

Interview mit Umweltministerin Tanja Gönner

## Energieausweis hilft der Umwelt

**Das Thema Energieausweis sorgt in diesen Tagen für viel Gesprächsstoff und erregt das Interesse der Öffentlichkeit. Trotzdem gibt es für die betroffenen Eigentümer immer noch offene Fragen. Haus & Grund hat sich mit der Umweltministerin Tanja Gönner über Nutzen und Wirkung des Ausweises unterhalten, um so zur Klärung beizutragen.**

*Bringt die Einführung des Energieausweises wirklich etwas für den Klimaschutz?*

Ja. Fast ein Drittel der Kohlendioxid-Emissionen im Land wird durch die Beheizung von Gebäuden und Warmwasserbereitung verursacht. Zwei Drittel des Gebäudebestands, nämlich die, die vor 1977 errichtet wurden, verursachen alleine 90 Prozent davon. Alleine diese Kennzahlen zeigen, dass vor allem im älteren Wohngebäudebestand ein erhebliches Potenzial vorhanden ist, den Energieverbrauch und damit die Treibhausgasemissionen zu senken.

Mit dem Energieausweis, der in der kürzlich verabschiedeten Energieeinsparverordnung verankert ist, wird ein Instrument etabliert, das die energetische Qualität eines Gebäudes dokumentiert. Hauseigentümern werden außerdem Hinweise zur Modernisierung und energetischen Optimierung an die Hand gegeben. Bei den landesweit insgesamt 2,5 Millionen Wohngebäuden sind erhebliche Einspar- und Effizienzpotenziale zu erschließen.

Mit dem Energieausweis werden neue Qualitätskriterien für ein Gebäude geschaffen, die bei ausreichender Vergleichbarkeit Einfluss auf den Miet- oder Kaufpreis entwickeln können. Die energetische Bewertung kann damit



**Umweltministerin des Landes Baden-Württemberg Tanja Gönner.**

zum sichtbaren Qualitätsmerkmal einer Wohnimmobilie werden.

Idealerweise ergibt sich als Folge der Einführung des Energieausweises mittelfristig ein Modernisierungsschub im Gebäudebestand.

*Welchen Nutzen haben Miet- und Kaufinteressenten von einem Energieausweis?*

Miet- und Kaufinteressenten sollen aus dem Energieausweis die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes erkennen und damit Rückschlüsse auf den Energieverbrauch sowie die zu erwartenden Nebenkosten ziehen können. Es darf dabei nicht übersehen werden, dass sich die Nebenkosten einer Wohnimmobilie in den vergangenen Jahren häufig zu einer Zweit-Miete entwickelt haben. Mehr Kostentransparenz ist damit auch eine Frage des Verbraucherschutzes. Kaufinteressenten einer Immobilie können außerdem über den Energieausweis den notwendigen Modernisierungsaufwand erkennen und sind damit vor späteren Überraschungen in diesem Bereich sicher.

Im Übrigen will das Land gemeinsam mit dem Handwerk trotz der kommenden

rechtlichen Verpflichtung weiterhin bei eigengenutzten Immobilien die Ausstellung eines Energieausweises finanziell fördern. Der Energieausweis genügt den an den Energieausweis gestellten Anforderungen und beinhaltet darüber hinaus noch eine individuelle persönliche Beratung. Für Ein- und Zweifamilienhäuser soll es dafür weiterhin eine Förderung von 100 Euro geben.

Der Hausbesitzer bezahlt ebenfalls 100 Euro, den Rest übernimmt der Energieberater. Wir greifen damit Immobilieneigentümern bereits in der ersten Phase einer energetischen Optimierung, der qualifizierten Energiediagnose, unter die Arme. Danach greifen die vielfältigen Förderprogramme von Bund, Land sowie Städten und Gemeinden.

*Welche Arten des Energieausweises gibt es?*

In der Energieeinsparverordnung sind zwei Arten des Energieausweises vorgesehen: Der Bedarfsausweis und der Verbrauchsausweis.

Der Bedarfsausweis wird auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs des Gebäudes ausgestellt. Das Berechnungsverfahren sowie die zu berücksichtigenden Randbedingungen und Maßgaben sind in den Anhängen der Energieeinsparverordnung detailliert vorgegeben. Es werden dabei insbesondere Baugeometrie, Baumaterialien, Dämmung, Fenster, Wärmebrücken und solare Gewinne berücksichtigt.

Der Verbrauchsausweis wird dagegen auf Grundlage

des erfassten Energieverbrauchs ausgestellt. Bei der Berechnung ist der Energieverbrauch für die Heizung und die zentrale Warmwasserversorgung zu berücksichtigen. Maßgeblich sind die witterungsbereinigten Daten der letzten drei Jahre.

Beiden Ausweisarten sind Modernisierungshinweise beizufügen, in denen Maßnahmen für kostengünstige Verbesserungen der energetischen Eigenschaften des Gebäudes aufgeführt werden.

Im Gebäudebestand überlässt die Energieeinsparverordnung die Wahl der Art des Energieausweises - Bedarfs- oder Verbrauchsausweis - weitgehend dem Immobilieneigentümer. Lediglich für Gebäude mit weniger als fünf Wohnungen, für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, wird der Bedarfsausweis ab dem 1. Oktober 2008 verbindlich vorgeschrieben.

#### *Welcher Energieausweis passt zu welchem Haus?*

Lassen Sie mich die Frage an Hand eines Beispiels erläutern: Nehmen Sie ein Einfamilienhaus, das von einem jungen Paar bewohnt wird, beide berufstätig und damit unter der Woche täglich von morgens bis abends aus dem Haus sind. Die Heizung wird sinnvollerweise tagsüber heruntergeregelt. Der Energieverbrauch ist gering.

Betrachten wir nun das gleiche Haus einige Jahre später: Die Lebenssituation hat sich verändert. Das Paar hat drei kleine Kinder, ein Elternteil ist zu Hause, die Wohnung wird ganztägig geheizt, der Warmwasserverbrauch ist deutlich gestiegen. Der Gesamtenergieverbrauch liegt entsprechend höher.

Ein Bedarfsausweis müsste in beiden Situationen annähernd zum gleichen Ergebnis kommen, beim Verbrauchsausweis würden sich dagegen erhebliche Unterschiede ergeben. Der Verbrauchsausweis ist stark nutzerabhängig.

Dies wirkt sich insbesondere bei kleineren Wohngebäuden aus.

Nehmen wir nun eine andere Situation an: Das junge Paar verkauft das Haus an die Familie mit den drei Kindern. Aus einem Verbrauchsausweis könnte die Familie keine belastbaren Informationen über die zu erwartenden Energiekosten ableiten, aus einem Bedarfsausweis hingegen schon. Beim Vergleich zweier ähnlicher in Frage kommender Miet- oder Kaufobjekte ist für die Familie ein Verbrauchsausweis als Information kaum tauglich.

Für kleinere Gebäude empfiehlt sich daher der Bedarfsausweis, mit dessen Hilfe die energetische Qualität eines Gebäudes nutzerunabhängig dokumentiert werden kann!



**„Beim Klimaschutz brauchen wir aktive Mitstreiter. Haus & Grund ist dabei ein wichtiger Partner.“**

Für größere Gebäude mit mehr Wohnungen werden Bedarfs- und Verbrauchsausweis vergleichbarer, da sich hier eine unterschiedliche Nutzung der einzelnen Wohnungen im Mittel über das ganze Gebäude ausgleicht.

#### *Was müssen Vermieter und Verkäufer beachten?*

Bei Vermietung, Verpachtung oder Verkauf eines bestehenden Gebäudes hat der Vermieter, Verpächter oder Verkäufer dem Interessenten ei-

nen Energieausweis zugänglich zu machen und auf Verlangen eine Kopie auszuhändigen. Diese Pflicht gilt für Wohngebäude der Baufertigstellungsjahre bis 1965 ab dem 1. Juli 2008, für später errichtete Wohngebäude ab 1. Januar 2009 und für Nichtwohngebäude ab dem 1. Juli 2009.

*Ist bei Neubau eines Gebäudes ein Energieausweis verbindlich vorgeschrieben?*

Für Neubauten ändert sich gegenüber der bereits bestehenden Rechtslage nichts. Für Neubauten und wesentliche Änderungen an Bestandsgebäuden war die Erstellung eines Energieausweises auf Grundlage des Energiebedarfs bereits vor Verabschiedung der aktuellen Energieeinsparverordnung verpflichtend. Diese Pflicht bleibt bestehen.

*Sind bereits ausgestellte Energieausweise weiter gültig und wie lange gelten diese?*

Energieausweise, die aufgrund der Energieeinsparverordnung 2004 oder 2001 oder der Wärmeschutzverordnung erstellt wurden, EnergieSparChecks und die Dokumente des Programms „Vor-Ort-Beratung“ des BAFA werden dem Energieausweis gleichgestellt, soweit sie vor dem In-Kraft-Treten der aktuellen Energieeinsparverordnung erstellt wurden. Sie gelten jeweils zehn Jahre ab dem Tag der Ausstellung.



**„Erneuerbare Energien haben die Marktreife erreicht und können einen nennenswerten Beitrag zur Energieversorgung im Lande leisten.“**

*Am 22. September soll ein Informationstag der Landesregierung zum Thema Energie stattfinden. Was sind die Inhalte und was versprechen Sie sich von dieser Veranstaltung?*

Trotz aller bisherigen Bemühungen steigt die Energieeffizienz im Lande weit langsamer als es tatsächlich möglich wäre. Im Wärmemarkt, bei der Stromerzeugung und im Verkehrssektor werden noch immer vorrangig fossile Energien eingesetzt. Die Preise für fossile Energieträger (Öl, Kohle und Gas) entwickeln sich seit etwa zwei Jahren sehr deutlich nach oben. Die zunehmende Abhängigkeit Europas von Energieimporten aus teilweise krisenbelasteten Regionen der Welt stellt ein Risiko für die Wirtschaft, insbesondere in einem stark exportorientierten Land wie Baden-Württemberg dar.

In der Öffentlichkeit ist heute noch zu wenig bekannt, dass zahlreiche Einspar- und Effizienzmaßnahmen wirtschaftlich und praktikabel sind. Erneuerbare Energien haben die Marktreife erreicht und können einen nennenswerten Beitrag zur Energieversorgung im Lande leisten. Mit dem „Energietag Baden-Württemberg“ am 22. September unter der Schirmherrschaft von Ministerpräsident Günther Oettinger soll dies kommuniziert werden. Unter dem Motto „Zukunft erleben“ werden Aktionen im ganzen Land für das Energiesparen und die erneuerbaren Energien werben. Die Zentralveranstaltung wird mit einem abwechslungsreichen Programm auf dem Stuttgarter Schlossplatz stattfinden. Zielgruppen sind sowohl die Endverbraucher als auch Fachplaner und Handwerker, die als Know-

how-Träger und Multiplikatoren wirken.

Ziel des Energietags ist es, gebündelt an einem Tag auf die Bedeutung einer nachhaltigen Energieversorgung aufmerksam zu machen. Bürgerinnen und Bürger sollen umfassend über die Möglichkeiten zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien wie auch des Energieeinsparens und der Steigerung der Energieeffizienz sensibilisiert und informiert werden.

Wir wünschen uns möglichst viele Veranstaltungen im Land, die einerseits deutlich machen, was wir schon heute alles bei der Erhöhung der Energieeffizienz und der verstärkten Nutzung der erneuerbaren Energien erreicht haben und andererseits aufzeigen, welche Potentiale noch bestehen.

Beim Klimaschutz brauchen wir aktive Mitstreiter. Haus & Grund ist dabei ein wichtiger Partner. In seinen Veröffentlichungen und vielfältigen Veranstaltungen hat der Verband wesentlich zur verbesserten Information seiner Mitglieder über die Möglichkeiten zur energetischen Optimierung von Wohngebäuden beigetragen. Das rechnet sich für die Eigentümer von Wohngebäuden, wenn sich die Energiekosten verringern, und ist gleichzeitig aktiver Klimaschutz!