

dena-Antworten auf die häufigsten Fragen

Der Energieausweis für Wohngebäude

Berlin, 3. Juni 2008.

1. Allgemeine Fragen

Wann kommt der gesetzliche Energieausweis für Wohngebäude?

Der Energieausweis wird ab 1. Juli 2008 schrittweise verpflichtend. Eigentümer müssen dann bei Vermietung oder Verkauf ihrer Immobilie den Energieausweis potenziellen Mietern und Käufern vorlegen. Für Wohngebäude, die bis Ende 1965 fertig gestellt worden sind, gilt diese Vorschrift ab dem 1. Juli 2008 und für später errichtete Wohngebäude ab dem 1. Januar 2009.

Bis einschließlich 30. September 2008 können sich Eigentümer entweder für einen Bedarfs- oder einen Verbrauchsausweis entscheiden. Danach gilt: Einen Bedarfsausweis braucht man für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen, für die ein Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde. Es sei denn beim Bau selbst oder durch spätere Modernisierung wurde mindestens das Niveau der 1. Wärmeschutzverordnung von 1977 erreicht. In einem solchen Fall ist auch ein Verbrauchsausweis zulässig. Für alle anderen Bestandsgebäude besteht weiterhin Wahlfreiheit. Für Neubauten sind bereits seit 2002 Bedarfsausweise vorgeschrieben.

Was sagt welcher Energieausweis über ein Gebäude aus?

Ähnlich wie das Energieeffizienzlabel beim Kühlschrank informiert der Energieausweis über die energetische Qualität eines Gebäudes und zeigt, wie viel Energie man fürs Heizen und Warmwasserbereitung in dem konkreten Gebäude benötigt. Wissen sollte man allerdings, dass es zwei Varianten von Energieausweisen gibt. Der *Bedarfsausweis* basiert auf einer technischen Analyse des Gebäudes. Dafür nimmt der Energieausweisaussteller den baulichen Zustand von Dach, Wänden, Fenstern und Heizung genau unter die Lupe. Ob jemand viel heizt oder wenig, spielt für die Bewertung des Gebäudes im Bedarfsausweis keine Rolle. Grundlage für den *Verbrauchsausweis* sind dagegen die Heizkostenabrechnungen der Bewohner aus den letzten drei Jahren. Das Ergebnis im Verbrauchsausweis ist deshalb vom individuellen Heizverhalten der Bewohner abhängig. Beide Energieausweisvarianten enthalten Modernisierungsempfehlungen. Das sind konkrete Vorschläge für Sanierungsmaßnahmen, mit denen man den Energiebedarf eines Gebäudes deutlich senken kann.

Was zeigt das Energieeffizienzlabel im Energieausweis?

Das Label mit dem Farbverlauf von „grün“ bis „rot“ ist das Kernstück des Energieausweises. Beim Bedarfsausweis zeigt der eine Pfeil, wie es um den *Primärenergiebedarf*, ein zweiter, wie es um den *Endenergiebedarf* bestellt ist. Bei der Berechnung des Endenergiebedarfs wird nur die Energiemenge berechnet, die tatsächlich vom konkreten Gebäude benötigt wird. Beim Primärenergiebedarf wird darüber hinaus die gesamte „Vorkette“ berücksichtigt. D.h. die Energiemenge, die für die Erkundung, Gewinnung, Verteilung und Umwandlung der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien) nötig ist. Wird in einem Gebäude zum Beispiel mit Öl geheizt, kommt es bei der Bewertung im Energieausweis grundsätzlich schlechter weg, als wenn im selben Gebäude erneuerbare Energien zum Einsatz kommen.

Beim Verbrauchsausweis gibt es nur einen Pfeil. Um den *Energieverbrauchskennwert* zu ermitteln, wird der tatsächliche Energieverbrauch für Heizung und Warmwasserbereitung mithilfe eines standortbezogenen Klimafaktors bereinigt. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes.

Lassen sich aus dem Energieausweis die anfallenden Energiekosten ablesen?

Nein. Im Energieausweis findet man dazu keine konkreten Angaben. Allerdings lassen sich die Energiekosten grob abschätzen. Der Energieausweis zeigt, welche Energieträger im Gebäude zum Einsatz kommen und wie hoch der Energiebedarf des Hauses (Bedarfsausweis) bzw. der Energieverbrauch seiner Bewohner (Verbrauchsausweis) ist. Kennt man den aktuellen Energiepreis, so lassen sich die tendenziell anfallenden Energiekosten in etwa ausrechnen. Allerdings sollte man beachten: Für die Höhe der tatsächlichen Energiekosten ist der Energieverbrauch entscheidend. Dieser ist jedoch individuell sehr unterschiedlich und hängt stark vom jeweiligen Nutzerverhalten, der tatsächlichen Witterung und ggf. vom Leerstand des Gebäudes ab.

2. Fragen von Miet- und Kaufinteressenten

Welchen Vorteil haben Mieter und Käufer vom Energieausweis?

Mit dem Energieausweis können verschiedene Gebäude erstmals im Hinblick auf ihre energetische Qualität miteinander verglichen werden. Das schafft Markttransparenz für Mieter und Käufer. Bisher musste man als Mieter auf die erste Heizkostenabrechnung warten, um zu erfahren, wie viel Energie das neue Heim benötigt. Jetzt kann man sich mit dem Energieausweis verlässlich und unkompliziert vorab informieren und verschiedene Angebote am Markt vergleichen. Handelt es sich um einen „Energiefresser“ oder ein „sparsames Haus“ – der Energieausweis informiert noch vor Anmietung einer Wohnung oder

eines Hauses über die tendenziell anfallenden Energiekosten. Einem Kaufinteressenten zeigt der Energieausweis, in welchem energetischen Zustand sich das Gebäude befindet und welche Modernisierungsmaßnahmen eventuell sinnvoll sind. Der Energieausweis ist also eine sehr gute Basis für eine Miet- oder Kaufentscheidung.

Worauf sollten Mieter und Käufer beim Energieausweis achten?

Bekommt ein Miet- oder Kaufinteressent den Energieausweis vorgelegt, sollte er erstmal feststellen, ob es sich um einen Bedarfs- oder einen Verbrauchsausweis handelt. Davon hängt es ab, welche Art von Informationen er über das Gebäude bekommt. Der Bedarfsausweis zeigt, wie es tatsächlich um den energetischen Zustand von Wänden, Fenstern und Heizung bestellt ist. Dagegen informiert der Verbrauchsausweis über den individuellen Energieverbrauch der bisherigen Gebäudebewohner.

Achten sollten Mieter und Käufer auch auf die Vollständigkeit des Energieausweises. Zu jedem Energieausweis gehören Modernisierungsempfehlungen, die gemeinsam mit dem Energieausweis dem Miet- bzw. Kaufinteressenten vorgelegt werden müssen.

Entscheidend ist sowohl beim Bedarfs- als auch beim Verbrauchsausweis, ob ein Gebäude im grünen oder im roten Bereich der Farbskala liegt, d.h. ob viel oder wenig Energie für Heizung und Warmwasserbereitung benötigt wird. Je höher die Energiepreise steigen, desto mehr lohnt es sich bei Anmietung oder Kauf einer Wohnung oder eines Hauses auf die energetische Qualität zu achten.

Kann ich als Mieter von der Richtigkeit der Angaben im Energieausweis ausgehen?

Jeder Energieausweis muss vom Energieausweisaussteller unterschrieben werden. Mit seiner Unterschrift auf der ersten Seite bürgt der Aussteller für die Richtigkeit der von ihm ermittelten Angaben im Energieausweis. Fehler können allerdings immer passieren. Vor allem aber dann, wenn die Aufnahme der notwendigen Gebäudedaten durch den Eigentümer selbst erfolgt. Der Mieter sollte deshalb im Energieausweis darauf achten, wer die Daten aufgenommen hat – der Aussteller oder der Eigentümer und im Zweifel nachfragen.

Können die Kosten des Energieausweises auf die Mieter umgelegt werden?

Nein. Die Kosten für den Energieausweis entstehen nicht laufend und sind damit keine an den Mieter weiter berechenbaren Betriebskosten.

Hat ein Mieter das Recht auf die Vorlage und Umsetzung von Modernisierungsempfehlungen?

Ja. Die Modernisierungsempfehlungen sind dem Energieausweis beizufügen und Kauf- und Mietinteressenten entsprechend auf Nachfrage zusammen mit dem Energieausweis vorzulegen. Eine Pflicht zu ihrer

Umsetzung besteht für Gebäudeeigentümer allerdings nicht. Die Modernisierungsempfehlungen im Energieausweis dienen lediglich der Information.

3. Fragen von Gebäudeeigentümern

Wie komme ich als Eigentümer zum Energieausweis?

Eine verbindliche Regelung von Seiten des Gesetzgebers gibt es dafür nicht. Der Eigentümer kann bis auf wenige Ausnahmen frei entscheiden, ob er einen Bedarfs- oder einen Verbrauchsausweis für sein Gebäude ausstellen lässt und einen geeigneten Energieausweisanbieter am Markt aussuchen. Auch beim Vorgehen hat der Eigentümer freie Hand. Er kann die Gebäudedaten entweder selbst aufnehmen oder den Aussteller damit beauftragen. Bei der Aufnahme der Gebäudedaten durch den Eigentümer ist der Aussteller allerdings verpflichtet die Plausibilität der Angaben zu überprüfen. Mit seiner Unterschrift haftet er für die Richtigkeit der vom ihm ermittelten Angaben im Energieausweis. Eine Begehung des Gebäudes durch den Aussteller ist zwar empfehlenswert, vom Gesetzgeber allerdings nicht vorgeschrieben.

Welche Vorgehensweise empfiehlt die dena?

Die dena empfiehlt folgendes Vorgehen: Zunächst gilt es einen geeigneten Energieausweis-Aussteller zu finden. In einem persönlichen Gespräch mit dem Fachmann sollte der Eigentümer die Energieausweisvariante sowie die Vorgehensweise bei seiner Erstellung festlegen und später vertraglich festhalten. Die dena empfiehlt bei Wohngebäuden den Bedarfsausweis. Danach heißt es für den Eigentümer: Gebäudeunterlagen zusammenstellen. Idealerweise bekommt der Energieausweisaussteller vor der Besichtigung vom Eigentümer möglichst vollständige Informationen zum Gebäude (Grundrisspläne, Schnitte, Foto). Im nächsten Schritt begeht der Aussteller das Gebäude und begutachtet den tatsächlichen Zustand der Gebäudehülle sowie der Heizungsanlage. Er untersucht die Dämmqualität der gesamten beheizten Hüllfläche und nimmt die benötigten Gebäudemaße auf. Vor Ort überprüft der Aussteller auch, welche kostengünstigen Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude sinnvoll sind und erläutert diese in einem Gespräch mit dem Eigentümer. Am Schreibtisch stellt dann er mit Hilfe einer speziellen Software die Berechnungen an und macht den Energieausweis druckfertig. Der Aussteller sollte den Energieausweis möglichst in einem persönlichen Gespräch dem Eigentümer übergeben. So können wichtige Details erläutert und mögliche Vorgehensweise bei der Modernisierung besprochen werden.

Wo findet man einen Aussteller von Energieausweisen?

Zum Beispiel in der Aussteller-Datenbank der Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena), in der inzwischen 14.000 Aussteller von Energieausweisen verzeichnet sind. Sie ist im Internet unter www.dena-energieausweis.de/expertensuche zugänglich. Interessierte Hausbesitzer können im Suchformular nach Eingabe ihrer Postleitzahl einen Energieausweisaussteller in ihrer Region finden. Auch Architekten-, Ingenieur- und Handwerkskammern leisten Hilfe bei der Suche nach einem geeigneten Aussteller.

Welchen Energieausweis sollte ich als Eigentümer für mein Gebäude ausstellen lassen: Bedarfs- oder Verbrauchsausweis?

In den meisten Fällen haben Eigentümer die Wahl zwischen einem Bedarfs- und einem Verbrauchsausweis. Wer sich einen Energieausweis ausstellen lässt, sollte sich genau über die beiden Varianten informieren. Die dena empfiehlt den Eigentümern von Wohngebäuden den Bedarfsausweis. Er ist zwar in der Regel etwas teurer als der Verbrauchsausweis, dafür bietet er aber einen deutlichen Mehrwert. Der Bedarfsausweis nimmt ein Gebäude genau unter die Lupe und informiert objektiv über die energetische Qualität von Wänden, Fenstern und Heizung. Mit den Modernisierungsempfehlungen bekommt der Eigentümer einen guten Überblick über die wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs. Der Bedarfsausweis bietet eine sehr gute Ausgangsbasis für Modernisierungen.

Worauf sollten Eigentümer beim Energieausweis achten?

Ob Bedarfs- oder Verbrauchsausweis, Eigentümer sollten vor allem auf die Qualität des angebotenen Energieausweises bzw. der Beratungsleistung des Ausstellers achten. Die dena empfiehlt, sowohl beim Bedarfs- als auch beim Verbrauchsausweis eine Vor-Ort-Begehung des Gebäudes sowie die Aufnahme der Gebäudedaten durch den Aussteller. Vor Ort kann der Fachmann die Plausibilität der vorliegenden Verbrauchsdaten besser überprüfen und die Modernisierungsempfehlungen ausgehend vom konkreten Gebäude ermitteln. Werden die Gebäudedaten vom Aussteller aufgenommen, so lassen sich Fehler vermeiden – davon profitiert die Qualität eines Energieausweises.

Achten sollten Gebäudeeigentümer auch auf die Vollständigkeit eines Energieausweises. Nicht vollständig ist ein Energieausweis immer dann, wenn er keine individuellen Modernisierungsempfehlungen enthält. Diese sind dem bundesweit einheitlichen Ausweis immer beizufügen – egal ob er auf gemessenen Verbrauchswerten oder dem rechnerischen Energiebedarf beruht. Werden die Gebäudedaten vom Eigentümer aufgenommen, muss der Aussteller sie auf Plausibilität überprüfen. Mit seiner Unterschrift haftet er für die Richtigkeit der von ihm ermittelten Angaben im Energieausweis.

Wie profitieren Eigentümer vom Energieausweis?

Für Hausbesitzer ist der Energieausweis eine wichtige Orientierungshilfe und ein optimaler Einstieg in die energetische Gebäudemodernisierung. Denn er weist übersichtlich die energetischen Mängel des Hauses auf und zeigt, mit welchen wirtschaftlichen Maßnahmen die Energiebilanz verbessert werden kann. Ist eine energetische Modernisierung erfolgt, halten Gebäudeeigentümer mit dem Energieausweis ein hervorragendes Instrument zur Bewerbung ihrer Immobilie in der Hand.

Gibt es eine staatliche Förderung beim Energieausweis?

Für den Energieausweis gibt es keine direkte staatliche Förderung. Allerdings bietet das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) eine Förderung der ausführlichen Vor-Ort-Beratung zur sparsamen und rationellen Energieverwendung in Wohngebäuden (Energieberatung) an. Der Energieausweis kann danach vom Energieberater mit wenig Aufwand erstellt werden. Die Höhe des Zuschusses für eine Vor-Ort-Beratung beträgt 300 Euro für Ein- bis Zweifamilienhäuser bzw. 360 Euro für Wohnhäuser mit mindestens drei Wohneinheiten.

Inwieweit unterstützt der Staat die Eigentümer bei der Modernisierung?

Um die Energieeffizienz im Bestand deutlich zu verbessern, hat die Bundesregierung einige Förderprogramme aufgelegt. Mit zinsverbilligten Krediten, Tilgungszuschüssen und direkten Zuschüssen sollen die Gebäudebesitzer bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen unterstützt werden. Den Kern der staatlichen Förderpolitik bildet das „CO₂-Gebäudesanierungsprogramm“, das die Bundesregierung gemeinsam mit der KfW-Bankengruppe gestartet hat. Die Zinssätze in diesem Programm betragen derzeit 2,5 bis 4,5 Prozent im Jahr und liegen damit unter dem marktüblichen Niveau. Seit dem 1. Februar 2006 beträgt der Förderhöchstbetrag bei energetischen Sanierungsmaßnahmen 50.000 Euro pro Wohneinheit. Wenn nach der Sanierung der Standard „EnEV-Neubau minus 30 Prozent“ erreicht wurde, erhält der Gebäudeeigentümer einen Tilgungszuschuss von 12,5 Prozent des gewährten Kreditvolumens – also maximal 6.250 Euro pro Wohneinheit. Wurde kein Kredit in Anspruch genommen, erhält er sogar einen Barzuschuss von bis zu 8.750 Euro. Besitzer von Einfamilienhäusern, die sich am dena-Modellvorhaben für energieeffiziente Sanierung beteiligen, erhalten von der KfW bei Erreichung des Standards „EnEV-Neubau minus 50 Prozent“ sogar ein Tilgungszuschuss in Höhe von 20 Prozent also maximal 10.000 Euro pro Wohneinheit. Die KfW-Darlehen müssen bei der jeweiligen Hausbank beantragt werden. Durch eine umfassende Modernisierung lässt sich der Energieverbrauch eines normalen Wohnhauses um bis zu 85 Prozent senken. Gegen steigende Energiepreise ist man damit gut gewappnet.

Pressekontakt: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena), Olga Kahre, Chausseestraße 128a, 10115 Berlin, Tel: +49 (0)30 72 61 65-769, Fax: +49 (0)30 72 61 65-699, E-Mail: kahre@dena.de, Internet: www.dena.de