

Dr. Schröder GmbH Nchf. · Rugenbarg 106 · 22848 Norderstedt
Tel. 040 - 52 30 59 - 0 · Fax 040 - 52 30 59 50
Zweibüro Grömitz / Ostsee · Tel. 04562 - 222 900
www.dr-schroeder.de · E-Mail info@dr-schroeder.de

Immobilien · Verwaltung

Spezialthema Energieausweis

Energieausweis – jetzt ist er Pflicht

Nach langem Ringen der Interessengruppen ist am 01.10.2007 die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) in Kraft getreten. Sie bietet die gesetzliche Grundlage für die lange erwartete Einführung von Energieausweisen für bestehende Gebäude. Für Neubauten ist der Energieausweis bereits seit Anfang 2002 Pflicht. Zweck der neuen Regelungen ist die Schonung von Ressourcen und Klima. Die Energieausweise sollen Anreize zur energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden schaffen. Mit dieser Regelung wurde die EG-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden umgesetzt, deren Vorgaben ursprünglich bis zum 1.1.2006 in deutsches Recht übertragen werden sollten. Aufgrund der intensiven Diskussion über den Inhalt des Energieausweises war diese Frist jedoch nicht eingehalten worden.

Zwei Varianten

Auf politischer Ebene konnte keine Einigkeit darüber erzielt werden, ob man den Energieausweis am baulich bedingten Energiebedarf des Gebäudes orientieren sollte oder am tatsächlich gemessenen Energieverbrauch. Der Gesetzgeber sieht daher nun zwei Möglichkeiten vor.

Eigentümer und Vermieter von Wohngebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten können zwischen dem verbrauchs- und dem bedarfsorientierten Modell wählen. Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen gilt dies aber nur, wenn sie nach dem Standard der Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 errichtet oder saniert worden sind. Ist der Bauantrag für ein Gebäude mit bis zu vier Wohnungen vor dem 01.11.1977 gestellt worden und hat keine Nachrüstung stattgefunden, ist der Bedarfsausweis obligatorisch. Für Nichtwohngebäude werden beide Varianten wahlweise zugelassen.

dene Haustypen. Der Energieverbrauchs-kennwert wird anhand einer Farbskala dargestellt und in einer Tabelle wird aufgezeigt, welche Energieträger verwendet und wieviel Energie jeweils verbraucht wurden.

Wer braucht den Ausweis?

Eigentümer müssen einen Energieausweis anfertigen lassen, wenn sie ihre Immobilie verkaufen oder vermieten wollen. Seit Einführungszeitpunkt des Energieausweises haben Kauf- oder Mietinteressenten Anspruch darauf, ihn vorgelegt zu bekommen. Der Eigentümer kann eine Kopie auf freiwilliger Basis aushändigen. Der Energieausweis darf bei Vorlage nicht älter als zehn Jahre sein. Interessenten können nun ihre Entscheidung vom Energiebedarf bzw. -verbrauch des jeweiligen Gebäudes abhängig machen. Vermieter oder Verkäufer

Inhalt des Energieausweises

Der Inhalt des Energieausweises wird durch die Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) vorgegeben, in deren Anlagen Muster enthalten sind. Das Muster für Wohngebäude umfasst vier Seiten und enthält die Gebäudedaten – u.a. Adresse, Baujahr, Wohnungsanzahl, Alter der Technik, Angaben zum ermittelten Energiebedarf bzw. -verbrauch. Dabei wird zwischen dem Endenergiebedarf und dem Jahres-Primärenergiebedarf unterschieden, der die Gesamtenergieeffizienz des Hauses aufzeigt. Eine Vergleichsskala zeigt die Durchschnittswerte für verschie-

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß dem § 16 Nr. 1 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf
CityEnergiepass: 513,0 kWh/m²
Endenergiebedarf: 228,6 kWh/m²
Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz": 227,5 kWh/m²

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV*

Endenergiebedarf	227,5 kWh/m²	Gesamtwärmebedarf des Gebäudes	1,30 kWh/m²
Endenergiebedarf	113,4 kWh/m²	Gesamtwärmebedarf des Gebäudes	0,65 kWh/m²

Endenergiebedarf

Wohnfläche	120,0 m²	Wohnfläche	120,0 m²	Gesamtenergiebedarf	136,0 kWh/m²
Wohnfläche	60,0 m²	Wohnfläche	60,0 m²	Gesamtenergiebedarf	68,0 kWh/m²
Wohnfläche	30,0 m²	Wohnfläche	30,0 m²	Gesamtenergiebedarf	34,0 kWh/m²

Sonstige Angaben

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß dem § 16 Nr. 1 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Datum: 25.04.2017

Gebäude

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus
Adresse: Musterstr. 123, 12345 Musterstadt
Gebäudeart: Wohnhaus
Baujahr Gebäudes: 1928
Baujahr Aufbaueinheit: 1982
Anzahl Wohnungen: 9
Gebäudefläche (m²): 575 m²
Art der Auswertung des Energieausweises: Verbrauch Primärenergie Sonstige (Primärenergie)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung der Energiebedarfskennwerte oder durch die Messung der Energieverbrauchs-kennwerte ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die durchschnittliche Gebäudedichte nach der Größe, die sich im Register des Grundbuchs, im Katasteramt oder im Grundbuch der entsprechenden Stadtgemeinde oder Gemeinde eingetragen sind (siehe § 16).

Die Energieausweise werden auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Die Energieausweise werden erstellt und regelmäßig zum Erneuern gemäß der Energieeinsparverordnung. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Informationen bedarfsorientiert sind: Eigentümer Mieter

Die Energieausweise sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität freiwillig (Primärenergie) anzugeben.

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf die gemessenen Werte oder den berechneten Energiebedarf. Der Energieausweis ist lediglich ein Richtmaß, wenn der tatsächliche Energieverbrauch im Vergleich zum Gebäude zu ermitteln ist.

Aussteller:
Paul Mustermann
Ingenieurbüro Mustermann
Musterstraße 45
12345 Musterstadt

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß § 10 Nr. 1 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert
↓ Dieses Gebäude
215,4 kWh/m²a

Verbraucherfassung – Heizung und Warmwasser

Energieart	Jahr	Verbrauch (kWh)	Wärme wert (kWh)	Wärme wert (kWh)	Energieverbrauchskennwert in kWh/m²a (2007 bis 2009) (kWh/m²a)	Energieverbrauchskennwert in kWh/m²a (2010 bis 2012) (kWh/m²a)
Gas	01.01.2008	31.12.2008	35.000	14.000	150,0	150,0
Gas	01.01.2009	31.12.2009	35.000	14.000	150,0	150,0
Gas	01.01.2010	31.12.2010	35.000	14.000	150,0	150,0
Gas	01.01.2011	31.12.2011	35.000	14.000	150,0	150,0
Gas	01.01.2012	31.12.2012	35.000	14.000	150,0	150,0
Wärme	01.01.2008	31.12.2008	35.000	14.000	150,0	150,0
Wärme	01.01.2009	31.12.2009	35.000	14.000	150,0	150,0
Wärme	01.01.2010	31.12.2010	35.000	14.000	150,0	150,0
Wärme	01.01.2011	31.12.2011	35.000	14.000	150,0	150,0
Wärme	01.01.2012	31.12.2012	35.000	14.000	150,0	150,0

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Erläuterungen zum Verfahren

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis
gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude
Musterstr. 123, 12345 Musterstadt

Empfehlungen zur kostengünstigsten Modernisierung

Maßnahme	Maßnahmenkategorie	Maßnahmenkategorie 1	Maßnahmenkategorie 2
1.1 Fenstere	1	100,0	100,0
1.2 Fenstere	2	100,0	100,0
1.3 Fenstere	3	100,0	100,0
1.4 Heizung	4	100,0	100,0
1.5 Heizung	5	100,0	100,0
1.6 Heizanlage	6	100,0	100,0
1.7 Heizanlage	7	100,0	100,0
1.8 Dämm	8	100,0	100,0

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben in kWh/m²a)

Maßnahmenkategorie	Maßnahmenkategorie 1	Maßnahmenkategorie 2
1.1 Fenstere	100,0	100,0
1.2 Fenstere	100,0	100,0
1.3 Fenstere	100,0	100,0
1.4 Heizung	100,0	100,0
1.5 Heizung	100,0	100,0
1.6 Heizanlage	100,0	100,0
1.7 Heizanlage	100,0	100,0
1.8 Dämm	100,0	100,0

müssen den Energieausweis auf Nachfrage des Interessenten unverzüglich vorlegen, ansonsten müssen sie mit einem erheblichen Bußgeld rechnen. Auch zum Nachweis einer erfolgreichen energetischen Sanierung für die Beantragung von Fördergeldern kann der bedarfsorientierte Ausweis notwendig sein. Eigentümer, die ihre Immobilie selbst nutzen und keinen Verkauf beabsichtigen, benötigen keinen Energieausweis. Auf kleine Gebäude mit nicht mehr als 50 m² Nutzfläche und Baudenkmäler sind die Bestimmungen über den Energieausweis nicht anzuwenden.

Wer ist der Aussteller?

Die EnEV regelt, wer qualifiziert und berechtigt ist, Energieausweise und Modernisierungsempfehlungen auszustellen. Für alle bestehenden Gebäude sind dies Absolventen von Hochschul- oder Fachhochschulstudiengängen in Architektur, Hochbau, Bauingenieurwesen, Technischer Gebäudeausrüstung, Bauphysik, Maschinenbau, Elektrotechnik oder einem technisch-naturwissenschaftlichen Fach mit Schwerpunkt auf einem der genannten Gebiete.

Für Wohnhäuser dürfen Energieausweise auch von Hochschul- oder FH-Absolventen der Innenarchitektur erstellt werden, von Personen, die die Voraussetzungen eines Eintrags in die Handwerksrolle besitzen für ein zulassungspflichtiges Bau-, Ausbau- oder anlagentechnisches Gewerbe oder das Schornsteinfegerwesen, Handwerksmeister der zulassungsfreien Handwerke dieser Bereiche, Personen, die aufgrund ihrer Ausbildung berechtigt sind, ein solches Handwerk ohne Meistertitel selbstständig zu betreiben, sowie staatlich anerkannte oder geprüfte Techniker mit dem Ausbildungsschwerpunkt Beurteilung der Gebäudehülle, Heizungs- und Warmwasseranlagen oder Lüftungs- und Klimaanlageanlagen. Zusätzlich muss noch eine der folgenden Voraussetzungen vorliegen: Studienschwerpunkt auf dem energiesparenden Bauen, zwei Jahre einschlägige Berufserfahrung, Fortbildung nach Anlage 11 der EnEV, Bestellung als vereidigter Sachverständiger in bestimmten einschlägigen Bereichen. Auch Fachleute, die per Landesgesetz dazu berechtigt sind, dürfen Energieausweise ausstellen, sowie Energieberater, die vor dem 25.04.2007 ihre Aus- oder Weiterbildung begonnen haben. Wer unberechtigt Energieausweise ausstellt, begeht eine Ordnungswidrigkeit und riskiert ein Bußgeld. Die Ausstellungsbeurteilung wird durch die EnEV abschließend geregelt.

Getrennte Behandlung von Gebäudeteilen

Grundsätzlich wird der Energieausweis für das gesamte Gebäude ausgestellt. Bei gemischt genutzten Gebäuden kann er aber

auch für Gebäudeteile erstellt werden. Nach der EnEV können Teile eines Wohngebäudes, deren Nutzungsart und gebäudetechnische Ausstattung nicht der einer Wohnnutzung entspricht, separat behandelt werden. Sie bekommen einen eigenen Ausweis, wobei hier das Wahlrecht zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis gilt. Ebenso können auch Teile von Nichtwohngebäuden, die der Wohnnutzung dienen, getrennt behandelt werden. In diesem Fall gelten die Regeln für Wohngebäude. In beiden Fällen muss der abtrennbare Teil einen erheblichen Teil der Gebäudefläche einnehmen.

Modernisierung empfohlen?

Sieht der Aussteller des Ausweises Möglichkeiten, kostengünstig Verbesserungen der energetischen Gebäudeeigenschaften durchzuführen, muss er dem Energieausweis kurze fachliche Hinweise beifügen. Dazu muss er das in Anlage 10 zur EnEV enthaltene Muster verwenden. Ist eine sinnvolle Modernisierung nicht möglich, muss er dies dem Gebäudeeigentümer bei Ausstellung des Energieausweises mitteilen.

Bedarfs- oder Verbrauchsausweis – was ist sinnvoll?

Die Fronten in der öffentlichen Diskussion waren klar: Die Mieterseite bevorzugte einen bedarfsbasierten Energieausweis, um so vor dem Einzug objektive Anhaltspunkte für die zu erwartende Höhe der Nebenkosten zu haben. Der Vermieterseite war eher am verbrauchsbasierten Ausweis gelegen – zunächst schien sich so eine Wert- oder Ertragsminderung älterer Gebäude vermeiden zu lassen, deren Modernisierung äußerst kostenaufwändig ist. Mittlerweile sind von Seiten der Eigentümer Stimmen zugunsten des Bedarfsausweises zu hören. Ein in energetischer Hinsicht nachgerüstetes Haus bietet gute Argumente für das Marketing. Die Erstellung eines Energieausweises kann Einsparungsmöglichkeiten aufzeigen. Der verbrauchs-basierte Ausweis bildet letztlich nur das Heizverhalten des Mieters ab. Verhält dieser sich unvernünftig, erscheinen entsprechende Werte im Energieausweis. Im Extremfall kann so das Objekt zum Ladenhüter werden – auch wenn es bei Verwendung eines bedarfsbasierten Ausweises noch gut im Durchschnitt liegen würde. Auch Hauskäufer greifen eher zu, wenn sie die Betriebskosten ihres Eigenheims mit Hilfe eines bedarfsorientierten Energieausweises abschätzen können.

Maßnahmen zur Energieeinsparung

Die EnEV nennt mehrere Maßnahmen, die termingerecht umzusetzen waren. Heizkessel, die vor dem 01.10.1978 installiert wurden, waren bereits bis zum 31.12.2006 auszura-

gieren. Alte Heizkessel, die zur Erreichung der zulässigen Abgasverlustgrenzwerte nachgerüstet wurden oder deren Brenner nach dem 01.11.1996 erneuert wurde, waren bis zum 31.12.2008 auszutauschen. Heizungs- und Warmwasserrohre sowie Armaturen in ungeheizten Bereichen müssen seit 31.12.2006 gedämmt sein. Eine Wärmedämmung mussten bis zu diesem Datum auch nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume erhalten. Man geht davon aus, dass jede dieser Maßnahmen ein Einsparpotenzial von bis zu 19% der auf das jeweilige Gebäudeteil entfallenden Energiekosten birgt. Empfehlenswert sind weitere Maßnahmen, die erhebliche Einsparungen bei geringem Investitionsbedarf versprechen. Die begehbare oberste Geschossdecke zwischen Wohnraum und unbeheiztem Dachboden sollte mit einer Wärmedämmung versehen werden, auch die Dämmung der Kellerdecke ist empfehlenswert – etwa durch 8-10 cm dicke Dämmplatten, die von unten gegen die Kellerdecke geklebt werden. Das Abdichten oder Austauschen undichter Fenster verringert Wärmeverluste. Rollladenkästen können mit vorgefertigten Dämmschalen isoliert werden. Auch die richtige Einstellung der Heizungsanlage kann lohnend sein. Wer für eine besonders gute Dämmung sorgen will, kann die gesamte Hausfassade dämmen lassen.

Nachrüstung – die Ausnahmen

§ 10 der EnEV regelt Nachrüstpflichten hinsichtlich Dämmung und Heizung, hält aber auch Ausnahmen bereit. So mussten vor dem 01.10.1978 eingebaute Heizkessel für flüssige oder gasförmige Brennstoffe, die hinsichtlich der Abgasemission nachgerüstet oder nach dem 01.11.1996 mit einem neuen Brenner versehen wurden, bis zum 31.12.2008 außer Betrieb gehen. Ausgenommen waren Niedertemperatur-Heizkessel, Brennwertkessel und Anlagen mit einer Nennleistung von unter 4 KW oder über 400 KW. Auch Heizkessel für nicht marktübliche Brennstoffe und weitere Geräte – z.B. solche, die ausschließlich zur Warmwasserbereitung dienen – wurden ausgeklammert.

Ausnahmen gibt es auch für Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer am 1. Februar 2002 eine selbst bewohnt hat. Hier muss die Außerbetriebnahme des alten Heizkessels nur im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 01.02.2002 vom neuen Eigentümer durchgeführt werden. Gleiches gilt für die Pflicht zur Dämmung von Heizungs- und Warmwasserrohren sowie Armaturen in ungeheizten Räumen und für die Pflicht, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume zu dämmen. Für derartige Gebäude gilt eine Umrüstfrist von zwei Jahren ab dem ersten Eigentumsübergang.

Durch diese Regelung werden viele selbstnutzende Eigentümer von den Nachrüstpflichten entlastet. Käufer müssen sich jedoch gründlich darüber informieren, welche Standards das Gebäude und die Heizanlage erfüllen.

Althaus auf Neubaustandard?

Auch wenn es unglaublich klingt: Ein Altbau kann energetisch soweit saniert werden, dass er dem Standard eines Neubaus entspricht. Dies kann mit einer so genannten kombinierten Sanierung der Außenhülle und der Heizanlage erreicht werden, die durch das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der Bundesregierung gefördert wird. Für eine Sanierung auf Neubau-Niveau bzw. die Durchführung bestimmter Maßnahmenpakete kann man ein zinsgünstiges Darlehen erhalten. Seit Anfang 2007 sind auch Zuschüsse möglich. Ob sich eine Komplettsanierung langfristig rechnet, ist von der Entwicklung der Brennstoffpreise abhängig. Ein dauerhaftes Sinken der Preise ist jedoch wenig wahrscheinlich.

Förderprogramme

Die Fördermöglichkeiten im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogrammes der Bundesregierung und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wurden weiter ausgebaut. Ein bestehendes Gebäude kann nun wahlweise mit Hilfe eines Zuschusses oder eines KfW-Kredites saniert werden. Die Höhe des Zuschusses hängt davon ab, welches Energieverbrauchslevel erreicht wurde. Wird z.B. ein Altbau auf Neubau-Niveau gebracht, wird ein Zuschuss von 10% der Investitionssumme gezahlt – maximal 5.000 Euro pro Wohneinheit. Unterschreitet der Energieverbrauch das Neubauniveau um mindestens 30%, beträgt der Zuschuss 17,5% und maximal 8.750 Euro pro Wohneinheit. Immerhin 7,5% und höchstens 3.750 Euro gibt es für die Durchführung bestimmter Maßnahmenpakete, 5% und bis zu 2.500 Euro für energiesparende Einzelmaßnahmen. Der Zuschuss ist direkt bei der KfW zu beantragen und wird nach erfolgreicher Sanierung überwiesen. Ansprechpartner für den KfW-Kredit ist die Hausbank.

Geförderte Vor-Ort-Beratung

Die Vor-Ort-Beratung versteht sich als Energie-sparberatung und wird durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert. Sie kann von Eigentümern, Mietern oder Pächtern in Anspruch genommen werden. Wohnungseigentümer haben Anspruch auf eine geförderte Beratung, wenn sich diese auf das ganze Gebäude bezieht und die Eigentümergemeinschaft zustimmt. Die Förderung läuft noch bis 31.12.2009. Sie erfolgt durch einen nicht rückzahlbaren Zuschuss zu den Beratungskosten in Höhe von 300 Euro für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und von 360 Euro für Wohngebäude mit mindestens drei Wohneinheiten.

Anlage zum Energieausweis
Zustatzeite Verbrauchserfassung

Gebäude: Musterstr. 123, 12345 Musterstadt

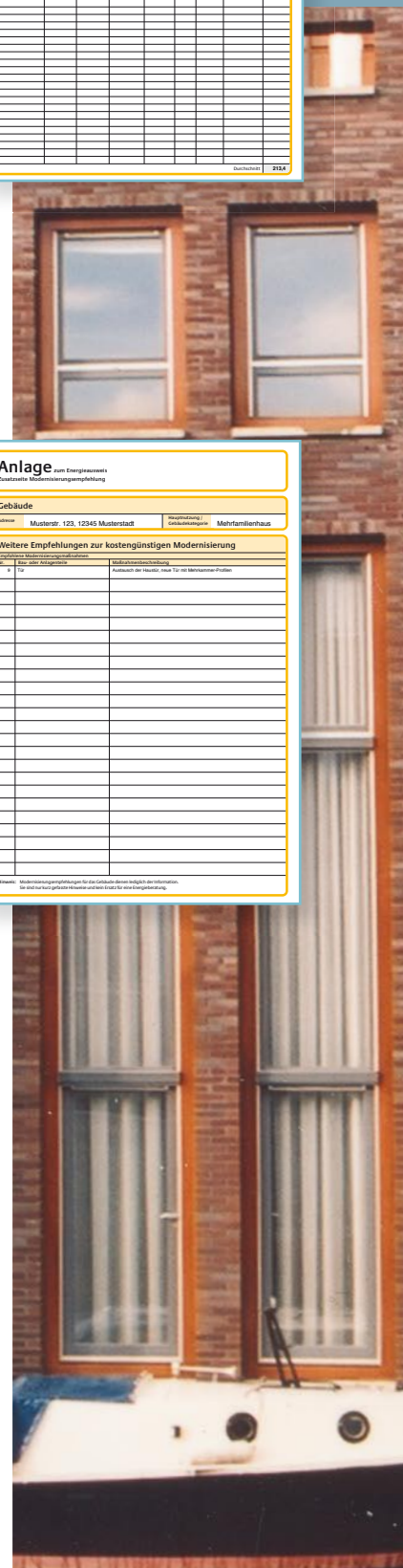
Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser		Erwärmung zu Seite 9	
Energiegröße	Zeitraum	Erwärmung [kWh]	Erwärmung [kWh]
Heizperiode	Heizperiode	Heizperiode	Heizperiode
01.09.2008	31.12.2008	10.120	6.250
01.09.2009	31.12.2009	14.000	8.200

Anlage zum Energieausweis
Zustatzeite Modernisierungsempfehlung

Gebäude: Musterstr. 123, 12345 Musterstadt

Weitere Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

№	Maßnahme	Maßnahmenbeschreibung
1	Tür	Austausch der Haustür, auch Tür mit Mehrzweck-Funktion



ENERGIEAUSWEIS
für Wohngebäude

Erläuterungen

Energiebedarf - Seite 2
Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden nachstehend erläutert. Die angegebenen Werte beruhen auf der Grundlage der hier unterliegenden bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und Innen-Witterungszone) und beschreiben, so weit als die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Witterung zu erwarten ist, den Energieverbrauch des Gebäudes unter Berücksichtigung der üblichen Energieverluste.

Primärenergiebedarf - Seite 2
Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die in gewisser „Innenteil“-Übersetzung, Zerstreuung, Verluste, Umwandlung der jeweils eingesetzten Energie (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Keine Werte signifizieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energieerzeugung. Inhabiter können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes herleiten angegeben werden.

Endenergiebedarf - Seite 2
Der Endenergiebedarf gibt den tatsächlichen Energieverbrauch, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsverhalten ermittelt und ist die Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Keine Werte signifizieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz. Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modifiziert ermittelte Werte und stellen Anhaltspunkte für große Unterschiede der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungenutzte Bereiche angegeben, in denen die Werte für die erwarteten Vergleichswerte liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2
Angaben zu den Stoffwerten auf der warmwasserseitigen Lüftungsfuge, beheizten Trennwandabschnitt (Innenwände) und der Dachebene (z. B. für ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller warmwasserseitigen Lüftungsfugen (Innenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Keine Werte signifizieren einen geringen Wärmeverlust.

Energieverbrauchskennwert - Seite 3
Der sogenannte Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung ermittelt auf Grund anderer geeigneter Vertriebsdaten ermittelt. Geben die Energiekosten für das gesamte Gebäude und nicht die einzelnen Wohn- oder Nutzerbereiche an. Die Angabe ist ein Maß für die relative Energieeffizienz für die Heizung innerhalb der üblichen Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und Innen-Witterungszone) und beschreiben, so weit als die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Witterung zu erwarten ist, den Energieverbrauch des Gebäudes unter Berücksichtigung der üblichen Energieverluste. Keine Werte signifizieren einen geringen Verbrauch und damit eine hohe Energieeffizienz. Die Vergleichswerte für den Verbrauch sind modifiziert ermittelte Werte und stellen Anhaltspunkte für große Unterschiede der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungenutzte Bereiche angegeben, in denen die Werte für die erwarteten Vergleichswerte liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Gebäude gemachte Gebäude
Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieangabe besondere Angaben. Diese Angaben sind die Heizkostenabrechnung, die Angaben zum Energieverbrauch der Heizungen oder sonstiger Energieanlagen und die Heizkostenabrechnung der übrigen Nutzungen auszusagen, dass in der Tabelle der Ausweise enthalten (ggf. Angabe Gebäudetyp).

Begriffe zum Energieausweis

Die vierte Seite des in der EnEV abgedruckten Musters erläutert wichtige Begriffe: Der Energiebedarf wird mit Hilfe von Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf dargestellt. Die Werte werden auf Basis von Baudokumenten und standardisierten Daten wie Nutzerverhalten oder Innentemperatur ermittelt. Die Berechnung soll weitestgehend unabhängig von Nutzerverhalten und Witterereinflüssen sein. Aufgrund standardisierter Rechenwerte hat dieser Begriff nichts mit dem tatsächlichen Verbrauch zu tun. Die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes wird durch den Primärenergiebedarf dargestellt, in dem nicht nur die Endenergie, sondern auch der Aufwand für Erkundung, Gewinnung und Verteilung der Energieträger eingerechnet wird. Je kleiner der Wert ist, desto höher ist die Energieeffizienz und desto niedriger ist der Bedarf. Ein weiterer zentraler Begriff ist der Endenergiebedarf. Er gibt die jährlich nötige Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Die Berechnung erfolgt unter Standardklima- und -Nutzungsbedingungen sowie unter Berücksichtigung der Energieverluste.

Neue Heizkonzepte

Neue Heizungskonzepte ohne fossile Energieträger sind in aller Munde – sie kommen nicht zuletzt der Klimaentwicklung zugute. Ein herkömmliches Heizsystem kann durch eine Solaranlage zur Brauchwassererwärmung ergänzt werden. Für einen 3- bis 4-Personen-Haushalt kann bereits eine Fünf-Quadratmeter-Solaranlage zur Wassererwärmung ausreichen. Auch die Erdwärme ist eine Alternative. Eine Erdwärmeheizung bezieht 75% der eingesetzten Energie aus Erdwärme – nur der Verdichter der Anlage muss mit Strom betrieben werden. Immer beliebter werden auch Holzpellet-Zentralheizungen. Die Heizanlage transportiert die Holzpellets aus einem Lagerraum automatisch in den Brenner. Eine 3-KW-Holzpelletheizung kostet ca. 4.000 Euro, ein Zentralheizungssystem mit 10 bis 15 KW kostet einschließlich Fördertechnik und Montage 9.000 bis 15.000 Euro. Dazu kommt der Pellet-Lagerraum. Der Einbau der genannten Heizsysteme kann von der KfW gefördert werden.

Wie kommt man zum Ausweis?

Einen Energieausweis darf nicht jeder ausstellen, Aussteller benötigen eine von mehreren einschlägigen Ausbildungen. Es gibt Internet-Portale, in die Aussteller für alle Orte in Deutschland eingetragen sind. Für die Erstellung eines Energieausweises ist eine Hausbegehung nicht zwingend vorgeschrieben, sie kann jedoch für Modernisierungsempfehlungen von Nutzen sein. Der beauftragte Fachmann kann auch anhand zur Verfügung

gestellter Daten und Unterlagen tätig werden, sofern diese aussagekräftig sind. Einen einheitlichen Preis für einen Energieausweis gibt es nicht. Ein Ausweis auf Verbrauchsbasis kostet ca. 25 - 100 Euro, einer auf Bedarfsbasis ohne Hausbegehung ca. 70 - 350 Euro.

Markteffekte durch Energieausweis

Bereits Mitte 2008 war festzustellen, dass Häuser mit schlechter Energieeffizienz weniger gut zu verkaufen und zu vermieten sind. Werden kostspielige Investitionen in Wärmedämmung und Heizanlage zu lange hinausgezögert, führt dies zu einer Wertminderung des Gebäudes. Es sind jedoch örtliche Unterschiede zu beachten. Ist der Mietmarkt in einer Stadt eng, verlangen Mieter seltener die Vorlage des Energieausweises bzw. nehmen höhere Nebenkosten in Kauf. Besteht geringe Nachfrage, kann der Energieausweis ggf. zum wichtigen Marketinginstrument werden. Trotz der großen Menge an wenig gedämmten Mietshäusern aus den 50er und 60er Jahren macht sich der Effekt des Energieausweises auf dem Immobilienmarkt bereits deutlich bemerkbar.

Fristen und Übergangsregeln

Bis zum 30.09.2008 bestand noch eine gesetzliche „Galgfrist“: Bis zu diesem Zeitpunkt durften sich nach der EnEV 2007 Eigentümer für alle Arten von bestehenden Gebäuden Energieausweise wahlweise auf Bedarfs- oder Verbrauchsbasis erstellen lassen. Nun gelten die erläuterten Regelungen zum Bedarfs- bzw. Verbrauchsausweis. Seit dem 01.07.2008 müssen die Eigentümer bzw. Vermieter von Wohnhäusern, die bis 1965 fertig gestellt wurden, zwingend Energieausweise vorlegen können. Für später fertig gestellte Wohnhäuser muss der Eigentümer seit dem 01.01.2009 mit einem Energieausweis aufwarten können, für Nichtwohngebäude ab dem 01.07.2009. Ein einmal ausgestellter Energieausweis gilt für zehn Jahre. Energie- und Wärmebedarfsausweise nach den bisherigen Fassungen der Energieeinsparverordnung oder nach der Wärmeschutzverordnung von 1994 gelten als Energieausweise im Sinne der neuen EnEV und können vom Ausstellungsdatum an zehn Jahre verwendet werden.

Adressen

KfW Bankengruppe, Frankfurt am Main, www.kfw.de

Deutsche Energie-Agentur, Berlin, www.dena.de

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin, www.bmvbs.de

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, Eschborn, www.bafa.de

BVFE Bundesverband zur Förderung der Energieeffizienz e.V., Köln, www.bvfe-online.de

Impressum

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2009 Redaktion: Ulf Matzen v.i.S.d.P., Foto: Grabener Verlag, Deutsche Energie-Agentur Layout / Grafik / Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag Abschlussredaktion: Astrid Grabener Beratung: Alfred Backhausen, BVFE Bundesverband zur Förderung der Energieeffizienz e.V.

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.