

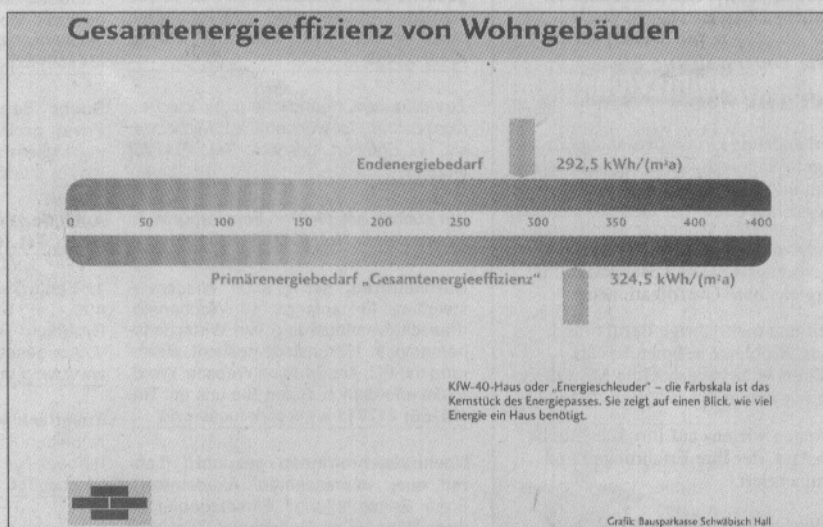
## Bauen &amp; Wohnen

## Verbrauchs- oder Bedarfsausweis?

Der Energiepass ist in zwei Varianten erhältlich – Gebäudeanalyse lohnt sich

(sb). Der Energiepass wird in zwei Varianten eingeführt: Als Verbrauchsausweis und als Bedarfsausweis.

Der Verbrauchsausweis gibt die tatsächlich verbrauchte Energiemenge der Bewohner in den letzten drei Jahren an und nennt allgemeine Modernisierungsvorschläge. Grundlage ist lediglich das Baujahr des Gebäudes sowie Strom- und Wärmeverbrauch der vergangenen drei Jahre. Da Häuser gleicher Größe eine ganz unterschiedliche Zahl von Bewohnern mit sehr verschiedenen Nutzungsgewohnheiten haben können, liefert dieser jedoch eine nicht unbedingt aussage-



Der Bedarfsausweis enthält unter anderem eine Skala, die auf einen Blick zeigt, wieviel Energie ein Haus benötigt

fähige, wenn nicht sogar irreführende Angabe.

Wesentlich präzisere Auskunft über die Energiebilanz eines Gebäudes gibt der Bedarfsausweis. Seiner Erstellung liegt eine eingehende Gebäudeanalyse durch einen Fachmann zugrunde, der etwa Wärmedämmung, Heizungssystem und Warmwasserbereitung genau unter die Lupe nimmt.

Grundlage des Bedarfsausweises ist die Berechnung energetischer Kriterien, die auf standardisierten und damit vergleichbaren Werten beruht. Das vierseitige Dokument enthält:

- Gebäudedaten wie Haustyp, Baujahr und Adresse
- Angaben zu Heizsystem und Wasserverbrauch, Lüftung und Kohlendioxid-Ausstoß
- konkrete Modernisierungsempfehlungen
- eine mehrfarbige Skala, die auf einen Blick anzeigt, auf welchem energetischen Stand sich

das Gebäude befindet.

Der Verbrauchsausweis für ein Einfamilienhaus ist oft schon ab 50 Euro zu haben. Für den aufwändigeren Bedarfsausweis muss man 300 bis 500 Euro rechnen. Wer aufgrund der ausführlichen Gebäudeanalyse an seinem Haus Modernisierungen vornimmt, hat das Geld über die Energiekostensparnis jedoch schnell wieder reingeholt.

## Bedarfsausweis für Altbauten

(sb). Für Neubauten, Gebäuden mit weniger als fünf Wohnungen sowie für Häuser, die vor 1978 gebaut und nicht modernisiert wurden, ist bei Vermietung oder Verkauf der Bedarfsausweis Pflicht.

Für alle Wohngebäude ab Baujahr 1978 sowie für Wohngebäude, die mittlerweile saniert wurden und mindestens dem Stand der ersten Wärmeschutzverordnung entsprechen, gilt Wahlfreiheit zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis. Allerdings kann man sich derzeit noch um den Bedarfsausweis „rum mogeln“. Alle vor der offiziellen Einführung am 1. Juli 2008 ausgestellten Energieausweise behalten nämlich zehn Jahre lang ihre Gültigkeit und können behalten werden – auch wenn für die eigene Immobilie eigentlich ab dem Stichtag der Bedarfsausweis Pflicht ist.

## Ausstellerliste

(sb). Die Gebäudedaten aufnehmen und den Energiepass ausstellen können Architekten, Ingenieure, Energieberater und qualifizierte Schornsteinfeger. Eine nach Postleitzahlen geordnete Liste mit über 21.000 Ausstellungsberechtigten hat die Deutsche Energie-Agentur (dena) erstellt: Wer unter „[www.zukunft-haus.info](http://www.zukunft-haus.info)“ unter „Experten-suche“ seine Postleitzahl eingibt, findet meist mehrere Energiepass-Fachmänner in seiner Nähe.

## Die Kosten einer Haussanierung

(sb). Je älter ein Wohnhaus ist, umso mehr muss der Käufer in Sanierungsmaßnahmen investieren. Darauf weist der Verband Privater Bauherren (VPB) hin.

In ein Vorkriegshaus etwa muss noch einmal rund die Hälfte des Kaufpreises investiert werden, um es auf Vordermann zu bringen. Aber auch Häuser aus der Zeit zwischen

1980 und 1990 müssen in der Regel nachgebessert werden. Rund 20 Prozent sind im Schnitt zusätzlich zum Kaufpreis für Modernisierungen fällig.

Sogar neuere Häuser, die erst in den vergangenen 15 Jahren entstanden sind, können selten direkt bezogen werden. Etwa 16 Prozent des Kaufpreises müssen in erste Schönheitsreparaturen investiert werden.