

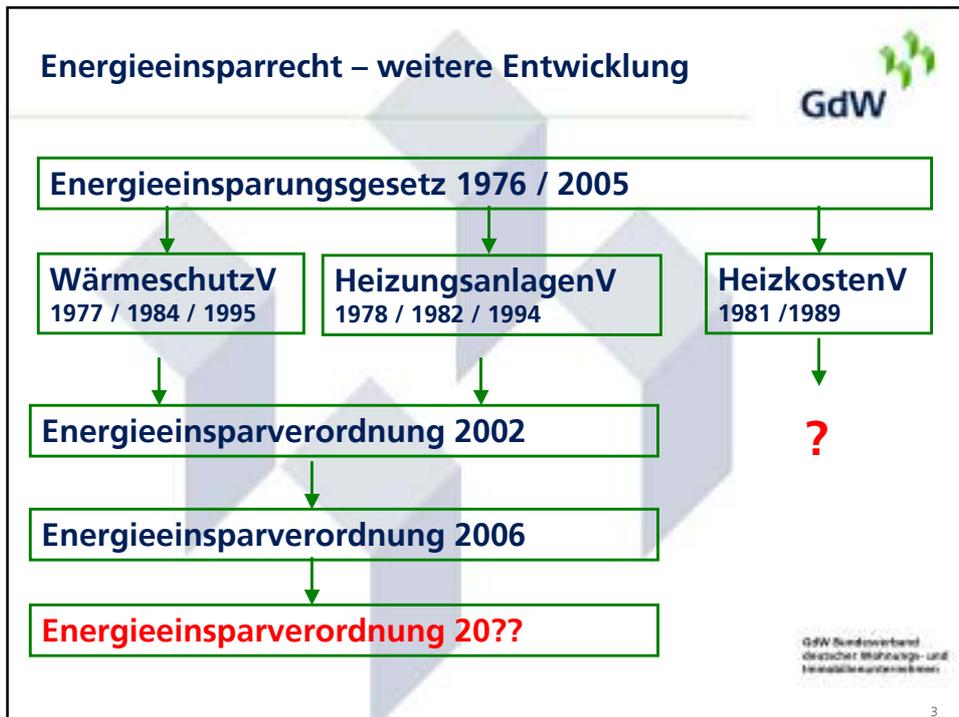
# Energieausweis im Bestand – Handlungsbedarf und Handlungsoptionen Stand: September 2006

AGW AK Technik  
22.09.2006 Erfurt

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

## Gliederung

- Handlungsbedarf:
  - Aktueller Stand EnEV / Energieausweise
  - Umsetzung in die Praxis
  
- Handlungsoption:
  - Energieausweise kreativ nutzen



## Energieausweis: Anforderung der EU-Richtlinie

DE Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften

RICHTLINIE 2002/91/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES  
vom 16. Dezember 2002  
über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

**„Die Mitgliedsstaaten stellen sicher, dass beim Bau, beim Verkauf oder bei der Vermietung von Gebäuden dem Eigentümer bzw. dem potenziellen Käufer oder Mieter vom Eigentümer ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorgelegt wird.“**

**(EU-Richtlinie Artikel 7)**

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

4

## Erstellung der Energieausweise



**Pflicht zur Erstellung bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung und Leasing liegt beim Eigentümer:**

- ➔ **Vermietung von Gebäuden**
- ➔ **Verkauf von Grundstücken oder Teileigentum (Ausnahme: formaler Verkauf, Verkauf vor Abriss)**
- ➔ **Aushang bei öffentlichen Gebäuden**
- ➔ **Hinweis an Eigentümer bei verwalteten Objekten**

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

5

## Inkrafttreten der EnEV – Stand 09 / 2006



### EnEV allgemein

**Bauantrag, Bauanzeige oder Baubeginn ab Tag des Inkrafttretens**

### Für die Erstellung von Energieausweisen im Gebäudebestand

#### **Wohngebäude**

**Baujahre bis 1965 - 6 Monate nach Inkrafttreten  
später errichtete Wohngebäude - 18 Monate nach Inkrafttreten**

#### **Nichtwohngebäude**

**24 Monate nach Inkrafttreten**

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

6

**Bestandsgebäude (Vermietung und Verkauf):**

**generelle Wahl zwischen Energiebedarfs- und Verbrauchsausweisen**

**gleiches Formular für Energieausweise im Neubau und im Bestand**

**Gültigkeitsdauer aller Ausweise 10 Jahre**

- **Fehlende Angaben zu geometrischen Abmessungen von Gebäuden dürfen sachgerecht geschätzt werden.**
- **Für energetische Kennwerte für bestehende Bauteile und Anlagensysteme dürfen gesicherte Erfahrungswerte für Bauteile und Anlagenkomponenten vergleichbarer Altersklassen verwendet werden.**
- **Der Eigentümer kann die erforderlichen Gebäudedaten bereitstellen.**

## Energieverbrauchsausweis – Stand 09 / 2006



- Basis Heizkostenverordnung oder andere geeignete Verbrauchsdaten
- Dreijahresdurchschnitt
- Leerstand berücksichtigen
- Gebäudenutzfläche  $A_N = 1,2 \cdot \text{Wohnfläche}$
- Sicherheitszuschläge: 1 – 2 WE + 30 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
3 – 5 WE + 15 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaftler

9

## Weitergeltung bestehender Energieausweise



Ausweise nach  
EnEV 2002/2004 und  
WärmeschutzV 1995

Freiwillige Ausweise von  
Gebietskörperschaften oder  
auf deren Veranlassung  
(z.B. Förderprogramme,  
Landesenergieprogramme,  
dena)

**Wärmebedarfsausweis nach § 12 Wärmeschutzverordnung**  
Für ein Gebäude mit maximal investiertgestärkter  
bei Nachweis nach Anlage 1 Ziffer 1 und 8 Wärmeschutzverordnung

Beschreibung des Gebäudes oder des Gebäudes: Straße u. Hausnummer: ...  
Ort: ...

**I. Jahres-Heizwärmebedarf**

AV	Energiepass	Gründesenergie behalten	Beheizter Innen- Wärmebedarfs
...	...	...	...

Denn Flächenbezogene  
geheizte Fläche (Gef) ...

Folgende Angabe ist ...

Ungenehm auf die ...

Wärmeverlust ...

Durchschnitt ...

Wärmeindex ...

Nach Inkrafttreten der neuen EnEV erstellte Ausweise  
müssen in Inhalt und Aufbau der Verordnung genügen!

10

## Ordnungswidrigkeiten



Bis zu 15.000 € Bußgeld:

### Vorsätzlich

- keine Erstellung Energieausweis
- Erstellung Energieausweis gegen Forderungen der EnEV
- Keine Modernisierungsempfehlungen
- Unzutreffende Angaben über wesentliche Gebäudedaten durch den Eigentümer
- Erstellung Energieausweis ohne Berechtigung

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

11

## Kritik am Entwurfsstand Energieausweis



- Einführung einer völlig neuen pauschalen Nutzfläche als Bezugsfläche für die Verbrauchskennwerte
- vorgesehene Dreijahresmittelung des Energieverbrauchs für den verbrauchsbasierten Energieausweis
- Regelungen zur Weitergeltung bereits erstellter Energieausweise

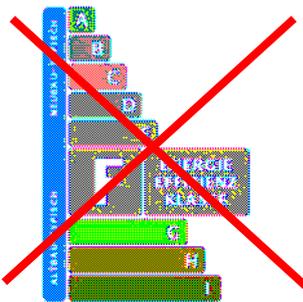
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

12

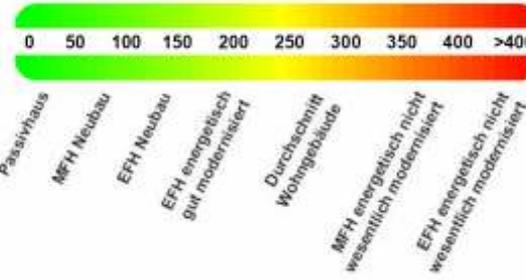
# Energieausweislabel



## Klassifizierung



## Farbverlauf



GdW Bundesverband  
deutscher Wohnung- und  
Immobilienwirtschaften

13

# Bedarfsbasierter und verbrauchsbasierter Energieausweis

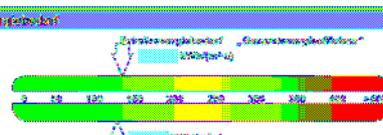


### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß Glm 25 i. V. m. Energieausweisverordnung (EAV)

**Bedarfsbasierter Energiebedarf des Gebäudes**

**Energiebedarf**



**Mechanische der Einheitswert des 0 oder 0,5 Mio. € zur EAV (vergleichen)**

**Energiebedarf** „Normbereich“

**Energieeffizienzklassen**

**Energieeffizienz**

**Vergleichbare Bedarfsbedeutung**

**Erklärung des Energieausweises**

**Erklärung zum Verbrauch**

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß Glm 25 i. V. m. Energieausweisverordnung (EAV)

**Verbrauchsbasierter Energieverbrauch des Gebäudes**

**Energieverbrauchswert**

**Verbrauchsbedeutung** – Einheitswert und Wertzusatz

**Verbrauchsbedeutung**

**Erklärung des Energieausweises**

**Erklärung zum Verbrauch**

# Energieausweis



### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß der EN 15613, Energieausweisverordnung

**Gebäude**

Ort		
Ortsname		
Ortsnummer		
Strasse		
Postleitzahl		
Postfach		
Ortsname		
Ortsnummer		
Strasse		
Postleitzahl		
Postfach		

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs oder durch die Messung der Energieverluste oder durch die Anwendung der Energieausweisverordnung bestimmt werden. Aus den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes kann die Energieausweisverordnung die energetische Qualität des Gebäudes bestimmen. Die energetische Qualität des Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs oder durch die Messung der Energieverluste oder durch die Anwendung der Energieausweisverordnung bestimmt werden. Die energetische Qualität des Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs oder durch die Messung der Energieverluste oder durch die Anwendung der Energieausweisverordnung bestimmt werden.

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Der Energieausweis darf nicht für die Miete oder die Verpachtung eines Gebäudes verwendet werden. Der Energieausweis ist lediglich für die Miete oder die Verpachtung eines Gebäudes gültig. Der Energieausweis ist lediglich für die Miete oder die Verpachtung eines Gebäudes gültig.

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß der EN 15613, Energieausweisverordnung

**Zusätzliche Angaben**

**Prüfungsbefugigung**

Der Energieausweis wird in diesem Energieausweis durch die Prüfungsbefugigung und den Geltungsbereich festgelegt. Diese Angaben werden unten angegeben. Die energetische Qualität des Gebäudes wird durch die Berechnung des Energiebedarfs oder durch die Messung der Energieverluste oder durch die Anwendung der Energieausweisverordnung bestimmt werden. Die energetische Qualität des Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs oder durch die Messung der Energieverluste oder durch die Anwendung der Energieausweisverordnung bestimmt werden.

**Prüfungsbefugigung**

Der Energieausweis wird in diesem Energieausweis durch die Prüfungsbefugigung und den Geltungsbereich festgelegt. Diese Angaben werden unten angegeben. Die energetische Qualität des Gebäudes wird durch die Berechnung des Energiebedarfs oder durch die Messung der Energieverluste oder durch die Anwendung der Energieausweisverordnung bestimmt werden. Die energetische Qualität des Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs oder durch die Messung der Energieverluste oder durch die Anwendung der Energieausweisverordnung bestimmt werden.

**Prüfungsbefugigung**

Der Energieausweis wird in diesem Energieausweis durch die Prüfungsbefugigung und den Geltungsbereich festgelegt. Diese Angaben werden unten angegeben. Die energetische Qualität des Gebäudes wird durch die Berechnung des Energiebedarfs oder durch die Messung der Energieverluste oder durch die Anwendung der Energieausweisverordnung bestimmt werden. Die energetische Qualität des Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs oder durch die Messung der Energieverluste oder durch die Anwendung der Energieausweisverordnung bestimmt werden.

# Vorgesehene Ausstellungsberechtigungen Erstellung „in unabhängiger Weise“



## → Absolventen von Hoch- oder Fachhochschulen

(Architektur, Hochbau, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik, Bauphysik, Maschinenbau, Elektrotechnik),

für Wohngebäude außerdem

## → Innenarchitekten und Handwerksmeister

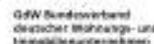
(Bauhandwerk, Heizungsbau, Installation, Schornsteinfeger

## → staatl. anerkannte Techniker

(Hochbau, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik)

**und** eine der folgenden Voraussetzungen:

1. Ausbildungsschwerpunkt energiesparendes Bauen oder zwei Jahre Berufserfahrung (Bau- oder Anlagentechnik) oder
2. Fortbildung, die den wesentlichen Inhalten eines Anhangs zur EnEV entspricht oder
3. Bauvorlageberechtigung.



## Erstellung von Energieausweisen durch WU



BBU-Umfrage zu Energieausweisen bei 16 Unternehmen

17

## Mögliche Ersteller für Wohnungswirtschaft



### Bedarfsausweis

- im eigenen Haus
- Ingenieur/Architekt
- Energieberater
- Energieagentur
- Verband

### Verbrauchsausweis

- im eigenen Haus
- Heizkostenabrechner
- Benchmarker
- Energieversorger
- Verband

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Hausdienstleistungsunternehmen

18



## Erstellung im eigenen Haus



- Mitarbeiter mit Berechtigung zur Erstellung
- geeignete Software

### Verbrauch:

- Erweiterung der im Haus vorhandenen Software oder
- Datenübernahme in externe Software

### Bedarf:

- Software mit Datenbank für größere Objektanzahl und einsehbarer Datenbank wählen,
- Begrenzung Objektgröße prüfen
- Einsatz von Fernwärme/Mischlösungen prüfen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

21

## Weiterbildung der Vermietungsabteilungen



- Grundlagen, Begriffe
- Formale Kenntnisse zum Energieausweis
- Bedarf oder Verbrauch, Unterschiede und Grenzen
- Modernisierungsempfehlungen
- Nutzerverhalten, Lagenachteile von Wohnungen
- Rechtliche Relevanz
- Energieausweis und Heizkosten
- Optional: Einrohrheizungen und Abrechnung

**Kommunikation mit Mietern:  
realistische Info wichtiger als guter Kennwert!**

**kritisch: Bedarfskennwert, v.a. bei Gebäuden ohne  
Aussagen zu Betriebskosten**

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

22

## Rechtswirkungen vermeiden



- **Mangel in der energetischen Beschaffenheit**
- **Fehlen zugesicherter Eigenschaften**  
(Mietminderung, Zurückbehaltungsrecht, Schadensersatzansprüche, Mängelbeseitigung)
- ➔ **Energieausweis nicht als Bestandteil oder Anlage zum Mietvertrag, Klarstellung**
- **Fehlerhafter Energieausweis**  
(Bußgeld für Eigentümer, Haftung für Ersteller)

## Rechtswirkungen vermeiden



**Durch den Gesetzgeber vorgesehener Passus im Energieausweis:**

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

## Ergänzung zum Mietvertrag



**„Aufgrund der Verpflichtung nach [ § ... der Energieverordnung ] wird dem Mieter bei Gelegenheit des Abschlusses dieses Vertrages ein Energieausweis zur Information vorgelegt. Der Inhalt des Ausweises ist ausdrücklich nicht zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Er war auch nicht Gegenstand der Vertragsanbahnung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Energieausweis keine Rechtswirkungen für diesen Vertrag hat und sich daraus insbesondere keine Gewährleistungs- und Modernisierungsansprüche herleiten lassen.“**  
**(Entwurf(!) FA Rechtsfragen des GdW)**

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Hausbauunternehmen

25

## Energieausweise kreativ nutzen



**Verbrauchsbasierte Energieausweise:**

**Erstellung der Energieausweise in die Prozesse im Haus einbinden – keine singulären Lösungen**

**Energiekennwerte nutzen für Controlling / Benchmarking / Management**

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Hausbauunternehmen

26

## Energieausweise kreativ nutzen



### Bedarfsbasierte Energieausweise:

- Erfasste Daten für spätere Nutzung speichern (Energieberatung, Investitionsvorbereitung)
- Synergien bei Vergabe nutzen (Kopplung mit anderen Aufgaben, größere Anzahl)
- Vergleiche Bedarf - Verbrauch (Analyse und Diskussion von Abweichungen)
- Für Investitionsvorbereitung: detaillierte Energieberatung (z.B. „vor-Ort-Beratung“, BAFA, wieder verfügbar 2007)

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Hausbauunternehmen

27

## Bedarfs- und verbrauchsbasierte Energieausweise:

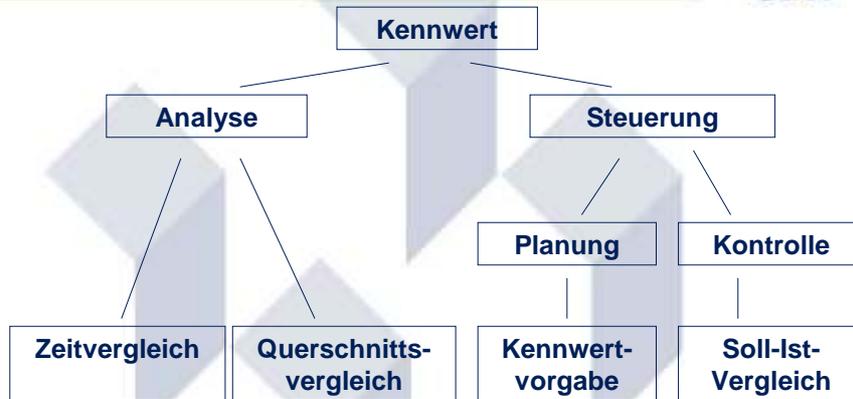


- Energieausweise als erste Stufe einer Unternehmensstrategie verwenden:
  1. Grobdiagnose des gesamten Bestandes (Energieausweis)  
→ Handlungsbedarf
  2. Feindiagnose / Analyse ausgewählter Objekte (Energieberatung)  
→ Maßnahmen, Wirtschaftlichkeit
  3. Planung / Durchführung / Erfolgskontrolle

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Hausbauunternehmen

28

## Anwendungsmöglichkeiten von Energiekennwerten



Quelle: VDI 4661- Energiekenngrößen - Definitionen, Begriffe, Methodik

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Dienstleistungsunternehmen

29

## Zeitvergleich

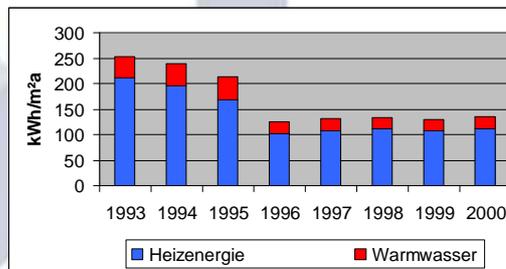


Wohngebäude, Baujahr 1984  
durchgeführte Sanierungen:

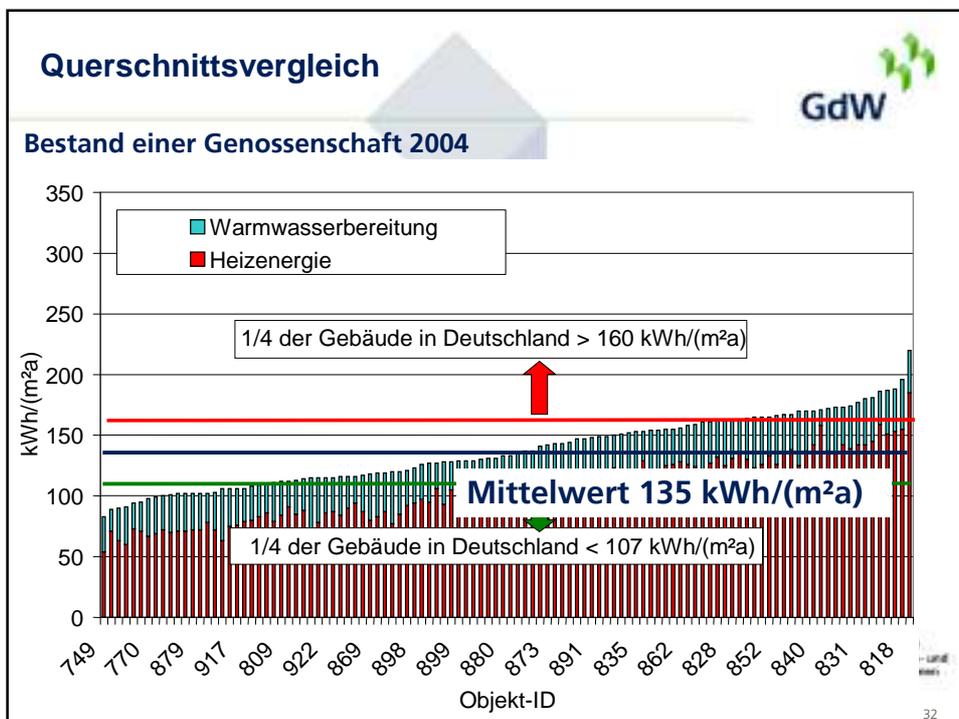
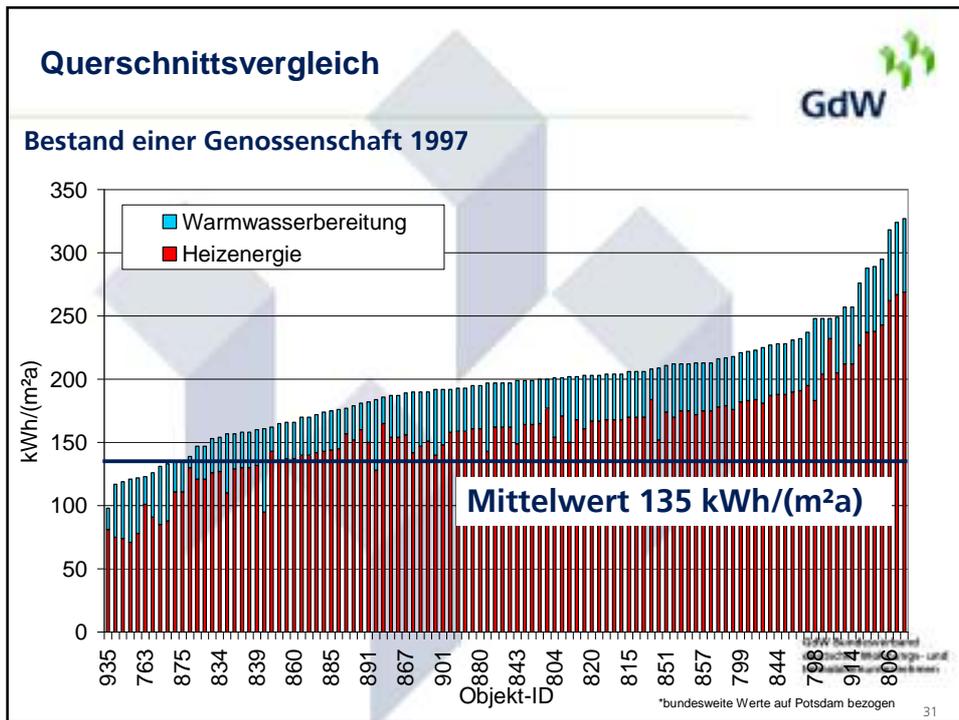
1994 neue Hausanschlußstation,  
Thermostatisierung

1995 Vollwärmeschutz, Einführung  
der verbrauchsabhängigen  
Abrechnung

bereinigter  
Heizenergieverbrauch (VDI  
3807) und Energieverbrauch  
zur WW-Bereitung, bezogen  
auf die Wohnfläche



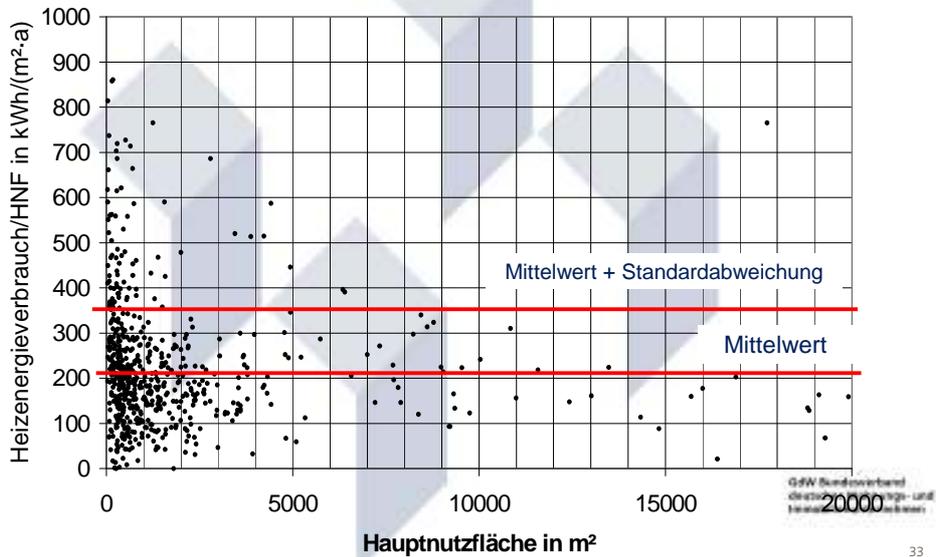
30



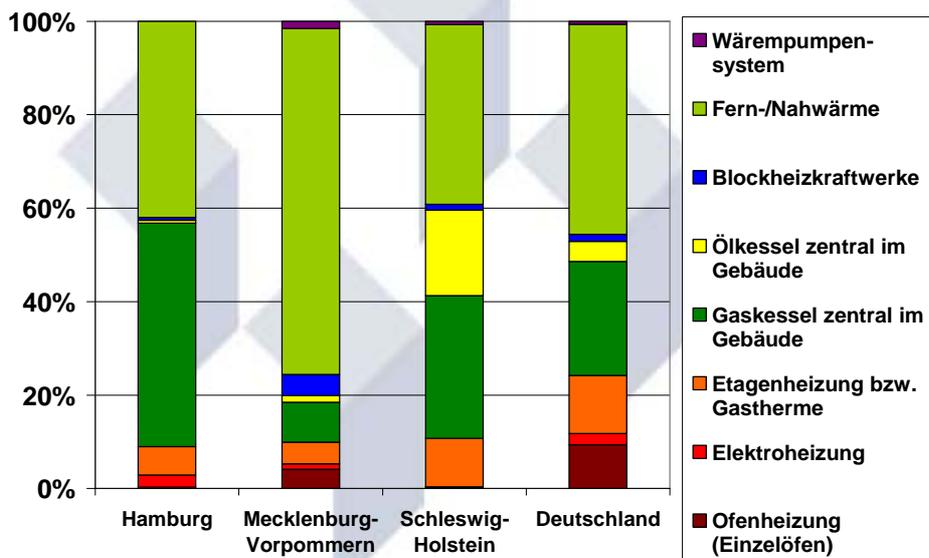
## Querschnittsvergleich

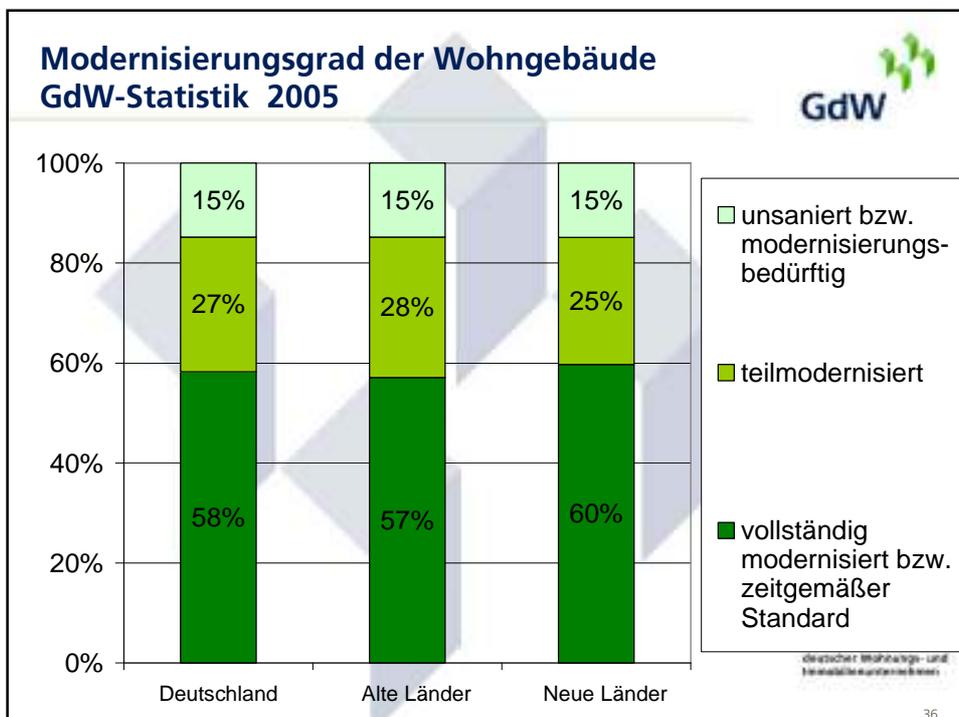
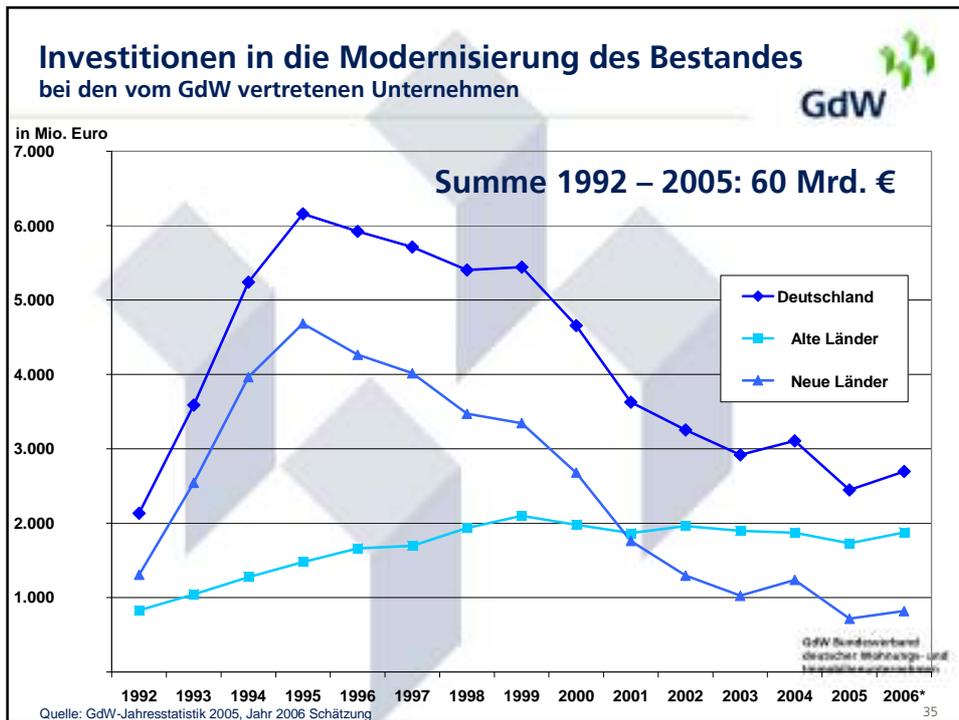


### Spezifischer Endenergieverbrauch von Bundesliegenschaften 1999

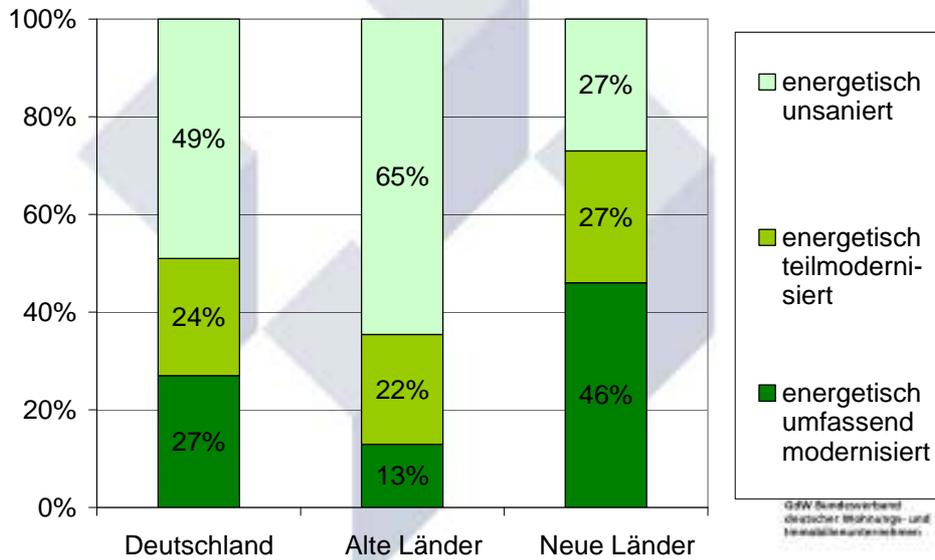


## Wärmeversorgung – GdW-Statistik 2002



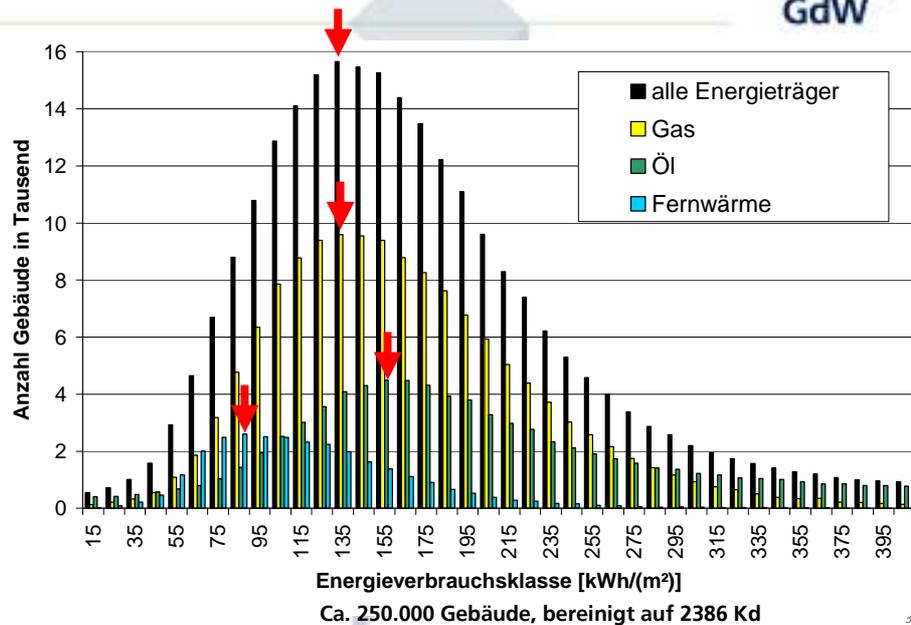


## Energetischer Modernisierungsgrad der Wohngebäude - GdW-Statistik 2005



37

## Heizenergieverbrauch in Deutschland 2002



38

- nationale Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nicht vor Mitte 2007
- Vorbereitung im Unternehmen ist sinnvoll
- Energieausweis in die Abläufe im Unternehmen einbinden und zur Grobdiagnose nutzen
- Bei Investitionsentscheidungen:
  - Instandsetzungen konsequent mit energiesparenden Maßnahmen koppeln
  - **Energetische Modernisierungen nur mit qualifiziertem Energiekonzept**
  - Erfolgskontrolle durchführen