

Beim Verbrauchsausweis

Beim Verbrauchsausweis zeigt der **Endenergieverbrauch** an, wie viel Energie in den vergangenen drei Jahren pro Quadratmeter durchschnittlich benötigt wurde, um das Gebäude zu beheizen. Der Wert hängt natürlich auch sehr stark vom Verhalten der Hausbewohner ab. Der Endenergieverbrauch ist der Wert, der in Immobilienanzeigen angegeben werden muss.

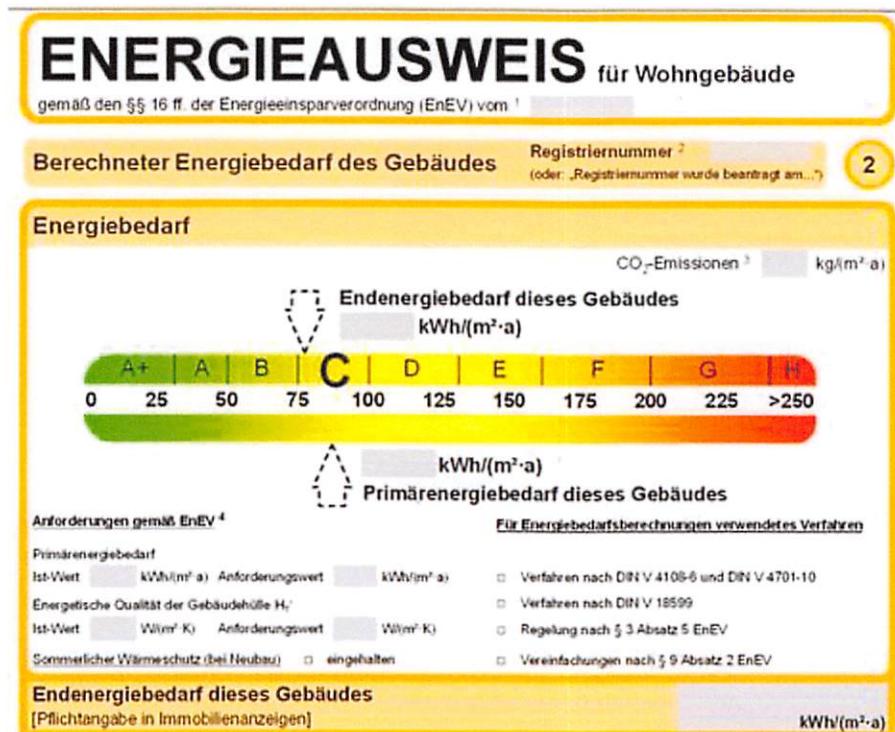
Der **Primärwert** des Verbrauchsausweises berücksichtigt den jeweils eingesetzten Energieträger und dessen Kohlenstoffdioxidemissionen. Der Energieverbrauch wird dabei mit einem festgelegten Faktor für Strom (1,8) oder Sonnenenergie (0) multipliziert. Doch Achtung: Bestimmte Energieträger wie etwa Holzpellets erzeugen rechnerisch einen relativ geringen Primärenergieverbrauchswert. Ist eine solche Heizung aber in einem eher schlecht gedämmten Gebäude eingebaut, können der reale Verbrauch und somit die Kosten trotzdem hoch liegen.

Achtung

Energiebedarf und -verbrauch sind nicht direkt vergleichbar

Die Energiebedarfskennwerte des Bedarfssausweises können nicht direkt mit den Energieverbrauchskennwerten des Verbrauchsausweises gleichgesetzt werden, warnt die Bundesverbraucherzentrale. Der Endenergiekennwert eines Verbrauchsausweises liege für ein und dasselbe Haus um durchschnittlich rund 25 Prozent unter dem eines Bedarfssausweises. Wer daher unterschiedliche Ausweistypen vergleichen will sollte laut Verbraucherzentrale das Gebäude mit Verbrauchsausweis eher eine Klasse schlechter, das Gebäude mit Bedarfssausweis eher eine Klasse besser einordnen.

Beim Bedarfsausweis:



Der **Endenergiebedarf** zeigt die Energiemenge für Heizung, Warmwasserbereitung und Lüftung an, die das Gebäude jährlich braucht. Dieser Wert muss auch in den Immobilienanzeigen stehen. Je kleiner er ist, desto besser. In die Berechnung fließen auch Daten wie Wandstärke, Dämmung oder Wetterbedingungen mit ein.

Der **Primärenergiebedarf** zeigt an, wie viel Energie aufgewendet werden muss, um eine bestimmte Menge an Wärmeenergie im Gebäude zu erzeugen. Dieser Primärbedarf ergibt sich aus der Multiplikation des Endenergiebedarfs mit Primärenergiefaktoren wie Strom (1,8), Öl (1,1), Holz (0,2) oder Sonnenenergie (0). Besonders bei strombetriebenen Heizungen ist dieser Wert relevant: So muss beispielsweise in einem Kohlekraftwerk eine Kohlemenge mit einem Energiegehalt von rund 2,5 Kilowattstunden verbrannt werden, um ein Kilowatt Strom zu erzeugen, weil der Wirkungsgrad solcher Kraftwerke bei nur rund 40 Prozent liegt. Das bedeutet: Auch wenn die Stromheizung lokal emissionsfrei arbeitet, wird an anderer Stelle – nämlich im Kraftwerk – viel mehr Kohlenstoffdioxid freigesetzt als dies bei anderen Energieträgern der Fall ist. Der hohe Primärenergiefaktor für Strom führt daher, dass auch heute noch gut die Hälfte des Stroms aus fossilen Energieträgern gewonnen wird.

erkennt man durch hohe Werte im roten Bereich. Auf der Skala finden sich Einstufungen von A+ bis H, die die Energieeffizienzklassen anzeigen. Diesen Einstufungen sind außerdem Bedarfs-, beziehungsweise Verbrauchskennwerte von 0 bis >250 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr zugeordnet.

Energieeffizienzklassen: Von H bis A+

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick, um was für Gebäude es sich bei den einzelnen Klassifizierungen handelt:

Energieeffizienzklasse	Endenergie [kWh/(m²a)]	Gebäudeklassifizierung
A+	< 30	Passivhaus oder KfW 40+-Haus.
A	< 50	Gebäude, das mindestens die Vorgaben der damaligen EnEV 2016 erfüllt oder besser ist – zum Beispiel KfW 55- oder KfW 70-Häuser.
B	< 75	Gebäude, das die Standards der damaligen EnEV 2014 erfüllt.
C	< 100	Gebäude, das energetisch besser ist als ein Haus, das gemäß der dritten Wärmeschutzverordnung von 1995 errichtet wurde.
D	< 130	
E	< 160	Gebäude, das energetisch etwa die Standards der zweiten Wärmeschutzverordnung von 1982 einhält.
F	< 200	
G	< 250	Maximaler Verbrauch, den ein rudimentär gedämmtes Gebäude gemäß der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 aufweist.
H	> 250	Unsanierter, energetisch schlechter Altbau

Der Energieverbrauchs- und Energiebedarfskennwert: Von 0 bis >250

Neben den Energieeffizienzklassen werden außerdem je nach Ausweitertyp der Energiebedarf, beziehungsweise der Energieverbrauch angezeigt. Die Farbskala zeigt dabei immer zwei Werte an: Beim Bedarfsausweis den Endenergiebedarf und den Primärenergiebedarf, beim Verbrauchsausweis den Endenergieverbrauch sowie den Primärenergieverbrauch. So sind die verschiedenen Werte zu verstehen:

Achtung

Mit dem Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen neben den Energiekennwerten auch die konkreten CO₂-Emissionen von Gebäuden im Energieausweis angeben werden.

Den Energieausweis lesen: Eine Anleitung

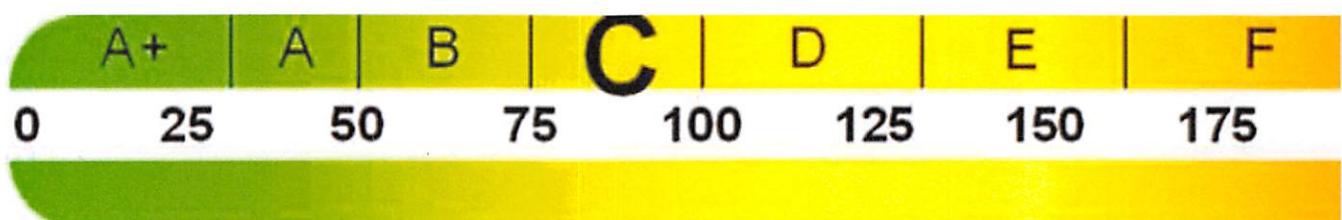
Egal ob Verbrauchs- oder Bedarfsausweis, das Dokument besteht immer aus fünf Seiten.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. Oktober 2009	
Gültig bis:	Registriernummer ² (oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)
Gebäude	
Gebaudetyp	
Adresse	
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude ³	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	
Anzahl Wohnungen	
Gebäudenutzfläche (A_{nV})	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Warmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Warmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf

Auf der ersten Seite finden Käufer und Mieter allgemeine Angaben zum Gebäude, wie die Adresse, die Anzahl der Wohnungen, das Baujahr des Gebäudes oder Infos zu den wesentlichen Energieträgern für Heizung und Warmwasser. Bei Energieausweisen, die nach dem 1. Oktober 2009 ausgestellt wurden, sind auf dieser Seite auch Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zum Lüftungskonzept zu finden.

Ebenfalls auf diesem ersten Blatt wird in einem Kasten vermerkt, welches Verfahren zur Berechnung des Energieausweises herangezogen wurde – also ob es sich um einen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis handelt.

Der Energiebedarf auf einer Farbskala: Grün ist gut



Auf einer Farbskala können Käufer und Mieter ablesen, wie hoch der Energiebedarf des Gebäudes ist. Grafik: bmwi

Auf Seite zwei oder drei des Energieausweises können Mieter und Käufer auf einer Farbskala von grün bis rot ablesen, ob sie es mit einem besonders energieeffizienten Gebäude zu tun haben, oder ob die Immobilie eher wenig sparsam mit Energie umgeht. Dabei zeichnen sich Niedrigenergiehäuser durch Werte im grünen Bereich aus, ältere und unsanierte Gebäude