

Sonderveröffentlichung

## Schikane oder Hilfe?

### Was der Energieausweis wirklich bringt

Christian Gräbert ist Ansprechpartner für Hausbesitzer und Mieter, Makler und Hausverwaltungen. Als Bausachverständiger weiß er, wie eine Immobilie beurteilt wird. Business League Magazin sprach mit ihm über Pro und Kontra des Energieausweises.

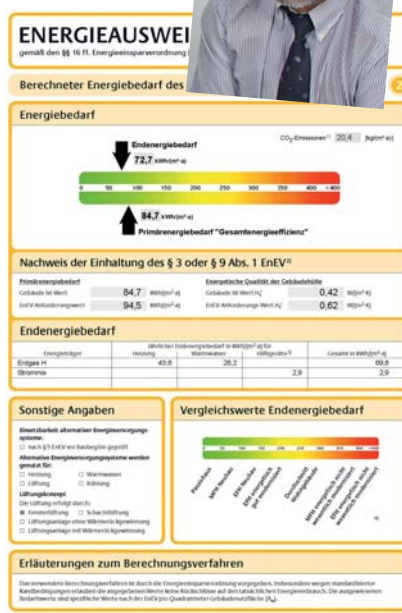
**Herr Gräbert, als Bauingenieur und unabhängiger Sachverständiger sind Sie täglich mit Unsicherheiten konfrontiert, die den neuen, per Gesetz vorgeschriebenen, Energieausweis betreffen. Für wen ist ein solcher Ausweis sinnvoll?**

Die Frage, für wen ein Gebäudeenergieausweis sinnvoll ist, stellt sich eher weniger, weil dieser ja wie gesagt, gesetzlich vorgeschrieben ist. Wer danach wann einen Energieausweis benötigt, ist in vielen Veröffentlichungen nachzulesen. Mit dem Energieausweis sollen Kauf- und Mietinteressenten auf einen Blick den Energiebedarf für Heizung und Warmwasser auf einer Farbskala erkennen können.

Der Gesetzgeber hat sich mit der Einführung natürlich etwas gedacht: potenzielle Immobilienkäufer oder künftige Mieter sollen nicht von versteckten Heizkosten überrascht werden. Ich persönlich halte nur einen bedarfsorientierten Energieausweis für sinnvoll. Meiner Meinung nach sind momentan aber viele Fragen offen.

**Was ist der Unterschied zwischen Verbrauchs- und Bedarfs-Energieausweis?**

Der Verbrauchsausweis informiert darüber, wie hoch der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser beim Vormieter in den letzten drei Jahren durchschnittlich war. Es kann jedoch nicht beurteilt werden, wie sparsam oder verschwenderisch die Vormieter mit Heizung und Warmwasser umgegangen sind. Deshalb ist der Verbrauchsausweis meines Erachtens nicht aussagekräftig. Man hat dem Gesetz genüge getan, jedoch nicht dem eigentlichen Ziel. Leider hat der Gesetzgeber in der Übergangsfrist die Wahlmöglichkeit zwischen beiden Energieausweisen gelassen. Weil er



zehn Jahre gültig ist, gibt es nun viele Energieausweise, die meiner Meinung nach wertlos sind.

Der Bedarfsausweis basiert auf einer fachmännischen Untersuchung von Bausubstanz und Heizungsanlage. Je nach energetischem Zustand des Gebäudes wird berechnet, wie die zu erwartenden Kosten für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung bei durchschnittlicher Nutzung liegen. Damit werden Immobilien halbwegs vergleichbar.

**Als Energieberater kommen Sie ins Haus und geben, wenn es erforderlich ist, Modernisierungsempfehlungen. Davon müssten die Eigentümer und Mieter doch begeistert sein?**

Das sind sie zunächst in der Tat, wenn sie erfahren, wie viel Energiekosten Sie durch die Maßnahmen in fünf, zehn oder 20 Jahren einsparen könnten. Wenn dann die Höhe der erforderlichen Investition fest steht, legt sich diese Begeisterung schnell, denn die Wirtschaftlichkeit der Gesamtsanierung ergibt sich in der Regel erst nach Jahren. Oft sind es 20 Jahre und mehr. Die aktuelle Finanzkrise und die Entwicklung der Energiekosten zeigt deutlich, in welchen Zeiträumen Berechnungen Sinn machen oder eben nicht.

Ich komme übrigens nicht nur als Energieberater, sondern immer auch als

Bausachverständiger ins Haus. Von daher ergeben sich auch viele Fragen. Muss man für erhaltenswerte Fassaden einen Vollwärmeschutz einsetzen? Ist eine geforderte Dämmstoffdicke von 140 Millimetern überhaupt sinnvoll? Was würde ein neues Heizungssystem kosten? Muss ich neue Fenster einbauen?

Sehr wichtig ist, dass die Leute fachkompetent beraten werden. Jeder weiß, dass eine unsachgemäße Sanierung das Wohnraumklima und damit die Gesundheit beeinträchtigen kann. Die Schimmelpilzbildung ist da sicher am bekanntesten. Ich verstehe mich da nicht nur als Berater, sondern rate oft auch ab. Erschwerend kommt hinzu, dass sich sowohl gesetzliche Anforderungen als auch Förderrichtlinien in kurzen Zeitabständen mehrfach geändert haben. Der Energieausweis hat übrigens nur informierenden Charakter. Ansprüche auf Durchführung von Modernisierungen können dadurch nicht erhoben werden.

**Kann sich ein Laie in diesem Dschungel überhaupt orientieren?**

Ganz klar: nein. Der Mehrheit dürfte es kaum gelingen, sich mit bauphysikalischen Gegebenheiten kritisch auseinanderzusetzen. Ist es gesund, in einem vollkommen luftdichten Haus zu wohnen? Weshalb heizt man nicht die Wände, sondern nur die Luft? Warum hat der Schimmelpilzbefall in den letzten Jahren so gravierend zugenommen und weshalb sind davon überwiegend neue oder neu sanierte Gebäude betroffen? Warum fühlte man sich am guten alten Kachelofen so behaglich?

Die möglichen Alternativen werden in vielen Bereichen nicht ausreichend bekannt gemacht. Wie gesagt, beraten heißt auch immer mal wieder abraten. Schikane ist der Energieausweis sicher nicht, aber ob er Hilfe ist, muss er erst noch beweisen!

Interview: Dagmar Möbius

Foto: M. Königs

Bauingenieur- und Sachverständigenbüro  
Christian Gräbert  
Bausachverständiger  
Gebäudeenergieberater  
Therese-Giehese-Str. 13  
13599 Berlin  
Tel.: 030 - 3715 10 27  
Fax: 030 - 35 13 55 53  
Mail: ingbuero@luwana.de  
www.ingbuero.luwana.de