

Kurzinformation: ENERGIEAUSWEIS

Stand: November 2009

Hintergrund

Auf der Umweltministerkonferenz 1992 in Kyoto haben sich die teilnehmenden Staaten, im so genannten Kyoto-Protokoll, verpflichtet den Ausstoß von Treibhausgasen (wie z. B. CO₂) zu reduzieren. Vor dem Hintergrund der Umsetzung des Kyoto-Protokolls, wurde am 4. Januar 2004 die europäische Richtlinie über die "Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden" erlassen, denn Hauptursache für CO₂-Emissionen in Europa ist der Energieverbrauch im Gebäudebereich, der in Deutschland ca. ein Drittel des Gesamtenergieverbrauchs beträgt.

Durch moderne Gebäudetechnik und fachgerechte Sanierung könnte ein Großteil dieser Energie eingespart werden. Deshalb ist es wichtig, die Energieeffizienz von Gebäuden weiter zu verbessern. Ein wichtiger Schritt in diese Richtung ist die Einführung des Energieausweises im Rahmen der Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV 2007).

Die Europäische Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden aus 2002 (EU-Gebäude-Richtlinie) verpflichtet alle EU-Mitgliedsstaaten, vor dem Hintergrund der umsichtigen und rationellen Verwendung von natürlichen Ressourcen wie z. B. Mineralöl, Erdgas etc., nationale Regelungen hinsichtlich Mindestanforderungen für den Energiebedarf von Gebäuden zu formulieren und energetische Gebäudestandards zu entwickeln.

Ziel der EU-Gebäude-Richtlinie ist es, mit der EU-weiten Einführung von Energieausweisen, die Markttransparenz und Vergleichbarkeit hinsichtlich der Energieeffizienz von neuen und bestehenden Gebäuden zu stärken.

Die Umsetzung der EU-Gebäude-Richtlinie in nationales Recht erfolgt in Deutschland über das Energieeinspargesetz (EnEG) und die Einführung der Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV 2007), die bereits novelliert wurde und nun als Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009), seit dem 01.10.2009, in Kraft ist.

Ziel der EnEV 2009 ist es, den Energiebedarf für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich um etwa 30 Prozent zu senken. In einem weiteren Schritt sollen laut Integriertem Energie- und Klimaprogramm (IEKP) ab 2012 die energetischen Anforderungen nochmals um bis zu 30 Prozent erhöht werden.

In Abschnitt 5 (§§16-21) der EnEV 2009 ist der Energieausweis für Gebäude geregelt.

Ziele des Energieausweises

Ziel des Energieausweises ist es Verbraucher (Mieter, Käufer, Pächter etc.) objektiv hinsichtlich der Energieeffizienz eines Gebäudes zu informieren, Energieeinsparpotenziale aufzuzeigen und die Vergleichbarkeit der energetischen Qualität von Häusern bundesweit unkompliziert zu ermöglichen. In Immobilienangeboten soll künftig so selbstverständlich mit der Energieeffizienz von Gebäuden geworben werden, wie es bei Kühlschränken und Waschmaschinen längst Praxis ist.

Ein Energieausweis wird benötigt, wenn Gebäude oder Gebäudeteile (Wohnungen, Nuteinheiten) neu gebaut, verkauft, verpachtet, vermietet oder geleast werden. Bei Modernisierungen, An- oder Ausbauten muss dann ein Energieausweis ausgestellt werden, wenn im Zuge der Modernisierung eine ingenieurmäßige Berechnung des Energiebedarfs des gesamten Gebäudes erfolgt, die eine kostengünstige Ausstellung des Ausweises ermöglicht.

Findet in einem Gebäude kein Nutzerwechsel statt und ergeben sich auch keine anderen Gründe, die zur Ausstellung verpflichten, besteht kein gesetzlicher Zwang einen Energieausweis auszustellen. Die Ausstellung von freiwilligen Energieausweisen z. B. zur Vorbereitung einer energetischen Modernisierung ist jedoch möglich und sinnvoll hinsichtlich der Effizienzbewertung der Maßnahmen.

Ein Energieausweis gilt im Regelfall 10 Jahre.

Unterschied Bedarfs- und Verbrauchsausweis

Energieausweise können sowohl auf der Grundlage des ingenieurmäßig berechneten Energiebedarfs (Bedarfsausweis) als auch auf der Grundlage des gemessenen Energieverbrauchs (Verbrauchsausweis) erstellt werden.

Der **Bedarfsausweis** spiegelt den energetischen Zustand eines Gebäudes aufgrund der tatsächlichen Gebäudesubstanz wieder, wenn ein normiertes Nutzerverhalten zu Grunde gelegt wird. U. a. gehen folgende Daten in die Berechnung ein:

- + Gebäude und Gebäudesubstanz
- + Heizungssystem
- + Klimaanlage
- + Lüftungsanlage
- + Warmwasserversorgung

Eine exakte Gebäudeanalyse ist bei diesem Verfahren ebenfalls erforderlich, da ansonsten Objektivität und Informationsgehalt verloren gehen.

Sofern Sie als Hauseigentümer beabsichtigen in naher Zukunft Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, ist es um zusätzliche Kosten zu vermeiden sinnvoll, dem Energieausweisersteller frühzeitig Art und Umfang der geplanten Maßnahmen mitzuteilen.

Der **Verbrauchsausweis** gibt den witterungsbereinigten Energieverbrauch der Gebäudenutzer wieder. Zur Ausstellung dieses Ausweises werden folgende Daten benötigt:

- + Heizkostenabrechnung der letzten 3 Jahre
- + Energiekostenabrechnung der letzten 3 Jahre
- + beheizte Wohnfläche gem. Heizkostenabrechnung bei Wohngebäuden bzw. Nettogrundfläche bei Nichtwohngebäuden

Aufgrund der umfangreichen Datenerhebungen und Berechnungen, die bei der Erstellung eines Bedarfsausweises erforderlich sind, ist dieser jedoch um ein vielfaches teurer als der Verbrauchsausweis.

Welches ist der richtige Energieausweis für Ihre Immobilie?

Welchen Energieausweis und ab wann Sie einen Energieausweis für Ihre Immobilie benötigen ist ebenfalls in der EnEV2009 geregelt und hängt von der Art der Immobilien, dem Baujahr und der Anzahl der Wohneinheiten ab, wie die folgende Tabelle zeigt:

| Gebäudeart | Baujahr | Anzahl der Wohneinheiten ¹⁾ | Art des Energieausweises | Ausweispflicht |
|---|--|--|---------------------------------|----------------|
| Wohngebäude z. B. + Einfamilienhaus + Reihenhaushaus + Doppelhaus + Mehrfamilienhaus + Wohn- und Geschäftshaus ²⁾ etc. | Bauantrag vor dem 01.11.1977 gestellt | kleiner 5 WE | Bedarfsausweis | 01.01.2009 |
| | Bauantrag nach dem 01.11.1977 gestellt | kleiner 5 WE | Bedarfs- oder Verbrauchsausweis | 01.01.2009 |
| | Bauantrag nach dem 01.11.1977 gestellt | ab 5 WE | Bedarfs- oder Verbrauchsausweis | 01.01.2009 |
| | Neubau | egal | Bedarfsausweis | 2002 |
| Nichtwohngebäude z. B. + Büro- und Verwaltungsgebäude + Ladenlokal + Werkstatt + Behörde + Schule + Krankenhaus etc. | egal | egal | Bedarfs- oder Verbrauchsausweis | 01.07.2009 |
| | Neubau | egal | Bedarfsausweis | 2002 |

¹⁾ wohnungsähnliche Nutzungen wie z. B. Büro- und Praxiseinheiten in Wohngebäuden zählen als Wohnnutzung

²⁾ Bei Wohn- und Geschäftshäusern erfolgt eine Zonierung so dass getrennte Energieausweise für die Wohneinheit(en) und die Gewerbeeinheit(en) erforderlich sind

Sie möchten energetische Sanierungsmaßnahmen durchführen?

Gerne können wir Sie auch bei der Auswahl der geeigneten energetischen Sanierungsmaßnahmen unterstützen und Ihnen bei der Wahl der entsprechenden Förderprogramme sowie bei der Beantragung der entsprechenden Fördermittel beratend zu Seite stehen.

Wir hoffen, dass wir Sie mit diesen Ausführungen bei der Wahl des Energieausweises unterstützen konnten und stehen Ihnen gemeinsam mit unserem Netzwerkpartner ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, www.isrw-klapdor.de, zu diesem Thema gerne zur Verfügung.

Darüber hinaus freuen wir uns natürlich, wenn wir Sie auch weiterhin bei der Vermietung und Verwaltung Ihrer Immobilien unterstützen dürfen und verbleiben

gez. **Sibylle Haas ImmoPlusVision**
Immobilienmanagement für
private Eigentümer