

Rechnung mit teuren Folgen

Der neue Energieausweis bedeutet großen Aufwand für Mieter und Eigentümer

Die Eigentümer und Mieter werden die Kosten tragen müssen, die die Neufassung der Energiesparverordnung nach sich zieht.

Die neue Verordnung soll Grundeigentümer dazu verpflichten, für ihre Immobilien einen Energieausweis zu erstellen. Dieser Ausweis soll die Menge der Energie, die zum Beheizen der Immobilien benötigt wird, aufzeigen. Die Eckdaten sollen bereits bei der Besichtigung einer Vermietung oder einem Verkauf an den Interessenten ausgehändigt werden. Die Grundeigentümer können bei Altbauten frei wählen, ob sie den Energiebedarf verbrauchs- oder bedarfsorientiert ermitteln wollen. Bei Neubauten wurde die bedarfsorientierte Methode vorgeschrieben. Dabei wird auf der Grund der Baumaterialien, des Gebäudevolumens und etwaiger Heizenergieverluste durch Wärmebrücken eine Energieeffizienzquote errechnet. Diese Methode ist aufwendig und kostspielig. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen rechnet mit Kosten von circa. einer Milliarde Euro für rund zwei Millionen Mietwohnungen. Somit verläuft sich der Aufwand pro Wohnung auf 500 Euro. Kosten, die dem Mieter zulasten fallen würden. Die günstigere Variante ist der verbrauchsorientierte Ansatz, dabei wird die Höhe des Energiebedarfs auf der Grundlage früherer Heizkostenabrechnungen ermittelt. Da diese Daten bereits vorhanden sind, belaufen sich die Kosten für diese Methode auf rund 15 bis 20 Euro pro Wohneinheit. Der Ausweis ließe sich als Nebenprodukt der Heizkostenabrechnung erstellen und stets aktualisieren. Die Eigentümer-Schutzgemeinschaft Haus & Grund plädieren für diese Variante. Wohingegen der Deutsche Mieterbund, der Verbraucherzentralen-Bundesverband und der Lobbyistenorganisten der Baubranche die bedarfsorientierten Ausweise favorisieren. Verbände der Dämmstoff-, Glas- und Heizungswirtschaft haben die Energiepass-Initiative Deutschland (EID) gegründet. Nicht verwunderlich, da Gutachter und die Baubranche sich reichlich Arbeit und Modernisierungsaufträge versprechen. Allerdings haben auch die Befürworter dieser Analyse gute Argumente, da die Immobilie aufgrund der bedarfsabhängigen Analyse einheitlich analysiert werden, können Mieter und Käufer die Energieverbrauchsqualitäten direkt vergleichen. Beim verbrauchsorientierten Ausweis ist dies unmöglich. Die soziale Situation und die Anzahl der Bewohner spielt in die Höhe des Energieverbrauchs mit ein. einfließt. So wird der Energieverbrauch bei zwei berufstätigen Personen geringer sein, als bei einer vierköpfigen Familie.

Die teure, bedarfsorientierte Variante zeigt jedoch große Mängel im Praxistest auf, so hätten mehrere Gutachten bei demselben Objekt Abweichungen im ermittelten Energiebereich von bis zu 60 Prozent ergeben.