

„goValue-Energieausweis“ bewährt sich in der Praxis

Seit dem 15. Mai 2009 nutzen IVD-Mitglieder bereits rege die Möglichkeit, Energieausweise für Wohngebäude über das goValue-Onlinesysteme von Sprengnetter Immobilienbewertung zu erzeugen. In der Ausgabe 7 des AIZ-Immobilienmagazins erläuterte Kerstin Nell, die bei Sprengnetter für den Fachbereich Energie zuständig ist, die einfache Handhabung zur Erstellung eines Energieausweises (AIZ 07/09, S. 50 f.). In dieser Ausgabe schildert IVD-Mitglied Dirk Wohltorf seine praktischen Erfahrungen mit dem „goValue-Energieausweis“.

Ein Erfahrungsbericht von Dirk Wohltorf

Seit dem 1. Januar 2009 müssen Eigentümer von Wohnimmobilien potenziellen Käufern und Mietern bei Verkauf oder Neuvermietung einen Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) vorlegen. Der Gesetzgeber unterscheidet hierbei zwischen dem ingenieurtechnisch berechneten „Bedarfsausweis“ und dem auf tatsächlichen Verbrauchsdaten basierenden „Verbrauchsausweis“.

Unterschied Verbrauchs- und Bedarfsausweis

Dem bedarfsorientierten Energieausweis werden die Gebäudekonstruktion sowie die Anlagentechnik zugrunde gelegt. Der ingenieurtechnisch ermittelte Bedarfsausweis kann über das goValue-Onlinesystem im vereinfachten Berechnungsverfahren erstellt werden und ist aussagekräftig für den Eigentümer beziehungsweise den Ausweisleser. Bei dem verbrauchsorientierten Energieausweis wirkt sich das Nutzerverhalten hingegen wesentlich auf dessen Ergebnis aus, da hierbei nicht die Gebäudekonstruktion betrachtet wird, sondern in erster Linie die Verbrauchsdaten der vergangenen drei Heizperioden erfasst werden. Gerade bei kleineren Objekten mit weniger als fünf Wohneinheiten gleichen sich „Sparfuchs“ und „Verschwender“ nicht aus, so dass das Nutzerverhalten

der Bewohner das Ergebnis des Energieausweises beeinflusst. Der verbrauchsorientierte Energieausweis ist nicht für alle Wohngebäude zulässig. Die Qualität beziehungsweise die Aussagekraft des verbrauchsorientierten Energieausweises ist (je nach Gebäudeart) wesentlich eingeschränkt. Der Verbrauchsausweis kann



ebenfalls über das goValue-Onlinesystem erstellt werden; befürwortet wird jedoch aufgrund seiner Aussagefähigkeit der bedarfsorientierte Energieausweis.

Vorteile der IVD-Kooperation in der Praxis

Für mich als Immobilienmakler bietet die Kooperation zwischen dem IVD-Bund und Sprengnetter Immobilien-

bewertung neue Perspektiven. Zum einen generiert das zusätzliche Know-how neue Kontakte und zum anderen bietet es zusätzliche Einnahmemöglichkeiten. Wir wissen alle, dass der Makler nur im Erfolgsfall honoriert wird. Des Maklers Mühe ist oft vergebens. Daher wird es zukünftig immer wichtiger werden, die Erfahrung und das Fachwissen des Maklers auch ergänzend zum klassischen Geschäft gewinnbringend einzusetzen. Deshalb setze ich dieses Instrument aktiv in meinem Büro ein, um meinen Kunden einen Komplettservice aus einer Hand zu bieten.

Bei der Erstellung des ersten Energieausweises war ich mir nicht sicher, ob ich den technischen Herausforderungen gewachsen bin. Die erste Angst wurde mir durch das Service-Starterpaket, bestehend aus einem praxisorientierten Handbuch sowie einem verständlichen Schulungsvideo, genommen. Der Einstieg in die Materie ist hierdurch recht einfach und schnell vollzogen. Die Unterlagen sind notwendig, um gleich beim ersten Auftrag das nötige Fachwissen zu haben und entscheiden zu können, ob ein verbrauchs- oder bedarfsorientierter Energieausweis benötigt wird. Die spätere Online-Eingabe über die Homepage von Sprengnetter Immobilienbewertung ist übersichtlich struk-

turiert und sehr benutzerfreundlich. Sollte man einmal nicht weiterkommen, gibt es „Infobuttons“, die die einzelnen Funktionen beziehungsweise Eingaben erklären. Und wenn alle Stricke reißen, gibt es im Rahmen des Service-Starterpakets auch noch eine Beratungshotline. Bislang wurden alle meine Fragen kompetent und zeitnah beantwortet.


Gut durchdacht ist, dass der Eigentümer die von mir ausgefüllten Erhebungsbögen unterzeichnen muss und somit den erfassten Daten zustimmt. Dadurch reduziert sich mein Haftungsrisiko wesentlich.

Für mich ist klar, dass ich bei jeder Objektaufnahme die Erstellung eines Energieausweises anbieten werde. Der Mehraufwand hält sich in diesem Zusammenhang in Grenzen. Bei der Besichtigung werden in der Regel schon alle notwendigen Details zum Beispiel zu Fassade,

Heizungsanlage, Fenster, Dämmung etc. aufgenommen. Zudem helfen speziell ausgearbeitete Datenerfassungsbögen bei einer schnellen und übersichtlichen Datenerfassung vor Ort. Die Daten werden im goValue-Onlinesystem erfasst und über das System an Sprengnetter Immobilienbewertung gesendet (s. AIZ 07/09, S. 50 f.). Nach nur zwei Werktagen habe ich den ausgestellten Energieausweis als PDF-Datei erhalten.

Übrigens – die Erstellung von Energieausweisen ist ein wachsendes Geschäftsfeld. Bei der Beauftragung eines Energieausweises kann ich mich zudem gleich als Immobilienexperte empfehlen.

Für mich als Makler bedeutet dies mehr Kontakte, zusätzliche Einnahmen und einen Imagegewinn. Als Mitglied des Bundesvorstands bin ich zudem stolz darauf, dass diesen besonderen Service nur Makler und Hausverwalter anbieten

dürfen, die Mitglied im IVD sind. Das stärkt unsere Position und hebt uns von der breiten Masse ab. 



Dirk Wohltorf ist Vorsitzender des IVD Regionalverbandes Berlin-Brandenburg und Geschäftsführer von Wohltorf Umzug & Immobilie in Berlin-Frohnau.