



Langsam kommt Licht ins Dunkel

NEUESTE ENTWICKLUNGEN ZUM THEMA ENERGIEAUSWEIS

AUTORIN: STEFANIE RADUNOVIC

Nach langem Hin und Her hat man sich auf Bundesebene auf zwei verschiedene Energieausweisarten geeinigt. Doch halten beide Varianten was der Energieausweis verspricht? Viele kritisieren den einfacheren und kostengünstigeren Verbrauchsausweis und bezeichnen ihn als „Luftnummer“ oder „Lightversion“ des Energieausweises. Wir vergleichen beide Ausweisarten und stellen Vor- und Nachteile gegenüber.

Der Klimaschutz ist einer der größten gesellschaftspolitischen Aufgaben unserer Zeit. Experten für Klimaforschung sind der Meinung, der Wandel des Klimas habe bereits begonnen – viele Anzeichen sprechen dafür. Ursache ist die durch uns Menschen verursachte Überbelastung der Natur durch eine viel zu hohe CO₂-Emission. Die Ressourcenverknappung fossiler Brennstoffe wie Erdöl und Erdgas, welche die Preise in die Höhe steigen lässt, ist ein weiterer Aspekt.

Neben Autoabgasen und dem enormen Energieverbrauch der Industrie

sind schlecht gedämmte Gebäude mit die größten Energiefresser und eine der größten Quellen des CO₂-Ausstoßes in der Europäischen Union. Hier setzt die EU-Gebäuderichtlinie an, die die Mitgliedstaaten zur Einführung eines Energieausweises, auch für Bestandsimmobilien, verpflichtet. Für Neubauten wurden Energieausweise bereits mit der EnEV 2002 eingeführt. Der Referentenentwurf zur EnEV enthält nun neue Entwürfe für Energieausweise für Neubauten und Bestandsgebäude.

Der Energieausweis – ein Gütesiegel für Gebäude

Was jetzt für Käufer und Mieter völlig im Verborgenen liegt, wird durch den Energieausweis für jedermann greifbar – der Energieverbrauch. Niemand würde sich heutzutage noch einen Neuwagen kaufen, wüsste er nicht wesentliche Einzelheiten in Bezug auf Verbrauch und Leistung. Auch bei Haushaltsgeräten, wie

beispielsweise einer Waschmaschine oder einem Kühlschrank, wird heutzutage mit dem niedrigen Energieverbrauch geworben. Der Kunde kann sich vor dem Kauf durch Blick in die Beschreibung und die technischen Angaben über den Energiebedarf des Gerätes informieren. Der Energieausweis soll zukünftig eine ebenso objektive Information über die Energieeffizienz eines Gebäudes liefern, sodass Käufer und Mieter zukünftig durch Blick in den Energieausweis verschiedene Immobilien miteinander vergleichen können. Zu erwartende Energie- bzw. Nebenkosten werden transparent gemacht und lassen sich mit Hilfe des Energieausweises leicht abschätzen.

Wer profitiert von der Einführung des Energieausweises?

Verkäufer und Vermieter lernen die Stärken und Schwächen ihrer Immobilie kennen. Sie werden auf Einsparpotenziale und Modernisierungsmöglichkeiten aufmerksam gemacht. Hat das Gebäude eine gute Energieeffizienz, ist der Energieausweis bei steigenden Energiekosten ein „Aushängeschild“ für das Objekt auf dem Immobilienmarkt.

Mieter und Verbraucher können sich endlich darüber informieren, ob sie tendenziell mit „hohen“ oder „niedrigen“ Nebenkosten rechnen müssen. Durch Vergleichbarkeit verschiedener Objekte bietet der Energieausweis eine Entscheidungshilfe bei Haus- oder Wohnungssuche.

Wohnungsunternehmen können sich einen Überblick über den energetischen Zustand ihres Bestands verschaffen. Durch den Energieausweis können sich Instandsetzungs- und Modernisierungsvorschläge offenbaren, durch die der Energieverbrauch enorm gesenkt werden könnte.

Eigentümern zeigt der Energieausweis Modernisierungsmaßnahmen auf, mit denen Energieeinsparungen erreicht werden können.

Arbeitnehmer: Schaffung und Sicherung neuer Arbeitsplätze für Ingenieure, Architekten und Handwerker durch die Modernisierung der Immobilien.

Umwelt: Die klimaschädliche CO₂ – Emission und damit der Treibhauseffekt wird reduziert. Bei den Verbrauchern werden allgemein das Bewusstsein für den Energieverbrauch gestärkt.

Der Referentenentwurf zur EnEV

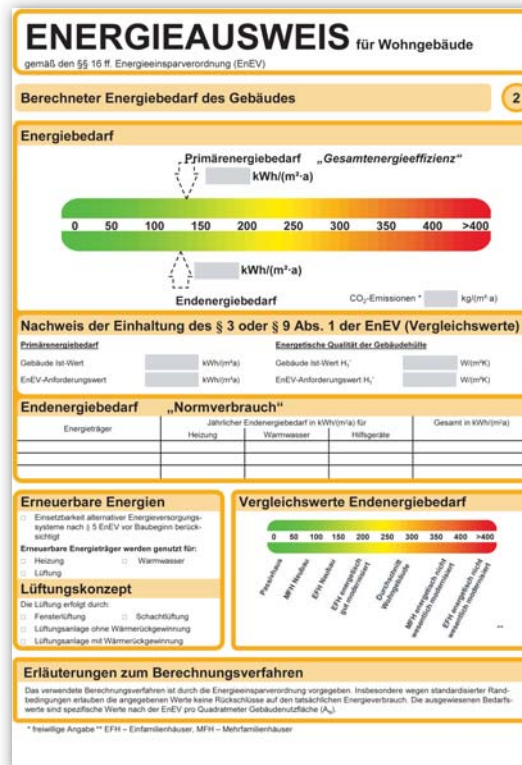
Eigentlich sollten bereits ab Januar 2006 sämtliche Energieausweise nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) ausgestellt werden. Durch Regierungswechsel etc. hat sich der Gesetzgebungsprozess jedoch verzögert. Die Ministerien Umwelt, Bau und Wirtschaft rangen schließlich etliche Monate miteinander, bevor sie sich nun endlich geeinigt haben. Der Referentenentwurf zur Energieeinsparverordnung wurde am 17. November 2006 endlich veröffentlicht. **Ergebnis:** Bei Wohngebäuden von 1965 oder früherem Baujahr, ist Interessenten ab dem 1. Januar 2008 bei Verkauf oder Vermietung ein Energieausweis zugänglich zu machen. Für alle anderen Wohngebäude gilt dies verpflichtend ein halbes Jahr später – ab dem 1. Juli 2008. Der vorgelegte Referentenentwurf ist der erste formelle Schritt im No-

vellierungsverfahren, es gibt also noch keine gültige Verordnung. Wann die neue EnEV endgültig in Kraft treten wird, kann man zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sagen, man rechnet mit Mitte 2007. Die Bundesregierung wird den Referentenentwurf nach Anhörung der Bundesländer und Stellungnahme der wichtigsten Verbände erneut auf eventuelle Änderungen überarbeiten. Danach wird der Entwurf dem Bundeskabinett und schließlich noch dem Bundesrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Wann muss ein Energieausweis vorliegen?

Grundsätzlich muss ein Energieausweis nur erstellt werden, wenn ein Gebäude oder eine Wohnung neu gebaut, verkauft, neu vermietet, verpachtet oder geleast wird. Findet innerhalb eines Gebäudes kein Wechsel des Bewohners/Nutzers statt, besteht von Rechts wegen keine Pflicht, einen Energieausweis ausstellen zu lassen.

Eigentümer sind nicht verpflichtet, Interessenten den Energieausweis unaufgefordert vorzuzeigen. Fragt der Interessent nicht nach, ist der Eigentümer nicht zur Vorlage des Energieausweises verpflichtet.



Energieausweis für Wohngebäude (Seite 2),
Quelle: Referentenentwurf vom 16.11.2006

Zwei verschiedene Energieausweise

Nun gibt es zwei verschiedene Arten von Energieausweisen, den Verbrauchsausweis, der auf Basis von Verbrauchswerten und den Bedarfsausweis, der auf Basis von Bedarfswerten, berechnet wird.

Wo genau liegen die Unterschiede zwischen beiden Ausweisarten?

Darüber wer, wann, welchen der Ausweisarten benötigt, hat man sich auf Ministerienebene nach langem Hin und Her nun für folgende Regelung entschieden: Bis 31. Dezember 2007 gilt für alle Hausbesitzer die uneingeschränkte Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweisen für alle Gebäude. Alle Bedarfs- und Verbrauchsausweise, die in der Übergangszeit zwischen Inkrafttreten der novellierten Verordnung und dem Ablauf des Jahres 2007 nach den Anforderungen der EnEV ausgestellt werden, haben zehn Jahre Gültigkeit.

Ab 01. Januar 2008: Alle Gebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, deren Bauantrag vor dem 01. November 1977 gestellt wurde - und damit vor Inkraft-Treten der ersten Wärmeschutzverordnung - müssen einen Energieausweis nach dem Energiebedarf vorlegen, den sogenannten Bedarfsausweis. Werden staatliche Fördermittel in Anspruch genommen, muss ebenfalls ein Bedarfsausweis erstellt werden. Ausnahmen bilden Gebäude, die in der Zwischenzeit mindestens auf den Stand der ersten Wärmeschutzverordnung saniert worden sind – für sie gilt das Wahlrecht zwischen bedarfs- und verbrauchsorientiertem Ausweis. Für alle größeren Gebäude die vor dem 1.11.1977 gebaut worden sind und mehr als vier Wohneinheiten haben, sowie für alle Gebäude, die nach dem 1.11.1977 errichtet wurden, gilt das Wahlrecht - entweder der zeitaufwändigere und kostenspieligere Bedarfsausweis oder der einfachere und günstigere Verbrauchsausweis. Insbesondere bei großen Gebäuden geht es darum hohe Kosten zu vermeiden.

Vorteile und Nachteile des Bedarfsausweises

- Der Bedarfsausweis ist vergleichbar mit einem Gebäudegutachten, er ist genauer und aussagekräftiger als der Verbrauchsausweis.
- Mietern und Käufern werden umfassende Informationen über Bedarf und Gebäudezustand geliefert. Es können Informationen über die Effizienz der Heizungsanlage und der Wärmedämmung geliefert werden und er enthält konkrete gebäudebezogene Modernisierungsempfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz.
- Gebäude mit Bedarfsausweisen können miteinander verglichen werden, da der energetische Normverbrauch des Gebäudes aufgezeigt wird.
- Der ermittelte Bedarf entspricht nicht unbedingt dem tatsächlichen Verbrauch.
- Er ist teurer, als der Verbrauchsausweis, da die Erstellung umfangreicher ist.

Vorteile und Nachteile des Verbrauchsausweises

- Er ist mit weniger Aufwand zu erstellen und daher auch kostengünstiger als der Bedarfsausweis.
- Die Ergebnisse entsprechen nur dem aktuellen Energieverbrauch. Sie sind aufgrund des Nutzungsverhalten des aktuellen Bewohners berechnet.
- Konkrete, auf das Gebäude zugeschnittene Sanierungsmaßnahmen sind nur oberflächlich zu beurteilen, da keine Aussagen über den Zustand der Gebäudehülle und der Heizungsanlage abgeleitet werden können. Es wird lediglich allgemeine Modernisierungsempfehlungen in Form von Checklisten geben.
- Anhand des gemessenen Verbrauchs ist kein verlässlicher Vergleich von Gebäuden möglich.
- Die Ergebnisse können sich bei Eigentümer- oder Mieterwechsel gravierend ändern.

Wie teuer ist der Energieausweis?

Objektart	Nettokosten* Bedarfsausweis	Nettokosten* Verbrauchsausweis
EFH und ZFH	350 €	150 €
MFH bis 6 WE	500 €	250 €
MFH bis 15 WE	650 €	350 €
MFH über 15 WE	nach Vereinbarung	nach Vereinbarung

* Diese Angaben sind ohne Gewähr. Die Preise verstehen sich als reine Richtwerte. Sie wurden von der Redaktion im Internet recherchiert. Eventuell anfallende Fahrtkosten des Sachverständigen und die gesetzliche MWSt. von derzeit 16, ab 1.1.2007 19%, blieben unberücksichtigt.

Wer ist zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt?

1. Absolventen von Diplom-, Bachelor- oder Masterstudiengängen an Universitäten, Hochschulen oder Fachhochschulen in den Bereichen Architektur, Hochbau, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik, Bauphysik, Maschinenbau oder Elektrotechnik,
2. Absolventen im Sinne der Nummer 1 im Bereich Architektur der Fachrichtung Innenarchitektur,
3. Handwerksmeister, deren wesentliche Tätigkeit die Bereiche von Bauhandwerk, Heizungsbau, Installation oder Schornsteinfegerwesen umfasst, und Handwerker, die berechtigt sind, ein solches Handwerk ohne Meistertitel selbstständig auszuüben,
4. staatlich anerkannte oder geprüfte Techniker in den Bereichen Hochbau, Bauingenieurwesen oder Gebäudetechnik.

Voraussetzungen für die Ausstellungsberechtigung sind:

1. während des Studiums ein Ausbildungsschwerpunkt im Bereich des energiesparenden Bauens oder nach einem Studium ohne einen solchen Schwerpunkt eine mindestens zweijährige Berufserfahrung in wesentlichen bau- oder anlagentechnischen Tätigkeitsbereichen des Hochbaus oder
2. eine erfolgreiche Fortbildung im Bereich des energiesparenden Bauens, oder
3. eine nicht auf bestimmte Gewerke beschränkte Berechtigung nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Länder zur Unterzeichnung von Bauvorlagen.

Der Energieausweis – der richtige Weg oder doch nur eine Mogelpackung?

Warum gibt es eigentlich zwei verschiedene Ausweisarten? Befürchtungen der großen Wohnungsunternehmen sind mit ein Grund hierfür. Sie sahen durch Einführung des teureren Bedarfsausweises zu hohe Kosten auf sich zukommen und kämpften für eine günstige Ausweisvariante. Bau- und Wirtschaftsminister haben sich nun schließlich entgegen dem Rat der Fachwelt geeinigt, Hauseigentümern bis auf wenige Ausnahmen freizustellen, ob sie für ihre Immobilien den weitgehend wirkungslosen, verbrauchsorientierten oder den bedarfsorientierten Energieausweis ausstellen lassen.

Fachleute bedauern die Einführung unterschiedlicher Ausweismodelle und befürchten Verunsicherung bei den Endverbrauchern. Sie empfehlen unbedingt den Bedarfsausweis, auch wenn dieser in der Anschaffung etwas teurer ist, denn nur durch ihn würden Schwachstellen des Gebäudes sichtbar, die letztendlich zu Kostenfallen bei der Heizkostenabrechnung werden. Es ist dringend notwendig, dass der alte Gebäudebestand in der Bundesrepublik modernisiert wird. Abschluss über wirkungsvolle Investitionen bietet nur der eine der beiden Ausweisarten, nämlich der Bedarfsausweis. *rad*

RAINER LUCZAK

Diplom-Verwaltungswirt
Büro für Baufinanzierungen

- Baugeld zu Top-Konditionen bis 100% vom Kaufpreis
- Bei selbst genutzten Immobilien bis 105 % möglich
 - Internetkonditionen mit Beratung vor Ort

Die Zinsen steigen wieder, handeln Sie jetzt!

Büro Recklinghausen:

Westfalenstr. 53 • 45661 Recklinghausen

Tel.: 0 23 61. 70 56 • Mobil: 01 72. 58 66 436

Fax: 0 23 61. 70 55 • E-Mail: rainerluczak@t-online.de