

IMMOBILIEN-KOLUMNE 2/2013



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Der Heizwärmebedarf im Energieausweis, demnächst Pflichtangabe auch bei Immobilienanzeigen und Onlineinseraten

Die Pflicht zur Vorlage des Energieausweises ist ja schon seit 5 Jahren gegeben. Allerdings nur, wenn man ein Haus oder eine Wohnung verkaufen oder vermieten will.

Die deutsche Bundesregierung plant im Februar 2013 folgende Ergänzung der Energieeinsparverordnung (EnEV):

- In den Jahren 2014 und 2016 jeweils Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs um durchschnittlich etwa 12,5 Prozent bei Neubauten sowie Reduzierung des zulässigen mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten (Wärmedämmung) der Gebäudehülle um durchschnittlich 10 Prozent;
- Keine Verschärfung der Anforderungen im Gebäudebestand;
- Einführung der Pflicht zur Angabe energetischer Kennwerte in Immobilienanzeigen, insbesondere bei Verkauf und Vermietung, sowie Einführung der Pflicht zur Übergabe des Energieausweises an den Käufer oder neuen Mieter und Verdeutlichung der bestehenden Pflicht zur Vorlage des Energieausweises an den potenziellen Käufer oder Mieter bei der Besichtigung;
- Ausweitung der Aushangpflichten von Energieausweisen sowie Einführung eines unabhängigen Stichprobenkontrollsystems für Energieausweise und Berichte über die Inspektion von Klimaanlage (Ländervollzug);

Mit dem verpflichtenden Energieausweis ab 2013 reagiert die Bundesregierung auf eine von der EU vorgeschriebene Gebäuderichtlinien aus dem Jahr 2010. Dies ist

bereits in Österreich seit 01.01.2013 Pflicht, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Betrachtet man die beiden verschiedenen Varianten des Energieausweises, so stellt man fest, dass vermehrt nur der verbrauchsabhängige, nicht aber der wesentlich aussagekräftigere, bedarfsorientierte Energieausweis ausgestellt wurde. Nur Ein- oder Mehrfamilienhäuser, die vor 1977 gebaut und noch nicht umfassend energetisch saniert wurden, haben keine Wahlmöglichkeit mehr. Diese müssen den bedarfsorientierten Energieausweis erstellen lassen.

In der Vergangenheit haben wir festgestellt, dass nur 10 % der Kunden, welche das Recht haben, sich den Energieausweis vorlegen zu lassen, davon Gebrauch machen. Gerade viele Mieter haben Angst, bei Nachfrage nach dem Energieausweis, von vorneherein als Kandidat für die mögliche Mietwohnung aussortiert zu werden.

Die Aussage des verbrauchsabhängigen Energieausweises ist auch zweifelhaft, da die meisten Mieter und Käufer daraus nicht erkennen können, wie gut die Immobilien energetisch saniert wurde. Die Nutzer finden sich daher nicht ausreichend informiert. Wir machen die Erfahrung, dass die meisten Nutzer in der Praxis nur danach gehen, ob sich die Anzeige noch im grünen Bereich der Skala befindet.