

# Wohnen im grünen Bereich

Fakten, Fristen, Vorteile – das müssen Mieter, Vermieter und Käufer über Energieausweis wissen

VON MAIKE WESSOLOWSKI

**Gießen.** Viele Menschen wissen, wie viel Sprit ihr Auto verbraucht aber nicht, wie viel Wasser und Strom die Wohnung schluckt. Seit zwei Jahren ist der Energieausweis Pflicht. Was er aussagt – und was nicht – haben wir gemeinsam mit Energieberater und Diplomingenieur Hinderk Hillebrands aus Gießen zusammengestellt.

Befürworter bezeichnen den Ausweis als Entscheidungshilfe für Mieter oder Käufer, um Energiekosten des Objekts einzuschätzen. Generell müssen im Wohnbereich seit Januar 2009 Vermieter und Verkäufer einen Energieausweis vorlegen – bei Kauf- oder Mietinteressenten. In einem bereits bestehenden Mietverhältnis hat der Mieter kein Recht, einen Ausweis zu sehen.

Für den Laien verständlich ist vor allem eins: Der Ausweis zeigt auf einer Farbskala von grün bis rot unterschiedliche



Hinderk Hillebrands

Werte an. Welche, das hängt von der Art des Ausweises ab. Es gibt zwei Typen. Der bedarfsorientierte und der verbrauchsabhängige Ausweis.

**■ Bedarfsorientiert:** Bei Wohngebäuden, die vor 1977 gebaut, nicht grundlegend energetisch saniert wurden und weniger als fünf Wohneinheiten haben, ist der Bedarfsausweis zwingend vom Gesetzgeber vorgeschrieben. Für alle anderen Bestandsgebäude besteht Wahlfreiheit. Für Neubauten sind seit 2002 Bedarfsausweise vorgeschrieben. Dieser Ausweis berücksichtigt physikalische Gegebenheiten wie Bausubstanz, Fenster und die verwendete Heiz- und Warmwassertechnik. Vorteil: Hier kann man ablesen, wie es um das Gebäude



Wie viel Energie schluckt mein Haus? Ein bedarfsorientierter Energieausweis bezieht physikalische Daten ein. Der verbrauchsorientierte Energieausweis stellt nur den Verbrauch der vergangenen drei Jahre dar. (Foto: Colourbox)

selbst bestellt ist, ob etwas saniert wurde, oder nicht. Energieberater Hillebrands hält diesen Ausweis für aussagekräftiger. Auch seien die meisten betroffenen – vermieteten oder zum Kauf stehenden – Häuser in Deutschland vor 1977 geplant und gebaut.

**■ Gut zu wissen:** Wenn das Haus, das ich mieten oder kaufen möchte, zum Beispiel mit Pellets, also einem nachwachsenden Rohstoff, beheizt

wird, rutscht der Wert auf der Farbskala gleich in Richtung grün. Das sagt mir aber nichts über den tatsächlichen Verbrauch aus.

**■ Verbrauchsorientiert:** Hier wird angezeigt, wie viel Energie für Heizung und Wasser in dem Objekt in den vergangenen drei Jahren verbraucht worden ist.

**■ Gut zu wissen:** Hier kann man sich nur vergleichen, wenn Personenzahl und Nut-

zungsverhalten ähnlich sind. Hat in einem Haus ein älteres Ehepaar gewohnt und soll jetzt von einer vierköpfigen Familie bezogen werden, helfen mit die Daten wenig.

In einem Mehrfamilienhaus mit unterschiedlichen Wohnungen und Personenzahlen lassen sich hingegen recht gute Rückschlüsse ziehen.

Jeder Ausweis enthält auch Vorschläge zur Modernisierung des Gebäudes. Sie müssen

vom Vermieter oder Verkäufer aber nicht zwingend umgesetzt werden.

**■ Gut zu wissen:** Es lohnt danach zu fragen, ob einer der Vorschläge umgesetzt werden soll. Denn mit einer Sanierung sinken in aller Regel Energieverbrauch und somit die Nebenkosten. Eine Sanierung rechtfertigt unter Umständen aber auch eine Mieterhöhung.

Wer für sein Eigenheim frühzeitig einen Energieausweis

anschafft, kann später vielleicht beim Verkauf punkten. Denn ein fachkundiger Aussteller archiviert die Daten und hat auch Förderprogramme (Sanierung) im Blick.

Einen Energieausweis gibt es schon ab 15 Euro im Internet, doch davon rät Hillebrands ab. Ohne Besuch vor Ort ist eine qualifizierte Aussage fast nicht möglich. Mit Grundriss, Schornsteinfegerprotokollen, Abrechnungen der vergangenen drei Jahre und Messungen vor Ort erstellen fachkundige Berater einen Ausweis, der allerdings auch um die 400 Euro kostet.

■ Für Laien sind Details im Ausweis schwer zu lesen: Hilfe gibt es vor Ort

Die Frage, was eine Modernisierung kostet, was sie einsparen kann, oder die Frage, wie die weiteren Daten und Zahlen in einem Energieausweis zu lesen sind, werden dabei aber nicht beantwortet.

**■ Gut zu wissen:** Mit einem Energieausweis und weiteren Unterlagen können Bürger oft auf kostenfreie oder günstige Energieeinsparberatungen der Stadtwerke oder der Verbraucherzentrale zurückgreifen.

