

# Energieausweis

## Die wichtigsten Informationen zum Energieausweis im Überblick

Der Energieausweis soll Käufern und Mietern bei der Auswahl der Immobilie helfen und eine Vergleichbarkeit herstellen. Zugleich wird der Druck auf Anbieter unwirtschaftlicher Gebäude erhöht.



### Was ist ein Energieausweis?

Der Energieausweis besteht aus einem Dokument mit mehreren Seiten.

Auf Seite 2 sind bedarfsorientierte Angaben, Seite 3 ist ausgefüllt, wenn die Werte auf verbrauchsorientierten Daten basieren.

Dargestellt werden die Ergebnisse, insbesondere der Energieverbrauchskennwert – nach jetzigem Stand – im Wesentlichen in Form einer Farbskala zwischen grün und rot.

Wer viel rot sieht, hat ein Haus mit schlechtem Energiestandard.

Der Energieausweis ist gesetzlich verpflichtend und muss potentiellen Käufern oder Mietern auf Wunsch vorgelegt werden können.

Es gibt zwei Arten von Energieausweisen: den Verbrauchsausweis und den Bedarfsausweis. Sie sind zehn Jahre gültig.

Für Häuser mit bis zu vier Wohneinheiten, die vor 1978 erbaut und zwischenzeitlich nicht energetisch saniert wurden, ist der teurere bedarfsorientierte Energieausweis Pflicht.

Er fußt auf ein technisches Gutachten und kostet ca. zwischen 150 bis zu ca. 1.000 Euro.

Der Betrag differiert je nach Bundesland, Anbieter und Aufwand.

Dabei muss das billigste Angebot nicht unbedingt das Beste sein.

Beurteilt werden von Gutachtern ausschließlich bauliche Aspekte wie Heizungsanlage, Qualität der Fenster oder Dämmung. Ein Großteil braucht laut dena (Deutsche Energie-Agentur) diesen Ausweis, denn drei von vier Gebäuden wurden in Deutschland vor der Wärmeschutzverordnung von 1977 gebaut.

Für alle anderen Häuser reicht prinzipiell der preiswertere verbrauchsorientierte Ausweis.

Dieser orientiert sich an den tatsächlichen Verbrauchsdaten der vergangenen drei Jahre und kostet ab ca. 30 Euro bis ca. 150 Euro.

Eigentümern, die bei einer Vermietung oder einem Verkauf keinen Energieausweis vorlegen können, droht ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro.

Bauherrenverbände und Verbraucherzentralen raten Eigentümern meist zum Bedarfsausweis. Die höheren Kosten lohnen sich aus Sicht der Interessenverbände, da dieser eine reelle Vergleichsgrundlage für potenzielle Mieter oder Käufer bietet. Weiter wird argumentiert, dass der Bedarfsausweis auch genaue Vorschläge zur energetischen Sanierung des Hauses enthalte und somit für den Eigentümer zusätzlich nützlich sei.

### **Wo ist der Energieausweis erhältlich?**

Während der Verbrauchsausweis häufig von den jeweiligen Versorgern oder Messanbietern erstellt wird, kann ein Bedarfsausweis nur durch sogenannte „baubezogene Berufe“ ausgestellt werden. Das sind beispielsweise Architekten, Ingenieure oder Handwerksmeister wie Heizungsbauer und Schornsteinfeger.

Empfohlen werden Experten mit Zusatzausbildung als Energieberater.

Eigentümerverbände wie Haus und Grund, der Verband privater Bauherren oder auch die Deutsche Energie-Agentur können hier mit Adressen helfen.

Der Energieausweis ist generell zehn Jahre lang gültig, unabhängig davon, ob er bedarfs- oder verbrauchsorientiert ist.

### **Gibt es Anspruch auf Förderung bei der Erstellung eines Energieausweises?**

Da es gesetzlich verpflichtend ist, nein. Wer jedoch im Rahmen einer Energieberatung sein Haus ohnehin auf Isolierungsstatus und Heizenergiebedarf untersuchen lässt, kann beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) die Förderung für eine Energiesparberatung beantragen. Für Ein- und Zweifamilienhäuser gibt es einen Zuschuss von mindestens 300 Euro. Die Beratung ist vergleichbar mit der Erstellung eines bedarfsorientierten Energieausweises (hier kann im Rahmen des Beratungshonorars der Bedarfsausweis in der Regel günstiger gleich mit erworben werden).

# Energieausweis im Detail

## Bestandteile des Energieausweises

Der Energieausweis gibt wichtige Informationen über den Energiebedarf und -verbrauch.

Der energetische Zustand einer Immobilie wird in einem Energieausweis auf vier Seiten dokumentiert:

Auf der ersten Seite eines Energieausweises findet man allgemeine Angaben zum Gebäude. Dazu gehören unter anderem die Adresse, der Typ, das Baujahr, wie auch Angaben zur Gebäudenutzfläche und der Anlagentechnik. Ferner sind Hinweise aufgeführt, die Aussagen zur Verwendung des Ausweises machen und Angaben zur energetischen Qualität einer Immobilie machen. Gegebenenfalls kann dem Papier auch ein Foto der betreffenden Immobilie beigelegt werden.

Nur wer einen bedarfsorientierten Energieausweis benötigt, muss die zweite Seite ausfüllen lassen.

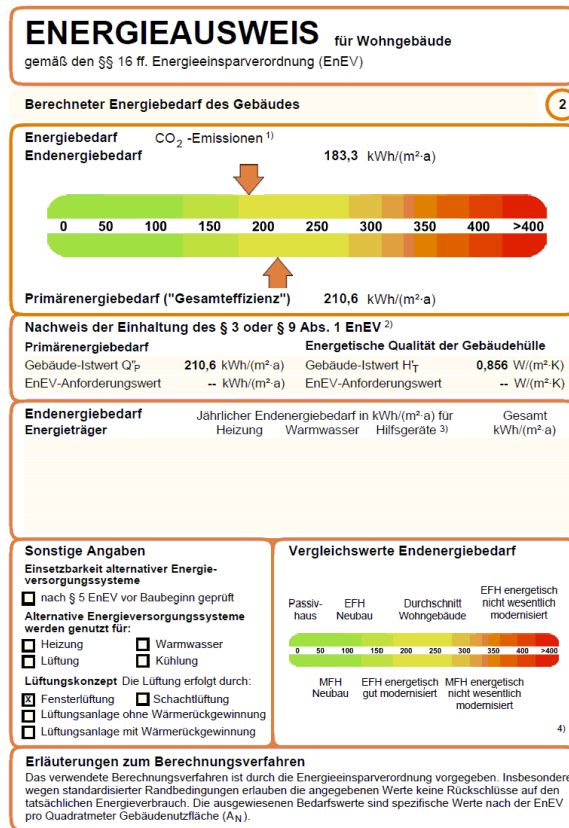
Die dritte Seite ist für den verbrauchsorientierten Energieausweis vorgesehen.

Eine Farbskala, die von grün bis rot unterlegt ist, zeigt den Energiebedarf, oder auch den Energieverbrauchskennwert an in kWh (Kilowattstunden) an. Damit man Vergleiche zu anderen Gebäuden ziehen kann, ist eine weitere Farbskala aufgeführt, die Auskunft gibt, in welchem Bezug der Verbrauchswert der eigenen Immobilie im Gegensatz zu Werten durchschnittlicher Häuser oder eines Passivhauses liegt.

Erklärungen zu Fachbegriffen findet man auf der vierten Seite.

Interessant wird es für den Immobilienbesitzer auf der ergänzenden fünften Seite:

Hier werden Modernisierungsmaßnahmen erläutert, die dazu beitragen, Energiekosten zu reduzieren, den Wert eines Hauses zu steigern und die Umwelt zu schonen.



<sup>1)</sup> freiwillige Angabe <sup>2)</sup> nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen  
<sup>3)</sup> ggf. einschließlich Kühlung <sup>4)</sup> EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

# Bedarfs- und Verbrauchsausweis

## Wo liegen die Vor- und Nachteile?

Wer seine Immobilie verkaufen oder vermieten möchte, hat häufig die Wahl zwischen zwei Varianten des Energieausweises. Immobilieneigentümer sollten sich vor der Erstellung des Ausweises darüber informieren und Kosten und Nutzen abwägen.



Der verbrauchsorientierte Energieausweis ist die günstigere Variante.

Die energetische Qualität ihrer Immobilie müssen Eigentümer mit dem Energieausweis belegen. Das Dokument gibt Auskunft über die Energieeffizienz des jeweiligen Gebäudes und ist für Miet- und Kaufinteressenten eine wichtige Entscheidungshilfe. Für die Erstellung eines Energieausweises kommen zwei Methoden infrage: die bedarfs- und die verbrauchsorientierte Ermittlung der Verbrauchswerte.

Grundsätzlich kann jeder Eigentümer für sein Gebäude einen bedarfsorientierten Ausweis erstellen lassen. Kosten: je nach Aufwand 500 Euro oder mehr. Der verbrauchsorientierte Energieausweis ist mit Preisen zwischen 25 und 100 Euro häufig die günstigere Variante. Folgende Auflagen müssen dafür erfüllt sein:

- Es müssen sich mindestens fünf Wohnungen im Gebäude befinden.
- oder
- Ein Bauantrag liegt vor, der nach dem 1. November 1977 gestellt wurde.
- oder
- Das Gebäude wurde nach der 1. Wärmeschutzverordnung von 1977 errichtet oder nachgerüstet.

## Der Bedarfsausweis: die objektive Bewertung Ihrer Immobilie

Für den Bedarfsausweis wird in einem aufwendigen Berechnungsverfahren der theoretische Energiebedarf eines Gebäudes ermittelt.

Wie ist die Außenwand gedämmt?

Sind Energiesparfenster eingebaut?

Welche Heizungsanlage ist installiert?

Um diese Fragen rund um Gebäudeform, Bau- und Anlagentechnik umfassend beantworten zu können, unterzieht ein Fachmann das Haus einer gründlichen Untersuchung. Grundlage für die Berechnungen sind Planungsunterlagen und eine Checkliste, die bei einer Gebäudebegehung abgearbeitet wird. Die erfassten Daten sind unabhängig vom individuellen Heizverhalten und ermöglichen den objektiven Vergleich mit anderen Miet- oder Kaufobjekten. Außerdem lassen sich hierbei die energetischen Schwachstellen des Gebäudes erkennen. Die daraus abgeleiteten Modernisierungsempfehlungen

## **Der Verbrauchsausweis: günstiger, aber weniger aussagekräftig**

Der Verbrauchsausweis ist insgesamt preisgünstiger, aber auch weniger aussagekräftig als der Bedarfsausweis. Er weist die tatsächlich verbrauchte Energiemenge des Gebäudes aus. Hierzu zählen die Heizung und Warmwasserbereitung. Beides wird in Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Gebäudenutzfläche angegeben. Bei Nichtwohngebäuden kommen Werte für Kühlung, Lüftung und eingebaute Beleuchtung hinzu. Meist werden hierzu die letzten drei Heizkostenabrechnungen benötigt. Da allerdings jeder Mensch auf individuelle Weise heizt, lassen sich auf Grundlage dieses Ausweises nur bedingt Aussagen über den künftigen Energieverbrauch machen.