

Energieausweise für Gebäude

Der Energieausweis – häufig auch als „Energiepass“ bezeichnet – ist ein System zur Kennzeichnung der energetischen Qualität eines Gebäudes. Dieses System beurteilt und dokumentiert

- die Gebäudeform
- die Ausrichtung nach Himmelsrichtung
- die Bautechnik – Wärmedämmung, Wärmespeicherung, Fensterausführung, Wintergärten, Atrien, Wärmebrücken, Luftdichtheit, Sonnenschutz
- die Anlagentechnik für die Raumheizung und Warmwasser – Erzeugung, Verteilung, Speicherung und Abgabe der Wärme im Raum sowie ggf. Kühlung, Belüftung und das Kunstlicht

Diese Kennzeichnung ermöglicht allgemeinverständlich den ganzheitlichen Vergleich von Gebäuden, die Architektur sowie die Bau- und Anlagentechnik umschließend. Der Energieausweis enthält zur eindeutigen Identifikation eines Gebäudes Angaben zum Gebäudestandort und der Gebäudenutzung (Wohngebäude, Bürogebäude, Schule usw.) sowie zur Bezugsfläche, auf die der gesamte Energiebedarf oder -verbrauch bezogen wird.

Der Energieausweis ist somit nichts anderes als eine objektive Kennzeichnung der energetischen Qualität eines Gebäudes, vergleichbar mit der Verbrauchskennzeichnung von Kraftfahrzeugen in Litern Benzin oder Diesel pro 100 km oder dem Energieinhalt von Speisen und Getränken in Kilojoule bzw. Kilokalorien pro 100 g bzw. 100 ml – Werte, die Informationen beinhalten, aber keine Reglementierung.

Der Energieausweis nach Energieeinsparverordnung 2007

Mit der Umsetzung der EG-Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in nationales Recht wurde in Deutschland das Energieeinsparrecht (Energieeinspargesetz, Energieeinsparverordnung) umfassend novelliert. Das Zweite Gesetz zur Änderung des Energieeinspargesetzes ist am 8.9.2005 in Kraft getreten. Auf dieser Grundlage hat die Bundesregierung die Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV 2007) am 24.7.2007 beschlossen. Sie ist im Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 24 vom 26.7.2007 veröffentlicht und am 1.10.2007 in Kraft getreten.

Im Rahmen der EnEV 2007 ist die Ausstellung eines Energieausweises bei Errichtung eines Gebäudes als auch bei Verkauf und Neuvermietung eines bestehenden Gebäudes erforderlich. Die Bestimmungen der EnEV 2007 beziehen sich entweder auf Wohngebäude oder auf Nichtwohngebäude. Das heißt auch, dass es zwei Arten von Energieausweisen gibt:

- für Wohngebäude
- für Nichtwohngebäude.

Für gemischt genutzte Gebäude sind im Regelfall zwei Energieausweise auszustellen. Das Gebäude wird dafür virtuell in zwei Teile zerschnitten.

Die EnEV 2007 regelt erstens die Pflicht zur Ausstellung von Energieausweisen bei der Errichtung von beheizten oder klimatisierten Gebäuden. Der Ausweis ist dem Eigentümer auszustellen und soll den Zustand des Gebäudes bei der Fertigstellung abbilden. Er ist den zuständigen Behörden auf Verlangen vorzulegen. Die bisher bereits in der EnEV geregelte

bedingte Pflicht zur Ausstellung von Energiebedarfsausweisen bei wesentlichen Änderungen von Gebäuden wird fortgeführt.

Zweitens verpflichtet die EnEV 2007 Gebäudeeigentümer, bei beabsichtigtem Verkauf oder Vermietung eines Gebäudes dem künftigen Käufer oder Mieter einen Energieausweis zugänglich zu machen. In Wohnungseigentumsfällen ist die Eigentümergemeinschaft verpflichtet, einen Energieausweis ausstellen zu lassen.

Darüber hinaus besteht bei Gebäuden,

- in denen öffentliche Dienstleistungen realisiert werden,
- Publikumsverkehr herrscht und
- die eine Nutzfläche größer 1000 m² haben

die Pflicht zum Aushang von Energieausweisen an gut sichtbarer Stelle. Diese Pflicht besteht unabhängig vom Verkauf oder Neuvermietung und ist insofern eine deutliche Auflage an „öffentliche Einrichtungen“, mit gutem Beispiel voran zu gehen.

Typische (öffentliche) Dienstleistungen sind die Leistungen der Sozialämter und ähnlicher gemeindlicher Ämter mit erheblichem Publikumsverkehr, Arbeitsagenturen, Schulen, Universitäten u. ä. Nicht von der Aushangpflicht betroffen sind Kaufhäuser, Einzelhandelsgeschäfte, Bankgebäude und ähnliche Gebäude für private Dienstleistungen.

Die Gültigkeitsdauer der Ausweise beträgt 10 Jahre. Sie beginnt mit dem Ausstellungsdatum.

Die Anforderungen an die Ausstellung von Energieausweisen werden in Etappen eingeführt. Für Neubauten sind die Ausweise seit dem 1. Oktober 2007 Pflicht. Bei bestehenden Wohngebäuden ist seit dem 1. Januar 2009 ein Energieausweis bei Verkauf oder Vermietung auszustellen. Energieausweise für Nichtwohngebäude müssen ab dem 1. Juli 2009 in den Fällen des Verkaufs und der Vermietung zugänglich gemacht und in den Fällen der Aushangpflicht bei öffentlichen Gebäuden ausgestellt und ausgehängt werden.

Inhalte der Energieausweise / Modernisierungsempfehlungen

In den Energieausweisen muss ein Kennwert angegeben werden, der die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes repräsentiert. Zur besseren Verbraucherfreundlichkeit und Transparenz sind gleichzeitig Angaben zu Referenzwerten bereitzustellen, um Vergleichsmöglichkeiten mit anderen Immobilienangeboten zu geben. Dadurch werden das Verbraucherbewusstsein für die energetische Effizienz von Gebäuden erhöht und die Motivation zu Energiesparmaßnahmen zu gestärkt. Dazu gehört, dass bei steigenden Energiekosten der Mieter oder Käufer eines Gebäudes besser über die bevorstehenden Betriebskosten informiert wird. Dies schafft auch Investitionsanreize, um mit Immobilien mit hoher Energieeffizienz am Markt zu operieren. Um ökonomisch und ökologisch sinnvolle Investitionen anzuregen, enthalten die Energieausweise Empfehlungen für kostengünstige Verbesserungen der Energieeffizienz des Gebäudes.

Für die Akzeptanz ist das strukturell und inhaltlich einheitliche Erscheinungsbild der Energieausweise von großer Bedeutung. Die EnEV 2007 sieht vor, dass Energieausweise nach Inhalt und Aufbau Mustern in den Anhängen zur EnEV entsprechen müssen, die die äußere und innere Einheitlichkeit der Energieausweise sicherstellen. Die rechnerischen und die Verbrauchsdaten sollen sowohl als Zahlenwerte als auch anschaulich mit einer Markierung in einer Längsskala („Bandtacho“) eingetragen werden. Dies ermöglicht den angestrebten übersichtlichen Vergleich verschiedener Gebäude. Der „Bandtacho“ hat sich in

einem breit angelegten Feldversuch der Deutschen Energie-Agentur als das von Eigentümern und Verbrauchern favorisierte Label herausgestellt.

Zum besseren Verständnis sollen die erklärenden Hinweise beitragen. Für Wohngebäude und Nichtwohngebäude ist nur je ein vierseitiges Ausweismuster mit einer weiteren Seite für Modernisierungsempfehlungen vorgesehen. § 5a Satz 3 EnEG bestimmt, dass Energieausweise lediglich der Information dienen. Ein Hinweis auf den Informationscharakter der Angaben erscheint in einer leicht verständlichen Formulierung in den Mustern für die Energieausweise.

Die Empfehlungen zur Modernisierung sollen dem Zweck dienen, den Eigentümer auf energiebezogene Defizite und Verbesserungsmöglichkeiten des Gebäudes aufmerksam zu machen. Sie sollen übliche, nahe liegende, im Allgemeinen rentable Maßnahmen zur energetischen Verbesserung des Gebäudes aufzeigen. Sie haben die Funktion einer fachlichen Information und sollen eine Energieberatung des Eigentümers nicht ersetzen. Die Empfehlungen verpflichten nicht zur Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen. Mit solchen Informationen verbindet sich eher die Erwartung, dass die betroffenen Eigentümer vermehrt gerade in die energetische Verbesserung von Bestandsbauten investieren. Die Empfehlungen sind auf kurz gefasste fachliche Hinweise beschränkt. Eine genaue Berechnung der Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen wird nicht verlangt. Vielmehr kann sich der Aussteller auf allgemein gültige Wirtschaftlichkeitskriterien und erprobte Verfahren beziehen (siehe auch Anhang 3 der EnEV). Auch für die Modernisierungsempfehlungen hält die EnEV ein Musterformular bereit. Die grundsätzliche Pflicht zur Erstellung von Modernisierungsempfehlungen gilt sowohl für den Energieausweis auf Bedarfs- als auch für den Ausweis auf Verbrauchsbasis.

Grundlagen der Ausweiserstellung

Nach EnEV 2007 ist es möglich, Energieausweise auf der Grundlage von Bedarfsrechnungen oder auf der Basis von Verbrauchsmessungen zu erstellen. Eine der Möglichkeit muss immer genutzt werden, es ist auch statthaft beide Werte anzugeben.

Eine Bedarfsberechnung wird unter normativen Annahmen für das Klima und die Nutzung erstellt. Man könnte auch von einem „rechnerischen Verbrauch“ reden. Der große Vorteil dieser Methode ist, dass eine sehr neutrale Bewertung von Gebäuden abgegeben wird. Unterschiedliche Nutzer spielen keine Rolle. Gebäude lassen sich so in ihrer Qualität nicht nur beurteilen, sondern auch gut vergleichen. Gleichzeitig ist die Berechnung des Gebäudes auch eine Gebäuediagnose. Etwaige Schwachstellen werden erkannt und beschrieben. Die Erstellung von Energieausweisen auf der Grundlage des Energiebedarfs kann sowohl im Neu- oder Altbau erfolgen. Bei Neubauten ist die Bedarfsberechnung die einzige Methode zur Erstellung von Energieausweisen.

Die Verbrauchsmessung bildet neben der tatsächlichen energetischen Qualität des Gebäudes insbesondere das individuelle Nutzerverhalten und die Klimaeinflüsse ab. Diese Einflüsse können die wirkliche energetische Qualität eines Gebäudes völlig überdecken. Im Zweifelsfalle hätte das leer stehende Haus die höchste Energieeffizienz. Die Diskussionen um richtiges Nutzerverhalten (z.B. richtige Überprüfung und Einstellen der Anlagentechnik) sind zwar interessant und notwendig, können aber die Feststellung der energetischen nicht ersetzen. Eine Klimaneutralisierung ist für vergleichende Untersuchungen in jedem Fall notwendig. Eine Gebäuediagnose und Vorschläge für die Modernisierung sind ausschließlich auf der Basis von Verbrauchskennwerten nicht möglich.