



Der Energieausweis
für Nichtwohngebäude:
Was müssen Sie darüber wissen?

Ein Gütesiegel für Energieeffizienz

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) führte schrittweise den Energieausweis für bestehende Gebäude ein*. Die Verpflichtung einen Energieausweis für Nichtwohngebäude erstellen zu lassen, besteht seit dem 1. Juli 2009 – allerdings nur, wenn diese verkauft, neu vermietet, verpachtet oder wesentlich geändert werden. Der Gebäudeeigentümer kann zwischen einem Verbrauchs- oder einem Bedarfsausweis wählen. In öffentlichen Gebäuden, mit Publikumsverkehr und über 1.000 m² Nutzfläche, muss der Energieausweis ausgehängt werden.

*Ausnahmen: z. B. Baudenkmäler



Der Energieausweis – schrittweise Einführung

Ab wann müssen Energieausweise vorgelegt werden:

seit 2002	für alle Neubauten
1.7.2008	für alle Wohngebäude bis Baujahr 1965
1.1.2009	für alle Wohngebäude ab Baujahr 1966
1.7.2009	für alle Nichtwohngebäude

Der Energieausweis schafft ein einfaches Gütesiegel für die energetische Qualität von Gebäuden und sorgt so für mehr Transparenz und Vergleichbarkeit auf dem Immobilienmarkt. Damit soll er die Nachfrage nach energetisch optimierten Objekten steigern und Modernisierungsimpulse geben.



Was muss beachtet werden?

Bereits die Novellierung der EnEV 2007 führte für Nichtwohngebäude neue Berechnungsvorgaben ein.

Bei der Energieausweiserstellung für Nichtwohngebäude muss der Energieverbrauch von Beheizung und Warmwasser, Kühlung und Lüftung sowie Beleuchtung berücksichtigt werden.

Zur Berechnung des Energiebedarfs bei Nichtwohngebäuden wurde die DIN V 18599 „Energetische Bewertung von Gebäuden“ mit gegenwärtig 10 Normteilen entwickelt.

Heizenergieverbrauchs-kennwert

Dieses Gebäude:
203,2 kWh/(m²a)



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser



Warmwasser enthalten

Stromverbrauchs-kennwert

Dieses Gebäude:
15,6 kWh/(m²a)



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom



Heizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung
 Kühlung Sonstiges: PC-Nutzung, Aufzug

Detailauswertung: Energiebedarf nach Verbrauchsausweis

Als Mehrwert des Energieausweises für Nichtwohngebäude erhält der Eigentümer fachlich **fundierte Informationen** über den energetischen Zustand seines Gebäudes, über eventuelle Schwachstellen und sinnvolle Optimierungsmaßnahmen. Das ermöglicht gezieltes Handeln und hilft dabei, die zur Modernisierung zur Verfügung stehenden Mittel optimal einzusetzen. Investitionen in die Energieeffizienz – z. B. der Ersatz einer alten Heizungsanlage durch eine moderne Erdgas-Brennwertheizung – senken die laufenden Kosten. Damit verbessern sie den Marktwert der Immobilie, schonen Umwelt und Ressourcen: **Energieeffiziente Gebäude gewinnen immer mehr an Attraktivität.**



>250



>20

In vielen Gebäuden kann der Energieverbrauch durch Modernisierungsmaßnahmen deutlich gesenkt werden. Das reduziert zugleich die CO₂-Emissionen. Durch eine energiesparende Bauweise und effiziente Heizanlagentechnik (wie die moderne Brennwerttechnik) sollen diese Potenziale künftig besser genutzt werden. Davon profitiert zum einen die Umwelt und zum anderen sinken die Energiekosten – ein Argument, das für Gebäudeeigentümer und Mieter immer wichtiger wird.

Der Energieausweis stellt u. a. den ermittelten Energiekennwert des Gebäudes in einem farbigen Label dar. Es zeigt auf einen Blick, wie viel Energie das Objekt pro Quadratmeter und Jahr für Heizung, Warmwasserbereitung, Kühlung und Lüftung sowie Beleuchtung benötigt.

Bedarfs- oder Verbrauchsausweis –

Es besteht auch bei Nichtwohngebäuden die Wahlfreiheit zwischen verbrauchs- und bedarfsorientiertem Energieausweis. Für neu zu errichtende Nichtwohngebäude ist jedoch immer ein Bedarfsausweis zu erstellen.

Energiebedarfsausweis

Mit der DIN V 18599 lassen sich komplexe Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungszonen und differenzierter Anlagentechnik abbilden. Die Anforderungen werden über ein allgemeines Bilanzierungsverfahren festgelegt. Die DIN V 18599 liefert sowohl ein Verfahren, wie die Zonierung eines Gebäudes vorzunehmen ist, als auch Rechenregeln wie Energiekennwerte von Versorgungsbereichen auf die Zonen umzulegen sind.



Nachteile

- Die Mehrzahl der Nichtwohngebäude ist komplex, in der Nutzung und Gebäudetechnik
- Der Aufwand ist hoch

Vorteile

- Detaillierte Abbildung des Gebäudes (Zonierung)
- Schwachstellen werden identifiziert
- Sehr gute energetische Modernisierungsempfehlungen können gegeben werden
- Gute Grundlagen für weitere Gebäude- und anlagentechnische Sanierung

Wo liegt der Unterschied?

Energieverbrauchsausweis

Beim Verbrauchsausweis für Nichtwohngebäude werden die Energieverbräuche des gesamten Gebäudes für Heizung, Warmwasserbereitung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung aus drei aufeinander folgenden Abrechnungsperioden zugrunde gelegt. Hier müssen Leerstände berücksichtigt und eine Witterungsbereinigung durchgeführt werden. Die Ergebnisse werden auf die Nettogeschossfläche bezogen und mit Vergleichszahlen in Abhängigkeit von der Gebäudenutzung dargestellt.



Nachteile

- Erstellung ist nur möglich, wenn über 3 Jahre verlässliche Strom- und Heizenergieverbrauchswerte vorliegen
- Das Gebäude wird nur in der Summe bewertet
- Modernisierungshinweise sind nicht konkret

Vorteile

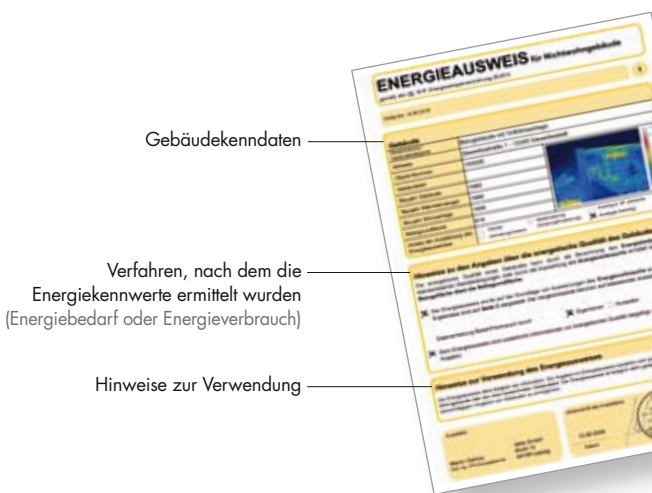
- Schnelle und kostengünstige Erstellung

Was steht im Energieausweis?

Die neuen Energieausweise sind einheitlich aufgebaut. Sie enthalten auf vier Seiten folgende Informationen:

- Angaben zum Gebäude:
Typ, Baujahr, Nutzfläche usw.
- Angaben zur Anlagentechnik:
Heizung, Warmwasserbereitung,
Lüftung, Beleuchtung usw.
- Kennwerte zum Heizenergiebedarf
und zum Stromverbrauch für EDV,
Klimatisierung, Lüftung, Aufzüge usw.
- Vergleichswerte von anderen Gebäuden
- Erläuterungen der wichtigsten Begriffe

Dazu kommt eine Seite mit empfohlenen
Modernisierungsmaßnahmen zur Steigerung
der Energieeffizienz.



Gebäudekenndaten

Verfahren, nach dem die
Energiekennwerte ermittelt wurden
(Energiebedarf oder Energieverbrauch)

Hinweise zur Verwendung

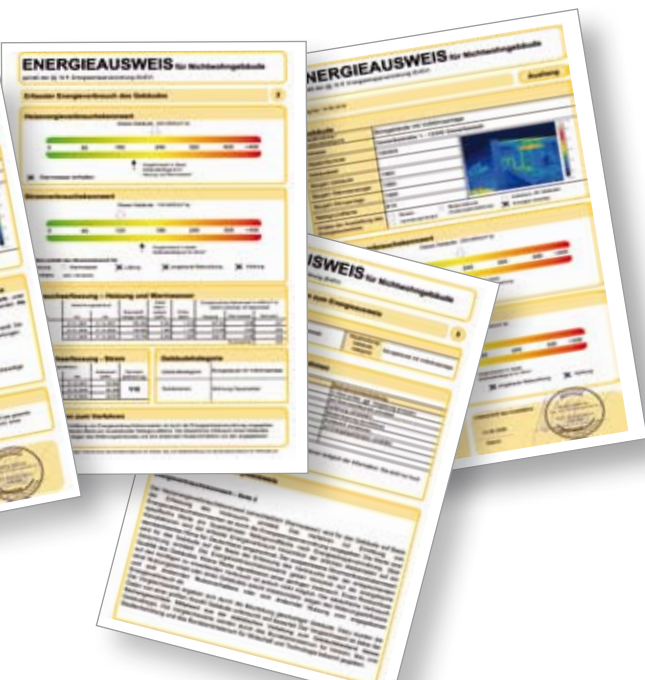
Erfassungsbogen Gebäude-Energieverbrauchsausweis für Nichtwohngebäude

Energieverbrauch der Heizungsanlage über 3 Jahre

Stromverbrauch der gewerblichen Nutzung über 3 Jahre

Angaben zur energetischen Bewertung: Art der Fenster, Dämmung der Wände und des Daches...

Allgemeine Gebäudedaten wie: Standort, Baujahr, Heizung



Wie bekomme ich einen Energieausweis?



Der Energieausweis für bestehende Wohn- bzw. Nichtwohngebäude kann von dafür zugelassenen Fachleuten ausgestellt werden. Dazu zählen z.B. Architekten, Planer, Energieberater und Absolventen von Diplom-, Bachelor- oder Masterstudiengängen mit entsprechender Qualifikation.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Ihren örtlichen Energieversorger.



Der Modernisierungshelfer

Der Energieausweis zeigt auf, wie „energieeffizient“ ein Gebäude ist, wie es energetisch optimiert werden kann und optional wie stark dadurch der Gesamtenergiebedarf sowie die CO₂-Emissionen sinken.

Der Ausweis ersetzt keine umfassende Energieberatung. Er liefert aber wichtige Informationen über energetische Schwachstellen und Einsparpotenziale. Das hilft bei der gezielten Modernisierungsplanung und macht den Energieausweis auch für Eigentümer selbst genutzter Immobilien interessant.

Die Energieeffizienz kann durch verbesserten Wärmeschutz oder eine effizientere Anlagentechnik optimiert werden. Unter dem Kosten-Nutzen-Aspekt ist die Heizungserneuerung – z. B. der Einbau einer modernen Erdgas-Brennwertheizung – in vielen Fällen das wirkungsvollste Instrument.

Wenn Sie Fragen zum Energieausweis und zur Heizungserneuerung haben, sprechen Sie bitte Ihren Energieversorger an. Er bietet Ihnen fundierte Beratung und aktuelle Informationen, auch zu den Möglichkeiten der Modernisierungsförderung.

Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie unter: www.energieausweis-aktuell.de.

§ 16 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

Für alle Neubauten muss ein Energieausweis erstellt werden (einzureichen mit Bauantrag).

Soll ein Gebäude verkauft werden, hat der Verkäufer dem Käufer einen Energieausweis zugänglich zu machen. Gleiches gilt bei Vermietung, Verpachtung, Leasing (Ausnahme vererben, verschenken).

Für Gebäude mit mehr als 1000 m² Nettogrundfläche (Behörden, öffentliche Gebäude) hat der **Eigentümer** den **Energieausweis** für die Öffentlichkeit an **gut sichtbarer Stelle auszuhängen**.

Der Gebäudeinhaber ist nicht verpflichtet, den Energieausweis von sich aus vorzulegen oder auszuhändigen, er muss dieses jedoch auf Verlangen des Miet- oder Kaufinteressenten tun.

§ 17 Grundsätze der Energieausweise

- 1** Energieausweise sind auf der Grundlage des berechneten Bedarfs oder des gemessenen Energieverbrauchs auszustellen.
- 3** Energieausweise werden für Gebäude ausgestellt. Sie sind für Teile von Gebäuden auszustellen, wenn die Gebäudeteile nach § 22 getrennt zu behandeln sind.
- 6** Energieausweise haben eine Gültigkeitsdauer von 10 Jahren.

§ 22 Gemischt genutzte Gebäude

- 1** Teile eines Wohngebäudes, die sich hinsichtlich der Art ihrer Nutzung und der gebäudetechnischen Ausstattung wesentlich von der Wohnnutzung unterscheiden und die einen nicht unerheblichen Teil der Gebäudenutzfläche umfassen, sind getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln.
- 2** Teile eines Nichtwohngebäudes, die dem Wohnen dienen und einen nicht unerheblichen Teil der Nettogrundfläche umfassen, sind getrennt als Wohnfläche zu behandeln.

Datenschutz / Datenermittlung

Bei der Erstellung des Energieausweises auf Verbrauchsbasis könnten datenschutzrechtliche Probleme auftreten. Liegen dem Gebäudeeigentümer alle Energieverbrauchsdaten der Mieter vor, kann er die Daten des Gesamtenergieverbrauchs an den Energieausweis-Aussteller weitergeben. Liegen diese Daten nicht vor, ist – nach aktueller Rechtslage – die Bereitstellung der Daten durch den Mieter / Nutzer freiwillig.

Bietet ein Energieversorgungsunternehmen eine Auswertung der Verbrauchsdaten an, ist darauf zu achten, dass auch eine Fremdversorgung möglich ist. Hier müssen die Verbrauchsdaten über den Gebäudeeigentümer geliefert werden.

Fazit

Vor allem Kommunen, die der Ausgangspflicht nachkommen müssen (siehe §16 der EnEV), können das Angebot der Erstellung eines „Energieausweises auf Verbrauchsbasis“ nutzen.

Der verbrauchsorientierte Energieausweis kann von vielen Energieversorgern kostengünstig angeboten werden.

Bedarfsausweise sollten aufgrund der Komplexität von speziell geschulten Fachleuten erstellt werden und sind dann sinnvoll, wenn eine umfangreiche Modernisierung des Gebäudes durchgeführt werden soll.

Ihre Vorteile:

Sie haben einen **rechtskonformen Nachweis** zur Einhaltung gesetzlicher und technischer Anforderungen.

Sie erhalten eine belastbare **Entscheidungsgrundlage** bei Erwerb, Vermietung oder Verpachtung.

Sie erhalten eine **objektive Bewertung** aller relevanten bau- und gebäudetechnischen Aspekte.

Herausgeber

ASUE Arbeitsgemeinschaft für sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch e.V.
Stauffenbergstraße 24
10785 Berlin
Telefon:
0 30 / 23 00 50 92
www.asue.de
info@asue.de

Bearbeitung

ASUE Arbeitsgruppe EnEV

Grafik

Kristina Weddeling, Essen

Vertrieb

Verlag Rationeller Erdgaseinsatz
Postfach 30 37 27
10726 Berlin
Telefax:
0 30 / 23 00 58 98

Bestellnummer:
09 07 09
Schutzgebühr: 0,75 €
Stand: Juli 2009

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.