


GdW 

Aktuelle Themen aus dem Referat Energie/Technik/Normung

München 23.03.2007, AK Technik der AGW

Dipl.-Phys. Ingrid Vogler
wiss. Mitarbeiterin Referat Energie / Technik / Normung


GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

GdW 

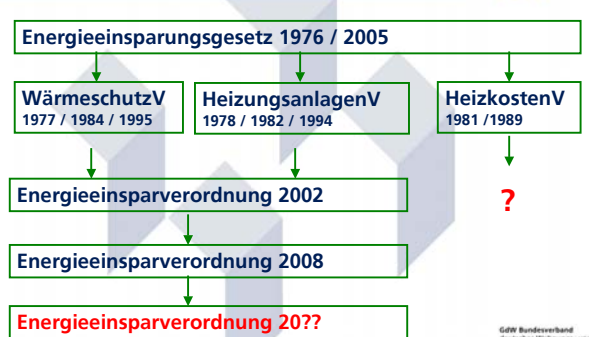
Aktuelles aus dem Bereich Energie

- Energieeinsparrecht – Weiterentwicklung
- Energieeinsparverordnung – aktueller Stand
- Umsetzung europäischer Vorgaben

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

GdW 

Politischer Rahmen Energieeinsparrecht – weitere Entwicklung



```

graph TD
    A[Energieeinsparungsgesetz 1976 / 2005] --> B[WärmeschutzV 1977 / 1984 / 1995]
    A --> C[HeizungsanlagenV 1978 / 1982 / 1994]
    A --> D[HeizkostenV 1981 / 1989]
    B --> E[Energieeinsparverordnung 2002]
    C --> E
    D --> F[?]
    E --> G[Energieeinsparverordnung 2008]
    G --> H[Energieeinsparverordnung 20??]
  
```

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

GdW 

Energieausweise – Stand des Verfahrens

Referentenentwurf vom 16.11.2006
 Verbändeanhörung 13.12.2006
 Kabinettsbeschluss April 2007 (?)
 Zustimmung Bundesrat Juni 2007 (?)
 Inkrafttreten Pflicht Energieausweise Anfang 2008 (?)

Keine Pflicht zur Erstellung von Energieausweisen vor Inkrafttreten.
Freiwillige Energieausweise, die ab Kabinettsbeschluss erstellt werden, bleiben 10 Jahre gültig

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Übergangsfristen – Stand Referentenentwurf

GdW 

Energieausweise sind bei Verkauf oder Vermietung zugänglich zu machen:

Ab 01.01.2008 für Wohngebäude der Baujahre bis 1965

Ab 01.07.2008 für Wohngebäude der Baujahre ab 1966

Ab 01.01.2009 für Nichtwohngebäude

Energieausweise sind öffentlich auszuhängen:

ab 01.01.2009 für Gebäude mit mehr als 1000 m² Nettogrundfläche, in denen öffentliche Dienstleistungen erbracht werden

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Die öffentliche Dienstleistung

GdW 

- ist gekennzeichnet durch eine vom Staat initiierte Wirtschaftstätigkeit, die im allgemeinen Interesse liegt, und unter Aufsicht des Staates durchgeführt wird,
- auch wenn im Einzelfall die Durchführung an einen (staatlichen oder privaten) Betreiber außerhalb der betreffenden Verwaltung delegiert wird.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Quelle: http://www.europarl.eu.int/factsheets/3_3_4_de.htm

Typische (öffentliche) Dienstleistungen

GdW 

- die Leistungen der **Sozialämter** und ähnlicher gemeindlicher Ämter mit erheblichem Publikumsverkehr,
- **Arbeitsagenturen, Schulen, Universitäten u. ä.**
- „sonstigen Einrichtungen“: nur die Fälle der Privatisierung von ehemals öffentlich-rechtlich wahrgenommenen Aufgaben mit dem Charakter einer öffentlichen Dienstleistung
- z. B. Kaufhäuser, Einzelhandelsgeschäfte, Bankgebäude und ähnliche Gebäude für private Dienstleistungen nicht von der Aushangpflicht erfasst.

Quelle: Begründung zum Referentenentwurf der **EnEV**

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Bedarf oder Verbrauch

GdW 

Freie Wahl zwischen Energiebedarfs- und Verbrauchsausweisen

- für Gebäude ab 5 WE
- für Gebäude mit 1-4 WE ab Baujahr 1978 oder Sanierung mindestens auf das Niveau der 1. WSO
- für **alle** Gebäude bei **freiwilliger Erstellung** nach dem Kabinettsbeschluss und vor dem 01.01.2008

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Handlungsbedarf der Wohnungsunternehmen



- Weiterbildung der Vermietungsabteilungen
- Analyse des Gebäudebestands (WE, Baujahr, Beheizung, Fluktuation)
- Entscheidung interne / externe Erstellung
- Handhabung (Ablage, Zugänglichmachen)
- Bedarfsausweise können bereits erstellt werden
- Verbrauchsausweise ab Kabinettsbeschluss (besonders für Gebäude < 5WE!)

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Wer wird verpflichtet



Der Verkäufer bei Verkauf

- eines mit einem Gebäude bebauten Grundstücks,
- eines grundstücksgleichen Rechtes an einem bebauten Grundstück,
- selbständigen Eigentums an einem Gebäude oder Wohnungs- oder Teileigentum

Der Eigentümer, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing

- eines Gebäudes,
- einer Wohnung oder
- einer sonstigen selbständigen Nutzungseinheit.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Keine Energieausweise notwendig für:



- Beherbergungsverträge
- Verträge über die Nutzung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen
- Verkäufe im Hinblick auf einen bevorstehenden Abriss
- Rechtsgeschäfte, bei denen nur formal ein anderer Eigentümer eintritt (z.B. Ausgliederung von Liegenschaften)
- Verkauf und Vermietung ungeheizter und ungekühlter Gebäude und Räume (z.B. Tiefgaragenplatz, Lagerraum)
- frei stehende kleine Gebäude mit nicht mehr als 50 m² Gebäudenutzfläche


GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

„Zugänglich machen“




- Einsichtnahme während des Vorgangs der Entscheidungsfindung des Interessenten
- z. B. durch
 - Aushang in dem Gebäude während der Besichtigung oder
 - Bereithalten des Energieausweises im Büro des Verkäufers
- Übergabe einer Kopie des Dokuments nicht vorgeschrieben.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Gebäuedefinition 


- **EnEV:** Energieausweise werden für Gebäude ausgestellt.
- **EnEV:** Energieverbrauchsdaten verwenden, die im Rahmen der Abrechnung von Heizkosten nach der Heizkostenverordnung für das gesamte Gebäude ... ermittelt worden sind.
- **EnEV:** ein Wohngebäude wird durch die wärmeübertragende Umfassungsfläche begrenzt.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Gebäuedefinition 


- **EU-Richtlinie:** Gebäude = Konstruktion mit Dach und Wänden, deren Innenraumklima unter Einsatz von Energie konditioniert wird, Gebäude als Ganzes oder Teile eines Gebäudes, die als eigene Nutzungseinheiten konzipiert sind
- **MBO:** Gebäude = selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlage
- **Kommentar LBO NRW:** Merkmal der selbständigen Benutzbarkeit - eigener Zu- und Ausgang und eigene Treppe

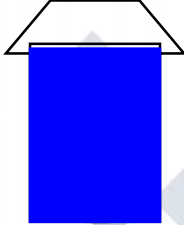
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Gebäuedefinition 

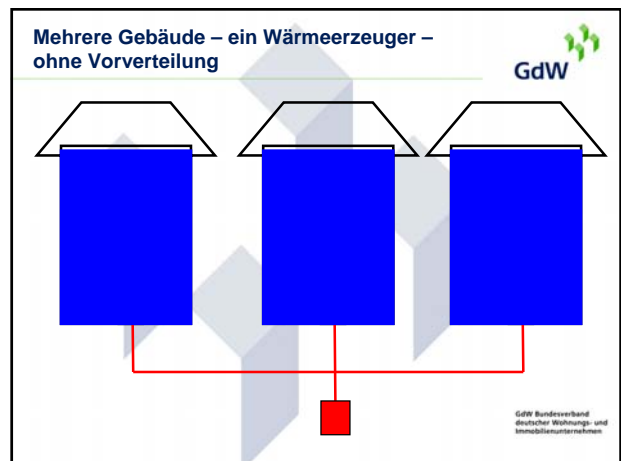
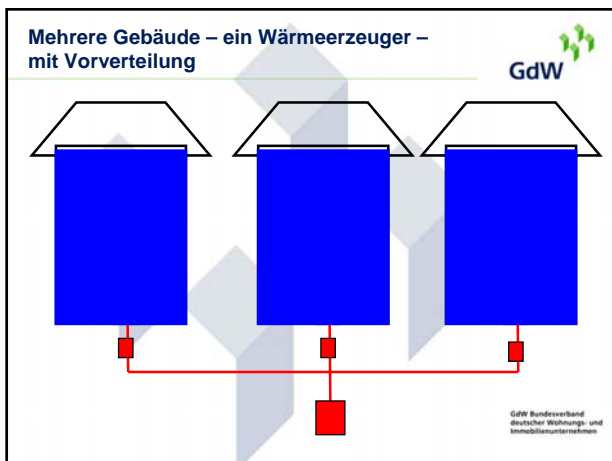
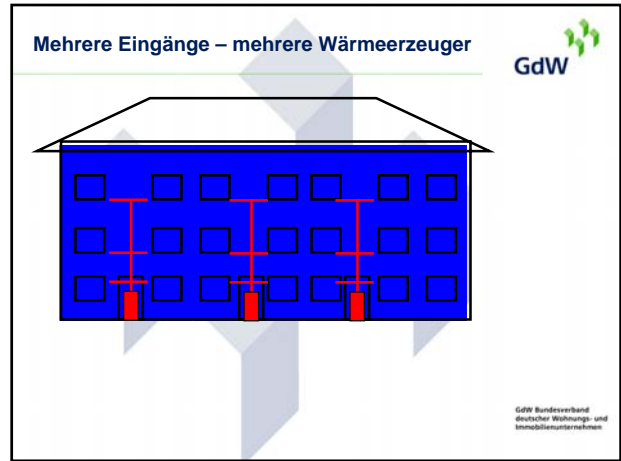
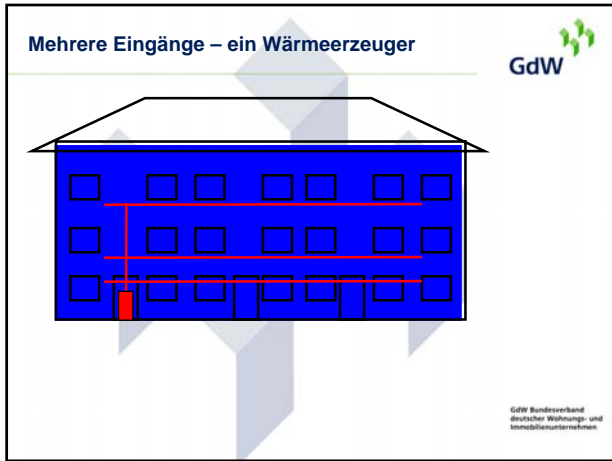
- Ein Gebäude mit mehreren Aufgängen und einer Heizungsanlage pro Aufgang:
- Der Energieverbrauchsausweis kann sowohl pro Aufgang, d.h. für alle einer Heizungsanlage zugeordneten Wohnungen erstellt, als auch für das gesamte Gebäude mit allen Heizungsanlagen zusammengefasst werden.
- Eine Hauszeile mit zusammenhängenden Gebäuden mit gemeinsamer Heizung:
- Der Energieausweis wird für alle von dieser Heizung versorgten Wohnungen, d.h. für die gesamte Hauszeile erstellt.
- Mehrere, nicht zusammenhängende Gebäude mit gemeinsamer Heizung:
 - Gebäudeweise Vorverteilung vorhanden. Der Energieverbrauchsausweis kann auf Basis der Vorverteilung für jedes einzelne Gebäude erstellt werden

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Ein Eingang – ein Wärmeerzeuger 



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen



Ein Wärmeerzeuger – gemischte Nutzung

GdW

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Zur Praktikabilität weiterer Details des Entwurfsstandes Energieausweis:

GdW

- Fristen
- Eigenhändige Unterschrift
- Nutzfläche als Bezugsfläche für die Verbrauchskennwerte
- Dreijahresmittelung des Energieverbrauchs

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Förderung der erneuerbaren Energien im Wärmemarkt – Vorschläge BMU

GdW

(„Wärmenutzungsgesetz“)

„Das, was technisch möglich ist, ist jedoch trotz hoher Brennstoffpreise nicht immer auch schon wirtschaftlich.“

- Investitionszuschüsse und -zulagen
- Sonderabschreibungen
- Nutzungsmodell (Baupflicht/Ersatzabgabe)
- Bonusmodell („Einspeisevergütung“)

Stellungnahme der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft liegt vor

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Europäischer Rahmen & Nationale Umsetzung

GdW

RL Endenergieeff. und EnergieDL vom 5.4.2006

RL Gesamtenergieeffizienz vom 14.12.2002

RL Nutzung erneuerbarer Energien im Wärmemarkt 2007?

EU Aktionsplan Energieeffizienz – Das Potenzial ausschöpfen vom 19.10.2006

EU Gipfel 08./09.3.2007: bis 2020 -20% CO2 und 20% Anteil erneuerbarer Energien

Nationaler Energieeffizienz Aktionsplan – bis 30.06.2007 (?) Energiegipfel der Bundesregierung AG 3 – Forschung und Energieeffizienz schriftliche Stellungnahme GdW freiwillige Zusage / Vereinbarung zur CO2-Minderung??

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Ziel: „Gut und sicher wohnen“ :



Beheizung und Warmwasserbereitung langfristig
- sicher, effizient und bezahlbar
zur Verfügung stellen.

- Sicherstellung eines funktionsfähigen Wettbewerbs der Versorger und angemessener Energiepreise
- Energieverbrauch unter Einsatz aller wirtschaftlich vertretbaren Mittel reduzieren und
- minimierten Energiebedarf möglichst effizient, ggf. unter Einsatz erneuerbarer Energien, decken
- Nutzer einbeziehen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Energiestrategie – Verbesserung der politischen
und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen



- funktionierender **Wettbewerb und Preistransparenz**
- **Anreizsysteme** statt zusätzlicher Vorschriften
- **Mietrecht**
 - hocheffizienten Modernisierungsmaßnahmen auch für Investoren attraktiver zu machen
 - unverhältnismäßig hohe Hürden im Ankündigungsverfahren für Modernisierungsmaßnahmen beseitigt
 - Entscheidungsfreiheit für Contracting, wenn die Mieter dadurch wirtschaftlich nicht schlechter gestellt werden

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Energiestrategie
Optionen der Wohnungsunternehmen



- **Benchmarkingkultur** entwickeln und konsequent umsetzen
- **Optimierung** von Regelung und Betrieb bestehender Wärmeerzeugungsanlagen
- Investitionen zur Reduzierung des Energieverbrauchs unter **Portfoliogesichtspunkten**
- Einsatz **erneuerbarer Energien** prüfen
- **Mieter und Nutzer** als Energieverbraucher und Partner bei den Bemühungen zur Verminderung der Energiekosten einbeziehen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Energiestrategie
Optionen der Wohnungsunternehmen



- **Synergien** nutzen durch intensiven Erfahrungsaustausch, Publizierung von Best-Practice-Beispielen sowie durch interne und überbetriebliche Nachfragebündelung beim Energiebezug
- **freiwillige Selbstverpflichtungen** prüfen, um künftige Regulierungen durch den Gesetzgeber überflüssig zu machen

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Politische Aufgabe freiwillige Vereinbarung



- **EU Aktionsplan:**
Unterstützung von freiwilligen Zusagen zur Erzielung von Energieeinsparungen
- **BMWi:**
Bitte um freiwillige Vereinbarungen zur Umsetzung der RL Endenergieeffizienz und EnergieDL
- **GdW Entschließung Verbandstag:**
prüfen, inwieweit freiwillige Selbstverpflichtungen zur Steigerung der Energieeffizienz eingegangen werden können, um damit künftige Regulierungen durch den Gesetzgeber überflüssig zu machen.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen