

Baukonstruktionen/Bauelemente

## Neue Regelungen zum Energieausweis nützen wenig und schaffen Unsicherheit.

Seit dem 1. Mai 2014 müssen sich Mieter und Vermieter von Wohnraum an neue Vorgaben zum Energieausweis gewöhnen. So sehen die Neuregelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 vor, dass bei Energieausweisen sogenannte Energieeffizienzklassen eingeführt werden. Die vorgesehenen Kennzeichnungen von A+ bis H erinnern dabei an die energetische Einstufung von Haushaltsgeräten. Was auf den ersten Blick als sinnvolle Neuerung zugunsten von mehr Transparenz auf dem Wohnungssektor erscheint, wird jedoch wenig nützen und in erster Linie Unsicherheit 10 bei den Mietern auslösen.



GdW Arbeitshilfe 74

**Energieeinsparverordnung 2014  
in der wohnungswirtschaftlichen  
Praxis**

Teil 1  
Änderungen ab 01.05.2014  
Energieausweise und Gebäudebestand

April 2014

Arbeitshilfe, Grafik GdW

Energieausweis ist jetzt schon nicht gleich Energieausweis – stattdessen existieren zwei unterschiedliche Arten, nämlich Bedarfs- und Verbrauchsausweise. Wo der Verbrauchsausweis anhand des echten Energieverbrauchs eines Gebäudes vergleichsweise gut reale Werte abbildet, kommt der Bedarfsausweis zu einem Ergebnis „vom Rechentisch“ – denn in ihn fließen lediglich die technischen Merkmale eines Gebäudes ein, auf deren Basis das Haus schließlich einer Effizienzklasse zugeordnet wird. „Gebäude funktionieren nicht wie weiße Ware, Fernseher oder Autos“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Anders als bei neu gefertigten Produkten vom Fließband lassen Effizienzklassen bei Gebäuden 20 keine direkten Rückschlüsse auf die tatsächlichen Kosten zu. Denn die Kosten der Wärmeversorgung ergeben sich bei Wohnungen aus dem individuellen Verbrauch und dem Preis des eingesetzten Energieträgers. Ein Gebäude, das beispielsweise mit A+ klassifiziert ist, kann also in Wahrheit sogar deutlich teurer in der Bewirtschaftung sein als ein Gebäude, das mit der Effizienzklasse D ausgewiesen wird.“ Der Gesetzgeber verschärft mit Inkrafttreten der EnEV 2014 nun zum 1. Mai die Vorgaben nicht nur zu den

Energieträger

Energieausweisen selbst, sondern auch zu deren Nutzung: Jede Immobilienanzeige in kommerziellen Medien (z. B. Zeitung, Internet) muss künftig Pflichtangaben aus dem Energieausweis (z. B. den Energiekennwert etc.) enthalten. Bei jedem Verkauf bzw. bei jeder Vermietung muss dem Mieter oder Käufer der Energieausweis bereits bei der Besichtigung vorgelegt und 30 nach Abschluss übergeben werden. Vermieter, die diese Vorgaben nicht beachten, begehen Energieeinsparverordnung eine Ordnungswidrigkeit mit Folgen: Bis zu 15.000 Euro Bußgeld kann ein Fehlverhalten sie künftig kosten. Rund zwei Drittel der GdW-Wohnungen sind bereits vollständig oder teilweise energiesparend modernisiert. In puncto Transparenz bestehen daher im Hinblick auf die Energieeffizienz der Gebäude aufseiten der Wohnungswirtschaft keine Bedenken. Transparenz wird aber mit den neuen Regelungen nicht erzielt, vielmehr droht neue Unsicherheit. Ein ärgerlicher Nebeneffekt: Vermietungsanzeigen benötigen künftig mehr Platz und werden durch die gesetzlichen Vorgaben teurer.

GdW



## INTERNATIONAL ART EXHIBITION

14. Juni – 12. Oktober 2014 • Di–So 11–19

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2014 Russischer Pavillon  
[www.facebook.com/NordArt](http://www.facebook.com/NordArt) • [www.kunstwerk-carlshuette.de](http://www.kunstwerk-carlshuette.de)