

Energieausweise – Wer sie ausstellt und wer sie bestellt

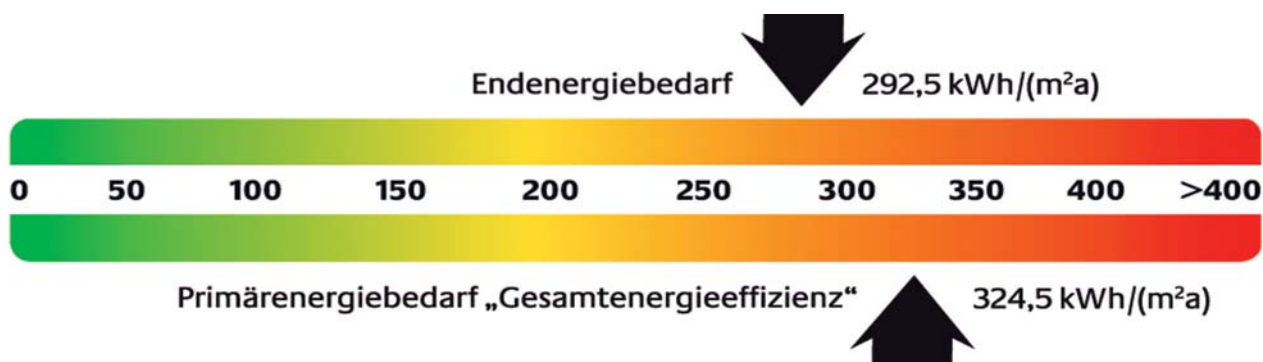
Seit 2007 besteht in Deutschland die schrittweise Verpflichtung, bei der Vermietung und dem Verkauf von Wohnungen und Wohngebäuden auf Verlangen des Interessenten einen Energieausweis vorzulegen. Um einen Überblick über die Marktentwicklung bei der Ausstellung von Energieausweisen sowie Erkenntnisse über deren Akzeptanz zu erhalten, hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) eine Feldstudie auf Anbieter- und Nachfrageseite durchführen lassen.

Die Studienergebnisse geben die Situation im Jahr 2009 wieder. In den umfassenderen, öffentlich zugänglichen

der Wohngebäude in Deutschland einen Energieausweis – nicht eingerechnet hierbei sind die von den Wohnungsunternehmen für ihren Bestand selbst ausgestellten Ausweise.

Insgesamt wurden 688 private Eigentümer, die im Befragungszeitraum eine Wohnung oder ein Haus zum Kauf oder zur Miete angeboten haben, befragt. 33 Prozent dieser Gruppe verfügte bereits über einen Energieausweis. Als vorrangigen Grund für die Beauftragung eines Energieausweises gaben sie eine aktuell anstehende Vermietung oder den anstehenden Verkauf der Immobilie an. Manche Eigentümer wollten – mit dem zehnten

unter 100 Euro. Der niedrigste Preis beläuft sich auf zehn Euro, was sich jedoch als absolute Ausnahme erwiesen hat. Bedarfsausweise werden von gut drei Viertel der Aussteller ab 150 bis 450 Euro angeboten. Selten werden Bedarfsausweise unter 100 Euro angeboten. Zum Bedarfsausweis sagten die Aussteller immer wieder, der Preis sei je nach Aufwand "nach oben offen". Für die Ausstellung eines ausschließlich über das Internet bestellten Energieausweises ohne persönlichen Kontakt mit dem Auftraggeber verlangen die Aussteller im Durchschnitt 43 Euro - etwa die Hälfte des durchschnittlichen Einstiegspreises für einen Verbrauchsausweis.



Quelle: dena/BMVBS

Datenbanken im Internet waren zu diesem Zeitpunkt mehr als 31.000 Aussteller registriert. Die 790 in einer Stichprobe befragten Aussteller haben im Durchschnitt bisher jeweils 103 Verbrauchsausweise und 50 Bedarfsausweise erstellt. Es gibt aber auch einige wenige Aussteller, die schon mehrere tausend Ausweise ausgestellt haben. Hochgerechnet auf alle in öffentlich zugänglichen Aussteller-Datenbanken eingetragenen Aussteller kommt das BMVBS zu dem Ergebnis, dass bis Mai 2009 rund 1,87 Millionen Energieausweise ausgestellt wurden – davon etwa 1,17 Millionen Verbrauchsausweise und etwa 700.000 Bedarfsausweise. Damit gab es zu diesem Zeitpunkt für rund zehn Prozent

Jahre gültigen Ausweis – auch rechtzeitig auf eine eventuelle Neuvermietung vorbereitet sein. Für fast 30 Prozent der Auftraggeber war ihr allgemeines Interesse an der energetischen Qualität ihres Gebäudes ausschlaggebend, einen Energieausweis zu beauftragen.

Preise von Energieausweisen

Das BMVBS hat festgestellt, dass Energieausweise eher billig sind und die Aussteller relativ wenig Zeit für die Ausstellung brauchen. Die Aussteller bieten Verbrauchsausweise im Mittel ab 84 Euro und Bedarfsausweise im Mittel ab 352 Euro an. Bei etwa drei Viertel der Aussteller gibt es einen Verbrauchsausweis ab

Zeitaufwand für die Erstellung eines Verbrauchsausweises

Der für die Erstellung eines Verbrauchsausweises angegebene Zeitaufwand streut zwischen sechs Minuten und mehr als acht Stunden, der Durchschnitt liegt bei zwei Stunden. Die Hälfte der Aussteller benötigt für einen Verbrauchsausweis maximal eine Stunde. Die Großaussteller mit mehr als 1000 ausgestellten Verbrauchsausweisen wenden deutlich weniger Zeit auf – durchschnittlich nur 20 Minuten für einen Verbrauchsausweis.

... und eines Bedarfsausweises


Der Arbeitsaufwand für einen Bedarfsaus-

weis ist weit höher, die ermittelte Spanne reicht von minimal zwei Stunden bis maximal 60 Stunden. Durchschnittlich werden für einen Bedarfsausweis knapp zehn Stunden benötigt. Der Großaussteller mit mehr als 1000 ausgestellten Bedarfsausweisen wendet mit fünf Stunden nur halb so viel Zeit dafür auf.

Online-Angebote

Online-Angebote dominieren den Markt der Studie zufolge nicht. Die Marktforscher haben zwar eine Vielzahl von Angeboten im Internet vorgefunden, bei denen man einen Energieausweis direkt online – ohne persönlichen Kontakt mit dem Aussteller – bestellen kann. Aber es hat sich gezeigt, dass nur ein geringer Teil der Eigentümer solche Angebote nutzt. Auch bei der Suche nach einem geeigneten Aussteller geben die Eigentümer an, dass sie das Internet kaum nutzen. Sie wenden sich vor allem an Aussteller, mit denen sie durch frühere Aufträge bereits persönlich bekannt sind.

Marktpotenzial

87 Prozent der Wohnungsunternehmen haben laut BMVBS bereits für 90 bis 100 Prozent ihrer Gebäude Energieausweise. Während der Markt bei Wohnungsunternehmen demnach weitgehend gesättigt ist, hat ein hoher Anteil potenzieller Auftraggeber unter den privaten Eigentümern noch keinen Energieausweis. Das Ministerium schließt daraus, dass es dem Instrument Energieausweis noch an Bekanntheit und Akzeptanz fehlt. Bei potenziellen Auftraggebern gebe es noch ein Informationsdefizit. Bisher spiele der Energieausweis bei Vermietung und Verkauf eher selten eine entscheidende Rolle. 

Informationen

BMVBS (Hrsg.): Marktentwicklung bei der Ausstellung von Energieausweisen im Gebäudebestand. BMVBS-Online-Publikation 06/2010.

Auftragsakquise und Umsatzsteigerung durch Energieausweise

Der Wettbewerbsdruck wird härter. Auch IVD-Mitglieder müssen in einem heiß umkämpften Markt neue Kunden akquirieren, gegenüber Verkäufern Kompetenz und Seriosität dokumentieren und über das stark konjunkturabhängige Geschäft hinaus ihr Serviceportfolio erweitern. Mit der Erstellung von Energieausweisen ist das möglich. Zwar ist der Immobilienexperte nicht berechtigt, selbst Energieausweise zu unterschreiben, er hat aber nun die Möglichkeit, seinen Kunden einen, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Energieausweis innerhalb kürzester Zeit zu liefern.

In vier Schritten zum Energieausweis

1. IVD-Mitglieder erfassen die Gebäude- und Verbrauchsdaten mit vorgegebenen Datenerfassungsbögen sicher und schnell vor Ort.
2. Sie geben die Daten in die selbst prüfende Online-Software von Sprengnetter Immobilienbewertung ein. Damit werden unplausible Eingaben verhindert.
3. Qualifizierte Energieberater plausibilisieren die Daten und stellen den Energieausweis aus. Sie machen Vorschläge für wirtschaftlich sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen. Gibt es Fragen oder Unstimmigkeiten, setzen sie sich mit dem Immobilien-Experten in Verbindung.
4. Innerhalb von drei Werktagen steht der Energieausweis im Onlinesystem als pdf-Dokument zur Verfügung und kann dem Kunden ausgehändigt werden.

Kosten und Einnahmen

Die Kosten sind mit 49 Euro pro verbrauchsorientierten Ausweis und 69 Euro pro bedarfsorientierten Ausweis sehr überschaubar (jeweils zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer). Die Differenz zwischen den am Markt erzielbaren Preisen für Energieausweise und den für die Ausstellung anfallenden Kosten ist beträchtlich. Es bleibt viel Spielraum für zusätzliche Gewinne. Eine Umsatzsteigerung von 20.000 bis 30.000 Euro kann ohne großen Mehraufwand erzielt werden.

Der Nutzen: Von Profis für Profis

Für Immobilienexperten ergeben sich bei diesem System zahlreiche Vorteile:

- Sie bestimmen selbst, ob sie den Energieausweis als Akquisemittel einsetzen, um den Alleinauftrag des Kunden zu erhalten. Ob sie ihn für ihre Kunden kostenfrei erstellen, um die Kundenbindung zu fördern oder ob sie ihn gegen ein volles Honorar als eigenständige Dienstleistung anbieten.
- Wettbewerbsvorteil: Immobilienexperten belegen damit gegenüber Kunden ihre Kompetenz und gewinnen einen Vorteil gegenüber Wettbewerbern im hart umkämpften Markt.
- Der Immobilienmakler zahlt nur diejenigen Ausweise, die er erstellen lässt. Weitere Kosten entstehen nicht.
- Er lässt sich von qualifizierten Energieberatern unterstützen. Bei Fragen kann er eine kostenfreie Beratungshotline kontaktieren.
- Ein praxisorientierter eintägiger Workshop sorgt für den Einstieg zum Aufstieg und bereitet die Teilnehmer auf die Fragen ihrer Kunden zum Thema Energieausweis und Erneuerbare Energien vor.

Informationen: energieausweis@sprengnetter.de, Tel.: 02642 - 90 79 418