



Berliner Energieagentur – Ihr Energie-Navigator

Die Berliner Energieagentur ist ein unabhängiges Energiedienstleistungsunternehmen. Innovative Projekte, die einerseits Energiekosten einsparen, andererseits CO₂-Emissionen reduzieren, wurden bisher für öffentliche und gemeinnützige Einrichtungen, Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Industrie- und Gewerbebetriebe, Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie für Krankenhäuser entwickelt und realisiert. Der Kunde hält Kurs im Kerngeschäft – in Sachen Energie übernimmt die Berliner Energieagentur das Ruder.

Berliner Energieagentur GmbH | Französische Straße 23 | 10117 Berlin | Tel.: +49 (0)30 29 33 30 - 0
 Fax: +49 (0)30 29 33 30 - 99 | E-Mail: office@berliner-e-agentur.de | www.berliner-e-agentur.de

Der Energieausweis

Eine Einführung für die Wohnungswirtschaft

Grußwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

Was für Haushaltsgeräte schon seit einigen Jahren Standard ist, wird nun auch für Wohngebäude Pflicht: Ein Energieausweis gibt ab 2008 bei Verkauf oder Vermietung Auskunft über die energetischen Eigenschaften von Wohngebäuden. Wohnungsverwaltungen und Eigentümer von Immobilien sollten jetzt aktiv werden, um die Pflicht zum Energieausweis in einen Vorteil bei der Vermarktung zu verwandeln.

Der Energieausweis soll wichtige Impulse für die energetische Sanierung von Gebäuden geben. In deutschen Haushalten wird mit ca. 86 % der größte Teil des Endenergieverbrauchs für die Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser genutzt. Durch energetische Sanierungen kann sehr viel Energie eingespart werden, in älteren Gebäuden bis zu zwei Drittel des Energieverbrauchs.

Ein niedriger Energieverbrauch schont die Umwelt. Zusätzlich steigt die Attraktivität der Immobilie durch reduzierte Nebenkosten. Der Energieausweis macht sol-

che Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäude sichtbar. Gute energetische Eigenschaften können damit als Argument gegenüber dem Kunden stärker genutzt werden. Für die Zukunft ist zu erwarten, dass Mieter und Käufer mehr und mehr auf die Energiekennwerte ihrer vier Wände achten.

Auf dem Gebiet der rationellen Energieverwendung hat die Berliner Energieagentur seit vielen Jahren Erfahrung und Praxiswissen gesammelt. Wir unterstützen Sie mit maßgeschneiderten Konzepten beim Erschließen von Energiesparpotenzialen in Ihrem Gebäude – sei es bei der Einführung von Energieausweisen oder im Zuge anderer Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. Nutzen Sie die Gelegenheit und werden Sie jetzt aktiv – diese Broschüre liefert Ihnen einen Einstieg ins Thema!

Michael Geißler
Geschäftsführer der
Berliner Energieagentur GmbH

Inhaltsverzeichnis

04 **Fakten zum Energieausweis**

- 04 Der Energieausweis kommt!
- 05 Fragen und Antworten zur Energieausweispflicht
- 09 Informationen im Energieausweis
- 10 Verbrauchsausweis und Bedarfsausweis

14 **Wie bekomme ich einen Energieausweis für meine Immobilie?**

- 14 Wer darf einen Energieausweis ausstellen?
- 15 Vorgehensweise bei der Erstellung von Energieausweisen
- 17 Checklisten: Welche Angaben werden benötigt?

18 **Den Energieausweis erfolgreich nutzen**

- 18 Energieausweis und Kommunikation
- 22 Weitere Informationen
- 23 Impressum

Der Energieausweis kommt!

Im Sommer 2007 hat das Bundeskabinett die Einführung von Energieausweisen beschlossen. Ab Oktober 2007 gilt die novellierte Energieeinsparverordnung (EnEV). In Ihr ist die Energieausweispflicht gesetzlich bindend festgelegt.

Energieausweise haben das Ziel, die energetischen Eigenschaften von Gebäuden transparent und damit besser vergleichbar zu machen. Der Energieausweis dient außerdem dazu, bestehende Defizite bei den energetischen Eigenschaften von Gebäuden aufzudecken und das Modernisierungstempo zu erhöhen.

Gerade in bestehenden Wohngebäuden lassen sich enorme Energieeinsparpotenziale erschließen. Hohe Energieverluste können beispielsweise an den Außen-

wänden, Fenstern, Dachflächen, Bodenflächen und der Heizungsanlage auftreten. Je nach Alter des Wohngebäudes können in der Regel Einsparungen zwischen 40 und 80% Prozent erreicht werden.

Angesichts knapper werdender Energieressourcen und rasant steigender Energiepreise ist zu erwarten, dass die energetische Qualität von Gebäuden ein immer wichtigeres Argument für Mieter und Käufer wird. Diese Broschüre für Eigentümer und Vermieter von Wohngebäuden liefert Informationen zum Einstieg in das Thema „Energieausweispflicht“, gibt Tipps zur Vorgehensweise bei der Erstellung von Energieausweisen und zeigt Möglichkeiten, wie Energieausweise vorteilhaft bei der Vermarktung von Immobilien genutzt werden können.

Einsparpotenziale

- Bei Wohngebäuden mit den Baujahren
 - ▶ vor 1900 können bis zu 80 %
 - ▶ 1900-1918 können bis zu 65 %
 - ▶ 1919-1945 können bis zu 75 %
 - ▶ 1945-1959 können bis zu 70 %
 - ▶ 1960-1969 können bis zu 55 %
 - ▶ 1970-1976 können bis zu 40 %
- des Endenergieverbrauchs eingespart werden. (Quelle: Energieagentur NRW)

Fragen und Antworten zur Energieausweispflicht

Wann wird ein Energieausweis benötigt?
Gebäudeeigentümer und Vermieter von bestehenden Wohngebäuden mit mehr als 50 m² Nutzfläche müssen bei:

- ▶ Neuvermietung
- ▶ Verkauf
- ▶ Verpachtung
- ▶ Leasing

einen Energieausweis vorlegen.

Beim Umbau von Gebäuden ist die Ausstellung eines Energieausweises optional zu dem Nachweis der Erfüllung der Einzel-Bauteilanforderungen.

➤ Mehr Informationen in § 9 der EnEV.

Der Energieausweis muss den potenziellen Käufern und Mietern zugänglich gemacht werden. Ein Interessent muss gemäß der EnEV noch während des Vorgangs der Entscheidungsfindung die Möglich-

keit bekommen, den Energieausweis einzusehen.

Einsicht in den Energieausweis kann beispielsweise während der Wohnungsbesichtigung oder im Büro des Vermieters ermöglicht werden.

Der Eigentümer eines Gebäudes ist darüber hinaus verpflichtet, den Energieausweis auf Verlangen der nach Landesrecht zuständigen Behörde vorzulegen.

Kann ein entsprechender Energieausweis nicht vorgelegt werden, kann dieses als Ordnungswidrigkeit entsprechend geahndet werden.

Bestandsmieter haben dagegen keinen Anspruch auf Ausstellung oder Einsicht in den Energieausweis. Ist ein Energieausweis vorhanden, kann er jedoch trotzdem

Ausnahmen von der Energieausweispflicht

Die Besitzer von Eigenheimen müssen sich nicht zwingend um einen Energieausweis kümmern, es sei denn, sie planen, ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten. Für bestehende Vermietungs-, Verpachtungs- oder Leasingverhältnisse muss kein Energieausweis erstellt werden. Auch Baudenkmäler brauchen nicht zwingend einen Energieausweis.

➤ Mehr Informationen in § 16 der EnEV.

➤ Tipp

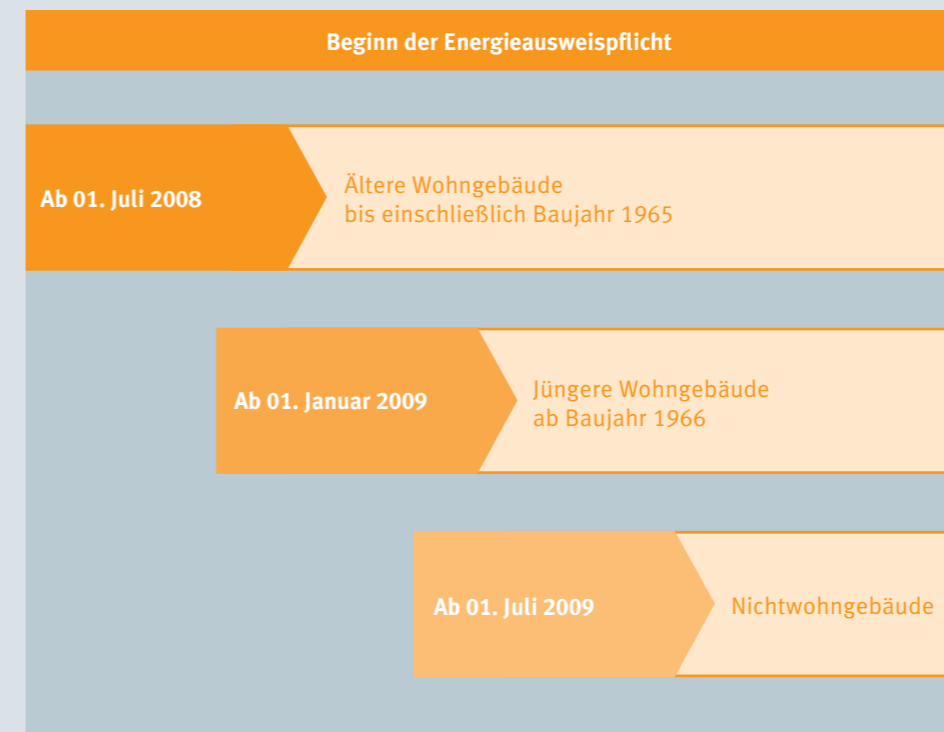
Die EnEV kann im Internet auf den Seiten <http://bundesrecht.juris.de/enev> heruntergeladen werden.



Vor 1966 gebaute Wohngebäude brauchen ab 1. Juli 2008 bei bestimmten Anlässen den Energieausweis.



Für ab 1966 errichtete Wohngebäude wird der Energieausweis ab 1. Januar 2009 bei bestimmten Anlässen Pflicht.



GRAFIK 1:
▶ Einführung von Energieausweisen – Zeitplan

Tipp

Für Bestände mit einer großen Mieteranzahl sollten Sie umgehend aktiv werden. Nach einer Studie des Abrechnungsunternehmens Techem AG wechselten im Jahr 2005 11,1% der Haushalte mindestens einmal ihre Wohnung. Eigentümern von größeren Mehrfamilienhäusern wird deshalb empfohlen, bereits frühzeitig die entsprechenden Energieausweise ausstellen zu lassen!

Tipp

Generell empfehlen wir, bereits frühzeitig mit der Ausweisausstellung zu beginnen. Benötigen Sie für Ihre Immobilie einen Bedarfsausweis, sollten Sie einen zeitlichen Vorlauf von etwa zwei Monaten einplanen. Ein Verbrauchsausweis lässt sich teilweise auch kurzfristig ausstellen. Sofern alle benötigten Daten vorliegen, wird unter Umständen nur ein Tag benötigt.

für die Kommunikation mit den Mietern genutzt werden.

➔ Mehr Informationen ab Seite 18.

Ab wann benötigen Wohngebäude den Energieausweis?

- ▶ Für Wohngebäude, die **bis einschließlich 1965** errichtet wurden, müssen ab dem 1. Juli 2008 Energieausweise verfügbar sein.
- ▶ Für jüngere, **nach 1965** errichtete Wohngebäude gilt die Energieausweispflicht ab dem 1. Januar 2009.
- ▶ Für Nichtwohngebäude wird ein Energieausweis ab **1. Juli 2009** erforderlich.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Energieausweisen sollte eine Vorlaufzeit bei der Erstellung eingeplant werden. Je nachdem, ob ein verbrauchsbasierter oder ein bedarfsbasierter Ausweis benötigt wird, ist mit einem Vorlauf von bis zu zwei Monaten zu rechnen.

Der Aufwand ist abhängig von verschiedenen Faktoren wie Alter und Größe des Gebäudes, verfügbare Gebäudedaten usw.

Welcher Ausweis für welches Gebäude?

Bis zum 1. Oktober 2008 gilt zunächst eine Übergangsregelung: Alle Eigentümer von Wohngebäuden haben bis dahin Wahlfreiheit zwischen verbrauchs- und bedarfsorientierten Ausweisen.

Für Wohngebäude mit mehr als vier Wohneinheiten gilt diese Wahlfreiheit auch nach Ende der Übergangsregelung.

Lediglich für kleinere Wohnhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten, die vor Inkrafttreten der Wärmeschutzverordnung von 1977 errichtet wurden, besteht dann die Pflicht zu einem bedarfsorientierten Energieausweis.

Wenn kleinere Wohnhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten die Kriterien der Wär-

meschutzverordnung von 1977 erfüllen, können deren Eigentümer zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis wählen.

Energiebedarfs- und Wärmebedarfsausweise, die nach früheren Fassungen der EnEV bzw. der Wärmeschutzverordnung ausgestellt wurden, sind weiterhin gemäß ihrer vorgesehenen Gültigkeitsdauer nutzbar und müssen daher nicht zum Inkrafttreten der neuen EnEV zum 1. Juli 2008 erneuert werden.

Die Angaben im Energieausweis beziehen sich jeweils auf das gesamte Gebäude oder einen genauer bezeichneten Gebäudeteil. Direkte Rückschlüsse auf einzelne Wohneinheiten sind daher nicht möglich.

➔ Mehr Informationen zu den Unterschieden zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis finden Sie ab Seite 10.

Wie lange ist der Energieausweis gültig?

Ein Energieausweis ist ab Datum der Ausstellung zehn Jahre gültig. Nach Ablauf der Gültigkeitsdauer darf der Energieausweis nicht weiter verwendet werden! In diesem Fall muss ein neues Dokument erstellt werden.

Für den Bedarfsausweis gilt: Wurde am Gebäude nichts geändert, können die früheren Daten für eine Neuerstellung weiter genutzt werden.

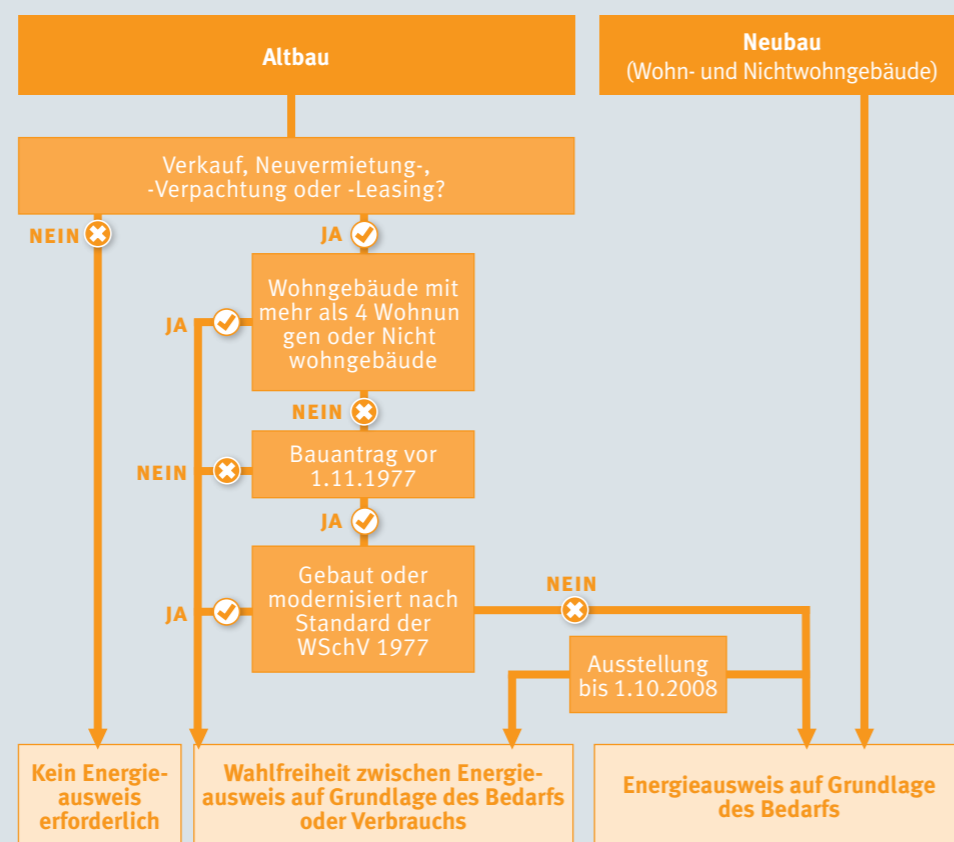
Beim Verbrauchsausweis müssen jeweils die Verbrauchsdaten von drei aufeinander folgenden Jahren bzw. Abrechnungsperioden berücksichtigt werden. Die Daten des abgelaufenen Ausweises können daher beim Verbrauchsausweis nicht erneut genutzt werden.

Ein neuer bedarfsbasierter Energieausweis wird auch notwendig, wenn die

Tipp

Wenn Sie Eigentümer eines Wohngebäudes mit bis zu vier Wohneinheiten sind, welches nicht die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllt, benötigen Sie grundsätzlich ab dem 1. Juli 2008 einen bedarfsbasierten Energieausweis. Allerdings haben Sie bis zum 1. Oktober 2008 im Zuge der Wahlfreiheit noch die Möglichkeit, sich für Ihr Gebäude den preisgünstigeren Verbrauchsausweis ausstellen zu lassen.

GRAFIK 2:
▶ **Welcher Energieausweis für welches Gebäude?**



Beim Gespräch mit potenziellen Mietern oder Käufern kann Einsicht in den Energieausweis gewährt werden.

Nutzfläche der beheizten oder gekühlten Räume um mehr als die Hälfte erweitert wird. Werden am Gebäude Änderungen durchgeführt, welche die energetischen Eigenschaften des Gebäudes maßgeblich beeinflussen, ist ebenfalls die Neuausstellung eines Energieausweises erforderlich, sofern keine Bauteilverfahren genutzt werden können.

☞ Siehe dazu § 9 der EnEV.

Derartige Änderungen können z. B. eine Wärmedämmung der Außenwände oder die Modernisierung der Heizungsanlage betreffen. Im neu ausgestellten Energieausweis werden dann allerdings die energetischen Verbesserungen des Gebäudes deutlich gemacht. Dies kann bei der Vermarktung des Objekts als Vorteil genutzt werden.

Welche Auswirkungen hat ein Gewerbebetrieb im Haus?

Ein Gewerbebetrieb im Haus kann die energetische Bewertung eines kompletten Hauses verzerren. Je nach Art des Gewerbes können dort erhebliche Mengen an Energie verbraucht werden. Ein Restaurant mit Küchenbetrieb verbraucht beispielsweise relativ viel Strom. Würde ein derartiges Objekt bei der Berechnung eines Energieausweises mit einbezogen, könnten sich die Energiekennwerte für das Gebäude bzw. die einzelnen Wohnungen deutlich verschlechtern. Daher ist es unter Umständen günstig, Gewerbeflächen getrennt von den Wohneinheiten zu betrachten und separate Energieausweise erstellen zu lassen.

☞ § 22 der EnEV regelt die Details.

Informationen im Energieausweis

Der Energieausweis verschafft potenziellen Mietern oder Käufern anhand von Energiekennwerten einen Eindruck über die **energetische Qualität** und damit über die **Energieeffizienz** eines Gebäudes. In der EnEV wird zwischen verbrauchs- und bedarfsbasierten Energieausweisen unterschieden. Sowohl Verbrauchs- als auch Bedarfsausweis enthalten allgemeine Angaben zum Gebäude.

Als Energiekennwerte sind entweder der gemessene **Energieverbrauch** in einem festgelegten Zeitabschnitt oder ein rechnerisch ermittelter **Energiebedarf** vorgelesen.

In beiden Fällen wird eine Angabe in kWh/(m²·a) – also Kilowattstunden bezogen auf die Nutzfläche pro Jahr – angegeben. Ein niedriger Energiekennwert ist ein Hinweis auf eine gute energetische Qualität des Gebäudes.

Bestandteil des Energieausweises ist immer ein sogenannter **Bandtacho** mit fließenden Farbübergängen, auf dem die Energiekennwerte leicht ablesbar eingetragen werden. Werte im grünen Bereich stehen für niedrige Verbrauchs- bzw. Bedarfswerte. Rot weist auf eher nachteilige energetische Eigenschaften hin.

Zusätzlich enthält der Energieausweis einen weiteren Bandtacho mit standardisierten Vergleichswerten. So können die ermittelten Energiekennwerte mit bestimmten Standardbedarfswerten, z. B.

denen eines Niedrigenergiehauses, in Verhältnis gesetzt werden.

Neben den entsprechenden Energiekennwerten enthält der Energieausweis Hinweise, wie die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes verbessert werden können. Laut EnEV ist der Aussteller eines Energieausweises sogar verpflichtet, wirtschaftliche Verbesserungen der energetischen Eigenschaften des Gebäudes darzustellen und diese dem Energieausweis beizulegen.

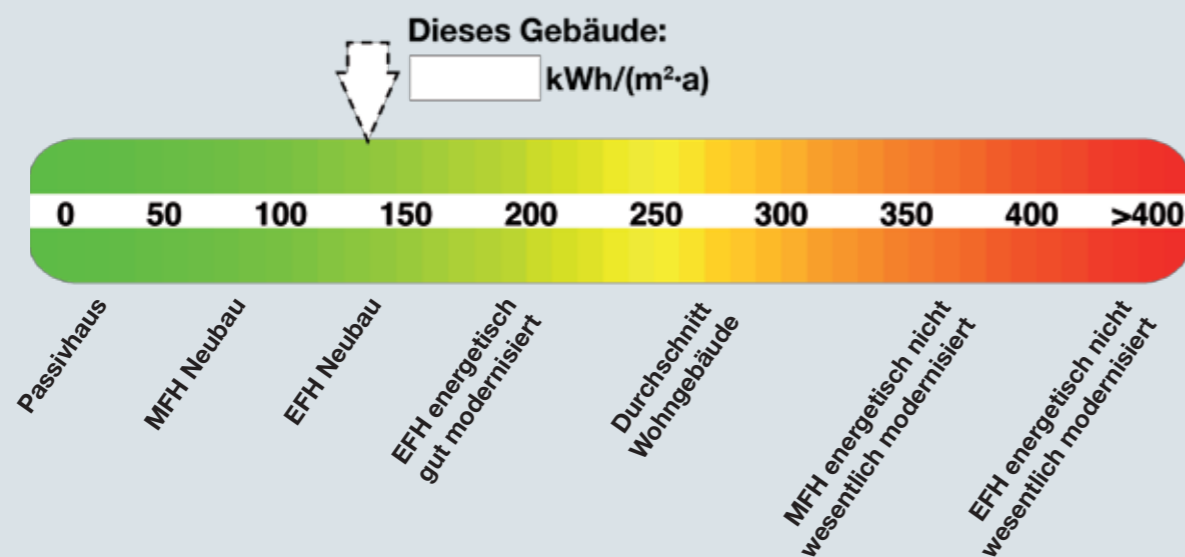
Diese **Modernisierungshinweise** erscheinen in Form von kurz gefassten fachlichen Hinweisen und dienen vor allem dem Zweck, den Eigentümer auf energiebezogene Defizite und nahe liegende Verbesserungsmöglichkeiten des Gebäudes hinzuweisen. Die Empfehlungen müssen sowohl beim verbrauchs- als auch bedarfsbasierten Energieausweis gegeben werden.

Modernisierungshinweise dienen dem Gebäudeeigentümer bzw. Vermieter lediglich zur Information und verpflichten ihn nicht zur Umsetzung der Maßnahmen.

Können aufgrund von größeren energetischen Sanierungen oder bei neueren Gebäuden keine kostengünstigen Modernisierungsempfehlungen gegeben werden, hat der Aussteller dieses bei der Ausstellung des Energieausweises festzuhalten.

Im Energieausweis finden sich folgende allgemeine Angaben

- ▶ Angaben zum Gebäudetyp
- ▶ Adresse
- ▶ Gebäudeteil
- ▶ Baujahr von Gebäude und Anlagentechnik
- ▶ Anzahl der Wohnungen
- ▶ Gebäudenutzfläche
- ▶ Anlass der Ausstellung des Energieausweises
- ▶ Name des Ausstellers



Energiekennwerte auf dem Bandtacho: Grün steht für niedrige Werte, rot kennzeichnet einen hohen Energieverbrauch bzw. -bedarf.



Modernisierungen steigern die Energieeffizienz.

Verbrauchsausweis und Bedarfsausweis

Verbrauchsausweis auf einen Blick

- Für alle Gebäude mit mehr als vier Wohneinheiten
- Für Gebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, wenn diese die Anforderungen der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 einhalten

Der verbrauchsorientierte Energieausweis

Beim verbrauchsorientierten Energieausweis erfolgt die Bewertung eines Gebäudes über Energieverbrauchskennwerte. Diese Werte werden über den erfassten Energieverbrauch für die Heizung und, falls vorhanden, für die Erzeugung von Warmwasser, ermittelt. Dazu müssen die Energieverbrauchsdaten von drei aufeinander folgenden Kalenderjahren vorliegen. Die Verbrauchsdaten werden für das gesamte Gebäude erfasst.

Zur Ermittlung der Energieverbrauchskennwerte können die

- Verbrauchsdaten aus Abrechnungen von Heizkosten nach der Heizkostenverordnung für das gesamte Gebäude,
- andere geeignete Verbrauchsdaten, insbesondere Abrechnungen von Energielieferanten oder sachgerecht durchgeführte Verbrauchserfassungen oder

- eine Kombination von Verbrauchsdaten der ersten beiden Punkte verwendet werden.

Die Verbrauchsdaten der einzelnen Jahre bzw. Abrechnungsperioden werden anschließend witterungsbereinigt. Auf diese Weise führen z. B. hohe Verbrauchswerte in einem besonders kalten Winter nicht zu einer schlechteren Bewertung.

Der ermittelte Heizenergieverbrauchskennwert ergibt sich aus dem Durchschnitt der einzelnen Kalender- oder Abrechnungsjahre und wird auf dem verbrauchsorientierten Energieausweis dargestellt.

➔ Weitere Informationen in § 19 der EnEV.

Vorteile:

- Aufwand für die Erstellung eines Verbrauchsausweises ist gering. Damit ist der Verbrauchsausweis kostengünstiger als der bedarfsbasierte Energieausweis.
- Eine Begehung des Gebäudes ist nicht unbedingt notwendig, der Ausweis kann ebenso online über das Internet erstellt werden.

Nachteile:

- Verbrauchsdaten sind sehr stark vom Nutzerverhalten abhängig. Nicht nur die Qualität des Hauses, sondern auch das Verhalten der Bewohner wird bewertet.
- Durchgeführte Modernisierungen werden erst nach längerer Zeit im Energieausweis sichtbar.
- Auf Basis des Verbrauchsausweises können keine detaillierten Modernisierungsempfehlungen gegeben werden.
- Der Ausweis enthält keine Informationen zum energetischen Zustand von Gebäudehülle und Heizungsanlage.

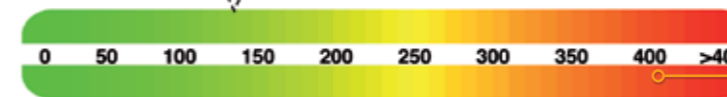
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **3**

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude: kWh/(m²·a)



Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		Kennwert
	von	bis				Heizung	Warmwasser	
Durchschnitt								

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²·a) entfallen können. Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_s) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

- Auf dem sogenannten Bandtacho wird der Energieverbrauchskennwert mit einem Pfeil sichtbar gemacht.

- Die Angabe kWh/(m²·a) bezeichnet den Energieverbrauch in Kilowattstunden je Quadratmetern Nutzfläche des Gebäudes pro Jahr.

- Energieverbrauchskennwert: Wird auf Basis des Energieverbrauchs für Heizung und ggf. Erzeugung von Warmwasser ermittelt. Die Berechnung erfolgt durch Bildung eines Mittelwertes aus drei Abrechnungsperioden. Die Berechnung erfolgt für das gesamte Gebäude.

- In der Tabelle werden die Verbrauchswerte für die zugrunde gelegten Zeiträume und die Nutzung dargestellt. So wird deutlich, für welchen Zweck am meisten Energie verbraucht wurde.

- Ein Bandtacho mit Bedarfsvergleichswerten verdeutlicht, wie der Energieverbrauch im Gebäude einzuschätzen ist.

Muster eines Verbrauchsausweises.

Bedarfsbasierter Ausweis auf einen Blick

- Pflicht für alle Neubauten
- Pflicht für Gebäude mit weniger als fünf Wohneinheiten, wenn diese vor der ersten Wärmeschutzverordnung vom 1.11.1977 errichtet wurden oder dieses Niveau bis heute nicht erreichen

Tipp

Planen Sie für Ihr Gebäude eine Sanierung mit einer Förderung durch die KfW? Im Zuge der Teilnahme an Fördermaßnahmen wie dem Programm zur CO₂-Gebäudesanierung ist die Ausstellung eines bedarfsbasierten Energieausweises Pflicht.
 ➔ Mehr Informationen: www.kfw-foerderbank.de

Der bedarfsbasierte Energieausweis

Beim bedarfsbasierten Energieausweis erfolgt eine Bewertung über den Energiebedarf. Dazu werden der Primärenergiebedarf und der Endenergiebedarf angegeben. Für das Gebäude wird auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. der gebäudebezogenen Daten ein Normverbrauch ermittelt. Dieser Normverbrauch zeigt an, ob tendenziell ein hoher oder niedriger Energieverbrauch für das Gebäude zu erwarten ist.

In die Berechnung des Primärenergiebedarfs wird auch der Energieverbrauch bei der Gewinnung des Energieträgers erfasst. Der Endenergiebedarf gibt die jährlich benötigte Energiemenge an. Für die Berechnung werden Standardbedingungen zugrunde gelegt.

Bei Neubau und Modernisierung eines Gebäudes werden zusätzlich Angaben zur energetischen Qualität der Gebäudehülle gemacht.

Die folgenden Faktoren beeinflussen den Energiebedarf eines Gebäudes:

- energetische Eigenschaften der Gebäudehülle (z.B. Dämmung, Fenster usw.)
- Qualität der Heizungsanlage und der Warmwasserbereitung
- eingesetzter Energieträger

Für alle Neubauten besteht die Pflicht, einen bedarfsbasierten Energieausweis vorzulegen.

➔ Weitere Informationen in § 18 der EnEV.

Vorteile:

- Energetische Qualität des Gebäudes kann unabhängig vom Nutzerverhalten betrachtet werden.
- Bewertung erfolgt unabhängig von Wetterbedingungen.
- Gebäude sind wegen gleicher Randbedingungen bei der Berechnung besser vergleichbar.
- Der Ausweis liefert detaillierte Informationen über die Energieeffizienz der Heizungsanlage und der Gebäudehülle.
- Durch die Berechnungen können konkrete Modernisierungshinweise zur Erhöhung der Energieeffizienz gegeben werden.
- Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen schlagen sich bei Neuausstellung im Bedarfsausweis nieder.
- Der Ausweis ist Pflicht bei Teilnahme an staatlichen Förderprogrammen.

Nachteile:

- Abweichungen zwischen berechnetem Bedarf und dem tatsächlichen Verbrauch durch Nutzerabhängigkeit sowie Unterschiede in der geplanten und tatsächlichen Bauausführung.
- Kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Bedarf und Heizkostenabrechnung möglich.
- Die Ausstellung erfordert einen hohen Wissensstand über das Gebäude. Daraus ergibt sich ein höherer Arbeitsaufwand bei der Erstellung (Objektbegehung und rechnerische Ermittlung des Primärenergiekennwertes).

- Der errechnete End- und Primärenergiebedarf wird auf dem Bandtacho mit einem Pfeil kenntlich gemacht.
- Die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes können freiwillig angegeben werden.
- Endenergiebedarf: Nach technischen Regeln unter Standardbedingungen berechnete, jährliche Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung.
- Primärenergiebedarf: Gibt Auskunft über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes. Bei der Berechnung wird auch der Energiebedarf in der „Vorkette“ (bei Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien) einbezogen.
- Bei Neubau oder Modernisierung werden Angaben zur energetischen Qualität der Gebäudehülle gemacht. Kleine Werte deuten auf guten Wärmeschutz hin.
- Hier wird der Energiebedarf nach Energieträger und Verwendung in kWh pro Jahr bezogen auf die Nutzfläche angegeben.

Muster eines Bedarfsausweises.

Wer darf einen Energieausweis ausstellen?

In § 21 der EnEV ist festgelegt, wer einen Energieausweis ausstellen darf. Wer als Eigentümer einer Immobilie oder Angestellter einer Wohnungsgesellschaft über die beschriebenen Qualifikationen verfügt, kann den Energieausweis selbst erstellen. Anderenfalls muss ein zum Ausstellen berechtigter Experte beauftragt werden.

Im Internet gibt es verschiedene Übersichten und Datenbanken, über die Aussteller von Energieausweisen gefunden werden können:

Landesfachverband der Bau- und Energieberater Berlin-Brandenburg e.V.
 ➔ www.bauenergieberater-bb.de

Bafa-Energieberaterliste
 ➔ www.bafa.de/bafa/de/energie/energiesparberatung/index.html

Bundesweite Expertensuche der dena
 ➔ www.zukunft-haus.info/de/verbraucher/energieausweis/experten-suche.html

Datenbank mit Energieausweis-ausstellern nach Postleitzahlen
 ➔ www.energiepass-aussteller-verzeichnis.de/

Datenbank mit Energieausweis-ausstellern nach Postleitzahlen
 ➔ www.enev-online.de

Möglichkeit, verbrauchs-basierte Energieausweise online zu beauftragen
 ➔ www.energieausweis-fuer-berlin.de

Datenbank mit Gebäudeenergieberatern der Handwerkskammer Berlin
 ➔ www.hwk-berlin.de/verbraucher/energieberater.html

Tipp

Der Energieausweis und die darin enthaltenen Modernisierungsempfehlungen eignen sich, die energetischen Defizite eines Gebäudes aufzudecken. Der Energieausweis ist aber kein Ersatz für eine umfassende Energieberatung. Es ist daher ratsam, sich vor dem Umsetzen von Modernisierungsmaßnahmen von einem Energieberater eine umfangreiche Wirtschaftlichkeitsberechnung dieser Maßnahmen kalkulieren zu lassen.

Vorgehensweise bei der Erstellung von Energieausweisen

Wird ein Energieausweis benötigt, ist mit den folgenden Arbeitsschritten zu rechnen:

Zunächst ist eine Entscheidung notwendig, welche Art von Energieausweis, Verbrauchs- oder Bedarfsausweis, ausgestellt werden soll.

Danach sollte überlegt werden, ob der Eigentümer der Immobilie oder ein Angestellter der Wohnungsverwaltung selbst die entsprechenden Qualifikationen erfüllt und berechtigt ist, Energieausweise auszustellen. Wenn dies nicht der Fall ist, muss ein ausstellungsberechtigter Dienstleister beauftragt werden.

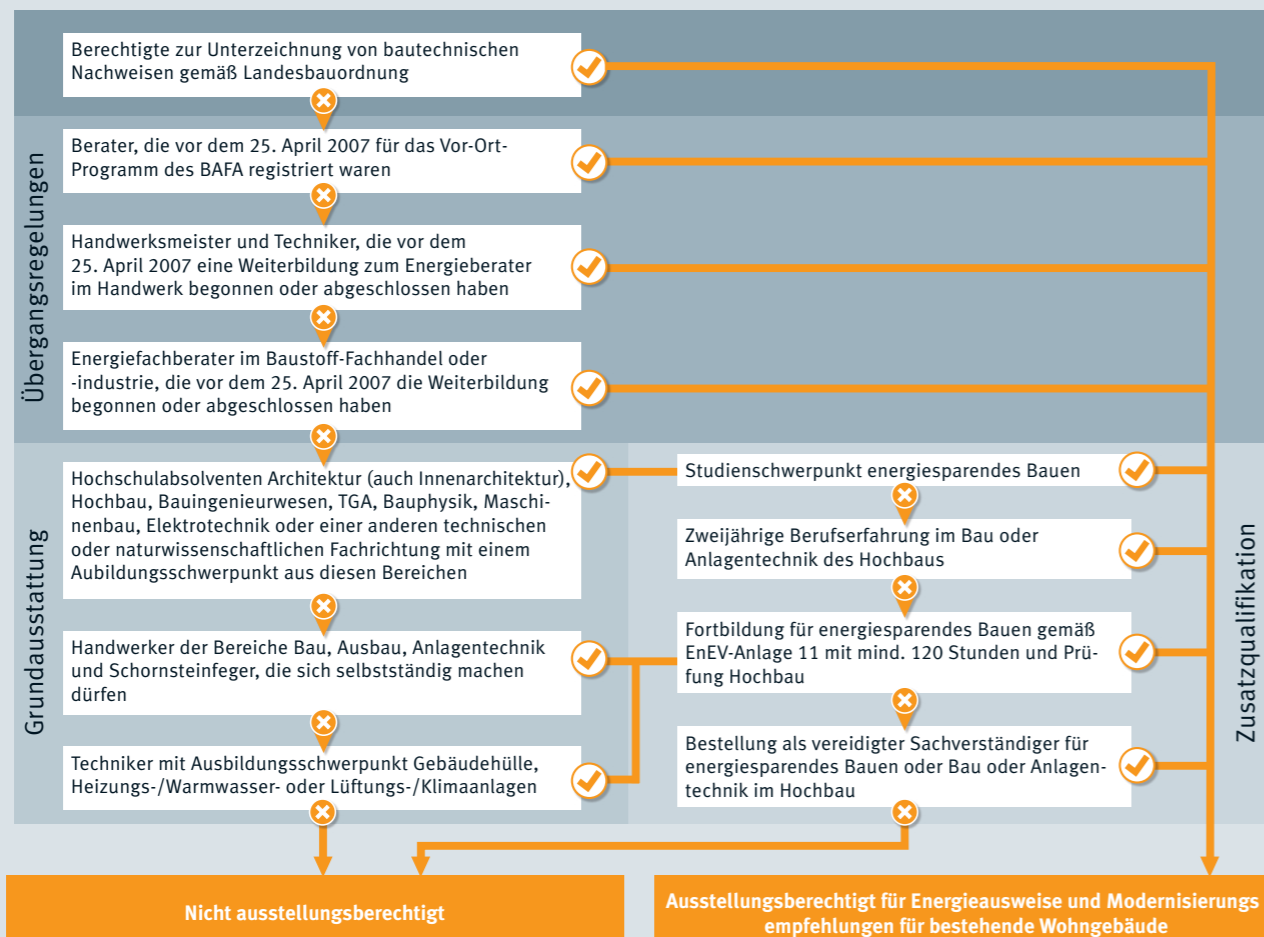
Soll die Ausstellung über einen Dienstleister erfolgen, ist es sinnvoll, verschiedene Angebote bzw. Kostenvoranschläge einzuholen und zu vergleichen.

Da für den Gebäudeeigentümer die Möglichkeit besteht, einen Teil der Daten selbst bereitzustellen, sollte anhand der Checklisten ➔ Seite 17 überprüft werden, welche Informationen über das Gebäude bereits vorhanden sind. Auf diese Weise können die Kosten reduziert werden.

Ist ein entsprechender Dienstleister gefunden und die Ausstellung eines Energieausweises beauftragt, wird dieser in der Regel die unten genannten Arbeitsschritte durchführen.

GRAFIK 3:

► Energieausweise für Wohngebäude: Ausstellungsberechtigte Personen



Arbeitsschritte bei der Erstellung von Verbrauchs- und Bedarfsausweis

Verbrauchsausweis

1. Prüfung der bereitgestellten Daten auf Plausibilität
2. Eingabe der Gebäudeinformationen (Adresse, Wohnfläche, Anzahl Wohneinheiten usw.)
3. Eingabe, Bearbeitung und Witterungsreinigung der Verbrauchsdaten
4. Herausarbeiten von allgemeinen Modernisierungshinweisen
5. Ausdruck des verbrauchs-basierten Energieausweises

Bedarfsausweis

1. Begehung des Objekts mit Begutachtung der Gebäudehülle und Anlagentechnik
2. Sichtung der bereitgestellten Planungsunterlagen
3. Abgrenzung der Systemgrenzen des Gebäudes
4. Eingabe der Gebäudeinformationen (Adresse, Wohnfläche, Anzahl Wohneinheiten usw.)
5. Eingabe der Daten zu Gebäudehüllflächen mit Angabe der Ausrichtung und Wärmedurchgangskoeffizienten
6. Eingabe der anlagentechnischen Gegebenheiten (Art der Heizungsanlage, Dämmung der Leitungen usw.)
7. Berechnung der Primärenergiekennzahl und des spezifischen Transmissionsverlustes
8. Analysieren von Schwachstellen im Gebäudesystem
9. Herausarbeiten von Modernisierungsempfehlungen für die Erhöhung der Energieeffizienz
10. Ausdruck des bedarfsbasierten Energieausweises



Beim Bedarfsausweis erforderlich: Vor-Ort-Termin.



Kosten gering halten

Bei der Ausstellung von Energieausweisen ist es möglich, dass der Gebäudeeigentümer selbst die erforderlichen Daten an den Aussteller des Energieausweises liefert. Dieser prüft dann, ob die gelieferten Angaben glaubhaft sind. Durch einen entsprechenden Anteil an Eigenleistungen können die externen Kosten bei der Ausstellung eines Energieausweises verringert werden. Erfüllen der Eigentümer eines Gebäudes oder Angestellte einer Wohnungsverwaltung die in der Abbildung Seite 14 genannten Voraussetzungen, können Energieausweise auch durch diese Personen selbstständig ausgestellt werden.

Kosten bei der Erstellung von Energieausweisen

In der EnEV sind keine Preise für die Ausstellung von Energieausweisen festgelegt. Es wird erwartet, dass sich die Preise über den Markt regeln. Der Arbeitsaufwand hängt stark von der Größe und Art des Gebäudes sowie von der Qualität der vorhandenen Daten ab.

Für die Erstellung eines Verbrauchsausweises ist mit einem Arbeitsaufwand ab zirka einer Stunde zu rechnen. Verbrauchsbasierte Energieausweise werden bereits ab einem Preis von etwa 70 € angeboten.

Die Bedarfsausweise erfordern einen größeren Aufwand bei der Erstellung, der vom Umfang der nötigen Datenaufnahme und damit stark vom einzelnen Gebäude abhängig ist.

Für ein Einfamilienhaus ist mit einem Arbeitsaufwand von mindestens acht Stunden zu rechnen. Je nach Lage (An- und Abfahrtskosten), Größe, Art und Zustand des Gebäudes kann sich der Arbeitsaufwand erhöhen.



Die Kosten für einen Energieausweis hängen stark von den Gebäudeeigenschaften ab.

Checklisten: Welche Angaben werden benötigt?

Mit Hilfe der Checklisten bekommen Sie einen Überblick, welche Daten für einen Energieausweis inklusive Modernisierungsempfehlungen bereitzuhalten sind.

Können Sie die nachfolgenden Aussagen zum überwiegenden Teil ankreuzen, sollte eine reibungslose Bearbeitung des jeweiligen Energieausweises möglich sein.

Falls Informationen fehlen und einige dieser Punkte nicht beantwortet werden können, kann es notwendig sein, dass der Aussteller des Energieausweises ein Gebäude begehen muss, um die erforderlichen Daten zu ermitteln.



CHECKLISTE:
Erstellung eines verbrauchsbasierten Energieausweises

Zwingend erforderliche Informationen:

- Die Gebäudeteile, für die der Energieausweis erstellt werden soll, sind bekannt.
- Die Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie die dazugehörigen beheizten Flächen liegen vor.
- Der Anteil der Gewerbeflächen liegt unter 10 %.
- Das Baujahr des Gebäudes sowie der Anlagentechnik ist bekannt.
- Verbrauchsdaten von drei aufeinander folgenden Abrechnungsperioden liegen vor.
- Art der Trinkwassererwärmung ist bekannt.

Zusätzliche Informationen für Modernisierungsempfehlungen:

- Baubeschreibung liegt vor.
- Eventuell durchgeführte nachträgliche Modernisierungen sind bekannt.
- Aufbau, Art der Verglasung und Zustand der Fenster sind bekannt.
- Bauart und Alter der Wärmeerzeugungsanlage/n sind bekannt.
- Dämmung der Verteilungsleitungen ist bekannt.
- Regelungsarten für Kessel und Pumpe sind bekannt.
- Die Qualität der Warmwasserspeicherung im Falle einer Zentralheizung ist bekannt.



CHECKLISTE:
Erstellung eines bedarfsbasierten Energieausweises

Zwingend erforderliche Informationen:

- Die Gebäudeteile, für die der Energieausweis erstellt werden soll, sind bekannt.
- Die Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie die dazugehörigen beheizten Flächen liegen vor.
- Der Anteil der Gewerbeflächen liegt unter 10 %.
- Das Baujahr des Gebäudes sowie der Anlagentechnik ist bekannt.
- Es liegen Grundrisszeichnungen, Ansichten und Schnitte vor.
- Es liegt eine Baubeschreibung vor.
- Eventuell durchgeführte nachträgliche Modernisierungen sind bekannt.
- Die Bauart und das Alter der Wärmeerzeugungsanlage/n sind bekannt.
- Die Dämmung der Verteilungsleitungen ist bekannt.
- Die Regelungsarten für Kessel und Pumpe sind bekannt.
- Die Qualität der Warmwasserspeicherung im Falle einer Zentralheizung ist bekannt.

Energieausweis und Kommunikation

Der Energieausweis als Marktinstrument

- informiert einfach und verständlich über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes
- wird Entscheidungen von Kunden beeinflussen.

Der Energieausweis liefert einfach und verständlich Informationen über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes. Er enthält Hinweise sowohl über die Qualitäten als auch über die energetischen Mängel des Gebäudes. Für potenzielle Mieter oder Käufer werden die energetischen Eigenschaften einer Immobilie besser vergleichbar. Deshalb ist es wichtig, die Möglichkeiten des Energieausweises auszuschöpfen.

Sind die im Energieausweis beschriebenen Eigenschaften eines Gebäudes überwiegend positiv, sollten diese genutzt werden, um einen Vorteil gegenüber anderen Marktteilnehmern zu erlangen. Die Informationen aus dem Energieausweis können an potenzielle Mieter und

Käufer weitergeleitet oder für die Kommunikation mit Mietern in bestehenden Mietverhältnissen eingesetzt werden.

Kommunikation gegenüber potenziellen Mietern und Käufern

Die meisten Autobesitzer wissen in etwa, wie viel Treibstoff ihr Wagen pro 100 km verbraucht. Sparsamer Verbrauch und Umweltverträglichkeit ist in diesem Bereich bereits seit längerer Zeit ein wichtiges Argument bei der Kaufentscheidung. Bei der Auswahl der Wohnung oder beim Kauf eines Hauses ist dieses Wissen bislang wenig verbreitet.

Da in Zukunft mit weiter steigenden Energiepreisen zu rechnen ist, wird auch bei Wohnimmobilien der Energieverbrauch

mehr und mehr ins Bewusstsein der Käufer und Mieter rücken. Die energetischen Qualitäten werden damit immer wichtiger bei der Auswahl eines Miet- oder Kaufobjekts. Mit der Einführung von Energieausweisen wird es für Miet- und Kaufinteressenten auch deutlich einfacher, die energetischen Eigenschaften von Gebäuden zu vergleichen.

Der Wert einer Immobilie steigt durch gute energetische Qualität. Der Energieausweis gibt mit den Energiekennwerten nicht zuletzt Hinweise auf die zu erwartende Höhe der Nebenkosten. Wenn ein Gebäude besonders gute energetische Eigenschaften aufweist, kann es möglich sein, einen höheren Mietzins durchzusetzen.

Auch beim Verkauf einer Immobilie kann ein höherer Preis erzielt werden, wenn im Energieausweis deutlich wird, dass ein niedriger Energieverbrauch zu erwarten ist.

Für die Zukunft ist damit zu rechnen, dass Eigenschaften wie eine gute Wärmedämmung oder moderne Heizungsanlagen immer wichtigere Argumente für eine erfolgreiche Positionierung auf dem Markt werden. Der Energieausweis bietet die Chance, sich ein positives Alleinstellungsmerkmal zu verschaffen und die Position gegenüber anderen Marktteilnehmern zu verbessern.

Tipp

Die Inhalte des Energieausweises können Mietern auf verschiedenste Weise nahegebracht werden:

- Mieterzeitung
- Postwurfsendung
- Briefmailing
- Informationen auf der Internetseite des Wohnungsunternehmens
- Versand mit der Nebenkostenabrechnung
- Aushang im Haus

GRAFIK 4:

Kommunikationswege



Mit einem Energieausweis kann bei Bewohnern Verständnis für Sanierungsmaßnahmen geschaffen werden.



Tipp

Daten aus dem Energieausweis nutzen

In folgenden Zusammenhängen können die Inhalte des Energieausweises genutzt werden:

- ▶ Besichtigung der Immobilie
- ▶ Wohnungs-/ Immobilienanzeigen in Printmedien
- ▶ Unternehmens- und Imagebroschüren
- ▶ Internetseite des eigenen Unternehmens
- ▶ Aushang des Energieausweises als Plakette an der Außenwand des Gebäudes

Kommunikationswege

Sind die Eigenschaften eines Gebäudes überwiegend positiv, bieten sich für Gebäudeeigentümer und Vermieter verschiedene Anlässe und Wege an, diese Eigenschaften hervorzuheben.

Beim Lesen von Wohnungsanzeigen ist es z. B. immer häufiger zu beobachten, dass die Vermieter oder Verkäufer versuchen, die Alleinstellungsmerkmale der Miet- bzw. Kaufobjekte herauszustellen. Bei der Vermietung wird relativ häufig bereits in diesem ersten Stadium der Kontaktaufnahme zu Neumieter auf die Höhe der Betriebskosten hingewiesen. Bei steigenden Energiepreisen ist zu erwarten, dass immer mehr Vermieter den Energiekennwert ihrer Gebäude angeben. Gerade bei einem Angebotsüberhang auf dem Wohnungsmarkt ist es wichtig, sich gegenüber anderen Marktteilnehmern zu positionieren.

Kommunikation mit Mietern

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Bestandsmietern einen Energieausweis zugänglich zu machen. Dennoch bietet es sich an, positive Eigenschaften im Bereich der Energieeffizienz an Mieter in bestehenden Mietverhältnissen zu kommunizieren.

Dies kann dazu beitragen, die Kundenbindung zu verbessern und das Vertrauen zu erhöhen. Sinken durch energetische Sanierungen die Nebenkosten, eröffnen sich Spielräume für Mieterhöhungen bzw. für die Umlage von Investitionskosten auf die Miete. Engagement für Energieeffizienz fördert schließlich auch ein positives Unternehmensimage.



Der Energieausweis läßt sich für die erfolgreiche Kommunikation mit Kunden nutzen.

Weitere Informationen

Im Internet finden Sie weitere hilfreiche Informationen zum Thema Energieausweis.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

www.bmvbs.de

- ▶ Aktuelle Informationen und Bekanntmachungen zur EnEV
- ▶ Download der EnEV (Fassung für den privaten Gebrauch)

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

www.bbr.bund.de

- ▶ Aktuelle Bekanntmachungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- ▶ Downloads zum Thema Energieausweis

Energieberatung der Verbraucherzentralen

www.verbraucherzentrale-energieberatung.de

Verbraucherzentrale Berlin

www.verbraucherzentrale-berlin.de

- ▶ Energieberatung und Bauberatung

Internetseiten der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) zum Energieausweis

www.dena-energieausweis.de

- ▶ Informationen zur EnEV und zum Energieausweis

Internetportal zu energieeffizienter Architektur im Neubau und Baubestand

www.enev-online.de

Architektenkammer Berlin

www.ak-berlin.de

- ▶ Datenbank zur Suche nach Architekten, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt sind

KfW Förderbank

www.kfw-foerderbank.de

- ▶ Informationen zu staatlichen Förderprogrammen

ASUE – Arbeitsgemeinschaft für sparsamen und umweltfreundlichen Energieverbrauch e. V.

www.energieausweis-aktuell.de

Fachportal für Haus- und Wohnungsbesitzer

www.energie-fachberater.de

- ▶ Datenbank für Energie-Fachberater

Informations- und Qualifizierungsprogramm des Berliner Senats im Bereich rationelle Energieverwendung und Nutzung erneuerbarer Energien

www.berliner-impulse.de



