Verbrauchswert kann in die Irre führen

RE/MAX fordert Nachbesserung beim Energieausweis

„Eine positive Bewertung im Energieausweis bedeutet nicht zwangsläufig, dass ein Gebäude energetisch auf dem neuesten Stand ist“, betont Kurt Friedl, Regionaldirektor RE/MAX Deutschland Südwest. Seit dem 1. Juli muss beim Verkauf oder der Vermietung von Wohngebäuden, die vor 1965 errichtet wurden, ein gültiger Energieausweis vorgelegt werden. Für jüngere Wohnimmobilien tritt die Pflicht ab 1. Januar 2009 in Kraft. „Die ersten Erfahrungen unserer Makler mit der neuen Regelung zeigen Nachbesserungsbedarf“, erklärt Friedl. In Deutschland sind derzeit über 550 Makler für das Immobilien-Franchiseunternehmen RE/MAX tätig.

Besonders die Berechnung der Energieeffizienz steht bei den Maklern in der Kritik. Bis zum 1. Oktober durfte bei Bestandsgebäuden dafür grundsätzlich der tatsächliche – um Witterungseinflüsse bereinigte – Energieverbrauch herangezogen werden. „Das Ergebnis sagt oft mehr über die Bewohner eines Gebäudes aus als über seine Energieeffizienz“, sagt Harald Hartmann, RE/MAX-Büroinhaber aus Weil am Rhein. Für ein und dasselbe Haus ergeben sich völlig unterschiedliche Werte – je nachdem, ob es von einer Familie mit zwei Kindern bewohnt wird oder von einem Single.“ Zwar versucht die Verordnung, solche Verzerrungen dadurch zu vermeiden, dass mindestens die Verbrauchszahlen der letzten drei Jahre in die Berechnung eingehen und längere Leerstände berücksichtigt werden müssen. „Doch in der Praxis reicht das nicht aus“, so Hartmann.

Aussagekräftiger ist seiner Einschätzung nach die bedarfsorientierte Variante des Energieausweises. Dabei bewertet ein Sachverständiger die Immobilie nach Kriterien wie Dämmung, Baumaterialien und dem technischen Stand der Heizungsanlage. Die bedarfsorientierte Berechnung ist seit dem 1. Oktober für alle Neubauten sowie für ältere Wohngebäude, die bestimmte Kriterien erfüllen, vorgeschrieben. „Aber für den Großteil der Immobilien besteht Wahlfreiheit“, kritisiert Roland Österlein vom RE/MAX-Büro in Crailsheim. Er beobachtet, dass sich Eigentümer häufig für die verbrauchsorientierte Variante entscheiden, da diese am billigsten ist. „Den verbrauchsorientierten Ausweis bekommt man im Internet schon für 30 Euro.“ Die Kosten für den bedarfsorientierten belaufen sich dagegen meist auf mehrere hundert Euro.

Für den Käufer entsteht durch die Wahlfreiheit erhöhter Beratungsbedarf. „Er sieht auf den ersten Blick nur die Skala, auf der die Energieeffizienz vermerkt ist von rot (schlecht) bis grün (gut)“, erklärt Wolfgang Willer, Eigentümer des RE/MAX-Büros in Kirchheim unter Teck, „aber er weiß nicht, wie die Werte zustande gekommen sind.“ Die ausführlichen Erklärungen, die der Ausweis enthält, sind für einen Laien kaum zu verstehen. Willer plädiert für eine einheitliche, bedarfsorientierte Berechnung und ein klares Bewertungssystem, vergleichbar dem, das bei Elektrogeräten üblich ist. „So könnte der Käufer oder Mieter die Energieeffizienz auf den ersten Blick erkennen – und sich darauf verlassen, dass sie der Realität entspricht.“

RE/MAX, gegründet 1973 in den USA, ist das größte Immobiliennetzwerk der Welt. Seine enorme Wachstumskraft beruht zum einen auf der angebotenen Dienstleistung, zum anderen auf der Organisation als Franchisesystem. In den USA und Kanada hatte RE/MAX erheblichen Anteil am Wandel des Immobilenmarkts weg vom Privatverkauf hin zur allgemeinen Akzeptanz des Immobilienmaklers als professioneller Dienstleister. Mit demselben Anspruch ist die Masterfranchiseregion RE/MAX Deutschland Südwest auf dem Markt aktiv. Ziel ist die flächendeckende Präsenz und eine neue Qualität in der Vermittlung von Immobilien in Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und dem Saarland. Weltweit arbeiten derzeit bei RE/MAX über 110.000 Immobilienmakler in 7.000 Büros und über 65 Ländern, in Deutschland rund 550 Makler in rund 130 Büros.