

---

## Energieausweis

---

Seit Oktober 2007 schreibt die neue Energieeinsparverordnung den Energieausweis auch für Altbauten vor. Seit 2002 gilt er bereits im Neubau. Der Energieausweis ist immer dann erforderlich, wenn ein Gebäude oder eine Wohnung verkauft oder neu vermietet wird. Wer dagegen sein Wohneigentum selbst bewohnt und auch dort bleiben möchte, der benötigt ihn nicht.

Fachleute und Politiker gehen davon aus, dass dieser Ausweis zusätzliche Einspareffekte und wirtschaftliche Impulse auslösen wird. Mieter und Eigentümer kann er über die energetische Qualität ihrer Immobilien informieren, und er enthält Empfehlungen für energiesparende Modernisierungsmaßnahmen, die die Energiebilanz verbessern können. Diese Empfehlungen sind ein notwendiger Bestandteil des Ausweises. Käufer bekommen so einen Hinweis auf den Energieverbrauch der von ihnen ins Auge gefassten Immobilie. Ist er günstig, sparen sie Nebenkosten, vergeudet die Immobilie dagegen Energie, müssen sie entsprechend höhere Heizkosten einkalkulieren. Ungünstige Verbrauchswerte sollen Verkäufer und Vermieter animieren, bestehende Wohngebäude energetisch nachzurüsten.

Energie sparen, das möchten auch viele Hauseigentümer, die weder vermieten noch verkaufen. Angesichts steigender Energiekosten wollen sie ihre Bauten zeitgemäß sanieren lassen. Damit ihnen dabei keine Fehler unterlaufen, brauchen sie weniger einen Energieausweis, als viel mehr umfassende, seriöse Energieberatung. Ein erfahrener Energieberater begutachtet die Bausubstanz und schlägt dann bautechnisch aufeinander abgestimmte Sanierungsmaßnahmen

vor, die in zeitlich sinnvollen und überschaubaren finanziellen Abschnitten umgesetzt werden. Erfahrene Energieberater finden Sie unter [www.vpb.de](http://www.vpb.de), Menüpunkt »Berater finden« oder unter diesem QR-Code:



Seit dem 1. Juli 2008 müssen alle Verkäufer und Vermieter von Wohneigentum, das vor 1965 gebaut wurde, ihren potenziellen Käufern und Mietern den Energieausweis vorlegen. Wurde das Gebäude nach 1965 errichtet, gilt die Pflicht seit 1. Januar 2009. Bis zum 1. Oktober 2008 hatten alle Hausbesitzer die Wahlfreiheit, ob sie für ihr Gebäude einen so genannten bedarfs- oder verbrauchsorientierten Energieausweis ausstellen lassen wollten, egal, wie alt ihre Immobilie war.

Ein Energieausweis hat zehn Jahre Gültigkeit. Der Aussteller haftet für die Richtigkeit. Alle gewerblich genutzten Gebäude brauchen seit dem 1. Juli 2009 bei Neuvermietung oder Verkauf einen Energieausweis.

Beim verbrauchsorientierten Energieausweis wird der mittlere Öl- beziehungsweise Gasverbrauch der letzten drei Jahre zu Grunde gelegt. Das Ergebnis hängt maßgeblich von den Bewohnern ab. Wer viel zu Hause ist, der verbraucht zwangsläufig mehr Energie, als Menschen, die tagsüber auswärts arbeiten. Das heißt, der Verbrauch einer so gemessenen Immobilie lässt sich nicht ohne Weiteres auf neue Bewohner übertragen. Potenzielle Mieter und Käufer bekommen also keine objektiven Werte.

---

### Tipp:

Ausstellungsberechtigt sind Architekten, Ingenieure, Handwerksmeister und staatlich geprüfte Techniker. Details dazu finden Sie auf der Homepage des VPB ([www.vpb.de](http://www.vpb.de)) unter dem Menüpunkt »Energieausweis: 13 Fragen und Antworten« oder hinter diesem QR-Code:



---

### Tipp:

Fördermittel für Sanierungsmaßnahmen gibt es vor allem von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Wenn Sie dort Fördermittel beantragen, gleich ob für den Neubau oder für die Sanierung eines bestehenden Gebäudes, brauchen Sie zu den KfW-Förderanträgen bestimmte Nachweise, die nur Sachverständige ausstellen dürfen. Außerdem bezuschusst die KfW die Begleitung durch den unabhängigen Bausachverständigen. Mehr dazu unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de).

---

Bei vielen Wohneinheiten ergibt dies einen hinreichend genauen Wert. Aber je kleiner das Gebäude ist, desto stärker werden die Werte vom Nutzerverhalten beeinflusst.

Beim bedarfsorientierten Energieausweis wird der Energiebedarf eines Hauses aufgrund seiner Bauweise und normierten Bedingungen berechnet. Er setzt eine umfangreiche bautechnische Untersuchung voraus, die dann auch im dazugehörigen Gutachten detaillierte Werte liefert, verbunden mit ersten Hinweisen zur energetischen Verbesserung der Bausubstanz. Damit lässt sich in der Praxis wesentlich mehr anfangen. Zur Umsetzung der energetischen Sanierung sollte jedoch eine gründliche Prüfung der gewählten Maßnahme erfolgen. Zu groß ist die Gefahr, durch isolierte, nicht abgestimmte Eingriffe die gewünschte Energieeinsparung nicht zu erreichen oder bauphysikalische Probleme zu erzeugen. Dieser bedarfsorientierte Ausweis ist Pflicht für alle bislang unsanierten Ein- bis Vierfamilienhäuser aus der Zeit vor 1978 (vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977). Alle Hauseigentümer, deren Immobilie ab 1978 gebaut wurde oder mehr als vier Wohnungen hat, haben grundsätzlich die Wahlfreiheit zwischen beiden Ausweisen.

---

### Checkliste: Welchen Energieausweis brauchen Sie?

---

wenn Sie neu bauen oder ein schlüsselfertiges Haus kaufen, brauchen Sie den Bedarfsausweis (lassen Sie ihn sich spätestens bei der Bauabnahme aushändigen! Der Ausweis und die Energieberechnung sind Teil der Bauunterlagen)

wenn Sie ein bestehendes Haus oder eine Wohnung verkaufen oder vermieten, benötigen Sie bei

1 bis 4 Wohneinheiten, Bauantrag gestellt vor dem 1.11.1977, den Bedarfsausweis

1 bis 4 Wohneinheiten, Bauantrag gestellt ab 1.11.1977, den Bedarfs- oder den Verbrauchsausweis

über 4 Wohneinheiten, den Bedarfs- oder den Verbrauchsausweis

wenn Sie Ihr bestehendes Haus grundlegend umbauen, erweitern oder sanieren, kann das die Pflicht zur Ausstellung wie bei einem Neubau auslösen. Sie brauchen dann den Bedarfsausweis. (Näheres regelt die EnEV.)

---

Besitzer von Baudenkmalern benötigen keinen Energieausweis, sollten sich aber bei der zuständigen Behörde über energiesparende Sanierungsmöglichkeiten informieren. Manches ist auch beim Baudenkmal erlaubt. Der VPB-Berater hilft dann bei der technischen Umsetzung.