

## Transparenz beim Energieausweis

Wer ihn braucht und wer ihn ausstellt - Antworten von dena-Projektleiter Thomas Kwapich

**BERLIN (SR).** Immer wieder wurde er verschoben, doch ab Juli 2008 wird er stufenweise Pflicht: der Energieausweis für Gebäude. Er soll die energetische Qualität von beheizten Wohn- und Nichtwohngebäuden testieren. Von dem Ausweis versprechen sich EU und Bundesregierung beachtliche Energieeinsparungen. Zugleich soll er Immobilienbesitzer für das Energiesparen sensibilisieren. Weil aber immer wieder falsche Angaben über den Energieausweis kursieren, baten wir Thomas Kwapich, als Projektleiter bei der Deutschen Energie-Agentur (dena) zuständig für den Energieausweis, in einem Gespräch mit der Redaktion Deutsches Baublatt Klarheit zu schaffen.

*Deutsches Baublatt:* Die verabschiedete Energieeinsparverordnung EnEV 2007 sieht vor, einen Energieausweis für Gebäude einzuführen. Um wie viel kann der Energieverbrauch bei Gebäuden in Deutschland reduziert werden?

*Thomas Kwapich:* Die dena hat ein Effizienzzenario erstellt und ausgerechnet, wie stark der Energieverbrauch gesenkt werden müsste, damit Deutschland seine Klimaschutzziele erreicht. Nach unseren Berechnungen können rund 20 Prozent des Energieverbrauchs in Gebäuden (Heizung und Warmwasseraufbereitung) durch wirtschaftlich sinnvolle energieeffiziente Sanierungen und Neubauten bis zum Jahr 2020 eingespart werden. Zur Zeit erleben wir einen Sanierungstau mit einer Sanierungsrate von jährlich 0,9 bis 1,3 Prozent. Hinzu kommt, dass die energetischen Potenziale bei Sanierungen häufig nicht ausgenutzt werden. Wenn wir es schaffen, die Sanierungsrate auf drei Prozent im Jahr 2020 zu erhöhen und zugleich die Qualität der Sanierungen zu verbessern, haben wir unser Ziel erreicht.

*Deutsches Baublatt:* Inwiefern kann der Energieausweis dazu beitragen, Energieeinsparung im Baubereich voranzutreiben und zu unterstützen?

*Thomas Kwapich:* Der Energieausweis leistet durch die Schaffung von Markttransparenz und die individuellen Modernisierungsempfehlungen einen erheblichen Beitrag zur Erschließung des Energieeinsparpotenzials in Gebäuden. Er informiert über die energetische Qualität von Gebäuden und macht sie untereinander vergleichbar. In Zukunft werden Mieter und Käufer bei der Wahl eines Gebäudes verstärkt auf seine energetische Qualität achten. Eigentümer und Vermieter, die in die energetische Sanierung ihrer Häuser investiert haben, erhalten einen Energieausweis mit einer guten Bewertung und halten damit eine Trumpfkarte in der Hand. In Anbetracht der steigenden Energiekosten haben Immobilien mit nachgewiesenem niedrigem Energiebedarf einen Wettbewerbsvorteil auf dem Immobilienmarkt.

*Deutsches Baublatt:* Für welche Gebäude wird der Ausweis gelten?

*Thomas Kwapich:* Es sind alle beheizten Wohn- und Nichtwohngebäude betroffen. Immer dann, wenn sie vermietet oder verkauft werden, muss ein Ausweis vorgelegt werden. Dazu gehören auch alle Firmengebäude, selbst beheizbare Hallen, die weiter verpachtet werden und bei denen der Nutzer



Thomas Kwapich, als Projektleiter bei der dena zuständig für den Energiepass. Fotos: dena

wechselt. Für Gebäude, in denen eine öffentliche Dienstleistung angeboten wird, wie zum Beispiel Schulen oder Rathäuser, muss per se ein Ausweis erstellt und gut sichtbar angebracht werden.

*Deutsches Baublatt:* Und wie viele Gebäude sind in Deutschland davon betroffen?

*Thomas Kwapich:* In den ersten drei Jahren nach Inkrafttreten der neuen Energieeinsparverordnung werden in Deutschland voraussichtlich rund 5,8 Millionen Energieausweise für Wohn- und Nichtwohngebäude benötigt. In den Jahren danach wird der Bedarf auf etwa durchschnittlich 500 000 Energieausweise zurückgehen. Das zeigt eine Studie des Bremer Energie Instituts aus dem Jahr 2005.

*Deutsches Baublatt:* Wer muss so einen Energieausweis vorlegen?

*Thomas Kwapich:* Der Energieausweis muss vom Eigentümer immer dann zugänglich gemacht werden, wenn eine Immobilie verkauft oder vermietet wird. Das heißt: Zieht ein Mieter in einem Mehrfamilienhaus aus, so muss dem potentiellen Nachmieter ein Energieausweis vorgelegt werden, so dass dieser eine Information über die Energieeffizienz des konkreten Gebäudes erhält. Verkauft jemand sein Haus, so ist auch in diesem Fall den Interessenten ein Ausweis über die Energieeffizienz des Hauses vorzulegen.

*Deutsches Baublatt:* Wer darf den Ausweis ausstellen?

*Thomas Kwapich:* Die Energieausweise dürfen unter anderem von Architekten, Ingenieuren oder qualifizierten Handwerkern ausgestellt werden. Eine detaillierte Regelung zur Ausstellerberechtigung findet sich im Paragraf 21 der EnEV 2007. Bei der Suche nach einem Aussteller hilft die bundesweite Aussteller-Datenbank der dena, die im Internet unter [www.dena-energieausweis.de](http://www.dena-energieausweis.de) zugänglich ist. Interessierte Gebäudebesitzer können im Suchformular nach Eingabe ihrer Postleitzahl Energieausweis-Aussteller in ihrer Region finden.

*Deutsches Baublatt:* Welche Nachweise muss ein Unternehmer erbringen, wenn er einen Ausweis ausstellen will?

*Thomas Kwapich:* Die Qualifikationsanforderungen an die Energieausweis-Aussteller werden in der EnEV 2007 geregelt. Es gibt allerdings keine zentrale Institution, bei der die Zulassung erfolgen muss. Jeder Aussteller muss selbst seine Ausstellungsberechtigung anhand der EnEV 2007 prüfen. In der dena-Aussteller-Datenbank können sich die Aussteller von Energieausweisen freiwillig eintragen, wenn ihre Qualifikation den Anforderungen der EnEV 2007 entspricht.

*Deutsches Baublatt:* Welche Informationen erhält der Energieausweis beziehungsweise welche Kriterien fließen in die Bewertung mit ein?

*Thomas Kwapich:* Der gesetzliche Energieausweis umfasst vier Seiten. Die erste Seite enthält allgemeine Angaben zu Adresse, Baujahr, Gebäudefläche sowie optional ein Foto des Gebäudes. Seite zwei und drei geben Auskunft über den Energiebedarf und -verbrauch. Die energetische Qualität des Gebäudes wird anhand einer Farbskala von grün (energieeffizientes Gebäude) bis rot (Gebäude mit sehr hohem Energiebedarf beziehungsweise Energieverbrauch) dargestellt. Eine Übersicht mit Kennwerten gibt Auskunft, wie das Gebäude beim Energiebedarf im Vergleich zum Beispiel mit einem Passivhaus oder einem nicht sanierten Wohngebäude abschneidet. Neben diesen Vergleichswerten enthält der Energieausweis noch Angaben zur Lüftung und zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß (freiwillige Angabe). Auf der vierten Seite sind ausführliche Er-

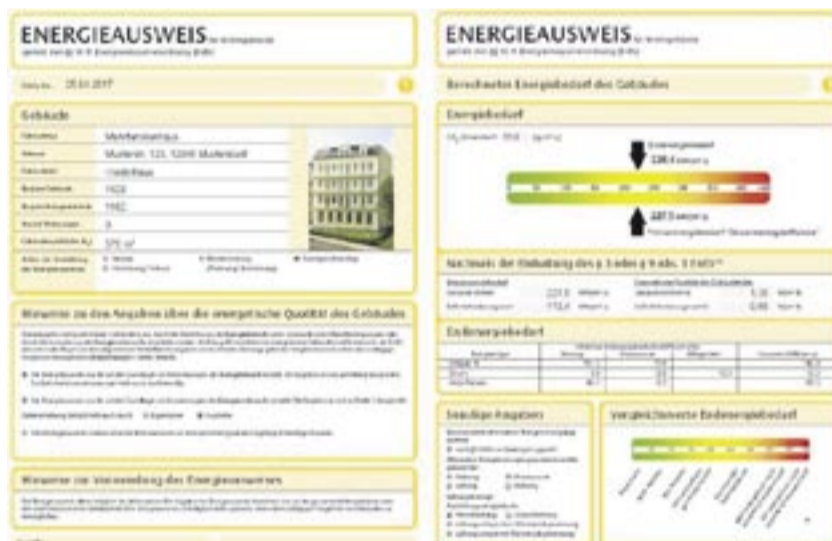
läuterungen zu den verwendeten Fachbegriffen und allgemeinen Zusammenhängen enthalten. Ganz wesentlich sind aber die Modernisierungsempfehlungen, die als Beiblatt beizufügen sind. Stichwortartig ist dort dargestellt, wie das Gebäude energetisch verbessert werden kann.

*Deutsches Baublatt:* Es wurde viel über die Vor- und Nachteile diskutiert, welche Form des Energieausweis, ob die bedarfs- oder die verbrauchsorientierte, sinnvoll ist. Worin besteht der Unterschied und welche Form empfehlen Sie?

*Thomas Kwapich:* Der Bedarfsausweis enthält objektive Angaben zum Energiebedarf von Wohngebäuden, der auf der Grundlage einer technischen Analyse der Bausubstanz und der Heizungsanlage und unter Berücksichtigung von Standardbedingungen ermittelt wird. Der Energiebedarf ist unabhängig vom individuellen Energieverbrauch der Bewohner. Der Verbrauchsausweis hingegen gibt den Energieverbrauch der bisherigen Bewohner des Gebäudes in den vergangenen drei Jahren an. Die dena empfiehlt bei Wohngebäuden generell den Bedarfsausweis. Er erlaubt eine nutzerunabhängige Bewertung des Gebäudes und die Modernisierungsempfehlungen können auf der Basis einer technischen Analyse des Gebäudes ermittelt werden.

*Deutsches Baublatt:* Und in welchem Umfang wird die Bauwirtschaft davon profitieren, dass der Energieausweis Pflicht wird?

*Thomas Kwapich:* Die Gebäudesanierungen müssen ganzheitlich und energetisch sinnvoll durchgeführt werden, was bisher zu wenig erfolgt. Diese Erkenntnis wird sich mit der Einführung des Energieausweises mehr und mehr durchsetzen. Es reicht eben nicht eine alte Heizung auszutauschen. Das ganze System eines Gebäudes muss energetisch angepasst werden. Da sind alle Gewerke betroffen. Wir von der dena erwarten eine deutliche Veränderung am Markt, wenn der Energiebedarf- und -verbrauch stärker in den Vordergrund rückt. Die Investitionen im Bausektor könnten sich dann verdreifachen. Letztendlich ist die Bauwirtschaft aber nicht der einzige Profiteur. Der Energieausweis schafft vor allem Transparenz für den Verbraucher und senkt ihre Energiekosten.



So schaut er aus, der bedarfsorientierte Energieausweis für Gebäude.

## Ausstoß von CO<sub>2</sub>-Emissionen eindämmen

Mit energiesparenden Häusern den Energieverbrauch verringern und so das Klima schützen

**BÜDELSDORF** Seitdem der Weltklima-Rat der UN die Ergebnisse seines vierten Klimaberichts veröffentlicht hat, ist der Klimawandel wieder in aller Munde. Verantwortlich für den Treibhauseffekt ist vor allem Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>). Neben Industrie und Verkehr tragen in Deutschland besonders Privathaushalte zum CO<sub>2</sub>-Ausstoß bei. Mit durchdachter Planung beim Hausbau lässt sich jedoch die Emission mindern: Der Hersteller von Massivhäusern IBG-Haus mit Sitz im schleswig-holsteinischen Büdelsdorf bietet verschiedene Optionen beim Hausbau, um den Energieverbrauch langfristig zu reduzieren und so die Umwelt zu schonen.

Private Haushalte verbrauchen für Strom, Warmwasser und Heizen laut Umweltbundesamt rund 20 Prozent des deutschen Gesamt-Energiever-

brauchs. Davon wiederum fließen 75 Prozent in die Heizung, aber auch die Warmwasserbereitung hat einen Anteil von elf Prozent. IBG-Haus bietet alle



Je nach Bauweise und Ausstattung eines Neubaus kann der Kohlendioxid-Ausstoß um bis zu 50 Prozent verringert werden. Grafik: IBG Haus

### Energiesparende Technologien

#### Wärmedämmung:

Die Heizwärme verschwindet zum Großteil durch Wände, Fenster, Dach, Türen und Fußboden. Die von IBG-Haus angebotenen Dämmpakete verbessern den Wärmeschutz und reduzieren den Energieverbrauch.

#### Brennwerttechnik:

Brennwertgeräte nutzen nicht nur die direkte durch die Verbrennung von Heizöl oder Gas entstehende Wärme, sondern auch die sekundäre Abgaswärme, die sonst mit dem durch die Verbrennung entstehenden Wasserdampf ungenutzt durch den Schornstein entweicht. Das senkt den Brennstoffverbrauch und die Abgasmenge.

#### Wärmerückgewinnung:

Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sorgen energieschonend dafür, dass immer gute Luft im Inneren des Hauses herrscht. Die Anlagen leiten verbrauchte Luft nach außen. Ein Wärmetauscher überträgt die darin enthaltene Wärme auf die zuströmende Außenluft. Sie wärmt sich auf und wird dann über ein Rohrsystem in die Räume geführt. Im Vergleich zu Fensterlüftung oder Klimaanlage wirken sich solche Anlagen mit Wärmerückgewinnung positiv auf die Energiebilanz aus.

#### Erdwärmepumpe:

Ein Erdwärmesystem nutzt die natürliche Wärme in Erdreich und Grund-

wasser, um das gesamte Haus energiesparend mit Warmwasser zu versorgen. Die Pumpe stößt selbst kein CO<sub>2</sub> aus, benötigt jedoch Strom zum Betrieb. Dieser wird vom selbst gewählten Stromversorger bezogen, beispielsweise auch Wind- oder Sonnenenergie. Die Erdwärmepumpe kann im Sommer auch zur Kühlung genutzt werden.

#### Solkollektoren:

Das Sonnenlicht wird durch Solarkollektoren auf dem Dach eingefangen. Diese leiten eine erwärmte Trägerflüssigkeit ins Haus und erwärmen mittels Wärmetauscher Wasser zum Duschen und Heizen.

Häuser als besonders energiesparende KfW-60-Häuser an. Damit kann der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um bis zu 50 Prozent reduziert werden. Eine Beispielrechnung: In der Standardausführung mit Wärmedämmverbundsystem kommt die Stadtvilla auf circa 30 Kilogramm CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr. Mit KfW-60-Paket verringert sich die Menge auf rund 16 Kilogramm.

Ein KfW-60-Haus erfüllt konkrete und objektiv messbare Anforderungen hinsichtlich des Energieverbrauchs: Der jährliche Bedarf an Primärenergien (Öl, Kohle, Gas) beträgt höchstens 60 Kilowattstunden pro Quadratmeter. Der Verlust über die so genannte „thermische Hülle“, also die Außenwände und das Dach, liegt um 30 Prozent niedriger als der in der Energieeinsparverordnung an-

gegebene Höchstwert. Damit die Häuser von IBG-Haus dem KfW-60-Standard entsprechen, sind sie mit verschiedenen energiesparenden Technologien ausgestattet: Dämmpakete verbessern den Wärmeschutz, moderne Brennwerttechnik spart Energie und Lüftungsanlagen gewinnen Raumwärme zurück. Erdwärmepumpen oder Solarkollektoren reduzieren den Energieverbrauch zusätzlich.