

# Bauzentrum München

## Abendforum am 2. Mai 2011

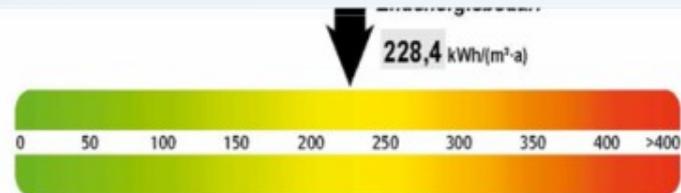
Welche Inhalte in einem Energieausweis  
brauchen

Verwalter/-innen und Investoren/-innen?

Detlev-Joachim Carl  
MSH Immobilien GmbH

# AGENDA

1. Vorwort – Rechtliches
2. Wann ist ein Energieausweis auszustellen?
3. Hinweise zum Verkauf oder zur Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum
4. Welche Inhalte hat der Energieausweis
5. Bedarfsorientiert vs. verbrauchsorientiert
6. Aber ...
7. Dennoch ...
8. Ausnahme ...
9. Wunsch ...
10. ... und Wirklichkeit
11. Wunsch & Wirklich
12. Dank



228,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
 227,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
 Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz"

CO<sub>2</sub>-Emissionen 51,9 [kg/(m<sup>2</sup>·a)]

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Straße, Haus-Nr.	Musterstr. 123
PLZ, Ort	12345 Musterstadt
Gebäudeteil	Vorderhaus
Baujahr Gebäude	1928
Baujahr Anlagentechnik	1982
Anzahl Wohnungen	9
Gebäudenutzfläche (A <sub>g</sub> )	575 m <sup>2</sup>



Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input type="checkbox"/> Neubau		
Gebäudenutzfläche (A <sub>g</sub> )	575 m <sup>2</sup>		
Baujahr Gebäude	1928		
Baujahr Anlagentechnik	1982		

# ① Vorwort - Rechtliches

Das Herzstück der reformierten EnEV 2007 war die Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen für Gebäude.

## ② Wann ist ein Energieausweis auszustellen?

Ein Energieausweis muss unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertig gestellten oder geänderten Gebäudes ausgestellt werden:

Bei Errichtung eines Gebäudes (Neubau).

Bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung eines Gebäudes, einer Wohnung oder einer sonstigen selbstständigen Nutzungseinheit.

## ③ Hinweise zum Verkauf oder zur Vermietung von Wohnungs- oder Teileigentum

Die Verwendung von Energieausweisen wird in der Praxis am häufigsten und bedeutsamsten beim Verkauf von Wohnungs- oder Teileigentum bzw. bei der Vermietung oder Verpachtung von Wohnungs- oder Teileigentum sein. Der Verkäufer hat dem potenziellen Käufer bzw. der Vermieter dem Mietinteressenten einen Energieausweis **zugänglich zu machen**, spätestens nachdem der Interessent dies verlangt hat (§ 16 Abs. 2 EnEV).

Der Verkäufer/Vermieter nicht verpflichtet ist, den Energieausweis von sich aus aktiv ins Verkaufs- oder Vermietungsgespräch einzubringen

## ④ Welche Inhalte hat der Energieausweis ?

1. Wie gut ist der Wärmeschutz der Gebäudehülle (Wände, Dach, Keller, Fenster, Türen)?
2. Wie hoch sind die Energieverluste der Heizungsanlage?
3. Wie groß sind die Kohlendioxidemissionen? (Treibhausgase)
4. Wie groß ist der Energiebedarf insgesamt?
5. Angabe von Modernisierungstipps ?

## ⑤ Bedarfsorientiert vs. verbrauchsorientiert

- Beim **bedarfsorientierten** Energieausweis werden die relevanten Werte auf der Basis technischer Analysen der Heizanlage wie auch der Bausubstanz ermittelt. Die daraus resultierenden Ergebnisse sind für den zu erwartenden Energiebedarf der Immobilie von großer Bedeutung.
- Der **verbrauchsorientierte** Energieausweis bewertet den Energieverbrauch auf der Basis des Verbrauchsverhaltens der Bewohner innerhalb von drei Jahren. Der ermittelte Wert ist somit kein objektiver Endwert, da er in erster Linie vom Nutzungsverhalten der Hausbewohner abhängt.

## ⑥ Aber ...

Wenn schon Modernisierungstipps, dann solche, die auch zu der Immobilie passen, die im Energieausweis beurteilt wird.

Gerade bei den verbrauchsorientierten Energieausweisen – und hoffentlich nur da - werden offensichtlich von den Erstellungsprogrammen Modernisierungstipps generiert, die gelegentlich äußerst sinnwidrige sein können, wie z.B. Zwischensparrendämmung bei Beton-Flachdach!?

## ⑦ Dennoch ...

Aus den Ergebnissen des Energiepasses kann man keine direkte Sanierungsverpflichtung ableiten. Allerdings soll ein schlechtes Energielabel dem Hausbesitzer/der Hausbesitzerin einen Anreiz zur Modernisierung geben. Man erhofft sich durch ein schlechtes Energielabel eine schlechtere Vermarktbarkeit, weil dann jeder potentielle Mieter bzw. Käufer gewarnt ist, dass er mit hohen Nebenkosten zu rechnen hat.

## ⑧ Ausnahme ...

**Welche Maßnahmen bezüglich Energieeinsparung müssen unabhängig vom Energiepass auf jeden Fall an der Immobilie vorgenommen werden?**

- Nicht begehbare und zugängliche oberste Geschossdecken
- Alle Heizkessel die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut wurden ...
- Alle zugänglichen, ungedämmten Verteilungsleitungen und Armaturen in unbeheizten Räumen müssen ebenfalls bis zum 31.12.2006 gedämmt werden ...-

## © Wunsch ...

### **Verwalter/-innen , Wohnungsunternehmen, Investoren/-innen usw.**

- erhalten ein „Werkzeug“ um ihren Bestand energetisch zu „durchleuchten“ und erhalten so wichtige Entscheidungskriterien für die Instandsetzungs- und Modernisierungsplanung sowie den Verkauf von Objekten.
- haben mit dem Energiepass für Gebäude ein zusätzliches Marketinginstrument. Mit steigenden Nebenkostenbelastungen wird in Zukunft „Energieeffizienz“ zum eigenen Qualitätsmerkmal auf dem Immobilienmarkt.

## **Mieter/-innen und Verbraucher/-innen**

➤ können einfach ablesen, ob sie mit tendenziell eher mit „hohen“ oder „niedrigen“ Energiekosten rechnen müssen. Dies ist eine Entscheidungshilfe bei der Wohnungs- oder Haussuche und ermöglicht den Vergleich verschiedener Objekte.

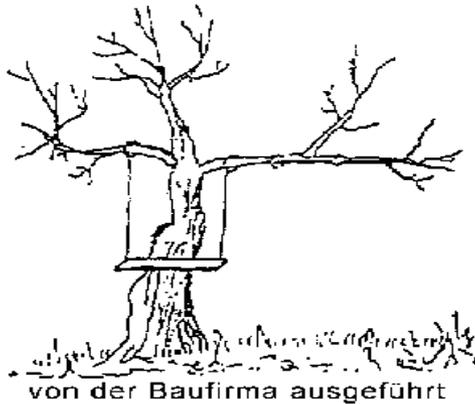
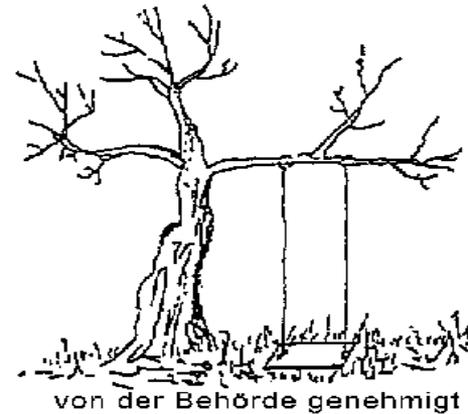
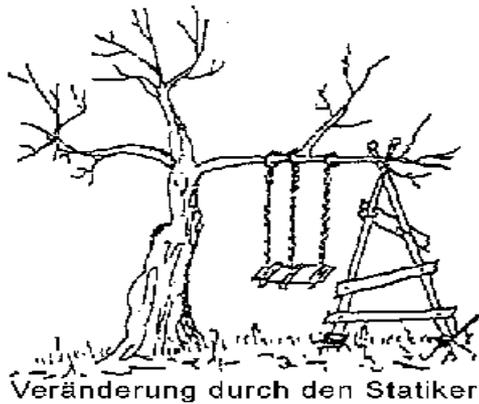
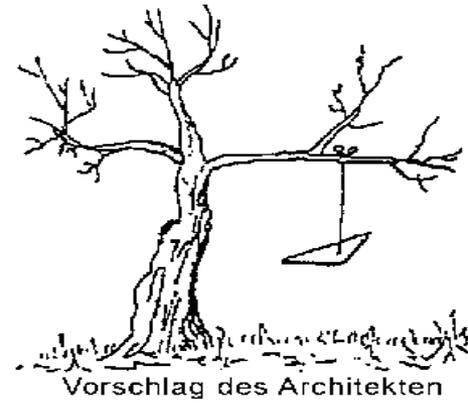
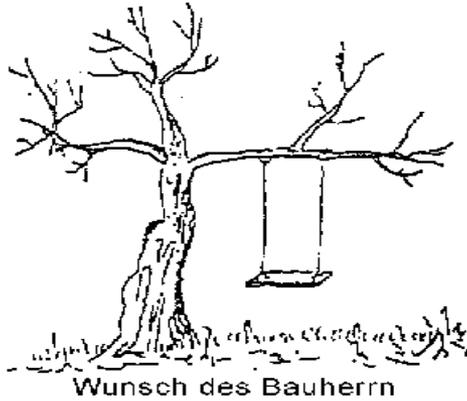
## **Eigentümern /-innen**

➤ zeigt ein im Energieausweis integrierter „Modernisierungs-Berater“, mit welchen Modernisierungsmaßnahmen welche Energieklasse erreicht werden kann. Auch Einsparpotenziale werden aufgezeigt.

# ⑩ ... und Wirklichkeit

- Welche Relation besteht **nachweisbar** und **rechtsrelevant reproduzierbar** zwischen den Angaben im Energiepass und **tatsächlichem Energieverbrauch**?
- Wer haftet für die mit dem Energiepass erfolgenden "Sanierungsempfehlungen" und deren Wirtschaftlichkeit?
- Aus welchem tatsächlichen Grunde ist der reale Energieverbrauch eines Gebäudes nicht als Indikator im Rahmen der nutzerabhängigen Genauigkeiten geeignet?
- In welchem Zusammenhang stehen die Probleme zunehmender Schimmelpilzbelastung mit verminderten Heizleistungen und zu geringen Luftwechsellmengen?

- Wie erklärt sich die Zunahme von Schadstoffbelastungen in der Raumluft auch in Verbindung mit "kontrollierten" Lüftungsanlagen?
- Welche Gesundheitsrisiken und -folgen gehen von nicht regelmäßig desinfizierten Lüftungsanlagen aus und wie hoch ist der energetische und finanzielle Instandhaltungsaufwand für derzeit empfohlene energiesparende aktuelle Dämm- und Lüftungstechniken.



# I2 Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

## **Detlev-Joachim Carl**

Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft  
Kaufmännische und technische Hausverwaltungen

## **MSH Immobilien GmbH**

Pestalozzistraße 52, 80469 München  
[www.ihre-hausverwaltung.de](http://www.ihre-hausverwaltung.de)