



Energieausweis, bitte!

Energiepass. Immobilien brauchen künftig einen Energieausweis. Ob über ein aufwendiges Gutachten oder einfach nur auf Basis des bisherigen Verbrauchs ermittelt – was für wen besser ist und wie viel es kostet, zeigt unser Blick ins Kleingedruckte.

Die Vorgaben aus Brüssel waren klar: Jedes Wohn- oder Geschäftsgebäude soll wie Kühlschränke oder Waschmaschinen nach seiner Energieeffizienz bewertet werden. Deshalb müssen Immobilieneigentümer künftig bei Neuvermietung und Verkauf einen Energieausweis vorlegen. Wer sich davor drücken will, riskiert ein Bußgeld bis zu 15.000 Euro.

Nach Bedarf oder Verbrauch

Die Bundesregierung macht es freilich kompliziert. Seit dem 1. Oktober 2007 ist eine neue Energieeinsparverordnung (kurz EnEV 2007) in Kraft. Danach erfolgt die Einführung je nach Art und Alter des Gebäudes in drei Stufen. Zusätzlich haben die Eigentümer noch die Wahl zwischen zwei Varianten. Und die unterscheiden sich vor allem in ihrer Aussagekraft. Manchmal bleibt der Energieausweis sogar komplett freiwillig – bei denkmalgeschützten Gebäuden beispielsweise. Oder auch bei selbst genutztem Eigentum, wenn klar ist, dass die eigenen vier Wände so schnell nicht unter den Hammer kommen.

Der Energieausweis soll Mieter und Käufer objektiv über die energetische Qualität von Häusern informieren, Einsparpotenziale aufzeigen und Modernisierungstipps geben. Optimal wird dieser Anspruch vom bedarfsorientierten Energieausweis erfüllt. Hier begutachtet

ein qualifizierter Sachverständiger das Gebäude, prüft gründlich die Substanz, checkt Heizungstechnik, Fenster und Außendämmung. Kostenpunkt: 300 bis über 1000 Euro, je nach Aufwand und Größe des Gebäudes. Wichtig: Wer von der KfW Zuschüsse oder

Pro

Bedarfsorientierter Energieausweis

- ▶ aussagekräftig: basiert auf dem baulichen Zustand des Hauses und der Technik
- ▶ unabhängig vom Verhalten der Bewohner
- ▶ gutes Argument bei Verkauf und Vermietung nach erfolgreicher Modernisierung

Verbrauchsorientierter Energieausweis

- ▶ günstiger Preis, relativ geringer Aufwand, schnell erstellt
- ▶ bei großen Häusern mit vielen Wohnungen auch aussagekräftig, weil sich die Verbrauchsunterschiede einzelner Bewohner statistisch ausgleichen

Contra

Bedarfsorientierter Energieausweis

- ▶ deutlich teurer und aufwendiger
- ▶ Qualität der Aussagen abhängig von der Qualifikation des Gutachters

Verbrauchsorientierter Energieausweis

- ▶ in kleinen Einheiten hohe Abhängigkeit vom individuellen Verhalten der Bewohner
- ▶ keine Berücksichtigung baulicher Besonderheiten des Gebäudes
- ▶ geringerer Wert als Verkaufs- oder Vermietungsargument
- ▶ wetterbedingte Verfälschungen etwa durch extrem kalte oder warme Winter



zinsverbilligte Darlehen für die Modernisierung nutzen will, braucht diesen Ausweis.

Zumindest bis zum 30. September 2008 haben Eigentümer aber die Wahl, sich eine deutlich günstigere Variante zu besorgen: den verbrauchsorientierten Energieausweis, der auf Grundlage des Energieverbrauchs der letzten drei Jahre erstellt wird. Bei seriösen Anbietern (meist renommierte Heizkostenableser) kostet er ab 30 Euro und kann oft sogar bequem übers Internet bestellt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass alle relevanten Daten verfügbar sind und vom Eigentümer selbst in die Onlineformulare eingetragen werden.

Ausweise zehn Jahre gültig

Klar, dass beide Ausweise unterschiedliche Aussagekraft haben – vor dem Gesetz jedoch sind sie gleich und für zehn Jahre gültig. Da-

nach allerdings brauchen Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen den teuren bedarfsorientierten Energiepass – zumindest dann, wenn der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde und seither keine Energiesparmodernisierungen stattfanden. Betroffen sind, so schätzt die Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund, mehr als zwei Drittel des deutschen Gebäudebestandes.

Ähnlich kompliziert ist auch der Zeitplan. Für Wohngebäude, die vor 1965 fertiggestellt wurden, gilt bereits ab dem 1. Juli 2008 die Energieausweispflicht, für alle neueren Wohngebäude ab dem 1. Januar 2009 und für alle Gewerbeimmobilien ab dem 1. Juli 2009 – jeweils freilich nur bei Neuvermietung oder Verkauf: Bei bestehenden Mietverhältnissen muss der Eigentümer auch künftig keinen Energieausweis vorlegen. ■

Praxistipps

- ▶ Ob bedarfs- oder verbrauchsorientierter Energieausweis: Beide Varianten sind nur dann gültig, wenn sie auch (mehr oder weniger konkrete) Empfehlungen für energiesparende Modernisierungen enthalten.
- ▶ Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (Dena) warnt vor unseriösen Billiganbietern, die sowohl im Internet als auch an der Haustür ihr Glück versuchen.
- ▶ Als Aussteller für anerkannte Energieausweise kommen unter anderem Architekten, Handwerker und Techniker infrage. Hier hat

die Dena zurzeit mehr als 21.000 Adressen in ihrer Datenbank. Mehr Infos unter www.dena.de.

- ▶ Wer auch ohne Energieausweis fundierte Hinweise für eine energetische Modernisierung sucht, wird vielleicht beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fündig. Unter www.bafa.de gibt es nicht nur Adressen von anerkannten Energieberatern in der Nähe, sondern auch Förderzuschüsse für konkrete Maßnahmen.

Beispiel 1:

Michaela Wiesner, Wohnungseigentümerin. Laut EnEV 2007 wird der Energieausweis immer gebäudebezogen ausgestellt – auch für Mehrfamilienhäuser. Will Michaela Wiesner ihre Eigentumswohnung demnächst neu vermieten oder verkaufen, muss ihr die Hausverwaltung also einen Energiepass zur Verfügung stellen, damit sie ihn den Interessenten vorzeigen kann. Die Kosten dafür trägt die Gemeinschaft der Eigentümer.

Beispiel 2:

Werner Sauter, Eigentümer eines Dreifamilienhauses, Baujahr 1972. Sollte einer seiner Mieter ausziehen, muss Werner Sauter spätestens ab dem 1. Januar 2009 bei Neuvermietungen einen Energieausweis vorlegen. Da er in den nächsten Jahren möglichst wenig in seine Immobilie investieren will, besorgt er sich – quasi auf Vorrat – bis spätestens zum 30. September 2008 einen preisgünstigen verbrauchsorientierten Ausweis. Zumindest für die nächsten zehn Jahre hat Werner Sauter damit seiner Ausweispflicht Genüge getan.

Beispiel 3:

Familie Huber, Eigenheimbesitzer. Als die Hubers vor sieben Jahren gebaut haben, war zwar von Energieausweisen keine Rede, sehr wohl aber von moderner Energiesparteknik. Da die Familie das Haus selbst bewohnt, benötigt sie keinen Energieausweis. Anders sieht es bei den Nachbarn der Hubers aus: Heizung, Fenster und Fassade des Häuschens aus den 1950er-Jahren sollen modernisiert werden. Wenn sie dafür einen Zuschuss oder ein zinsverbilligtes Darlehen der KfW nutzen wollen, benötigen sie in jedem Fall einen bedarfsorientierten Energieausweis.

Beispiel 4:

Ingrid Blum, Erbin eines Mietshauses, Baujahr 1961. Grundsätzlich käme für das Sechsfamilienhaus zwar auch die günstige verbrauchsorientierte Variante des Energieausweises infrage. Da Ingrid Blum jedoch langfristig denkt, ist ihr das nicht genug. Sie beantragt einen Zuschuss für ein Modernisierungsgutachten, lässt das Gebäude daraufhin grundlegend sanieren und holt sich anschließend einen zwar aufwendigen, aber aussagekräftigen bedarfsorientierten Energieausweis. Damit hat sie die besten Argumente bei der Suche nach künftigen Mietern.