eza!-Energietipp

Energieausweis: Der Energie-Steckbrief eines Gebäudes

Um die Energieeffizienz besser einordnen zu können, gilt seit 2009 für Wohngebäude, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden, eine Energieausweispflicht. Die Energieausweise sind zehn Jahre gültig. Nun laufen die Energieausweise der ersten Generation zunehmend ab. Eigentümer, die eine Vermietung, Verpachtung oder den Verkauf ihres Gebäudes anstreben und keinen oder einen abgelaufenen Energieausweis besitzen, müssen einen neuen Energieausweis von einem Baufachmann mit entsprechender Qualifikation erstellen lassen. Hauseigentümer sind verpflichtet, potenziellen Miet-, Kauf- oder Pachtinteressenten spätestens bei der Besichtigung einen entsprechenden Energieausweis oder eine Kopie vorzulegen und nach Vertragsabschluss zu übergeben. Seit 2014 schreibt der Gesetzgeber zudem vor, dass die im Energieausweis geforderten Energiekennwerte in kommerziellen Immobilienanzeigen in der Zeitung oder im Internet angegeben werden.

Grundsätzlich gibt es zwei Arten von Energieausweisen: den Energiebedarfsausweis und den Energieverbrauchsausweis – wobei für Gebäude unter fünf Wohneinheiten und einem Baujahr vor November 1977 Bedarfsausweise ausgestellt werden müssen. Für größere Gebäude eines jüngeren Baujahrs besteht Wahlfreiheit. Ausnahme: Erfüllt das Gebäude durch spätere Sanierungen mindestens das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung von 1977, kann auch ein Verbrauchsausweis beantragt werden.

Der Bedarfsausweis zeigt den Energiebedarf eines Gebäudes bei Standardnutzung und Klima an und ermöglicht so eine nutzerunabhängige Beurteilung. Dabei wird sowohl die Gebäudehülle als auch die Heizungsanlage analysiert und ein theoretischer Energiebedarf wird anhand vorgegebener Rahmenbedingungen berechnet. Zudem gibt der beauftragte Baufachmann mit der Erstellung des Energieausweises Empfehlungen für sinnvolle Sanierungsmaßnahmen, mit denen der Energieverbrauch gesenkt und der Wohnkomfort erhöht werden kann. Mit der Erstellung des Energieausweises bekommt der Hausbesitzer also auch eine, meist allerdings nur sehr kurz gehaltene, Energieberatung.

Anders als der Energiebedarfsausweis wird der Energieverbrauchsausweis auf der Grundlage des tatsächlichen Energieverbrauchs der letzten drei Jahre erstellt. Die Daten werden für Standard-Rahmenbedingungen normiert, sind also nicht direkt so im jeweiligen Gebäude zu erwarten. Bei Ein- oder Zweifamilienhäusern ist nur

eza!-Energietipp

der Bedarfsenergieausweis zulässig, da durch sehr unterschiedliches Nutzerverhalten nur begrenzt Rückschlüsse auf die energetische Qualität eines Gebäudes möglich sind. Bei einem größeren Mehrfamilienhaus gleichen sich solche Effekte durch die Anzahl der Bewohner mit unterschiedlichem Verhalten in der Regel aus.

Mit der Einführung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 änderte sich nicht nur optisch der Energieausweis. Die bisher schon verwendete Farbskala wurde um eine Einteilung in Energieeffizienzklassen von A+ bis H erweitert. Ähnlich wie bei Elektrogeräten soll damit auch im Energieausweis für Hauskäufer, aber auch Mieter eine schnelle Einordnung des energetischen Zustands des Gebäudes ermöglicht werden. Dabei reicht die energetisch günstigste Effizienzklasse A+ beim Endenergiebedarf von null bis 30 Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr (kWh/m²a), die ungünstigste Klasse H endet bei 250 kWh/m²a. Die Farbskala im alten, bis Mai 2014 geltenden Energieausweis, reichte noch bis 400 kWh/m²a. Die Einordnung der Gebäude ist durch die Verkürzung der Farbskala also strenger geworden. Ein Gebäude mit einem Endenergie-Kennwert von 150 kWh/m²a lag im „alten“ Energieausweis noch mitten im grünen Bereich der Farbskala. Im aktuellen Energieausweis werden diese Gebäude in die Effizienzklasse „E“ eingeordnet und liegen damit im orangen Bereich.

Stellt sich noch die Frage, wie man als Hausbesitzer einen kompetenten Baufachmann findet, der berichtigt ist, einen Energieausweis auszustellen. Die Suche im Internet liefert zahlreiche Ergebnisse. Allerdings basieren die Angebote häufig auf nicht geprüften Selbstauskünften. Seriöse Energieausweisaussteller findet man beispielsweise mit Hilfe der Suchfunktion „Fachleute finden“ und der Eingabe „Energieausweis“ unter www.eza-partner.de. Oder über die Expertenliste für Bundesförderprogramme, hier sind unter www.energie-effizienz-experten.de Fachleute zu finden, die über die entsprechende Qualifikation verfügen, auch wenn nicht alle von Ihnen die Ausstellung von Energieausweisen anbieten.

Weitere Infos unter Tel.: 0831 960286-0 oder unter www.eza-allgae.de.