

Elf Fragen und Antworten zum Energieausweis



Jeder kann ungefähre Angaben zum Spritverbrauch seines Autos machen. Man kann damit abschätzen, ob das Auto „viel“ oder „wenig“ verbraucht. Derartige Angaben sind bislang bei Wohngebäuden nicht möglich. Der **Energieausweis für Wohngebäude** soll dies ändern, er schafft Transparenz und Vergleichbarkeit am bislang unübersichtlichen Markt.

Die Bundesregierung hat mit der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV2014) die Einführung des sogenannten Energieausweises für bestehende Wohngebäude bei neuvermietet verbindlich gesetzlich eingeführt. Grundlage dafür sind die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG).

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 15 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes 2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ kg/(m²·a)

Endenergiebedarf kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf („Gesamtenergieeffizienz“) kWh/(m²·a)

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV ²⁾

Alternative Qualität		Alternative Qualität der Gebäudehülle	
Gebäude-HW-Wert	kWh/(m ² ·a)	Gebäude-HW-Wert ³⁾	kWh/(m ² ·a)
EnEV-Anforderungswert	kWh/(m ² ·a)	EnEV-Anforderungswert ³⁾	kWh/(m ² ·a)

Endenergiebedarf		
Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für	Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	
	Warmwasser	
	Kühlung ⁴⁾	

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

- nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft
- Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:
 - Heizung
 - Warmwasser
 - Lüftung
 - Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung
- Schächtlüftung
- Lüftungslage ohne Wärmerückgewinnung
- Lüftungslage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Passivhaus, MPH-Mehrfamilienhaus, EFH-Einfamilienhaus, JH-Jahreshaus, Altbauwohnung, Kfz-Stationen, Kfz-Stationen (LKW), Kfz-Stationen (Busse), Kfz-Stationen (Trucks), Kfz-Stationen (Züge)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedeutsamkeit sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_g).

¹⁾ Teilweise Angabe ²⁾ ggf. einschließlich Kühlung
³⁾ nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszuwählen ⁴⁾ EFH – Einfamilienhäuser, MPH – Mehrfamilienhäuser

Mit dem Energieausweis werden Wohngebäude vergleichbar bewertet.

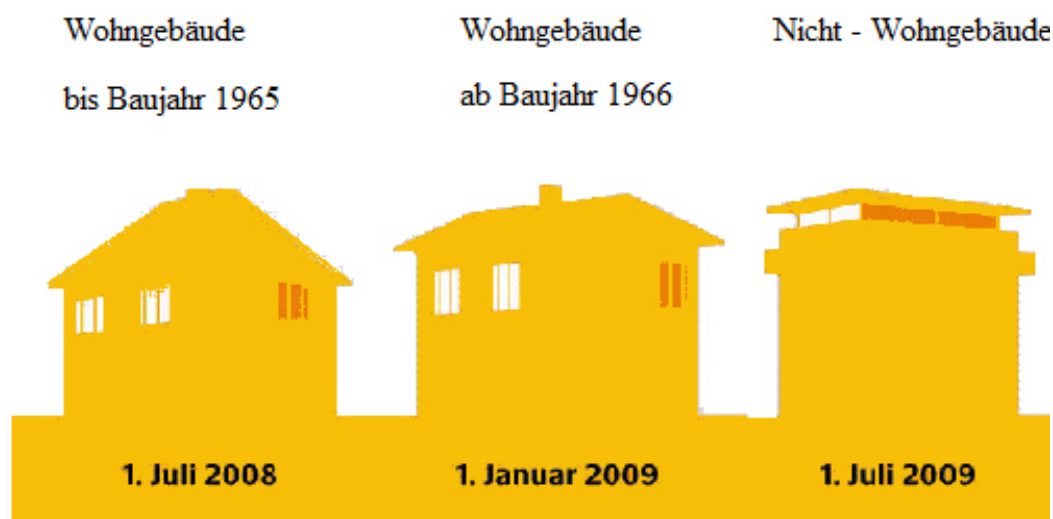
Das soll den Immobilienmarkt für Hauskäufer und Mieter transparenter machen..

Grundsätzlich braucht nur der einen Energieausweis, der ein Haus vermieten oder verkaufen möchte. Wer in seinem Haus wohnt und dort bleibt, der benötigt ihn nicht.

Allerdings möchten viele Hauseigentümer ihre Immobilie angesichts der steigenden Energiekosten zeitgemäß sanieren lassen. Damit ihnen dabei keine technischen Fehler unterlaufen, brauchen sie seriöse Energieberatung - unabhängig vom Energieausweis.

**1. Frage:
Wer braucht den Energieausweis?**

Alle Hausbesitzer, die ein Haus oder eine Wohnung vermieten oder verkaufen möchten brauchen den Energieausweis. Alle Mieter oder Käufer von Wohngebäude können den Ausweis vom Verkäufer / Vermieter fordern, dieser ist verpflichtet den Ausweis auszuhändigen, der Energieausweis ist Teil der Verkaufs- bzw. Vermietungsunterlagen.

**2. Frage:
Ab wann benötigen Hausbesitzer den Energieausweis?**

Die Verordnung ist am 1. Oktober 2007 in Kraft getreten. Energieausweise werden zu folgenden Terminen Pflicht:

- 01.07.2008 für Wohngebäude bis Baujahr 1965
- 01.01.2009 für Wohngebäude nach Baujahr 1965
- 01.07.2009 für Nichtwohngebäude
- Neu ist die Regelung in der EnEV 2014, dass ein Energieausweis verpflichtend bei Neuvermietung oder Verkauf von Gebäude vorzulegen ist.

3. Frage:

Brauche ich den Energieausweis auch, wenn ich in meinem Haus wohnen bleibe, es weder vermiete noch verkaufe?

Nein, dann brauchen Sie keinen Energieausweis.

4. Frage:

Ich höre immer wieder die Begriffe Energiepass und Energieausweis. Was ist eigentlich was?

Der Energieausweis wurde bereits 2008 eingeführt. Den Energiepass gibt es schon: Von 2003 bis 2004 lief bei der Deutschen Energieagentur DENA ein Feldversuch zur Entwicklung von Energiepässen für Gebäude. Die Ausstellung dieser Pässe war und ist freiwillig. Die Novellierung der Energieeinsparverordnung EnEV 2014 führt die verbindliche Aushändigung eines Energieausweises bei Neuvermietung oder Verkauf eines Gebäudes ein.

5. Frage:

Wer darf den Energieausweis ausstellen?

Zurzeit dürfen nur Sachverständige, die bei der Deutschen Energieagentur (DENA) gelistet sind, den Energiepass ausstellen. Es existiert eine Sachverständigenliste unter www.energieeffizienz-experten.de, die darin aufgelisteten Sachverständigen dürfen Energieausweise ausstellen.

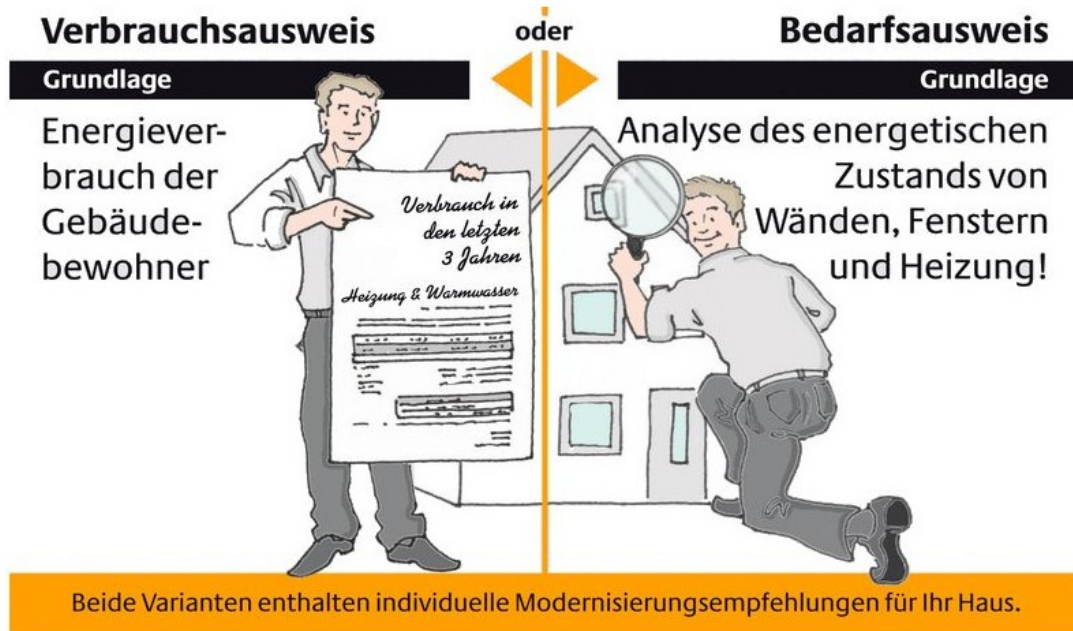
6. Frage:

Was kostet ein Energieausweis ?

Es gibt keine Honorarregelung zum Energieausweis. Es wird auch davon abhängen, ob Sie einen verbrauchsorientierten oder einen bedarfsorientierten Ausweis benötigen.

7. Frage:

Was ist der Unterschied zwischen einem bedarfsorientierten und einem verbrauchsorientierten Energieausweis und welchen davon brauche ich ?



Beim verbrauchsorientierten Ausweis wird der tatsächliche Verbrauch einer Immobilie zum Grunde gelegt, beim bedarfsorientierten wird der Energiebedarf eines Hauses aufgrund seiner Bauweise berechnet. Im ersten Fall hängt das Ergebnis maßgeblich von den Bewohnern ab. Wer viel zu Hause ist, der verbraucht zwangsläufig mehr Energie, als Menschen, die tagsüber auswärts arbeiten. Das heißt, der Verbrauch einer so gemessenen Immobilie lässt sich **nicht** ohne weiteres auf neue Bewohner übertragen.

Potenzielle Mieter und Käufer bekommen also keine objektiven Werte über zu erwartende zukünftige Betriebskosten, weil nur das Nutzerverhalten der Vorbesitzer / Vormieter im verbrauchsorientierten Energieausweis dokumentiert wurde.

Anders beim bedarfsorientierten Ausweis. Er setzt eine umfangreiche bautechnische Untersuchung voraus, die dann auch im dazugehörigen Gutachten detaillierte Werte liefert, verbunden mit konkreten Hinweisen zur energetischen Verbesserung der Bausubstanz. Damit lässt sich in der Praxis wesentlich mehr anfangen. Dieser bedarfsorientierte Ausweis soll Pflicht werden für alle bislang unsanierten Ein- bis Vierfamilienhäuser aus der Zeit vor 1977 (vor der ersten Wärmeschutzverordnung).

8. Frage:

Wir möchten unser Wohnhaus weder vermieten noch verkaufen, aber wir möchten trotzdem Energie sparen. Wie sollen wir vorgehen?

Zunächst brauchen Sie einen qualifizierten, vor allem aber firmen- und produktneutralen Energieberater. Er untersucht Ihr Haus genau, analysiert die Schwachstellen und schlägt Ihnen dann sinnvolle und sich amortisierende Sanierungsmaßnahmen vor. Diese müssen genau auf die bauphysikalischen Besonderheiten Gegebenheiten Ihres Hauses abgestimmt sein, sonst holen Sie sich unter Umständen durch falsche Sanierungsmaßnahmen schwere Bauschäden ins Haus.

9. Frage:

Ich möchte mein selbst genutztes Haus energetisch sanieren lassen und dazu öffentliche Fördermittel beantragen. Brauche ich dazu den Energieausweis und wenn ja welchen ?

Die Vergabe von Fördermitteln wird von der Vorlage eines bedarfsorientierten Energieausweises abhängig gemacht – auch wenn Sie Ihr Haus weder vermieten noch verkaufen möchten.

10. Frage:

Wo finden wir einen unabhängigen und erfahrenen Energieberater?

Viele Architekten, Ingenieure, Handwerksmeister, Techniker oder Schornsteinfeger lassen sich zurzeit zum Energieberater weiterbilden. Das Problem: Die Berufsbezeichnung ist nicht geschützt, jeder der ein Stück Heizungsrohr schwenken kann wird über Nacht zum „Energieberater“. Deshalb ist es wichtig einen wirklich qualifizierten Berater zu finden: Der Energieberater oder die Beraterin sollte bei einer Architekten-, Ingenieurs- oder Handwerkskammer als Energieberater eingetragen oder beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle BAFA (www.bafa.de) als unabhängiger, zertifizierter Energieberater für die Energiesparberatung vor Ort gelistet sein. Es existiert eine Sachverständigenliste unter www.energie-effizienz-experten.de, die darin aufgelisteten Sachverständigen dürfen Energieausweise ausstellen und müssen umfassende Weiterqualifizierungsmassnahmen nachweisen.

Oder nutzen Sie meine 10 jährige Berufserfahrung als Effizienzdienstleister für Industrie und Privat, weitere Info zu meinem Büro finden Sie auf meinen Webseiten unter www.energiesystem.de

Ing.-Büro EnergieSystem

Dipl.-Ing. Carsten Heidrich
Grubeleck 9
24628 Hartenholm

Büro 04195 / 99 00 890

11. Frage: Habe ich eine Wahlfreiheit zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis ?

Folgende Graphik soll verdeutlichen, für welches Gebäude welcher Energieausweis vorgeschrieben ist.



Ein Bedarfsenergieausweis ist nur bei Wohngebäuden mit weniger als 4 Wohneinheiten und Baujahr vor 1977 erforderlich, für alle anderen Gebäude besteht Wahlfreiheit zwischen Verbrauchs- und Bedarfsenergieausweis.