

Energieausweis für Gebäude

Wer eine Waschmaschine oder einen Kühlschrank kaufen will, kann sich am Energieverbrauch der Geräte orientieren. Darüber muss ein Aufkleber an der Ware informieren: Rot steht für einen hohen, Grün für einen sehr niedrigen Verbrauch. Nun sollen solcherart Hilfestellung auch Wohnungseigentümer, Käufer und Mieter erhalten: Von 2008 an wird der Energieausweis für Gebäude schrittweise zur Pflicht.

Wer benötigt den Energieausweis?

Jeder Gebäude- oder Wohnungseigentümer, der von 2008 an seine Immobilie verkaufen oder vermieten will, muss dem Interessenten einen Energiepass vorlegen können. Wer Fördermittel bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beantragt, braucht den Ausweis ebenfalls. Für Häuser, die vor 1965 gebaut wurden, besteht eine Ausweispflicht von Januar 2008 an, für jüngere Gebäude erst von Juli 2008 an. Der Energiepass gilt zehn Jahre. Darauf verzichten kann ein Eigentümer, der sein eigenes Haus selbst nutzt und daran auch nichts ändern will.

Was steht im Energieausweis?

Der Ausweis zeigt eine farbige Skala von Grün über Gelb bis Rot und von null bis mehr als 400 Kilowattstunden Energieverbrauch je Quadratmeter und Jahr. Ein großer gestrichelter Pfeil verdeutlicht den Energieverbrauchskennwert des Gebäudes, für das der Ausweis ausgestellt wurde ([siehe Abbildung](#)). Außerdem enthält der Pass Angaben über den Energiebedarf bzw. Energieverbrauch für die Warmwassererzeugung oder eine Klimaanlage. Sind Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz möglich, gibt es im Ausweis darüber hinaus Modernisierungsempfehlungen.

Warum gibt es zwei Varianten?

Die Bundesregierung führt den Energieausweis in zwei Varianten ein. Die eine zeigt den Energieverbrauch auf der Basis des tatsächlichen Verbrauchs der vergangenen Jahre. Dieser wird mit einem wetterabhängigen Faktor multipliziert, um den Einfluss besonders kalter oder warmer Jahre auszuschließen. Ein solcher Ausweis soll 60 bis 80 Euro kosten. Die zweite und teurere Form (zwischen 80 und 120 Euro) gibt den Energiebedarf

auf der Grundlage einer Berechnung an, bei der die Isolation und die Art der Heizanlage berücksichtigt werden. Dieser Bedarfsausweis soll nur für unsanierte Gebäude mit bis zu vier Wohnungen aus der Zeit vor der Wärmeschutzverordnung von 1977 vorgeschrieben werden.

Wem nützt der Energieausweis?

Der Energieausweis soll es potenziellen Käufern oder Mietern von Wohnimmobilien erleichtern, den Energieverbrauch und den Sanierungsbedarf eines Gebäudes einzuschätzen. Damit soll der Mieter oder der Käufer die Qualität eines Angebots seriös und objektiv nachvollziehen können. Beim Verkauf von Immobilien wirkt eine durch den Energieausweis ausgewiesene gute energetische Qualität eines Gebäudes wertsteigernd und verbessert die Verkaufschancen. Die Transparenz, die von diesem Ausweis für Mieter oder Käufer ausgeht, soll den Eigentümer zur Modernisierung und damit zum Klimaschutz veranlassen. Gebäude tragen in Deutschland nach Regierungsangaben bis zu 20 Prozent zum nationalen Ausstoß des schädlichen Kohlendioxids bei. Rund 38 Millionen Wohnungen sind vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 errichtet worden. Die Hälfte davon steht in den kommenden Jahren zur Sanierung an.

Wer darf die Energieausweise ausstellen?

Es gibt kein definiertes Berufsbild für den Energieausweis-Aussteller oder Energieberater. Staatlich anerkannte wie auch private Sachverständige können daher die Ausstellung anbieten. Das können beispielsweise Handwerker, Bauingenieure, Schornsteinfeger, Architekten oder Bautechniker sein, die mit der energetischen Gebäudesanierung vertraut sind.

Welche Rechte können Mieter aus dem Energieausweis ableiten?

Der Energieausweis dient lediglich der Information der künftigen Nutzer über die Energieeffizienz des Gebäudes. Der Miet- bzw. Kaufinteressent kann damit Gebäude hinsichtlich des energetischen Zustandes vergleichen. Der zukünftige Verbrauch und die entsprechenden Energiekosten des Nutzers lassen sich aus dem Ausweis nicht ableiten. Entsprechend lassen sich auch keine Forderungen einklagen oder durch Mietminderung durchsetzen. Der Nutzer hat ebenfalls keinerlei Anspruch auf

Umsetzung der im Ausweis enthaltenen Modernisierungstipps.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes 2

Energiebedarf

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

Primärenergiebedarf	Energetische Qualität der Gebäudehülle
Gebäude ist Wert: <input type="text"/> kWh/(m²-a)	Gebäude ist Wert H ₁ : <input type="text"/> W/(m²)
EnEV-Anforderungswert: <input type="text"/> kWh/(m²-a)	EnEV-Anforderungswert H ₁ : <input type="text"/> W/(m²)

Endenergiebedarf „Normverbrauch“

Energieerzeuger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²-a) für			Gesamt in kWh/(m²-a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte	

Erneuerbare Energien

Einseitigkeit alternativer Energieerzeugungssysteme nach § 5 EnEV vor Baubeginn berücksichtigt

Erneuerbare Energieträger werden genutzt für:

Heizung Warmwasser

Lüftung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

Fensterlüftung Schächtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf

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 ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n).

* Inwieweit Angabe ** EFH = Einfamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus