

Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis

Stadtwerke bieten Informationen über den Energieausweis für Gebäude an

Eingangs begrüßte der Klimaschutzbeauftragte der Stadtwerke, Dominik Riemer, die Zuhörer und stellte kurz das Thema des Abends – den Energieausweis – vor. Ziel der Veranstaltung sei es, allen Beteiligten am Immobilienmarkt den Energieausweis näher zu bringen und somit Transparenz zu schaffen.

Nach einer kurzen Vorstellung seines beruflichen Werdegangs erklärte Stefan Augustin, dass er in seiner Tätigkeit als Kaminkehrermeister und Energieberater bei Kunden oft das gleiche höre. „Den Energieausweis könne sowieso niemand lesen“ oder „Für mein Vorhaben reicht der kleine Energieausweis aus“ seien solche Aussagen. Gemeint ist der Verbrauchsausweis, welcher sich ausschließlich auf den mehrjährigen Heizenergieverbrauch der Bewohner stützt. Oft können sich aufgrund der Rechtslage die Immobilieneigentümer den Energieausweis aber nicht aussuchen und müssen daher den aufwändigeren Bedarfsausweis verwenden, was viele Bürgerinnen und Bürger nicht wissen. „Aus diesen Gründen ist der Ruf des Energieausweises nicht so gut, wie er eigentlich sein sollte. Dies werde sich in der kommenden Stunde jedoch ändern“, so die Einschätzung des Referenten.

Ursprünglich wurde der Energieausweis eingeführt, um Immobilien hinsichtlich des Energiebedarfs zu vergleichen. Der Grundgedanke war folgender: Stehen einem Interessenten mehrere gleichwertige, preislich ähnliche Immobilien zur Auswahl, kann er sich für das energieeffizienteste Gebäude entscheiden. Die verbrauchsgebundenen Kosten für den Heizenergiebedarf sind dort nämlich am niedrigsten und entlasten den Geldbeutel. Für die Vergleichbarkeit sorgt die Energieeinsparverordnung, in der ein Referenzstandort und eine Normnutzung definiert sind. Anhand von Umrechnungsfaktoren werden demnach für jedes Gebäude die gleichen Bedingungen geschaffen. Deshalb ist es laut Aussagen von Herrn Augustin normal, dass der Energieverbrauch vom Wert im Energieausweis leicht abweicht.

Dem einfacheren Verbrauchsausweis steht der genauere Bedarfsausweis gegenüber. Der Bedarfsausweis ermittelt die benötigte Heizenergie anhand von gebäudespezifischen Daten, ist unabhängig vom Nutzerverhalten und deswegen deutlich aussagekräftiger. Nicht zu vergessen an dieser Stelle ist, so der Referent, dass der kostengünstigere Verbrauchsausweis in der Vergangenheit durchaus Probleme bereitet hat. Wird ein Gebäude neu vermietet und der Energieausweis wurde auf Verbrauchsbasis der letzten Jahre, im schlimmsten Fall bei eingeschränkter Nutzung erstellt, weicht der tatsächliche Verbrauch des neuen Mieters bei vermehrter Nutzung sehr stark vom Energieausweis ab. Die Beschwerden des neuen Mieters werden dann nicht lange auf sich warten lassen. Welcher Ausweis für welches Gebäude überhaupt zulässig ist, hängt u. a. vom Zeitpunkt des Bauantrages, Modernisierungsmaßnahmen, der Anzahl an Wohneinheiten und der Erfassung der zurückliegenden Energieverbräuche ab und Bedarf einer Einzelbetrachtung. In diesem Zusammenhang spielt der 01. November 1977 eine wichtige Rolle. An diesem Tag trat die Wärmeschutzverordnung, welche von energiesparendem Wärmeschutz bei Gebäuden handelt, in Kraft. Für Neubauten gibt es außerdem keine andere Möglichkeit als den sinnvolleren Bedarfsausweis.

Die aussagekräftigsten Informationen im Energieausweis liefert der ampelfarbige Balken, auf dem der Endenergiebedarf und der Primärenergiebedarf des Gebäudes dargestellt sind. „Der wichtigste Wert für den Endverbraucher ist der Endenergiebedarf, denn dieser muss bezahlt werden“, erläuterte der Energieberater. Abschließend wurde erklärt, wie man schnell und einfach anhand des Endenergiebedarfs Rückschlüsse auf die zu erwartenden Kosten ziehen kann. Die Zuhörer hörten gespannt zu und notierten fleißig mit, um die einfachen Rechnungen zu einem späteren Zeitpunkt – womöglich bei einer Wohnungsbesichtigung – erneut durchzuführen.