

Zu viel Energie für einen Ausweis

Seit Januar soll der Energieausweis bei der Wohnungssuche helfen: Er zeigt, wie gut eine Wohnung gedämmt ist. Doch der taz-Test ergibt: Bis zum Ausweis ist es oft ein Hürdenlauf, viele Wohnungsbaugesellschaften informieren ihre Kunden falsch

VON ALEXANDRA KUNZE

Ein kurzer Blick über den Brillenrand und die resolute Dame weiß, wie sie den Sonntagsanstrich im Vermietungsbüro der Howoge-Gesellschaft in Hohenschönhausen bewältigt: Sie sortiert die Kunden nach der Zahl der gewünschten Zimmer in der Wohnung, zieht die passenden Wohnungsangebote aus einem schwarzen Ordner – und berät dann fünf Leute gleichzeitig. Und zwar schnell und in stereo – nur keine Zeit verlieren. Eines allerdings vergisst die Frau bei ihrem Vermittlungsspart: den Energieausweis. „Der ist nur für Hausbesitzer und Wohnungskäufer, nicht für Wohnungsmieter“, wiegelt sie die Nachfrage hastig ab. „Ist erst ab nächstem Jahr Pflicht.“

Das sind gleich zwei falsche Auskünfte auf einmal. Denn schon seit Januar hat jeder Wohnungssuchende das Recht auf Einblick in den Energieausweis – und zwar bei allen Wohnungen. Dank des Ausweises soll er abschätzen können, wie viel Energie die potenzielle Wohnung verbraucht. Und welche Nebenkosten später auf ihn zukommen können.

Der Ausweis soll also dabei helfen, sich für eine gut isolierte Wohnung zu entscheiden. Und das gilt wiederum als Anreiz für die Vermieter, ihre Altbauten ordentlich zu dämmen. Was auch für das Klima wichtig ist. Schließlich ist laut EU-Kommission der Gebäudesektor „der größte Energieverbraucher und Verursacher von CO₂-Emissionen in der EU“ und verantwortlich für „rund 40 Prozent des Endenergieverbrauchs und der Kohlendioxidemissionen“. Gerade hier gebe es „ein erhebliches, nicht ausgeschöpftes Potenzial für kostenwirksame Energieeinsparungen“. Rund ein Viertel dieser Energie – und damit des CO₂-Ausstoßes – könnte bis 2020 eingespart werden. Darum hat die EU über eine Richtlinie den Ausweis zur Pflicht gemacht.

Doch ein Test der taz bei den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften zeigt: Das mit dem Energieausweis klappt oft noch nicht so, wie es sollte. Für den Test gaben wir uns als durchschnittlich informierte Wohnungssuchende aus und fragten nach dem Ausweis. Nur einmal lief alles glatt. In fünf von sechs Fällen fielen die Gesellschaften durch den Test. Wo es eine gute



Beratung hätte geben müssen, stiften wir auf Inkompetenz, Ahnungslosigkeit und Desinteresse (siehe Text unten).

Zu der Falschberatung in Hohenschönhausen sagt Howoge-Sprecherin Angela Reute: „Es ist möglich, dass wir unsere Wohnungspräsentatoren nicht stark genug für das Thema sensibilisiert haben.“ Doch das Problem liegt nicht nur bei einzelnen Mitarbeitern, sondern auch bei verbraucherfeindlichen Vorgaben aus der Zentrale. Etwa bei der Gewobag. Die weigert sich, den Wohnungssuchenden den Ausweis per E-Mail oder Fax zu übermitteln, einzig ein Blick darauf ist möglich. Sprecher Volker Hartig: „Wir halten uns hier eng an den Gesetzestext.“ Und da heißt es, der Ausweis sei „zugänglich zu machen“. Dass das in einer besonders kundenfreundlichen Form ge-

schieht, schreibt die Verordnung nicht ausdrücklich vor. Die Wohnungssuchenden müssen bei der Howoge persönlich in die Verwaltung gehen. Dort bekommen sie keine Kopie des Ausweises, sondern müssen sich die Daten abschreiben. Auch in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist das Problem bekannt: „Die Mieter erwarten teilweise, dass ihnen der Energieausweis bei der Besichtigung ausgehändigt wird“, sagte

eine Mitarbeiterin der Bauaufsichtsabteilung jüngst im Ausschuss für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz. Doch die Rechtslage sei eindeutig: „Dazu sind die Vermieter nicht verpflichtet.“ Zwar wollte die Bundesregierung ursprünglich das Recht auf eine Ausweiskopie in der Verordnung festschreiben. Doch das

strich der Bundesrat im Juni 2007 – auch mit den Stimmen des Landes Berlin. Richard Meng, Sprecher des Regierenden Bürgermeisters Klaus Wowereit (SPD): „Es soll der Privatautonomie überlassen bleiben, ob eine Kopie ausgehändigt wird oder nicht.“ Mieter und Vermieter sollen das also direkt miteinander aushandeln. Doch dabei gibt es keine Waflaglichkeit. Schließlich will der Wohnungssuchende bei der Bewerbung um eine Wohnung einen

DER ENERGIEPASS

Seit Anfang des Jahres hat jeder Wohnungssuchende das Recht, vom Vermieter Einblick in den Energieausweis zu erhalten. Vorher galt das nur für Wohnungen mit bestimmten Baujahren. Der Ausweis soll dem Mieter dabei helfen, den Energieverbrauch von Wohnungen zu vergleichen. Dazu ist der entsprechende Kennwert auf einer von grün bis rot reichenden Skala aufgetragen. Es gibt zwei Arten, den Ausweis zu erstellen. Für Gebäude mit fünf oder mehr Wohnungen genügt ein Verbrauchsausweis. Dieser gibt Auskunft über den tatsächlichen Energieverbrauch des Vermieters. Für Gebäude bis vier Wohnungen muss ein Bedarfsausweis erstellt werden. Er liefert Angaben zur energetischen Bauweise des Hauses. AKU

guten Eindruck hinterlassen und nicht mit Forderungen nach einer Ausweiskopie als Querulant auftreten. Der Berliner Mieterverein hält den Umstand, dass die Vermieter dem Wohnungssuchenden auf dem Weg zum Ausweis so viele Steine in den Weg legen dürfen, für „einen der Mängel des Systems“, so der stellvertretende Geschäftsführer Rainer Wild.

Laut dem SPD-Abgeordneten Ralf Hillenberg sollen künftig zumindest die städtischen Wohnungsbaugesellschaften dazu verpflichtet werden, den Energieausweis künftig in den Hausinfokästen auszuhängen. Und die EU-Kommission arbeitet an einer Verschärfung der entsprechenden Richtlinie. Denn so wie Deutschland das umgesetzt hat, „wird der volle Zweck des Energieausweises nicht erreicht“, sagt Katrin Abele, Sprecherin der Vertretung der EU-Kommission in Berlin. In Zukunft soll die entscheidende Kennzahl aus dem Ausweis dann bereits in allen Wohnungsanzeigen genannt werden. Die Mieter sollen spätestens bei Unterzeichnung des Mietvertrags auch eine Kopie des Ausweises bekommen.

Die Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land dagegen will nicht auf eine gesetzliche Regelung warten. Sie setzt schon jetzt auf Transparenz und ein unbürokratisches Verfahren. Bei unserem Test erhalten wir nach nur einem Anruf den Energieausweis schnell und völlig unkompliziert per E-Mail. Geschäftsführer Michael Niestroj: „Jeder Verwaltungsmitarbeiter hat auf den Energieausweis Zugriff und kann sie bei Bedarf versenden.“ Auch die Howoge will künftig freiwillig einen Großteil der Ausweise in den Infokästen im Hausflur ausstellen. Dort kann sie dann jeder Wohnungssuchende bei der Besichtigung sehen. So leicht kann also Verbraucherinformation und Umweltschutz gehen – wenn man das denn will.

FOTO: TECHNISCARO

„Ach, den brauchen Sie überhaupt nicht“

Der taz-Test im Überblick: Ein Wochenende auf der Suche nach Wohnungen und passenden Energieausweisen

DIE KONTROLLE

Für die Durchsetzung der Energieinsparverordnung sind in Berlin die Bezirke zuständig. Doch in den sechs Bezirken, die die taz anfragte, gab es bislang noch kein einziges Bußgeld. So erklärt zum Beispiel Pankows Wirtschaftsstadtrat Michail Nelen (Linkspartei): „Eine behördliche Kontrolle ist rechtlich nicht zwingend vorgegeben und erfolgt unsererseits nicht.“ Erst wenn ein Bürger sich darüber beschweren würde, dass er trotz Nachfrage keinen Energieausweis gesehen hat, würde das Bezirksamt tätig werden. So entsteht ein Teufelskreis: Die Bezirksämter kontrollieren nicht, ob die Vermieter einen Energieausweis besitzen. Die Makler informieren die Mieter falsch. Die Mieter wiederum kennen ihre Rechte nicht und wissen darüber hinaus nicht, wo sie sich beschweren können. Auf diese Weise bleibt alles so, wie es ist – zulasten der Mieter und der Umwelt. HEI

Der Test: Für unsere Stichproben suchen wir im Internet nach einer passenden Wohnung und ziehen dann zu zweit los. Dabei geben wir uns als durchschnittlich informierte Wohnungssuchende aus, die irgendwo mal etwas von einer „Energiebescheinigung“ oder so gelesen haben. Wir wissen nicht wirklich, was das ist, fragen aber neugierig nach. **Die Kriterien:** Um den Test zu bestehen, dürfen die Vertreter der Wohnungsbaugesellschaften uns nichts Falsches über den Energieausweis sagen. Sie müssen ihn uns außerdem entweder selbst zeigen oder uns an eine andere Stelle verweisen, wo wir ihn sehen können. **Kandidat 1: Gesobau.** In dem sanierten Altbau relativiert die Außenmitarbeiterin den Nutzen des Energieausweises: „Der ist für Sie wirklich irrelevant.“ Nur der Eigentümer brauche ihn beim Verkauf der Wohnung. Der

Pressesprecher versucht es hinterher zu retten: Das sei wohl ein Missverständnis gewesen. **Fazit:** Nix da – das war eine klare Falschankunft! **Kandidat 2: WBM.** Die Beraterin im Servicecenter Friedrichshain ist ratlos: Der Energieausweis sei im Computer, aber sie käme nicht dran. „Das hat bisher noch nie geklappt.“ Die Pressestelle hält dagegen: „Wir haben den Energieausweis, und der wird auf Wunsch ausgedruckt.“ Doch just an diesem einen Tag habe es eine Generalwertung des EDV-Systems gegeben. **Fazit:** Zufälle gibt es!

Kandidat 3: Degewo. Der Berater im Kundenzentrum Marzahn wiegelt unsere Frage nach dem Energieausweis ab: „Ach, den brauchen Sie überhaupt nicht.“ Wir gehen mit leeren Händen. Die Pressestelle meint dazu hin-

terher: „Sie können nie für jeden Mitarbeiter die Hand ins Feuer legen. Aber wir werden darauf reagieren und Gespräche im Kundenzentrum anleiern.“ **Fazit:** Kann ja nur besser werden! **Kandidat 4: Howoge.** In der Hohenschönhauser Sonntagsvermietung hagelt es falsche Informationen: Der Energieausweis sei nicht für Wohnungsmieter bestimmt und erst ab 2010 Pflicht. Zumindest werden wir auch an die Verwaltung verwiesen. Die schickt uns den Ausweis dann per E-Mail zu. **Fazit:** Falsche Beratung; wenigstens haben wir den Ausweis!

Kandidat 5: Gewobag. Der Energieausweis für die Kreuzberger Zwei-Zimmer-Wohnung sei in der Verwaltung einsehbar, sagt der Außenmitarbeiter bei der Besichtigung. Herausgeben möchte man das Papier dort aber nicht.

„Wir haben uns gegen die Übermittlung über Mail oder Fax entschieden“, sagt der Unternehmenssprecher. Sonst sei die Vertretung der Kunden bei den Verständnisfragen nicht gewährleistet. **Fazit:** Echte Servicewüste – vom mündigen Kunden hat man hier wohl noch nichts gehört!

Kandidat 6: Stadt und Land. Die modernisierte Zwei-Zimmer-Wohnung im Süden Neuköllns hat ein paar Schmankerl zu bieten: Aufzug, Balkon, doppelt verglaste Fenster. Die Vertreterin der Wohnungsbaugesellschaft meint, den Energieausweis würden wir in der Verwaltung bekommen. Wir rufen dort an, und zwölf Minuten später liegt er im E-Mail-Postfach. **Fazit:** Genau so sollte es sein – eindeutiger Testsieger! ALEXANDRA KUNZE SEBASTIAN HEISER