



Der Energieausweis für Wohngebäude:

Was müssen Sie darüber wissen?

Ein Gütesiegel für Energieeffizienz

Am 1. Oktober 2007 ist die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft getreten. Sie führt ab 1. Juli 2008 schrittweise den Energieausweis für bestehende Gebäude ein*. Bisher musste ein solcher Ausweis nur bei Neubauten oder umfassenden Umbauten ausgestellt werden. Künftig wird er auch für bestehende Gebäude verlangt – allerdings nur, wenn diese verkauft oder neu vermietet bzw. verpachtet werden, also bei einem Nutzerwechsel. Für selbst genutzte Gebäude oder bei laufenden Mietverträgen gibt es keine Ausweispflicht.

*Ausnahmen: z. B. Baudenkmäler, Gebäude unter 50 m² Nutzfläche, Ferienhäuser, unbeheizte Gebäude

Für Wohngebäude mit Baujahren bis 1965 wird der Energieausweis ab **1. Juli 2008** verlangt.

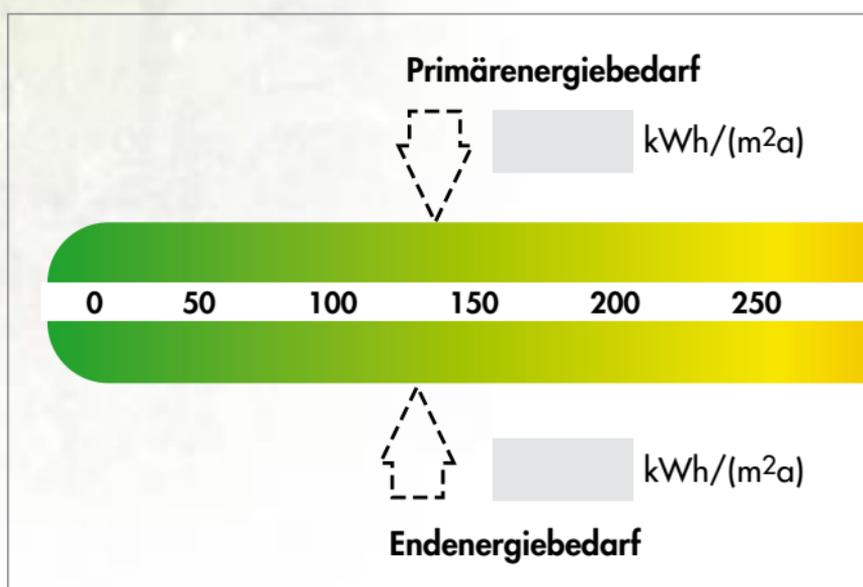
Für später errichtete Wohngebäude gilt der **1. Januar 2009** als Stichtag.

Der Energieausweis schafft ein einfaches Gütesiegel für die energetische Qualität von Gebäuden und sorgt so für mehr Transparenz und Vergleichbarkeit auf dem Immobilienmarkt. Damit soll er die Nachfrage nach energetisch optimierten Objekten steigern und Modernisierungsimpulse geben.



Was sagt der Energieausweis aus?

Zur Bewertung des Gebäudes wird ein Kennwert für den jährlichen Gesamtenergiebedarf des Gebäudes im Verhältnis zur Nutzfläche ermittelt und in einem anschaulichen „Energieeffizienz-Label“ (Band-Tacho) dargestellt. Ist eine kostengünstige Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes möglich, muss der Energieausweis objektbezogene Modernisierungstipps enthalten. Damit bietet der Ausweis potenziellen Käufern oder Mietern eine wichtige Orientierungshilfe: Sie können die auf sie zukommenden Energiekosten besser abschätzen und **unterschiedliche Immobilien besser vergleichen**.



Der Eigentümer erhält fachlich **fundierte Informationen** über den energetischen Zustand seines Gebäudes, über eventuelle Schwachstellen und sinnvolle Optimierungsmaßnahmen. Das ermöglicht gezieltes Handeln und hilft dabei, Modernisierungsmittel optimal einzusetzen. Investitionen in die Energieeffizienz – z. B. der Ersatz einer alten Kesselanlage durch eine moderne Erdgas-Brennwertheizung – senken die laufenden Kosten und steigern die Wohnqualität. Damit verbessern sie den Marktwert der Immobilie: **Energieeffiziente Gebäude gewinnen immer mehr an Attraktivität.**

„Gesamtenergieeffizienz“



CO₂-Emissionen kg/(m²a)

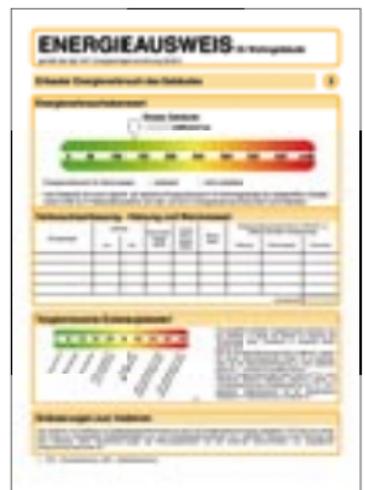
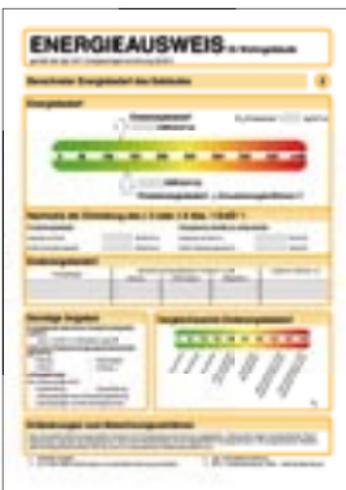
In vielen Gebäuden kann der Energieverbrauch durch Modernisierungsmaßnahmen deutlich gesenkt werden. Das reduziert zugleich die CO₂-Emissionen. Durch energiesparende Bauweisen und effiziente Heizanlagentechnik (wie die moderne Brennwerttechnik) sollen diese Potenziale künftig besser genutzt werden. Davon profitiert zum einen die Umwelt. Zum anderen sinken die Energiekosten – ein Argument, das für Hausbesitzer und Mieter immer wichtiger wird.

Der Energieausweis stellt den ermittelten Energiekennwert des Gebäudes in einem farbigen Label dar. Es zeigt auf einen Blick, wie viel Energie das Objekt pro Quadratmeter und Jahr für Heizung, Warmwasserbereitung und ggf. Lüftung benötigt.

Bedarfs- oder Verbrauchsausweis:

Der **bedarfsorientierte** Energieausweis beruht auf einer detaillierten Analyse der Gebäude- und Anlagentechnik. Dabei werden Daten zur Gebäudehülle, Heizung und Warmwasserbereitung (ggf. auch zur Lüftungsanlage) rechnerisch, nach standardisiertem Verfahren, ermittelt. Ihre Auswertung liefert eine Prognose des voraussichtlichen Energiebedarfs, unabhängig vom Nutzerverhalten.

Der **verbrauchsorientierte** Ausweis bewertet den tatsächlich angefallenen Energieverbrauch eines Wohngebäudes (ggf. einschließlich Warmwasserbereitung). Grundlage sind die Heizkostenabrechnungen der letzten drei Jahre. Hier spielt das Nutzerverhalten eine wichtige Rolle. Verzerrende Witterungseinflüsse (z. B. ein sehr kalter Winter) werden über Klimafaktoren rechnerisch berücksichtigt.



Wo liegt der Unterschied?

Welchen Energieausweis brauche ich?

Nach dem 1. Oktober 2008 muss für Gebäude mit bis zu vier Wohnungen, die vor 1978 errichtet wurden, ein Bedarfsausweis ausgestellt werden. Ausgenommen sind Wohngebäude, die in der Zwischenzeit saniert wurden und mindestens den energetischen Stand der ersten Wärmeschutzverordnung erreicht haben; für diese besteht weiterhin Wahlfreiheit. Für alle Wohngebäude, die nach 1978 errichtet wurden, kann zwischen beiden Ausweisarten gewählt werden.

Eigentümer, die Mittel aus staatlichen Förderprogrammen (z. B. CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Förderbank, Stichwort KfW-60-Haus oder KfW-40-Haus) in Anspruch nehmen möchten, müssen einen Bedarfsausweis vorlegen.

Gebäude mit	Baujahr	Ausweispflicht ab		
bis zu 4 Wohnungen				
bis 1965		1.7.2008		
1966–1977		1.1.2009		
ab 1978		1.1.2009		
ab 5 Wohnungen				
bis 1965		1.7.2008		
ab 1966		1.1.2009		

Übergangsfrist:
Bis 1.10.2008 freie Wahl zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis für alle.

Was steht im Energieausweis?

Die neuen Energieausweise sind einheitlich aufgebaut. Sie enthalten auf vier Seiten folgende Informationen:

- Angaben zum Gebäude (Typ, Baujahr, Nutzfläche usw.)
- Angaben zur Anlagentechnik (Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung)
- Kennwerte zum Energiebedarf bzw. zum Energieverbrauch des Objektes
- Vergleichswerte zu anderen Gebäuden
- Erläuterungen der wichtigsten Begriffe

Dazu kommt eine Seite mit empfohlenen Modernisierungsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz.

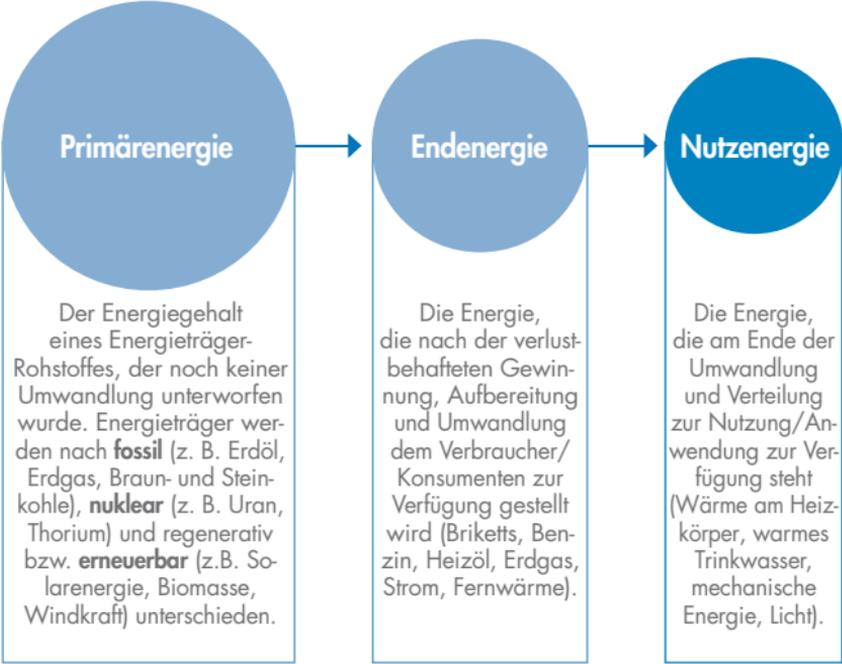
Energiekennwert: **Endenergiebedarf**
(ohne Berücksichtigung des Verbrauchs von Vorketten „außerhalb des Gebäudes“)

Energiekennwert: **Primärenergiebedarf**
(mit Berücksichtigung des Verbrauchs von Vorketten „außerhalb des Gebäudes“)

Verfahren, nach dem der Energiekennwert ermittelt wurde (Energiebedarf oder Energieverbrauch)

Werte typischer Gebäude zum Vergleich des Energieverbrauchswertes

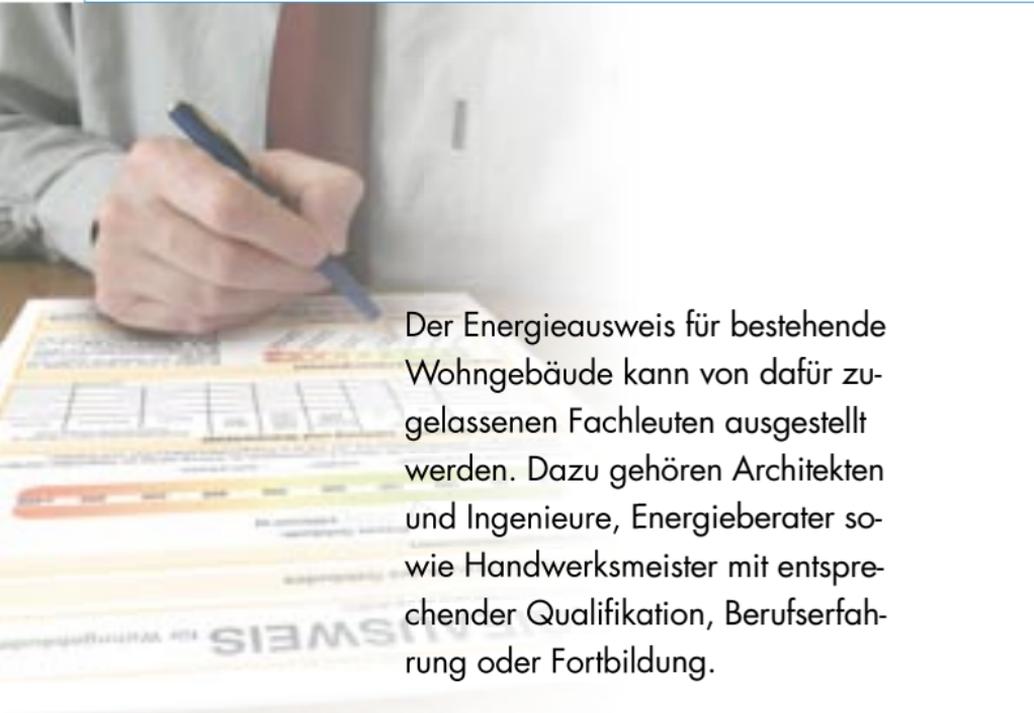




Beispiel Die für einen warmen Raum notwendige Menge an Nutzenergie – der Nutzenergiebedarf – ist kleiner als die dafür notwendig aufzuwendende Menge an Primärenergie – der Primärenergiebedarf.



Wie bekomme ich einen Energieausweis?



Der Energieausweis für bestehende Wohngebäude kann von dafür zugelassenen Fachleuten ausgestellt werden. Dazu gehören Architekten und Ingenieure, Energieberater sowie Handwerksmeister mit entsprechender Qualifikation, Berufserfahrung oder Fortbildung.

Eine Auflistung von Energieausweis-ausstellern in Ihrer Nähe finden Sie z. B. unter folgender Internet-Adresse: www.das-energieportal.de. Auch viele Energieversorgungsunternehmen bieten die Erstellung von Energieausweisen an oder vermitteln Aussteller vor Ort. Am besten informieren Sie sich bei Ihrem Energieversorger.



Weitere Informationen zum Thema Energieausweis finden Sie in der 32-seitigen ASUE-Broschüre „Der Energieausweis für den Gebäudebestand“ oder im Internet (www.dena.de, www.gih-bv.de, www.asue.de).

Beispiel

Einfamilienhaus, Baujahr 1968

Der alte Heizkessel wurde durch einen Erdgas-Brennwertkessel ersetzt.

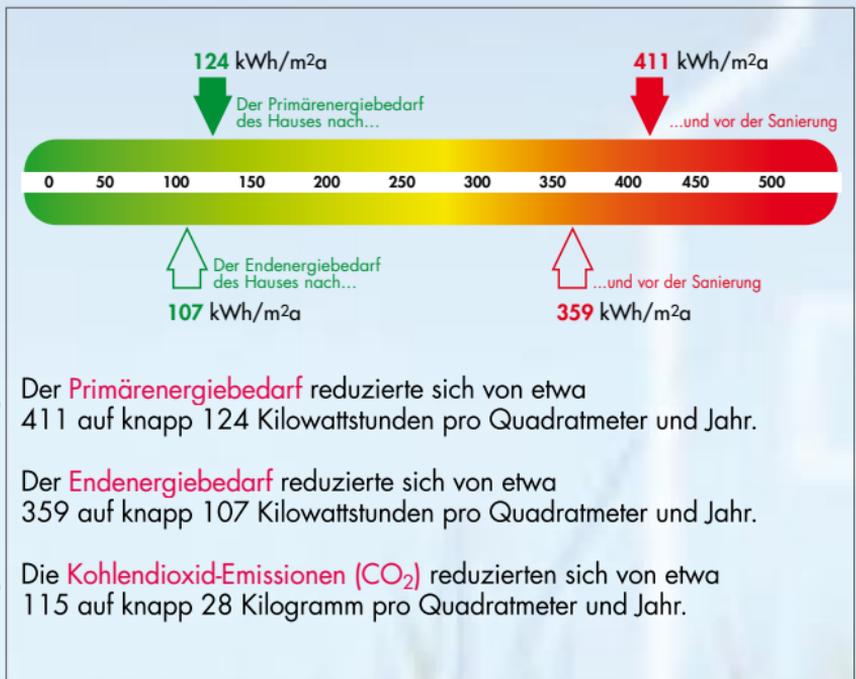
Wärmeschutz nach der Sanierung:

Wand: Außendämmung 16 cm, WLG 040*

Dach: Dämmung 16 cm, WLG 040

Keller: Dämmung der Kellerdecke von unten 6 cm, WLG 040

Fenster: Wärmeschutzverglasung



Berechnung: Frank Riechert, Hattgenroth GmbH

* Wärmeleitgruppe – Wärmeleitfähigkeit von 0,040 W/(m·K)



Wichtige Fakten auf einen Blick

- Die Verpflichtung, den Energieausweis ausstellen zu lassen, liegt beim Gebäudeeigentümer, wenn er vermieten oder verkaufen möchte. Er muss das Dokument potenziellen Mietern oder Käufern auf Verlangen vorlegen können.
- Der Energieausweis wird auf Basis des Energiebedarfs oder des Energieverbrauchs ausgestellt. Bis zum 1. Oktober 2008 können alle Hausbesitzer frei entscheiden, welche Variante sie wählen. Danach ist in bestimmten Fällen der bedarfsorientierte Ausweis vorgeschrieben.
- Ausgestellt wird der Ausweis von qualifizierten, zugelassenen Fachleuten.
- Er gilt für das gesamte Gebäude, nicht für einzelne Wohneinheiten.
- Die Kosten für die Ausstellung sind nicht gesetzlich geregelt. Sie hängen vor allem davon ab, wie hoch der Aufwand ist und sind gemäß Betriebskostenverordnung nicht umzulegen.
- Der Ausweis ist zehn Jahre gültig. Vor 2008 auf freiwilliger Basis ausgestellte Energieausweise bleiben gültig, sofern sie den Vorgaben der EnEV entsprechen. Werden innerhalb der 10 Jahre energiesparende Modernisierungen durchgeführt, sollte man den Ausweis aktualisieren lassen.
- Der Energieausweis dient ausschließlich zur Information. Weitergehende Rechtsansprüche (z. B. auf die Umsetzung der Modernisierungsempfehlungen) lassen sich daraus nicht ableiten.
- Zur Beantragung von Fördermitteln der KfW-Bank ist der bedarfsorientierte Energieausweis Pflicht.
- Datenschutz ist zu berücksichtigen: insbesondere im vermieteten Ein-/ Zweifamilienhaus ist die Einwilligungserklärung des Mieters einzuholen.
- Hinweis bei Mischnutzung von Wohnung und Gewerbe: der größere Anteil ist zu beachten.
- Hinweis bezüglich Energieausweispflicht für Nichtwohngebäude: Stichtag ist der 1.7.2009.

Energieausweis als Modernisierungshelfer

Der Energieausweis zeigt auf, wie „energieeffizient“ ein Gebäude ist, wie es energetisch optimiert werden kann und wie stark dadurch der Gesamtenergiebedarf sowie die CO₂-Emissionen sinken.

Der Ausweis ersetzt keine umfassende Energieberatung. Er liefert aber wichtige Informationen über energetische Schwachstellen und Einsparpotenziale. Das hilft bei der gezielten Modernisierungsplanung und macht den Energieausweis auch für Eigentümer selbst genutzter Immobilien interessant.

Die Energieeffizienz kann durch verbesserten Wärmeschutz oder eine effizientere Anlagentechnik verbessert werden. Unter dem Kosten-Nutzen-Aspekt ist die Heizungserneuerung – z. B. der Einbau einer modernen Erdgas-Brennwertheizung – in vielen Fällen das wirkungsvollste Instrument.

Wenn Sie Fragen zum Energieausweis und zur Heizungserneuerung haben, sprechen Sie bitte Ihren Energieversorger an: Er bietet Ihnen fundierte Beratung und aktuelle Informationen, auch zu den Möglichkeiten der Modernisierungsförderung.

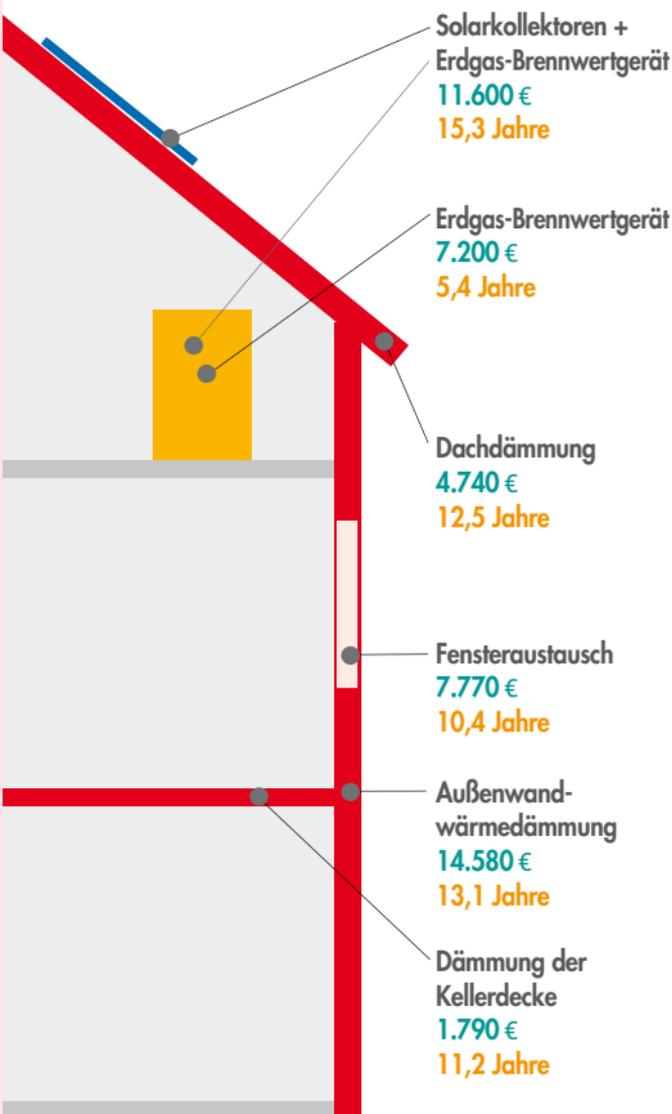
Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie unter www.energieausweis-aktuell.de.

Welche energetische Modernisierung lohnt sich wann?

Beispiel: Einfamilienhaus, Baujahr 1949-1957, Wohnfläche 111 m²

Gesamtkosten

energiebedingter Mehraufwand* lohnt sich in Jahren**



Herausgeber

ASUE Arbeitsgemeinschaft für sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch e.V.
Stauffenbergstraße 24
10785 Berlin
Telefon: 0 30 / 23 00 50 92
www.asue.de
info@asue.de

Redaktion

gti.publik, Essen-Kettwig

Grafik

Kristina Weddeling, Essen

Vertrieb

Verlag Rationeller Erdgaseinsatz
Postfach 30 37 27
10726 Berlin
Telefax: 0 30 / 23 00 58 98

Bestellnummer: 05 08 08

Schutzgebühr: 0,75 €

Stand: September 2008

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.

* Energiebedingte Mehrkosten sind die über die Werthaltung hinaus gehenden Kosten, die zur Energieeinsparung beitragen

** Statische Ermittlung aus Mehrkosten und Energieeinsparung bei heutigen 6 ct/kWh (ohne Berücksichtigung von Zinskosten, Energiepreissteigerung u.ä.);

Quellen: Institut für Wohnen und Umwelt, BDEW