

**Der Energieausweis als Marketinginstrument**

**Vortrag FHW Berlin**

**7. Mai 2007**

## Gliederung

E, E, E, E, E, die 5 E's

Die Rolle des Energieausweises für Unternehmen und Kunden

Anwendung und Umsetzung des Energieausweises

Inhalte, Struktur, Visualisierung, Datenquellen

Positive Vermarktung des Energieausweises

**Referent**

**Reinhard Zehl, WohnCom Berlin**

EU-Richtlinie, EnEV, CO2-Emission, Energie-Effizienz, Energieausweis

Die EU-Richtlinie

Nationale Umsetzung der  
EU-Gebäudeeffizienz-Richtlinie

Energy Performance Directive (EPD)

2002 / 91 / EG v. 16.Dez. 2002  
(Amtsblatt der EG v. 04.01.2003)

Energieausweise für Gebäude => nat. Recht  
.....Dokumentation von Verbrauch oder Bedarf

## EU-Richtlinie, EnEV, CO2-Emission, Energie-Effizienz, Energieausweis

### Auf EU-Richtlinie folgt Deutsches Gesetz

Deutscher Bundestag – 15. Wahlperiode

– 3 –

Drucksache 15/5226

BUNDESKANZLER  
DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

Berlin, den 11. April 2005

An den  
Präsidenten des  
Deutschen Bundestages  
Herrn Wolfgang Thierse  
Platz der Republik 1  
11011 Berlin

Sehr geehrter Herr Präsident,

Hiernach übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des  
Energieeinsparungsgesetzes

mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend sind das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit und das  
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

Der Gesetzentwurf ist dem Bundesrat am 18. März 2005 als besonders eilbedürftig  
zugeleitet worden.

Die Stellungnahme des Bundesrates zu dem Gesetzentwurf sowie die Auffassung der  
Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates werden unverzüglich  
nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen,



Der Deutsche Bundestag hat in seiner 184. Sitzung am 30. Juni 2005 aufgrund der  
Beschlussempfehlung und des Berichts des Ausschusses für Verkehr, Bau- und  
Wohnungswesen – Drucksache 15/5849 – den von der Bundesregierung eingebrachten

Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes  
– Drucksachen 15/5226, 15/5539 –

mit folgenden Maßgaben, im Übrigen unverändert angenommen:

Artikel 1 wird wie folgt geändert:

1. Die Nummer 5 wird wie folgt geändert:

a) § 5a Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Die Bundesregierung wird ermächtigt, zur Umsetzung oder Durchführung  
von Rechtsakten der Europäischen Gemeinschaften durch  
Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Inhalte und  
Verwendung von Energieausweisen auf Bedarfs- und Verbrauchsgrundlage  
vorzugeben und dabei zu bestimmen, welche Angaben und Kennwerte  
über die Energieeffizienz eines Gebäudes, eines Gebäudeteils oder in § 2  
Abs. 1 genannter Anlagen oder Einrichtungen darzustellen sind.“

b) § 5a Satz 2 Nr. 5 wird wie folgt gefasst:

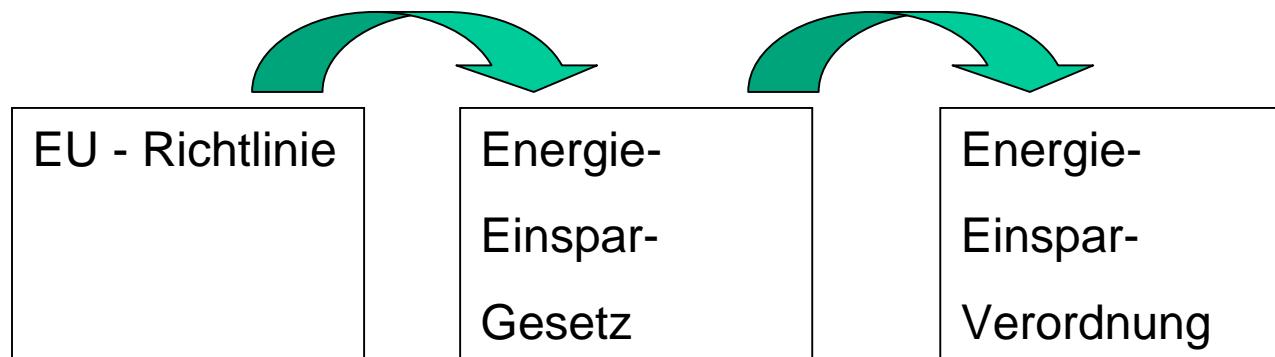
„5. begleitende Empfehlungen für kostengünstige Verbesserungen der  
Energieeffizienz.“

c) Nach § 5a Satz 2 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Die Energieausweise dienen lediglich der Information.“

EU-Richtlinie, EnEV, CO2-Emission, Energie-Effizienz, Energieausweis

Auf Gesetz folgt eine Verordnung



EU-Richtlinie, EnEV, CO2-Emission, Energie-Effizienz, Energieausweis

Inhalte der EnEV

Die Verordnung "entspricht" dem Gesetz

Ganzheitlicher Ansatz energetischer Bewertung

Mindest-Wärmestandards für Neubau

Energieausweis für alle Gebäude

Empfehlungen zur Effizienzsteigerung

Ordnungswidrigkeiten

EU-Richtlinie, EnEV, CO2-Emission, Energie-Effizienz, Energieausweis

Inhalte der EnEV

was ist für uns wichtig ??

Pflicht zur Erstellung und Herausgabe des EA

Regelung Bedarfs- oder Verbrauchsausweis

Gleiches Formular für alle Anwendungsfälle

Keine mietrechtlichen Ansprüche

10 Jahre Gültigkeit

EU-Richtlinie, EnEV, CO2-Emission, Energie-Effizienz, Energieausweis

CO2-Emission



Bei der Erzeugung von 1 kWh (Kilowattstunde) Wärmeenergie werden zwischen 0,20 Kilogramm (für Erdgas) und / oder 0,26 Kilogramm (für leichtes Heizöl) an CO2-Ausstoß produziert.

Das bedeutet für eine 60-Quadratmeter-Wohnung eine jährliche Emission von etwa einer Tonne CO2 ! (  $0,20 \text{ kg} \times 80 \text{ kWh} \times 60 \text{ qm} = 960 \text{ kg}$  ) nur für die Wärme-Erzeugung, dazu kommt noch der Anteil aus dem Strom-Verbrauch.

In Deutschland werden jährlich **900.000.000.000 kg (= 900 Mio Tonnen)** an CO2 emittiert und zwar hauptsächlich von den großen Kraftwerken, der produzierenden Industrie und dem Verkehrswesen. Der Sektor private Haushalte, Handel, Gewerbe und Dienstleistungen wurde bislang eher vernachlässigt.

EU-Richtlinie, EnEV, CO2-Emission, Energie-Effizienz, Energieausweis

CO2-Emission



Reduktion von Treibhausgasen

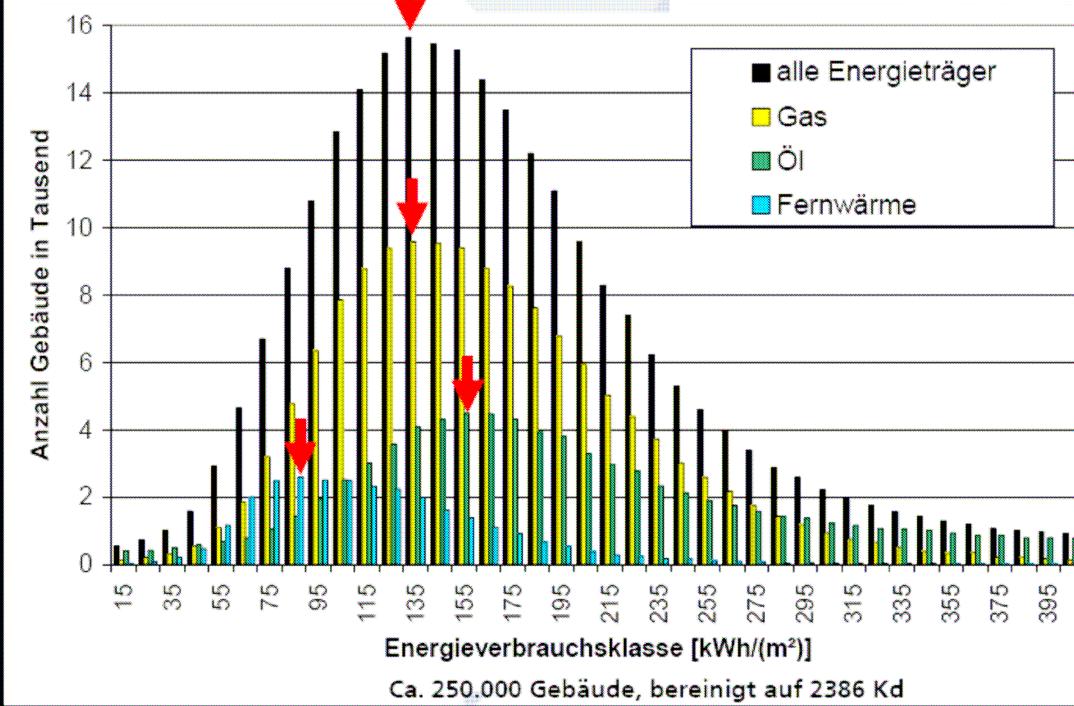
CO2-Minderungs-Ziele

Anteil der Wohnungswirtschaft (Zusammenhang Heizung / Ausstoß)

EU-Richtlinie, EnEV, CO2-Emission, Energie-Effizienz, Energieausweis

### Energie-Effizienz

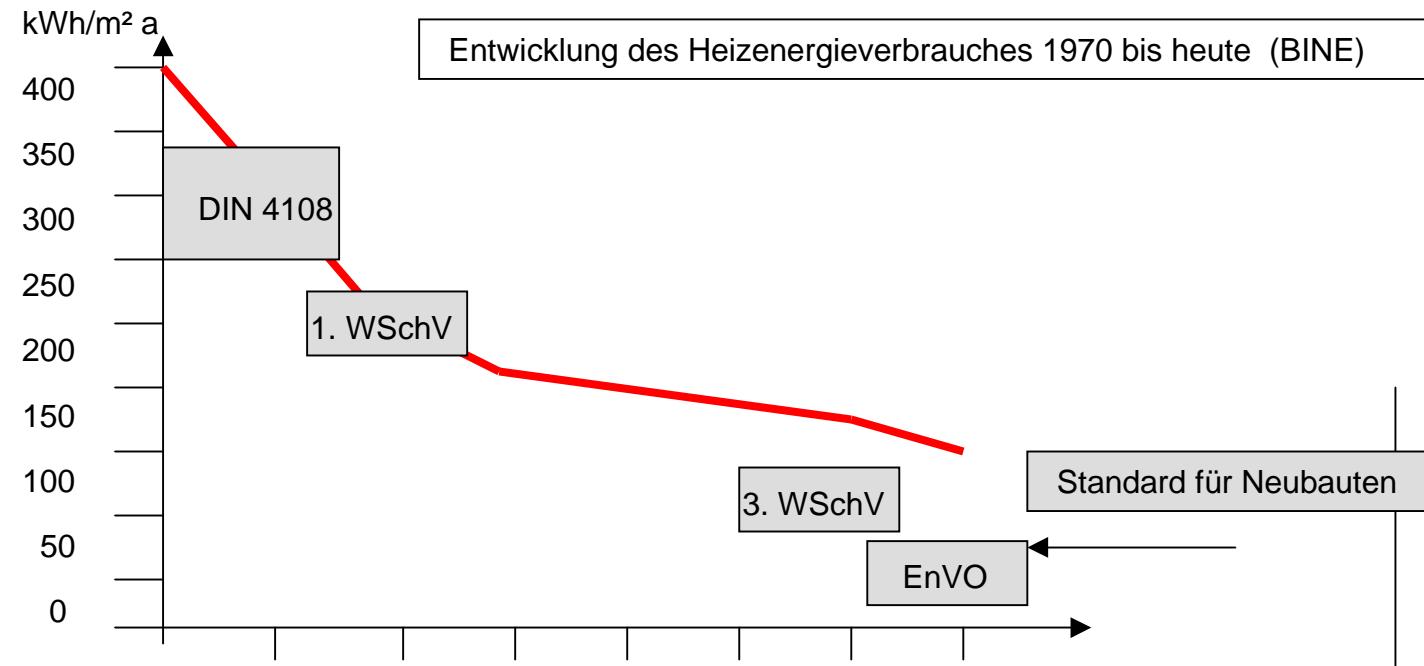
Heizenergieverbrauch in Deutschland 2002



Unsere  
wesentliche  
Maßeinheit:  
kWh / qm / a

EU-Richtlinie, EnEV, CO2-Emission, Energie-Effizienz, Energieausweis

### Energie-Effizienz



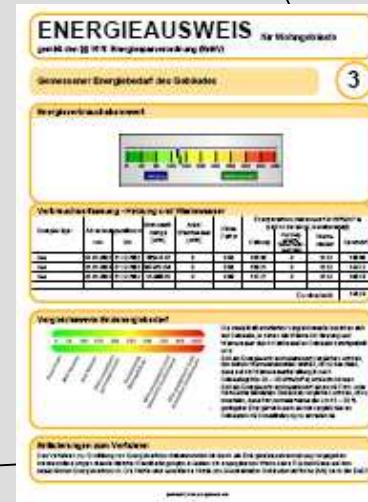
....weitere Verbesserung nötig

EU-Richtlinie, EnEV, CO2-Emission, Energie-Effizienz, Energieausweis

Energie-Effizienz

Betriebs-  
Kosten-  
Benchmarking

Energie-  
Controlling



Maßnahmen-  
Dokumentation

EU-Richtlinie, EnEV, CO2-Emission, Energie-Effizienz, Energieausweis

Energieausweis, Energie-Paß, Gebäude-Energie-Ausweis.....

Beschreibt die energetische Situation eines Gebäudes

Grundlagen stehen in der EnEV

Kann Verbrauch oder Bedarf enthalten

Ist bei Neuvermietung oder Verkauf vorzulegen

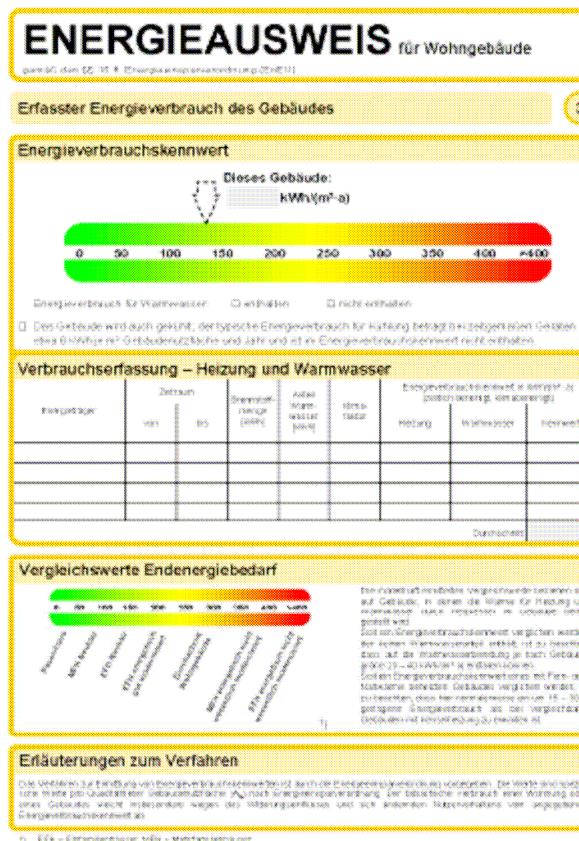
Dient lediglich der Information (EnEG => EnEV)

Daraus lassen sich keine „Ansprüche“ ableiten

Kann in vielen Fällen positiv genutzt werden

## EU-Richtlinie, EnEV, CO2-Emission, Energie-Effizienz, Energieausweis

### Energieausweis, Energie-Paß, Gebäude-Energie-Ausweis.....



Der für die  
Wohnungswirtschaft  
wesentliche Teil steht auf  
Seite 3 (Verbrauch)

Zusammen mit den Angaben  
auf Seite 1 (Stammdaten)  
befinden sich hier die Infos  
über den Wärmeverbrauch

Was erwartet der Empfänger  
des Ausweises ???

## Die Rolle des Energieausweises für das Unternehmen und für den Kunden

### Unternehmen

Aufwand für Erstellung, Distribution und Einführungsmaßnahmen

Unternehmens-Image

Positiv für Vermarktung von Wohnungen in Geb. mit energetischen Vorteilen (z.B. Objekte unter 80 kWh)

Ansatz für Optimierungsstrategie (Gesamtschau)

bei energetisch nicht so vorteilhaften Anlagen entsteht Entscheidungsbedürfnis

### Kunde

Informationsbedürfnis

Alternativen-Vielfalt

Preiswerte Heizkosten ??

Interessante Gesamtmiete ??

Beitrag zum Umweltschutz

## Die Rolle des Energieausweises für das Unternehmen und für den Kunden

Was sagt der Ausweis aus, und was sagt er nicht aus ?

Welchen Energiebedarf (Bedarfssausw.) bzw. Energieverbrauch (Verbr.-EA) hat das konkrete Gebäude ?

Ist die Angabe eine positive Information ? (Rot - Grün - Spreizung)

Ableitung der Heizkosten aus der Verbrauchs-Info ?

Der EA informiert - entgegen landläufiger Vorstellungen - nicht über die Heizkosten. Und sagt nichts über die anderen Objekte (Alternativen) und nichts über die konkrete Wohnung !!!

**Konsequenzen ???**

## Anwendung und Umsetzung des Energieausweises

**Was sind die konkreten Pflichten und Termine ?**

**Grundsätzliche Inhalte**

**Freiwillige Zusatzinformationen**

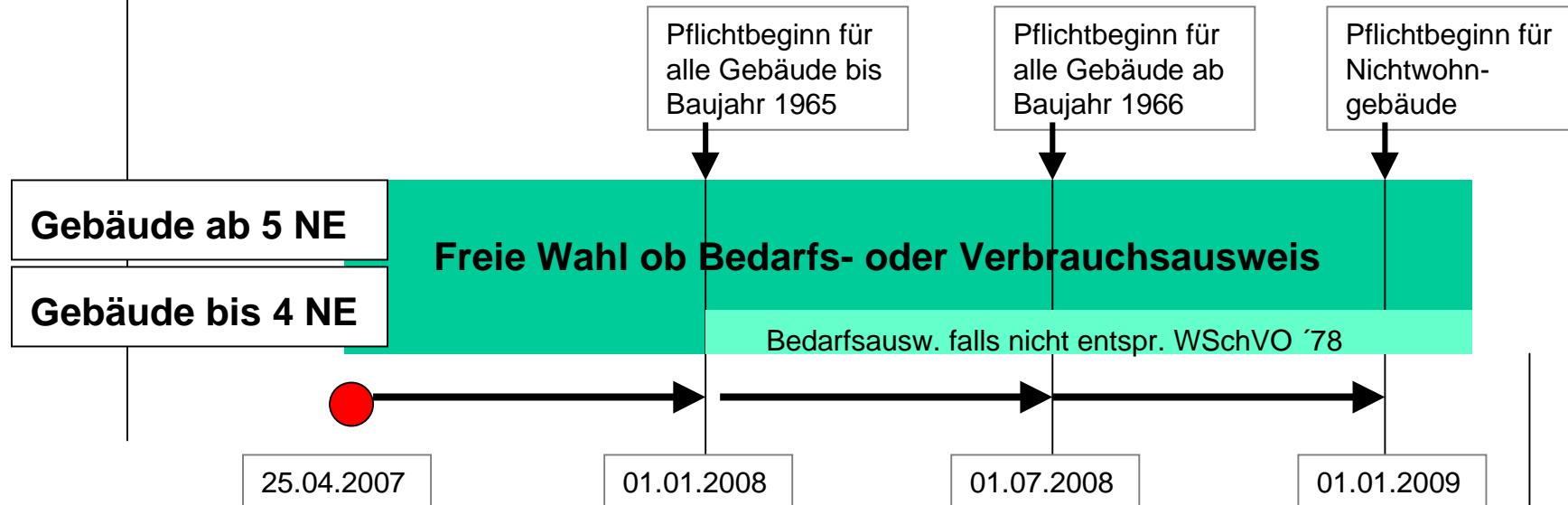
**Sonderfälle, Gebäude, Heizungsanlagen ....**

**Technische Umsetzung, Speicherung, Druck, Archiv ....**

**Aussteller-Vergleich**

## Anwendung und Umsetzung des Energieausweises

### Was sind die konkreten Pflichten und Termine ?



## Anwendung und Umsetzung des Energieausweises

### Grundsätzliche Inhalte (Anlage 6 zu § 16 EnEV)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude		
gemäß den §§ 10 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)		
Gebäude		
Gebäudetyp	1	
Adressen		
Gebäudetitel		
Baujahr Gebäude		
Baujahr Anlagen/Technik		
Anzahl Wohnungen		
Gehäusenutzfläche (A <sub>1</sub> )		
Art des Auszugsurteils des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sanierung (Erweiterung)	
<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b> Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des <b>Energiebaufortschritts</b> unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des <b>Energieverbrauchs</b> ermittelt werden. Als Beispiel kann damit die energetische Gebäuderichtlinie nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnlebensangebten unterscheidet. Die erzielbaren Vergleichswerte sollen übersichtliche Vergleiche ermöglichen (Befürerbungen – siehe Seite 4). a) Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des <b>Energiebedarfs</b> erstellt. Die Ergebnisse sind auf <b>Seite 2</b> dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind flexibel. b) Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des <b>Energieverbrauchs</b> erstellt. Die Ergebnisse sind auf <b>Seite 3</b> dargestellt. Umwandlung Nutzungsverbrauch durch: <input type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Mieter c) Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).		
<b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b> Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesuchte Wohngebäude oder den sonst bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.		
Aussteller		
	Datum	Unterschrift des Ausstellers

### Seite 1

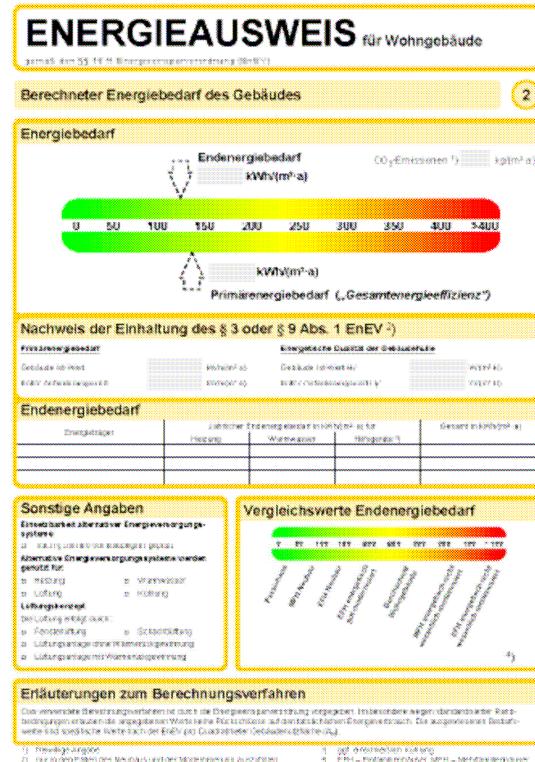
**Angaben zum Gebäude**  
**Ausstellungsanlaß**  
**(feiw. Gebäudefoto / Logo)**

### Verbrauch / Bedarf

**Ausstellerbezeichnung**  
**Datum und Unterschrift**

## Anwendung und Umsetzung des Energieausweises

### Grundsätzliche Inhalte (Anlage 6 zu § 16 EnEV)



### Seite 2

#### Nur bei Bedarfs-Variante

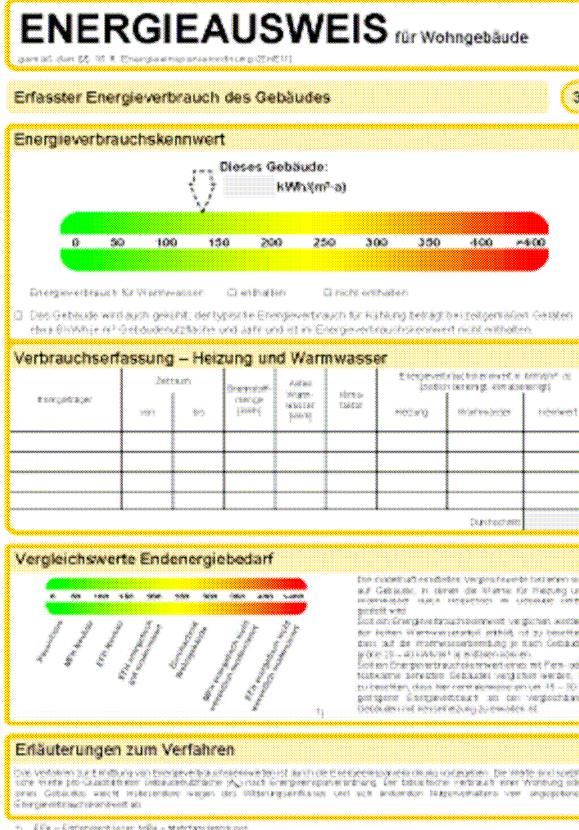
#### Endenergie-Bedarf

#### Info über alternative Systeme

#### Erläuterungen

## Anwendung und Umsetzung des Energieausweises

### Grundsätzliche Inhalte (Anlage 6 zu § 16 EnEV)



### Seite 3

### Verbrauchs-Variante

### Verbrauch auf “Bandtacho”

### Einzelverbräuche letz. 3 Jahre

### 3-Jahresmittel

### Allgemeiner Vergleich

### Erläuterung

**Auf Seite 4 folgen  
weitere Erläuterungen**

## Anwendung und Umsetzung des Energieausweises

### **Freiwillige Zusatzinformationen**

Der Ausweis muß in **Inhalt und Aufbau** der EnEV entsprechen

Foto des Gebäudes (auf Seite 1)

Logo kann Bestandteil des Fotos sein

Weitere Erläuterungen auf Seite 4 oder folgende

Infos über Heizkosten, CO2-Emission, weitere Vergleiche .....

## Positive Vermarktung des Energieausweises

Wie ich den Energieausweis im Vermietungs- / Verkaufsgespräch offensiv einsetzen kann:

### Vermarktungswege

Internet

Exposé

Vertragsunterlagen  
oder „zeigen“

### Erläuterungen / Auskünfte

Mein Leitfaden

EnEV

Schulungsunterlage

Verbände

WohnCom

## Positive Vermarktung des Energieausweises

Wie ich den Energieausweis im Vermietungs- / Verkaufsgespräch offensiv einsetzen kann:

Vorteilsargumentation

**Was ist aus der Sicht des Interessenten an Nutzenargumenten akzeptabel / hilfreich ?**

Gesamtmiete (Verhältnis Ges.-Miete zu Energieaufwand)

Gibt es weitere Vorteile (z.B. regionale Nähe) ?

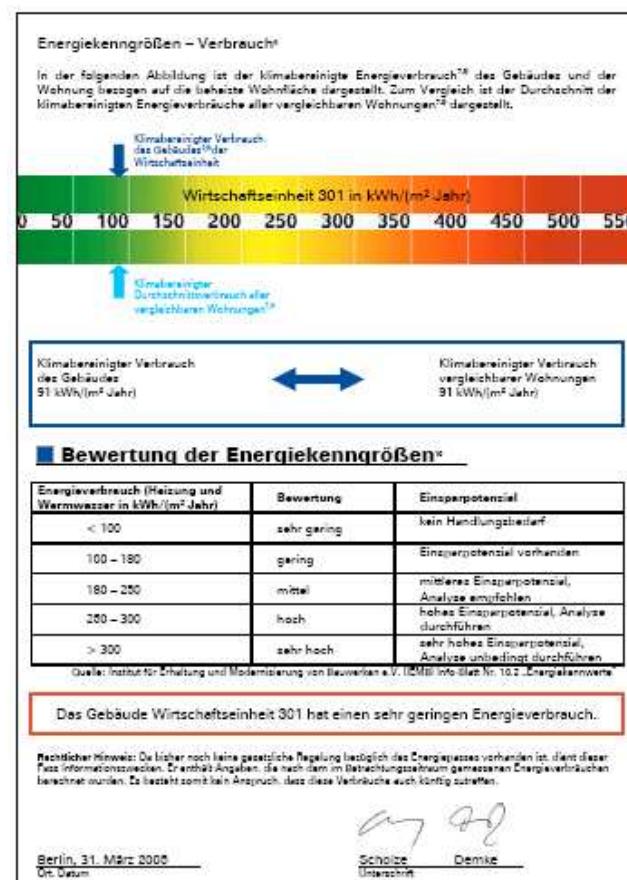
Nutzer kann sich andere Vorteile erschließen.....?

Umweltschutz, energiesparend (bei guten Anlagen)

.....

Beispiele für den erfolgreichen Einsatz des Energieausweises

Internet-Veröffentlichung ..... freiwillige Lösungen vorab



**Zusatzinfos:**

Zusätzliche Unterlage

Die 5 **E**'s

Alle wichtigen Fragen

Eigene Notizen

**[www.wohncom.de/bench/vortraege](http://www.wohncom.de/bench/vortraege)**