

Der Energieausweis für Gebäude

Fragen und Antworten

Am 24.07.2007 ist im Bundesgesetzblatt die Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) veröffentlicht worden. **Die EnEV 2007 wird damit am 01.10.2007 in Kraft treten!** Neues Kernstück der EnEV 2007 ist der Energieausweis für bestehende Gebäude.

Warum ein Energieausweis?

Mit dem Energieausweis soll eine Vergleichbarkeit für Gebäude bezüglich ihres Energieverbrauchs geschaffen werden. Ähnlich wie bei Haushaltsgeräten (z.B. Kühlschränken) wird auf einer Farbskala die Energieeffizienz eines Gebäudes dargestellt.

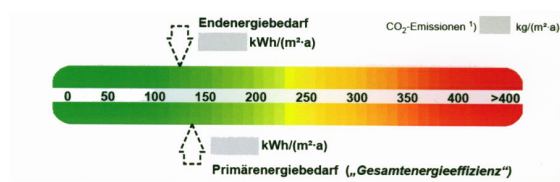


Abbildung 1 - Farbskala aus dem Energieausweis

Damit soll ein Käufer/Mieter die Möglichkeit erhalten, tendenziell den Energieverbrauch eines Gebäudes und damit der Heizkosten einschätzen zu können. Es wird somit ein Marketinginstrument für den Wohnungsmarkt geschaffen.

Was steht in einem Energieausweis?

Neben einigen anderen Informationen stehen in einem Energieausweis in erster Linie jeweils der Endenergiebedarf und der Primärenergiebedarf eines Gebäudes. Beide Werte sind jeweils auf die Nutzfläche des Gebäudes bezogen und haben die Einheit kWh/(a m²) (Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter).

Wer braucht einen Energieausweis?

Nur wer ab dem 01.07.2008 eine Wohnung verkaufen, verpachten oder vermieten möchte, muß einem Kauf- bzw. Mietinteressenten den Energieausweis zugänglich machen und zwar „*spätestens unverzüglich, nachdem der Kaufinteressent dies verlangt hat*“¹ Für Gebäude ab dem Baujahr 1965 gibt es eine Übergangsregelung bis zum 01.01.2009.

Tabelle: Übersicht über Pflicht und Art von Energieausweisen gem. EnEV 2007

	Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises		Grundlage zur Erstellung eines Ausweises**	
01.10.2007 bis 30.06.2008	NEIN		Bedarfs- oder Verbrauchsausweis nach EnEV 2007	
01.07.2008 bis 31.12.2008	Baujahr bis 1964 JA	Baujahr ab 1965 NEIN	* Bauantrag vor 01.11.1977 und ≤ 4 Wohnungen: nur Bedarfsausweis	Bauantrag nach 01.11.1977 oder entsprechend gebaut oder entsprechend saniert oder ≥ 5 Wohnungen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis
ab 01.1.2009	JA	JA		

* bis 01.10.2008 generelle Wahlfreiheit für alle Gebäude

¹ Zitat aus EnEV 2007, §16 Absatz 2



Gibt es verschiedene Ausweise?

Ja. Grundsätzlich gibt es nur einen Ausweis. Allerdings gibt es 2 verschiedene Berechnungsmöglichkeiten:

Bedarfsausweis:

Beim Bedarfsausweis wird das Gebäude energetisch untersucht und der Verbrauch unter normierten Bedingungen in Bezug auf die Wohnfläche ausgerechnet. Individuelle Einflüsse der Bewohner werden nicht berücksichtigt. Gebäude die mit dem Bedarfsausweis gerechnet sind, sind somit bundesweit vergleichbar!

Verbrauchsausweis:

Beim Verbrauchsausweis wird der Verbrauch der letzten 3 Jahre gemittelt und witterungsbereinigt und dann in Bezug zur Wohnfläche gesetzt. Da der Energieverbrauch einer Wohnung ganz wesentlich vom Nutzerverhalten abhängt, ist nur bedingt eine Aussage über den energetischen Zustand einer Wohnung möglich. Ebenso ist die Vergleichbarkeit mit anderen Wohnungen nur schwer möglich.

Welchen Energieausweis brauche ich?

Für Gebäude mit mehr als 5 Wohnungen gilt die Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis. Das gleiche gilt für Gebäude die nach dem 01.11.1977 genehmigt oder gemäß Wärmeschutzverordnung (WSchV) von 1977 gebaut oder saniert worden sind.

Für Gebäude mit 4 oder weniger Wohnungen deren Baujahr vor 1977 liegt, ist nur der Bedarfsausweis zulässig.

Wie lange ist ein Energieausweis gültig?

Grundsätzlich ist ein Energiepaß/ Energieausweis 10 Jahre von der Ausstellung an gültig. Alte Energiepässe (z.B. Energiebedarfsausweise von jüngeren Gebäuden oder die DENA-Energiepässe) behalten ihre Gültigkeit.

Was ist ein Energieausweis wert?

Die Frage nach dem Wert eines solchen Ausweises richtet sich nach der Akzeptanz auf dem Wohnungsmarkt.

Dabei wird insbesondere entscheidend sein, ob es gelingt Gebäude energetisch vergleichbar zu machen. Insbesondere der verbrauchsorientierte Nachweis ist hierbei nicht sonderlich hilfreich, da sich durch unterschiedliche Nutzung eines Gebäudes der Energieverbrauch um ein Vielfaches verändern kann.

Hierzu ein Beispiel:

Nutzer A ist Single, wohnt allein, ist jeden Tag bis zu 10 Stunden außer Haus. Außerdem schläft er gerne bei offenem Fenster und hat es auch sonst gerne etwas kühler in der Wohnung. Der Verbrauch seiner 100 m² Wohnung liegt bei 17000 kWh im Jahr.

Nutzer B ist eine Familie mit 2 kleinen Kindern. Mutter und Kinder sind den ganzen Tag zu Hause. Da die Kinder gerne in der ganzen Wohnung spielen, sind alle Räume schön warm auf 23° C geheizt. Hier liegt der Verbrauch in der gleichen Wohnung bei ca. 35000 kWh im Jahr. Also glatt doppelt so hoch!

Sicher ist dieses Beispiel extrem gewählt. Es zeigt aber, wie groß die Unterschiede im Verbrauch nur durch unterschiedliche Nutzung sein können.

Folglich ist ein verbrauchsorientierter Nachweis nicht sehr aussagekräftig.

Der bedarfsorientierte Ausweis kann zwar auch nicht prognostizieren wie hoch der genaue Verbrauch des neuen Nutzers sein wird, aber er kann die tatsächliche Energieeffizienz eines Gebäudes darstellen und somit alle Gebäude untereinander vergleichbar machen.

Entscheiden sie selbst, ob der Energieausweis ein Gütesiegel wird oder nicht!

Lassen Sie sich von uns beraten!

