



GEG 2023 INFOSHEET

REICON

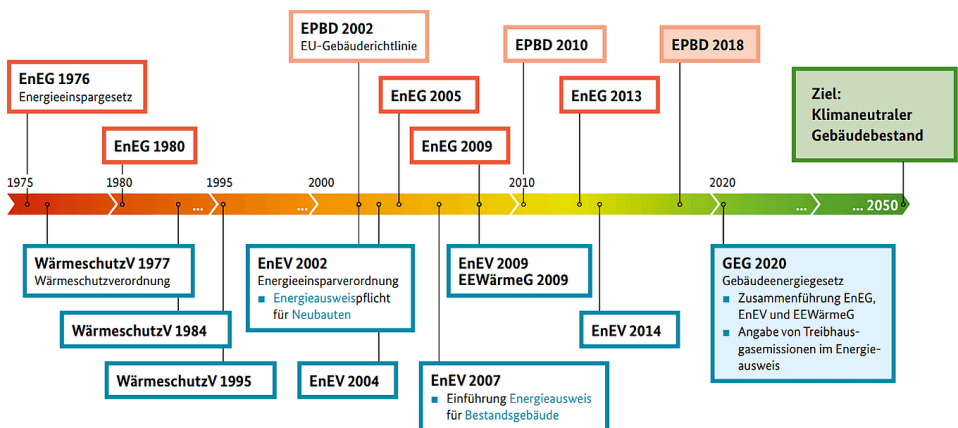
Consulting GmbH

ENERGIEAUSWEISE

1 | Einleitung

Die Energiewende und der Klimaschutz sind eng mit dem Gebäudebereich verknüpft. Gebäude bieten mehr als nur ein Dach über dem Kopf, sie sind Teil der Daseinsvorsorge und sollen über mehrere Generationen genutzt werden können. Gebäude müssen vielfältige technische Anforderungen erfüllen und den Komfort der Bewohner sicherstellen. Während im Bereich der Stromerzeugung bereits erhebliche Fortschritte bei der Reduktion von Treibhausgasen erreicht wurden, sind im Gebäudebereich äußerste Anstrengungen notwendig, um einen vergleichbaren Anteil zu der Energiewende und zu dem Klimaschutz beitragen zu können. Zum jetzigen Zeitpunkt entfällt noch etwa 40% des gesamten Energieverbrauchs in den EU-Ländern auf den Gebäudebetrieb. Um die Ziele der Energiewende und langfristig einen klimaneutralen Gebäudebestand erreichen zu können, werden Anforderungen an Gebäude hinsichtlich des Wärmeschutzes und der Energieeffizienz gestellt.

- Ab 2020 muss der Niedrigstenergiegebäudestandard für Neubauten eingehalten werden.
- Ab 2023 ist für Neubauten die Anforderung EH 55, statt bisher EH 75, für den Jahresprimärenergiebedarf zu erfüllen.
- Das Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 sieht eine Verminderung der Treibhausgasemissionen bis 2030 um 55% gegenüber dem Stand von 1990 vor. Im Sektor Gebäude sollen die Treibhausgasemissionen zwischen 2020 und 2030 um 60% gemindert werden.
- Bis 2050 soll ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden.



2 | Wichtige Grundlagen

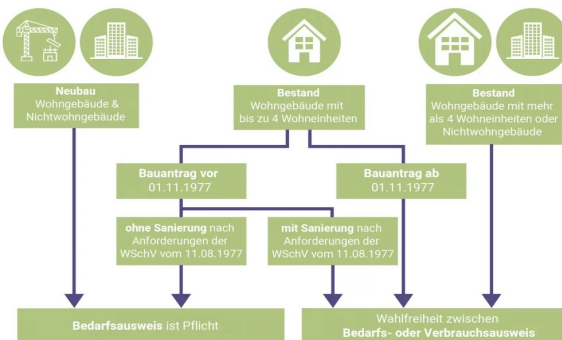
Bei zu errichtenden Gebäuden oder sanierten Gebäuden im Falle einer gesamtenergetischen Bilanzierung wird der Energiebedarfsausweis **nach Fertigstellung des Gebäudes** erstellt. Der Eigentümer hat sicherzustellen, dass der Energieausweis unverzüglich nach Fertigstellung des Gebäudes ausgestellt und übergeben wird.

Bei **Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing** muss der Verkäufer oder der Immobilienmakler den zugehörigen Energieausweis bereits **bei der Besichtigung vorlegen** oder zumindest **gut sichtbar auslegen oder aushängen**. Sollte keine Besichtigung stattfinden, muss der Energieausweis auf Verlangen unverzüglich vorgelegt werden. Nach Vertragsabschluss ist dieser dem Vertragspartner unverzüglich zu übergeben.

In behördlich genutzten Gebäuden mit **starkem Publikumsverkehr mit mehr als 250 m² Nutzfläche** müssen die Energieausweise **gut sichtbar ausgehängt** werden. Diese Aushangpflicht gilt auch für Gebäude mit starkem **Publikumsverkehr über 500 m² Nutzfläche**, wie z.B. Einkaufszentren, Theater, Kinos, Banken usw., soweit ein Energieausweis dafür vorliegt.

Für **Wohngebäude** mit bis zu **vier Wohnungen** mit **Bauantrag vor dem 01.11.1977**, die seitdem nicht mindestens auf das Niveau der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 energetisch saniert wurden, muss ein Energiebedarfsausweis ausgestellt werden. Für **alle anderen Gebäudearten** besteht **Wahlfreiheit** zwischen dem **Energiebedarfs-** oder dem **Energieverbrauchsausweis**.

Laut des Gebäudeenergiegesetzes braucht fast **jeder Eigentümer** einen rechtsgültigen **Energieausweis**, der seine Immobilie **vermieten oder verkaufen** will. Es droht sogar ein **Bußgeld** bis zu **10.000€** gegen diese Ordnungswidrigkeit. Das gleiche gilt für Immobilienmakler, die keine Angaben aus dem Energieausweis beim Inserat ihrer Immobilie angeben. Es sollte nicht nur darauf geachtet werden, dass der Energieausweis rechtzeitig übergeben wird, sondern dass alle Angaben korrekt berechnet wurden, er vollständig und nicht fehlerhaft ist.



Energieausweis auf einen Blick




3 | Bedarfsausweis

Für die Erstellung eines bedarfsorientierten Energieausweises sind die energetische Qualität der Gebäudehülle sowie der Gebäudetechnik detailliert zu ermitteln (Wärmeverluste über die Hüllfläche, Energiebedarf für Heizwärme, Lüftungsanlagen, Kühlung, Heizungsanlageneffizienz und bei Nichtwohngebäuden zusätzlich für die Beleuchtung). Der Vorteil eines bedarfsorientierten Energieausweises besteht darin, dass die tatsächliche bauliche Qualität eines Gebäudes untersucht werden muss und damit auch Schwachstellen besser erkannt und dargestellt werden können. Ein weiterer Vorteil liegt in der Verwendung normativer Randbedingungen für das Gebäude, für die Gebäudetechnik und für das Nutzerverhalten, woraus eine objektive Darstellung der energetischen Qualität des Gebäudes und Vergleichbarkeit resultiert.

Ein Bedarfsausweis ist in den folgenden Fällen Pflicht:

- Mehrfamilienhäuser mit weniger als fünf Wohneinheiten, die noch nicht die Wärmeschutzverordnung von 1977 einhalten
- Neubauten – hier liegen keine Verbrauchsdaten der letzten drei Jahre vor
- nach dem nachträglichen Dämmen der Fassade oder wenn mehr als 10 Prozent der Fläche eines Außenbauteils erneuert wurde – hier müssen für einen Verbrauchsausweis erst neue Verbrauchsdaten aus drei Jahren vorliegen.



Bundesanzeiger
Veröffentlichungsorgan der Justiz
und für Verbraucherschutz
www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung
Veröffentlicht am Donnerstag, 3. Dezember 2020
BAnz AT 03.12.2020 B1
Seite 14 von 14

6 Muster Aushang Energieausweis auf der Grundlage des Energieverbrauchs

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 7a ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ...

Gültig bis:

Registrierungsnummer:

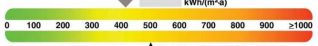
Aushang

Gebäude		Gebäudefoto <small>(optional)</small>
Nutzfläche / Gebäudetypologie		
Adresse		
Gebäudeart		
Bauplan Gebäude		
Nettogrundsfläche		
Energetische Energiedaten für Heizung		
Energetische Energiedaten für Warmwasser		
Art der Lüftung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsteil mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schraublüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsteil ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Seelenkälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:

Endenergieverbrauch

↓ Endenergieverbrauch Wärme
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

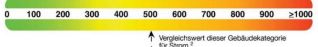


Warmwasser erhalten Kühlung enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Heizung und Warmwasser?

↓ Endenergieverbrauch Strom
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Strom?

Der Wert enthält den Stromverbrauch für:

Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten) kg/(m²·a)

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum

* Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Anreizregulierungsgesetzes zum GEG.
 Informationen vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgegeben im
 Bundesanzeiger § 81 Absatz 3 Nummer 9 GEG, veröffentlicht auch unter www.blaar-energieausweisung.de

Vorteile:

- ✓ Nutzungsunabhängige Angaben zu möglichem Energieverbrauch
- ✓ Individuelle Modernisierungsempfehlungen möglich
- ✓ nach Modernisierung leicht zu aktualisieren

Nachteile:


- ❖ In der Erstellung aufwändiger (und teuer)

3 | Verbrauchsausweis

Für die Erstellung eines verbrauchsorientierten Energieausweises wird der End- und Primärenergieverbrauch (Basis: Wärme und Strom) über einen zusammenhängenden Zeitraum von 36 Monaten ermittelt. Das Ende des Zeitraums darf nicht länger als 18 Monate zurückliegen. Längere Leerstände müssen berücksichtigt werden. Bei Wohngebäuden sind der Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie ggf. Kühlung zu berücksichtigen. Bei Nichtwohngebäuden ist zusätzlich der Stromverbrauch für Lüftung und Beleuchtung zu berücksichtigen. Für die Verbräuche der Heizung ist eine Witterungsberreinigung durchzuführen. Nachteil ist, dass das Nutzerverhalten eine wesentliche Rolle spielen kann und dies in die Bewertung eingeht. Wird ein Gebäude beispielsweise überdurchschnittlich stark beheizt und falsch gelüftet, wird dieses Gebäude mit dem Energieausweis unter Umständen »schlechter« bewertet als es tatsächlich ist. Umgekehrt kann bei sehr »sparsamen« Bewohnern ein Gebäude mit schlechter baulicher Qualität eine bessere Bewertung erhalten.

In den folgenden Fällen ist ein verbrauchsabhängiger Ausweis sinnvoll:

- Es müssen Verbrauchswerte der letzten drei Abrechnungsperioden vorliegen, die auch zukunftsbezogen valide zu sein scheinen – neue Dämmung oder Tausch der kompletten Heizungsanlage innerhalb der letzten drei Jahre würden das Ergebnis verfälschen.
- Wenn in der nahen Zukunft keine Sanierung geplant ist, z.B. Pflichtaustausch bei öffentlichen Gebäuden. Zudem ist die Datenbeschaffung bei Gebäuden mit mehreren Mietern doch weitaus aufwändiger als vermutet.



Bundesanzeiger
Herausgegeben vom
Bundesministerium der Justiz
und für Verbraucherschutz
www.bundesanzeiger.de

Bekanntmachung
Veröffentlicht am Donnerstag, 3. Dezember 2020
BAZ Nr. AT 03.12.2020 B1
Seite 13 von 14

5 Muster Aushang Energieausweis auf der Grundlage des Energiebedarfs

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.

Gültig bis:

Registrierenummer:

Aushang

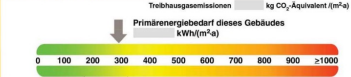
Gebäude		Gebäudeart (bewertig)
Wohnfläche / Gebäudekategorie	Adresse	
Gebäudeid		
Baujahr Gebäude		
Nutzungsverhalten		
Wesentliche Energieträger für Heizung		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser		
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Feuerstätte <input type="checkbox"/> Schichtkühlung <input type="checkbox"/> Prozesskühlung <input type="checkbox"/> Solebrücke kühlend <input type="checkbox"/> Kälteanlage	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme <input type="checkbox"/> Noneventuelle
Einschlebere Energieart	AE	

Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent (t/m²a)

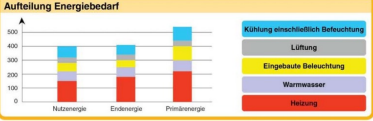
↓

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
kWh/(m²a)



Anforderungswert GEG (altbau) (Vergleichswert) Anforderungswert GEG (modernisierter Altbau) (Vergleichswert)

Aufteilung Energiebedarf



Ausweise (mit Abschritt und Berücksichtigung) Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

Vorteile:

- ✓ Geringe Kosten
- ✓ Schnell und flächendeckend zu erstellen*

Nachteile:

- ❖ Wenig Informationen über das Gebäude
- ❖ Nutzerverhalten verwässert Ergebnis
- ❖ Aufschlüsse über Optimierungsmaßnahmen nicht umsetzbar

REICON Consulting GmbH

Hanna Ritter
Senior Director

T +49 30 84 51 60 47
M h.ritter@reic.eu

www.reiconsulting.de