

---

# Informationen zur Erstellung von Energieausweisen

Mit diesem Schreiben möchten wir Ihnen die Anforderungen und den Ablauf der Ausstellung von Energieausweisen näher erläutern, damit Sie besser einschätzen können, welcher Ausweistyp für Ihr Gebäude in Frage kommt. Auf den nachfolgenden beiden Seiten finden Sie hierzu eine getrennte und detaillierte Darstellung der Anforderungen für Wohngebäude sowie für Nichtwohngebäude.

Energieausweise sind ein zentrales Instrument zur Bewertung der energetischen Qualität von Gebäuden und werden in Energieverbrauchsausweise und Energiebedarfsausweise unterteilt. Die Anforderungen an ihre Erstellung richten sich nach dem Gebäudetyp, also Wohn- oder Nichtwohngebäude, sowie nach den energetischen und baulichen Eigenschaften des jeweiligen Objekts. Während der Energieverbrauchsausweis auf den tatsächlichen Energieverbräuchen der letzten Jahre basiert, wird der Energiebedarfsausweis auf Grundlage einer rechnerischen Gebäudebilanz erstellt und ist unabhängig vom Nutzerverhalten.

Bei gemischt genutzten Gebäuden im Sinne des § 106 GEG, bei denen der Flächenanteil der weiteren Nutzung mehr als 10 % beträgt, sind zwei getrennte Energieausweise erforderlich, jeweils ein Ausweis für den Wohn- und für den Nichtwohnteil. Diese getrennte Betrachtung ist notwendig, da für Wohn- und Nichtwohngebäude unterschiedliche Berechnungsverfahren, Bewertungsmaßstäbe und rechtliche Anforderungen gelten. Nur so kann die energetische Qualität der jeweiligen Nutzungseinheiten korrekt und gesetzeskonform abgebildet werden.

Welche Art von Energieausweis im Einzelfall auszustellen ist, hängt zusätzlich vom Baujahr des Gebäudes, der Anzahl der Nutzungseinheiten sowie von der Verfügbarkeit geeigneter Verbrauchsdaten ab. Auf dieser Grundlage wird festgelegt, ob ein Verbrauchsausweis zulässig ist oder zwingend ein Bedarfsausweis erstellt werden muss. Wir prüfen diese Voraussetzungen für Ihr Objekt im Rahmen der Unterlagensichtung und stimmen das weitere Vorgehen mit Ihnen ab.

---

# Energieausweise für Wohngebäude

Für Wohngebäude mit mindestens fünf Wohneinheiten oder solche, die die Anforderungen der 1. Wärmeschutzverordnung (Bauantrag nach dem 1. November 1977) erfüllen, kann ein Energieverbrauchsausweis erstellt werden. Dies gilt jedoch nur, sofern innerhalb des Betrachtungszeitraums von 36 Monaten keine Änderungen an der Anlagentechnik oder Gebäudehülle vorgenommen wurden und der Leerstandsfaktor unter 0,3 liegt. **Für alle anderen Wohngebäude ist ein Energiebedarfsausweis erforderlich.**

## Energieverbrauchsausweis für Wohngebäude

Der Energieverbrauchsausweis bewertet die Energieeffizienz eines Gebäudes auf Grundlage des tatsächlichen Energieverbrauchs der Nutzer:innen.

Erforderliche Unterlagen:

- Angaben zur Wohnfläche (z.B. Wohnflächenberechnung)
- Angaben zu Art und Baujahr der Wärmeerzeugung (z.B. Messprotokoll des Schornsteinfegers)
- Angaben zur Warmwasserbereitung (z.B. über Heizung, über Elektro-Durchlauferhitzer, etc.)
- Angaben zu Art und Leistung der Kälteerzeugung (z.B. Rechnung oder Typenschild)
- Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Rechnung oder Typenschild)
- Angaben zur Lüftung (Fensterlüftung oder Lüftungsanlage mit oder ohne Wärmerückgewinnung)
- Informationen zu Leerständen
- Heizkostenabrechnungen eines zusammenhängenden Zeitraums von 36 Monaten
- Foto des Gebäudes (Straßenansicht)

## Energiebedarfsausweis für Wohngebäude

Im Gegensatz zum Energieverbrauchsausweis ist der Energiebedarfsausweis unabhängig von den tatsächlichen Verbrauchsdaten. Mithilfe von CAD-Software wird ein dreidimensionales Gebäudemodell erstellt. Jedes Bauteil der thermischen Gebäudehülle wird rechnerisch mit energetischen Kennwerten belegt, und die technische Gebäudeausstattung wird integriert. Anschließend erfolgt eine energetische Bilanzierung unter Normbedingungen.

Erforderliche Unterlagen:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Baubeschreibungen (z.B. verwendete Materialien, Wärmeschutznachweise, Bauteildetails, Statik)
- Angaben zu Art, Baujahr und Leistung der Wärme-, Kälte- und Warmwassererzeugung (z.B. Messprotokoll des Schornsteinfegers)
- Nachweise und Beschreibungen bereits durchgeführter energetischer Sanierungsmaßnahmen

Sollten die erforderlichen Bauunterlagen nicht vorliegen, können diese bei dem zuständigen Bauamt angefordert oder über uns neu erstellt werden.

---

# Energieausweise für Nichtwohngebäude

Für Nichtwohngebäude besteht, unabhängig von den Vorgaben der 1. Wärmeschutzverordnung, die Möglichkeit, zwischen beiden Ausweisarten zu wählen. Dies gilt jedoch nur, sofern innerhalb des Betrachtungszeitraums von 36 Monaten keine Änderungen an der Anlagentechnik oder Gebäudehülle vorgenommen wurden. Aufgrund der häufig komplexeren technischen Ausstattung sowie der grundsätzlich anspruchsvolleren Bilanzierung ist eine detailliertere Erfassung und Bewertung erforderlich.

## Energieverbrauchsausweis für Nichtwohngebäude

Der Energieverbrauchsausweis für Nichtwohngebäude bewertet die Effizienz anhand der tatsächlichen Energieverbrauchsdaten. **Wichtig:** Grundlage der Berechnung sind die Verbräuche für Heizung, Kühlung, Lüftung und Beleuchtung, die separat erfasst sein müssen. Ist beispielsweise die Beleuchtung in den allgemeinen Stromkreis integriert und daher nicht separat erfasst, kann kein Energieverbrauchsausweis ausgestellt werden.

Erforderliche Unterlagen:

- Angaben zur Energiebezugsfläche (beheizte oder gekühlte Fläche)
- Angaben zu Art, Baujahr und Leistung der Wärme- und Warmwassererzeugung (z. B. Messprotokoll des Schornsteinfegers)
- Angaben zu Art, Baujahr und Leistung der Kälteerzeugung (z. B. Rechnung oder Typenschild)
- Angaben zur Lüftung (Fensterlüftung oder Lüftungsanlage mit oder ohne Wärmerückgewinnung)
- Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Rechnung oder Typenschild)
- Informationen zu Leerständen
- Heiz- und Stromkostenabrechnungen eines zusammenhängenden Zeitraums von 36 Monaten
- Foto des Gebäudes (Straßenansicht)

## Energiebedarfsausweis für Nichtwohngebäude

Der Energiebedarfsausweis für Nichtwohngebäude ist ebenfalls unabhängig von den tatsächlichen Verbrauchsdaten. Hierfür wird ein detailliertes 3D-Modell des Gebäudes erstellt, das die energetischen Eigenschaften der thermischen Gebäudehülle sowie die der Anlagentechnik berücksichtigt. Anschließend erfolgt eine Berechnung des zu erwartenden Energiebedarfs unter festgelegten Normbedingungen.

Erforderliche Unterlagen:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Baubeschreibungen (z.B. verwendete Materialien, Wärmeschutznachweise, Bauteildetails, Statik)
- Angaben zu Art, Baujahr und Leistung der Wärme-, Kälte- und Warmwassererzeugung (z.B. Messprotokoll des Schornsteinfegers)
- Angaben zur Lüftung (z.B. Rechnung oder Typenschild)
- Angaben zur Art der Beleuchtung (z.B. Beleuchtungskonzepte, Rechnungen der Leuchtmittel)
- Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Rechnung oder Typenschild)
- Nachweise und Beschreibungen bereits durchgeführter energetischer Sanierungsmaßnahmen

Sollten die erforderlichen Bauunterlagen nicht vorliegen, können diese bei dem zuständigen Bauamt angefordert oder über uns neu erstellt werden.