

Dr. Schröder GmbH Nchf. · Rugenbarg 106 · 22848 Norderstedt  
Tel. 040 - 52 30 59 - 0 · Fax 040 - 52 30 59 50  
Zweibüro Grömitz / Ostsee · Tel. 04562 - 222 900  
www.dr-schroeder.de · E-Mail info@dr-schroeder.de

## Spezialthema Energieausweis

## Energieausweis – jetzt ist er Pflicht

Nach langem Ringen der Interessengruppen ist am 01.10.2007 die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) in Kraft getreten. Sie bietet die gesetzliche Grundlage für die lange erwartete Einführung von Energieausweisen für bestehende Gebäude. Für Neubauten ist der Energieausweis bereits seit Anfang 2002 Pflicht. Zweck der neuen Regelungen ist die Schonung von Ressourcen und Klima. Die Energieausweise sollen Anreize zur energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden schaffen. Mit dieser Regelung wurde die EG-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden umgesetzt, deren Vorgaben ursprünglich bis zum 1.1.2006 in deutsches Recht übertragen werden sollten. Aufgrund der intensiven Diskussion über den Inhalt des Energieausweises war diese Frist jedoch nicht eingehalten worden.

### Zwei Varianten

Auf politischer Ebene konnte keine Einigkeit darüber erzielt werden, ob man den Energieausweis am baulich bedingten Energiebedarf des Gebäudes orientieren sollte oder am tatsächlich gemessenen Energieverbrauch. Der Gesetzgeber sieht daher nun zwei Möglichkeiten vor.

Eigentümer und Vermieter von Wohngebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten können zwischen dem verbrauchs- und dem bedarfsorientierten Modell wählen. Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen gilt dies aber nur, wenn sie nach dem Standard der Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 errichtet oder saniert worden sind. Ist der Bauantrag für ein Gebäude mit bis zu vier Wohnungen vor dem 01.11.1977 gestellt worden und hat keine Nachrüstung stattgefunden, ist der Bedarfsausweis obligatorisch. Für Nichtwohngebäude werden beide Varianten wahlweise zugelassen.

### Inhalt des Energieausweises

Der Inhalt des Energieausweises wird durch die Energieeinsparverordnung (EnEV 2007) vorgegeben, in deren Anlagen Muster enthalten sind. Das Muster für Wohngebäude umfasst vier Seiten und enthält die Gebäudedaten – u.a. Adresse, Baujahr, Wohnungsanzahl, Alter der Technik, Angaben zum ermittelten Energiebedarf bzw. -verbrauch. Dabei wird zwischen dem Endenergiebedarf und dem Jahres-Primärenergiebedarf unterschieden, der die Gesamtenergieeffizienz des Hauses aufzeigt. Eine Vergleichsskala zeigt die Durchschnittswerte für verschie-

dene Haustypen. Der Energieverbrauchs-kennwert wird anhand einer Farbskala dargestellt und in einer Tabelle wird aufgezeigt, welche Energieträger verwendet und wieviel Energie jeweils verbraucht wurden.

### Wer braucht den Ausweis?

Eigentümer müssen einen Energieausweis anfertigen lassen, wenn sie ihre Immobilie verkaufen oder vermieten wollen. Seit Einführungszeitpunkt des Energieausweises haben Kauf- oder Mietinteressenten Anspruch darauf, ihn vorgelegt zu bekommen. Der Eigentümer kann eine Kopie auf freiwilliger Basis aushändigen. Der Energieausweis darf bei Vorlage nicht älter als zehn Jahre sein. Interessenten können nun ihre Entscheidung vom Energiebedarf bzw. -verbrauch des jeweiligen Gebäudes abhängig machen. Vermieter oder Verkäufer

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß dem § 16 Nr. Energieeinsparverordnung (EnEV)

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Energiebedarf  
CityEnergiepass: 513,0 kWh/m²  
Endenergiebedarf: 228,6 kWh/m²  
Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz": 227,5 kWh/m²

**Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV\***

Endenergiebedarf	227,5 kWh/m²	Gesamtenergieeffizienz	1,30 kWh/m²
Endenergiebedarf	113,4 kWh/m²	Gesamtenergieeffizienz	0,65 kWh/m²

**Endenergiebedarf**

Wohnfläche	120,0 m²	Wohnfläche	120,0 m²	Gesamtenergieeffizienz	1,30 kWh/m²
Wohnfläche	60,0 m²	Wohnfläche	60,0 m²	Gesamtenergieeffizienz	1,30 kWh/m²
Wohnfläche	60,0 m²	Wohnfläche	60,0 m²	Gesamtenergieeffizienz	1,30 kWh/m²

**Sonstige Angaben**

**Vergleichswerte Endenergiebedarf**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß dem § 16 Nr. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Datum: 25.04.2017

**Gebäude**

Gebäudeform: Mehrfamilienhaus  
Adresse: Musterstr. 123, 12345 Musterstadt  
Gebäudeform: Wohnhaus  
Baujahr Gebäudes: 1928  
Baujahr Aufbaueinheit: 1982  
Anzahl Wohnungen: 9  
Gebäudefläche (m²): 575 m²  
Art der Auswertung des Energieausweises:  Verbrauch  Primärenergie  Primärenergie (Erzeugung)

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

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung der Energiebedarfskennwerte oder durch die Messung der Energieverbrauchs-kennwerte ermittelt werden. Als Grundlage für diese Berechnungen sind die Angaben zu den Gebäudedaten und die Angaben zu den Bauteilen des Gebäudes zu entnehmen. Die Angaben zu den Bauteilen sind in der Anlage 2 der EnEV 2007 zu entnehmen. Die Angaben zu den Bauteilen sind in der Anlage 2 der EnEV 2007 zu entnehmen.

Die Energieausweise werden auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Angaben sind auf Seite 3 zu entnehmen. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind in Anlage 2 zu entnehmen.

Die Energieausweise werden auf der Grundlage von Messungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Angaben sind auf Seite 3 zu entnehmen. Die Angaben zu den Bauteilen sind in der Anlage 2 der EnEV 2007 zu entnehmen. Die Angaben zu den Bauteilen sind in der Anlage 2 der EnEV 2007 zu entnehmen.

Die Energieausweise sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität des Gebäudes zu entnehmen.

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf die gemessenen Werte oder die berechneten Werte des Gebäudes. Der Energieausweis ist lediglich ein Richtmaß, wenn der Energieausweis für Vergleichszwecke zu verwenden ist.

Aussteller:  
Paul Mustermann  
Ingenieurbüro Mustermann  
Musterstraße 45  
12345 Musterstadt

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß § 10 Nr. 1 Energieeinsparverordnung (EnEV)

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

Energieverbrauchskenntwert

↓ Dieses Gebäude

215,4 kWh/m²a

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450

■ Erfasst ■ Nicht erfasst

Das Gebäude wird auch gemäß der Energieeinsparverordnung für folgende Nutzungszwecke mit unterschiedlichen Gebäuden erfasst: EnEV 10, Gebäudeschlüsselfach und EnEV 10 im Energieausweisverfahren nicht enthalten.

**Verbraucherfassung – Heizung und Warmwasser**

Energieart	Jahr	Verbrauch (kWh)	Wärmeleistung (kW)	Wärmeleistung (kW)	Energieverbrauchskennwert (kWh/m²a) (2009) (Energieeffizienzklasse)	Wärmeleistung (kW)	Wärmeleistung (kW)
Gas	01.10.2004	11.12.2004	95.000	14.000	150,0	150,0	150,0
Gas	01.10.2005	01.10.2006	85.000	14.000	135,0	135,0	135,0
Gas	01.10.2007	01.10.2008	90.000	14.000	140,0	140,0	140,0
Gas	01.10.2009	01.10.2010	95.000	14.000	145,0	145,0	145,0
Gas	01.10.2011	01.10.2012	100.000	14.000	150,0	150,0	150,0
Gas	01.10.2013	01.10.2014	105.000	14.000	155,0	155,0	155,0
Gas	01.10.2015	01.10.2016	110.000	14.000	160,0	160,0	160,0
Gas	01.10.2017	01.10.2018	115.000	14.000	165,0	165,0	165,0
Gas	01.10.2019	01.10.2020	120.000	14.000	170,0	170,0	170,0
Gas	01.10.2021	01.10.2022	125.000	14.000	175,0	175,0	175,0
Gas	01.10.2023	01.10.2024	130.000	14.000	180,0	180,0	180,0
Gas	01.10.2025	01.10.2026	135.000	14.000	185,0	185,0	185,0
Gas	01.10.2027	01.10.2028	140.000	14.000	190,0	190,0	190,0
Gas	01.10.2029	01.10.2030	145.000	14.000	195,0	195,0	195,0
Gas	01.10.2031	01.10.2032	150.000	14.000	200,0	200,0	200,0
Gas	01.10.2033	01.10.2034	155.000	14.000	205,0	205,0	205,0
Gas	01.10.2035	01.10.2036	160.000	14.000	210,0	210,0	210,0
Gas	01.10.2037	01.10.2038	165.000	14.000	215,0	215,0	215,0
Gas	01.10.2039	01.10.2040	170.000	14.000	220,0	220,0	220,0
Gas	01.10.2041	01.10.2042	175.000	14.000	225,0	225,0	225,0
Gas	01.10.2043	01.10.2044	180.000	14.000	230,0	230,0	230,0
Gas	01.10.2045	01.10.2046	185.000	14.000	235,0	235,0	235,0
Gas	01.10.2047	01.10.2048	190.000	14.000	240,0	240,0	240,0
Gas	01.10.2049	01.10.2050	195.000	14.000	245,0	245,0	245,0
Gas	01.10.2051	01.10.2052	200.000	14.000	250,0	250,0	250,0
Gas	01.10.2053	01.10.2054	205.000	14.000	255,0	255,0	255,0
Gas	01.10.2055	01.10.2056	210.000	14.000	260,0	260,0	260,0
Gas	01.10.2057	01.10.2058	215.000	14.000	265,0	265,0	265,0
Gas	01.10.2059	01.10.2060	220.000	14.000	270,0	270,0	270,0
Gas	01.10.2061	01.10.2062	225.000	14.000	275,0	275,0	275,0
Gas	01.10.2063	01.10.2064	230.000	14.000	280,0	280,0	280,0
Gas	01.10.2065	01.10.2066	235.000	14.000	285,0	285,0	285,0
Gas	01.10.2067	01.10.2068	240.000	14.000	290,0	290,0	290,0
Gas	01.10.2069	01.10.2070	245.000	14.000	295,0	295,0	295,0
Gas	01.10.2071	01.10.2072	250.000	14.000	300,0	300,0	300,0
Gas	01.10.2073	01.10.2074	255.000	14.000	305,0	305,0	305,0
Gas	01.10.2075	01.10.2076	260.000	14.000	310,0	310,0	310,0
Gas	01.10.2077	01.10.2078	265.000	14.000	315,0	315,0	315,0
Gas	01.10.2079	01.10.2080	270.000	14.000	320,0	320,0	320,0
Gas	01.10.2081	01.10.2082	275.000	14.000	325,0	325,0	325,0
Gas	01.10.2083	01.10.2084	280.000	14.000	330,0	330,0	330,0
Gas	01.10.2085	01.10.2086	285.000	14.000	335,0	335,0	335,0
Gas	01.10.2087	01.10.2088	290.000	14.000	340,0	340,0	340,0
Gas	01.10.2089	01.10.2090	295.000	14.000	345,0	345,0	345,0
Gas	01.10.2091	01.10.2092	300.000	14.000	350,0	350,0	350,0
Gas	01.10.2093	01.10.2094	305.000	14.000	355,0	355,0	355,0
Gas	01.10.2095	01.10.2096	310.000	14.000	360,0	360,0	360,0
Gas	01.10.2097	01.10.2098	315.000	14.000	365,0	365,0	365,0
Gas	01.10.2099	01.10.2100	320.000	14.000	370,0	370,0	370,0
Gas	01.10.2101	01.10.2102	325.000	14.000	375,0	375,0	375,0
Gas	01.10.2103	01.10.2104	330.000	14.000	380,0	380,0	380,0
Gas	01.10.2105	01.10.2106	335.000	14.000	385,0	385,0	385,0
Gas	01.10.2107	01.10.2108	340.000	14.000	390,0	390,0	390,0
Gas	01.10.2109	01.10.2110	345.000	14.000	395,0	395,0	395,0
Gas	01.10.2111	01.10.2112	350.000	14.000	400,0	400,0	400,0
Gas	01.10.2113	01.10.2114	355.000	14.000	405,0	405,0	405,0
Gas	01.10.2115	01.10.2116	360.000	14.000	410,0	410,0	410,0
Gas	01.10.2117	01.10.2118	365.000	14.000	415,0	415,0	415,0
Gas	01.10.2119	01.10.2120	370.000	14.000	420,0	420,0	420,0
Gas	01.10.2121	01.10.2122	375.000	14.000	425,0	425,0	425,0
Gas	01.10.2123	01.10.2124	380.000	14.000	430,0	430,0	430,0
Gas	01.10.2125	01.10.2126	385.000	14.000	435,0	435,0	435,0
Gas	01.10.2127	01.10.2128	390.000	14.000	440,0	440,0	440,0
Gas	01.10.2129	01.10.2130	395.000	14.000	445,0	445,0	445,0
Gas	01.10.2131	01.10.2132	400.000	14.000	450,0	450,0	450,0
Gas	01.10.2133	01.10.2134	405.000	14.000	455,0	455,0	455,0
Gas	01.10.2135	01.10.2136	410.000	14.000	460,0	460,0	460,0
Gas	01.10.2137	01.10.2138	415.000	14.000	465,0	465,0	465,0
Gas	01.10.2139	01.10.2140	420.000	14.000	470,0	470,0	470,0
Gas	01.10.2141	01.10.2142	425.000	14.000	475,0	475,0	475,0
Gas	01.10.2143	01.10.2144	430.000	14.000	480,0	480,0	480,0
Gas	01.10.2145	01.10.2146	435.000	14.000	485,0	485,0	485,0
Gas	01.10.2147	01.10.2148	440.000	14.000	490,0	490,0	490,0
Gas	01.10.2149	01.10.2150	445.000	14.000	495,0	495,0	495,0
Gas	01.10.2151	01.10.2152	450.000	14.000	500,0	500,0	500,0
Gas	01.10.2153	01.10.2154	455.000	14.000	505,0	505,0	505,0
Gas	01.10.2155	01.10.2156	460.000	14.000	510,0	510,0	510,0
Gas	01.10.2157	01.10.2158	465.000	14.000	515,0	515,0	515,0
Gas	01.10.2159	01.10.2160	470.000	14.000	520,0	520,0	520,0
Gas	01.10.2161	01.10.2162	475.000	14.000	525,0	525,0	525,0
Gas	01.10.2163	01.10.2164	480.000	14.000	530,0	530,0	530,0
Gas	01.10.2165	01.10.2166	485.000	14.000	535,0	535,0	535,0
Gas	01.10.2167	01.10.2168	490.000	14.000	540,0	540,0	540,0
Gas	01.10.2169	01.10.2170	495.000	14.000	545,0	545,0	545,0
Gas	01.10.2171	01.10.2172	500.000	14.000	550,0	550,0	550,0
Gas	01.10.2173	01.10.2174	505.000	14.000	555,0	555,0	555,0
Gas	01.10.2175	01.10.2176	510.000	14.000	560,0	560,0	560,0
Gas	01.10.2177	01.10.2178	515.000	14.000	565,0	565,0	565,0
Gas	01.10.2179	01.10.2180	520.000	14.000	570,0	570,0	570,0
Gas	01.10.2181	01.10.2182	525.000	14.000	575,0	575,0	575,0
Gas	01.10.2183	01.10.2184	530.000	14.000	580,0	580,0	580,0
Gas	01.10.2185	01.10.2186	535.000	14.000	585,0	585,0	585,0
Gas	01.10.2187	01.10.2188	540.000	14.000	590,0	590,0	590,0
Gas	01.10.2189	01.10.2190	545.000	14.000	595,0	595,0	595,0
Gas	01.10.2191	01.10.2192	550.000	14.000	600,0	600,0	600,0
Gas	01.10.2193	01.10.2194	555.000	14.000	605,0	605,0	605,0
Gas	01.10.2195	01.10.2196	560.000	14.000	610,0	610,0	610,0
Gas	01.10.2197	01.10.2198	565.000	14.000	615,0	615,0	615,0
Gas	01.10.2199	01.10.2200	570.000	14.000	620,0	620,0	620,0
Gas	01.10.2201	01.10.2202	575.000	14.000	625,0	625,0	625,0
Gas	01.10.2203	01.10.2204	580.000	14.000	630,0	630,0	630,0
Gas	01.10.2205	01.10.2206	585.000	14.000	635,0	635,0	635,0
Gas	01.10.2207	01.10.2208	590.000	14.000	640,0	640,0	640,0
Gas	01.10.2209	01.10.2210	595.000	14.000	645,0	645,0	645,0
Gas	01.10.2211	01.10.2212	600.000	14.000	650,0	650,0	650,0
Gas	01.10.2213	01.10.2214	605.000	14.000	655,0	655,0	655,0
Gas	01.10.2215	01.10.2216	610.000	14.000	660,0	660,0	660,0
Gas	01.10.2217	01.10.2218	615.000	14.000	665,0	665,0	665,0
Gas	01.10.2219	01.10.2220	620.000	14.000	670,0	670,0	670,0
Gas	01.10.2221	01.10.2222	625.000	14.000	675,0	675,0	675,0
Gas	01.10.2223	01.10.2224	630.000	14.000	680,0	680,0	680,0
Gas	01.10.2225	01.10.2226	635.000	14.000	685,0	685,0	685,0
Gas	01.10.2227	01.10.2228	640.000	14.000	690,0	690,0	690,0
Gas	01.10.2229	01.10.2230	645.000	14.000	695,0	695,0	695,0
Gas	01.10.2231	01.10.2232	650.000	14.000	700,0	700,0	700,0

gieren. Alte Heizkessel, die zur Erreichung der zulässigen Abgasverlustgrenzwerte nachgerüstet wurden oder deren Brenner nach dem 01.11.1996 erneuert wurde, waren bis zum 31.12.2008 auszutauschen. Heizungs- und Warmwasserrohre sowie Armaturen in ungeheizten Bereichen müssen seit 31.12.2006 gedämmt sein. Eine Wärmedämmung mussten bis zu diesem Datum auch nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume erhalten. Man geht davon aus, dass jede dieser Maßnahmen ein Einsparpotenzial von bis zu 19% der auf das jeweilige Gebäudeteil entfallenden Energiekosten birgt. Empfehlenswert sind weitere Maßnahmen, die erhebliche Einsparungen bei geringem Investitionsbedarf versprechen. Die begehbare oberste Geschossdecke zwischen Wohnraum und unbeheiztem Dachboden sollte mit einer Wärmedämmung versehen werden, auch die Dämmung der Kellerdecke ist empfehlenswert – etwa durch 8-10 cm dicke Dämmplatten, die von unten gegen die Kellerdecke geklebt werden. Das Abdichten oder Austauschen undichter Fenster verringert Wärmeverluste. Rollladenkästen können mit vorgefertigten Dämmschalen isoliert werden. Auch die richtige Einstellung der Heizungsanlage kann lohnend sein. Wer für eine besonders gute Dämmung sorgen will, kann die gesamte Hausfassade dämmen lassen.

### Nachrüstung – die Ausnahmen

§ 10 der EnEV regelt Nachrüstpflichten hinsichtlich Dämmung und Heizung, hält aber auch Ausnahmen bereit. So mussten vor dem 01.10.1978 eingebaute Heizkessel für flüssige oder gasförmige Brennstoffe, die hinsichtlich der Abgasemission nachgerüstet oder nach dem 01.11.1996 mit einem neuen Brenner versehen wurden, bis zum 31.12.2008 außer Betrieb gehen. Ausgenommen waren Niedertemperatur-Heizkessel, Brennwertkessel und Anlagen mit einer Nennleistung von unter 4 kW oder über 400 kW. Auch Heizkessel für nicht marktübliche Brennstoffe und weitere Geräte – z.B. solche, die ausschließlich zur Warmwasserbereitung dienen – wurden ausgeklammert.

Ausnahmen gibt es auch für Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer am 1. Februar 2002 eine selbst bewohnt hat. Hier muss die Außerbetriebnahme des alten Heizkessels nur im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 01.02.2002 vom neuen Eigentümer durchgeführt werden. Gleiches gilt für die Pflicht zur Dämmung von Heizungs- und Warmwasserrohren sowie Armaturen in ungeheizten Räumen und für die Pflicht, nicht begehbare, aber zugängliche oberste Geschossdecken beheizter Räume zu dämmen. Für derartige Gebäude gilt eine Umrüstfrist von zwei Jahren ab dem ersten Eigentumsübergang.

Durch diese Regelung werden viele selbstnutzende Eigentümer von den Nachrüstpflichten entlastet. Käufer müssen sich jedoch gründlich darüber informieren, welche Standards das Gebäude und die Heizanlage erfüllen.

### Althaus auf Neubaustandard?

Auch wenn es unglaublich klingt: Ein Altbau kann energetisch soweit saniert werden, dass er dem Standard eines Neubaus entspricht. Dies kann mit einer so genannten kombinierten Sanierung der Außenhülle und der Heizanlage erreicht werden, die durch das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der Bundesregierung gefördert wird. Für eine Sanierung auf Neubau-Niveau bzw. die Durchführung bestimmter Maßnahmenpakete kann man ein zinsgünstiges Darlehen erhalten. Seit Anfang 2007 sind auch Zuschüsse möglich. Ob sich eine Komplettsanierung langfristig rechnet, ist von der Entwicklung der Brennstoffpreise abhängig. Ein dauerhaftes Sinken der Preise ist jedoch wenig wahrscheinlich.

### Förderprogramme

Die Fördermöglichkeiten im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogrammes der Bundesregierung und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) wurden weiter ausgebaut. Ein bestehendes Gebäude kann nun wahlweise mit Hilfe eines Zuschusses oder eines KfW-Kredites saniert werden. Die Höhe des Zuschusses hängt davon ab, welches Energieverbrauchs-niveau erreicht wurde. Wird z.B. ein Altbau auf Neubau-Niveau gebracht, wird ein Zuschuss von 10% der Investitionssumme gezahlt – maximal 5.000 Euro pro Wohneinheit. Unterschreitet der Energieverbrauch das Neubauniveau um mindestens 30%, beträgt der Zuschuss 17,5% und maximal 8.750 Euro pro Wohneinheit. Immerhin 7,5% und höchstens 3.750 Euro gibt es für die Durchführung bestimmter Maßnahmenpakete, 5% und bis zu 2.500 Euro für energiesparende Einzelmaßnahmen. Der Zuschuss ist direkt bei der KfW zu beantragen und wird nach erfolgreicher Sanierung überwiesen. Ansprechpartner für den KfW-Kredit ist die Hausbank.

### Geförderte Vor-Ort-Beratung

Die Vor-Ort-Beratung versteht sich als Energie-sparberatung und wird durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert. Sie kann von Eigentümern, Mietern oder Pächtern in Anspruch genommen werden. Wohnungseigentümer haben Anspruch auf eine geförderte Beratung, wenn sich diese auf das ganze Gebäude bezieht und die Eigentümergemeinschaft zustimmt. Die Förderung läuft noch bis 31.12.2009. Sie erfolgt durch einen nicht rückzahlbaren Zuschuss zu den Beratungskosten in Höhe von 300 Euro für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und von 360 Euro für Wohngebäude mit mindestens drei Wohneinheiten.

**Anlage** zum Energieausweis  
Zustatzeite Verbrauchserfassung

Gebäude: Musterstr. 123, 12345 Musterstadt

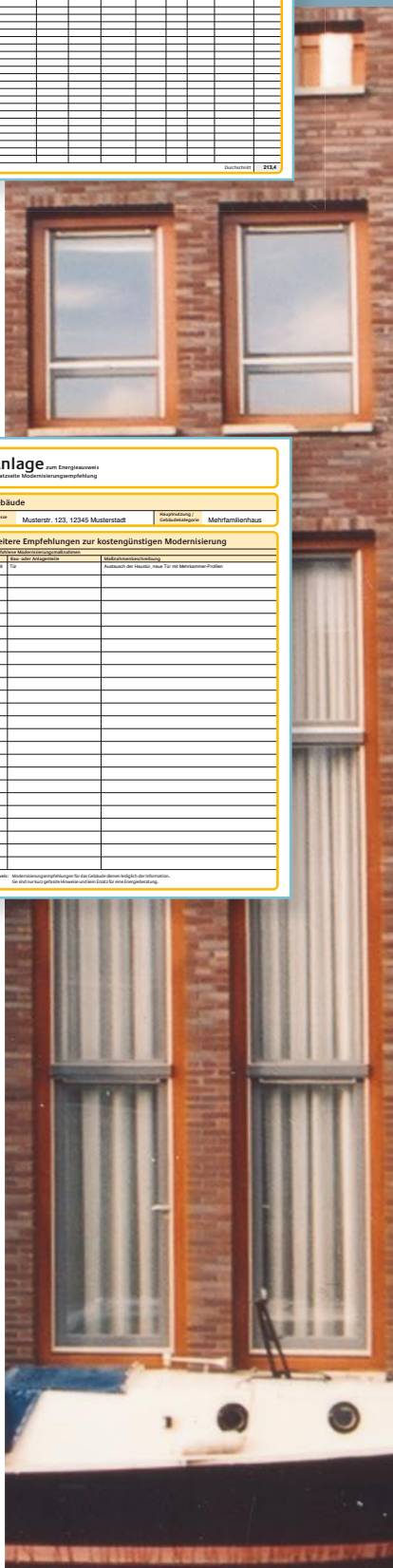
Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser		Erwärmung zu Seite 6	
Energiegröße	Zeitraum	Erwärmung [kWh]	Erwärmung [kWh]
Heizöl	01.01.2009 - 31.12.2009	10.120	6.250
Heizöl	01.01.2008 - 31.12.2008	14.000	8.200

**Anlage** zum Energieausweis  
Zustatzeite Modernisierungsanforderung

Gebäude: Musterstr. 123, 12345 Musterstadt

Weitere Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

№	Maßnahme	Maßnahmenbeschreibung
1	Tür	Austausch der Haustür, auch Tür mit Mehrzweck-Funktion



**ENERGIEAUSWEIS**  
für Wohngebäude  
(gemäß dem 34. BImV - Energieausweisverordnung (BImV))

**Erläuterungen**

**Energiebedarf - Seite 2**  
Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden nachstehend erläutert. Die angegebenen Werte beruhen auf der Grundlage der hier unterliegenden bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und Innen-Witterungszone) und beschreiben, so weit als die energetische Qualität des Gebäudes erlaublich, vom Nutzerverhalten und der Witterung unabhängige, ortsunabhängige, witterungsunabhängige, standardisierte Energieerfordernisse für einen durchschnittlichen Energieverbrauch.

**Primärenergiebedarf - Seite 2**  
Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die in gewisser „Innenteil“-Einsparung, Zerstreuung, Verlustung, Umwandlung der jeweils eingesetzten Energie (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Keine Werte signifizieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energieerzeugung. Intraditionell können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes ebenfalls angegeben werden.

**Endenergiebedarf - Seite 2**  
Der Endenergiebedarf stellt den tatsächlichen Energiebedarf dar, der für die Erzeugung der Energie, die für die Deckung des Energiebedarfs eines Gebäudes und seiner Anlagen erforderlich ist, in der Form der Energieerzeugung, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, durch die standardisierte Innentemperatur, der Wärmeeintrag und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Keine Werte signifizieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz. Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modifiziert ermittelte Werte und stellen Anhaltspunkte für große Unterschiede der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten dar. Es sind ungenutzte Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

**Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2**  
Angaben zu den Stoffeigenschaften, die die Wärmeübertragung durch die Gebäudehülle beeinflussen. Thermische Transmittanzkoeffizienten (U-Werte) sind angegeben, die die Wärmeübertragung durch die Gebäudehülle beschreiben. Diese Angaben sind ein Maß für die energetische Qualität der Wärmeübertragung durch die Gebäudehülle (Fenster, Türen, etc.) eines Gebäudes. Keine Werte signifizieren einen geringen Wärmeverlust.

**Energieverbrauchskennwert - Seite 3**  
Der sogenannte Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserenergie nach der Heizkostenverordnung ermittelt auf Grund anderer geeigneter Verfahren ermittelt. Dabei werden die Energiekosten der gesamten Gebäudehülle und nicht die einzelnen Wärme- oder Kälteanlagen getrennt ermittelt. Die Abrechnung wird der letzten Abrechnung für die Heizung hinsichtlich der relevanten Daten über den Verbrauch von Wärmeenergie (Kälteenergie) gegenübergestellt. So können die Energiekosten im Vergleich zu den Energiekosten der letzten Abrechnung verglichen werden. Die Angabe des Energieverbrauchskennwertes gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Keine Werte signifizieren einen geringen Verbrauch. Im Nachhinein auf den Vergleich mit anderen Gebäuden ist jedoch nicht möglich, insbesondere können die Verbrauchswerte einzelner Wohnbereiche stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

**Gebäude genutzte Gebäude**  
Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieausweisverordnung besondere Vorgaben. Diese sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Die Angaben sind für die Nutzungszwecke der Nutzungszwecke oder sonstigen Angaben zu den Nutzungszwecken der Nutzungszwecke auszuwählen, dass ist in der Tabelle der Ausweise enthalten (ggf. Angabe Gebäudeteil).

## Begriffe zum Energieausweis

Die vierte Seite des in der EnEV abgedruckten Musters erläutert wichtige Begriffe: Der Energiebedarf wird mit Hilfe von Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf dargestellt. Die Werte werden auf Basis von Baudokumenten und standardisierten Daten wie Nutzerverhalten oder Innentemperatur ermittelt. Die Berechnung soll weitestgehend unabhängig von Nutzerverhalten und Witterungseinflüssen sein. Aufgrund standardisierter Rechenwerte hat dieser Begriff nichts mit dem tatsächlichen Verbrauch zu tun. Die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes wird durch den Primärenergiebedarf dargestellt, in dem nicht nur die Endenergie, sondern auch der Aufwand für Erkundung, Gewinnung und Verteilung der Energieträger eingerechnet wird. Je kleiner der Wert ist, desto höher ist die Energieeffizienz und desto niedriger ist der Bedarf. Ein weiterer zentraler Begriff ist der Endenergiebedarf. Er gibt die jährlich nötige Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Die Berechnung erfolgt unter Standardklima- und -Nutzungsbedingungen sowie unter Berücksichtigung der Energieverluste.

## Neue Heizkonzepte

Neue Heizungskonzepte ohne fossile Energieträger sind in aller Munde – sie kommen nicht zuletzt der Klimaentwicklung zugute. Ein herkömmliches Heizsystem kann durch eine Solaranlage zur Brauchwassererwärmung ergänzt werden. Für einen 3- bis 4-Personen-Haushalt kann bereits eine Fünf-Quadratmeter-Solaranlage zur Wassererwärmung ausreichen. Auch die Erdwärme ist eine Alternative. Eine Erdwärmehheizung bezieht 75% der eingesetzten Energie aus Erdwärme – nur der Verdichter der Anlage muss mit Strom betrieben werden. Immer beliebter werden auch Holzpellet-Zentralheizungen. Die Heizanlage transportiert die Holzpellets aus einem Lagerraum automatisch in den Brenner. Eine 3-KW-Holzpelletheizung kostet ca. 4.000 Euro, ein Zentralheizungssystem mit 10 bis 15 KW kostet einschließlich Fördertechnik und Montage 9.000 bis 15.000 Euro. Dazu kommt der Pellet-Lagerraum. Der Einbau der genannten Heizsysteme kann von der KfW gefördert werden.

## Wie kommt man zum Ausweis?

Einen Energieausweis darf nicht jeder ausstellen, Aussteller benötigen eine von mehreren einschlägigen Ausbildungen. Es gibt Internet-Portale, in die Aussteller für alle Orte in Deutschland eingetragen sind. Für die Erstellung eines Energieausweises ist eine Hausbegehung nicht zwingend vorgeschrieben, sie kann jedoch für Modernisierungsempfehlungen von Nutzen sein. Der beauftragte Fachmann kann auch anhand zur Verfügung

gestellter Daten und Unterlagen tätig werden, sofern diese aussagekräftig sind. Einen einheitlichen Preis für einen Energieausweis gibt es nicht. Ein Ausweis auf Verbrauchsbasis kostet ca. 25 - 100 Euro, einer auf Bedarfsbasis ohne Hausbegehung ca. 70 - 350 Euro.

## Markteffekte durch Energieausweis

Bereits Mitte 2008 war festzustellen, dass Häuser mit schlechter Energieeffizienz weniger gut zu verkaufen und zu vermieten sind. Werden kostspielige Investitionen in Wärmedämmung und Heizanlage zu lange hinausgezögert, führt dies zu einer Wertminderung des Gebäudes. Es sind jedoch örtliche Unterschiede zu beachten. Ist der Mietmarkt in einer Stadt eng, verlangen Mieter seltener die Vorlage des Energieausweises bzw. nehmen höhere Nebenkosten in Kauf. Besteht geringe Nachfrage, kann der Energieausweis ggf. zum wichtigen Marketinginstrument werden. Trotz der großen Menge an wenig gedämmten Mietshäusern aus den 50er und 60er Jahren macht sich der Effekt des Energieausweises auf dem Immobilienmarkt bereits deutlich bemerkbar.

## Fristen und Übergangsregeln

Bis zum 30.09.2008 bestand noch eine gesetzliche „Galgfrist“: Bis zu diesem Zeitpunkt durften sich nach der EnEV 2007 Eigentümer für alle Arten von bestehenden Gebäuden Energieausweise wahlweise auf Bedarfs- oder Verbrauchsbasis erstellen lassen. Nun gelten die erläuterten Regelungen zum Bedarfs- bzw. Verbrauchsausweis. Seit dem 01.07.2008 müssen die Eigentümer bzw. Vermieter von Wohnhäusern, die bis 1965 fertig gestellt wurden, zwingend Energieausweise vorlegen können. Für später fertig gestellte Wohnhäuser muss der Eigentümer seit dem 01.01.2009 mit einem Energieausweis aufwarten können, für Nichtwohngebäude ab dem 01.07.2009. Ein einmal ausgestellter Energieausweis gilt für zehn Jahre. Energie- und Wärmebedarfsausweise nach den bisherigen Fassungen der Energieeinsparverordnung oder nach der Wärmeschutzverordnung von 1994 gelten als Energieausweise im Sinne der neuen EnEV und können vom Ausstellungsdatum an zehn Jahre verwendet werden.

### Adressen

KfW Bankengruppe, Frankfurt am Main, [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

Deutsche Energie-Agentur, Berlin, [www.dena.de](http://www.dena.de)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin, [www.bmvbs.de](http://www.bmvbs.de)

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, Eschborn, [www.bafa.de](http://www.bafa.de)

BVFE Bundesverband zur Förderung der Energieeffizienz e.V., Köln, [www.bvfe-online.de](http://www.bvfe-online.de)

### Impressum

Grabener Verlag GmbH, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: [info@grabener-verlag.de](mailto:info@grabener-verlag.de)  
© Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2009  
Redaktion: Ulf Matzen v.i.S.d.P., Foto: Grabener Verlag, Deutsche Energie-Agentur  
Layout / Grafik / Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag  
Abschlussredaktion: Astrid Grabener  
Beratung: Alfred Backhausen, BVFE Bundesverband zur Förderung der Energieeffizienz e.V.

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.