

Keine Angst vor dem Energiepass

Wer Immobilien vermietet oder verkaufen will, hat ein Jahr Zeit für den neuen Ausweis

Von unserem Mitarbeiter
Thomas Hammer

Was lange diskutiert wurde, wird nun Realität: Voraussichtlich ab Juli 2008 soll der Energiepass für Gebäude nach und nach zur Pflicht werden. Betroffen sind im ersten Schritt Wohnhäuser, die vor 1965 gebaut worden sind. Ab Anfang 2009 wird der Energiepass auch für jüngere Wohngebäude zur Pflicht, und im Sommer 2009 sollen auch Eigentümer von gewerblich genutzten Gebäuden den Energiehunger ihrer Immobilien dokumentieren.

Angesichts immer knapper werdender Ressourcen, steigender Ölpreise und der Klimaerwärmung durch Kohlendioxid-Emissionen soll nun dort Transparenz einziehen, wo ein Großteil der Energie aus Öl und Gas verbraucht wird. Heizung und Warmwasser zusammen machen nach Angaben des Bundes der Energieverbraucher fast 60 Prozent des gesamten Energiekonsums eines Durchschnittshaushalts aus. Zum Vergleich: Auf das Autofahren entfallen nur knapp 30 Prozent.

Vor diesem Hintergrund erscheint der Schritt des Gesetzgebers durchaus sinnvoll – immerhin bietet der Energiepass Hauseigentümern die Chance, Energielöcher zu entdecken und mit einer gezielten Sanierungsmaßnahme den Verbrauch und damit die Kostenbelastung zu senken. Zu unterscheiden sind dabei zwei Varianten: der kostengünstige Verbrauchsausweis und der deutlich teurere Bedarfsausweis.

Der Verbrauchsausweis wird auf Basis einer einfachen Erhebung erstellt: Ermittelt wird der durchschnittliche Energieverbrauch der vergangenen drei Jahre, was bereits zu Preisen ab etwa 30 Euro möglich sein soll. Zulässig ist diese Variante nur für Wohngebäude, die nach 1977 errichtet worden sind.

Allerdings hat der Verbrauchsausweis eine wichtige Schwachstelle, weil die tatsächliche Dämmqualität des Gebäudes nur mit Einschränkungen aus den Werten abgeleitet werden kann. Beträchtlichen Einfluss auf den Verbrauch hat nämlich auch das Verhalten der Bewohner. So lässt sich allein schon dadurch, dass man sich im Winter mit 19 Grad statt mit komfortablen 22 Grad Raumtemperatur begnügt, der Heizenergieverbrauch ohne zusätzliche Wärmedämmung während der Heizperiode um rund 20 Prozent senken.

Weitaus aussagekräftiger, aber dafür auch mit höheren Kosten verbunden ist der bedarfsorientierte Energiepass. Hier nimmt ein Fachmann die Bausubstanz des



Pflicht wird der Energiepass erst ab Juli 2008. Niedrigenergiehäuser wie hier in Berlin dürften dann mit guten Werten glänzen. Bild: dpa

Hauses unter die Lupe und errechnet anhand der Wärmeleitwerte der verwendeten Materialien den theoretischen Energiebedarf aus. Dabei wird eine Vielzahl von Einflussfaktoren berücksichtigt – von der Dämmung von Wand und Dach über den Zustand von Fenstern und Heizung bis hin zu möglichen Kältebrücken wie Betonbalkone oder Rolladenkästen.

Ausgestellt werden darf der offiziell gültige Energiepass nur von Fachleuten, die ausdrücklich für die Erteilung von Energiepässen autorisiert sind. In aller Regel sind dies Architekten und Bauingenieure, aber auch qualifizierte Handwerker mit Berufserfahrung und Zusatzqualifikation können die Berechtigung erlangen.

Vor der Entscheidung für einen bestimmten Dienstleister sollten sich Hauseigentümer unbedingt den Berechtigungsnachweis vorlegen lassen, denn im Vorfeld der Energiepass-Einführung waren schon mancherorts schwarze Schafe unterwegs.

So berichtet die Verbraucherzentrale

Nordrhein-Westfalen von regelrechten Drückerkolonnen, die Ende 2005 an den Haustüren klingelten und mit dem Hinweis auf angebliche Bußgelder ebenso überbeurteilte wie wertlose Energiepässe verschrieben.

Nachdem schon von vornherein noch ein Jahr Spielraum besteht, können sich Hauseigentümer in den kommenden Monaten ohne Zeitdruck auf die Suche nach dem passenden Sachverständigen begeben. Wer keinen Verkauf und keine Vermietung plant, kann sich sogar noch länger Zeit lassen – denn vorgelegt werden muss der Energiepass nur einem Käufer oder Mieter.

Gleichwohl kann es im Zuge einer Energiebedarfsrechnung durchaus sinnvoll sein, die Dämm- und Heiztechnik des Hauses gründlich prüfen zu lassen. Mit gut aufeinander abgestimmten Modernisierungsmaßnahmen können nämlich nicht nur die Werte im Energiepass deutlich verbessert, sondern auch die laufenden Heizkosten gesenkt werden.