

Energieausweise - Wärmeschutz beim Wohnungsbau wird transparenter

Die Energieeffizienz von Wohngebäuden, aber auch von anders genutzten Gebäuden, wird künftig auf dem Immobilienmarkt eine größere Rolle spielen als bisher. Hierzu soll der Energieausweis für bestehende Gebäude beitragen, den Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern in Zukunft auf Verlangen vorlegen müssen.

Für die Errichtung von Neubauten ist die Ausstellung von Energie- oder Wärmebedarfsausweisen schon seit 1995 vorgeschrieben, bis zum 30. September 2007 noch aufgrund der Energieeinsparverordnung aus dem Jahre 2004, nach diesem Zeitpunkt aufgrund der Energieeinsparverordnung 2007. Diese Pflicht wird nach der neuen Energieeinsparverordnung auf den Verkauf und die Vermietung im Gebäudebestand ausgeweitet. Allgemein wird zwischen bedarfs- und verbrauchsorientierten Ausweisen unterschieden. Welcher Ausweis bei Wohngebäuden jeweils verwendet wird, hängt von der Größe, dem Baujahr und der energetischen Qualität des Wohngebäudes ab. Der bedarfsorientierte Energieausweis ist in jedem Fall möglich. Der künftige Energieausweis muss potenziellen Käufern beziehungsweise Mietern im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung von Immobilien spätestens zum 01.01.2009 zugänglich gemacht werden.

Die Bundesregierung hat am 27. Juni 2007 die neue Energieeinsparverordnung verabschiedet und dabei den vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderungen zur Novelle der Energieeinsparverordnung zugestimmt. Die Verordnung ist am 26. Juli 2007 im Bundesgesetzblatt Teil I Seite 1519 verkündet worden und am 1. Oktober 2007 in Kraft getreten.

Grundlage zur Umsetzung der Richtlinie "Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden" (Richtlinie 2002/91/EG vom 16. Dezember 2002) der EG in deutsches Recht ist das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) vom 1. September 2005. In der aktuellen Energieeinsparverordnung wird auf Bekanntmachungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie Bezug genommen, die

1. Vergleichswerte für Energieverbrauchskennwerte von Nichtwohngebäuden enthalten, die in Energieausweise eingetragen werden müssen, sowie
2. Vereinfachungen im Zusammenhang mit der Ausstellung von Energieausweisen auf Bedarfs- und auf Verbrauchsbasis vorsehen. Es handelt sich um folgende Bekanntmachungen:

Bekanntmachungen für Wohngebäude

- "Regeln für Energieverbrauchskennwerte im Wohngebäudebestand"
- "Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand"

Bekanntmachungen für Nichtwohngebäude

- "Regeln für Energieverbrauchskennwerte und Vergleichswerte im Nichtwohngebäudebestand"
- "Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Nichtwohngebäudebestand"

Klimafaktoren für Energieverbrauchskennwerte

Für 39 deutsche Wetterstationen auf Basis von Gradtagen G20/15 und einem langjährigen bundesdeutschen Durchschnittswert von 3883 Kd/a

Die entsprechenden Bekanntmachungen finden Sie auf den Internetseiten des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Sie sollen demnächst auch im Bundesanzeiger publiziert werden. Die Bekanntmachungen können jetzt im Zusammenhang mit der Übergangsvorschrift des Paragraphen 29 Absatz 3 Satz 2 Nr. 2 der Energieeinsparverordnung in der Fassung des Beschlusses der Bundesregierung vom 25. April 2007 genutzt werden.

-
1. Welche Änderungen sind für Energieausweise vorgesehen?
 2. Welche Übergangsregeln sind vorgesehen?
 3. Ab welchem Zeitpunkt gilt die Pflicht, Energieausweise potenziellen Käufern und Mietern zugänglich zu machen?
 4. Welche Informationen enthält der Energieausweis?

Energiebedarf

Energieverbrauchskennwert

5. Wem nutzt der Energieausweis?
6. Anreiz für Investitionen in Bestandsgebäude

1. Welche Änderungen sind für Energieausweise vorgesehen?

Den Energieausweis gibt es künftig in zwei verschiedenen Varianten: als bedarfsorientierter Ausweis (Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs) und als verbrauchsorientierter Ausweis (Energieausweis auf der Grundlage des erfassten Energieverbrauchs). Welcher Ausweis verwendet werden kann, richtet sich nach der Größe, dem Baujahr und der energetischen Qualität des Gebäudes.

Es gelten folgende Regelungen für Wohngebäude:

- Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die auf der Grundlage der Wärmeschutzverordnung 1977 oder später errichtet wurden, besteht Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientiertem Ausweis.
- Für Wohngebäude mit mehr als vier Wohneinheiten, egal welchen Baujahres, gilt ebenfalls Wahlfreiheit.
- Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die vor Geltung der Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet worden sind, ist der bedarfsorientierte Energieausweis zu verwenden. Eine Ausnahme gilt für Wohngebäude aus dieser Zeit, die entweder schon bei der Baufertigstellung den energetischen Stand der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 aufgewiesen haben oder durch Modernisierungsmaßnahmen auf diesen Stand gebracht worden sind. In diesen Fällen besteht ebenfalls Wahlfreiheit.

Diese Regelungen für Wohngebäude sind dem 1. Oktober 2008 verbindlich. Zu den Übergangsregelungen lesen Sie bitte die Hinweise unter 2.

Für die so genannten Nichtwohngebäude (zum Beispiel Bürogebäude, Geschäftshäuser) dürfen nach Wahl des Eigentümers oder Vermieters bedarfs- oder verbrauchsorientierte Energieausweise verwendet werden.

2. Welche Übergangsregeln sind vorgesehen?

Seit dem Inkrafttreten der neuen Verordnung am 1. Oktober 2007 gilt für die Dauer eines Jahres - also bis zum 30. September 2008 - die uneingeschränkte Wahlfreiheit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientierten Ausweisen für alle Gebäude.

Schon vor dem Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung 2007 konnten Energieausweise ausgestellt werden, wenn sie den Bestimmungen der EnEV in der Fassung des Beschlusses der Bundesregierung vom 25. April 2007 entsprachen.

Energieausweise für Bestandsgebäude, auch solche, die nach den Übergangsregeln der Energieeinsparverordnung ausgestellt wurden, haben eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren.

3. Ab welchem Zeitpunkt gilt die Pflicht, Energieausweise potenziellen Käufern und Mietern zugänglich zu machen?

Die Pflicht zum Zugänglichmachen eines Energieausweises gegenüber potenziellen Käufern bzw. Mietern wird stufenweise je nach Gebäudeart, Anzahl der Wohnungen und Baualter zur Anwendung kommen:

- ab 1. Juli 2008 für Wohngebäude der Baufertigstellungsjahre bis 1965
- ab 1. Januar 2009 für Wohngebäude bis Baufertigstellungsjahr 1978
- ab 1. Juli 2009 für Nichtwohngebäude

4. Welche Informationen enthält der Energieausweis?

Der Energieausweis gibt mit einem bestimmten Energiekennwert überschlägig Auskunft über die Energieeffizienz eines Gebäudes. Die Energieeffizienz kann entweder als Energiebedarf des Gebäudes oder aber als Energieverbrauchskennwert auf der Grundlage des erfassten tatsächlichen Energieverbrauchs angegeben werden.

Energiebedarf

Unter Energiebedarf versteht man bei Wohngebäuden hauptsächlich die zum Heizen und für Brauchwasser auf der Grundlage von Berechnungen des Gebäudes benötigte Energie. Dabei werden zum Beispiel die individuellen Gewohnheiten der Bewohner und die Lage des Gebäudes in Deutschland, nicht berücksichtigt.

Zur Errechnung des Energiebedarfs werden die energetische Qualität vor allem der Außenwände, der Fenster und des Dachs, sowie der technischen Anlagen wie Heizkessel und der Anlagen für die Erwärmung des Wassers berücksichtigt. Die im Energieausweis angegebenen Werte beziehen sich auf das ganze Gebäude; für einzelne Wohnungen lässt die Angabe keinen genauen Rückschluss zu. Wichtig ist, dass der Energiebedarfswert - gerade weil er frei von individuellen und subjektiven Verhältnissen errechnet wird - einen objektiven Wert über die energetische Qualität eines Gebäudes darstellt. Er erlaubt keine Rückschlüsse auf den konkreten Energieverbrauch eines einzelnen Haushalts.

Energieverbrauchskennwert

Unter dem Energieverbrauchskennwert versteht man einen Wert, der aus dem tatsächlichen Energieverbrauch der letzten drei Jahre ermittelt wird. So werden, sofern sie das übliche Maß deutlich übersteigen, Wohnungsleerstände im Gebäude rechnerisch berücksichtigt und eine so genannten Witterungsbereinigung des Verbrauchswertes vorgenommen.

Mit der Witterungsbereinigung soll der ermittelte Energieverbrauch auf ein durchschnittliches Klima der letzten Jahre bezogen werden; damit wird der Einfluss von außergewöhnlichen Wetterverhältnissen wie besonders warmen oder kühlen Wintern sowie regionalen Unterschieden ausgeglichen.

Grundsätzlich erlaubt auch der Energieverbrauchskennwert - wie auch der Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Bedarfs - keine exakten Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

5. Wem nutzt der Energieausweis?

Der Ausweis ist sowohl für die potenziellen Käufer und Mieter als auch für die Eigentümer von Vorteil. Wer ein Gebäude oder eine Wohnung kaufen oder mieten will, kann anhand der Angaben im Energieausweis und des so genannten Vergleichswertes einen überschlägigen Eindruck von der baulichen und anlagentechnischen energetischen Qualität des Gebäudes bekommen.

Verkäufer und Vermieter von Gebäuden mit guten energetischen Gebäudewerten dürften auf dem Immobilienmarkt umso größere Vorteile haben, desto mehr Gewicht die potenziellen Käufer und Mieter künftig auf gute Wärmedämmung und moderne Anlagentechnik legen.

Schließlich ist das Wissen um die Energieeffizienz eines Gebäudes auch Voraussetzung für Maßnahmen zur energetischen Verbesserung. Den Energieausweis begleiten deshalb in der Regel Modernisierungsempfehlungen zur kostengünstigen energetischen Verbesserung des Gebäudes. Modernisierungsempfehlungen dienen der Information; sie verpflichten den Eigentümer nicht zur Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen. Sie sind kurz gefasste fachliche Hinweise, die auf nahe liegende energetische Verbesserungsmöglichkeiten aufmerksam machen sollen.

6. Anreiz für Investitionen in Gebäude

Investitionen in Energiesparmaßnahmen zahlen sich oft schon nach kurzer Zeit aus. Und das bedeutet nicht nur einen Vorteil für den Geldbeutel, sondern auch für die Umwelt. Die Bundesregierung verspricht sich von der Einführung von Energieausweisen für bestehende Gebäude eine Belebung der Investitionen im Gebäudesektor und damit einen positiven Effekt auf den Arbeitsmarkt, wenn Energiesparmaßnahmen aufgrund der Informationen aus dem Ausweis vermehrt umgesetzt werden.

Auf dem Immobilienmarkt wird der Ausweis ein wichtiges Instrument im Wettbewerb werden. So wie es bei technischen Geräten oder Autos längst an der Tagesordnung ist, mit Energieeffizienz zu werben, wird sie auch hier bald zu einem wichtigen Entscheidungskriterium werden.

Der Energieausweis bedeutet also ein Plus auf allen Ebenen:

- mehr Transparenz und mehr Wettbewerb auf dem Immobilienmarkt
- mehr Anreiz zur Energieeinsparung, damit auch zum Klimaschutz
- zusätzliche Arbeitsplätze

Die Verbesserung der Transparenz ist eine wichtige Weichenstellung für die energetische Gebäudesanierung. Im Rahmen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms oder anderer Förderprogramme der Bundesregierung werden Energiebedarfsausweise als Nachweisdokument gefordert und anerkannt.