



Haus & Grund

Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Vortrag zum Energiespartag 2007 Nr. 2



zukunft haus

Energie sparen. Wert gewinnen.

ENERGIEPASS

Nummer dena 01-075-0018

Erstellt am 15. Januar 2004

Der Energiepass aus Verbrauchersicht – Was kann man erwarten?



Gebäudetyp/Nutzungsart	Mehrfamilienhaus Wohnen	
Adresse	Hauptstraße 28, 10456 Berlin	
Eigentümer	K. Wertbau AG	
Baujahr Gebäude	1928	
Baujahr Heizanlage	1992	
Anzahl Wohneinheiten	9	
Beheizte Wohnfläche	575 m ²	
Energiepass erstellt mit	<input checked="" type="checkbox"/> Ausführlichem Verfahren	<input type="checkbox"/> Kurz-Verfahren

**Dr. Holger Neumann,
Haus & Grund Sachsen-Anhalt e.V.**

Eigentümer
K. Wertbau AG
Müllerstr. 182
10456 Berlin
030 765 54 32

Aussteller
Architekturbüro Meyer
Fassadenstr. 182
10123 Berlin
Hans Meyer

Unterschrift

dena
Deutsche Energie Agentur

Übersicht



- Wie ist der Stand des Gesetzgebungsverfahrens?
- Was ist derzeit für Eigentümer Pflicht ?
- Eigene Prognose: Wann was zu erwarten ist ...
- Energieberatung ist wichtiger als der Energiepass
- Praxistipps
 - ◆ Wenn ich ein Haus kaufen oder mieten will
 - ◆ Wenn ich Eigentümer bin
 - Selbstnutzer im Eigenheim
 - Mehrfamilienhauseigentümer



Zeitplan und Fakten (nach dena)

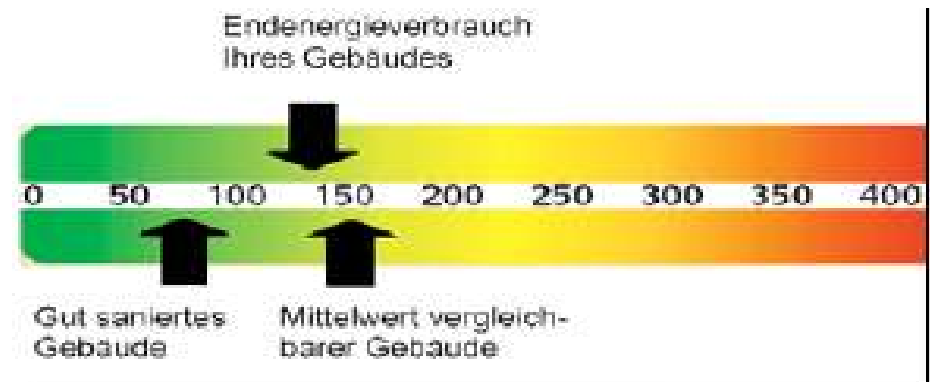
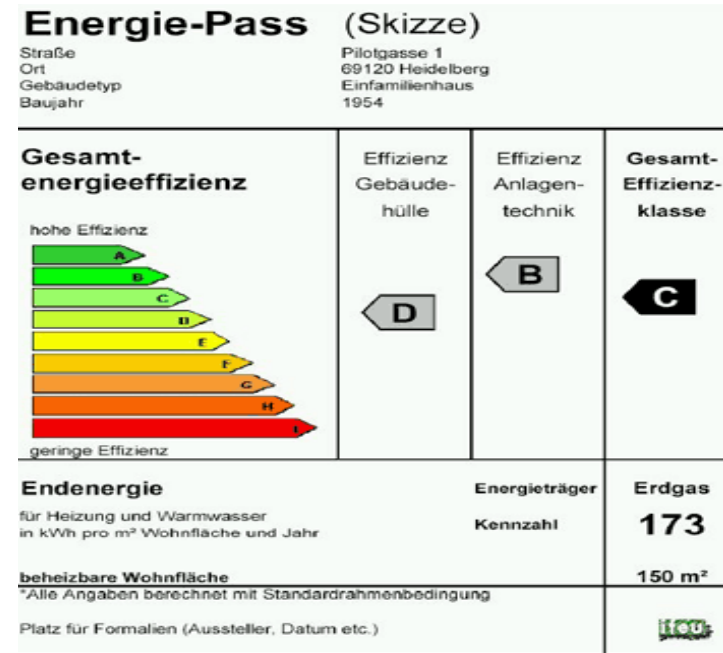


- **Jan. 2003** Die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden tritt in Kraft
- **Ab 2002** Energiepass für Neubau ist Pflicht, für Bestand ist freiwilliger Pass möglich
- **Nov. 2006** Vorlage des Referentenentwurfs zur Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007
- *** 2007** Verabschiedung der EnEV 2007 im Bundesrat
EnEV 2007 tritt in Kraft
- ***01.01.2008** Energieausweise für Wohngebäude mit Baujahr bis 1965 bei Neubau, Verkauf und Neuvermietung erforderlich
- ***01.07.2008** Energieausweise für Wohngebäude aller Baujahre bei Neubau, Verkauf und Neuvermietung erforderlich
- ***01.01.2009** Energieausweise für Nichtwohngebäude erforderlich

Wie sieht er aus ?



- Bekannt ist der Pass für Geräte
- Da war aber nachteilig für eine genaue Darstellung
- Mehrheit der Fachleute war nicht für die scharfe Klasseneinteilung, d.h. A, B, bis I, weil die Fehlergrenzen bei der Ermittlung der Werte bei einem Gebäude wesentlich größer sind, als bei einem technischen Gerät, das exakt gemessen werden kann !
- So finden Sie nun eine Balkendarstellung





Verbrauchsorientiert oder bedarfsorientiert ?

- **Bei technischen Geräten: Bestimmung des Energiebedarfes unter Normbedingungen erlaubt exakte Angabe**
- **Aber Problem bei bewohntem Gebäude !**
 - ◆ **Es gibt daher 2 Möglichkeiten, einen Wert für ein Gebäude zu ermitteln**
- **Möglichkeit 1: Verbrauchsorientiert**
 - ◆ **Ich ermittle den tatsächlichen Verbrauch**
 - ◆ **Einfach über die Heizkostenabrechnung, also schnell und preiswert, aber:**
 - **Abhängig vom Heizverhalten des Mieters**
 - **Probleme bei Leerstand**
 - **Erfassungsprobleme, z.B. Heizen und Kochen mit Gas**

Verbrauchsorientiert oder bedarfsorientiert ?



➤ **Möglichkeit 2: Bedarfsorientiert**

- ◆ **Ich errechne aus den Gebäudedaten den theoretischen Verbrauch unter Normbedingungen, den das Haus haben müsste**
- ◆ **Komplizierter und teurer, weil komplette Aufnahme der Gebäudekonstruktion notwendig**
 - **Wandaufbau und Materialien**
 - **Deckenaufbau, Dämmmaterialien**
 - **Analyse der Heizungsanlage, Effizienz und Wirkungsgrad**
- ◆ **Vorteil: Aus der Analyse lassen sich bereits Empfehlungen zur Energieeinsparung ableiten**
- ◆ **Aber: Die Werte entsprechen nicht dem Heizwärmebedarf und lassen keine direkten Aussagen zu Heizkosten zu**

Ein Haus kaufen oder mieten



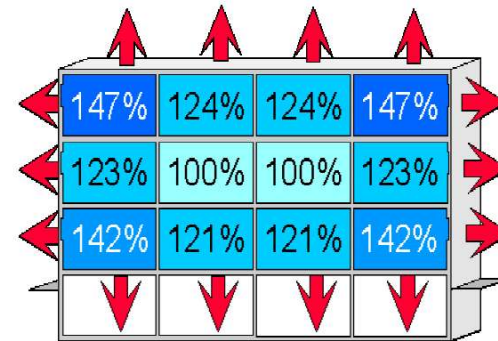
- **Der Pass hat eine Aussagekraft, weil er gebäudebezogen ist, aber**
 - ◆ **Er ist nur ein erster Anhalt für die energetische Qualität**
 - ◆ **Verbrauchspass:**
 - **Wie ist die Fläche definiert**
 - **Wie ist das Heizverhalten der Bewohner einzuschätzen?**
 - **Beachte: Ihre Heizkosten können anders sein!**
 - ◆ **Bedarfspass:**
 - **Lassen Sie sich die letzte Heizkostenrechnung geben**
 - **Berechnen Sie den Verbrauch und vergleichen Sie**
 - **Überprüfen Sie die Ausgangsdaten**
 - › **Wände (Wanddicke, Dämmung, Fenster, Heizung)**
 - ◆ **Beim Bedarfspass lohnt es sich, ihn zum Vertragsbestandteil zu machen (in der Praxis kaum möglich)**

Eine Wohnung kaufen oder mieten



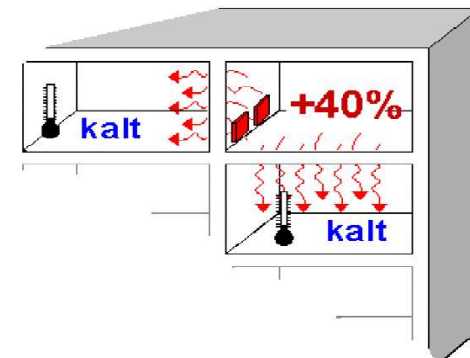
- Der Pass hat nur wenig Aussagekraft, weil er gebäudebezogen ist, er ist nur ein erster Anhalt für die energetische Qualität
- Wichtiger: Heizkosten für die konkrete Wohnung ansehen
- Ohne konkrete Vereinbarung wird er nicht Vertragsbestandteil
- Auch die Vereinbarung nutzt nicht viel, weil die konkreten Heizkosten sich nicht nach dem Pass richten können
- Einforderbar sind nur nachprüfbare Daten des Passes (Fläche, Mauerdicke, usw.), aus der sich andere Kennwerte ergeben

Einfluss der Lage einer Wohnung (MFH)



Bildquelle: www.mind.com www.mind.com

Einfluss bei Wohnungsleerstand



Bildquelle: www.mind.com

Der Pass für den Vermieter

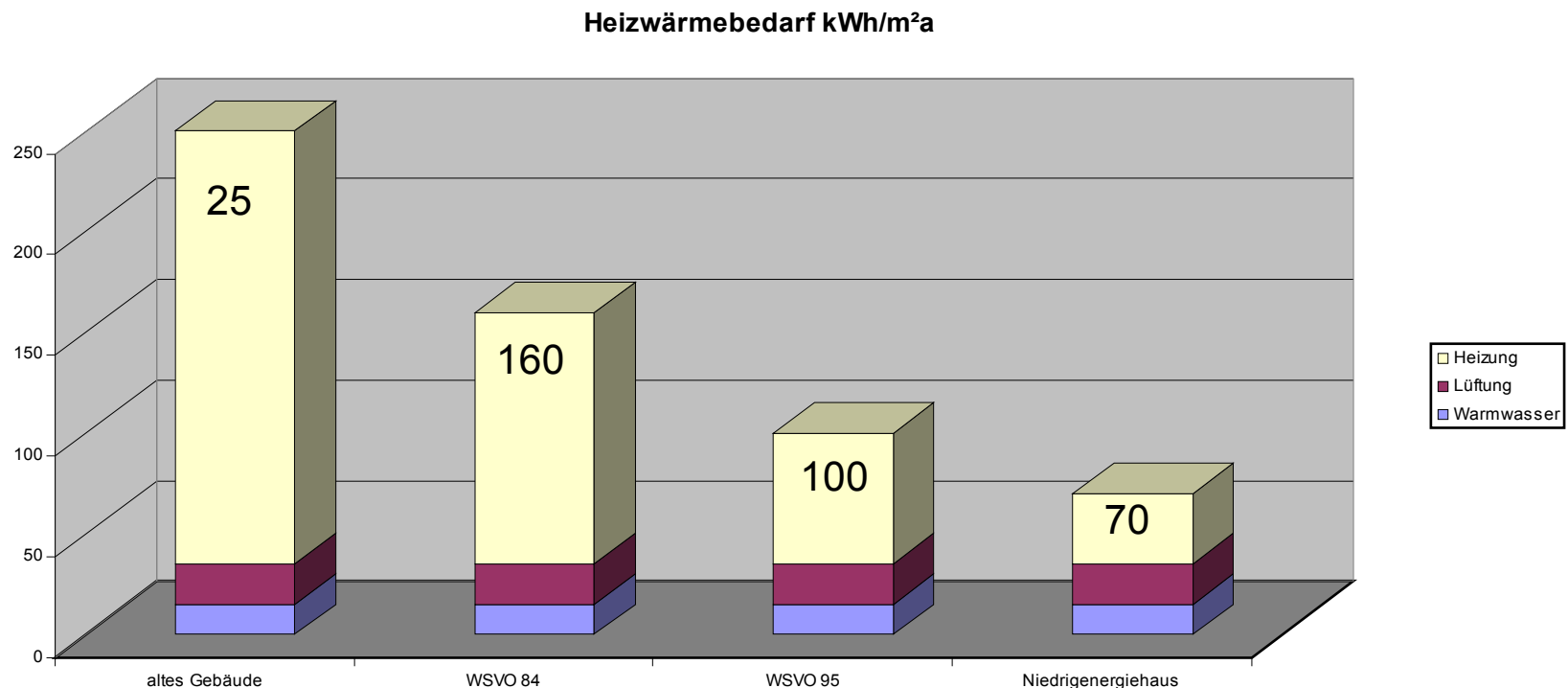


- **Der Pass wird zum Vermietungsargument,**
 - ◆ **Bei niedrigen Heizkosten lässt sich eine höhere Grundmiete durchsetzen, aber**
 - ◆ **Es ist nicht unbedingt eine Garantie für Vermietung überhaupt, denn**
 - **Lage, Prestigewert und “outfit“ der Wohnung**
 - **Gesamtmiete****werden insgesamt nach wie vor eine Rolle spielen**
- **Also: Mit Augenmaß modernisieren und immer auf die Wirtschaftlichkeit achten:**
- **Es ist wie beim Auto: Manche leisten sich immer noch viel PS, obwohl der Spritverbrauch hoch ist**

Praxistipps für alle Hauseigentümer



- Keinen Energiepass aufschwätzen lassen, bevor die Verordnung da ist !
- Erfassen und bewerten Sie Ihren Energieverbrauch
- Hilfe gibt ihnen ein ganz einfaches Diagramm:



Was für ein Pass ?



- **Preiswert ist erst einmal der Verbrauchspass**
- **Er sollte 2007 von allen Eigentümern gemacht werden!**
 - ◆ **Er gibt einen ersten Anhalt dafür, wo sie energetisch stehen**
 - ◆ **Er erfüllt das Gesetz und ist 10 Jahre gültig**
- **Wenn ein preiswerter Bedarfspass möglich ist, auch ihn zusätzlich machen**
 - ◆ **Wenn Unterschiede groß sind, dann**
 - **Überprüfen Sie Ihre Heizungsgewohnheiten**
 - **Oder der Bedarfspass hat wesentliche Fakten nicht berücksichtigt!**
- **Wenn Sie modernisieren und wirklich Energie sparen wollen:**
- **Das wichtigste ist die exakte Erfassung der Gebäudedaten**
 - ◆ **Entweder sie können es selbst**
 - ◆ **Oder Sie beauftragen eine guten Fachmann (der ist nicht billig, denn er muss wirklich arbeiten und Ihr Haus genau untersuchen)**
- **MOTTO: Der Pass ist nichts, die Analyse und gute Vorschläge alles!**

Ratschläge für alle Eigentümer



- Wichtiger als der Energiepass ist eine **Energieberatung**
- **Energiesparmassnahmen müssen sich rechnen**
- **Gehen Sie wie folgt vor:**
 - **1. Ermitteln Sie Ihren auf m² beheizte Fläche bezogenen, jährlichen Heizenergiebedarf**
 - **2. Ordnen Sie sich in das allgemeine Diagramm ein und legen Sie Ihr persönliches Energiesparziel fest**
 - **3. Ermitteln Sie Ihren Finanzspielraum bei einem mittleren Preisanstieg von 4% (wenn es teurer wird, haben Sie Gewinn gemacht)**
 - **4. Lassen Sie sich unabhängig beraten und bevorzugen Sie Maßnahmen mit hohem Sparpotential bei geringen Kosten!**



Angebot von Haus & Grund

Einführungsvideo zum
Energiesparen heute kostenlos



UND: Bei uns erhalten Sie unabhängige, fachkompetente und ganzheitliche Beratung zum Thema Energiesparen

➤ Und zu allen Problemen “ Rund um die Immobilie“ ab einem jährlichen Mitgliedsbeitrag von 42 €



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

