

## Was lange währt ...

Von Thomas F. Mertens

### **Energiepass. Mit einer zweijährigen Verspätung soll er 2008 kommen – der Ausweis, der Auskunft über die Energieeffizienz von Wohngebäuden gibt.**

Mehr als ein halbes Jahr hatten Wirtschafts-, Umwelt- und Bauministerium auf Bundesebene um eine einvernehmliche Lösung gerungen, bis Anfang dieser Woche ein Kompromiss erzielt werden konnte: 2008 wird die Neuregelung der Energie-Einsparverordnung (EnEV) in Kraft treten, zu deren Kernpunkten die Einführung des sogenannten Energiepasses gehört. Zum Zankapfel zwischen den Ministerien wurde in den zurückliegenden Monaten die Frage, ob einer verbrauchs- oder einer bedarfsorientierten Variante der Vorzug gegeben werden soll.

#### Zehnjährige Laufzeit

Die jetzt erreichte Einigung sieht eine gemischte Lösung vor: Für Gebäude mit bis zu vier Wohnungen, die vor 1978 errichtet wurden, wird der strikter ausgerichtete bedarfsorientierte Ausweis zur Pflicht. Dieser muss – unabhängig von der Zahl der Wohneinheiten – im Übrigen auch von all denjenigen Hausbesitzern vorgelegt werden, die in den Genuss von staatlichen Zuschüssen kommen wollen. Wer hingegen ein Gebäude mit mehr als vier Wohnungen sein Eigen nennt und nicht an einem der Förderprogramme teilnimmt, der kann sich zwischen beiden Modellen frei entscheiden.

Bis die Novellierung 2008 in Kraft tritt, gilt für alle Vermieter noch das Prinzip der Wahlfreiheit. Die Laufzeit des Energiepasses, mit dem eine Richtlinie der Europäischen Union in nationales Recht umgesetzt wird, beträgt zehn Jahre.

#### Umfassende Analyse

Die bedarfsorientierte Ausfertigung ist ein ingenieurtechnisch berechneter Energieausweis, der detailliert darlegt, mit welchen energetisch bedingten Ausgaben die Bewohner rechnen müssen. „Diese Variante besitzt den Vorteil, dass ein potenzieller Mieter nicht die berühmte Katze im Sack kauft und somit schon vor der ersten Heizkostenabrechnung vor unliebsamen Überraschungen geschützt ist“, sagt Roland Pause, Energieexperte bei der Verbraucherzentrale Sachsen. Der bedarfsorientierte Pass sei bei seiner Erstellung mit rund 500 Euro zwar nicht gerade billig, doch zeige er dem Hausbesitzer durch eine umfassende Analyse der baulichen und heizungstechnischen Ausrüstung konkrete Möglichkeiten auf, wie in Zukunft Energie eingespart werden kann. „Letztlich steigt damit die Attraktivität der Immobilie“, ist Pause sicher.

#### Nutzungsverhalten im Fokus

Wesentlich günstiger bei den Erstellungskosten ist der verbrauchsorientierte Ausweis, für den nur etwa 20 Euro aufgebracht werden müssen. Allerdings nimmt dieser auch keinen Bezug auf das Gebäude und sein Equipment, sondern leitet die Effizienzberechnung ausschließlich aus den vorliegenden Zahlen vergangener Heizperioden – das heißt, aus dem Verbrauch der zurückliegenden Jahre – ab.

Verbraucher- wie Umweltschützer kritisieren diese Ausführung als unzureichend, da das Dokument lediglich Auskunft über das Nutzungsverhalten der Bewohner gebe und keine Angaben über das Haus und die Heizungsanlage beinhalte. Profitieren von der verbrauchsorientierten Variante können in der Praxis vorrangig Wohnungsgesellschaften und -unternehmen, die sich damit kostspieligere Analysen ersparen.

#### Erhebliches Potenzial

Deutschlandweit werden rund 90 Prozent der Gesamtheizleistung für Objekte aufgewendet, die 25 Jahre und älter sind. Etwa ein Prozent dieser Altbauten wird alljährlich unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten auf den aktuellsten Stand gebracht. „In jedem Anstieg dieser Quote steckt nicht nur ein attraktives energieeffizientes, sondern darüber hinaus auch ein bedeutsames arbeitsmarktpolitisches



Dieser Eigentümer an der Eilenburger Straße in Dresden hat seine Hausaufgaben schon gemacht: Das Gebäude wurde energetisch saniert. Foto: Sylvia Redlich

Potenzial, das es zu heben gilt“, sagt der Architekt und zertifizierte Energieberater Stefan Hanns aus Wilsdruff. „Nicht vergessen darf man zudem den Wertzuwachs, den eine Immobilie durch eine energetische Sanierung erfährt.“

Weitere Informationen zum Energiepass

gibt es bei der Deutschen Energie-Agentur (dena) unter [www.dena-energieausweis.de](http://www.dena-energieausweis.de).