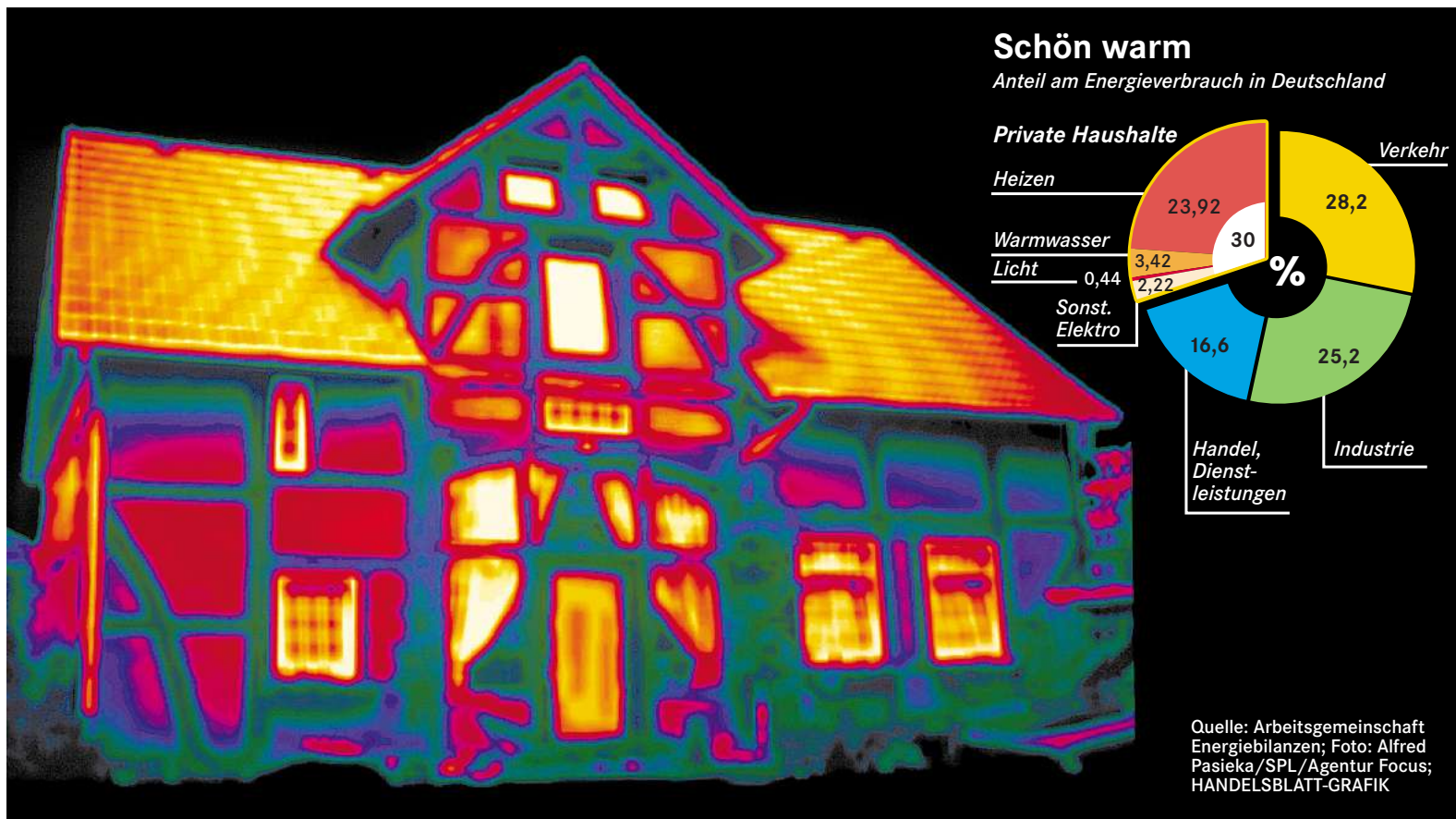


Energiepässe kosten Milliarden

Eigentümer müssen Dokument künftig bei Mieterwechsel oder Verkauf vorlegen – Mehrere hundert Euro je Einzelfall



Effizient renovieren

■ **Großes Potenzial:** Die Deutsche Energie-Agentur (Dena) hat berechnet, dass in den kommenden Jahren jährlich 950 000 Wohnungen renoviert werden. Die Bauherren könnten bei solchen Renovierungen nach Einschätzung der Dena noch viel mehr tun, um Energie zu sparen. Der Energiepass könne „ein wesentliches Instrument“ werden, um bei anstehenden Sanierungen die Energieeffizienz von Gebäuden zu steigern.

■ **Pass mit Tipps:** Der Energiepass wird auf günstige Maßnahmen zur Verbesserung der Energie-Effizienz hinweisen.

■ **Bessere Isolation:** Den größten Teil der privat genutzten Energie schluckt die Heizung – und die heizt die Umgebung kräftig mit, wie das Infrarotbild zeigt. Schwachpunkt sind oft die Fenster; mit Wärmeschutzgläsern können die Heizkosten um 20 Prozent gesenkt werden.

KLAUS STRATMANN

HANDELSBLATT, 12.7.2005

BERLIN. Der geplante Gebäudeenergiepass wird Hauseigentümer nach Berechnungen der Wohnungswirtschaft künftig mit Kosten von rund einer Mrd. Euro pro Jahr belasten. Nachdem Bundestag und Bundesrat der Änderung des Energieeinsparungsgesetzes zugestimmt haben, könnte der Pass bereits ab dem 1. Januar 2006 Realität werden.

Der Energiepass dokumentiert, wie es um die Energieeffizienz eines Gebäudes bestellt ist. Der Eigentümer wird ihn in Zukunft vorlegen müssen, wenn ein neuer Mieter in eine Wohnung einzieht oder wenn ein Haus verkauft wird. Die künftigen Nutzer sollen rasch feststellen können, mit welchen Energiekosten sie rechnen müssen. Eine EU-Richtlinie schreibt dem Gesetzgeber vor, den Pass einzuführen.

Mittlerweile zeichnet sich ab, welche Kostenbelastung auf Hauseigentümer zukommt. Der Bundesverband deutscher Wohnungsunterneh-

men (GdW) kalkuliert, dass der so genannte „bedarfsorientierte Energiepass“ für ein Mehrfamilienhaus mit mindestens 300 Euro zu Buche schlägt. „Für eine sehr fundierte Analyse kann man aber durchaus mit 1000 Euro kalkulieren“, sagt Ingrid Vogler vom GdW. Im Durchschnitt rechnet der GdW mit Kosten von rund 500 Euro. Die bundeseigene Deutsche Energie-Agentur (Dena), die in einem Feldversuch gemeinsam mit Handwerk, Architekten und Ingenieuren 4100 Energiepässe ausgestellt hat, kommt zu ähnlichen Ergebnissen: Gut 35 Prozent der Ausweise kosteten zwischen 301 und 900 Euro, gut 32 Prozent zwischen 201 und 300 Euro.

Allein im ersten Jahr dürften nach Einschätzung des GdW für zwei Millionen der insgesamt 17 Millionen Wohngebäude in Deutschland Ausweise fällig werden, weil Mieter oder Eigentümer wechseln. Bei einem Durchschnittspreis von 500 Euro je Pass erreicht die Kostenbelastung für die Eigentümer somit im ersten

Jahr den Wert von einer Mrd. Euro. Das Energie-Institut der Universität Bremen geht davon aus, dass die Zahl von Mieter- oder Eigentümerwechseln eher höher liegen wird.

Der Energiepass war lange umstritten. Mit der Änderung des Energieeinsparungsgesetzes sind nun seine Eckpunkte definiert. Die Details werden in einer Verordnung festgelegt, die bereits am 1. Januar 2006 in Kraft treten könnte.

Wichtig für die Wohnungswirtschaft: Mit der Gesetzesänderung ist festgeschrieben, dass der Pass lediglich der Information des künftigen Mieters oder Eigentümers dient. Damit soll verhindert werden, dass das Dokument zum Einfallstor für Klagen wird.

Außerdem sieht das Gesetz vor, dass die Ausweise grundsätzlich sowohl auf Bedarfs- als auch auf Verbrauchsbasis erstellt werden können. Um diesen Punkt war lange gestritten worden. Die kostengünstigste Variante, den Pass allein auf der Basis von tatsächlichen Verbrauchswerten

– also etwa anhand von Abrechnungen des Energieversorgers – zu erstellen, ist damit nicht vom Tisch, wird aber eine untergeordnete Rolle spielen. Sie kann künftig bei Mehrfamilienhäusern ab einer bestimmten Größenordnung angewendet werden. Die Überlegung dahinter: In einem Wohngebäude mit acht, zehn oder mehr Mietparteien lässt sich allein anhand der Abrechnungen der Versorger erkennen, wie effizient die Energie eingesetzt wird, da sich wegen der Vielzahl der Mieter extreme Ausschläge im Nutzungsverhalten ausgleichen. Bei allen kleineren Einheiten jedoch ist es unumgänglich, den tatsächlichen Energiebedarf zu ermitteln, da anderenfalls bereits ein einzelner Energieverschwender ein verzerrtes Bild erzeugen würde. Die bedarfsorientierte Methode erfordert es, die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten zu ermitteln und zu bewerten – ein vergleichsweise aufwändiges Verfahren.

Wer der Verpflichtung nicht nachkommt, einen Energiepass zu erstellen,

sollte zunächst ein Bußgeld von bis zu 50 000 Euro zahlen müssen. Bundestag und Bundesrat beschlossen nun, das Bußgeld auf 15 000 Euro zu begrenzen. Unter dem Strich ist die Wohnungswirtschaft mit der jetzigen Fassung der Gesetzesänderung einverstanden: „Das entspricht im Wesentlichen unseren Vorstellungen“, sagt Ingrid Vogler vom GdW.

Die Dena hofft, dass der Ausweis dem Modernisierungsmarkt „kräftige Impulse“ gibt. Nach Einschätzung der Dena werden derzeit bei Sanierungen Energiesparpotenziale nur unzureichend genutzt. Das könnte sich mit dem Energiepass ändern: „Wenn Mieter und Käufer stärker Wohnungen mit einer guten energetischen Qualität nachfragen, rechnen sich auch für Vermieter und Verkäufer verstärkte Investitionen in Energieeffizienz.“ Auch das Baugeerbe erhofft sich vom Energiepass Vorteile. Im Idealfall werde der Modernisierungsmarkt spürbar belebt, heißt es beim Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB).