

Presseinformation 04/2018

Stuttgart, 23. Januar 2018

Erste Pflicht-Energieausweise für Altbauten verlieren 2018 ihre Gültigkeit

Betroffen sind vor 1966 errichtete Wohngebäude

Zukunft Altbau: Bei Vermietung oder Verkauf müssen sich Hauseigentümer einen neuen Energieausweis besorgen. Warnung vor Billigangeboten.

In diesem Jahr verlieren die ersten Pflicht-Energieausweise für Altbauten ihre Gültigkeit. Hauseigentümer sollten daher prüfen, ob sie 2018 einen neuen Energieausweis für ihr Gebäude ausstellen lassen müssen. Darauf weisen die Experten von Zukunft Altbau hin, dem vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderten Informationsprogramm. Werden vor 1966 errichtete Wohngebäude neu vermietet, verkauft oder verpachtet, benötigen sie seit Mitte 2008 einen Energieausweis. Da er nur zehn Jahre gültig ist, müssen die ersten obligatorischen Ausweise ab dem 1. Juli 2018 erneuert werden. „Der neue Ausweis ist erst nötig, wenn ein Nutzerwechsel ansteht“, sagt Petra Hegen von Zukunft Altbau. „Neuen Miet- und Kaufinteressenten muss der Ausweis aber bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden.“ Gebäudeenergieberater und andere Fachleute können den Energieausweis ausstellen. Wer sein Gebäude selbst bewohnt, braucht keinen Ausweis.

Neutrale Informationen gibt es kostenfrei über das Beratungstelefon von Zukunft Altbau 08000 12 33 33 oder unter www.zukunftaltbau.de.

Ab 1. Januar 2019 fallen auch die Energieausweise für nach 1966 gebaute Wohngebäude Schritt für Schritt unter das Verfallsdatum – für solche Gebäude wurde die Energieausweispflicht erst ein halbes Jahr später, zum 1. Januar 2009, eingeführt. Bei Neubauten und energetisch modernisierten Gebäuden wird der Energieausweis seit 1. Oktober 2007 benötigt. Bei diesen Gebäuden sind bereits die ersten Energieausweise ungültig geworden. Der Energieausweis zeigt auf einer Skala von grün bis rot, wie gut der Energiestandard ist. Gesetzliche Grundlage für den Energieausweis ist die Energieeinsparverordnung, kurz EnEV.

Zwei verschiedene Ausweise

Hauseigentümer können zwischen zwei Arten von Energieausweisen wählen: Der Energiebedarfsausweis zeigt den berechneten Energiebedarf des Gebäudes. Der Energieverbrauchsausweis dagegen wird auf Basis des tatsächlichen Energieverbrauchs der letzten drei Jahre gebildet. „Für Mieter und Käufer von Ein- oder Zweifamilienhäusern ist der Bedarfsenergieausweis besser geeignet, da er eine Analyse des baulichen Zustandes und der Heiztechnik wiedergibt“, sagt Meike Militz von der Energieberatung der Verbraucherzentrale

PROJEKTTÄGERIN ZUKUNFT ALTBAU:

KEA Klimaschutz- und Energieagentur
Baden-Württemberg GmbH
Gutenbergstraße 76 · 70176 Stuttgart

Tel: 0711 489825-0
Fax: 0711 489825-20
E-Mail: info@kea-bw.de

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
MinDirig Martin Eggstein
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Volker Kienzlen

Registergericht:
Amtsgericht Mannheim
Reg.-Nr.: Abt. B 107275
St.-Nr.: 35006/81133
Ust.-IdNr.: DE168303058

GEFÖRDERT DURCH:



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

Baden-Württemberg. „Die Alternative Verbrauchsausweis misst dagegen, wie hoch der Verbrauch des Vornutzers gewesen ist und ist daher für die Nachnutzer meist weniger aussagekräftig“, so Militz.

Vorsicht vor Billigangeboten

Die EnEV gibt keine Kosten für den Energieausweis vor – die Preise sind Verhandlungssache. Da beim Bedarfsausweis eine Vorortbegehung des Gebäudes nötig ist, ist er teuer als die Alternative Verbrauchsausweis. In der Regel fällt ein mittlerer dreistelliger Betrag an. Das lohnt sich jedoch: Die Ausstellung eines Bedarfsausweises kann der Einstieg in eine Gebäudeenergieberatung sein. Die Beratung gibt eine Übersicht über mögliche Sanierungsmaßnahmen. Neben Energieeinsparung geht es dabei auch um die Verbesserung des Wohnkomforts und den Werterhalte des Gebäudes.

Verbrauchsausweise sind für einen deutlich niedrigeren Betrag zu haben. Sie werden bereits unter hundert Euro angeboten. Datengrundlage sind die Heizkostenabrechnungen der vergangenen drei Jahre. „Skeptisch sollte man vor Billigangeboten im Internet sein“, warnt Militz. „Im Netz gibt es Verbrauchsausweise für 25 Euro oder weniger. Die Anbieter fragen den Verbrauch und die persönlichen Daten online ab, prüfen sie selbst nicht und senden den Ausweis dann per E-Mail zu.“ Die Fehlerhäufigkeit ist bei solchen Ausweisen hoch. Der Sinn des Energieausweises, dem Verbraucher sachlich richtige Daten zu präsentieren, wird mit dieser Praxis in das Gegenteil verkehrt. Daher sollten Hauseigentümer von diesen Angeboten absehen, zumal sie für die Fehler rechtlich verantwortlich sind und nicht der Aussteller.

Wer benötigt welchen Energieausweis, wer stellt ihn aus, gibt es Förderung?

Eigentümer von Wohngebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten können zwischen den beiden Ausweisarten wählen. Für Häuser mit bis zu vier Wohnungen, deren Bauantrag nach November 1977 eingereicht wurde, herrscht ebenfalls Wahlfreiheit (Informationen auf einen Blick siehe Tabelle). Nur Gebäude unter fünf Wohneinheiten und einem Baujahr vor November 1977 können ausschließlich einen Bedarfsausweis erhalten. Ausnahme: Erfüllt das Gebäude durch spätere Sanierungen das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung von 1977, kann auch ein Verbrauchsausweis beantragt werden.

Paragraf 21 der EnEV regelt, welche Fachleute Energieausweise ausstellen dürfen. Ausstellungsberechtigte sind unter anderem Architekten und Ingenieure mit Hochschulstudium sowie Handwerker mit spezieller Zusatzqualifikation. Erfahrene Gebäudeenergieberater können ebenfalls Energieausweise ausstellen. Sie benötigen dafür etwa den Eintrag in die dena-Expertenliste.

Eine Förderung speziell für Energieausweise gibt es nicht. „Wer jedoch eine geförderte Gebäudeenergieberatung in Anspruch nimmt, der kann auf die dort erhobenen Daten zurückgreifen“, rät Petra Hegen von Zukunft Altbau. „Er hat zudem den ersten Schritt hin zu einer möglichen Sanierung gemacht.“ Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle BAFA fördert eine Gebäudeenergieberatung, den sogenannten individuellen Sanierungsfahrplan iSFP, vor Ort finanziell mit bis zu 1.100 Euro (siehe Infokasten).

Modernisierung des Energieausweises 2014

Im Jahr 2014 erhielt der Energieausweis eine inhaltliche und optische Rundumerneuerung. Die grün bis rote Skala, reicht seit dreieinhalb Jahren nur noch bis 250 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter; vorher endete sie bei 400. Die Skala ist außerdem, vergleichbar zu Elektrogeräten, in Energieeffizienzklassen von A+ bis H eingeteilt. Hinzu kommt eine Stärkung der energetischen Sanierungsempfehlungen. Die Neuregelung beinhaltet auch die Pflicht für Hauseigentümer, die Energieausweise ohne jegliche Aufforderung vorzulegen und das von Anfang an. „Die Herausgabe muss bereits bei der ersten Besichtigung erfolgen und nicht erst bei der Verkaufsverhandlung“, so Petra Hegen.

Seit der Neuregelung müssen darüber hinaus die wichtigsten Kenndaten aus dem Energieausweis in Immobilienanzeigen stehen. Dazu zählt das Baujahr des Hauses, mit welchen Energieträgern geheizt wird, die Angabe des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs und die Art des Energieausweises. Verfügt der Eigentümer über einen nach dem 1. Mai 2014 ausgestellten Energieausweis, entfallen die Angaben zum Energiebedarf oder -verbrauch und die zum Energieträger. Die Effizienzklassen A+ bis H ersetzen diese Daten. Die Veröffentlichungspflicht gilt übrigens für alle Inserate in Zeitungen oder kostenpflichtigen Internetseiten. Verstöße werden mit einem Bußgeld bis zu 15.000 Euro geahndet. Der Vollzug soll auf Drängen der EU künftig verstärkt werden.

| Verbrauchs- oder Bedarfsausweis? | | |
|--|--|--|
| Welches Gebäude welchen Energieausweis benötigt. | | |
| | Vor November 1977 errichtet | Nach November 1977 errichtet |
| Bis 4 Wohneinheiten | Bedarfsausweis* | Wahlfreiheit zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis |
| Ab fünf Wohneinheiten | Wahlfreiheit zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis | Wahlfreiheit zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis |
| * Ausnahme: Erfüllt das Gebäude durch spätere Sanierungen das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung von 1977, kann auch ein Verbrauchsausweis beantragt werden. | | |

----- Infokasten -----

Förderung für die Gebäudeenergieberatung: Der individuelle Sanierungsfahrplan iSPF

Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern erhalten bis zu 800 Euro Zuschuss, wenn sie sich von einem Gebäudeenergieberater ein Sanierungskonzept erstellen lassen. Für Wohngebäude mit drei und mehr Wohneinheiten gibt es maximal 1.100 Euro. Wohnungseigentümergeinschaften erhalten zusätzlich einen einmaligen Zuschuss von bis zu 500 Euro, wenn der Energieberatungsbericht in der Eigentümerversammlung erläutert wird. Bis zu 60 Prozent der förderfähigen Beratungskosten werden übernommen, den Rest zahlen der oder die Hauseigentümer. Weitere Informationen zum [individuellen Sanierungsfahrplan](#).

Variante in Baden-Württemberg:

In Baden-Württemberg gibt es eine Light-Version des individuellen Sanierungsfahrplanes, der [Sanierungsfahrplan BW](#): Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern erhalten 200 Euro Zuschuss für einen Sanierungsfahrplan. Für Mehrfamilienhäuser erhöht sich der Betrag um 50 Euro für jede weitere Wohneinheit. Pro Gebäude gibt es maximal 500 Euro. Der Zuschuss beträgt höchstens 50 Prozent der Beratungskosten. Der Sanierungsfahrplan Baden-Württemberg hat nicht den technischen Detaillierungsgrad des bundesweiten individuellen Sanierungsfahrplans. Auch gibt es für ihn weniger Fördermittel. Die Kosten für den Hauseigentümer sind insgesamt aber auch um mehrere hundert Euro geringer.

----- Infokasten -----

Zukunft Altbau informiert Wohnungs- und Gebäudeeigentümer neutral über den Nutzen einer energetischen Sanierung und wirbt dabei für qualifizierte Gebäudeenergieberater. Das vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm berät gewerkeneutral, fachübergreifend und kostenlos. Baufachleute finden bei ihm Weiterbildungsangebote, Kontaktmöglichkeiten mit Kollegen und Informationen für ihre Kunden. Zukunft Altbau hat seinen Sitz in Stuttgart und wird von der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg (KEA) umgesetzt.

Ansprechpartner Pressearbeit

Axel Vartmann, PR-Agentur Solar Consulting GmbH,
Emmy-Noether-Straße 2, 79110 Freiburg,
Tel. +49 761 38 09 68-23, Fax +49 761 38 09 68-11,
vartmann@solar-consulting.de, www.solar-consulting.de

Ansprechpartnerin Zukunft Altbau

Dipl.-Ing. Petra Hegen, Freie Architektin und Energieberaterin,
Zukunft Altbau, Gutenbergstraße 76, 70176 Stuttgart,
Tel. +49 711 489825-13, Fax +49 711 489825-20,
petra.hegen@zukunftaltbau.de, www.zukunftaltbau.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. August 2002

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer ¹ (inkl. „Zustimmungsnummer“ siehe Anhang 1) **2**

Energiebedarf CO₂-Emissionen ¹ (kg/(m²·a))

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (kWh/(m²·a))

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes (kWh/(m²·a))

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) (kWh/(m²·a))

Angaben zum EEWärmeG ³
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Ersatzmaßnahmen ⁴
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises. ³ jeweilige Angabe
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 10 Absatz 1 Satz 3 EnEV. ⁵ nur bei Neubau. ⁶ nur bei Modernisierung
⁷ GfH, Erdbebenkennwert, MfH, Mehrfamilienhaus

Beim Energieausweis müssen Häuser Farbe bekennen.

Foto: EnEV



Gebäudeenergieberater und andere Fachleute können den Energieausweis ausstellen. Foto: Zukunft Altbau