

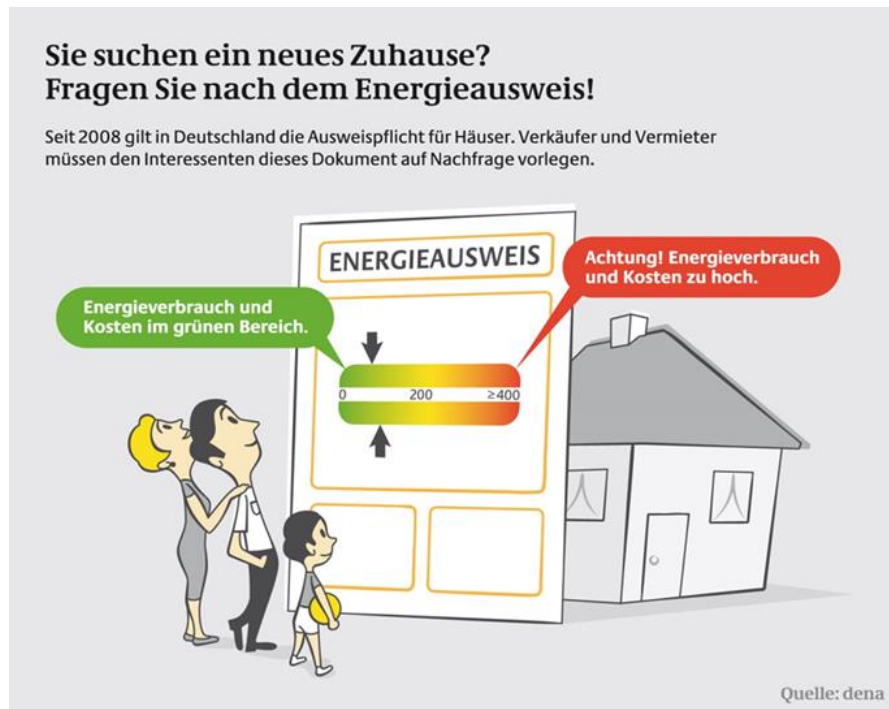
Energieausweise bringen Klarheit im Wohnungsmarkt

Energieeffizienzklassen bei Haushaltsgeräten finden seit vielen Jahren immer mehr Beachtung. Jeder weiß, dass A oder A⁺-Geräte wesentlich geringere Folgekosten verursachen als Geräte der Effizienzklassen B, C, D, die mittlerweile Ladenhüter geworden sind.

Was bei Haushaltsgeräten gut funktioniert – die Geräte sind immer sparsamer geworden – soll bei Immobilien auch endlich Wirklichkeit werden. Denn hier sind die Folgekosten (Heizkosten) ungleich höher als die von Haushaltsgeräten: Mehr als ein Drittel des gesamten deutschen Energieverbrauchs geht auf das Konto Heizung und Warmwasserbereitung. Hier liegt ein gewaltiges Einsparpotential, das aus Klimaschutzgründen unbedingt erschlossen werden muss. Nach einem Beschluss der Bundesregierung sollen alle Wohngebäude bis 2050 klimaneutral werden. Das bedeutet, dass die Häuser wesentlich sparsamer sein und mit Erneuerbare Energiequellen versorgt werden müssen.



Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 schreibt vor, dass seit Mai 2014 ein Energieausweis den potentiellen Käufer/innen oder Mieter/innen vorgelegt werden muss, wenn ein Gebäude neu vermietet oder verkauft wird. In Anzeigen muss die Effizienzklasse oder die Energiekennzahl genannt werden. In Gebäuden mit mehr als 500 m² Nutzfläche und starkem Publikumsverkehr muss der Energieausweis öffentlich ausgehängt werden. Bei Zuwiderhandlungen drohen Ordnungsgelder. Immer häufiger liest man in Anzeigen: „Energieausweis in Arbeit“. Dies ist zwar zulässig, dennoch sollten an einem Objekt Interessierte unbedingt den Energieausweis verlangen.

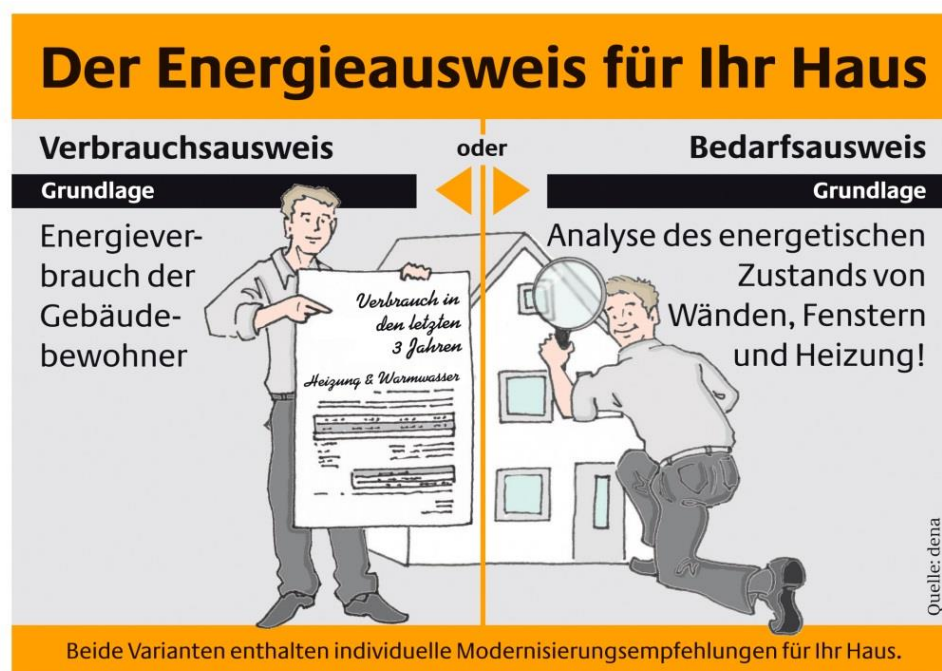


Der Energieausweis besteht aus mindestens vier Seiten. Auf der ersten Seite findet man Infos über das Haus und ein Foto. Anmerkungen füllen die letzte Seite. Auf den Seiten zwei und drei findet man die beiden Varianten des Ausweises:

- **Energiebedarfsausweis (Seite 2):** Zur Erstellung dieses Ausweises müssen die Gebäudehülle und die Heizungsanlage vor Ort aufgenommen und in ein Computerprogramm eingegeben werden. Nach einem normierten Rechenverfahren wird anschließend die Energieeffizienzklasse errechnet. Dabei werden auch Sanierungsvorschläge erarbeitet. Der Aufwand zur Erstellung dieses Ausweises ist entsprechend hoch, und er hat seinen Preis. Der Vorteil dieses Ausweises besteht darin, dass er nutzerunabhängig ist und somit verschiedene Häuser miteinander verglichen werden können. Wurde das Haus mit einem Computerprogramm erfasst, so haben HausbesitzerInnen damit eine gute Grundlage und wichtige Voraussetzung geschaffen, um Fördermittel der KfW zur Altbausanierung (Programme 151 und 430) zu beantragen. Nach der Sanierung lässt sich der Ausweis mit geringem Aufwand aktualisieren. Besitzer/innen von Neubauten sollten sich den Energiebedarfsausweis gleich vom Bauunternehmen oder dem Architekten aushändigen lassen.
- **Energieverbrauchsausweis (Seite 3):** Dieser Ausweis ist mit geringem Aufwand zu erstellen, hat aber den Nachteil, dass das Nutzerverhalten stark einfließt. Bei der Berechnung wird der Energieverbrauch der letzten drei Jahre einer Klimakorrektur unterzogen und durch die Nutzfläche geteilt. Waren die BewohnerInnen z.B. fast nie zu Hause, wurden nur wenige Zimmer geheizt oder wurde die Temperatur im Haus insgesamt sehr niedrig gehalten, erhält das Haus mit dieser Rechenmethode

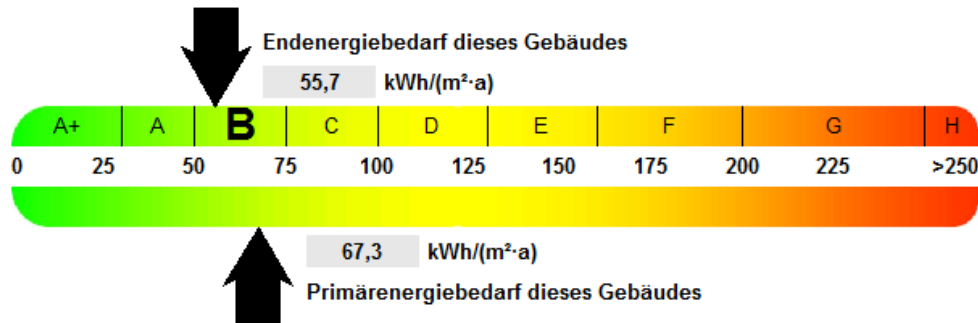
eine sehr gute Note, obwohl es vielleicht eine Energieschleuder ist. Zieht später eine 4-köpfige Familie ein und nutzt bzw. heizt das Haus vollständig, wird sie bei den Heizkosten eine böse Überraschung erleben.

Energieverbrauchsausweise sind zulässig für Häuser, die mindestens nach der Wärmeschutzverordnung von 1978 erbaut wurden, für Wohngebäude mit mehr als 4 Wohneinheiten sowie für Nichtwohngebäude. Alle anderen Gebäude benötigen den Bedarfsausweis. Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, benötigen keinen Ausweis. Welchen Ausweis ein Haus benötigt, kann man beispielsweise bei der Energieagentur NRW unter www.energieagentur.nrw.de/energieausweis/c1.asp oder in einem Gespräch bei der Energieberatung der Verbraucherzentrale erfahren.



Gibt man im Internet in einer Suchmaschine das Wort „Energieausweis“ ein, werden sehr billige Ausweise ab 35 € zum Selbermachen angeboten: Man kann dort online einige Daten des Gebäudes eingeben, ein Foto des Hauses einschicken und erhält – mit Vorauskasse! – einen „Energieausweis“ zugeschickt, der 10 Jahre gültig ist. Seriös sind diese Angebote nicht: Der „Energieberater“, der das „Dokument“ unterzeichnet, hat das Haus nie gesehen und verlässt sich auf die eingegebenen Daten. Trägt man beispielsweise beim Verbrauchsausweis eine doppelt so große Wohnfläche ein, verbessert sich die „Note“ im Ausweis sehr wesentlich. Leider lässt die EnEV diese Art der Selbst-Datenerhebung zu: Damit sind allerdings der Schummelei Tür und Tor geöffnet. Häufig werden diese billigen Energieausweise für Häuser mit einem hohen Energieverbrauch gewählt. Kaufinteressenten und MieterInnen sollten bei der Vorlage eines solchen Energieausweises besonders skeptisch sein. Energie effiziente Gebäude sollte man mit solch einem eher fragwürdigen Ausweis nicht ausstatten!

Abbildung: Beispiel eines Energiebedarfsausweis für einen energetisch sanierten Altbau



Seriöse Energieausweise erkennt man an folgenden Merkmalen:

- Der Energieberater oder die Energieberaterin ist im Internet unter www.energie-effizienz-experten.de oder bei der DENA gelistet.
- Alle Seiten des Energieausweises nach EnEV 2014 tragen eine Registriernummer.
- Der Energieberater oder die Beraterin besichtigt das Haus und berät bei Bedarf.
- Es gibt Hinweise zur Einsparung von Energie (Sanierungsvorschläge).
- Die Kosten werden nach Aufwand abgerechnet (Bedarfsausweis ab 350 €).
- Die Beraterin oder der Berater steht auch für Auskünfte für eine Sanierung und zu Fördermitteln zur Verfügung.

Gibt man die Erstellung eines Bedarfsausweises in Auftrag, kann der Berater oder die Beraterin mit geringem Mehraufwand - bei Vorlage von Energieabrechnungen der letzten drei Jahre - zusätzlich den Verbrauchsausweis erstellen. Bei sparsamem Nutzerverhalten fällt die Note im Verbrauchsausweis günstiger aus als im Bedarfsausweis.

Der Energiebedarfsausweis fällt übrigens auch als „Abfallprodukt“ der sogenannten Energiesparberatung vor Ort an, die vom Bundesamt für Wirtschaft (BAFA) gefördert wird. Damit kann man eine Energieberaterin oder einen Energieberater beauftragen, ein Gutachten zu einem Altbau (bis Baujahr 1994) zu erstellen, in dem verschiedene Energiesparmaßnahmen vorgeschlagen werden und ihre Wirtschaftlichkeit untersucht wird. Ein solches Gutachten wird mit bis zu 550 € bezuschusst, wenn darin auch eine Stromsparberatung und thermografische Aufnahmen enthalten sind.

Dieser Artikel ist auch im Internet unter www.hubert-westkaemper.de abrufbar.

Hubert Westkämper, 29.08.2014

Dipl.-Physiker

**Energieberater der Verbraucherzentrale Niedersachsen
Von der IHK Oldenburg öff. best. u. ver. Sachverständiger für**

- **Energiesparendes Bauen**
- **Thermische Bauphysik**
- **Solarenergienutzung in Gebäuden**