dena
Deutsche Energie-Agentur

Energieeffiziente Gebäude

Der Energieausweis

Hintergründe, Daten und Empfehlungen zum Energiebedarfs- und Energieverbrauchsausweis

Ziel und Einordnung

Ziel

Der Energieausweis schafft Vergleichbarkeit zwischen Immobilien: Käufer und Mieter erkennen anhand der erfassten Daten, welchen Energiestandard ein Gebäude hat. Es gibt zwei Varianten: den Bedarfs- und den Verbrauchsausweis. Beide erfassen die energetischen Eigenschaften mit unterschiedlichen Kriterien, die auf Seite 3 miteinander verglichen werden. Der Energieausweis ist ein verpflichtendes Instrument zum Erreichen der Klimaziele 2030.

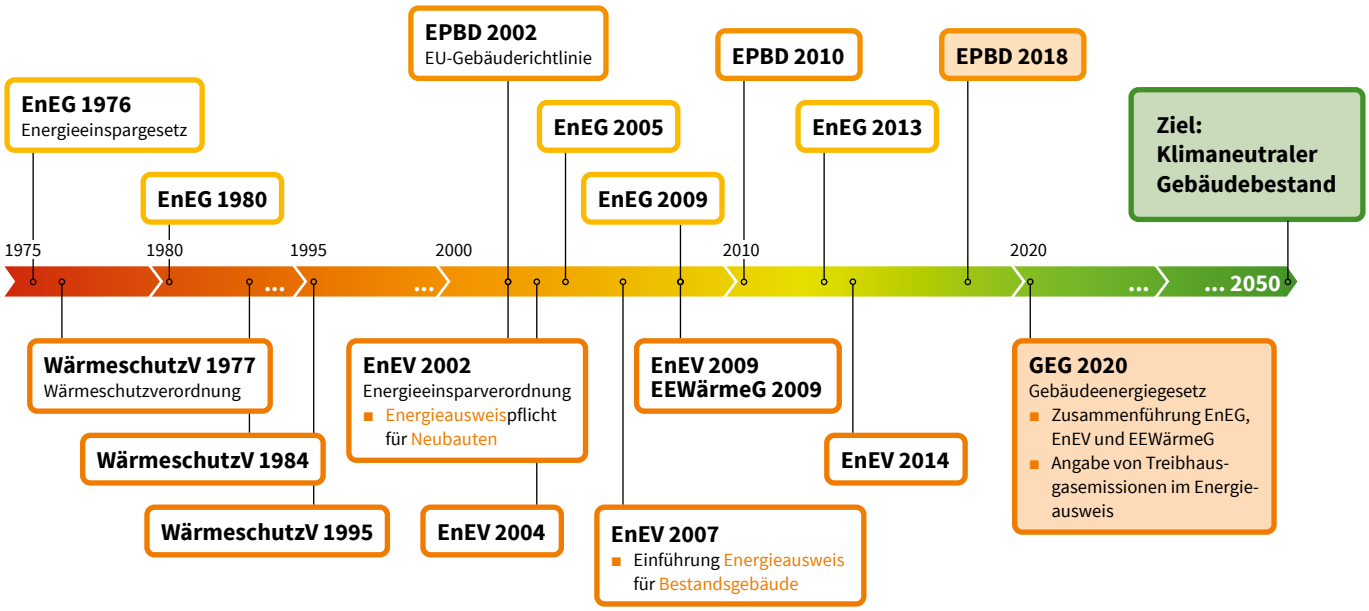
Hintergrund

In den Novellen der Energieeinsparverordnung (EnEV) (2009, 2014/2016) und der EU-Gebäuderichtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) (2010, 2018) wurden die energetischen Anforderungen an Neu- und Bestandsgebäude erhöht. Zudem wurde die Energiespanne der Skala auf 250 kWh/(m²a) gekürzt und Energieeffizienzklassen eingeführt.

Im Jahr 2020 wurden die EnEV, das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und das Energieeinspargesetz (EnEG) im Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammengefasst. Änderungen, die den Energieausweis betreffen, sind u. a. die verpflichtende Angabe der Treibhausgasemissionen als äquivalente CO_2-Emissionen auf Grundlage der Primärenergie.

In Europa entfallen ca. 35 Prozent des Primärenergieverbrauchs auf den Gebäudesektor. Um den Energiebedarf und die CO_2-Emissionen der EU in diesem Bereich merklich zu senken, wurde die EPBD veröffentlicht. Diese verpflichtet alle EU-Mitgliedsstaaten u. a. dazu, Energieausweise für Gebäude einzuführen. In Deutschland besteht die Pflicht zur Ausstellung von Energieausweisen für Neubauten seit der Einführung der EnEV im Jahr 2002. Mit Inkrafttreten der EnEV 2007 wurde der Energieausweis für Bestandsgebäude schrittweise eingeführt.

Zahlen, Daten und Fakten



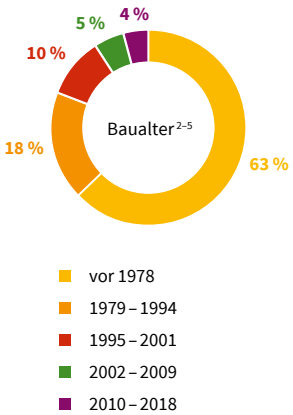
Gebäudebestand

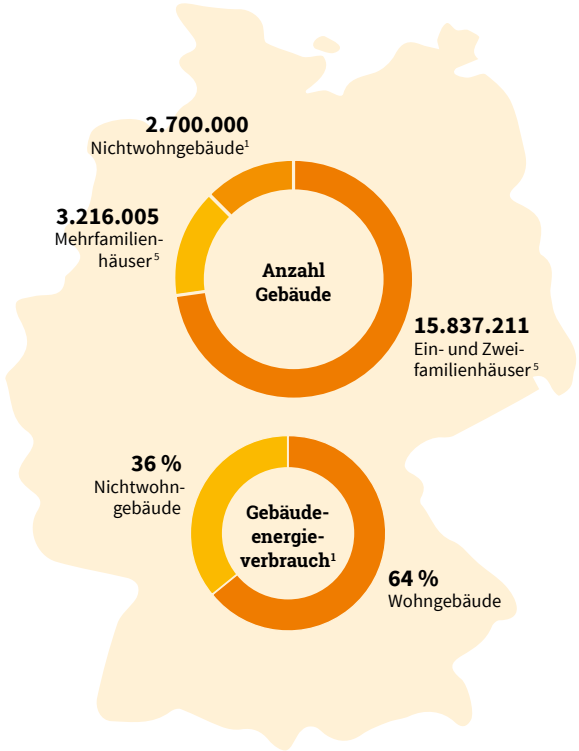
In Deutschland gibt es rund 19 Mio. Wohngebäude und 2,7 Mio. Nichtwohngebäude. Aufgrund ihrer Größe tragen Nichtwohngebäude zu ca. 36 Prozent zum Gebäudeenergieverbrauch bei, wobei ihre beheizte Nettogrundfläche rund einem Viertel der beheizten Gesamtnettogrundfläche entspricht. Ein Großteil des Gebäudebestands wurde vor 1993 gebaut und hat ein hohes Sanierungs- bzw. Energieeinsparpotenzial.[1]

Wohngebäude

3.753.715 m²

beheizte Nettogrundfläche in Tsd.[5]

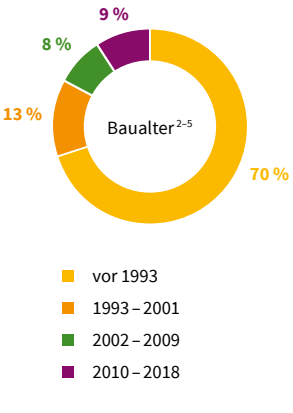




Nichtwohngebäude

1.350.000 m²

beheizte Nettogrundfläche in Tsd.[1]



[1] dena, 2019, dena-GEBÄUDEREPORT KOMPAKT 2019: „Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand".
[2] IWU, 2018, Dr. Holger Cischinsky und Dr. Nikolaus Diefenbach: „Datenerhebung Wohngebäudebestand 2016", Darmstadt.
[3] IWU, 2015, Deutsche Wohngebäudetypologie (zweite erweiterte Auflage).
[4] Destatis, 2019, Bauen und Wohnen: Baugenehmigungen/Baufertigstellungen von Nichtwohngebäuden (Neubau). Lange Reihen z. T. ab 1980.
[5] Destatis, 2019, Gebäude und Wohnungen: Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden. Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden. Lange Reihen ab 1969 – 2018.

Energieausweis – kurz und knapp[6]

Allgemeine Ziele und Bedingungen

Der Energieausweis enthält Informationen für (potenzielle) Mieter und Käufer über den energetischen Zustand eines Gebäudes und über energetische Modernisierungsmaßnahmen. Bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung mittels Immobilienanzeigen ist der Verkäufer, Vermieter, Verpächter oder **Immobilienmakler** in der Pflicht, die wichtigsten Angaben mitzuveröffentlichen.

Dafür braucht es einen Energieausweis:

- Neubau
- Änderung der Außenbauteile (Flächenanteil > 10 Prozent)
- Verkauf
- Erbbaurecht gegründet oder übertragen
- Vermietung, Verpachtung
- Öffentliche Gebäude mit Publikumsverkehr

Aussteller von Energieausweisen:

- **Einheitliche Voraussetzungen** für Bestandsgebäude und **Neubauten**, Wohngebäude und **Nichtwohngebäude**
- Ausgebildete Fachleute (u. a. Handwerksmeister, staatlich geprüfte Techniker, Ingenieure, Architekten)
- Zum Beispiel: knapp 11.000 eingetragene Energieeffizienz-experten für die Förderprogramme des Bundes zur Energie-effizienz in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Allgemeine Eingabedaten:

- Angaben zum Gebäude
- Angaben zur Heizungsanlage und Warmwasserbereitung
- **Strengere Sorgfaltspflicht für Aussteller** bei der Daten-ermittlung
- **Verpflichtende** Vor-Ort-Begehung Bestandsgebäude; Alternative: **geeignete Bildaufnahmen**

Allgemeine Ergebnisse:

- Bei Wohngebäuden: Effizienzklasse
- **Treibhausgasemissionen** auf Basis des Primärenergie-bedarfs/-verbrauchs
- Vorschläge zu Modernisierungsmaßnahmen
- **Inspektionspflichtige Klimaanlage** mit Fälligkeitsdatum der nächsten Inspektion

Einstieg in die Sanierung:

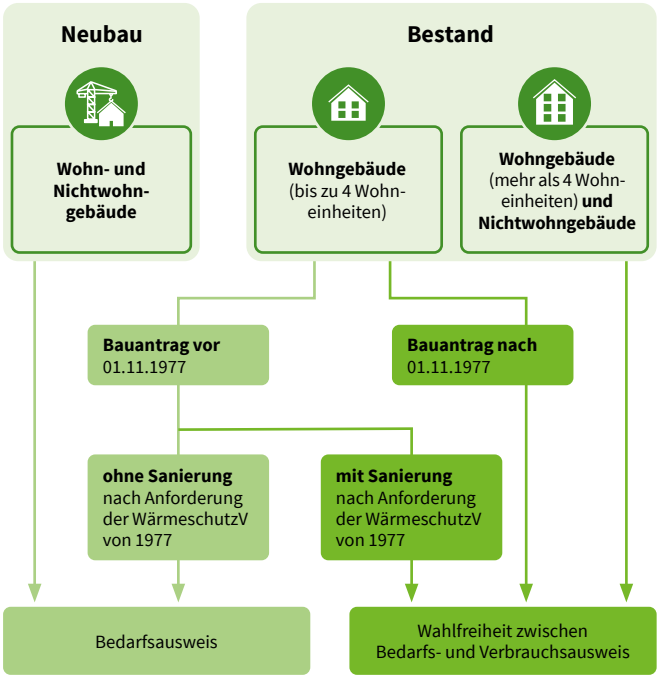
- Beim Verkauf und bei umfangreichen Änderungen an bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern müssen obligatorische Energieberatungen durchgeführt werden

Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis?[6]

	Energiebedarfsausweis	Energieverbrauchsausweis
Was steht im Mittelpunkt?	Energetische Qualität des Gebäudes	Energieverbrauch der Nutzer des Gebäudes
Was wird analysiert?	Der energetische Zustand der Gebäudehülle (Wände, Fenster, Dach etc.) und der Anlagen-technik (Heizung, Warmwassererzeugung, Lüftungs- und Klimatechnik, Beleuchtung bei Nichtwohngebäuden)	Energieverbräuche für Wärme und Strom (nur Nichtwohngebäude) basierend auf dem Nutzer-verhalten in einem bestimmten Gebäude
Erforderliche Daten	Bauphysikalische Merkmale des Gebäudes und Parameter der Anlagentechnik	Verbrauchsdaten mindestens der letzten drei Abrechnungsperioden für Heizung, Warmwasser und Strom (nur Nichtwohngebäude); Ende des jüngsten Zeitraums darf nicht mehr als 18 Monate zurückliegen
Ergebnisse	Endenergiebedarf, Primärenergiebedarf, Transmissionswärmeverluste, Treibhausgas-emissionen	Endenergieverbrauch, Primärenergieverbrauch, mittlere U-Werte, Treibhausgasemissionen
Vorteile	■ Energetische Qualität des Gebäudes unab-hängig vom Nutzer ■ Bessere Vergleichbarkeit von Gebäuden ■ Grundlage zum Einstieg in die Sanierung	■ Einfachere Datenerhebung ■ Aussagen zu den ungefähren Energiekosten der untersuchten Nutzer sind ableitbar
Nachteile	■ Aufwendigere Datenerhebung verursacht höhere Kosten	■ Werte vom Nutzer abhängig ■ Aussage über energetische Qualität von Gebäuden ist eingeschränkt, Vergleichbarkeit verschiedener Gebäude damit schwierig

[6] Die Neuerungen im Gebäudeenergiegesetz 2020 gegenüber der Energieeinsparverordnung, dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz und dem Energieeinspargesetz sind markiert.

Welchen Energieausweis benötigt das Gebäude?
Bei Neuvermietung, Verkauf oder Verpachtung ist entweder ein Bedarfs- oder ein Verbrauchsausweis vorgeschrieben.



Quelle: dena

Fazit

Der Energieausweis ist ein wichtiges Instrument, um den Anteil von energieeffizienten Gebäuden am Markt zu erhöhen. Er gibt die Energieeffizienz eines Gebäudes möglichst objektiv wieder und hilft dabei, Modernisierungsmaßnahmen, die die Effizienz erhöhen, vorzuschlagen. Es gilt jedoch mehrere Herausforderungen zu bewältigen, um das Marktvertrauen zu stärken und Investitionen in energieeffiziente Gebäude anzuregen. Dazu gehören beispielsweise eine höhere Aussagekraft der Ausweise, eine bessere Qualität der Modernisierungsempfehlungen sowie angemessene Kosten der Ausstellung und eine Vereinheitlichung der Berechnungsverfahren für die verbesserte Vergleichbarkeit der Ausweise untereinander.

Die unterschiedlichen Ausstellungsarten der Energieausweise nach Bedarf oder Verbrauch erfüllen unterschiedliche Bedürfnisse der Marktakteure, z. B. Vergleichbarkeit des Gebäudeenergiebedarfs bzw. Kostenabschätzung über die Verbrauchsdaten. Aus diesem Grund ist es wichtig, die Art des Ausweises zu kennen, um den Energiebedarf bzw. -verbrauch in einem angemessenen Zusammenhang zu betrachten.

Die Modernisierungsempfehlungen im Energieausweis können ein erster Anhaltspunkt für eine Sanierung sein. Jedoch sollte eine umfassende energetische Betrachtung des Gebäudes durch einen Energieberater erfolgen. Die Umsetzung kann z. B. mittels eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) im Rahmen des Förderprogramms „Energieberatung für Wohngebäude“ erfolgen.

Individueller Sanierungsfahrplan

Mein Sanierungs-fahrplan

In Abgrenzung zu den Modernisierungsvorschlägen im Energieausweis wird im individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) in einer umfassenden Sanierungsberatung ein Gesamtüberblick zum Gebäude gegeben und ein sinnvoller Weg der energetischen Sanierung bis hin zum Gebäude mit dem geringsten Energieverbrauch dargestellt. Zielgruppen sind Eigentümer und Bauherren, die Interesse an einer umfangreichen Sanierung haben. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fördert den Sanierungsfahrplan im Rahmen des Förderprogramms „Energieberatung für Wohngebäude“ mit Zuschüssen.

Weitere Informationen unter:
www.febs.de/beraten-finanzieren/isfp/
www.bafa.de/DE/Energie/Energieberatung/energieberatung_node.html

Fachportal für energieeffizientes Bauen und Sanieren

FEBS

Das FEBS bietet Fachinformationen für Expertinnen und Experten im Bereich des energieeffizienten Bauens und Sanierens. Das Fachportal dient als Nachschlagewerk rund um den energetischen Bau- und Sanierungsprozess. Zudem wird mit dem Servicecenter des FEBS eine Kontaktstelle angeboten, die verlässliche, qualitätsgesicherte Antworten auf Fachfragen gibt. Um das Angebot kontinuierlich zu optimieren, sucht das Team des FEBS den Austausch mit Fachkräften aus der Praxis.

Weitere Informationen unter: www.febs.de

Bei Interesse wenden Sie sich bitte an:
Peter Pannier, E-Mail: pannier@dena.de
Tel.: +49 (0)30 66 777-684, Fax: +49 (0)30 66 777-699

Impressum

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Chausseestraße 128 a
10115 Berlin
Tel.: +49 (0)30 66 777-0
Fax: +49 (0)30 66 777-699

E-Mail: info@dena.de
www.dena.de

Alle Rechte sind vorbehalten. Die Nutzung steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der dena.

Stand: 07/2020