

ALLES ZUM ENERGIEPASS

15 Antworten auf die am häufigsten gestellten Fragen



Der Energiepass ist seit Januar 2008 für Neubauten und bestimmte Erweiterungen und Renovierungen im Rahmen von Baugenehmigungen verpflichtend. Die zweite Phase der landesweiten Einführung steht unmittelbar bevor. Ab 1. Januar 2010 müssen Eigentümer und Vermieter die Energieeffizienz Ihres Wohnhauses oder Apartments den Käufern oder Mietern durch den Energiepass offen legen. Trotz vieler Informationskampagnen der Luxemburger Ministerien bestehen oft noch Unklarheiten, die wir im Folgenden durch Antworten auf die 15 am häufigsten gestellten Fragen adressieren wollen.

1. WELCHE ZIELE WERDEN MIT DEM ENERGIEPASS VERFOLGT?

Typischerweise werden ca. 40% des Energiebedarfs eines Landes für Heizwärme von Wohngebäuden benötigt. Obwohl dieser prozentuale Anteil in Luxemburg wegen des sogenannten Tanktourismus etwas geringer ist, so ist eine deutliche Reduzierung dieses Anteils für das Erreichen der Klimaziele notwendig. Sinn des Energiepasses ist es, Vergleichbarkeit, Transparenz und damit auch Anreiz zu schaffen, den Energiebedarf von Wohngebäuden nachhaltig zu reduzieren und auf natürliche und erneuerbare Energieträger umzuschwenken.

2. WANN WIRD DER ENERGIEPASS BENÖTIGT?

Für Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden ist der Energiepass bereits Teil der erforderlichen Nachweise bei der Beantragung der Baugenehmigung. Beim Verkauf von Wohneigentum ist der Energiepass spätestens bei der notariellen Beurkundung des Verkaufs vorzulegen. Bei Vermietung von Wohneigentum muss der Energiepass dem zukünftigen Mieter spätestens bei Unterzeichnung des Mietvertrags ausgehändigt werden.

3. AB WANN TRETEN DIESE REGELUNGEN IN KRAFT?

Die Regelung für den Energiepass bei der Beantragung von Baugenehmigungen ist bereits seit 1. Januar 2008 in Kraft. Bei Verkauf und Vermietung ist der Energiepass verpflichtend ab 1. Januar 2010.

4. WIE WIRD SICHERGESTELLT, DASS DER ENERGIEPASS WIE GEFORDERT BEREITGESTELLT WIRD?

Bei Neubauten und Umbauten ist der Energiepass Teil der geforderten Unterlagen zur Erteilung einer Baugenehmigung.

Beim Verkauf von Immobilien ist der beurkundende Notar verpflichtet, die Existenz und Übergabe des Energiepasses zu dokumentieren.

Bei Neuvermietungen oder Mieterwechsel ist der Vermieter gesetzlich verpflichtet, den Energiepass spätestens bei Unterschrift des Mietvertrages zu übergeben. Nichtbeachtung dieser Vorschrift steht unter Strafe, obwohl sie im allgemeinen eher schwer nachzuweisen sein wird. Dennoch muss Vermietern unbedingt angeraten werden, die Verordnung nicht zu ignorieren. Sollte es z. B. zu Unstimmigkeiten über Nachzahlungen von Heizkosten kommen, so kann der Vermieter bezüglich seiner Nachforderungen auf wenig Verständnis hoffen, wenn er bei Beginn des Mietverhältnisses keine Transparenz über die Energieeffizienz der Immobilie geschaffen hat.

5. WER KANN DEN ENERGIEPASS AUSSTELLEN?

Energiepässe können von qualifizierten Ingenieurbüros, Architekten und speziell zugelassenen Experten ausgestellt werden. Dabei ist wichtig, dass der Aussteller über die Akkreditierung des Luxemburger Wirtschaftsministeriums verfügt. Die aktuell gültige Liste aller zugelassenen Büros und Gesellschaften ist im Internet einsehbar (www.eco.public.lu).

6. WIE LANGE IST DER ENERGIEPASS GÜLTIG?

Die Gültigkeit beträgt 10 Jahre.

7. WIEVIEL KOSTET EIN ENERGIEPASS UND WER TRÄGT DIE KOSTEN?

Die Kosten sind individuell verschieden und hängen im wesentlichen von der Größe und Komplexität des jeweiligen Gebäudes ab. Nach unserer Erfahrung liegen die Kosten für Einfamilienhäuser zwischen 600 und 1100 €, bei Mehrfamilienhäusern und Residenzen muss man mit 80 bis 400 € pro Wohneinheit rechnen. Die Kosten für die Erstellung des Energiepasses müssen vom Bauherrn, vom Wohneigentümer oder von der Eigentümergesellschaft getragen werden.

8. GIBT ES FÜR DIE KOSTEN DES ENERGIEPASSES STAATLICHE ODER KOMMUNALE ZUSCHÜSSE?

Nein. Der Energiepass geht allein zu Kosten des Auftraggebers. Allerdings gibt es für die Energieberatung und die Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen zum Teil sehr attraktive Subsidien vom Umweltministerium und einige Kommunen bessern diese Zuschüsse noch zusätzlich auf.

9. WIE WIRD DER ENERGIEPASS ERSTELLT?

Beim Energiepass wird im ersten Schritt der erforderliche Heizwärmebedarf für die Raumheizung und die Bereitstellung von Warmwasser eines Gebäudes aus den Abmessungen und der Qualität der verwendeten Materialien berechnet. Dabei wird auch die Orientierung des Gebäudes und speziell der Fensterflächen nach Himmelsrichtungen berücksichtigt. Der berechnete Bedarf wird dann in Bezug zur beheizten Wohnfläche gesetzt und unter weiterer Berücksichtigung der installierten Anlagentechnik wird das Gebäude danach in Energieeffizienzklassen eingeteilt. Im zweiten Schritt wird der berechnete Heizwärmebedarf mit dem tatsächlichen Energieverbrauch verglichen, was Aufschlüsse über die individuelle Nutzung des Gebäudes gibt. Im dritten Schritt werden konkrete Vorschläge gemacht, wie die Energieeffizienz des Gebäudes verbessert werden kann.

10. MUSS DEN VERBESSERUNGSVORSCHLÄGEN IM ENERGIEPASS FOLGE GELEISTET WERDEN?

Nein. Allerdings sollen die Vorschläge schon als Anregung gesehen werden, zu gegebener Zeit Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes zu ergreifen.

11. WENN DIE VORSCHLÄGE NICHT ZWINGEND SIND, WARUM DANN DER AUFWAND?

Ein qualitativ hochwertiger Energiepass zeigt auf, mit welchen einfachen Mitteln teilweise erhebliche Verbesserungen erzielt werden können. Aber auch wenn sich mögliche Verbesserungen schwieriger gestalten, Transparenz schafft in jedem Fall Klarheit für die Bauherren, Wohneigentümer, zukünftigen Besitzer oder Mieter einer Immobilie hinsichtlich des Energieverbrauchs und der damit verbundenen Umweltbelastung.

12. WAS BEDEUTEN DIE VERSCHIEDENEN ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN?

Die Wärmeschutzklasse (Seite 1, rechts) gibt Aufschluss darüber, wie hoch der Heizwärmebedarf eines Gebäudes ist. Die Gesamtenergieeffizienzklasse (Seite 1, links) sagt aus, wie

umweltgerecht die Heizwärme im Gebäude bereitgestellt oder erzeugt wird. Die Umweltwirkungsklasse gibt Aufschluss darüber, wie hoch die äquivalente CO₂ Umweltbelastung durch die Heizwärmeerzeugung ist (Treibhauseffekt). Alle Klassen werden mit einer Einstufung von A bis I versehen, wobei A immer die beste Klasse darstellt, I bedeutet jeweils die schlechteste Stufe.

13. AB WANN KANN EIN GEBÄUDE ALS ‚GUT‘ BEZEICHNET WERDEN?

Nach unserer Erfahrung liegt das Mittel für bestehende Gebäude bei ‚G‘. Wohngebäude, die nach der Wärmeschutzverordnung von 1995 gebaut wurden, liegen typischerweise etwas besser. Neubauten ab 2008 sollten mindestens die Klasse ‚D‘ erreichen. Unterschiede entstehen bei bestehenden Gebäuden hauptsächlich durch die Qualität der über die Jahre durchgeführten Sanierungsmaßnahmen (Wärmeschutz und Anlagentechnik). Bei neueren Gebäuden ist das energetische Gesamtkonzept entscheidend.

14. WIE KANN DIE EINSTUFUNG EINES GEBÄUDES VERBESSERT WERDEN?

Wir empfehlen in erster Linie, die wesentlichen

Schwachstellen im Wärmeschutz zu beheben, denn die umweltschonendste Energie ist die, die erst gar nicht benötigt wird. Die verbesserte Wärmeschutzklasse wirkt sich damit auch unmittelbar positiv auf die beiden anderen Klassen aus. Im zweiten Schritt sollte die Anlagentechnik betrachtet werden. Solaranlagen und Wärmepumpen nutzen ‚gratis‘ Energie aus der Umwelt, Biomasseheizungen (z. B. Pellets) nutzen nachwachsende Energieträger und reduzieren so den Bedarf an fossilen, nicht erneuerbaren Energien erheblich. Die verbesserte Anlagentechnik wirkt sich positiv auf die Gesamtenergieeffizienzklasse und die Umweltwirkungsklasse aus.

15. GIBT ES QUALITÄTSUNTERSCHIEDE BEIM ENERGIEPASS?

Gerade bei der Beurteilung der Energieeffizienz bestehender Gebäude kommt die Erfahrung des Ausstellers sehr zum Tragen, vor allem auch, wenn der Baubestand wenig dokumentiert ist. Je mehr Qualität in die Berechnung des Wärmebedarfs fließt, umso besser und aussagekräftiger sind die Vorschläge für die Verbesserung der Energieeffizienz. Es lohnt sich also zu vergleichen und schon im Vorfeld die richtigen Fragen zu stellen.



Dr. Stefan Glober

www.energyconsult.lu

