



[www.besser-mit-architekten.de](http://www.besser-mit-architekten.de)

Architektenkammer Niedersachsen  
Friedrichswall 5  
30159 Hannover  
Telefon 0511 28096-0  
Telefax 0511 28096-19  
[info@aknds.de](mailto:info@aknds.de)  
[www.aknds.de](http://www.aknds.de)

Verbraucherzentrale Niedersachsen e.V.  
Herrenstraße 14  
30159 Hannover  
Telefon 0511 91196-0  
Telefax 0511 91196-10  
[info@vzniedersachsen.de](mailto:info@vzniedersachsen.de)  
[www.verbraucherzentrale-niedersachsen.de](http://www.verbraucherzentrale-niedersachsen.de)

BESSER. MIT ARCHITEKTEN.

ENERGIEAUSWEIS  
KNOW HOW VOM ARCHITEKTEN



# ➔ KNOW HOW VOM ARCHITEKTEN

Der Energieausweis sagt Ihnen, welche energetische Güte Ihr Haus aufweist, ob Sie dämmen sollten oder ob Ihr Heim schon optimal »eingepackt« ist. Bei der richtigen Bewertung hilft Ihnen Ihr Architekt.



## Was ist ein Energieausweis?

Der Energieausweis ist ein Informationspapier für den potenziellen Käufer oder Mieter einer Immobilie über die zu erwartenden Energiekosten, also die energetischen Qualitäten eines Gebäudes.

## Welche gesetzliche Grundlage besteht?

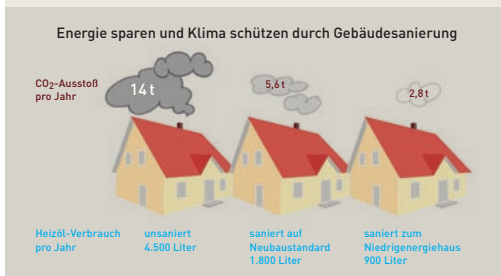
Die gesetzlichen Regelungen für den Energieausweis wurden in der Energieeinsparverordnung, der sogenannten EnEV getroffen. Die Ausweise werden ab Juli 2008 gesetzlich vorgeschrieben und besitzen eine Gültigkeit von 10 Jahren.

## Wann ist ein Energieausweis erforderlich?

Bereits seit einigen Jahren ist bei Neubauten und umfangreicheren Sanierungen der (Bau-)Energieausweis erforderlich, um die benötigten Bauanträge oder beispielsweise KfW-Darlehen beantragen zu können. Diese Unterlagen werden in der Regel von Architekten erstellt. Neu ist, dass auch bestehende Gebäude einen Energieausweis – den (Bestands-)Energieausweis – benötigen. Ab Juli 2008 ist ein Ausweis für Wohngebäude, die bis 1965 fertiggestellt wurden, Pflicht, wenn Mieter oder Eigentümer wechseln – selbst wenn weder um- noch angebaut werden soll. Findet kein Wechsel statt, können Sie sich mit der Ausstellung eines Energieausweises noch Zeit lassen. Für Wohngebäude, die ab 1965 gebaut wurden und für Nichtwohngebäude ist der Ausweis erst zum 1. Januar 2009 erforderlich.

## Welches Verfahren wird wann angewandt?

(Bestands-)Energieausweise können abgelesen oder berechnet werden. Im ersten Fall spricht man vom verbrauchsgestützten Energieausweis. Die Verbrauchsdaten müssen aus



Basis: Sanierung eines durchschnittlichen Einfamilienhauses, Baujahr 1970, 150 qm Wohnfläche – Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)



drei aufeinanderfolgenden Heizperioden stammen.

Für kleinere Wohngebäude mit bis zu 5 Wohneinheiten, deren Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde, ist jedoch ein berechneter bedarfsgestützter Energieausweis erforderlich – der grundsätzlich immer angewandt werden kann, sowohl als »Bestandsenergieausweis« als auch als »Bauenergieausweis«. Die Ergebnisse der Verbrauchs- oder Bedarfsuntersuchungen werden in Formblätter eingetragen, die auf einer Skala die energetische Qualität des untersuchten Gebäudes kennzeichnen und bewerten. Darüber hinaus enthält der Energieausweis Empfehlungen zu einer »kostengünstigen Modernisierung«.

#### Wer stellt Energieausweise aus?

Architekten und Ingenieure sind seit der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 mit der Erstellung von Wärmeschutznachweisen bzw. Energieausweisen öffentlich betraut. Zwar dürfen nicht nur Architekten und Ingenieure (Bestands-)Energieausweise erstellen, doch gewährleisten sie als einzige Berufsgruppen

eine unabhängige Analyse ohne Gewerkeabhängigkeit, einzig und allein im Auftrag der Bauherren. Architekten und Ingenieure haben große Erfahrung in der energetischen Gebäudeanalyse und stellen die erforderlichen Berechnungen auf verschiedenen Wegen an, um optimale Ergebnisse zu erzielen.

#### Was ist ein Energiefachplaner?

Viele Architekten haben sich zusätzlich in einem Lehrgang bei der Architektenkammer Niedersachsen zum Energiefachplaner weiterbilden lassen und besitzen hierdurch eine hohe Qualifikation im Bereich der energetischen und umfassenden Bewertung von Immobilien. Im Bereich der Nicht-Wohngebäude, der öffentlichen Gebäude sowie der Neubauten, die aus Wohn- und Nichtwohnbereichen bestehen, sind allein Architekten und Ingenieure zur Ausstellung von (Bau- und Bestands-)Energieausweisen berechtigt.



Die Fördermittelrecherche durch einen Architekten oder die Verbraucherzentrale lohnt sich: Die Einsparungen können im zweistelligen Prozentbereich liegen.

Architekten stehen außerdem für eine verlässliche Baukostenermittlung im Vorfeld und klären, ob die Sanierungskosten in angemessenem Verhältnis zum Gebäudewert stehen. Sie holen Angebote ein, vergleichen und bewerten diese und bereiten die Vergabe an das wirtschaftlichste Angebot vor. Außerdem kümmern sie sich um die Erledigung der vermeintlichen Kleinigkeiten, wie z. B. die Rechnungsprüfung.

#### Wie Energie sparen beim Neubau?

Der Neubau eines Hauses verbraucht zunächst viel Energie. Aber hinsichtlich des späteren Energieverbrauchs kann die ganze Bandbreite an Möglichkeiten zur Energieeinsparung umgesetzt werden. Die planerischen Varianten reichen vom EnEV-Standard bis zum sogenannten »Null-Energie-Haus«. Bei der Planung kommt es vor allem auf die Details an, durch die Wärmebrücken vermieden werden und eine luftdichte Gebäudehülle sichergestellt wird. Die bauliche Ausführung zu planen, insbesondere die Übergänge einzelner Bauteile (z. B. Dach/Fassade), erfordert detailliertes Denken und breites Fachwissen. Der Architekt sollte nach Möglichkeit die Ausführung auf der Baustelle überwachen und den erforderlichen (Bau-)Energieausweis ausstellen.

#### Wie Energie sparen beim Altbau?

Der Altbaubestand macht den überwiegenden Teil der Wohnbebauung aus. Gegenüber dem Neubau hat er den ökologischen Vorteil, dass er bereits gebaut ist. Außerdem werden Ge-

brauchtimmobilien finanziell immer attraktiver und besitzen ein besonderes Flair, das viele Bauherren suchen. Doch sind gerade bei Bestandsbauten alte Fenster und Heizungen sowie fehlende Dämmung die Regel. In ungedämmten Gebäuden geht ein großer Teil der Wärme über die Gebäudehülle verloren, davon mehr als die Hälfte über die Außenwände. Planung und Ausführung der Modernisierung erfordern genaue Kenntnisse über die Bausubstanz der jeweiligen Epoche aus der der Altbau stammt, um ein nachhaltiges Konzept zu entwickeln. Der Architekt stellt auch den für Altbauten erforderlichen (Bestands-)Energieausweis aus.



### Was kostet der Energieausweis?

Die zur Erstellung eines bedarfsgestützten Gebäudeenergieausweises erforderlichen Arbeiten können je nach Gebäudetyp, Größe und Ausstattung sehr unterschiedlich sein. Sprechen Sie mit Ihrem Architekten über den Aufwand und vereinbaren Sie gemeinsam ein angemessenes Honorar, das Ihnen qualitätvolle Ergebnisse liefert und den Architekten in die Lage versetzt, diese zu bieten. Die Kosten müssen der Eigentümer oder der Vermieter tragen und dürfen nicht auf die Mieter verlagert werden. Steuerlich kann der Aufwand aber geltend gemacht werden. Alle Bau Erfahrung zeigt, dass das Ausweiserstellungshonorar nur einen Bruchteil dessen beträgt, was falscher Rat oder vorschnelles Handeln kosten kann.

### Wer benötigt welchen Energieausweis?

Verkäufer und Vermieter von Wohngebäuden haben ab Juli 2008 bzw. Januar 2009 die Wahl: entweder legen sie den verbrauchs- oder bedarfsorientierten Ausweis vor. Für Wohngebäude, die vor dem 1. November 1977 gebaut wurden und die weniger als fünf Wohneinheiten umfassen, ist jedoch der Bedarfsenergieausweis vorgeschrieben. Für Nichtwohngebäude gilt wiederum die Wahlfreiheit zwischen beiden Varianten.

### Wer ist ein Architekt?

Die Berufsbezeichnung »Architektin« bzw. »Architekt« ist gesetzlich geschützt. Architekt darf sich nur nennen, wer in die Architekten-liste Niedersachsens oder eines anderen Bun-



des Landes eingetragen ist und seine Qualifikation nachgewiesen hat. Diese Liste wird in Niedersachsen von der Architektenkammer Niedersachsen geführt und ist im Internet unter [www.aknds.de](http://www.aknds.de) einsehbar. Bei Ihrem Architekten können Sie sich daher auf die besondere Qualität der Dienstleistung verlassen.

### Wie einen Architekten finden?

Grundsätzlich kann jeder Architekt Ihnen einen Energieausweis erstellen. Bei der »Architektensuche« unter [www.aknds.de](http://www.aknds.de) können Sie nach Name, Ort, Postleitzahl, Bürobezeichnung oder anhand einer Stichwortliste nach einem Architekten in Ihrer Nähe suchen. Telefon- und Faxnummer, E-Mail und Internetadresse bringen Sie dann direkt in Kontakt mit dem ausgewählten Büro. Viele Architekten haben ihre Tätigkeitsschwerpunkte im Internet dargestellt.

### Wie hilft die Verbraucherzentrale Niedersachsen?

Der Energieausweis für bestehende Gebäude wirft Fragen auf, die schon seit Jahren in der Bau- und Energieberatung der Verbraucherzentrale beantwortet werden:



- Wo stehe ich im Vergleich zu anderen mit meinem Energieverbrauch?
- Welche Maßnahmen lohnen sich für mich?
- Welcher Energieausweis (Bestand oder Bedarf) ist erforderlich?
- Welche Förderung lohnt sich für mich?

Unabhängige Architekten und Ingenieure in der Verbraucherzentrale wissen weiter. Fragen Sie nach Beratung in Göttingen, Hannover, Oldenburg, Osnabrück und Stade sowie in weiteren Beratungsstellen unter 0511 911960.

- Im Interesse der Leserinnen und Leser dieser Broschüre wird einer guten Lesbarkeit höchste Priorität eingeräumt. Die verwendete Formulierung »Architekt« schließt die männliche wie weibliche (Berufs-)Bezeichnung mit ein.
- Fotonachweis: Andreas Bormann/Titelfoto: Photocase.com – petzi/Seite 6: Frank Goral (veröffentlicht in ZUHAUSE-WOHNEN Mai 2006)