



# Der Energieausweis für Gebäude

Transparenter Energieverbrauch von  
Wohnungen und Häusern



## Energieausweis für Gebäude

### Transparenter Energieverbrauch von Wohnungen und Häusern

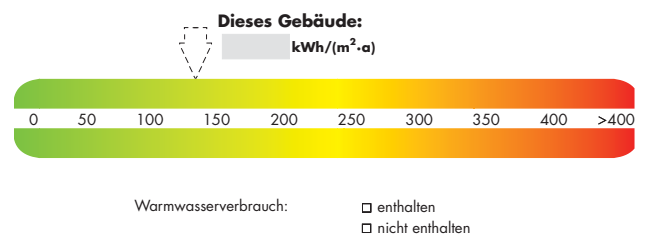
Der neue Energieausweis für Gebäude macht den Energieverbrauch einer Immobilie transparent. Der Ausweis zeigt, auf welchem energetischen Stand sich ein Objekt befindet: Käufer oder Mieter sehen nun klarer, wenn es um die Energiekosten ihres neuen Heims geht. Auch die Besitzer von Immobilien profitieren vom Energieausweis, denn er gibt ihnen wichtige Hinweise, wo sich eine energetische Sanierung ihres Objektes lohnt. Dies trägt auch zur Attraktivitätssteigerung und zum Werterhalt der Immobilie bei. Wer ein Haus energetisch sanieren möchte, erhält durch die vom NRW-Wirtschaftsministerium initiierte Gemeinschaftsaktion „Mein Haus spart“ vielfältige Informationen zu Technik, Förderung und Beratungsangeboten. Näheres unter [www.mein-haus-spart.de](http://www.mein-haus-spart.de) oder bei der EnergieAgentur.NRW.

#### Von Rio nach Kyoto

Die Geschichte des Energieausweises reicht bis ins Jahr 1992 zurück. Auf dem Weltgipfel in Rio wurde im Rahmen der Klimaschutzkonvention vereinbart, die Treibhausgase weltweit zu stabilisieren. Fünf Jahre später, 1997, wurden in Kyoto rechtsverbindliche Zusagen vor allem der Industriestaaten zum Klimaschutz getroffen. Vor diesem Hintergrund trat am 1. Oktober 2007 die neue Energieeinsparverordnung in Kraft. Sie gibt vor, dass bei Neuvermietung und Verkauf von Gebäuden und Wohnungen vom Gebäudeeigentümer – auf Verlangen von potentiellen Käufern oder Neumieter – ein Energieausweis vorgelegt werden muss.

#### Was ist ein Energieausweis?

Für viele Haushalte zählen Heizungs- und Warmwasserkosten zu den größten Ausgabeposten neben der Miete bzw. unter den Betriebskosten. Trotzdem liegen den meisten Mietern und Immobilienbesitzern keine oder nur wenig verlässliche Informationen über den Energieverbrauch ihrer Wohnung bzw. ihres Hauses vor. Was beim Kauf einer Waschmaschine längst selbstverständlich ist, gilt jetzt auch für Gebäude. Liegt bei einer Wohnung in Bezug auf die Energieeffizienz alles im „grünen Bereich“ oder zeigt der Energieausweis die „rote Karte“? Solche und ähnliche Fragen werden sich Käufer und Mieter vor Abschluss eines Kauf- bzw. Mietvertrags stellen.



Gesamtbewertung des Gebäudes im Verbrauchsausweis

Quelle: EnEV 2007

#### Energieausweis für Gebäude – Fristen

Für alle Wohngebäude müssen Energieausweise seit dem 01.01.2009 im Zusammenhang mit einer Neuvermietung oder einem Verkauf zugänglich gemacht werden. Für Nichtwohngebäude ist der 01.07.2009 der Stichtag.

## Unterschiede zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis

Die Eigentümer der meisten Gebäude haben bei dem 10 Jahre gültigen Dokument die Wahlfreiheit zwischen einem „Bedarfs-“ und einem „Verbrauchsausweis“. Beim Neubau sind grundsätzlich nur Bedarfsausweise zulässig. Bei älteren, unsanierten Wohngebäuden mit bis zu 4 Wohneinheiten ist seit dem 01.10.2008 der Bedarfsausweis Pflicht.

Beim Bedarfsausweis werden wichtige Informationen zum energetischen Zustand eines Gebäudes zusammengestellt. Aus den verschiedenen Daten werden Energiekennwerte ermittelt, die die energetische Güteklasse eines Hauses dokumentieren. Mit Hilfe eines speziellen Labels wird das untersuchte Gebäude mit verschiedenen Gebäudestandards verglichen. Diese reichen von sehr energiesparend konzipierten Neubauten (z. B. Passivhäuser) bis zu Gebäuden, die über keinerlei baulichen Wärmeschutz und eine veraltete Heizungstechnik verfügen.

Beim Verbrauchsausweis erfolgt die Einordnung des Gebäudes mit Hilfe eines Energieverbrauchskennwertes, der aus dem Energieverbrauch von drei aufeinander folgenden Jahren für die Beheizung und die zentrale Warmwasserbereitung ermittelt wird. Hierbei erfolgt eine Witterungs- und Klimabereinigung. Außerdem werden längere Leerstände rechnerisch berücksichtigt.

Wenn eine kostengünstige Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes möglich ist, werden dem Gebäudeeigentümer vom Ersteller des Ausweises zusätzlich begleitende Empfehlungen in Form von kurz gefassten fachlichen Sanierungsempfehlungen gegeben.

## Weitergehende Vorschriften für Nichtwohngebäude

Die Vorschriften für Nichtwohngebäude gehen über die Anforderungen an Wohngebäude deutlich hinaus. So müssen hier Klimaanlage und Beleuchtung in das Rechenverfahren miteinbezogen werden. In öffentlichen Gebäuden mit einer Nutzfläche von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> muss der Energieausweis in Zukunft an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle präsentiert werden. Hierzu zählen z. B. gemeindliche Ämter und Einrichtungen, Bibliotheken, Sport- und Freizeiteinrichtungen oder Krankenhäuser.

## Wer darf Energieausweise ausstellen?

Energieausweise im Gebäudebestand dürfen ausschließlich von Fachleuten wie z. B. Bauvorlageberechtigten oder Architekten, Ingenieuren, Handwerksmeistern und Technikern (Bau/Ausbau oder anlagentechnisches Gewerbe, Schornsteinfegerwesen) mit entsprechender Qualifikation, Berufserfahrung oder Nachweis einer entsprechenden Fortbildung ausgestellt werden. Handwerksmeister und Techniker können grundsätzlich nur für Wohngebäude eine Ausstellungsberechtigung erhalten. Im Neubau liegt es im Verantwortungsbereich der Bundesländer, wer Energieausweise ausstellen darf (NRW: staatl. gepr. Sachverständige für Schall- und Wärmeschutz, z.T. auch Bauvorlageberechtigte). Ausstellungsberechtigte Fachleute der o. g. Berufsgruppen finden Gebäudeeigentümer unter [www.dena-energieausweis.de](http://www.dena-energieausweis.de) einer Datenbank der dena (Deutsche Energie-Agentur GmbH).

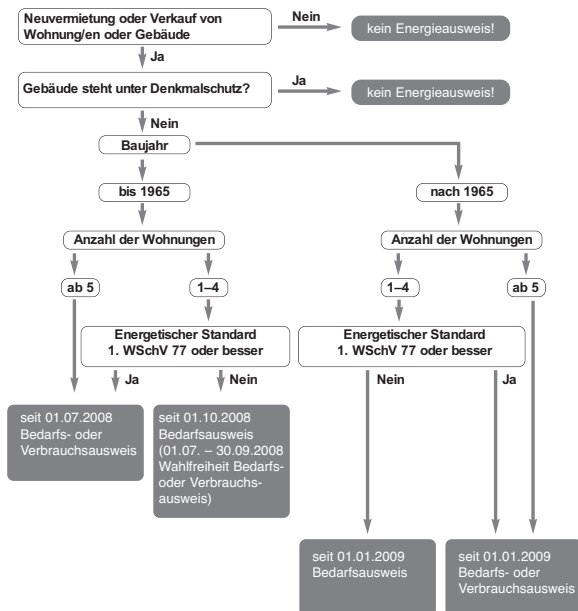
Bezüglich der Kosten für die Erstellung eines Energieausweises gibt es keine staatlichen Vorgaben. Der Preis ist zwischen Aussteller und Auftraggeber frei zu verhandeln und richtet sich nach der Art des Ausweises, Gebäudetyp und Größe des Gebäudes.

| bestehende Gebäude  |   | Neubau   |
|---|---|--|
| Wohn- und Nichtwohngebäude  | nur Wohngebäude   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Bauvorlageberechtigte</b></li> <li>- <b>Absolventen von Hoch- oder Fachhochschulen *</b><br/>(z. B. Architektur, Hochbau, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik, Bauphysik, Maschinenbau, Elektrotechnik)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>InnenarchitektInnen;*</b></li> <li>- <b>Handwerksmeister*</b><br/>(Bau/Ausbau oder anlagentechnisches Gewerbe, Schornsteinfegerwesen);</li> <li>- <b>staatl. anerkannte oder geprüfte Techniker*</b><br/>(z. B. Hochbau, Bauingenieurwesen Gebäudetechnik)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>staatlich anerkannte Sachverständige für Schall- und Wärmeschutz</b><br/>(bei kleineren Gebäuden genügt Bauvorlageberechtigung)</li> </ul> |
| <p>* Notwendige Zusatzqualifikation:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- während des Studiums Ausbildungsschwerpunkt energiesparendes Bauen oder nach dem Studium zwei Jahre Berufserfahrung (Bau- oder Anlagentechnik) oder</li> <li>- eine erfolgreiche Fortbildung, die den wesentlichen Inhalten des Anhangs 11 der EnEV entspricht</li> </ul> |   |  |
| <p>Qualifikationsanforderungen in NRW an Aussteller von Energieausweisen</p>  |   |  |



## Der Energieausweis für Wohngebäude

Wer benötigt wann welchen Ausweis?



## Der Ablauf der Erstellung eines Energieausweises

Beim bedarfsorientierten Energieausweis erfolgt die Datenaufnahme in der Regel im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung. Neben den Verbrauchsabrechnungen und den Angaben aus dem Schornsteinfegerprotokoll werden die Qualitäten und Abmessungen von Wänden, Decken, Fenstern etc. sowie der Zustand von Heizungsanlage und Wärmeverteilung aufgenommen. Im Anschluss daran wird der Energieausweis vom Fachmann mit Hilfe einer speziellen Berechnungssoftware ausgestellt. Beim Verbrauchsausweis werden nur die Verbrauchsdaten z. B. vom Energielieferanten oder die Daten der Abrechnung von Heizkosten nach der Heizkostenverordnung benötigt.

## Rechtliche Konsequenzen

Aus den Ergebnissen des Energieausweises lassen sich keine direkten Sanierungsverpflichtungen ableiten. Für den Austausch alter Heizungsanlagen oder in Bezug auf Sanierungsverpflichtungen der Gebäudehülle gibt es dagegen andere zwingende gesetzliche Vorschriften (BIMSchV, EnEV). Da in Deutschland im Altbau kein gesetzlicher Anspruch auf einen bestimmten energetischen Standard existiert, rechtfertigt der Energieausweis keine Mietminderungsansprüche irgendwelcher Art.

Wer einen Energieausweis nicht vollständig oder nicht rechtzeitig zugänglich macht, handelt ordnungswidrig. Als Ordnungswidrigkeit gilt auch, wenn die Ausstellung eines Energieausweises ohne entsprechende Berechtigung erfolgt.

## Fazit

Die Einführung des Energieausweises ermöglicht die energetische Bewertung von Gebäuden nach verbindlichen Regeln und schafft damit einen standardisierten Qualitätsnachweis bei Verkauf oder Vermietung. Damit ermöglicht der Energieausweis Eigentümern und Vermietern, die in die energetische Sanierung ihres Gebäudes investiert haben, sich am Markt gegenüber Mitbewerbern zu profilieren und mit der Energieeffizienz ihres Gebäudes zu werben. Auch für Mieter und Käufer ist der Energieausweis eine wichtige Entscheidungshilfe, um eine erste Information über die zukünftige „2. Miete“ bzw. die Energiekosten zu erhalten und Objektvergleiche ziehen zu können.





### **Die EnergieAgentur.NRW**

Die EnergieAgentur.NRW steht als neutrale und kompetente, vom Land NRW getragene Einrichtung in allen Energiefragen zur Verfügung: Sie bietet den Unternehmen im Lande – mittels Netzwerken – Plattformen für strategische Allianzen an, von der Forschung, technischen Entwicklung, Demonstration bis hin zur Markteinführung.

Darüber hinaus werden Energieberatungsleistungen in Form von Initial- und Contractingberatungen für Unternehmen und Verwaltungen angeboten. Zudem bietet die EnergieAgentur.NRW umfangreiche Informations- und Weiterbildungsmöglichkeiten für Fach- und Privatleute.

### **Weitere Informationen**

Die Gemeinschaftsaktion des Landes NRW „Mein-Haus-spart“ bietet Sanierungswilligen umfangreiche Unterstützung. Weitere Informationen in Form von Seminaren und Broschüren bis hin zur Beratung finden Ratsuchende unter [www.mein-haus-spart.de](http://www.mein-haus-spart.de) oder bei der Hotline der EnergieAgentur.NRW.

**Impressum**

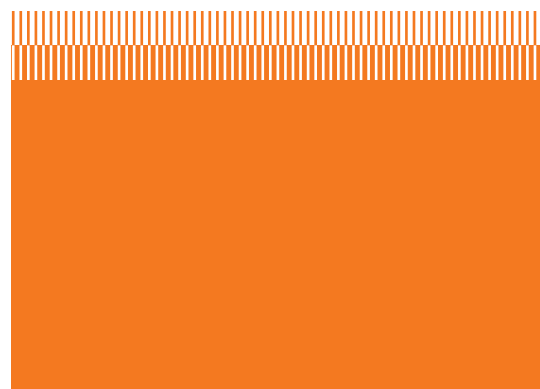
EnergieAgentur.NRW  
c/o Ministerium für Wirtschaft,  
Mittelstand und Energie des  
Landes NRW  
Haroldstraße 4  
40213 Düsseldorf  
Telefon: 01803 / 19 00 00\*  
post@energieagentur.nrw.de  
www.energieagentur.nrw.de

**Informationen zum Thema**

EnergieAgentur.NRW  
Sabine Karsten  
Kasinostraße 19-21  
42103 Wuppertal

©EnergieAgentur.NRW 01/2008

\*(9 Ct/Min. aus dem deutschen Festnetz abweichende Preise f. Mobilfunknetze)



EUROPÄISCHE UNION  
Investition in unsere Zukunft  
Europäischer Fonds  
für regionale Entwicklung