

# Bei der Wohnungssuche gibt künftig der Energieausweis Auskunft über Heizkosten

Diplom-Ingenieur Guido Schlüter erläutert die Eckpunkte / Stadt muss in Gebäuden Energieverbrauch öffentlich machen

**MENDEN.** (thea) Energiefresser oder eher moderat im Verbrauch? Bei Häusern und Wohnungen soll der Energieausweis künftig Licht ins Dunkel bringen. Und das wird nicht nur für Privat-Immobilien gelten. Die Stadt Menden muss ab 2009 in ihren Gebäuden sogar öffentlich machen, wieviel Energie verbraucht wird. Beispielsweise im Rathaus.

Neu-Mieter und Hauskäufer können sich den Energieausweis ab kommendem Jahr vorlegen lassen und erhalten damit einen Einblick in den Energieverbrauch ihrer neuen vier Wände. Der Bundesrat hat den Entwurf zur Novelle der so genannten Energieeinsparverordnung jetzt festgezurrt und die Fristen noch einmal ein Stück weiter nach hinten verschoben. Energieausweise werden (bei Verkauf oder Neuvermietung) stufenweise zur Pflicht. Das Konzept: Nicht mehr allein Lage und Zuschnitt einer Wohnung sollen die Attraktivität einer Immobilie ausmachen, sondern auch die Kosten für Heizung und Warmwasser.

„Das Thema Energiesparen wird allein schon wegen der hohen Energiepreise immer wichtiger“, erläutert Dipl.-Ing. Guido Schlüter. Der 32-Jährige ist zurzeit der einzige Energieberater des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausführung (Bafa) in Menden und zudem Energiepassaussteller der Deutschen Energie-Agentur (dena). Ob das eigene Haus oder die neue Wohnung ein Sparmodell ist oder sich als Energiefresser entpuppt, lässt sich auf dem Energieausweis auf einen Blick ablesen. Die Skala reicht vom „grünem Bereich“ (vergleichbar Neubau) bis zu dunkelrot (nicht modernisiertes Einfamilienhaus).

Aber Energieausweis ist nicht gleich Energieausweis. „Es gibt zwei Varianten, den verbrauchsorientierten und den bedarfsorientierten Ausweis“, erklärt Guido Schlüter. Die Einsparverordnung legt fest, wer welchen Ausweis vorzulegen hat (siehe Hintergrund). Der verbrauchsorientierte Energieausweis wird anhand der tatsächlich verbrauchten Energie ausgestellt. „Die Werte sind allerdings

stark beeinflusst von den ganz persönlichen Gewohnheiten der Bewohner“, kritisiert Schlüter. Gebäude und Wohnungen könnten deshalb nur bedingt verglichen werden. Allerdings ist dieser Ausweis relativ zügig anhand der Heiz- und Warmwasserkosten-Abrechnung zu erstellen und deshalb kostengünstiger.

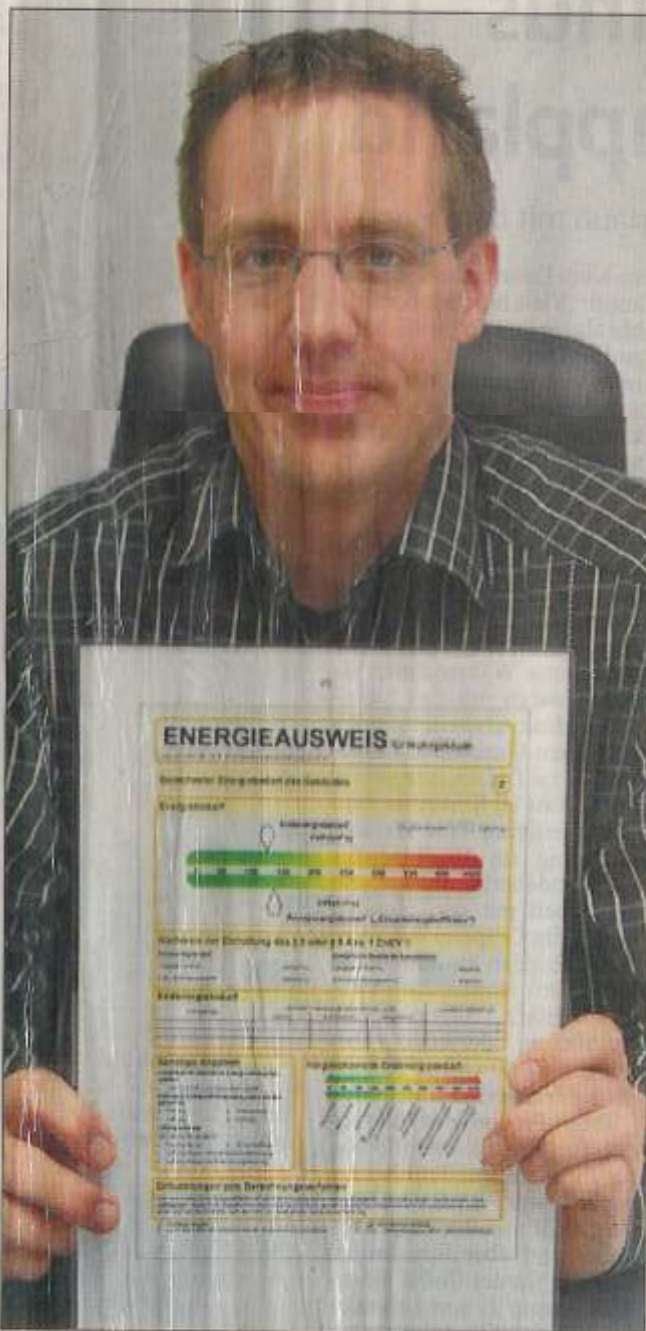
„Der Energieausweis dient lediglich als Informationsmittel, um den Standard eines Gebäudes zu dokumentieren.“

Guido Schlüter

Aussagekräftiger, sagt der Mendener Ingenieur, sei dagegen der bedarfsorientierte Energieausweis. „Hierbei werden die Werte anhand des Baujahres, des Gebäudevolumens und der Materialien, die verbaut wurden, rechnerisch ermittelt. Die Angaben geben Aufschluss über die Qualitäten der Gebäudehülle und der Anlagentechnik, zum Beispiel Heizung und Lüftung.“ Ge-

bäude, deren Energieeffizienz rechnerisch ermittelt wird, seien 1:1 vergleichbar. „Beim bedarfsorientierten Ausweis ist es außerdem üblich, dass der Aussteller Modernisierungsempfehlungen gibt“, erläutert der Energieberater. Allerdings folge daraus keine Verpflichtung für den Eigentümer. „Der Energieausweis dient lediglich als Informationsmittel, um den Standard eines Gebäudes zu dokumentieren.“

Was für Privatpersonen bei Verkauf oder Neuvermietung künftig zur Pflicht wird, soll später auch für Städte und Gemeinden gelten. Gefordert wird aber sogar noch mehr, sozusagen eine Vorbildfunktion für die Bürger: Ab 1. Juli 2009 muss in allen Gebäuden über 1000 Quadratmeter Nutzfläche, in denen öffentliche Dienstleistungen erbracht werden und die darum häufig von der Bevölkerung aufgesucht werden, ein Energieausweis an einer gut sichtbaren Stelle ausgehängt werden. Dann wird sich zeigen, ob das Mendener Rathaus in puncto Energieverbrauch tatsächlich ein gutes Beispiel geben kann.



Einblick in den Energieverbrauch: Der Mendener Dipl.-Ing. Guido Schlüter mit einem Muster des Energieausweises, der ab kommendem Jahr bei Verkauf oder Neuvermietung einer Immobilie stufenweise zur Pflicht wird. WP-Foto: Martina Dinslage

## HINTERGRUND

### Wann wird welcher Ausweis gebraucht?

**Fristen:**  
**Für Wohngebäude bis Baujahr 1965** werden Energieausweise ab dem 1. Juli 2008 verpflichtend (bei Verkauf oder Neuvermietung), für **alle anderen Wohngebäude** ab dem 1. Januar 2009. Für **Nichtwohngebäude** beginnt die Verpflichtung ab dem 1. Juli 2009.

**Welcher Ausweis?**  
**Verbrauchsorientierter Energieausweis:** Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten mit einem Bauantrag nach dem 1. November 1977, Wohngebäude mit fünf oder mehr Wohneinheiten und Nichtwohnge-

bäude (auch öffentliche Gebäude).  
**Bedarfsorientierter Energieausweis:** Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten und einem Bauantrag vor dem 1. November 1977, Neubauten.

**Bis zum 1. Oktober 2008 dürfen für alle Gebäude Verbrauchsausweise ausgestellt werden.** Alle Ausweise haben eine Gültigkeit von zehn Jahren. (thea)

Weitere Informationen:  
[www.bafa.de](http://www.bafa.de), [www.dena.de](http://www.dena.de)  
Quelle: Deutsche Energie-Agentur