

# Energieausweis

## Neuer Ausweis kommt Mitte 2008

Um die Energieeffizienz von Gebäuden zu verbessern, hat die Europäische Union am 4. Januar 2003 eine Richtlinie über „Gesamteffizienz von Gebäuden“ erlassen. Sie fordert die EU – Mitgliedstaaten dazu auf, umfassende Maßnahmen zur deutlichen Reduktion des Energieverbrauches im Gebäudebereich umzusetzen. Das für Deutschland wichtigste Element dieser Richtlinie ist die Einführung der Energieausweise. Diese sollten mehr Transparenz am Immobilienmarkt schaffen und die Hausbesitzer zu Investitionen in Ihre Immobilien veranlassen. Der Energieausweis liefert verlässliche Informationen über die energetische Qualität eines Gebäudes, zeigt sinnvolle Energieeinsparpotenziale auf und gibt konkrete Modernisierungsempfehlungen. Der Energieausweis wird schrittweise ab 01. Juli 2008 bei Vermietung, Verkauf und Verpachtung von Immobilien Pflicht. Er dokumentiert die energetische Qualität eines Gebäudes, zeigt sinnvolle Energieeinsparpotenziale auf und gibt konkrete Modernisierungsempfehlungen. Der Energieausweis ist schrittweise ab 01. Juli 2008 bei Vermietung, Verkauf und Verpachtung von Immobilien Pflicht. Er dokumentiert die energetische Qualität von Gebäuden und gibt konkrete Modernisierungstipps zur Energieeinsparung.

### Wer benötigt einen Energieausweis?

Einen Energieausweis benötigen Eigentümer, wenn Sie ihr Gebäude oder Teile davon neu bauen, vermieten, verpachten oder verkaufen. Sie sind verpflichtet, dem potenziellen Käufer bzw. Mieter auf Nachfrage den Energieausweis zugänglich zu machen. Bei bestehenden Vertragsverhältnissen muss kein Energieausweis vorgelegt werden. Eigentümer, die ihr Gebäude ausschließlich selbst bewohnen, benötigen ebenfalls keinen Energieausweis.

### Welche Informationen erhält der Ausweis?

Das vierseitige Papier verschafft einen Überblick, wie viel Energie ein Gebäude pro Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr verbraucht. Es gibt zwei Varianten:

- Ein Ingenieur berechnet den Energiebedarf – also, wie viel aus Öl, Gas, Fernwärme oder Pellets gewonnene Energie das Haus verbraucht. Das ist die bedarfsorientierte Variante.
- Der stellt den aktuellen Verbrauch der bisherigen Bewohner dar. Das ist die verbrauchsorientierte Variante. Die für die Berechnung notwendigen Daten kann der Hauseigentümer oder –verwalter bereitstellen, was aber beim bedarfsorientierten Ausweis ziemlich viel Arbeit macht.

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 25.04.2017

**Gebäude**

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Musterstr. 123, 12345 Musterstadt
Gebäudeart	Vorderhaus
Baujahr Gebäude	1928
Baujahr Anlagentechnik	1982
Anzahl Wohnungen	9
Gebäudeanzahlfläche (A <sub>G</sub> )	575 m <sup>2</sup>

Art der Ausstattung des Energieausweises:  Neubau  Modernisierung (Änderung / Erweiterung)  Sonstiges (beiwilrig)

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauches erstellt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudeanzahlfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Witterklimahinangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen überrückgängigen Vergleichswerte dar (siehe Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauches erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Dauererhebungsbedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (beiwilrige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überrückgängigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: Paul Mustermann  
Ingenieurbüro Mustermann  
Musterstraße 45  
12345 Musterstadt

Datum: \_\_\_\_\_ Unterschrift des Ausstellers: \_\_\_\_\_

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

**Energiebedarf**

CO<sub>2</sub>-Emissionen: 51,9 (kg/m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf: 228,4 kWh/m<sup>2</sup>a

Primärenergiebedarf "Gesamternergieeffizienz": 227,5 kWh/m<sup>2</sup>a

**Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV<sup>2)</sup>**

Primärenergiebedarf	227,5 kWh/m <sup>2</sup> a	Maximaler Wert der Gebäudeteile	1,30 W/m <sup>2</sup> K
Gebäude-Wärme	113,4 kWh/m <sup>2</sup> a	End-Energieeffizienz	0,65 W/m <sup>2</sup> K

**Endenergiebedarf**

Energieträger	Wärme	Wärme	Wärme	Gesamt in kWh/m <sup>2</sup> a
Ertrag H	151,2	15,6		166,8
Strom	0,0	0,0	12,3	12,3
HOZ-Pellets	45,1	0,2		45,3

**Sonstige Angaben**

Einseitig alternative Energieerzeugungssysteme  
 nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft  
 alternative Energieerzeugungssysteme sind genutzt für:  
 Heizung  Warmwasser  Lüftung  Kühlung  
 Lüftungsenergie  
 Die Lüftung erfolgt durch:  
 Einzellüftung  Schichtlüftung  
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung  
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

**Vergleichswerte Endenergiebedarf**

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450

Passivhaus  
Mittelwert  
EnEV-Wert  
Energieeffizient  
güteklassifiziert  
Dauererhebungsbedarf  
Nicht vergleichbar  
Nicht vergleichbar  
Nicht vergleichbar  
Nicht vergleichbar

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die verwendeten Berechnungsverfahren sind durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. In besonderen Fällen sind die Berechnungsverfahren der EnEV zu verwenden. Die angegebenen Werte sind die berechneten Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudeanzahlfläche (A<sub>G</sub>).

1) http://www.enev.de 2) Nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszuwählen 3) ggf. einschließlich Kühlung 4) EN - Endenergieeffizienz, kWh/m<sup>2</sup>a

### **Was unterscheidet den bedarfsorientierten von verbrauchsorientierten Energieausweis?**

Neutraler, weil anhand technischer Daten ermittelt, ist die bedarfsorientierte Berechnung. Sie geht vom baulichen Zustand des Hauses und der Haustechnik aus und erlaubt einen guten Vergleich zwischen verschiedenen Gebäuden, unabhängig vom Verhalten der Bewohner. Mieter sollten nach diesen Ausweisvarianten fragen. Bei großen Häusern mit vielen Wohnungen gleichen sich die Verbrauchsunterschiede einzelner Bewohner aus, so dass auch die am tatsächlichen Verbrauch orientierte Variante des Energiepasses akzeptable Ergebnisse liefert. Allerdings gelten die Angaben immer für das komplette Haus. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung kann deshalb von den Angaben im Energiepass abweichen – zum Beispiel, wenn der Vornutzer sehr sparsam oder sehr verschwenderisch geheizt hat. Auch benötigt eine Wohnung an einer Außenecke eines Mehrfamilienhauses mehr Energie als die mitten im Haus liegenden.

### **Was kostet der Energieausweis?**

Die Kosten handeln Eigentümer und Berater frei aus. Für den bedarfsorientierten Pass beträgt das Honorar etwas 200,- bis 300,- Euro, bei großen Gebäuden auch mehr. Stellt der Hauseigentümer die Daten selbst zusammen, zahlt er rund 150,- bis 200,- Euro. Die anhand der Verbrauchswerte berechnete Variante ist günstiger. Im Gespräch sind je nach Anbieter und Objekt etwa 50,- bis 100,- Euro je Gebäude. Da es ab sofort und wahrscheinlich auch im ganzen Jahr 2008 zu einer großen Nachfrage nach Energieausweisen kommen wird, können die Preise auch höher liegen. Wer keinen Pass braucht, weil er nicht verkaufen oder vermieten will, kann sich Zeit lassen.

### **Wie lange gilt der Energieausweis?**

Der Energiepass gilt zehn Jahre und für alle Wohnungen eines Hauses. Der Eigentümer darf die Kosten für den Energiepass nicht auf die Mieter umlegen. Bereits vorliegende Ausweise, die wie der Dena - Energieausweis nach einheitlichen Regeln erstellt wurden, oder Wärmebedarfsnachweise neuer Gebäude bleiben gültig.

### **Wer stellt einen Energiepass aus?**

Es gelten ausführlich Bestimmung für die Qualifikation und Fortbildung der Experten, die einen Energiepass erstellen dürfen. Infrage kommen zum Beispiel Architekten, Innenarchitekten, Bauingenieure, Bautechniker, Gebäudeenergieberater im Handwerk und ausgebildete Energieberater – aber auch Schornsteinfeger, Maschinenbauer oder Elektrotechniker, die eine entsprechende Qualifikation nachweisen können. Voraussetzung für alle Aussteller sind ein Ausbildungsschwerpunkt im energiesparenden Bauen während des Studiums oder eine zweijährige Berufserfahrung. Zusätzlich muss der Aussteller eine erfolgreiche Fortbildung zum energiesparenden Bauen nachweisen. Die Deutsche Energieagentur (Dena) hat zurzeit mehr als 21.000 Adressen in Ihrer Datenbank.

### **Welche Fristen gelten für die Einführung eines Energieausweises?**

- Neubau: bedarfsorientierter Energieausweis ab sofort
- Häuser nach umfassender Sanierung (mehr als 50 Prozent der Gebäudehülle wurde verändert) und / oder Modernisierung mit öffentlichen Mitteln: bedarfsorientierter Energieausweis ab sofort
- Häuser mit bis zu vier Wohnungen, die vor 1965 errichtet wurden: bedarfsorientierter Energieausweis ab 01. Juli 2008. Bis zum 01. Oktober 2008 gilt eine Übergangsfrist, in der auch der verbrauchsorientierte Ausweis ausgestellt werden kann.
- Häuser mit bis zu vier Wohnungen, die nach 1965 bis Ende 1977 errichtet wurden: bedarfsorientierter Energieausweis ab 01. Januar 2009
- Häuser, die nach 1978 errichtet wurden oder die mehr als vier Wohnungen haben: Generelle Wahlfreiheit zwischen bedarfsorientierten und verbrauchsorientierten Energieausweis.

### **Ansprechpartner vor Ort:**

Herr Günter Matern, Tel. 0172-9954920