VdW Rheinland Westfalen

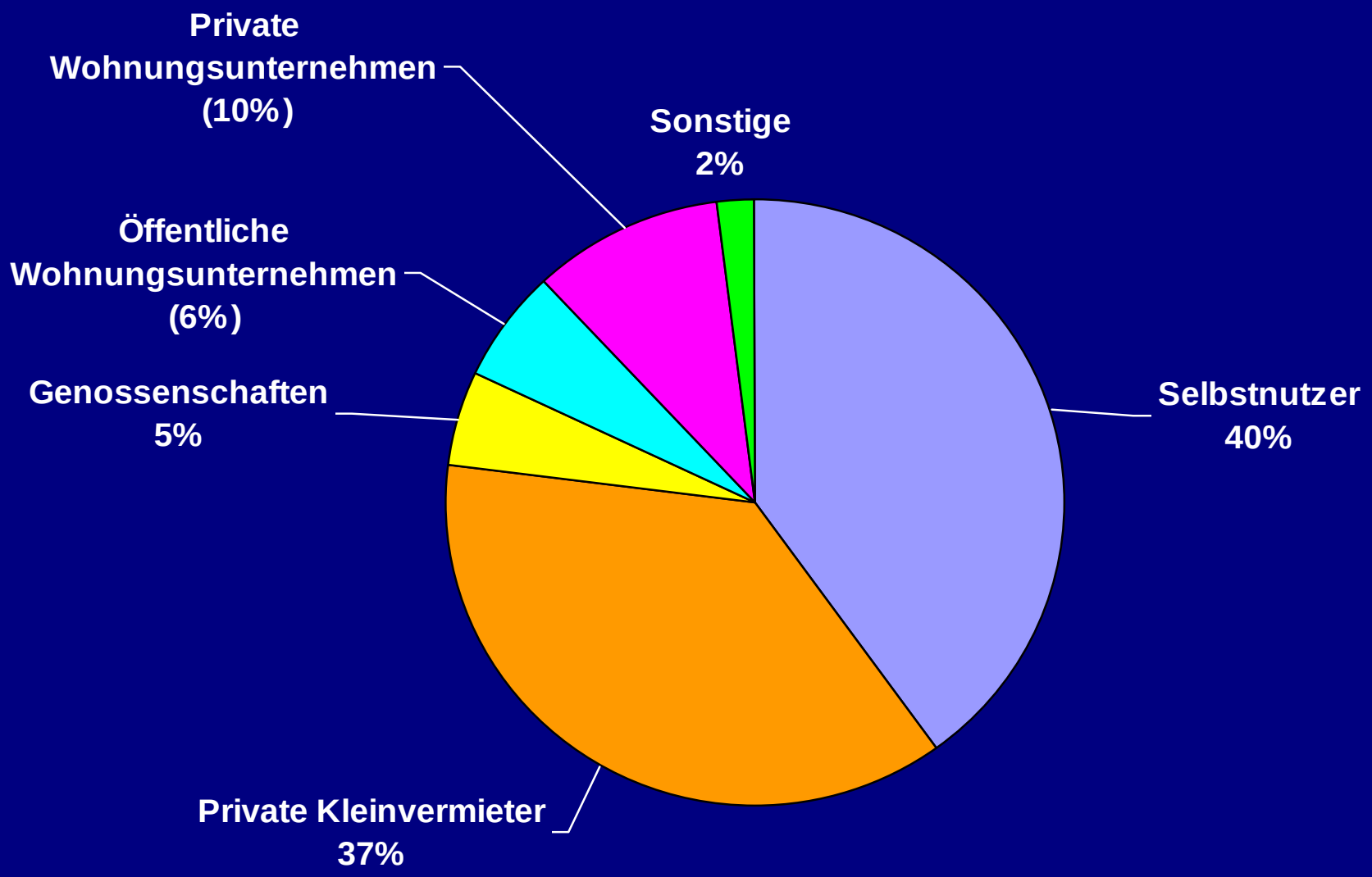
# Heinz-Günter Boos

Vorstand der GWG Köln-Sülz eG

Mitglied im Ausschuss Technik des VdW Rheinland Westfalen

Zum Thema:

## Der Energieausweis – Fragen und Antworten aus Sicht der Wohnungswirtschaft




Eigentümerstruktur BRD

VdW Rheinland Westfalen

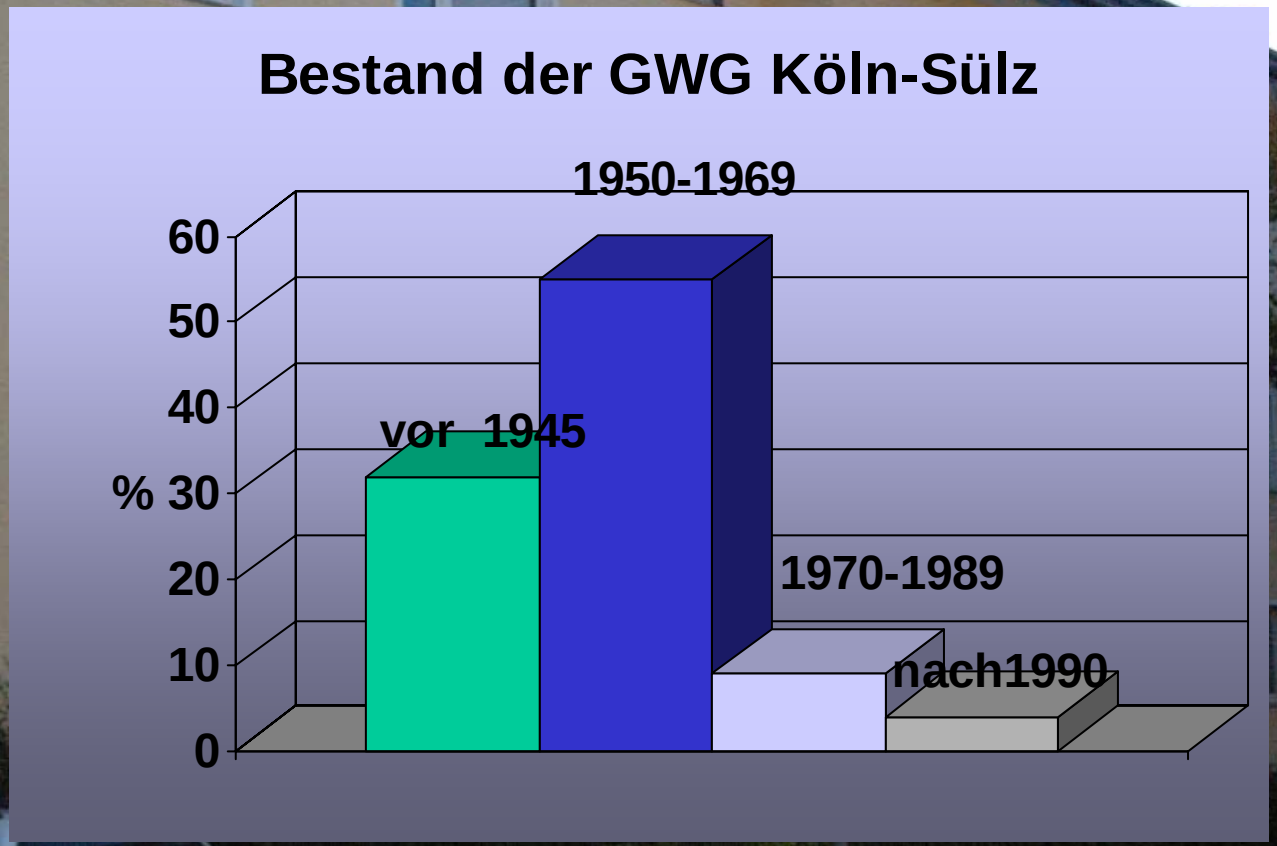
# VdW Rheinland Westfalen

- rd. 460 Wohnungsunternehmen in NRW und RLP
- Über 1 Mio. Wohnungen in weit über 150.000 Gebäuden
- Bundesverband GdW repräsentiert rd. 3.000 Wohnungsunternehmen

# Situation in Wohnungsunternehmen

VdW Rheinland Westfalen

- Energetische Modernisierung ist Tagesgeschäft
- seit 1992 über 54 Milliarden € für energetische Modernisierung
- Bis zum Jahr 2017 weitere 65 Milliarden Euro (ohne Neubau)
- Wohnungswirtschaft leistet großen Beitrag zum Klimaschutz
- Wirtschaftlichkeit oberstes Ziel –
  zum Nutzen für Mieter und Vermieter


Bestand der GWG Köln-Sülz
1950-1969
60
50
40
% 30
20
10
0
vor 1945
1970-1989
nach1990

# Mieterfragen

VdW Rheinland Westfalen

# Fragestellungen
## (Auszug aus GdW Arbeitshilfe 56)

VdW Rheinland Westfalen

- 1.
  Was ist der Energieausweis?
- 2.
  Warum müssen Energieausweise für bestehende Gebäude erstellt werden?
- 3.
  Ab wann müssen Energieausweise vorhanden sein?
- 4.
  Ist ein Bedarfs- oder Verbrauchsausweis auszustellen?

# Fragestellungen
## (Auszug aus GdW Arbeitshilfe 56)

VdW Rheinland Westfalen

- 5.
  Wie lange gelten Energieausweise ?
- 6.
  Gelten bereits vorhandene Energieausweise weiter?
- 7.
  Wer ist verantwortlich für die Ausstellung der Energieausweise?
- 8.
  Wer ist berechtigt, Energieausweise auszustellen?
- 9.
  Was sind Modernisierungsempfehlungen?

# Fragestellungen
## (Auszug aus GdW Arbeitshilfe 56)

VdW Rheinland Westfalen

- 10.
  Was bedeutet, dass Energieausweise zugänglich zu machen sind?
- 11.
  Was ist ein „potenzieller Mieter“ oder „potenzieller Käufer“?
- 12.
  Besteht ein Anspruch des potenziellen Mieters oder Käufers auf eine Kopie des Energieausweises?
- 13.
  Welche Gebäude sind von Energieausweisen befreit oder nicht betroffen?

# Fragestellungen
## (Auszug aus GdW Arbeitshilfe 56)

VdW Rheinland Westfalen

- 14.
  Müssen auch für Baudenkmäler Energieausweise erstellt werden?
- 15.
  Welche Rolle spielen die sogenannten „Bekanntmachungen“?
- 16.
  Welche Bußgeldtatbestände hat der Gesetzgeber vorgesehen?
- 17.
  In welchen Fällen sind Energieausweise öffentlich auszuhängen?

# Erläuterungen
## (Auszug aus GdW Arbeitshilfe 56)

VdW Rheinland Westfalen

- 18.
  Wie ist ein Gebäude definiert?
- 19.
  Wie sind Wohn- und Nichtgebäude voneinander abzugrenzen?
- 20.
  Sind Kindertagesstätten Nichtwohngebäude im Sinne der Energiesparverordnung?
- 21.
  Mögliches Vorgehen im Unternehmen zur Erstellung des Energieausweises

# Erläuterungen
## (Auszug aus GdW Arbeitshilfe 56)

VdW Rheinland Westfalen

- 22.
  Was kosten Energieausweise
- 23.
  Können die Kosten des Energieausweises auf die Mieter umgelegt werden?
- 24.
  Hat der Energieausweis Auswirkungen für die Wirksamkeit von Miet- oder Kaufverträgen?
- 25.
  Wie können Rechtswirkungen des Energieausweises vermieten werden?

# Erläuterungen
## (Auszug aus GdW Arbeitshilfe 56)

VdW Rheinland Westfalen

- 26.
  Welche Konsequenzen hat ein fehlerhafter Energieausweis für die Verträge und für den Energieausweishersteller?

- 27.
  Welche Haftung sind Mitarbeiter ausgesetzt, die als Angestellte für ihr Unternehmen Energieausweise erstellen?

# Erläuterungen
## (Auszug aus GdW Arbeitshilfe 56)

VdW Rheinland Westfalen

- 28.
  Wie sind Fälle zu handhaben, bei denen der Mietvertrags-abschluss vor Inkrafttreten der Verpflichtung der Zugänglich-machung von Energieausweisen nach § 29 EnEV stattfindet, das Mietverhältnis jedoch erst nach dem Stichtag beginnt?

- 29.
  Wann müssen Modernisierungsempfehlungen ausgestellt werden?

- 30.
  Sind die Modernisierungsempfehlungen dem Mieter vorzulegen?

# Erläuterungen
## (Auszug aus GdW Arbeitshilfe 56)

VdW Rheinland Westfalen

- 31.
  Sind zum Energieausweis auch die Berechnungs-methoden und die Eingangsdaten offenzulegen?

- 32.
  Bestehen Fragen des Datenschutzes bei Energie-verbrauchsausweisen für Gebäude mit dezentraler Beheizung?

- 33.
  Wie können Energieverbrauchsausweise für Gebäude mit Gasetagenheizung erstellt werden?

# Erläuterungen
## (Auszug aus GdW Arbeitshilfe 56)

VdW Rheinland Westfalen

- 34.
  Welche Daten werden für die Erstellung eines Verbrauchsausweises benötigt?
- 35.
  Wie ist Leerstand zu berücksichtigen?
- 36.
  Die Bezugsflächen im Energieausweis
- 37.
  Wie erfolgt die Gradtagsbereinigung?

# Erläuterungen
## (Auszug aus GdW Arbeitshilfe 56)

VdW Rheinland Westfalen

- 38.
  Wie ist bei der Erstellung eines Bedarfsausweises vorzugehen, wenn im Unternehmen keine Daten, z. B. zum Wärmedurchgang der Fenster und der Außenwände, vorliegen?

- 39.
  Wie ist mit Wohngebäuden zu verfahren, die z. B. im letzten Jahr saniert wurden und bei denen noch keine drei Abrechnungsperioden für einen Verbrauchsausweis vorliegen?

# Erläuterungen
## (Auszug aus GdW Arbeitshilfe 56)

VdW Rheinland Westfalen

- 40.
  Wie ist zu verfahren, wenn an einem Gebäude im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen Aufstockungen oder Anbauten in deutlich abweichender energetischer Qualität stattfanden?

- 41.
  Wie kann ein Verbrauchsausweis bei Gebäuden erstellt werden, in denen teilweise Einrohr- und teilweise Zweirohrheizungen, aber ein gemeinsamer Wärmeversorger vorhanden ist?

# Energieausweis ab wann?

VdW Rheinland Westfalen

Wenn Wohnungen oder Gebäude verkauft oder vermietet werden sollen, müssen Energieausweise

- ab 1. Juli 2008 für die Wohngebäude der Baufertigstellungsjahre bis 1965,
- ab 1. Januar 2009 für Wohngebäude, die nach 1965 errichtet wurden,
- ab 1. Juli 2009 für Nichtwohngebäude

den potentiellen Käufern bzw. Mietern zugänglich gemacht werden.

# Bedarfs- oder Verbrauchsausweis?

VdW Rheinland Westfalen

Freie Wahl zwischen Energiebedarfs- und Verbrauchsausweisen generell bis 30.9.2008.

Danach Verbrauchsausweis

- generell für Gebäude ab 5 WE, unabhängig vom Baujahr
- für Gebäude mit 1-4 WE ab Baujahr 1978,
- ältere Gebäude, wenn sie zwischenzeitlich mindestens auf das Niveau der 1. WSVO saniert wurden

Bedarfsausweis also nur:

- Gebäude < 4WE und Bauantrag vor 1.11.1977

# Verantwortlichkeiten

VdW Rheinland Westfalen

## Wer ist verantwortlich für die Ausstellung der Energieausweise?

Die Energieeinsparverordnung verpflichtet folgende Personen dazu, Energieausweise ausstellen zu lassen:

- den Verkäufer bei Verkauf eines mit einem Gebäude bebauten Grundstücks oder eines grundstücksgleichen Rechtes an einem bebauten Grundstück oder von Wohnungs- oder Teileigentum und
- den Eigentümer, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber, bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes oder einer Wohnung oder einer sonstigen selbstständigen Nutzungseinheit.

# Modernisierungsempfehlung

VdW Rheinland Westfalen

## Was sind Modernisierungsempfehlungen?

- Modernisierungsempfehlung ist der Kurzbegriff für „Maßnahmen für die kostengünstige Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes (Energieeffizienz)“.
- Die Modernisierungsempfehlungen dienen nur der Information
- Sie sollen auch eine Energieberatung nicht ersetzen, können dazu aber einen Anstoß geben.

Der Begriff „kostengünstig“ ist zu verstehen wie der Begriff „wirtschaftlich vertretbar“ im § 5 des Energieeinspargesetzes

# Mögliche Modernisierungsempfehlungen

VdW Rheinland Westfalen

- Nachträgliche Wärmedämmung des oberen Gebäude-abschlusses (Dach oder oberste Geschossdecke)
- Fenstererneuerung
- Nachträgliche Wärmedämmung der Außenwände
- Nachträgliche Wärmedämmung des unteren Gebäude-abschlusses (Kellerdecke oder unterste Geschossdecke oder Perimeter)
- Anpassung / Erneuerung der Heizungsanlage
- Erneuerung der Warmwasserbereitung
- Anlagenoptimierung

# Potenzielle Mieter

VdW Rheinland Westfalen

## Was ist ein „potenzieller Mieter“ oder „potenzieller Käufer“?

- Ein potenzieller Mieter oder Käufer ist eine Person, die ein ernsthaftes Interesse an der Anmietung oder dem Kauf eines Objektes bzw. Wohnung signalisiert.
- Kein Anspruch auf Kopie des Energieausweises
- Kein Einfluss auf die Rechtswirksamkeit des Miet- oder Kaufvertrages
- Modernisierungsempfehlungen nicht zwingend dem Mieter vorlegen

# Organisation im Unternehmen

VdW Rheinland Westfalen

## Mögliches Vorgehen im Unternehmen zur Erstellung des Energieausweises

- Analyse des Gebäudebestandes
- Ist der Energieverbrauch für drei Abrechnungsperioden ermittelbar?
- Überlegungen zur Fluktuation
- Entscheidung über interne oder externe Erstellung
- Handhabung im Unternehmen

# Kosten

VdW Rheinland Westfalen

## Was kosten Energieausweise?

Hierzu lassen sich keine allgemeingültigen Aussagen treffen, denn das ist eine Frage des Marktes.

- Für Verbrauchsausweise abhängig von der Nachfrage zwischen 25 € und 50 € , bei Ausweisen für Gebäude mit Gasetagenheizung auch leicht darüber.
- Bedarfsausweise zwischen 100 und 250 € bei ausreichend vorhandener Datenbasis.
- Bedarfsausweis bei örtlicher Datenaufnahme abhängig vom Umfang der Datenaufnahme.
- Kostenumlage auf Mieter nicht möglich.

# Problem Gasetagenheizung

VdW Rheinland Westfalen

**Energieverbrauchsausweise für Gebäude bei dezentraler Beheizung mit Gasetagenheizungen**

Datenermittlung durch:

- Befragung aller Mieter oder
- durch Zusammenarbeit mit dem Energieversorgungsunternehmen (EVU)

Da das Wohnungsunternehmen nicht direkter Vertragspartner des EVU ist, stellt sich die Frage, ob datenschutzrechtliche Belange berührt werden.

# Datenschutz

VdW Rheinland Westfalen

**Bestehen Fragen des Datenschutzes bei Energie-verbrauchsausweisen für Gebäude mit dezentraler Beheizung?**

- Bei anonymer Weitergabe von Daten trifft das Daten-schutzgesetz nicht zu, da keine persönlichen Daten berührt werden. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn im Gebäude mindestens 4 Wohnungen sind und die für den Energieausweis notwendigen Daten wohnungsweise in Form einer anonymen Liste weitergegeben werden.

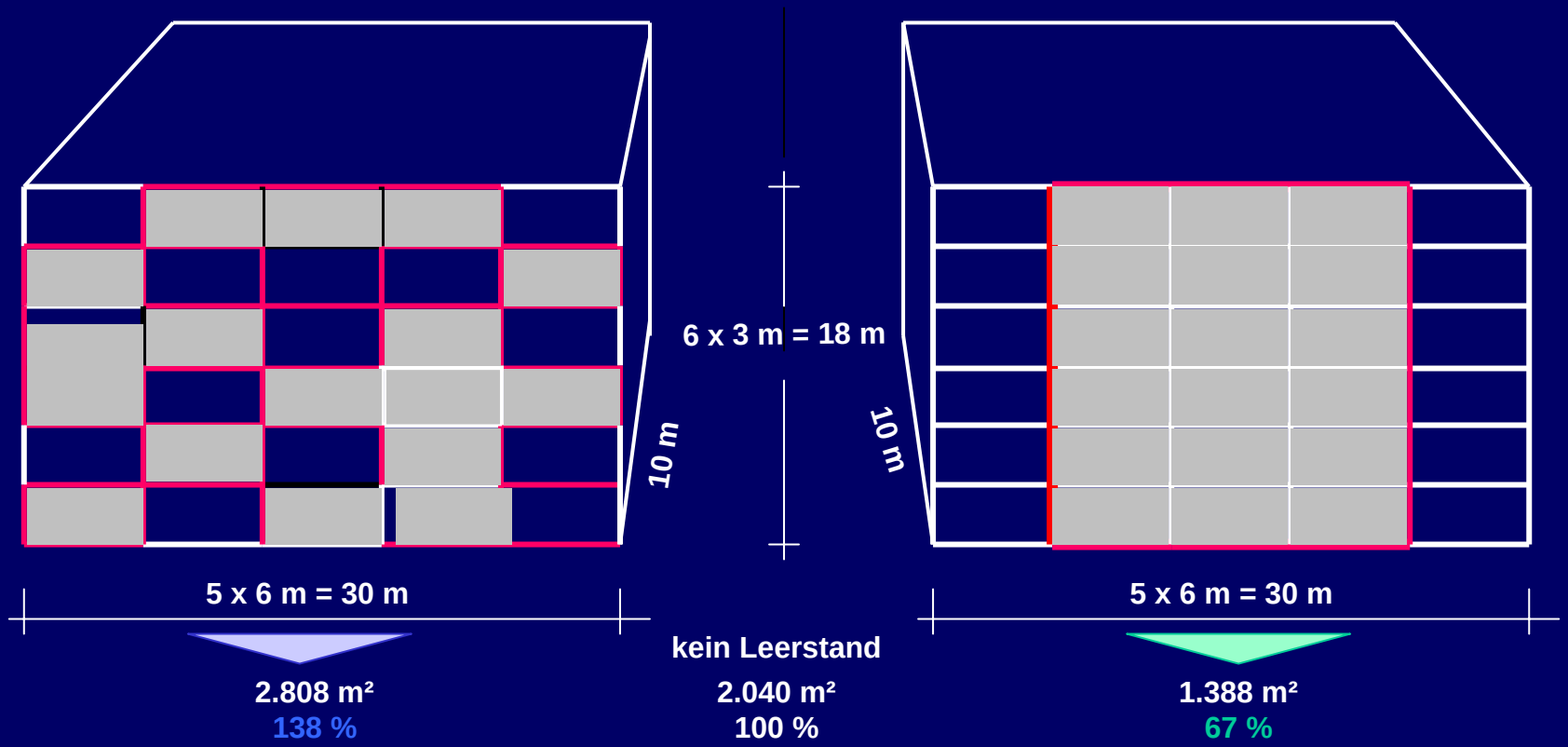
- Schwierigkeiten können durch das Unbundling seit 1.1.2006 entstehen!

# Wohnungsleerstand

VdW Rheinland Westfalen

**Wärmeübertragende Umfassungsfläche**

„Schweizer Käse" ← Modellrechnungen Geschosswohnungsbau → „Kompakter Würfel"

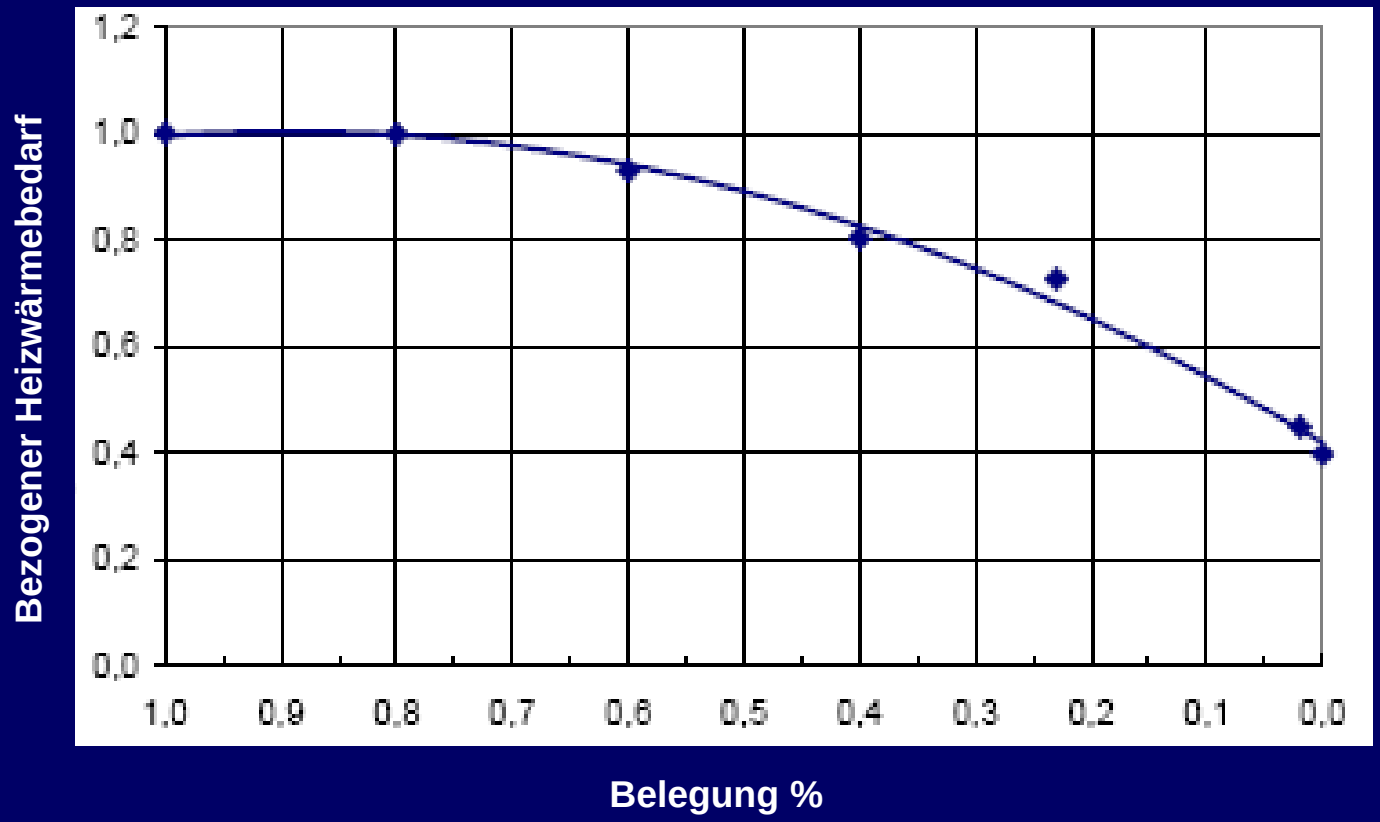


# Wohnungsleerstand

VdW Rheinland Westfalen

## Wohnungsweise Berechnung und Summation aller WE

**Veränderung des Heizwärmebedarfs bei zunehmendem Leerstand**



## Fazit

VdW Rheinland Westfalen

- Der Energieausweis ist in der Wohnungswirtschaft „angekommen“
- Praktische Umsetzung erfolgt zügig
- Unterstützung der Energiewirtschaft bei der Erstellung der Verbrauchsausweise sehr hilfreich
- Rechtlich Auswirkungen im Verhältnis Vermieter/Mieter bleiben abzuwarten