

## Der Energieausweis für Immobilien

Rund 15 – 20 % aller klimaschädlichen Emissionen entstammen aus dem Gebäudebestand. Deshalb ist ein aktiver Klimaschutz im Baubestand eine wirkungsvolle Maßnahme, die nun auch gezielt mit dem Energieausweis eingefordert wird. Ab 1. Juli 2008 muss bei jedem Verkauf oder jeder Vermietung eines Wohngebäudes ein Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgelegt werden.

Was bringt der Energieausweis ?

Bei Waschmaschinen oder Kühlschränken ist die Kennzeichnung der Effizienzklasse bereits Standard und gibt Auskunft über den Energieverbrauch des Gerätes. So ist es auch selbstverständlich, dass ein Autohersteller den exakten Spritverbrauch für sein Modell angibt. Bei der Anmietung oder dem Kauf eines Hauses oder eine Wohnung war es bislang nicht üblich den exakten Energieverbrauch offen zu legen, oder als vertraglichen Bestandteil zu erfassen. Das wird sich ab Juli 2008 ändern.

Warum ein Energieausweis ?

Der Energieausweis wird zur gesetzlichen Pflicht und muss beim Verkauf oder bei der Neuvermietung eines Gebäudes vorgelegt werden. Das gilt künftig auch für Geschäftshäuser oder Bürobauten. Mit dieser Verpflichtung wird die entsprechende EU-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt.

Welche Energie geht wohin ?

Den Energiebedarf mit den stetig ansteigenden Preisen für Gas, Wasser und Strom können künftig Interessenten schon beim Kauf, beim Bau oder bei der Anmietung im Energiepass einsehen und somit die Nebenkosten und die Kosten für eine energetische Bestandsverbesserung besser abschätzen. Im Energieausweis wird aufgeführt, wie alt die Heizungsanlage ist, wie viel Energie durch die Wände, Dach, Keller und Fenster verloren gehen und wie hoch die Kosten für die Warmwasserbereitung sind. Der Energieverbrauch der Gebäude wird mit dem Energieausweis "sichtbar" gemacht.

Wer profitiert vom Energieausweis ?

Der große Vorteil wird sich darin zeigen, dass künftig Wohnungen und Häuser mit einem niedrigeren Energieverbrauch wesentlich leichter zu verkaufen und zu vermieten sind, als Immobilien mit hohen energetischen Nebenkosten. So profitieren auch Eigentümer und Vermieter, denn wer ein Gebäude mit hohen Energiekosten besitzt, erfährt schnell was zu sanieren oder zu modernisieren ist, um das Objekt für Käufer oder Mieter attraktiver zu machen. Die Politiker gehen davon aus, dass Investoren, Eigentümer und Vermieter den Energieausweis als Gütesiegel begreifen, das den Wert einer Immobilie deutlich steigern kann, denn 80 % der Kosten entstehen in der Nutzungsphase des Gebäudes

Zwei Energieausweis-Varianten

Den Energieausweis gibt es in zwei Varianten. Der verbrauchsorientierte Ausweis, der sich an den Heizkostenabrechnungen in den vergangenen drei Jahren orientiert und den bedarfsorientierten Ausweis, der eine Bestandserhebung des baulichen Zustandes erfordert. In der einfachen verbrauchsorientierten Variante werden eher die Heizgewohnheiten der Nutzer aufgezeigt und nicht so sehr über den Zustand des Gebäudes etwas aussagen. Die detaillierten Untersuchungen in der zweiten Variante erfassen nicht nur die Energiekostenabrechnungen, sondern auch die konstruktiven Bauteile, sowie die Dämmung, Fenster, Türen, Kellerdecken, das Dach und die Fassade. Ein solcher qualifizierter Energieausweis kostet je nach Größe und Zustand des Hauses bis zu 500 Euro. Der einfache, verbrauchsorientierte Ausweis ist bisweilen schon für 50 Euro zu haben.

Wer stellt den Energieausweis aus ?

Der Energieausweis darf nur von qualifizierten Experten ausgestellt werden. Dazu gehören Handwerker mit der Zusatzqualifikation "Energieberater", Bauingenieure und Architekten. Der Energieausweis nach EnEV hat eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren und muss dann erneuert werden.

Was ist bezüglich Größe und Baujahr zu beachten ?

Welche Variante des Energieausweises erforderlich ist, das richtet sich nach Größe und Baujahr des Gebäudes. Für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die auf der Grundlage der Wärmeschutzverordnung von 1978 errichtet wurden, besteht Wahlfreiheit zwischen dem qualifizierten Bedarfsausweis und dem einfachen Verbrauchsausweis. Wer vor Inkrafttreten der Wärmeschutzverordnung 1978 ein Gebäude errichtet hat, benötigt einen bedarfsorientierten Energieausweis. Eine Ausnahme besteht dann, wenn das Gebäude zwischenzeitlich saniert wurde, dann besteht ebenfalls Wahlfreiheit. Die Wahlfreiheit haben auch Eigentümer von Wohngebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten (unabhängig vom Baujahr), sowie Eigentümer von Büro- und Geschäftsgebäuden.

Die Adressen der Energieberatern können abgerufen werden unter: [www.bafa.de](http://www.bafa.de) > beratersuche  
Förderprogramme finden Sie bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) unter: [www.kfw.de](http://www.kfw.de)