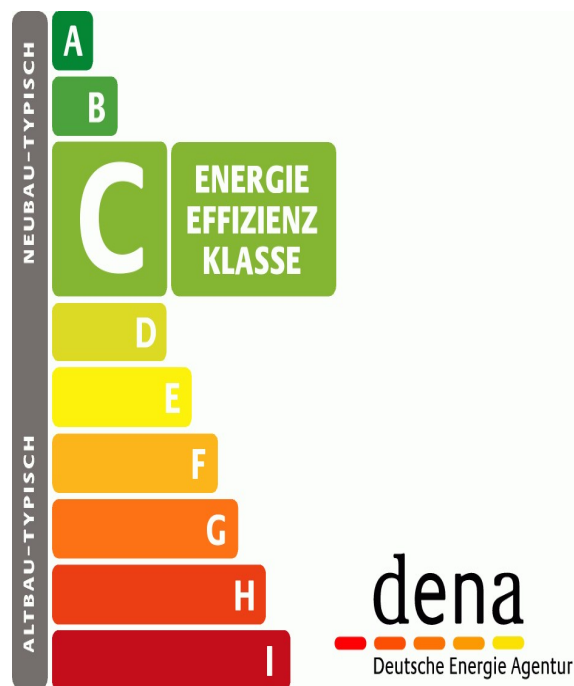
Mit freundlicher Genehmigung der Bosold GmbH, In der Hofwiese 14 + 16, 36148 Kalbach, Tel. (06655) 799-0, Fax (06655) 799-34, www.bosold-gmbh.com.

2

Für den Hausbestand und kleinere Hauserweiterungen ist der Energiepass nicht erforderlich; jedoch liefert er bei einer Veräußerung des Gebäudes zusätzliche Kaufargumente, da der Energiebedarf der Immobilie transparent ist.

In Deutschland wird bislang etwa ein Drittel des gesamten Primärenergieverbrauchs für die Raumheizung und Warmwasserbereitung aufgewendet. Verlässliche Informationen über den Energieverbrauch waren bislang meist nicht erhältlich, obwohl in der Bundesrepublik ca. dreißig kommunale oder regionale Energie- oder Gebäudepässe für den Gebäudebestand existieren. Sie weisen jedoch verschiedene Bezeichnungen, Klassifizierungen und Anforderungsgrößen auf, wodurch ein Vergleich zwischen Gebäuden bislang kaum möglich war.

Der Energiepass zeigt Einsparpotenziale auf und ermöglicht es, den Energiebedarf von Häusern zu vergleichen und bietet somit Käufern und Mietern von Wohnungen und Gebäuden eine effiziente Entscheidungshilfe. Auf dem Immobilienmarkt soll er zu einem wirksamen Instrument für mehr Transparenz werden, d.h. konkret, dass künftig mit dem Energiepass-Label so selbstverständlich mit der Energieeffizienz geworben werden soll, wie es bei Kühlschränken und Waschmaschinen längst Praxis ist:



Quelle: Deutsche Energie Agentur

Bei Bau, Verkauf oder Vermietung muss dem Käufer oder Mieter vom Eigentümer ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorgelegt werden. Der Energiepass dient ausschließlich der Information des künftigen Nutzers. Rechtsansprüche lassen sich aus dem Energiepass nicht ableiten, da der zukünftige Verbrauch und die entsprechenden Energiekosten des Nutzers aus dem Energiepass nicht gefolgert werden können.

Entsprechend lassen sich auch keine Forderungen einklagen oder durch Mietminderung durchsetzen. Der Nutzer hat ebenfalls keinerlei Anspruch auf Umsetzung der im Energiepass enthaltenen Modernisierungstipps.

## **Kosten**

Die Kosten für den Energiepass werden durch den Aussteller und den Kunden dem Aufwand entsprechend festgelegt. Hier gibt es keine Vorgaben durch die Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) oder den Gesetzgeber.

Die Mehrzahl der Energiepässe, die nach dem Kurzverfahren (vereinfachte Gebäudeaufnahme) erstellt werden, kosten etwa zwischen 150,00 € und 300,00 €. Energiepässe, die nach dem Langverfahren (detaillierter Gebäudeaufnahme) erstellt werden, liegen mehrheitlich bei bis zu 500,00 €. Preise von über 500,00 € sind eher selten und treten bei Siedlungsbauten bzw. sehr großen Mehrfamilienhäusern auf.

## **Vorgehensweise**

Um einen Energiepass zu erhalten, beauftragt der Hauseigentümer einen zugelassenen Energiepass-Aussteller. Dieser nimmt vor Ort das Gebäude auf und erstellt den Energiepass, der dem Eigentümer übergeben wird.

Die EU-Richtlinie definiert hierzu folgendes: Die Erstellung der Ausweise erfolgt durch „qualifizierte und/oder zugelassene Fachleute (z.B. selbständige Unternehmer, Angestellte von Behörden, privaten Stellen) in unabhängiger Weise“. Die Aussteller müssen sich bei der dena registrieren lassen und eine der folgenden Qualifikation nachweisen:

- Bauvorlageberechtigte nach den Landesbauordnungen,
- Ausstellungsberechtigte für Energiebedarfsausweise nach §13 EnEV,
- Vor-Ort-Berater,
- Energieberater der Verbraucherzentralen,
- Gebäudeenergieberater im Handwerk oder mit vergleichbarer Qualifikation zugelassener Aussteller.

Ziel des Energiepasses ist die ganzheitliche Bilanzierung des Energiebedarfs von Gebäuden (Hülle, Anlage, Warmwasser, Klimatisierung und Beleuchtung). Die Datenerfassung der Energiepasserstellung erfolgt auf zwei Arten:

- Bei der vereinfachten Datenaufnahme stehen dem Aussteller tabellierte Pauschalwerte für die Erfassung des Gebäudes zur Verfügung. Einzelne Bauteile wie Gauben oder beheizte Kellerräume dürfen bis zu einer gewissen Größe vernachlässigt werden. Durch diese Vereinfachungen kann das Gebäude mit geringerem Zeitaufwand erfasst werden, wodurch sich die Kosten der Energiepasserstellung deutlich reduzieren lassen.
- Bei der ausführlichen Datenaufnahme werden vorhandene Daten zum Gebäude wie die Abmessungen der Bauteilflächen, der Aufbau der Wände und Decken usw. aus entsprechenden Bauunterlagen (Pläne, Baubeschreibungen etc.) ermittelt oder bei der Gebäudebegehung detailliert aufgenommen. Dieses Verfahren wird vor einer geplanten Gebäudesanierung eingesetzt.

Der Energiepass wird für bestimmte öffentliche Gebäude, wie große Verwaltungsgebäude, Schulen, Schwimmbäder etc. für die Allgemeinheit sichtbar ausgehängt. Die EU-Richtlinie sagt hierzu: „... dass bei Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von über 1000 m<sup>2</sup>, die von Behörden und Einrichtungen genutzt werden, die von einer ... großen Anzahl von Menschen häufig aufgesucht werden, ...ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle angebracht wird“. Welche Gebäude im Einzelnen hiervon betroffen sind, muss noch durch den Gesetzgeber festgelegt werden.

Der Energiepass bezieht sich nur auf das gesamte Gebäude und nicht auf einzelne darin enthaltene Wohnungen. Er führt die Wärme dämmenden Eigenschaften der Außenhülle sowie die Qualität der Heizungsanlage auf und berücksichtigt alle relevanten Details von Heizung, Fenster, Decken, Außenwänden und anderen Bauteilen. Damit lassen sich grundsätzlich Aussagen zur energetischen Qualität des Gebäudes treffen, die auch über mehrere Jahre hin Gültigkeit haben.

Die EU-Gebäuderichtlinie gibt für den Energiepass eine maximale Geltungsdauer von 10 Jahren vor. Die genaue Geltungsdauer für Energiepässe in Deutschland wird in der EnEV 2006 geregelt. Eine absolute juristische Sicherheit hierüber besteht jedoch erst nach Veröffentlichung der Energieeinsparverordnung 2006. Wann genau die EnEV 2006 verabschiedet wird, ist derzeit noch offen.

## **Quellen**

[www.gebaeudeenergiepass.de](http://www.gebaeudeenergiepass.de)  
[www.zukunft-haus.info](http://www.zukunft-haus.info)  
[www.wasserwaermeluft.de](http://www.wasserwaermeluft.de)  
[www.energiesparaktion.de](http://www.energiesparaktion.de)  
[www.ieu.de](http://www.ieu.de)