

Ihr Energieverbrauch mit Brief und Siegel

SWM
MAGDEBURG

Der Verbrauchs-Energieausweis für Wohngebäude

Schluss mit Kaffeesatzleserei

Das müssen Sie wissen: Bei Verkauf oder Vermietung sind Sie als Eigentümer verpflichtet, den Energieverbrauch mit einem Energieausweis nachzuweisen – Denkmäler ausgenommen. So verlangt es das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG), das zum 01.11.2020 in Kraft getreten ist. Mit einem Verbrauchsausweis erfüllen Sie diese Pflicht. Der Verbrauchsausweis enthält neben der Energieeffizienzklasse von A+ bis H auch die CO₂-Emissionen Ihres Gebäudes.

Achtung: Dieser Energieausweis kann ausschließlich für Wohngebäude bzw. den zu Wohnzwecken genutzten Teil des Gebäudes ausgestellt werden. Sollten sich gewerblich genutzte Flächen im Objekt befinden, die mehr als 10 % der gesamten Nettogrundfläche des Gebäudes einnehmen, muss gegebenenfalls ein zusätzlicher Antrag für Nichtwohngebäude gestellt werden. Bei Neubau oder energetischer Sanierung wird stattdessen ein Bedarfsausweis fällig. Bitte beachten Sie die Anmerkung unter Punkt 3 im Erfassungsbogen zur 1. Wärmeschutzverordnung von 1977. **Eine Ausfüllhilfe mit wichtigen Hinweisen finden Sie auf Seite 3.**

So bestellen Sie:

1. Erfassungsbogen vollständig ausfüllen und unterschreiben
2. Benötigte Objektaufnahmen beilegen
3. Bogen inkl. Fotos an uns zurücksenden – online, per Post oder im Kundencenter

Den Ausweis erhalten Sie nach etwa 6 Wochen mit einer Rechnung bequem per Post. Dieser ist 10 Jahre lang gültig.

☐ energieberatung-kundenservice@sw-magdeburg.de

✉ **SWM Magdeburg**
Abteilung KS-C
Am Blauen Bock 1
39104 Magdeburg

59€*
statt 80€
*für SWM Kunden

Ihre Verbrauchs- und Gebäudedaten. Die Mühe lohnt sich, versprochen!

- Ich bin SWM Kunde und bestelle hiermit verbindlich den Energieausweis für Wohngebäude auf Basis des Energieverbrauchs (Verbrauchsausweis) zum Preis von 59,- Euro inklusive Umsatzsteuer.
- Ich bin kein SWM Kunde und bestelle hiermit den Energieausweis für Wohngebäude auf Basis des Energieverbrauchs (Verbrauchsausweis) zum Preis von 80,- Euro inklusive Umsatzsteuer.

1 Ihre Anschrift / Rechnungsadresse

Herr Frau

Vorname _____

Name _____

Firma _____

Straße _____ Nr. _____

PLZ _____ Ort _____

Telefon _____

E-Mail _____

Geschäftspartner-Nr. **5** _____

2 Standort des Gebäudes (falls nicht wie Anschrift)

Straße _____ Nr. _____

PLZ _____ Ort _____

3 Das Gebäude

Einfamilienhaus Mehrfamilienhaus

Anzahl abgeschl. Wohneinheiten _____

Gesamte beheizbare Wohnfläche _____ m²

Ggf. Gewerbefläche (max 10%) _____ m²

Baujahr des Gebäudes _____

Baujahr der Heizungsanlage(n) _____

Anforderung der Wärmeschutzverordnung erfüllt*

* Für Wohngebäude mit **Bauantrag vor dem 01.11.1977 und weniger als 5 Wohneinheiten** muss das Gebäude die Anforderungen der 1. Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllen (z. B. durch Modernisierung), sonst darf keine Ausstellung erfolgen. **Weitere Informationen finden Sie auf dem Merkblatt zur Wärmeschutzverordnung.**

4 Anlass der Ausstellung des Gebäudeenergieausweises

Vermietung / Verkauf Modernisierung

freiwillig

Ihre Verbrauchs- und Gebäudedaten – Teil 2

5 Die Heizung

- Zentralheizung Etagenheizungen

Energieträger

- Heizöl Erdgas Fernwärme
 elektrische Energie Holz Flüssiggas

Sonstige _____

Erneuerbare Energien

- Wärmepumpe: Erdwärme Luft/Wasser
Solaranlage für: Beheizung Warmwasser
Photovoltaik: ohne Speicher mit Speicher
 Pelletheizung Sonstige _____

Warmwassererzeugung

- zentral, im Energieverbrauch der Heizungsanlage enthalten
 dezentral, wird separat erzeugt (z. B. über Durchlauferhitzer)

mittlere Warmwassertemperatur 60 °C oder _____ °C

Verbrauchte Warmwassermenge

- keine Angabe möglich, Pauschale nach Gesetzgeber
 Angabe möglich [bitte Warmwassermenge hier eintragen \(in m³\)](#)

6 Energieverbrauch der Heizungsanlage

Bitte mindestens 3 aufeinanderfolgende Abrechnungsperioden à 365 Tagen angeben! Das Ende des jüngsten Zeitraums darf nur 18 Monate zurückliegen.

Zeitraum	Menge	Einheit	Warmwasser
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

[01.01.2023 - 31.12.2023](#) | [12.345](#) | [kWh](#) | [12,3](#)
Ausfüllbeispiel

Weitere Angaben (z. B. jährlicher Holzverbrauch)

Leerstand

Gab es in den angegebenen Zeiträumen Leerstände, in denen das Haus gar nicht oder nur teilweise bewohnt/beheizt war? Dann geben Sie die Zeiträume und die leerstehenden Flächen in m² bitte auf einem beigefügten Extrablatt an.

7 Heizung und Kühlung

Art der Heizung

- Heizkörper Fußbodenheizung
 Sonstige _____

Art der Lüftung

- Fenster Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
 Schachtlüftung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Art der Kühlung

- keine über Heizung über Kühlgerät/-anlage
Baujahr _____ gekühlte Fläche _____ m²

8 Bildaufnahmen des Gebäudes

Bitte fügen Sie Ihrem Erfassungsbogen **mindestens** ein Foto der Außenansicht und der Heizungsanlage des Objektes bei.

Die Aufnahmen sind durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) gefordert. Falls diese nicht vorhanden sind, darf keine Ausstellung erfolgen.

9 Energetische Bewertung des Gebäudes

Die Abfragen beziehen sich auf alle Bauteile, die an beheizte Bereiche grenzen. Mögliche Materialien zur Wärmedämmung können z. B. sein: Mineralwolle, Styropor, Kork, Bims, etc. sein.

Fenster (Hinweis: U-Wert hieß früher auch k-Wert)

- einfach Verbundfenster
 Isolierglas Wärmeschutzisolierglas
Baujahr _____ U-Wert _____ W/m²K

Außenwände

Jahr der Sanierung _____ U-Wert _____ W/m²K

Material _____

Wandstärke (inkl. Putz aber ohne Dämmung) _____ cm

Wärmedämmung keine innen außen

(Hinweis: Dämmputz gilt nicht als Dämmmaterial) Material _____
Stärke _____ cm

Dach

Jahr der Sanierung _____ U-Wert _____ W/m²K

- beheizt/teilbeheizt unbeheizt oder Flachdach

Wärmedämmung keine Dachschrägen
 obere Geschossdecke

Material _____ Stärke _____ cm

Keller

- Keller beheizt/teilbeheizt Keller unbeheizt
 kein Keller vorhanden

Hinweis: Die Abwärme der Heizungsanlage gilt nicht als Beheizung. Ist kein Keller vorhanden, bitte die Angaben für die Bodenplatte des Hauses machen.

- Betondecke Holzbalkendecke Sonstige

Wärmedämmung keine ja, Stärke _____ cm

10 Ich bestätige, dass die von mir in diesem Erfassungsbogen eingetragenen Daten vollständig und inhaltlich korrekt sind. Die **Widerrufsbelehrung** und die **Datenschutzerklärung** der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG, zu finden unter www.sw-magdeburg.de/datenschutzerklaerung, habe ich zur Kenntnis genommen.

Widerrufsrecht: Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG, Am Blauen Bock 1, 39104 Magdeburg, Fax: 0391 587-2825, E-Mail: energieberatung-kundenservice@sw-magdeburg.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das Muster-Widerrufsformular auf unserer Webseite (www.sw-magdeburg.de) verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs: Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Lieferung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Lieferungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Lieferungen entspricht.

Ort, Datum

Unterschrift

Allgemeine Informationen

Wann kann kein verbrauchsorientierter Energieausweis ausgestellt werden?

Ein verbrauchsorientierter Energieausweis kann für alle beheizten Gebäude ausgestellt werden, die entweder nach 1977 erbaut wurden (Bauantrag nach dem 01.11.1977) oder die mehr als 4 Wohneinheiten besitzen. Für Gebäude, die keine dieser Voraussetzungen erfüllen, ist es trotzdem möglich, einen verbrauchsorientierten Energieausweis auszustellen, sofern die energetischen Anforderungen der 1. Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllt werden. Die Einhaltung kann unter Punkt 3 bestätigt werden (Anmerkung zum Baujahr des Gebäudes). [Weitere Informationen finden Sie auf dem Merkblatt zur Wärmeschutzverordnung.](#)

Werden die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung nicht eingehalten, darf keine Ausstellung eines verbrauchsbasierten Energieausweises erfolgen.

Es darf ebenfalls keine Ausstellung erfolgen, wenn das Gebäude für längere Zeit leer stand. Der Leerstand darf innerhalb des betrachteten Zeitraumes einen Prozentsatz von 30 % nicht übersteigen.

Allgemeine Informationen zum Erfassungsbogen

3 Das Gebäude

Anzahl der Wohneinheiten

Damit ist die Anzahl der in sich abgeschlossenen Wohnungen gemeint. Der Zugang muss separat und nicht durch eine andere Wohneinheit möglich sein.

Gesamte Wohnfläche

Die Wohnfläche beinhaltet die Summe aller anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zum Wohnraum gehören. Sogenannte Zubehörräume, wie Keller, Dachräume, Räume, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen, sowie Geschäfts- und Wirtschaftsräume, zählen nicht zur Wohnfläche.

Bitte beachten Sie, dass im Energieausweis nicht die Wohnfläche, sondern die daraus errechnete Gebäudenutzfläche (A_N) angegeben ist. Sie kann daher nicht aus einem bestehenden oder abgelassenen Energieausweis übernommen werden.

Baujahr Gebäude: Bitte geben Sie das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes an.

Baujahr Heizungsanlage: Diese Angabe ist zwingend erforderlich. Sollte es sich um Etagenheizungen handeln, sind auch mehrere Angaben oder ein Zeitraum möglich, in dem die Anlagen eingebaut bzw. erneuert wurden.

5 Heizung, Energieträger und Warmwasser

Die Heizungsanlage: Bei einer Zentralheizung werden alle Wohneinheiten durch eine zentrale Heizungsanlage versorgt. Bei einer Etagenheizung befindet sich in jeder Wohneinheit / in jeder Etage des Hauses eine separate Heizungsanlage.

Der Energieträger: Bitte geben Sie alle zum Einsatz gekommenen Energieträger an (z. B. auch Holz bei der Nutzung eines Kamins oder Ofens).

Warmwassererzeugung: Wenn der Energieträger für die Warmwassererzeugung und der Energieträger zum Betreiben der Heizungsanlage identisch sind, ist die Warmwassererzeugung im Energieverbrauch enthalten. Wird die Heizung jedoch z. B. mit Erdgas betrieben und das warme Wasser über einen Boiler mit elektrischer Energie erzeugt, ist sie nicht enthalten.

Im Objekt befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Wie sind diese abzubilden?

Der beantragte Energieausweis kann in der Regel nur für Wohngebäude bzw. den Wohngebäudeteil des Objektes ausgestellt werden. Eine Ausnahme bildet die sog. wohnungsähnliche Nutzung. Hierzu zählen z. B. kleinere Büroeinheiten oder Arztpraxen. Als weiteren Sonderfall dürfen gewerblich genutzte Flächen die weniger als 10 % der gesamten Nutzfläche des Objektes einnehmen, im verbrauchsorientierten Energieausweis für Wohngebäude abgebildet werden. Trifft eine der beiden Ausnahmen nicht zu, muss für den Gewerbeteil ein separater Energieausweis für Nichtwohngebäude beantragt werden. Die Angaben und Werte müssen in den beiden Erfassungsbögen zwingend getrennt angegeben werden (für Wohn- und Gewerbeteil).

Kann der Energieausweis für einzelne Wohnungen beantragt werden?

Der Energieausweis kann nur für alle im Objekt befindlichen Wohneinheiten ausgestellt werden, nicht aber für eine einzelne Wohnung innerhalb eines Mehrfamilienhauses. Bitte fassen Sie die Angaben entsprechend zusammen.

Verbrauchte Warmwassermenge

Wählen Sie bitte die „Pauschale nach Gesetzgeber“ aus, falls Sie die verbrauchten Warmwassermengen nicht angeben können. Diese müssen zwingend in den gleichen Zeiträumen wie der Energieverbrauch der Heizungsanlage angegeben werden und können, sofern bekannt, in die Tabelle zum Energieverbrauch der Heizungsanlage eingetragen werden.

6 Energieverbrauch der Heizungsanlage

Bitte geben Sie die verbrauchten Mengen mit der entsprechenden Einheit (z. B. Kilowattstunden, Liter, Kilogramm, etc.) für die letzten drei aufeinander folgenden Jahre an. Diese sollten in drei Zeiträume á 365 Tagen unterteilt sein. Die Zeiträume dürfen sich nicht überschneiden und müssen lückenlos sein.

Sollten mehrere Energieträger zum Einsatz kommen, können die verbrauchten Mengen addiert werden (bei gleicher Einheit) oder separat auf einem Beiblatt aufgeführt werden. Dabei sollten jeweils die gleichen Zeiträume gewählt werden.

Bei elektrischer Energie muss die Menge zwingend zum regulären „Haushaltsstrom“ getrennt angegeben werden. Aus den meisten Abrechnungen kann hierfür der Niedertarif (NT) übernommen werden.

Sollte es in einem oder mehreren der eingetragenen Zeiträume einen Leerstand gegeben haben, geben Sie diesen bitte auf einem separaten Beiblatt analog folgendem Beispiel an:

Zeitraum des Leerstandes	leerstehende Fläche in m ²
04.10.2021 – 31.12.2021:	50 m ²

Der Leerstand umfasst eine stark eingeschränkte Nutzung oder Nichtnutzung des Gebäudes oder einer bestimmten Fläche. Bitte geben Sie ab einer Leerstandshöhe von mehr als 4 Monaten den Energieverbrauch für einen weiteren Zeitraum an.

8 Bildaufnahmen des Gebäudes

Ergänzend zu den gesetzlich geforderten Aufnahmen können Detailaufnahmen von der Dachdämmung, den Fenstern (inkl. Abstandhalter zwischen den Scheiben / Aufbau der Schichten im Fenster), der Kellerdecke (falls vorhanden) und vom Typenschild der Heizungsanlage von Vorteil sein.

Merkblatt zur Wärmeschutzverordnung

Was ist die 1. Wärmeschutzverordnung von 1977?

Die 1. Wärmeschutzverordnung von 1977 führte erstmals einen verpflichtenden Mindestwärmeschutz für Neubauten ein. Die Verordnung legt maximal zulässige Wärmedurchgangskoeffizienten fest, also Höchstwerte für den Wärmedurchgang von Bauteilen, die an den Außenbereich angrenzen. Dadurch soll die Energieeffizienz von Gebäuden gesteigert und Wärmeverluste durch Undichtheiten minimiert werden.

Die vollständige Verordnung finden Sie [hier](#), im Bundesgesetzblatt-Archiv (bgbl.de > Bundesgesetzblatt Teil 1 > 1977 > Nr. 56 vom 17.08.1977 > Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden).

Wohngebäude, deren Bauantrag nach dem Inkrafttreten der Wärmeschutzverordnung am 01.11.1977 gestellt wurde, halten diese Höchstwerte ein. Auch ältere Wohngebäude mit einem Baujahr vor 1977 können die Anforderungen durch entsprechende, nachträgliche Sanierungsmaßnahmen erfüllen.

Wann sind die Anforderungen erfüllt?

Ältere Wohngebäude, deren Bauantrag vor dem 01.11.1977 gestellt wurde und die weniger als 5 Wohneinheiten beinhalten, müssen die untenstehenden Anforderungen an die einzelnen Bauteile erfüllen, damit die Wärmeschutzverordnung eingehalten wird.

Die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung werden erfüllt, sobald alle Mindestanforderungen an die einzelnen Bauteile (Fenster, Außenwände, Dach und Keller) erfüllt werden. Wenn mindestens ein Bauteil in seiner Gesamtheit die Anforderungen nicht erfüllt, darf kein verbrauchsbasierter Energieausweis ausgestellt werden.

Bitte beachten Sie, dass es in vereinzelten Fällen zu einer Prüfung des energetischen Zustandes des Gebäudes durch die zuständige Behörde kommen kann, unter Umständen auch mit einer Besichtigung vor Ort.

Wie kann ich die Einhaltung der Wärmeschutzverordnung nachweisen?

Durch die entsprechenden Angaben unter Punkt 9 im Erfassungsbogen können Sie aufzeigen, dass die Mindestanforderungen an die einzelnen Bauteile erfüllt werden.

Falls Sie nicht alle benötigten baulichen Informationen zu Ihrem Gebäude vorliegen haben, kann die Einhaltung der Wärmeschutzverordnung zum Beispiel auch über ein entsprechendes Gutachten bestätigt werden, welches (z. B. im Zuge einer Sanierungsmaßnahme) erstellt wurde. Dieses sollte explizit aufzeigen, welchem Energiestandard das Gebäude entspricht.

Auch eine U-Wert-Berechnung des gesamten Gebäudes kann ein Nachweis sein, sofern die aufgelisteten Wärmedurchgangskoeffizienten nicht die Höchstwerte überschreiten.

Wurde im Zuge umfangreicher Sanierungsmaßnahmen ein neuer Bauantrag genehmigt, der Maßnahmen für das gesamte Haus umfasst (nicht nur einen Anbau oder Ähnliches), kann auch dies ein entsprechender Nachweis sein.

Was muss ich tun, wenn mein Wohnhaus die Anforderungen nicht erfüllt bzw. ich keinen entsprechenden Nachweis habe?

Wenn das Wohngebäude weniger als 5 Wohneinheiten besitzt und vor 1977 erbaut wurde, haben Sie bei der Berechnungsart für den Energieausweis **keine Wahlfreiheit**. In diesem Fall ist der **bedarfsorientierte Energieausweis Pflicht**. Eine verbrauchsbasierte Berechnung ist unzulässig.

Welche Anforderungen müssen erfüllt sein?

Mindestanforderungen an die Fenster:

Ab einem Baujahr von 1990 (oder jünger) bzw. bis zu einem U-Wert von max. 1,8 W/m²K (oder besser) sind die Anforderungen für Fenster erfüllt.

Mindestanforderungen an die Außenwände:

Ab einer Wandstärke je Außenwand (inkl. Putz) von 25 cm oder mehr sind die Anforderungen an die Außenwände erfüllt. Die Dämmung spielt hierbei keine Rolle.

Mindestanforderungen an das Dach:

Ab einer Wärmedämmung des Daches von 8 cm oder mehr sind die Anforderungen an das Dach erfüllt. Ist das Dach nicht beheizt oder handelt es sich um ein Flachdach, gelten die genannten Anforderungen an die oberste Geschossdecke.

Mindestanforderungen an den Keller:

Für Keller gelten unterschiedliche Anforderungen, je nachdem, ob und wie der Keller beheizt wird:

- Für **beheizte Keller** gilt: Ab einer Dämmstärke der Kelleraußenwände und des Kellerbodens von 4 cm oder mehr sind die Anforderungen an den Keller erfüllt.
- Für **teilbeheizte Keller** gilt: Hier gelten die gleichen Anforderungen, wie an komplett beheizte Keller, zusätzlich müssen die Zwischenwände zu unbeheizten Bereichen mind. eine Dämmstärke von 2,5 cm oder mehr aufweisen.
- Für **unbeheizte Keller** gilt: Ab einer Dämmstärke von 2,5 cm oder mehr sind die Anforderungen an den Keller erfüllt.
- Wenn das Gebäude über **keinen Keller** verfügt, muss die Bodenplatte mind. eine Dämmstärke von 4 cm aufweisen.