



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 2 miteinander verglichen werden. Der Energieausweis ist ein verpflichtendes Instrument zum Erreichen der Klimaziele 2030.

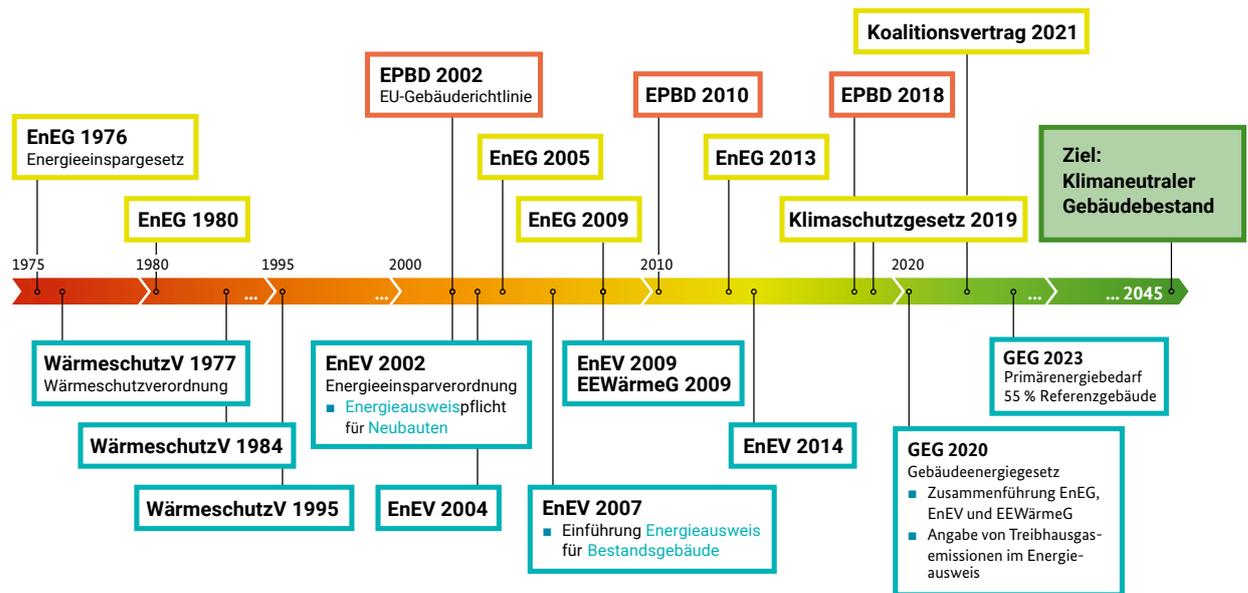
Hintergrund

In Europa entfallen ca. 35 % des Primärenergieverbrauchs auf den Gebäudesektor. Um den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen der EU in diesem Bereich merklich zu senken, wurde erstmals im Jahr 2002 die europäische Gebäuderichtlinie (EPBD) veröffentlicht. Diese verpflichtet alle EU-Mitgliedsstaaten u. a. dazu, Energieausweise für Gebäude einzuführen. In Deutschland besteht die Pflicht zur Ausstellung von Energieausweisen für Neu-

bauten seit der Einführung der EnEV im Jahr 2002. Mit Inkrafttreten der EnEV 2007 wurde der Energieausweis für Bestandsgebäude schrittweise 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, waren u. a. die verpflichtende Angabe der Treibhausgasemissionen als äquivalente CO₂-Emissionen auf Grundlage der Primärenergie. Mit der Anfang 2023 in Kraft getretenen Novelle des Gebäudeenergiegesetzes ändern sich die Anforderungen an den Neubau für den Jahres-Primärenergiebedarf. Hier ergibt sich eine Verschärfung von 75 % auf 55 % im Vergleich zum Referenzgebäude. Die Anforderungen an die Gebäudehülle bleiben unverändert.

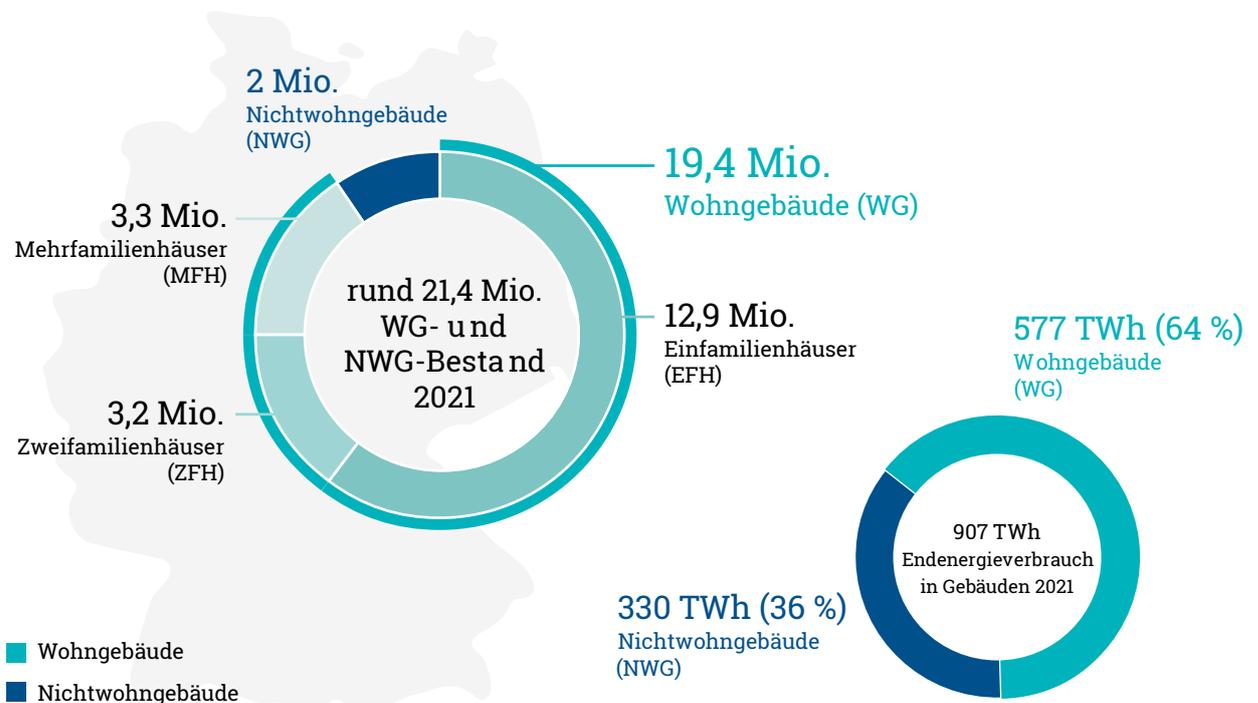
Historische Entwicklung Energiesparrecht Gebäude



Zahlen, Daten, Fakten zum Gebäudebestand

In Deutschland gab es 2021 rund 21,4 Mio. Gebäude. Davon sind 19,4 Mio. Wohngebäude (WG). Diese teilen sich auf in etwa 12,9 Mio. Einfamilienhäuser (EFH), rund 3,2 Mio. Zweifamilienhäuser (ZFH) und knapp 3,3 Mio. Mehrfamilienhäuser (MFH)¹. Die Anzahl der Nichtwohngebäude (NWG) lag bei fast 2 Mio. Gebäuden².

Der Endenergieverbrauch insgesamt bei Gebäuden betrug 2021 907 TWh. Auf Wohngebäude entfielen 2021 rund 64 % des Endenergieverbrauchs (577 TWh) des Gebäudebestandes. Der Verbrauch bei Nichtwohngebäuden lag bei 36 % oder 330 TWh. Dabei umfassen die NWG nur rund 9,3 % des gesamten Gebäudebestandes³.



1 Deutsche Energie-Agentur (Hrsg.) (dena, 2022) „DENA-GEBÄUDEREPORT 2023. Zahlen, Daten, Fakten zum Klimaschutz im Gebäudebestand.“, S. 7.

2 Deutsche Energie-Agentur (Hrsg.) (dena, 2022) „DENA-GEBÄUDEREPORT 2023. Zahlen, Daten, Fakten zum Klimaschutz im Gebäudebestand.“, S. 7.

3 Deutsche Energie-Agentur (Hrsg.) (dena, 2022) „DENA-GEBÄUDEREPORT 2023. Zahlen, Daten, Fakten zum Klimaschutz im Gebäudebestand.“, S. 78.

Energieausweis – kurz und knapp

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 %)
- 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: rund 13.000 eingetragene Energieeffizienzexperten für die Förderprogramme des Bundes zur Energieeffizienz in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Allgemeine Eingabedaten:

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

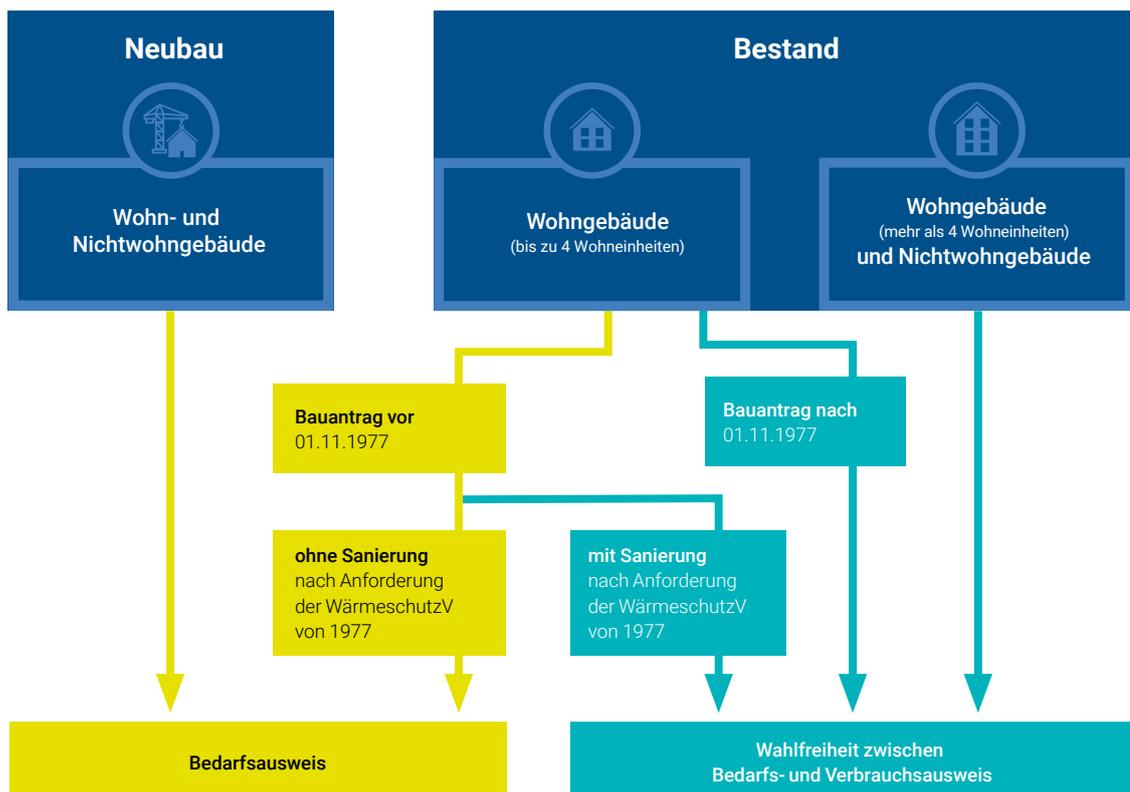
Allgemeine Ergebnisse:

- Bei Wohngebäuden: Effizienzklasse
- Treibhausgasemissionen auf Basis des Primärenergiebedarfs/-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?



	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 Anlagentechnik (Heizung, Warmwassererzeugung, Lüftungs- und Klimatechnik, Beleuchtung bei Nichtwohngebäuden)	Energieverbräuche für Wärme und Strom (nur Nichtwohngebäude) basierend auf dem Nutzerverhalten 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, Treibhausgasemissionen	Endenergieverbrauch, Primärenergieverbrauch, mittlere U-Werte, Treibhausgasemissionen
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> ■ Energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzer ■ Bessere Vergleichbarkeit von Gebäuden ■ Grundlage zum Einstieg in die Sanierung 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einfachere Datenerhebung ■ Aussagen zu den ungefähren Energiekosten der untersuchten Nutzer sind ableitbar
Nachteile	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aufwendigere Datenerhebung verursacht höhere Kosten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Werte vom Nutzer abhängig ■ Aussage über energetische Qualität von Gebäuden ist eingeschränkt, Vergleichbarkeit verschiedener Gebäude damit schwierig

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.

Haben Sie konkrete Fachfragen?

Sie haben Fragen zum Gebäudeenergiegesetz, individuellen Sanierungsfahrplan, zur Bilanzierung oder ähnlichen Fachthemen?

Rufen Sie unsere Expertinnen und Experten an:

Montags: **10 bis 12 Uhr und 14 bis 16 Uhr**

Mittwoch und Donnerstags: **10 bis 12 Uhr**

Telefon: **030-66 777-881**

Individueller Sanierungsfahrplan



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:

Gebäudeforum klimaneutral



Das Gebäudeforum klimaneutral der Deutschen Energie-Agentur (dena) ist eine zentrale Plattform für qualitätsgesicherte Informationen rund um klimaneutrale Gebäude und Quartiere. Durch die Bündelung und Verbreitung von Fachwissen bietet das Gebäudeforum einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der ambitionierten Klimaziele.

Weitere Informationen unter:

Impressum

Herausgeber:

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

Redaktion dena:

Arne Höllen

Bildnachweis:

Titelbild – ©Silke Reents

Konzeption und Gestaltung:

Heimrich & Hannot GmbH

Stand:

04/2023

Nutzungsrechte:

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



www.dena.de



twitter.com/dena_news



**Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz**

Die Veröffentlichung dieser Publikation erfolgt im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) unterstützt die Bundesregierung in verschiedenen Projekten zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele im Rahmen der Energiewende.