

RATGEBER ENERGIEAUSWEIS

 **CHRISTIAN DISCHINGER**
Unternehmen für Immobilienwirtschaft
Ihr Immobilienexperte





RATGEBER

ENERGIEAUSWEIS

EFFIZIENZ? KLASSE! DOCH WELCHER (H)AUSWEIS?

Wahrheit oder Pflicht? Beides! Auch wenn er ob seiner konkreten Aussagekraft manchmal in der Kritik steht: Ein Energieausweis ist für Hauseigentümer mittlerweile vorgeschrieben und zehn Jahre lang gültig. Was bleibt, ist oft die Wahl zwischen zwei Berechnungsverfahren: dem bedarfsorientierten und dem verbrauchsorientierten Verfahren.

Eine kleine Entscheidungshilfe – für den Fall, dass die Immobilie es hergibt.

DER VERBRAUCHSAUSWEIS:

Dieses Dokument basiert auf realen Daten zum „Endenergieverbrauch“ der jüngeren Vergangenheit. Grundlage sind mindestens drei Kalenderjahre für alle Wohneinheiten des Gebäudes. Der Ausweis gilt für das gesamte Haus und umfasst vorübergehende Leerstände ebenso wie lokale Witterungsverhältnisse.

Die Berücksichtigung eines rechnerischen Klimafaktors garantiert dabei, dass ein milder Winter keinen besseren und ein harter Winter keinen schlechteren Dämmzustand des Hauses vorgaukelt. Der Verbrauchsausweis gilt für Mehrfamilienhäuser mit mindestens fünf Wohnungen – weil der Gesetzgeber davon ausgeht, dass sich das unterschiedliche Verbrauchsverhalten der Bewohner „ausgleicht“ – und für alle Wohnhäuser, die die Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllen.

DER BEDARFSAUSWEIS:

Diesem Dokument liegt der theoretische Energiebedarf des gesamten Hauses zugrunde. Ein technisches Gutachten bewertet dafür bauliche Aspekte wie die Heizungsanlage und die Fenster- oder Dämmungsqualität des Gebäudes. Bei Neubauten kommt diese Berechnungsvariante automatisch zum Einsatz. Ansonsten ist sie nur für Häuser ein Muss, deren Bauantrag vor 1977 gestellt wurde und damit noch nicht die Vorgaben der Wärmeschutzverordnung von 1977 einhalten und außerdem bis zu vier Wohnungen umfassen.



Der Bedarfsausweis basiert auf zwei wesentlichen Werten: Der „Endenergiebedarf“ ist der tatsächliche Energieverbrauch des Hauses, während der „Primärenergiebedarf“ zusätzlich auch den Energieaufwand, den es braucht, um die Energie bereitzustellen, beinhaltet. Aus diesem Grunde liegt der Primärenergiebedarf bei einem durchschnittlichen Haus über dem Endenergiebedarf. Lediglich bei einem Plushaus, also bei einem Haus, welches selber auch Energie erzeugt, kann der Primärenergiebedarf unter dem Endenergiebedarf liegen.

DIE EFFIZIENZKLASSEN:

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) hat 2014 neben dem Ziel der Transparenz auch die Einteilung in Energieeffizienzklassen mit sich gebracht.

Das gilt für den Bedarfs- und den Verbrauchsausweis gleichermaßen. Während der Energiekennwert in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angegeben wird, reicht die Skala zur Energieeffizienz vom grünen A-Bereich bis zum roten H-Sektor. Selbsterklärend, dass Passivhäuser mit dem Label „A+“ gewürdigt werden und ungedämmte Altbauten ein „H“ kassieren können.

DIE KOSTEN:

Ein Verbrauchsausweis lässt sich mit einigen Angaben zum Gebäude und zum Verbrauch aus den vergangenen drei Heizperioden im Internet bestellen. Dafür muss niemand mehr als einen zweistelligen Euro-Betrag investieren. Anders läuft es beim Bedarfsausweis: Für die zugehörige Untersuchung der Immobilie darf ein zertifizierter Experte mehrere hundert Euro verlangen.

Deutlich teurer wird es allerdings für Hauseigentümer, die es sich leisten möchten, gar keinen Energieausweis vorzulegen: 15.000 Euro ist die Höchststrafe dafür.

Unnötig ist das Dokument tatsächlich bei Häusern mit maximal 50 Quadratmetern Nutzfläche, bei denkmalgeschützten Gebäuden und bei ausschließlich selbst genutzten Einfamilienhäusern.

FAZIT

Damit Mieter oder Käufer alles übers Haus weiß, zeigen Sie Ihren Ausweis!

 **CHRISTIAN DISCHINGER**
Unternehmen für Immobilienwirtschaft

Ihr Immobilienexperte

Augustenstr. 11 . 93049 Regensburg . Tel: (0941) 30 78 74 -00
info@dischinger-immobilien.de . www.dischinger-immobilien.de