

Praxisarbeit ws 2007/2008

Einführung des Energieverbrauchsausweises in die Wohnungswirtschaft

Präsentation
Donata Jordan
Bau- und Immobilienmanagement 1
d.jordan@stud.hs21.de
HS21 Buxtehude
Buxtehude, den 25.April 2008



Inhaltsverzeichnis

- **Vorstellung des Praxisunternehmens**
 - **Der Energieausweises**
 - **Unterscheidung**
 - **Fazit**
-

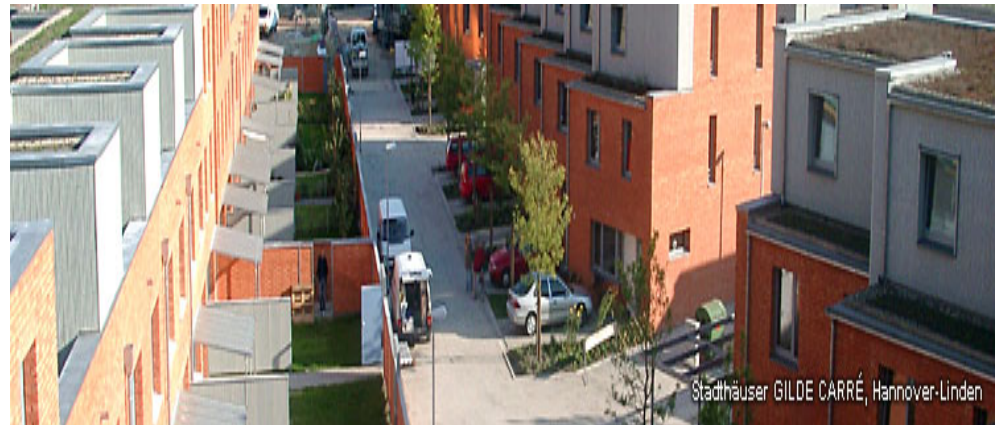
Vorstellung des Praxisbetriebs: OSTLAND Wohnungsgenossenschaft und Immobiliengesellschaft

- Großes Hannoveraner Wohnungsunternehmen
- Kerngeschäft: wohnungswirtschaftliche Dienstleistung, Wohnvermietung und -vermittlung sowie WEG- & Hausverwaltung
- Gründung der Genossenschaft 1950
- 1964 Gründung des Tochterunternehmens OSTLAND Immobiliengesellschaft mbH
- Wohnbestand in und um Hannover knapp 2.000 Wohnungen sowie 566 Garagen
- 3.080 Mitglieder gehören der Genossenschaft an und führen ein Geschäftsguthaben von rund 4.273.462,21 EUR
- Die Summe der verwalteten Objekte beläuft sich auf 87 Häuser mit 693 Wohnungen und 143 Garagen

[Stand: Geschäftsbericht 2006]

Aktuelles Projekt

- Errichtung von 67 Stadthäuser



- 67 Wohnungen für Betreutes Wohnen (*Ostland* als Bauherr und für Vertrieb und Finanzierung zuständig)





Der Energieausweis

Im Rahmen dieser Praxisarbeit, soll der Energieausweis, mit der Schwerpunktsetzung auf dem Energieverbrauchsausweis näher erläutert werden. Dieser stellt ein Hilfsmittel zur Umsetzung des Klimaschutzprogramms der Bundesregierung dar, in welchem die nationalen Treibhausgasemissionen bis 2020 um 40% reduziert werden sollen. Die Grundlage des Energieausweises bildet die am 26. Juli 2007 verabschiedete neue „Energieeinsparverordnung“ (EnEv).

Mit dem Ziel der Schaffung von mehr Transparenz für den Verbraucher, der zu mehr Verantwortungsbewusstsein im Umgang mit den Ressourcen führen soll sowie eine höhere Markttransparenz für eine bessere energetische Vergleichbarkeit der Gebäude, soll der Energieausweis u.a. auch als Marketinginstrument eingeführt werden. Darüber hinaus werden sich durch ihn Anreize für energetische Innovationen und Investitionen für den Neubau sowie den aktuellen Gebäudebestand verhofft, die wiederum zur Energieeinsparung führen sollen.

Inhaltlich stellt der Energieausweis eine Information über den energetischen Ist- Zustand einer Immobilie dar und setzt sich aus einem vierseitigen Formular+ Modernisierungsempfehlungen zusammen. Bis zum 01.10.2008 können Eigentümer bzw. Vermieter (mit Ausnahme einzelner Sonderfälle) zwischen der Erstellung eines Energiebedarfs- und eines Energieverbrauchsausweises wählen. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Energieausweis nur bei einem Eigentümer- bzw. Nutzerwechsel auszustellen ist und eine Gültigkeitsdauer von 10 Jahren besitzt.

Unterscheidung

Der Energie*bedarfs*ausweis wird auf Grundlagen umfangreicher ingenieurtechnischen Berechnungen (z.B. *Qualität der Außenwände, Decken, Fenster, Heizungsanlage*) und Vor- Ort- Begehungen aufwendig erstellt. Die Kosten können sich dabei auf ca. 200 € bis hin zu 5.000€ belaufen. Besonders die im Vergleich zum Energieverbrauchsausweis hohe energetische Aussagekraft über das zu beurteilende Gebäude, macht den Bedarfsausweis für Gebäudeeigentümer interessant. Der Energieverbrauchsausweis wird hingegen auf der Grundlage von drei aufeinander folgende Verbrauchsabrechnungen erstellt. Dadurch lässt sich eine schnelle und vor allem kostengünstige Erstellung sicherstellen (z.B. durch Wärmemessdienstleister), die den geringsten finanziellen Aufwand zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen darstellt (ca. 25- 80€). Nachteilig ist jedoch die niedrige Aussagekraft des Ausweises, da keinerlei Untersuchungen des Gebäudes oder der Technik vorgenommen werden und somit der Energiekennwert, also das Ergebnis des Energieausweises, hauptsächlich das individuelle Nutzerverhalten der Mieter widerspiegelt. Er ist deshalb als Marketinginstrument für die Wohnungswirtschaft aufgrund seiner fehlenden Vergleichbarkeit und Nutzerabhängigkeit nicht empfehlenswert und schafft dadurch keine Markttransparenz. Auch werden Innovations- und Investitionsanreize für den Neubau und den Bestand nicht ausreichend geschaffen, da anhand der fehlenden Untersuchungen der Gebäudehülle oder der Anlagentechnik keine begründeten Sanierungsvorschläge gegeben werden können.



Fazit

Trotz der teilweise vernichtenden Kritik am Energieverbrauchsausweis, ist die Option einer Entscheidungswahl zwischen den beiden Energieausweistypen für die Wohnungswirtschaft durchaus notwendig. Allein im Jahr 2006 wurden ca. 2 Millionen Energieausweise ausgestellt. Bei einer ausschließlich bedarfsorientierten Ausstellung wären über 1 Milliarde Euro an Kosten angefallen, fatal also für Wohnungswirtschaftsunternehmen mit einem großen Gebäudebestand. Mit der Einbeziehung einer auf dem Verbrauch basierten Berechnung fielen nur knapp 40 Mio. Euro an. Darüber hinaus stellt der Energieverbrauchsausweis eine wichtige Option zur Gerechtwerdung der gesetzlichen Anforderungen bei Bestandsgebäuden dar, bei welchen keine energetische Fachplanung gewünscht ist oder aber Modernisierungsmaßnahmen vor nicht allzu langer Zeit durchgeführt wurden.

