

Baukonstruktionen/Bauelemente

## Neue Effizienzklassen für Gebäude können Verbraucher täuschen

Verbraucher kennen die Kombinationen aus Buchstaben und Pluszeichen seit langem von Kühlschränken oder Fernsehern: Die Einteilung in Effizienzklassen vermittelt leicht verständlich, wie effizient ein Produkt die ihm zugeführte Energie nutzt. Die jüngst novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV) überträgt diese Klassifizierung auch auf Immobilien: Von „A+“ für hervorragende bis „H“ für mangelhafte Effizienz stehen entsprechende Werte auf den Energieausweisen für Gebäude. Seit dem 1. Mai 2014 müssen auch in Immobilienanzeigen die Effizienzklassen angegeben werden. Doch dabei ist Vorsicht angebracht: Die Effizienzklasse allein lässt noch keine direkten Rückschlüsse auf die tatsächlichen Verbrauchskosten einer Immobilie zu.

„Die Gestaltung der neuen Energieausweise ist irreführend und kann zu falschen Einschätzungen führen“, warnt Prof. Christian Küchen, Geschäftsführer des Instituts für Wärme und Oeltechnik (IWO). Der Grund: Haushaltsgeräte verbrauchen ausschließlich Strom. Das macht sie untereinander leicht vergleichbar. Ein Einfamilienhaus dagegen kann seinen Energiebedarf auf unterschiedliche Weise decken – etwa mit Strom, Gas, Biomasse oder Heizöl. Diese Brennstoffe haben jedoch sehr unterschiedliche Preise. Wer nicht weiß, womit eine Immobilie beheizt wird, kann schwerlich seine künftigen Heizkosten schätzen.

[Energiebedarf](#)

### Verbraucher in die Irre geführt.

Ein Beispiel: Es stehen zwei Häuser mit jeweils 160 Quadratmetern Gesamtfläche zum Verkauf. Das eine Gebäude ist alt, schlecht isoliert und hat einen Wärmebedarf von insgesamt 45.000 Kilowattstunden. Es wird von einer elektrischen Wärmepumpe mit der Arbeitszahl 3 beheizt. Um diese zu betreiben, werden im Jahr insgesamt 15.000 Kilowattstunden Strom benötigt. Das andere Haus ist moderner, besser isoliert und hat von vornherein einen Wärmebedarf von nur rund 15.000 Kilowattstunden im Jahr. Dazu nutzen die Bewohner eine Gas- oder Ölheizung mit Brennwerttechnik, die die Energie des Brennstoffs zu annähernd 100 Prozent nutzen kann. Auf den neuen Energieausweisen fallen beide Häuser in die Effizienzklasse C. Die in Immobilienanzeigen beziehungsweise im neuen Energieausweis angegebene Effizienzklasse suggeriert potenziellen Käufern oder Mietern, dass sie bei beiden Objekten mit ähnlichen Energiekosten rechnen können. Dabei verursacht die Beheizung des energetisch erheblich schlechteren Gebäudes, das mit einer Strom-Wärmepumpe beheizt wird, deutlich höhere Ausgaben, da eine Kilowattstunde Strom wesentlich mehr kostet als die entsprechende Energiemenge Heizöl oder Erdgas.

[Energieausweis](#)

## Auf den Primärenergiebedarf achten!

Den Nachteil haben dann Käufer oder Mieter. Diese sollten daher nicht allein auf die Effizienzklasse einer Immobilie achten, sondern vor allem den Primärenergiebedarf berücksichtigen, der wie bisher auf dem Energieausweis angegeben ist, empfiehlt IWO-Experte Prof. Küchen. Der Primärenergiebedarf berücksichtigt neben dem Energiebedarf für die Beheizung des Gebäudes auch den Energieaufwand für Förderung, Verarbeitung beziehungsweise Herstellung und Transport des Energieträgers. Hier werden die im Vergleich zu anderen Energieträgern hohen Verluste bei der Stromerzeugung berücksichtigt. Der ausgewiesene Primärenergiebedarf korreliert weit besser mit den Energiekosten für die Beheizung als der Endenergiebedarf, der als Basis für die Effizienzklassen des neuen Energieausweises dient.

## Alte Ausweise bleiben gültig

Energieausweise, die bereits nach EnEV 2007 oder EnEV 2009 ausgestellt wurden, müssen aufgrund der neuen Verordnung nicht ersetzt werden. Sie haben grundsätzlich eine Gültigkeit von zehn Jahren. Für Energieausweise, die vor dem Inkrafttreten der EnEV 2007 erstellt wurden, gelten besondere Übergangsvorschriften. Allerdings kann ein neuer Energieausweis notwendig werden, wenn bauliche Änderungen, etwa an der Gebäudehülle, erfolgen. Weitere Informationen zur neuen EnEV auf [www.oelheizung.info](http://www.oelheizung.info).

IWO

# Multimedia für Ihre Immobilie

Fernsehen, Internet und Telefon von primacom

- Brillantes Fernsehen mit bis zu **46 HD-Sendern\***
- Internetanschluss mit bis zu **128 Mbit/s**
- Günstiger Telefonanschluss



Ihre E-Mail-Anfrage an: [wohnungswirtschaft@primacom.de](mailto:wohnungswirtschaft@primacom.de)

\* Weitere Infos zu unseren Produkten auf [primacom.de](http://primacom.de)

 **primacom.de**  
fernsehen · internet · telefon