

Energiepass: Hausbesitzer müssen nicht auf Politik warten

Pflicht erst ab Mitte des Jahres – Übergangsfristen – Sparpotenzial

VON WIELAND KRAMER

München/Brüssel – Geht es nach der EU in Brüssel, müssen Verkäufer und Vermieter von Häusern oder Wohnungen ab sofort bei jedem Nutzerwechsel einen Gebäude-Energiepass vorlegen. So schreibt es jedenfalls die Gebäude-Richtlinie der EU vor. Die deutschen Beamten kommen allerdings mit der Umsetzung der EU-Vorgaben in deutsches Recht nicht voran.

Mit dem Energiepass können schon bei Kauf, Bau oder Anmietung der Energiebedarf und die damit verbundenen Kosten einer Immobilie abgeschätzt werden. Und ein niedriger Energieverbrauch ist bei steigenden Preisen ein

Verbraucherschützer drücken aufs Tempo

wichtiges Kriterium bei der Auswahl. Deswegen drücken der Deutsche Mieterbund, die Verbraucherzentralen, die Deutsche Umwelthilfe sowie

Bundesarchitekten- und Bundesingenieurkammer aufs Tempo. Sie fordern von der Bundesregierung die Einführung eines „einheitlichen, objektiven und verständlichen Energieausweises“ zur Kennzeichnung des Energiebedarfs von Immobilien.

„Haus- und Wohnungseigentümer brauchen nicht auf den Gesetzgeber zu warten“, sagt Stella Matsoukas von der Deutschen Energieagentur (dena) in Berlin. Denn die dem Bundeswirtschaftsministerium am angegliederte Behörde hat einen Energiepass erstellt, der in jedem Fall zehn Jahre gültig sein wird. Der Ausweis zeigt auf der Titelseite den aktuellen Jahresenergiebedarf in Kilowattstunden je Quadratmeter beheizter Wohn- oder Nutzfläche. Matsoukas: „Der Energiepass ist mit guter Qualität und zu niedrigen Kosten erstellbar.“

Daneben werden Angaben zum Alter des Gebäudes und seiner Heizungsanlage, zur gesamten Wohnfläche und der Zahl der Wohneinheiten gemacht. Auf den Folgeseiten

enthält der Pass weitere Details zum Energiebedarf für Heizung und Warmwasserbereitung und zeigt auf, wie hoch die Energieverluste der Gebäudehülle und der Heizungsanlage sind.

Ausgestellt wird der Pass von Architekten, Ingenieurbüros, Energieberatern oder Handwerksbetrieben. Die dena listet im Internet (www.gebaeudeenergiepass.de) gut 8000 Stellen auf, über die

Betrüger unterwegs: 1000 Euro und mehr

der Pass zu bekommen ist. Die Kosten für das Zertifikat variieren je nach Gebäudeart und Größe. Als Durchschnittswert gelten etwa 300 Euro. Für Einfamilienhäuser gibt es aber eine vereinfachte Sparversion. Sie ist mit 100 bis 150 Euro deutlich preiswerter.

Bei Hauseigentümern und Immobilienverwaltungen stößt der Pass indes auf Kritik. Denn unter Fachleuten wird noch über die richtigen Me-

thoden zur Berechnung des Energieverbrauchs gestritten. Zwei Varianten stehen einander gegenüber: Der Verbrauchspass, der vom statistischen Mittelwert für den Energieverbrauch bestimmter Gebäude Rückschlüsse auf das einzelne Objekt zieht. Oder der Bedarfpass, der komplizierter und deutlich teurer ist. Bei ihm soll unter genormten Bedingungen der Verbrauch für jedes Gebäude einzeln und exakt berechnet werden.

Grundsätzlich soll der Energiepass für bestehende Wohngebäude dazu beitragen, Nebenkosten für Eigentümer und Mieter zu senken. Doch Verbraucherschützer mahnen zur Vorsicht. Mit dem Thema Energiesparen sind mancherorts Drückerkolonnen unterwegs. Mit Hinweisen auf drohende Geldstrafen werde Hauseigentümern der Pass für 1000 Euro und mehr an der Haustür angeboten, warnen Verbraucherverbände. Nach ihren Informationen wird der Pass frühestens Mitte 2006 Pflicht. Aber auch Übergangsregelungen werde es geben.