

Vom Sinn und Unsinn des Energiepasses

Für Geschäftsführer Andreas Klengel von der Ingenieurkammer Sachsen ist die Vergleichbarkeit von Gebäuden das A und O.

Im kommenden Jahr wird der Energieausweis für Wohngebäude obligatorisch. Warum ist das Dokument so wichtig?

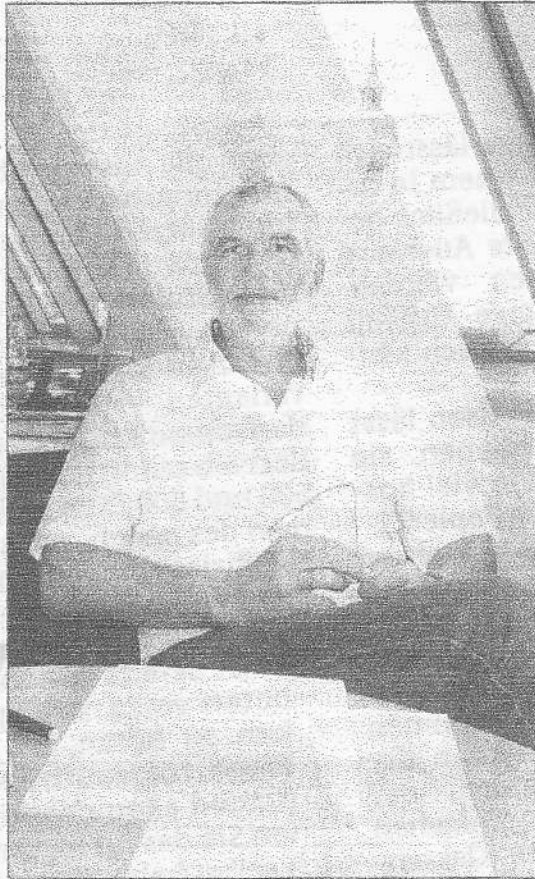
Die Begriffe Klimawandel und Heizkostenspirale sind in aller Munde. Eine Möglichkeit, dieser Entwicklung entgegenzusteuern, ist der Energieausweis. Zielsetzung ist es, die Qualität von Gebäuden aus energetischer Sicht vergleichbar zu machen. Zugleich sollen die Möglichkeiten der Modernisierung aufgezeigt und bauökologische Aspekte verdeutlicht werden.

Es gibt einen bedarfs- und einen verbrauchsorientierten Energieausweis. Welcher Variante geben Sie den Vorzug?

Der verbrauchsorientierte Ausweis ist das Papier nicht wert, auf dem er steht, denn er lässt keine sinnvollen Rückschlüsse auf die energetische Qualität der Bausubstanz zu. Er gibt lediglich Auskunft über den Verbrauch früherer Nutzer. Wenn beispielsweise ein Haus 30 Jahre lang nicht saniert wurde und die Bewohner sparsam geheizt haben, dann wird nach der Darstellung des verbrauchsorientierten Passes – überspitzt formuliert – eine „Energieschleuder“ auf einmal zum Passivhaus. Das ist objektiv unzutreffend. Beim bedarfsorientierten Ausweis hingegen werden die einzelnen Bestandteile des Gebäudes wie Fassade, Dach und Fenster genau analysiert. Ergänzt mit den Daten der technischen Ausstattung für Heizung und Warmwasseraufbereitung lässt sich so der Energiebedarf für die definierten Nutzungsbedingungen ermitteln. Im Ergebnis beantwortet der bedarfsorientierte Pass die wichtige Frage, welche Modernisierungsmaßnahmen den größtmöglichen Nutzen bringen.

Sorgt der Energiepass tatsächlich für mehr Transparenz im Immobilienmarkt, so wie dies Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee fordert?

Man kann Äpfel nicht mit Birnen



Fundierte Skepsis: Andreas Klengel, Geschäftsführer der Ingenieurkammer Sachsen, kritisiert den verbrauchsorientierten Gebäudeausweis.

Foto: thm

vergleichen. Diese Frage lässt sich deshalb nur dann mit einem Ja beantworten, wenn ausschließlich bedarfsabhängig ermittelte Ausweise miteinander verglichen werden. Der verbrauchsabhängige Ausweis ist aus baufachlicher Sicht schlichtweg unsinnig.

Mit den Energieausweisen lässt sich gutes Geld verdienen, sie sind ein Geschäft. Wie viel kostet das entsprechende Papier?

Wir rechnen damit, dass in Sachsen ein Potenzial von mehreren zehntausend Energieausweisen vorhanden ist. Ein Preis zwischen fünf und acht Euro für den verbrauchsabhängigen Ausweis ist vollkommen ausreichend. Schließlich kann der durchschnittliche Verbrauch der letzten Jahre mit jedem einfachen Rechenprogramm auf 10-Klassen-Niveau per Knopfdruck ermittelt werden. Will man hingegen eine

sinnvolle Aussage über den Modernisierungsbedarf und dessen Kosten-/Nutzen-Verhältnis haben, so ist ein zeitlicher Aufwand von mehreren Stunden für die Bestandsaufnahme, die Analyse und die Erarbeitung der möglichen Sanierungsvarianten erforderlich. Beim bedarfsorientierten Pass muss man deshalb schon mit Kosten zwischen 500 und 800 Euro rechnen. Im Rahmen des neuen „Sächsischen Energieeffizienzprogrammes“ gibt der Freistaat im Übrigen einen Kostenzuschuss von 500 Euro.

Es ist bereits von Dumpingangeboten von Energiepass-Ausstellern zu hören, die auf diesem Wege Folgeaufträge für Sanierungen akquirieren wollen. Halten Sie das für legitim?

Ich selbst habe vor einiger Zeit von einem Angebot gelesen, dass eine Firma einen Ausweis mit Wärme-

bild für 80 Euro erstellt. Das ist natürlich unseriös, denn für eine ordnungsgemäße Analyse unter Benutzung der Thermografie sind mehrere Aufnahmen erforderlich. Und man kann es nur im Winter machen, wenn geheizt wird. Unter Berücksichtigung der Kostenfaktoren wie An- und Abfahrt, Einrichtung des Equipments, Verbrauchsmaterial und steuerliche Abschreibung, Analyse der Fotos und Bericht mit Gebäudebewertung muss ein Zeitdarf von zirka zehn Stunden kalkuliert werden. Bei einem Honorar von 80 Euro entspricht das in etwa einem Stundensatz des derzeit diskutierten Mindestlohn. Die für eine weitreichende Investitionsentscheidung als Grundlage notwendige Qualität und Kompetenz ist für diesen Preis nicht zu bekommen.

Wer profitiert eigentlich vom Energieausweis? Der Hausbesitzer oder der Mieter?

Beim verbrauchsorientierten Ausweis profitiert nur der Aussteller, denn die Dokumente werden zu Preis zwischen 50 und 80 Euro handelt und sind nichts wert. Der bedarfsorientierten Variante hingegen haben beide, Vermieter und Mieter, einen Nutzen: Der Vermieter erhält ein Qualitätssiegel seiner Immobilie und eine sichere Basis für seine Investitionen, während der Mieter abschätzen kann, wie sich steigende Energiepreise künftig auf seine Nebenkosten auswirken.

Wer erstellt dem Vermieter eine Gebäudeanalyse? Welche Voraussetzungen signalisieren dem Hausbesitzer Kompetenz?

Ich halte es für besonders wichtig, dass der Aussteller unabhängig, unabhängige Experten, wie beispielsweise Bauingenieure oder Architekten, sind. Im Gegensatz Handwerkern nicht auf bestimmte Gebäudeteile spezialisiert, sondern beherrschen das Gesamtsystem. Und natürlich wollen sie dem Hausbesitzer keine Dachziegel oder Fensterrahmen verkaufen, sondern sind frei von möglichen Interessenkonflikten und sehen sich qualifizierter Sachverwalter dem Auftraggebers.

Das Gespräch führte Thomas F. Mert