

Faktenblatt

# Energieausweis für Ihr Haus



## Der Ausweis für Ihr Haus: Energieausweis ist Pflicht

Wie energieeffizient ist ein Haus? Wie viel Energie wird für die Heizung benötigt? Die meisten Hauseigentümer:innen können diese Fragen vermutlich nicht beantworten. Dabei wird ein Großteil der täglichen Energie für Warmwasser und Heizung aufgewendet. Der Energieausweis soll Abhilfe schaffen und Eigentümer:innen wie Mieter:innen Aufschluss über die energetische Qualität einer Immobilie geben. Es handelt sich also um einen Ausweis über die Energieeffizienz eines Gebäudes.

### Wann ist der Energieausweis Pflicht?

Sowohl beim Verkauf und beim Neubau wie auch bei der Vermietung eines Hauses ist der Energieausweis seit dem 01. Januar 2009 für alle Wohngebäude Pflicht. Sehr kleine Gebäude mit einer maximalen Nutzfläche von 50 m<sup>2</sup>, unter Denkmalschutz stehende Objekte oder aber sogenannte Abriss Häuser sind von der Energieausweispflicht ausgenommen. Allerdings wird auch beim Verkauf einer Eigentumswohnung ein Energieausweis benötigt. Natürlich kann dieser nicht für eine einzelne Wohnung, sondern nur für das gesamte Haus erstellt werden.

Auch in Immobilienanzeigen müssen die Effizienzklasse und der Energiekennwert des zu verkaufenden oder zu vermietenden Objektes angegeben werden. Bei Energieausweisen, die zwischen 2007 und 2009 ausgestellt wurden, ist keine Effizienzklasse benannt. Hier reicht die Veröffentlichung des Energiekennwertes. Beim Verkauf einer Immobilie muss der Energieausweis dem Kaufinteressenten gezeigt und bei Kauf übergeben werden. Gleiches gilt gegenüber Mietenden bei der Neuvermietung einer Wohnung oder eines Hauses. Der Energieausweis muss aber nur bei einem Nutzerwechsel vorgelegt werden. Wer also sein Wohneigentum selber nutzt oder nicht neu vermietet, benötigt keinen Energieausweis.

### Der Energieausweis für Ihr Haus: verbrauchs- oder bedarfsorientiert

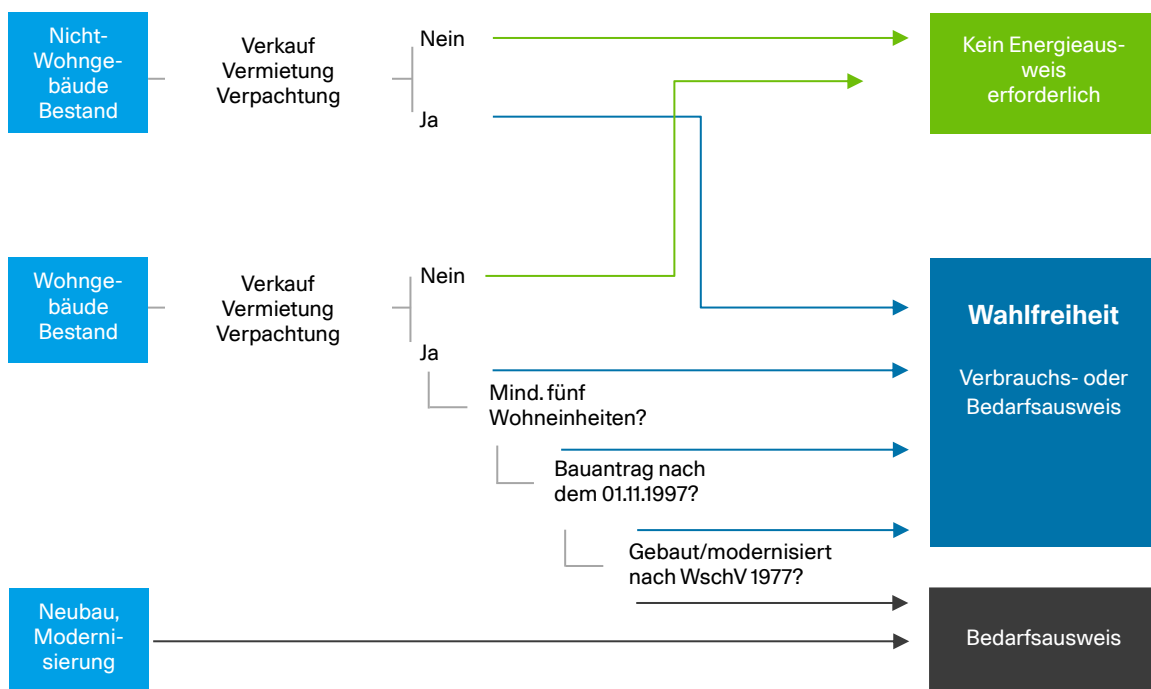
Es gibt zwei Arten des Energieausweises: Den Verbrauchs- und den Bedarfsausweis. Dem Verbrauchsausweis sind die witterungsbereinigten Verbrauchswerte der vergangenen drei Jahre zugrunde gelegt. Das Ergebnis ist stark vom Nutzerverhalten (Raumtemperatur, Lüftungsverhalten etc.) in diesem Zeitraum abhängig. Der Verbrauchsausweis gibt somit Auskunft über den tatsächlichen Energieverbrauch eines Hauses.

Der Bedarfsausweis berechnet den Energiebedarf dagegen anhand des Gebäudezustands und der Haustechnik. Dafür werden Dach, Wände, Heizung und Fenster des Gebäudes beurteilt und aus der Beschaffenheit der einzelnen Gebäudeteile der theoretische Energiebedarf des Hauses ermittelt.

In den meisten Fällen haben die Eigentümer:innen die Wahl zwischen einem bedarfs- oder einem verbrauchsorientierten Energieausweis.

Eigentümer:innen von Bestandsgebäuden mit mindestens fünf Wohneinheiten können völlig uneingeschränkt zwischen den beiden Energieausweisen wählen. Der Bedarfsausweis muss für den Verkauf eines Hauses erstellt werden, wenn dieses Haus vor dem 01. November 1977 gebaut wurde und über weniger als 5 Wohnungen verfügt. Hierbei zählt das Datum des Bauantrages. Der Bedarfsausweis muss nicht erstellt werden, wenn das Haus mit weniger als 5 Wohnungen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen auf das Niveau der Wärmeschutzverordnung von 1977 gebracht wurde.

### Welcher Energieausweis wird für welches Gebäude benötigt?



### **Wer darf den Energieausweis ausstellen?**

Die Ausstellung von Energieausweisen müssen qualifizierte Energieberater übernehmen. Dies können z. B. Architekten, Ingenieure und Handwerker sein. Eine zentrale Zulassungsstelle gibt es allerdings nicht. Die dena bietet eine bundesweite Expertensuche für Aussteller von Energieausweisen an. Die Qualifikation der Aussteller wird vor der Aufnahme in die Datenbank durch die dena geprüft.

[Zur Expertensuche](#)

### **Wie lange ist der Energieausweis gültig?**

Wie ein normaler Ausweis für eine Person, muss auch der Energieausweis regelmäßig erneuert werden. Ab Datum der Ausstellung ist dieser zehn Jahre gültig. Das Datum der Ausstellung befindet sich auf dem ersten Blatt des Energieausweises. Nur wenn das Gebäude im Zusammenhang mit größeren Änderungen gemäß der Energieeinsparverordnung neu berechnet wird, ist ein neuer Ausweis notwendig.

### **Wie läuft eine Ausstellung des Energieausweises ab?**

Suchen Sie sich einen Energieberater und lassen Sie sich beraten, welcher Energieausweis – verbrauchs- oder bedarfsorientiert – für Sie der passende ist. Bei einer eventuellen Vor-Ort-Besichtigung wird das Gebäude durch den Energieberater oder die Energieberaterin begutachtet, die relevanten Daten aufgenommen und die Baupläne besichtigt. Anschließend wird der Energieausweis erstellt und Ihnen postalisch oder persönlich übergeben.

### **Was kostet der Energieausweis?**

Grundsätzlich hängen die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises von der Größe der Immobilie ab. Verbrauchsausweise können Online erstellt werden und sind bereits ab 50 Euro erhältlich. Bei Mehrfamilienhäusern mit bis zu sechs Wohneinheiten können die Kosten aber auch bei 250 Euro liegen. Die Erstellung eines Bedarfsausweises ist aufwendiger, insbesondere dann, wenn eine Vor-Ort-Begehung notwendig ist. Die Kosten liegen zwischen 300 und 500 Euro. Bei größeren Gebäuden wird häufig eine Grundpauschale zuzüglich einer Pauschale je Wohneinheit berechnet.

### **Wird der Energieausweis gefördert?**

Nicht direkt, denn der Energieausweis ist nach dem Gebäudeenergiegesetz Pflicht. Allerdings gibt es eine [Förderung zur Energieberatung des BAFA](#). Im Rahmen dieser Energieberatung ist es leider nicht möglich, sich den Energieausweis erstellen zu lassen. Es werden jedoch gewisse Leistungen wie eine Thermografie der Gebäudehülle gefördert, die durchaus auch zur Ausstellung eines Energieausweises nötig sind. Lassen Sie sich diesbezüglich beraten.

### **Sind die auf dem Ausweis gemachten Vorschläge zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften für den Eigentümer verpflichtend?**

Der Energieausweis dokumentiert den energetischen Ist-Zustand des Gebäudes, verpflichtet den Eigentümer jedoch nicht, die Vorschläge zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes umzusetzen oder sonstige Modernisierungen vorzunehmen. Die Vorschläge weisen auf kostengünstige Möglichkeiten hin, die Energieeffizienz zu verbessern, ersetzen jedoch keine Energieberatung. Aber auch ohne eine gesetzliche Verpflichtung sind Gebäudeeigentümer gut beraten, durch beispielsweise moderne Heiztechnik ihren hohen Energiebedarf zu reduzieren und so ihre Heizkosten zu minimieren.

### **Was bedeuten die Energieeffizienzklassen?**

Energieausweise enthalten eine Effizienzklasse ähnlich wie Elektrogeräte. Die Skala reicht von A+ bis H. Je weiter hinten im Alphabet die Effizienzklasse liegt, desto schlechter ist der energetische Zustand des Hauses, desto mehr Energie benötigt also das Gebäude. Für die Klasseneinteilung ist der Wert für den Endenergiebedarf oder -verbrauch entscheidend. Die Skala mit den Vergleichswerten hilft bei der Einschätzung des durchschnittlich zu erwartenden Endenergiebedarfs.

### **Wie aussagekräftig ist der Energieausweis?**

Einen unmittelbaren Rückschluss auf den zu erwartenden Energieverbrauch und die Energiekosten erlaubt der Ausweis nur bedingt. Verbrauch und Kosten hängen von vielen Faktoren ab, die sich im Ausweis nicht abbilden lassen. Dieser Umstand führt auch dazu, dass die Angaben im Energieausweis keine rechtsverbindliche Grundlage bilden und Hauskaufende lieber auf Schriftliches im Kaufvertrag setzen sollten.

## Kontakt

Zukunft Gas e. V.  
Neustädtische Kirchstraße 8  
10117 Berlin  
[www.gas.info](http://www.gas.info)

## Foto

Titel: [istockphoto.com/acilo](https://www.istockphoto.com/acilo)

Zukunft Gas ist die Stimme der deutschen Gas- und Wasserstoffwirtschaft. Der Branchenverband bündelt die Interessen der Mitglieder und tritt gegenüber Öffentlichkeit, Politik sowie Verbraucherinnen und Verbrauchern auf. Gemeinsam mit den Mitgliedsunternehmen setzt sich der Verband dafür ein, dass die Potenziale von Wasserstoff, Biogas und Erdgas sowie der bestehenden Gasinfrastruktur genutzt werden, informiert über die Chancen und Möglichkeiten, die gasförmige Energieträger für unsere Gesellschaft bieten, und treibt die Transformation der Gasbranche hin zu neuen Gasen voran. Getragen wird der Verband von führenden Unternehmen der Gas- und Wasserstoffwirtschaft. Weitere Branchenverbände und die Heizgeräteindustrie unterstützen Zukunft Gas als Partner.