

Sie sind hier: [Startseite](#) > [Bauen, Wohnen, Energie sparen](#) > [Technische Informationen](#) > Energieausweis

Energieausweis

Der bedarfsorientierte Energieausweis ist die aussagekräftigere Variante

Drei-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit Balkon zu vermieten – für eine erfolgreiche Wohnungsanzeige reichen diese Angaben schon bald nicht mehr aus. Basierend auf einer EU-Richtlinie zur Energieeffizienz von Gebäuden, gilt seit Oktober 2007 die Energieeinsparverordnung (EnEV). Das Gesetz verpflichtet alle, die eine Immobilie vermieten oder verkaufen wollen, bis spätestens zum 1. Januar 2009 einen Energieausweis ausstellen zu lassen und Interessenten auf Wunsch vorzulegen. Damit sollen Mieter und Käufer künftig bereits vor der Schlüsselübergabe auf einen Blick sehen können, was an Energiekosten auf sie zukommt. Aber auch Verkäufer und Vermieter sollen vom Energieausweis profitieren. Wer mit dem Dokument die Sparsamkeit seines Hauses nachweist, kann auf dem Immobilienmarkt angesichts steigender Preise für Öl, Gas und Strom punkten.

Wer braucht einen Energieausweis?

Ab dem 1. Juli 2008 müssen zunächst nur Besitzer älterer Wohnhäuser, die bis Ende 1965 gebaut wurden, einen Energieausweis vorlegen. Für Besitzer jüngerer Häuser gilt das erst ab dem 1. Januar 2009, für bestehende Nichtwohngebäude ist der Ausweis erst ab Juli 2009 verpflichtend. Die Dokumente sind zehn Jahre gültig. Wer sein Haus selbst bewohnt und es weder vermieten noch verkaufen möchte, benötigt keinen Energieausweis. Weil er neben Kennzahlen allerdings auch Vorschläge für eine energetische Sanierung der Immobilie enthält, ist ein Energieausweis durchaus auch für selbst genutzte Immobilien sinnvoll.

Wann ist der Energieausweis Pflicht?

- Seit 1. Oktober 2007 bei Modernisierungs-, Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen, wenn die Nutzfläche der beheizten oder gekühlten Räume um mehr als die Hälfte erweitert wurde. Oder wenn Außenwände, Fenster, Decken und Dächer ersetzt oder erneuert wurden.
- Ab 1. Juli 2008 für bestehende Wohngebäude, die bis Ende 1965 fertiggestellt wurden.
- Ab 1. Januar 2009 für bestehende Wohngebäude, die ab 1966 fertiggestellt wurden.

Welche Varianten gibt es?

Den Energieausweis gibt es in zwei Ausführungen. Grundlage der *verbrauchsorientierten* Variante sind die Heizkostenabrechnungen der Bewohner aus den vergangenen drei Jahren. Der verbrauchsorientierte Energieausweis sagt allerdings nur bedingt etwas über die Energieeffizienz eines Gebäudes aus. Denn wer selten zu Hause ist und wenig heizt, hat einen geringen Verbrauch – auch dann, wenn die Fenster undicht und die Wände kalt sind.

Aussagekräftiger ist der *bedarfsorientierte* Ausweis. Er betrachtet die energetische Qualität sowie den Zustand der Bausubstanz und der Haustechnik unabhängig von Verbrauch und Nutzungsverhalten. Auch die Deutsche Energie-Agentur (dena) empfiehlt den Bedarfsausweis.

Was steht drin?

Ein *bedarfsorientierter* Energieausweis besteht aus insgesamt vier Seiten. Nach dem Deckblatt, mit Baujahr und Adresse des Hauses, ist auf Seite zwei der Gesamtenergiebedarf in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angegeben. Um den Energiebedarf verschiedener Häusern leichter miteinander vergleichen zu können, wird er auf einer rot-grünen Skala grafisch abgebildet – ähnlich wie auf den Aufklebern, die den Energieverbrauch von Waschmaschinen und Kühlschränken anzeigen: Je weiter der Pfeil im grünen Bereich liegt, desto besser die Energieeffizienz des Hauses. Auf den Folgeseiten macht der ausstellende Energieberater darüber hinaus Modernisierungsvorschläge, um die Energiebilanz des Hauses noch weiter zu verbessern.

Wer stellt den Energieausweis aus?

Berechtigt zur Ausgabe von Energieausweisen sind Architekten und Bauingenieure, aber auch Meister eines Handwerks wie Maler, Maurer, Dachdecker, Installateure und Schornsteinfeger mit einer entsprechenden Zusatzausbildung. Das **Bundesamt für Wirtschaft und Ausführung** (BAFA) bietet eine Liste mit zertifizierten Energieberatern.

Was kostet der Ausweis?

Verbrauchsorientierte Energieausweise gibt es bereits ab 15 Euro mit wenigen Klicks im Internet. Von diesen Schnäppchen raten Fachleute allerdings ab. Um eine seriöse Aussage treffen zu können, sollte ein Energieberater auf jeden Fall eine Hausbegehung vornehmen. Abhängig vom Aufwand berechnen Berater dabei für einen verbrauchsorientierten Ausweis bis zu 70 Euro, für einen bedarfsorientierten Ausweis rund 380 Euro (für 1-2 Familienhäuser und Reihenhäuser jeweils mit bis zu 2 Wohnungen) bzw. rund 580 Euro (für Mehrfamilienhäuser ab 3 bis 10 Wohnungen). Bei den Betragsangaben handelt es sich um Nettowerte. Diese basieren auf Durchschnittswerten der Branche.

Grundsätzlich gilt: Je ausführlicher die Begehung, desto teurer der Pass. Energiepass-Aussteller verlangen im Durchschnitt 50 Euro pro Stunde.

Was bringt eine Verbesserung der Energieeffizienz?

Wer eine alte Heizung, minimale Dämmung sowie undichte Fenster und Türen hat, dessen Heizkostenabrechnung beträgt oft mehr als 3.000 Euro. Vergleichbare Einfamilienhäuser aus den 1970er Jahren, mit einem Energieverbrauch von 4.500 Liter Öl pro Jahr, gibt es nach Angaben der dena viele. Eine umfassende Sanierung mit neuer Dämmung der Außenwände, des Kellers und des Dachs, hochwertigen Wärmeschutzfenstern und einer modernen Heizungs- und Lüftungsanlage für circa 60.000 Euro kann diese Gebäude in moderne Niedrigenergiehäuser verwandeln. Dann liegt der Verbrauch bei weniger als 900 Liter Öl und die Kosten bei 650 Euro pro Jahr – eine Einsparung von rund 80 Prozent. Gleichzeitig steigt mit sinkenden Energiekosten nicht nur der Wohnkomfort, sondern auch der Wert der Immobilie.

Quelle:

Chancen Spezial - Heft 2/2008 "Sanieren" (Das Zukunftsmagazin der KfW-Bankengruppe)

Weitere Informationen**Tipp**

[BAFA Liste mit zertifizierten Energieberatern](#)

[dena-Expertensuche](#)

[Muster Energieausweis \(PDF, 821 KB, nicht barrierefrei\)](#)