

# Der Energieausweis



Die wichtigsten Infos für  
Eigentümer, Vermieter und Käufer

**REGIONALGAS**  
EUSKIRCHEN



## Themen dieser Broschüre

- 02 KLIMAWANDEL
- 03 DER ENERGIEAUSWEIS
- 03 Die Hintergründe des Energieausweises
- 04 Der Energieausweis im Detail
- 05 Bedarfs- und verbrauchsorientierter Energieausweis
- 06 Wann brauchen Sie einen Energieausweis?
- 07 Die wichtigsten Fristen für den Energieausweis
  
- 08 UNSER SERVICE

# Das Klima ändert sich. Und was tun wir?

Globale Erwärmung, Abschmelzen der Polkappen, tropische Wirbelstürme. Kaum ein Tag vergeht, an dem wir nicht in den Nachrichten mit den Folgen des Klimawandels konfrontiert werden. Und spätestens seit der letzten Weltklimakonferenz ist klar geworden, dass der Mensch entscheidend zur globalen Erwärmung beiträgt.

In Deutschland gehen rund 35 % des Gesamtenergieverbrauchs auf die Rechnung von Heizung und Warmwasser. Hier liegt ein enormes Einsparpotenzial. Schon durch eine Modernisierung der Heizanlage lassen sich bis zu 40 %\* des Energieverbrauchs und bis zu 4 t CO<sub>2</sub> pro Jahr einsparen. Eine energetische Modernisierung von Gebäuden und Heizungsanlagen ist daher dringend empfohlen, um Umwelt und Ressourcen nachhaltig zu schonen.

\* Energieeinsparung bis zu 40%.  
Mit moderner Brennwerttechnik – bspw. mit Erdgas – gegenüber einem alten Heizkessel mit einem durchschnittlichen Wirkungsgrad von 65%.

## Der Energieausweis

Hier und da eine Modernisierung ist bei weitem nicht genug. Ziel der aktuellen Umweltpolitik ist eine schnelle und umfassende energetische Modernisierung. Gerade bei bestehenden Gebäuden ist das Einsparpotenzial besonders hoch.

Deshalb hat die Bundesregierung am 27.06.2007 mit der Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV 2007) den Energieausweis auch für den Gebäudebestand als ein Instrument des Umwelt- und Klimaschutzes eingeführt.

Während für Neubauten die Energieausweispflicht bereits mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 eingeführt wurde, ist der Energieausweis für bestehende Gebäude erst seit dem 01.07.2008 Pflicht.

Konkret bedeutet das eine Ausweispflicht für Eigentümer, Vermieter und Verpäch-

ter bestehender Gebäude: Bei neuer Vermietung, Verpachtung, beim Leasing oder im Verkauf von Gebäuden, Gebäudeteilen oder Wohnungen muss der Energieausweis dem potenziellen Mieter, Pächter oder Käufer zugänglich gemacht werden.



## Die Hintergründe des Energieausweises

### Warum ein Energieausweis?

Wenn Sie bislang ein Haus oder eine Wohnung kaufen oder mieten wollten, konnten Sie sich nur sehr schwer ein Bild vom Energieverbrauch, von dem daraus resultierenden Kosten oder anstehender Modernisierungsmaßnahmen machen. Objektive Informationen gab es kaum und auch Vergleichsmaßstäbe fehlten. Der Energieausweis für bestehende Gebäude soll dies ändern.

### Wer profitiert vom Energieausweis?

Sowohl die potenziellen Käufer und Mieter als auch die Eigentümer. Denn wer ein

Gebäude oder eine Wohnung kaufen oder mieten will, kann anhand der Angaben im Energieausweis einen aussagekräftigen Eindruck von der energetischen Qualität des Gebäudes bekommen. Aber auch Verkäufer und Vermieter von Gebäuden mit guten energetischen Gebäudewerten genießen deutliche Vorteile auf dem Immobilienmarkt.

Und schließlich ist das Wissen um die Energieeffizienz eines Gebäudes Voraussetzung für Maßnahmen zur energetischen Verbesserung. Davon profitieren Ihr Geldbeutel und die Umwelt.

# Der Energieausweis.

## Ein Gütesiegel für Energieeffizienz

Ist eine Immobilie ein Energiefresser oder bietet sie Voraussetzungen für einen sparsamen Energiehaushalt? Der Energieausweis gibt darüber Auskunft und wird so zum Energieeffizienz-Gütesiegel für eine Immobilie. Das Dokument umfasst mindestens vier Seiten, auf denen die wesentlichen Gebäudedaten, der berechnete Energiebedarf oder der erfasste Energieverbrauch des Gebäudes, verständliche Vergleichswerte sowie Erläuterungen zu energetischen Begriffen aufgeführt sind. Modernisierungsempfehlungen sind dem Energieausweis beizulegen.

So lässt sich leicht ein Vergleich mit anderen Gebäuden anstellen. Der Energieausweis-aussteller ist zudem dazu verpflichtet, Empfehlungen zur wirtschaftlich vertretbaren Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes beizufügen. Denn der Energieausweis soll einen Anreiz zu Modernisierungsmaßnahmen schaffen und auf diese Weise zum Umwelt- und Klimaschutz beitragen.

Das untenstehende Muster zeigt Vorder- und Rückseite des Papiers zur Veranschaulichung.

**ENERGIEAUSWEIS**  
gemäß dem § 16 ff. Energieausweisverordnung (EnAV)

Ausstellungsdatum: 31.01.2008

**Gebäude**

Name: Musterhaus  
 Adresse: Musterstr. 1, 1000 Musterhausen  
 Baujahr: 1995  
 Anzahl der Wohneinheiten: 1000  
 Anzahl der Wohnungen: 3  
 Aufstellungsfläche in m²: 200 m²

Energieeffizienzkategorie: E

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

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Aussteller:  
 Martina Müller-Schneider  
 Energie Agentur Rhein-Main  
 Franziskastraße 8-14  
 60314 Frankfurt am Main

31.01.2008

**ENERGIEAUSWEIS**  
gemäß dem § 16 ff. Energieausweisverordnung (EnAV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

**Energiebedarf**

Endenergiebedarf: 158,8 kWh/m²a  
 Primärenergiebedarf: 179,8 kWh/m²a

**Nachweis der Einhaltung des § 7 oder § 9 Abs. 1 EnEV**

Primärenergiebedarf	179,8 kWh/m²a	Maximaler Primärenergiebedarf	0,85 kWh/m²a
Endenergiebedarf	142,8 kWh/m²a	Maximaler Endenergiebedarf	0,76 kWh/m²a

**Endenergiebedarf**

Wohnfläche	1000 m²	Wohnfläche	1000 m²	Wohnfläche	1000 m²	Wohnfläche	1000 m²
Wohnfläche	1000 m²	Wohnfläche	1000 m²	Wohnfläche	1000 m²	Wohnfläche	1000 m²

**Sonstige Angaben**

**Vergleichswerte Endenergiebedarf**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Auszug aus dem Energieausweis für Wohngebäude nach dem Muster der EnEV.  
 Quelle: Deutsches Energieberater-Netzwerk (DEN), 2008.



## Zwei Varianten: bedarfsorientierter und verbrauchsorientierter Energieausweis

Man unterscheidet zwischen dem „bedarfsorientierten Energieausweis“ und dem „verbrauchsorientierten Energieausweis“. Denn beim Ausstellen des Energieausweises kann entweder der tatsächliche Energieverbrauch oder der berechnete Energiebedarf des Gebäudes herangezogen werden.

### Die wesentlichen Unterschiede

#### Der bedarfsorientierte Energieausweis

- Der Energiebedarf eines Gebäudes wird auf der Grundlage von normierten Berechnungen ermittelt. Dabei werden das gesamte Gebäude mit allen relevanten Flächen und Bauteilen sowie die vorhandene Anlagentechnik bewertet. Sofern sinnvoll oder notwendig, können dabei Vereinfachungen (z. B. pauschalisierte Tabellenwerte) verwendet werden.
- Im Energieausweis werden sowohl der Primärenergiebedarf als auch der Endenergiebedarf dargestellt.
- Bei der Berechnung gelten Standardbedingungen. Individuelle Nutzergewohnheiten, die geographische Lage des Gebäudes und Leerstände bei Mehrfamilienhäusern haben keinen Einfluss.
- Entscheidend ist die energetische Qualität der Gebäudehülle (Außenwand, Dach, Fenster usw.) und der technischen Anlagen (Heizkessel, Regelung, Warmwasserbereitung, Lüftung oder Klimatisierung und Beleuchtung).
- Der so ermittelte Energiebedarf ist frei von individuellen und subjektiven Betrachtungen. Er ist ein objektiver Wert, mit dem die energetische Qualität mehrerer Gebäude verglichen werden kann. Er erlaubt keinen direkten Rückschluss auf den vom Nutzerverhalten abhängigen Energieverbrauch des Gebäudes.

#### Der verbrauchsorientierte Energieausweis

- Der verbrauchsorientierte Energieausweis beruht auf dem tatsächlichen Energieverbrauch der letzten drei Jahre. Dieser hängt nicht nur von der baulichen oder anlagentechnischen Qualität, sondern – besonders bei kleineren Wohngebäuden – auch stark vom Nutzerverhalten der Bewohner ab.
- Der Energieausweis auf der Grundlage des Energieverbrauchs stellt einen Energieverbrauchskennwert ( $\text{kWh/m}^2 \times \text{a}$ ) dar. Dieser Kennwert ermittelt sich aus dem Durchschnitt des Energieverbrauchs der letzten drei Jahre bzw. Abrechnungsperioden.
- Wohnungsleerstände müssen dabei rechnerisch berücksichtigt werden.
- Die Auswirkungen des Klimas auf den Energieverbrauch werden rechnerisch korrigiert. Bei dieser Witterungsbereinigung wird der Verbrauch auf einen einheitlichen und langjährigen Mittelwert umgerechnet.
- Ein Vergleich mit ähnlichen Gebäuden ist beim verbrauchsorientierten Energieausweis nur schwer möglich.



## Wann brauchen Sie einen Energieausweis?

Hier eine Übersicht, in welchen Fällen ein Energieausweis Pflicht bzw. keine Pflicht ist

- Wenn ein Gebäude errichtet wird, muss wie bisher auch (seit 2002) ein Energieausweis ausgestellt werden. Das gilt auch, wenn Außenbauteile geändert werden oder die Nutzfläche der beheizten oder gekühlten Räume um mehr als 50% erweitert wird und im Rahmen dieser Maßnahmen Berechnungen hinsichtlich des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs stattfinden. Der Energieausweis ist vom Eigentümer der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.
- Für bestehende Gebäude wird der Energieausweis erst bei dem Verkauf, der Neuvermietung, der Neuverpachtung oder im Rahmen der Vergabe eines neuen Leasingvertrages benötigt.
- Für Gebäude mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, in denen Behörden und sonstige Einrichtungen für eine große Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen erbringen, muss ein Energieausweis erstellt und an einer gut sichtbaren Stelle ausgehängt werden.
- Bei Baudenkmalern lassen die nach Landesrecht zuständigen Behörden auf Antrag auch Ausnahmen zu, bzw. ist ein Energieausweis nicht vorgeschrieben.
- Für kleine Gebäude mit maximal 50m<sup>2</sup> Nutzfläche ist ein Energieausweis nicht erforderlich.

## Die wichtigsten Fristen für den Energieausweis

Seit Inkrafttreten der EnEV 2007 gelten für Energieausweise folgende Einführungsfristen

1. Für Wohngebäude bis Baujahr 1965 sind Energieausweise seit dem 01.07.2008 Pflicht.
2. Für alle später errichteten Wohngebäude sind Energieausweise seit dem 01.01.2009 Pflicht.
3. Für Nichtwohngebäude sind Energieausweise seit dem 01.07.2009 Pflicht.

Energiebedarfs- und Wärmebedarfsausweise, die vor dem Inkrafttreten der EnEV 2007 nach der bis dahin geltenden Fassung der EnEV sowie der Wärmeschutzverordnung vom 16.08.1994 erstellt wurden, sind ebenfalls gültige Energieausweise. Das Gleiche gilt unter bestimmten Bedingungen auch für andere Energieausweise, die vor dem 01.10. 2007 ausgestellt wurden.

- Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen, für die der Bauantrag vor dem 01.11.1977 gestellt wurde, sind seit dem 01.10.2008 nur bedarfsorientierte Energieausweise gültig.
- Ausnahmen bestehen, wenn beim Bau selbst oder durch spätere Modernisierung mindestens das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 erreicht worden ist.

Sowohl in solchen Fällen als auch für alle anderen bestehenden Wohngebäude und Nichtwohngebäude sind beide Varianten des Energieausweises gültig.

### Info

Der Energieausweis hat ab dem Ausstellungsdatum eine Gültigkeit von zehn Jahren und muss dann neu ausgestellt werden. Unabhängig davon verliert er jedoch seine Gültigkeit, wenn (z. B. bei einer Gebäudeänderung oder Erweiterung der Nutzfläche) ein neuer Energieausweis erforderlich wird.

- Neubauten benötigen immer einen bedarfsorientierten Energieausweis
- Für bestehende Gebäude ab fünf Wohnungen besteht Wahlfreiheit
- Für die Inanspruchnahme von bestimmten Fördermitteln der öffentlichen Hand sind Energieausweise auf der Grundlage des Bedarfs erforderlich



## Unser Service

Das Papier wirft einige Fragen auf. Wir hoffen, ein paar davon in dieser Broschüre beantwortet zu haben. Und unsere Mitarbeiter beraten Sie gerne noch ausführlicher rund um dieses Thema. Kompetent, objektiv und unabhängig.

Eine unverbindliche Preisempfehlung für den Energieausweis gibt es nicht. Die Kosten richten sich vor allem auch nach der Ermittlungsart, denn der nach Verbrauch ermittelte Ausweis ist oft deutlich günstiger als der nach dem Bedarf erstellte.

Grundsätzlich wird der Energieausweis von Fachleuten in unabhängiger Weise erstellt. Achten Sie darauf, dass der Energieausweisaussteller Ihrer Wahl eine entsprechende Qualifikation nachweisen kann. Am besten aber, Sie wenden sich an uns, Ihre Regionalgas Euskirchen. So ersparen Sie sich Mühen, Laufereien und nicht zuletzt wertvolle Energie.

Wir bieten Ihnen qualifiziertes und geschultes Fachpersonal, das Ihr Gebäude objektiv inspiziert, beurteilt und gegebenenfalls sinnvolle Maßnahmen zur Kostenreduzierung vorschlägt. Gerne vermitteln wir Sie auch an qualifizierte Fachhandwerker in Ihrer Nähe.

## Für alle, die mehr wissen wollen

Informationen rund um das Thema „modernes Heizen“ mit Erdgas-Brennwert- und Solartechnik:

[www.moderne-heizung.de](http://www.moderne-heizung.de)

Energiespartipps für Haus und Wohnung, Informationen zu erneuerbaren Energien sowie Finanzierungshilfen:

[www.thema-energie.de](http://www.thema-energie.de)

Tipps für effiziente Stromnutzung im Haushalt:

[www.initiative-energieeffizienz.de](http://www.initiative-energieeffizienz.de)

Tipps und Informationen rund um das Thema Erdgas:

[www.erdgas.info](http://www.erdgas.info)

Informationen zu Finanzierungshilfen in den Bereichen Bauen, Wohnen, Energiesparen und Umweltschutz:

[www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de)

**Ganz persönlich, kompetent und regional.**

