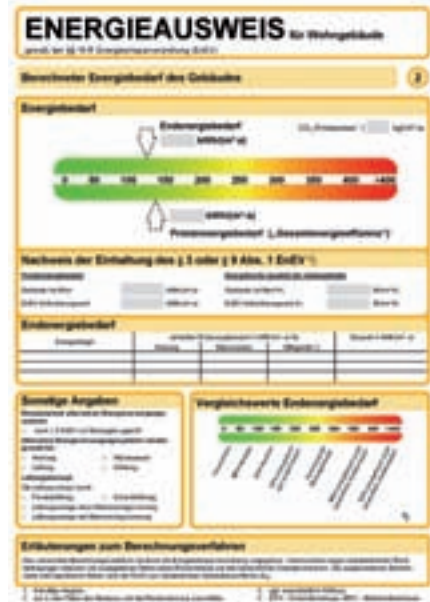


## Haus &amp; Heim

## Energieausweise



Das Einkaufskriterium für Waschmaschinen oder Kühlschränke hält nunmehr ab dem 01.07.2008 auch Einzug in die Immobilienbewertungen. Bei Haushaltsgeräten kennt man es bereits seit Jahren: Der Hersteller muss die Energieeffizienzklasse seines Gerätes angeben. Der Kunde kann somit unmittelbar erkennen, wie viel Energie dieses Gerät benötigt.

Diese Bewertung hält zur Zeit auch bei deutschen Immobilien Einzug. Heizkosten sind meist die „dicksten Brocken“ in der jährlichen Betriebskostenabrechnung einer Immobilie. Neubauten erreichen bei ihrem Energieverbrauch teilweise einen Bedarf, welcher etwa einem Drittel des Bedarfs eines unsanierten Altbaus entspricht. Über einen künftig auszustellenden Energieausweis einer Immobilie kann der neue Mieter oder Käufer scheinbar über die zu erwartenden Kosten bzw. den Energiebedarf der Immobilie auf einen Blick informiert werden. Die Aussagekraft eines solchen Ausweises kann jedoch zum Teil sehr fraglich sein! Dies liegt an den zwei unterschiedlichen Bewertungsmethoden.

### Welche Arten von Energieausweisen gibt es?

Der Eigentümer einer Immobilie hat zwei Möglichkeiten. So kann er zwischen dem verbrauchsorientierten und dem bedarfsorientierten Energieausweis wählen.

Die Berechnung des verbrauchsorientierten Energieausweises erfolgt auf Basis des Energieverbrauches der Immobilienbewohner der letzten drei Jahre. Die Aussagekraft dieser Berechnung ist sehr fraglich, da das Heizverhalten von Mensch zu Mensch sehr unterschiedlich ist. I. d. R. wird ein Mitbürger mit südamerikanischer Herkunft mehr Heizbedarf haben als ein schwedischer Mitbürger. Somit erhält die Immobilie einen sehr verzerrten Wert bei der Beurteilung.

Der bedarfsorientierte Ausweis liefert erheblich genauere Werte, da er sich an den technischen Gegebenheiten einer Immobilie orientiert. Hier wird beispielsweise die Wärmedämmung und die Heizungsanlage in der Berechnung berücksichtigt.

### Wer braucht den Energiepass?

Eigentümer, die ihre Immobilien verkaufen oder neu vermieten, benötigen ab dem 01.07.2008 einen Energiepass, sofern die Immobilie vor 1965 errichtet wurde. Ab dem 01.01.2009 wird der Energiepass dann für alle weiteren Gebäude zur Pflicht. Sofern das Gebäude weder verkauft noch neu vermietet wird, besteht auch keine Veranlassung, einen Energieausweis auszustellen.

### Was kostet der Energiepass?

Bedarfsorientiert: € 300,- bis € 500,-  
Verbrauchsorientiert: € 150,- bis € 200,-

### Wer stellt die Ausweise aus?

Die Energieausweise dürfen nur von Fachleuten mit entsprechender Zulassung ausgestellt werden. Auch wir haben die Berechtigung zur Ausstellung des Energiepasses und können Ihnen gerne helfen.

**Fazit:** Die Verpflichtung, die Immobilie energetisch bewerten zu lassen, ist sicherlich sehr sinnvoll. Jedoch erscheint die verbrauchsorientierte Bewertung der Immobilie wiederum als sehr unsinnig und wenig aussagekräftig. Beim Kauf eines Altbaus sollten Sie auf dem bedarfsorientierten Ausweis bestehen. Hieraus können auch eventuelle Sanierungsmaßnahmen abgeleitet werden. Bei Neubauten ist der bedarfsorientierte Ausweis infolge der zu erstellenden Wärmebedarfsberechnung ohnehin gegeben.

Sehr gerne können wir Ihnen bei Fragen zur Erstellung des Energieausweises oder bei der Aufwertung Ihrer Bestandsimmobilie behilflich sein.