

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 Versionen: der bedarfsorientierten und der verbrauchsorientierten Variante. 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 Abrechnungsperioden 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 Version des Energieausweises automatisch zum Einsatz. Ansonsten ist sie nur für unsanierte Häuser ein Muss, die noch nicht die Vorgaben der Wärmeschutzverordnung von 1977 einhalten und die bis zu vier Wohnungen umfassen. Der Bedarfsausweis basiert auf zwei wesentlichen Werten: Liegt der „Primärenergiebedarf“ über dem „Endenergiebedarf“, wird die Beheizung mit einem weniger umweltfreundlichen Energieträger vermutet.

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!