



Energieberatung - Energiepässe
Energieeffiziente Gebäudesanierung
Solares Bauen

Energieberater BAFA
Verantw. Sachverst: § 2 ZVEnEV

Büro München
Tel. 089 / 14 33 83 90

Büro Egenhofen (Landkreis FFB)
Tel. 08134 / 26 10 40
Fax 08134 / 26 10 99
mobil 0178 / 603 93 43
Fingerle@Architekt-Fingerle.de
www.Architekt-Fingerle.de

Der Energieausweis: Was ist zu beachten?

Seit 1. Oktober 2007 ist die Energie-Einsparverordnung 2007 (EnEV 2007) in Kraft getreten. Die Verordnung wurde von der Bundesregierung überarbeitet und hat den Hintergrund, Energie sinnvoll und sparsam einzusetzen. Dazu wurden verschiedene Vorgaben gemacht, unter anderem wurde die Verpflichtung verabschiedet, dass bei Gebäuden der Energieverbrauch dokumentiert wird.

Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis?

Ausweise nach dem berechneten Energiebedarf und Ausweise nach dem erfassten Energieverbrauch. Grundsätzlich hat der Besitzer der Immobilie die Wahlfreiheit zu entscheiden welchen Ausweis er ausstellen lassen möchte (Ausnahme Wohngebäude bis 4 Wohneinheiten).

- Energieausweis nach dem **erfassten Verbrauch (Verbrauchsausweis)**: Bei diesem Ausweis wird nur der Energieverbrauch der letzten drei Jahre betrachtet und daraus ein Verbrauchswert pro m² und Jahr errechnet. Dieser Wert wird mit Klimafaktoren und Angabe von Standort sowie Baualtersklasse der Gebäudehülle und Heizungstechnik abgeglichen, aber in erster Linie bildet er das Verhalten der Bewohner ab: mit sparsam heizenden Bewohnern wird das Gebäude besser, mit verschwenderisch heizenden Bewohnern wird das Gebäude schlechter. Dieser Ausweis ist in der Regel günstig zu bekommen.
- Energieausweis nach dem **errechneten Bedarf (Bedarfsausweis)**: Bei diesem Ausweis wird die Gebäudehülle und die Haustechnik des Gebäudes untersucht. Der im Energieausweis angegebene Energiebedarf beschreibt Gebäudehülle und Haustechnik unabhängig vom Verhalten der Bewohner. Eigentümer, die Maßnahmen zur Verbesserung des Gebäudes planen, sollten diesen Energieausweis in Verbindung mit einer Energieberatung ausstellen lassen, da hier alle Bauteile untersucht und eine Aussage über deren energetische Qualität und mögliche Verbesserungen gemacht wird. Dieser Ausweis ist durch den höheren Arbeitsaufwand teurer.

Für Wohngebäude mit weniger als 5 Wohneinheiten muss generell der Energieausweis nach dem berechneten Bedarf erstellt werden. Bis zum 1. Oktober 2008 gilt aber eine Übergangsfrist, innerhalb der der Eigentümer der Immobilie auch den Ausweis nach dem erfassten Verbrauch ausstellen lassen kann.

Für Wohngebäude ab 5 Wohneinheiten und für Nichtwohngebäude hat der Eigentümer der Immobilie immer die Wahlfreiheit den Ausweis nach dem berechneten Bedarf oder nach dem erfassten Verbrauch ausstellen zu lassen.

Energieausweispflicht für Neubauten:

Beim Neubau eines Gebäudes (Wohngebäude und Nichtwohngebäude) muss ein Energieausweis auf Basis des berechneten Bedarfs erstellt werden.



Energieausweispflicht für den Gebäudebestand:

Ein Energieausweis wird nötig, wenn das Gebäude oder einzelne Wohnungen daraus verkauft, vermietet oder geleast werden sollen bzw. ein bestehendes Gebäude in erheblichem Maße umgebaut oder erweitert wird. Der Energieausweis ist bei Verkauf oder Vermietung dem interessierten Käufer oder Mieter zugänglich zu machen.

- Für Wohngebäude Baujahr 1965 oder älter ist ab 1. Juli 2008 ein Energieausweis nötig.
- Für Wohngebäude ab Baujahr 1966 und jünger ist ab 1. Januar 2009 ein Energieausweis nötig.

Für alle bestehenden Nichtwohngebäude ist ab 1. Juli 2009 ein Energieausweis verpflichtend. In Nichtwohngebäuden ab 1000 m² Nutzfläche, in denen Behörden und sonstige Einrichtungen für eine große Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen erbringen und die deshalb von diesen Menschen häufig aufgesucht werden, muss der Energieausweis ab 1. Juli 2009 öffentlich ausgehängt werden.

Gesetzliche Vorgaben für Energieausweise bei Wohngebäuden:

Die ENEC 2007 legt Mindestwerte für die Gebäudeaußenhülle und den Primärenergieverbrauch fest. Bei Wohngebäuden wird nur die Gebäudehülle und der Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser und Lüftung betrachtet, der Stromverbrauch bleibt außen vor. Die Berechnung erfolgt nach DIN 4108 (Wärmeschutz und Energieeinsparung bei Gebäuden) und DIN 4701 Teil 10 (Heizung, Trinkwassererwärmung und Lüftung).

Beim Neubau müssen die Mindestwerte eingehalten werden. Beim Gebäudebestand werden diese Werte - egal wie schlecht sie sind - nur dokumentiert. Erst bei einer baulichen Veränderung oder einer Sanierung dürfen diese Mindestwerte um nicht mehr als 40% überschritten werden. Wird ein Wohngebäude besser saniert, z. B. auf Neubauniveau oder sogar noch 30% besser, belohnt der Staat diese Anstrengungen mit zinsverbilligten Darlehen und Zuschüssen.

Größere Nichtwohngebäude ab 1000 m² Nutzfläche müssen den Energieausweis ab 1.7.2009 öffentlich aushängen

Gesetzliche Vorgaben für Energieausweise bei Nichtwohngebäuden:

Die Berechnung des Energieausweises für Nichtwohngebäude erfolgt im Gegensatz zu Wohngebäuden wesentlich detaillierter nach dem Berechnungsverfahren der DIN V 18599. Dabei werden die Gebäudehülle und der Energiebedarf für Heizen, Kühlen, Lüftung, Trinkwasser und Beleuchtung betrachtet. Dies setzt spezielle Kenntnisse bei der Datenaufnahme und der Berechnung voraus, die über die Erfassung und Berechnung eines Wohngebäudes weit hinausgehen. Auch eine weit komplexere Software ist dafür nötig.

Was hat der Besitzer des Nichtwohngebäudes davon?

Energie wird immer teurer und der Betrieb, der seine Kosten minimieren kann hat einen Wettbewerbsvorteil. Der Energieausweis nach dem errechneten Bedarf in Verbindung mit einer Energieberatung hilft durch die detaillierte Betrachtung die Schwachstellen eines Gebäudes zu erkennen. Die Beseitigung der Schwachstellen spart Kosten ein. Die Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Maßnahme kann errechnet und dargestellt werden.

Als Mehrwert des Energieausweises für Nichtwohngebäude nach der DIN V 18599 entsteht ein „Raumbuch“, in dem die einzelnen Räume und Zonen des Gebäudes mit all ihren Flächen und ihrer haustechnischen Ausrüstung genauestens erfasst werden. Dies ist für ein effizientes Facility-Management eine unabdingbare Grundlage.

Noch Fragen?

Unser Büro verfügt über die erforderlichen Qualifikationen für die Ausstellung von Energieausweisen für Wohngebäude sowie Nichtwohngebäude.

