

## Der Energieausweis für Wohngebäude.

### 1. Allgemeine Fragen

#### Was ist ein Energieausweis?

Die meisten Autofahrer wissen in etwa, wie viel Benzin ihr Fahrzeug im Durchschnitt verbraucht. Auf die Effizienzklasse des Kühlschranks oder der Waschmaschine achten Verbraucher spätestens beim Kauf von Geräten. Zur energetischen Qualität von Wohngebäuden existieren allerdings häufig keine objektiven Angaben. Und das, obwohl ein Großteil des Energiebedarfs in Deutschland für das Heizen und die Warmwasseraufbereitung in Haushalten aufgewendet wird.

Mit dem Energieausweis für Gebäude wird sich das ändern. Ähnlich wie das Energieeffizienzlabel beim Kühlschrank informiert der Energieausweis über die energetische Qualität eines Gebäudes und zeigt auf einer Farbskala (von grün nach rot), wie viel Energie man für die Heizung und Warmwasserbereitung benötigt. Die beiliegenden Modernisierungsempfehlungen enthalten individuelle Vorschläge für Sanierungsmaßnahmen, mit denen die Energiebilanz des Gebäudes dauerhaft verbessert werden kann. Wer eine Wohnung bzw. ein Haus kaufen, mieten oder pachten möchte, kann mit Hilfe des Energieausweises verschiedene Immobilien miteinander vergleichen und die tendenziell anfallenden Nebenkosten abschätzen.

#### Ist der Energieausweis für alle Gebäude Pflicht?

Einen Energieausweis benötigt der Eigentümer nur wenn er sein Gebäude vermietet, verkauft oder verpachtet. Dann muss er den Energieausweis dem potenziellen Interessenten vorlegen, zum Beispiel im Rahmen einer Wohnungs- oder Hausbesichtigung. Eigentümer, die ihr Gebäude selbst bewohnen, benötigen keinen Energieausweis. Seit dem 1. Juli 2008 ist der Energieausweis Pflicht für Wohngebäude, die bis einschließlich 1965 gebaut wurden und ab dem 1. Januar 2009 für alle jüngeren Wohngebäude.

#### Welchen Energieausweis: bedarfs- oder verbrauchsbasiert?

Den Energieausweis gibt es in zwei Varianten: Der *Bedarfsausweis* basiert auf einer technischen Analyse des Gebäudes. Dafür nimmt der Energieausweisaussteller den baulichen Zustand von Dach, Wänden, Fenstern und Heizung genau unter die Lupe. Ob jemand viel heizt oder wenig, spielt für die Bewertung des Gebäudes im Bedarfsausweis keine Rolle. Grundlage für den *Verbrauchsausweis* sind dagegen die Heizkostenabrechnungen der Bewohner aus den letzten drei Jahren. Das Ergebnis im Verbrauchsausweis ist deshalb vom individuellen Heizverhalten der Bewohner abhängig. Beide Energieausweisvarianten enthalten Modernisierungsempfehlungen. Das sind konkrete Vorschläge für Sanierungsmaßnahmen, mit denen man den Energiebedarf eines Gebäudes deutlich senken kann.

Schimmel-Beratung	Energieberatung
Schimmelpilz-Gutachten	Energiegutachten
Mediation	Baubetreuung

### **Was zeigt das Energieeffizienzlabel im Energieausweis?**

Das Label mit dem Farbverlauf von „grün“ bis „rot“ ist das Kernstück des Energieausweises. Beim Bedarfsausweis zeigt ein Pfeil, wie es um den *Primärenergiebedarf*, ein zweiter, wie es um den *Endenergiebedarf* bestellt ist. Der Endenergiebedarf gibt die jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Primärenergiebedarf wird darüber hinaus die gesamte „Vorkette“ berücksichtigt. D.h. die Energiemenge, die für die Erkundung, Gewinnung, Verteilung und Umwandlung der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien) nötig ist. Wird in einem Gebäude zum Beispiel mit Öl geheizt, kommt es bei der Bewertung im Energieausweis grundsätzlich schlechter weg, als wenn im selben Gebäude erneuerbare Energien zum Einsatz kommen.

Beim Verbrauchsausweis gibt es nur einen Pfeil. Um den *Energieverbrauchskennwert* zu ermitteln, wird der Energieverbrauch der jeweiligen Nutzer für Heizung und Warmwasserbereitung mithilfe eines standortbezogenen Klimafaktors bereinigt. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes.

### **Lassen sich aus dem Energieausweis die anfallenden Energiekosten ablesen?**

Nein. Im Energieausweis findet man dazu keine konkreten Angaben. Allerdings lassen sich die Energiekosten grob abschätzen. Der Energieausweis zeigt, welche Energieträger im Gebäude zum Einsatz kommen und wie hoch der Energiebedarf des Hauses (Bedarfsausweis) bzw. der Energieverbrauch seiner Bewohner (Verbrauchsausweis) ist. Kennt man den aktuellen Energiepreis, so lassen sich die tendenziell anfallenden Energiekosten in etwa ausrechnen. Allerdings sollte man beachten: Für die Höhe der tatsächlichen Energiekosten ist der Energieverbrauch entscheidend. Dieser ist jedoch individuell sehr unterschiedlich und hängt stark vom jeweiligen Nutzerverhalten, der tatsächlichen Witterung und ggf. vom Leerstand des Gebäudes ab.

## **2. Fragen von Miet- und Kaufinteressenten**

### **Welchen Vorteil haben Mieter und Käufer vom Energieausweis?**

Bisher musste man als Mieter und Käufer auf die erste Heizkostenabrechnung warten, um zu erfahren, wie viel Energie das neue Heim benötigt. Jetzt kann man sich mit dem Energieausweis unkompliziert vorab informieren und verschiedene Angebote am Markt vergleichen. Handelt es sich um einen „Energiefresser“ oder ein „sparsames Haus“ – der Energieausweis informiert noch vor Anmietung oder Kauf über den energetischen Zustand einer Wohnung oder eines Hauses und hilft die tendenziell anfallenden Energiekosten für Heizung und Warmwasser abzuschätzen. Einem Kaufinteressenten zeigt der Energieausweis darüber hinaus, welche Modernisierungsmaßnahmen eventuell sinnvoll sind. Der Energieausweis ist deshalb eine sehr gute Basis für eine Miet- oder Kaufentscheidung.

Schimmel-Beratung	Energieberatung
Schimmelpilz-Gutachten	Energiegutachten
Mediation	Baubetreuung

### **Worauf sollten Mieter und Käufer beim Energieausweis achten?**

Bekommt ein Miet- oder Kaufinteressent den Energieausweis vorgelegt, sollte er erstmal feststellen, ob es sich um einen Bedarfs- oder einen Verbrauchsausweis handelt. Davon hängt es ab, welche Art von Informationen er über das Gebäude bekommt. Der Bedarfsausweis zeigt, wie es tatsächlich um den energetischen Zustand von Wänden, Fenstern und Heizung bestellt ist. Dagegen informiert der Verbrauchsausweis über den Energieverbrauch der bisherigen Gebäudebewohner aus den letzten drei Jahren.

Achten sollten Mieter und Käufer auch auf die Vollständigkeit des Energieausweises. Zu jedem Energieausweis gehören Modernisierungsempfehlungen, die gemeinsam mit dem Energieausweis dem Miet- bzw. Kaufinteressenten vorgelegt werden müssen.

Entscheidend ist sowohl beim Bedarfs- als auch beim Verbrauchsausweis, ob ein Gebäude im grünen oder im roten Bereich der Farbskala liegt, d.h. ob viel oder wenig Energie für Heizung und Warmwasserbereitung benötigt wird. Je höher die Energiepreise steigen, desto mehr lohnt es sich bei Anmietung oder Kauf einer Wohnung oder eines Hauses auf die energetische Qualität zu achten.

### **Gibt es Qualitätsunterschiede beim Energieausweis?**

Energieausweise gibt es in unterschiedlicher Qualität. Sie hängt vor allem vom Vorgehen des Fachmanns bei der Erfassung der notwendigen Daten ab: Wurde der Energieausweis auf der Basis des Energiebedarfs oder –verbrauchs ausgestellt? Hat eine Vor-Ort-Begehung des Gebäudes durch den Fachmann stattgefunden? Je genauer die Datenerfassung, desto höher die Qualität und präziser die Einschätzung des energetischen Gebäudezustands im Energieausweis.

### **Können die Kosten des Energieausweises auf die Mieter umgelegt werden?**

Nein. Die Kosten für den Energieausweis entstehen nicht laufend und sind damit keine an den Mieter weiter berechenbaren Betriebskosten.

### **Hat ein Mieter das Recht auf die Vorlage von Modernisierungsempfehlungen?**

Ja. Die Modernisierungsempfehlungen sind dem Energieausweis beizufügen und Kauf- und Mietinteressenten entsprechend auf Nachfrage zusammen mit dem Energieausweis vorzulegen. Eine Pflicht zu ihrer Umsetzung besteht für Gebäudeeigentümer allerdings nicht. Die Modernisierungsempfehlungen im Energieausweis dienen lediglich der Information.

Schimmel-Beratung	Energieberatung
Schimmelpilz-Gutachten	Energiegutachten
Mediation	Baubetreuung

### 3. Fragen von Gebäudeeigentümern

#### Wie komme ich als Eigentümer zum Energieausweis?

Eine verbindliche Regelung von Seiten des Gesetzgebers gibt es dafür nicht. Der Eigentümer kann bis auf wenige Ausnahmen frei entscheiden, ob er einen Bedarfs- oder einen Verbrauchsausweis für sein Gebäude ausstellen lässt und einen geeigneten Energieausweisanbieter am Markt aussuchen. Auch beim Vorgehen hat der Eigentümer freie Hand. Er kann die Gebäudedaten entweder selbst aufnehmen oder den Aussteller damit beauftragen. Bei der Aufnahme der Gebäudedaten durch den Eigentümer ist der Aussteller allerdings verpflichtet die Plausibilität der Angaben zu überprüfen. Mit seiner Unterschrift haftet er für die Richtigkeit der von ihm ermittelten Angaben im Energieausweis. Eine Begehung des Gebäudes durch den Aussteller ist zwar empfehlenswert, vom Gesetzgeber allerdings nicht vorgeschrieben.

#### Welche Vorgehensweise empfiehlt die dena?

Die dena empfiehlt folgendes Vorgehen: Zunächst gilt es einen geeigneten Energieausweis-Aussteller zu finden. In einem persönlichen Gespräch mit dem Fachmann sollte der Eigentümer die Energieausweisvariante sowie die Vorgehensweise bei seiner Erstellung festlegen und später vertraglich festhalten. Die dena empfiehlt bei Wohngebäuden den Bedarfsausweis. Danach heißt es für den Eigentümer: Gebäudeunterlagen zusammenstellen. Idealerweise bekommt der Energieausweisaussteller vor der Besichtigung vom Eigentümer möglichst vollständige Informationen zum Gebäude (Grundrisspläne, Schnitte, Foto). Im nächsten Schritt begeht der Aussteller das Gebäude und begutachtet den tatsächlichen Zustand der Gebäudehülle sowie der Heizungsanlage. Er untersucht die Dämmqualität der gesamten beheizten Hüllfläche und nimmt die benötigten Gebäudemaße auf. Vor Ort überprüft der Aussteller auch, welche kostengünstigen Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude sinnvoll sind und erläutert diese in einem Gespräch mit dem Eigentümer. Am Schreibtisch gibt er die aufgenommenen Daten in eine Berechnungssoftware ein und druckt den Energieausweis aus. Der Aussteller sollte den Energieausweis möglichst in einem persönlichen Gespräch dem Eigentümer übergeben. So können wichtige Details erläutert und das mögliche weitere Vorgehen für eine Modernisierung besprochen werden.

#### Welchen Energieausweis sollte ich als Eigentümer für mein Gebäude ausstellen lassen?

In den meisten Fällen haben Eigentümer die Wahl zwischen einem Bedarfs- und einem Verbrauchsausweis. Wer sich einen Energieausweis ausstellen lässt, sollte sich genau über die beiden Varianten informieren. Die dena empfiehlt den Eigentümern von Wohngebäuden den Bedarfsausweis. Er ist zwar in der Regel etwas teurer als der Verbrauchsausweis, dafür bietet er aber einen deutlichen Mehrwert. Der Bedarfsausweis nimmt ein Gebäude genau unter die Lupe und informiert objektiv über seine energetische Qualität – eine sehr gute Ausgangsbasis für Modernisierungen.

Schimmel-Beratung	Energieberatung
Schimmelpilz-Gutachten	Energiegutachten
Mediation	Baubetreuung

### **Worauf sollten Eigentümer beim Energieausweis achten?**

Ob Bedarfs- oder Verbrauchsausweis, Eigentümer sollten vor allem auf die Qualität des angebotenen Energieausweises bzw. der Beratungsleistung des Ausstellers achten. Die dena empfiehlt, sowohl beim Bedarfs- als auch beim Verbrauchsausweis eine Vor-Ort-Begehung des Gebäudes sowie die Aufnahme der Gebäudedaten durch den Aussteller. Vor Ort kann der Fachmann die Plausibilität der vorliegenden Verbrauchsdaten besser überprüfen und die Modernisierungsempfehlungen ausgehend vom konkreten Gebäude ermitteln. Werden die Gebäudedaten vom Aussteller aufgenommen, lassen sich Fehler vermeiden – davon profitiert die Qualität eines Energieausweises.

Achten sollten Gebäudeeigentümer auch auf die Vollständigkeit eines Energieausweises. Nicht vollständig ist ein Energieausweis immer dann, wenn er keine individuellen Modernisierungsempfehlungen enthält. Diese sind dem Energieausweis immer beizufügen – egal ob er auf gemessenen Verbrauchswerten oder dem rechnerischen Energiebedarf beruht. Werden die Gebäudedaten vom Eigentümer aufgenommen, muss der Aussteller sie auf Plausibilität überprüfen. Mit seiner Unterschrift haftet er für die Richtigkeit der von ihm ermittelten Angaben im Energieausweis.

Hauseigentümer, die in puncto Qualität keine Abstriche machen wollen, sollten sich einen Energieausweis mit nur von unabhängigen Energieberatern ausstellen lassen (i.d.R. mit BAFA-Zusatzqualifikation).

### **Wie profitieren Eigentümer vom Energieausweis?**

Für Hausbesitzer ist der Energieausweis eine wichtige Orientierungshilfe und ein optimaler Einstieg in die energetische Gebäudemodernisierung. Denn er weist die energetischen Mängel des Hauses auf und zeigt, mit welchen wirtschaftlichen Maßnahmen die Energiebilanz verbessert werden kann. Ist eine energetische Modernisierung erfolgt, halten Gebäudeeigentümer mit dem Energieausweis ein hervorragendes Instrument zur Bewerbung ihrer Immobilie in der Hand.

Quelle: *Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)*