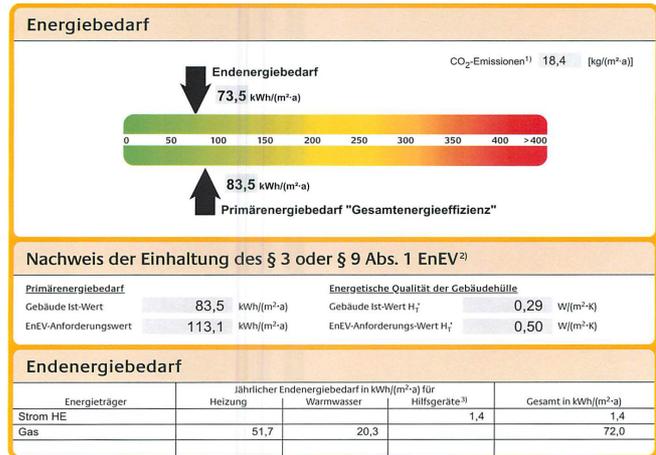


Der Energieausweis wird Pflicht

Der Energieausweis gibt Auskunft darüber wie viel (Heiz-) Energie eine Immobilie verbraucht.

So ist für Bauherren, Käufer oder mögliche Mieter bereits vor Bezug ersichtlich, was neben den Erstellungs-, Kauf- oder Mietkosten die Hauptunterhaltskosten (Heizung/Warmwasser) kostet. Zur Zeit erhält man den Energieausweis nur auf Nachfrage beim Eigentümer. Ab 2013 wird der Energieausweis jedoch auf Grund einer EU-Regelung Pflicht. Das heißt, er muss dem Mieter / Käufer immer und ohne Nachfrage vorgelegt werden.



Den Energieausweis gibt es in zwei Varianten. Zum einen den Verbrauchsausweis und zum anderen den Bedarfsausweis.

Der **Verbrauchsausweis** ist bewohnerabhängig und gibt lediglich den Energieverbrauch des jeweiligen Nutzers an. Er wird anhand der Heizkostenabrechnung der rückwirkenden drei Jahre erstellt. Das bedeutet, dass nur die Energiekosten des jeweiligen Nutzers (Verbrauchers) herangezogen werden.

Doch jeder nutzt eine Immobilie unterschiedlich. Zum Beispiel: Ein Bewohner hält sich häufig und lange zu Hause auf, d.h. er nutzt und heizt dementsprechend auch viel. Ist ein Bewohner jedoch nur wenige Stunden täglich, oder gar nur am Wochenende zu Hause, heizt er deutlich weniger. Im Grunde richtet sich der Verbraucherausweis also nur nach dem letzten Nutzer mit seinen Heizgewohnheiten. Er gibt also keine schlüssige Auskunft zum energetischen Zustand der Immobilie.

Daher ist von diesem Ausweis klar abzuraten.

Der **Bedarfsausweis** ist bewohnerunabhängig und gibt den tatsächlichen, energetischen Zustand des Gebäudes an. Er wird von einem qualifiziertem Fachmann (s. http://www.strick-architekten.de/fuer_energieberatung.php) erstellt. Dabei prüft er die Baustoffe der jeweiligen Immobilie mit Hilfe der Pläne und des Bestandes, analysiert diese und wertet sie genau aus. Beim Bedarfsausweis wird somit der Zustand des Hauses und nicht die Gewohnheiten des Nutzers im Bezug auf den Energieverbrauch preisgegeben.

Anhand des Bedarfsausweises kann also der Käufer oder Mieter, im Gegensatz zum Verbraucherausweis, sehen wie die Immobilie energetisch aufgestellt ist.

Daher empfiehlt u.a. der Mieterschutzbund, sowie unser Büro, für Wohngebäude den bedarfsorientierten Energieausweis.

Anders als beim verbrauchsorientierten Ausweis darf der bedarfsorientierte Energieausweis nur von qualifizierten Fachleuten (z.B. <http://www.strick-architekten.de/profil.php>) ausgestellt werden. Da der Arbeitsaufwand erheblich höher ist - durch die Ortsbesichtigung, Bestandsuntersuchung, Mengen- / Massenermittlung sämtlicher Aussenbauteile, die Fassadenteile getrennt nach allen Himmelsrichtungen untersucht werden müssen und alles einzeln berechnet und verglichen werden muss - ist dieser natürlich auch teurer, als der Verbrauchsausweis. Jedoch ist nur der Bedarfsausweis für den Endnutzer / Eigentümer sinnvoll, denn nur er bietet eine echte Vergleichsgrundlage, die bei der Entscheidung zum Erwerb oder zu den möglichen Mietnebenkosten aussagekräftig ist. Außerdem zeigt nur der bedarfsorientierte Energieausweis mögliche Einsparpotentiale auf, z.B. für eine Modernisierung.

