

VDW Rheinland Westfalen und VDW südwest

**Gemeinsame
Veranstaltungsreihe Technik
„Der neue Energieausweis“**

ENERGY SERVICES

ENERGY CONTRACTING

IT SERVICES

**Energiepass und EnEV –
Eckpunkte zum Referentenentwurf**

**Peter Crasmöller,
Techem Energy Services
Januar 2007**



Die regeln das.

Energiepass wird Modernisierungsdruck erhöhen



Die regeln das.

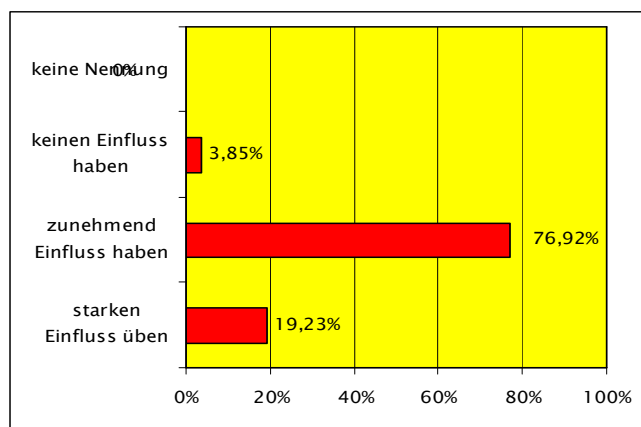
ENERGY SERVICES

ENERGY CONTRACTING

IT SERVICES

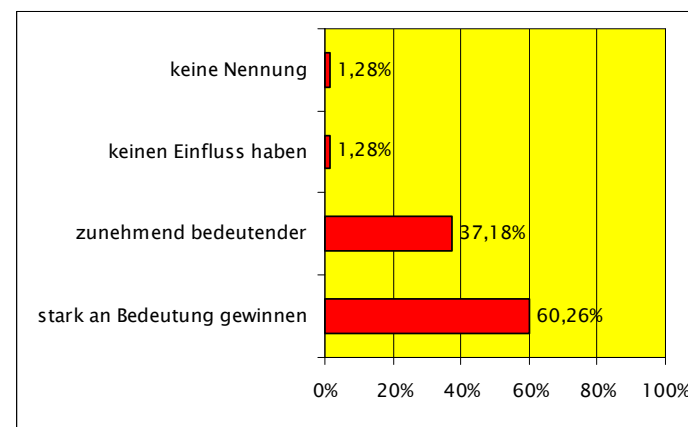
Themenfeld „Vermietbarkeit“

In wie weit wird Energiepass Einfluss auf die Vermietbarkeit ausüben?



Themenfeld „Investitionsentscheidungen“

Energieeffizienz wird bei Investitionsentscheidungen zukünftig



Quelle: Studie anlässlich Techem Trendkongress in Bad Reichenhall

§ 17 Grundsätze des Energieausweises

- Energieausweise nach § 16 sind auf der Grundlage des berechneten **Bedarfs oder des gemessenen Energieverbrauchs ... auszustellen ...**
- Energieausweise müssen nach Inhalt und Aufbau den **Mustern** entsprechen, sie sind vom Aussteller zu unterschreiben
- Energieausweise sind für eine Gültigkeitsdauer von **10 Jahren** auszustellen

§ 18 Ausstellung auf Grundlage Bedarf

- ... **Eigentümer** kann die erforderlichen Gebäudedaten bereitstellen ...

➤ Wahlfreiheit (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis):

➤ Ab 1. Januar 2008:

➤ Für alle Gebäude ab 5 Wohneinheiten

➤ Gebäude mit bis zu 4 Wohneinheiten, sofern diese

➤ **nach 1978** neu errichtet oder

➤ seither auf zumindest das Anforderungsniveau der 1. WSchV energetisch saniert worden sind

➤ Bedarfsausweis für Gebäude erforderlich, für die eine **öffentliche Förderung durch KfW beantragt** wird

§ 19 (E): Ausstellung auf der Grundlage des Energieverbrauchs

- (1) **witterungsbereinigte** Energieverbrauch... Bereitstellung der Gebäude- einschließlich Verbrauchsdaten durch den Eigentümer möglich.
- (2) **Flächenbezug** bei Wohngebäuden ist die Gebäudenutzfläche (vereinfacht 1,35 x Wohnfläche bei EFH/ZFH und 1,2 x Wohnfläche sonst);
Flächenbezug bei NWG ist die Nettogrundfläche.
- (3) Zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten mind. **drei aufeinander folgende Abrechnungsperioden** einbeziehen, längere **Leerstände** sind rechnerisch angemessen zu berücksichtigen.
- (4) Vergleichskennwerte für Energieverbrauchskennwerte für NWG gem. Veröffentlichung BMVBS
- (5) **Erhöhung des Energieverbrauchskennwertes**
bei Wohngebäuden mit 3 – 5 WE um 15 kWh/(m²xa),
bei Wohngebäuden mit 1 – 2 WE um 30 kWh/(m²xa)

§ 20 Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz

- Sind **Massnahmen** für kostengünstige Verbesserung **möglich**, hat der Aussteller
- ...dem **Eigentümer** ...begleitende Empfehlungen auszustellen.
- Sind **keine** Modernisierungsempfehlungen möglich, hat der Aussteller dies dem Eigentümer mitzuteilen (z.B. Denkmalschutz)

Kritischer Punkt im Entwurf; spezifische Empfehlungen bei Verbrauchsausweisen nur eingeschränkt möglich

Energieausweis für Wohngebäude

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung

Gültig bis:

1

Alle Informationen zum Gebäude auf einen Blick

Gebäude

Gebäudetyp		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse		
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude		
Baujahr Anlagentechnik		
Anzahl Wohnungen		
Gebäudenutzfläche (A _W)		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)

Anlass der Ausstellung

Grundlage der Berechnung

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
 - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung

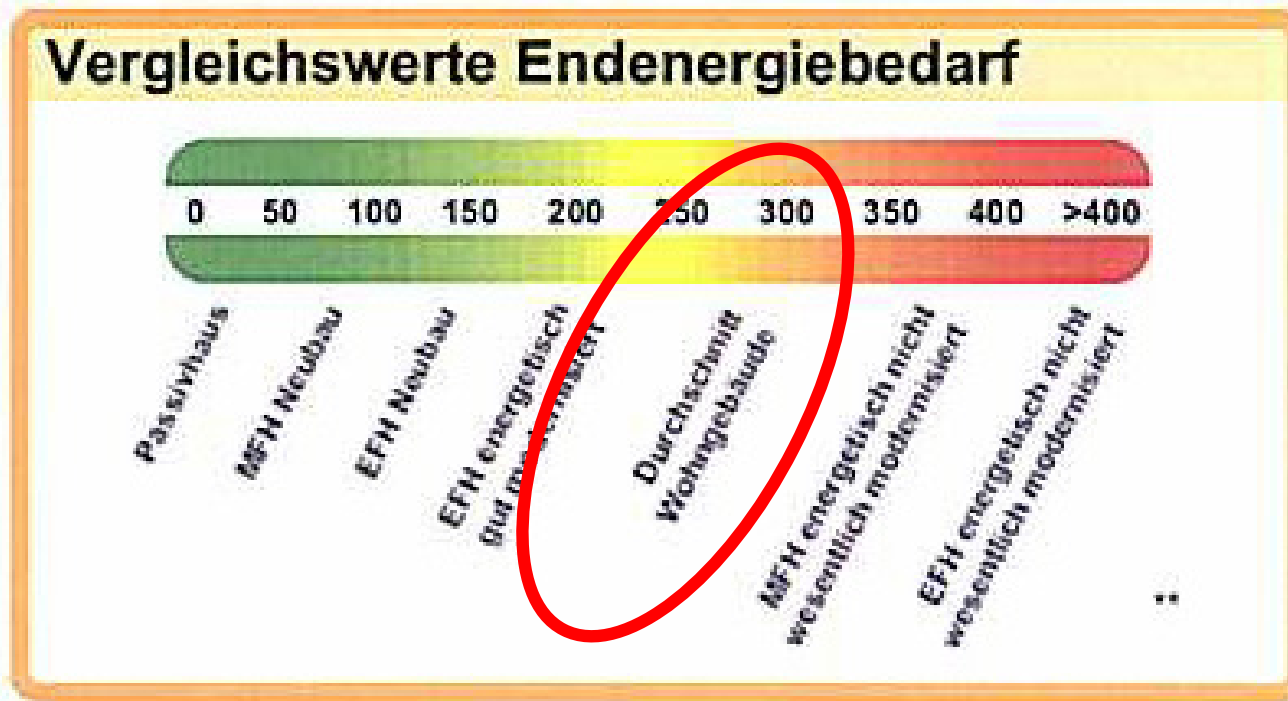
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Aussteller	Unterschrift des Ausstellers
Datum	Unterschrift





Welcher Pass ist besser – abhängig von Zielsetzung

ENERGY SERVICES

ENERGY CONTRACTING

IT SERVICES

Energieverbrauchsausweise

- Bilden **tatsächlichen Verbrauch** ab
- **unabhängig** von Ausstellerqualität
- Werte sind für **Mieter einfach nachvollziehbar**
- Passt zu wohnungswirtschaftlichen Prozessen
- bei Abrechnung nach **HKV** einfach möglich
- **Kosten** für Wowi: ca. 25 €)

Einsatzbereiche:

- **Für alle Gebäude nach HKV**
- **Schnelle Vergleiche**
- **Modernisierte und rel. neue Gebäude**

Energiebedarfsausweise

- Anhängig von **Ausstellerqualität**
- Werte **nicht** verbraucherfreundlich
- ermöglicht **fundierte Modernisierungsempfehlungen**
- Mit fachkund. **Begehung vor Ort**
< 300 €

Einsatzbereiche:

- **bei anstehenden Modernisierungen**
- **KfW-Förderung**

Welcher Pass in welchem Gebäude?



Die regeln das.

ENERGY SERVICES

ENERGY CONTRACTING

IT SERVICES

Bestandsgebäude

➤ Zentralbeheizte Gebäude →

➤ Gasetagenheizung →

➤ Nachtspeicher →

➤ Kohle-/Öleinzelföfen →

➤ Kombinationen →

Neubau →

Passart auf Basis

Bedarf/Verbrauch

Bedarf/Verbrauch (Lösung EVU)

Bedarf

Bedarf

Bedarf

Bedarf

Analyse, welcher Ausweis voraussichtlich wann benötigt wird:

- Analyse über Anzahl Gebäude und Anzahl WE im Gebäude
- Abschätzung Fluktuation (nächste Vermietung, nächster Verkauf)
- Zentrale oder dezentrale Beheizung (z.B. Gasetagenheizung, Elektroheizung)
- Energiebedarfsausweise nach EnEV §13 (oder andere) vorhanden?
- Anzahl Gebäude mit $>1000 \text{ m}^2$, die von Behörden oder öff. Dienstleistern genutzt werden

Veränderungen bei Vermietung

- Erheblicher Verwaltungsaufwand für Mieterinformation
- Schulung der Mitarbeiter in Energiepassfragen
- Frühzeitige Vorbereitung von Neuvermietungen
- Berücksichtigung Energiepass im Mietvertragsverhandlungen

Veränderungen bei Verkauf

- Verkaufsstrategie auf Veränderungen einstellen
- Berücksichtigung der Energieausweise im Kaufvertrag

... Mieter im Bestand wollen auch wissen, wie Energieeffizienz des Gebäudes ist.

Der techem-Energiespartip: Ecotech

techem

Die regeln das.

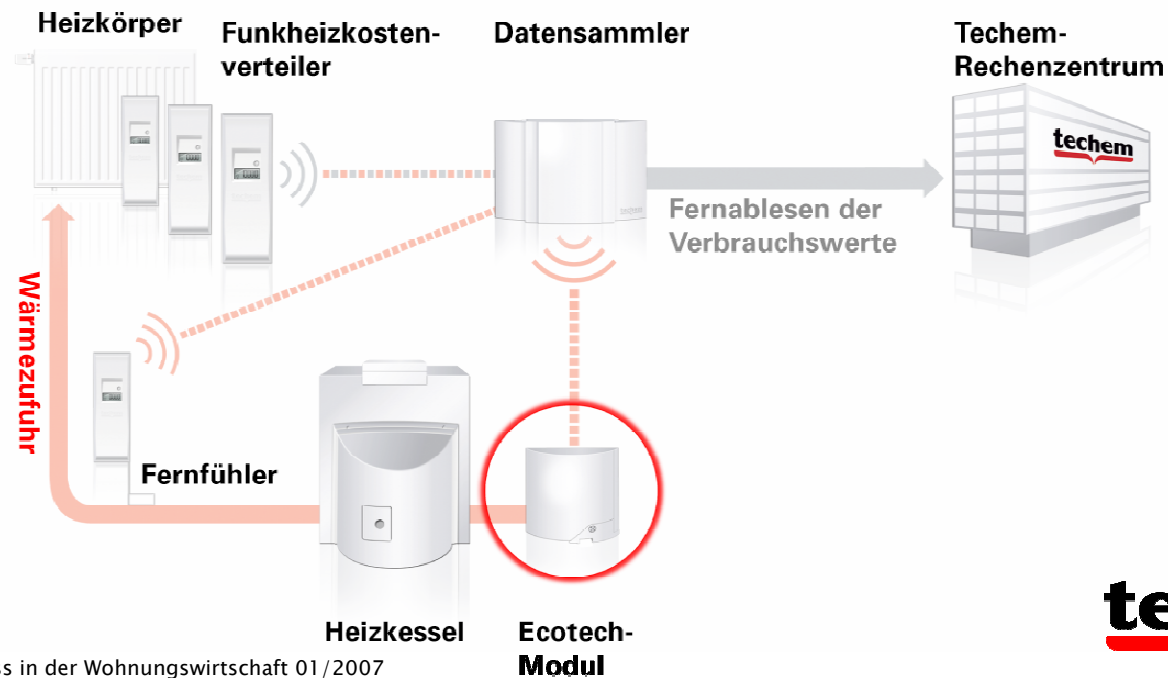
ENERGY SERVICES

ENERGY CONTRACTING

IT SERVICES

Das erste intelligente Heizkostenerfassungssystem mit Energiesparfunktion.

- ⇒ Geringinvestive Massnahme: geringer Invest – hoher Nutzen
- ⇒ Energieeinsparung von 7 bis 10 %



techem

Ecotech: Heizkostenerfassung mit Energiesparfunktion



Die regeln das.

ENERGY SERVICES

ENERGY CONTRACTING

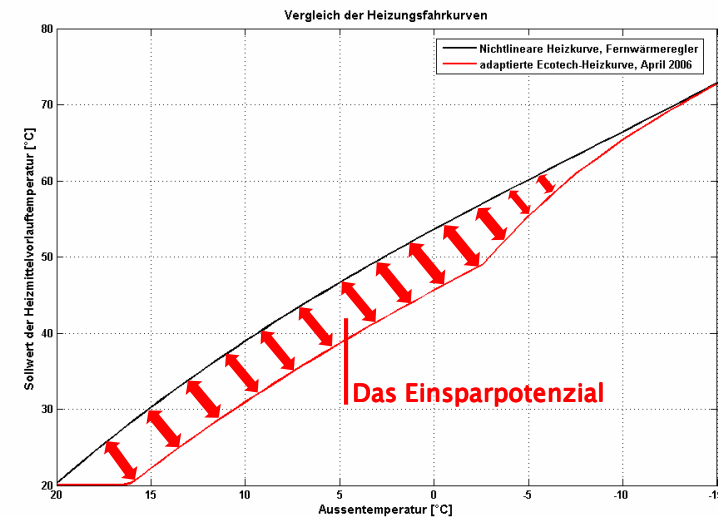
IT SERVICES

Die Fahrkurve von Heizungsanlagen ist zu hoch eingestellt

⇒ **Unnötiger Energieverbrauch**

Heizanlage produziert nur soviel Energie, wie im Gebäude auch benötigt wird.

⇒ **Optimal**



Ecotech steuert die Heizanlage optimal

Ecotech nutzt Daten der Heizkostenverteiler und ermittelt den aktuellen Wärmebedarf des Gebäudes.

Ein intelligentes Verfahren mit Fuzzy-Logic passt die Wärmeerzeugung optimal an den Wärmebedarf des Gebäudes an.

Wünschen Sie mehr Informationen zu Ecotech ?

Peter Crasmöller

Telefon 06196 / 522-2628

Email: peter.crasmoeller@techem.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !