



Dipl.-Ing. Birgitt Strittmatter (Bremen)  
Servicepartnerin  
des Bauherren-Schutzbund e.V.  
Energieberaterin BAFA

### **Energieberaterin Birgitt Strittmatter rät: Energieausweis wird Pflicht**

Ab Juli 2008 wird der Energieausweis schrittweise Pflicht, wenn eine Immobilie verkauft, vermietet oder verpachtet wird. Der Gesetzgeber ermöglicht mit dem Bedarfs- oder dem Verbrauchsausweis potenziellen Erwerbern und Mietern den Vergleich von Immobilien hinsichtlich ihres Wertes, ihres Sanierungsbedarfs und zu erwartender Energiekosten.

Erstmalig wird der Energieausweis zum 1. Juli 2008 für Wohngebäude verpflichtend, die vor 1965 entstanden. Danach gebaute brauchen ihn zu Jahresbeginn 2009. Nichtwohngebäude müssen ihn ab 1. Juli 2009 haben. Vor 1978 errichtete Häuser mit weniger als vier Wohnungen sind zum Bedarfsausweis verpflichtet. Wurden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die der Wärmeschutzverordnung von 1977 entsprechen, genügt der Verbrauchsausweis. Bei nach 1978 errichteten Wohngebäuden kann zwischen Verbrauchs- und Bedarfsausweis gewählt werden. Diese Wahlfreiheit besteht generell für alle noch bis 1.10.2008. Ein Energieausweis gilt zehn Jahre, sofern keine Änderungen am Objekt erfolgten.

#### **Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis?**

Die Berechnungsbasis kann verbrauchs- oder bedarfsbezogen sein. Für den Bedarfsausweis wird dabei die Gebäudehülle mit ihren bauphysikalischen Eigenschaften erfasst – mit Fassade, Bodenplatte, Kellerdecke, Dach, Fenstern und Türen, dazu Heizungs- und Anlagentechnik. Sind Wärmeverluste zu hoch und wird der zulässige Primärenergiebedarf überschritten, werden Sanierungsempfehlungen ausgesprochen. Eine Farbskala im Energieausweis erlaubt, Gebäudequalität und zu erwartende Energiekosten abzuschätzen. Dem Verbrauchsausweis dagegen liegt der tatsächliche Verbrauch für Heizenergie und Trinkwassererwärmung aus drei Jahren zugrunde. Bereinigt um Klimakorrektureffizienten können Daten mit ähnlichen Gebäuden verglichen werden. Allerdings ist der Vergleich eingeschränkt, weil die Werte vom individuellen Verhalten der Nutzer stark beeinflusst werden.

#### **Unabhängige Beratung empfohlen**

Welcher Energieausweis der richtige ist, hängt von Sanierungsplänen, vom Immobilienwert und dem Kaufangebot ab. Käufer, die eine energetische Sanierung planen, sollten sich einen Bedarfsausweis vorlegen lassen. Die unterbreiteten Modernisierungsvorschläge erlauben eine energetische Einschätzung der Immobilie. Das kann sich positiv auf Preisverhandlungen auswirken. Da sich mit dem Bedarfsausweis die zu erwartenden Energiekosten am neutralsten bewerten lassen, sollten auch Mieter diese Möglichkeit zur Diskussion nutzen. Für eine möglichst objektive Einschätzung sollte ein unabhängiger Energie- oder Modernisierungsberater zu Rate gezogen werden, der eine Analyse des Ist-Zustandes vornimmt und alternative Sanierungsmaßnahmen samt Fördermöglichkeiten berechnet. Diese Energiesparberatung wird auch über das Bundesministerium für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert.