



architekten-gutachten.de

# HEIZKOSTENANALYSE ZUR ERKENNUNG ENERGETISCH AUFFÄLLIGER GEBÄUDE

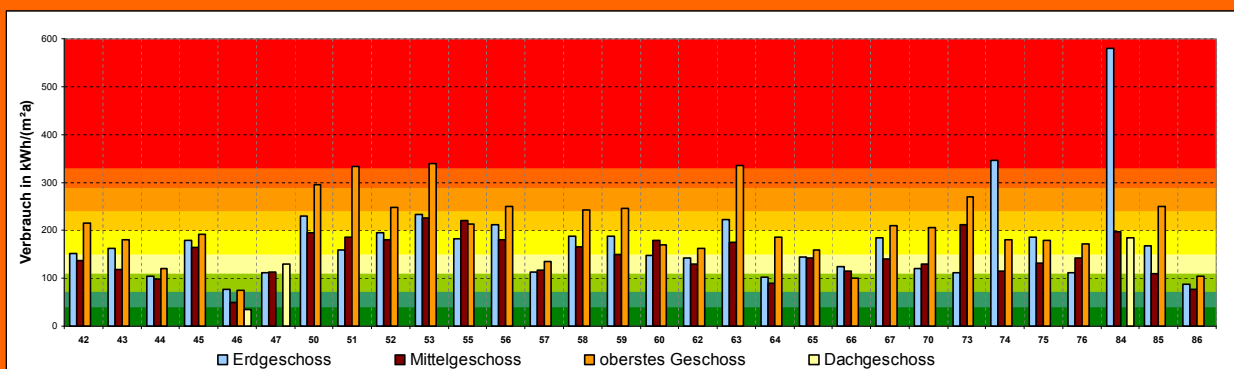
## HEIZKOSTENOPTIMIERUNG

## ENERGIEPASS NACH EnEV

Empfohlen vom



Hamburg  
Mecklenburg-Vorpommern  
Schleswig-Holstein



## Heizkosten und Energiepass

Die steigenden Energiekosten beeinflussen immer stärker die Vermietbarkeit der Gebäudebestände und werden somit zu einem immer bedeutungsvolleren wirtschaftlichen Bewertungsfaktor bzw. -risiko. Ein hoher Energieverbrauch bedeutet eine große Abhängigkeit von den aktuellen Energiepreisen.

Der Gesetzgeber möchte mit den Energiepässen für Bestandsgebäude die Mieter möglichst objektiv über die Heizenergieverbräuche informieren. Ein hoher Energieverbrauch bedeutet hohe Nebenkosten für den Mieter und ein großes Risiko für den Vermieter.

Optimierungspotentiale, die bisher nicht erkannt wurden, gibt es nach unserer Erfahrung in fast allen Bestandsgebäuden. Um dem Trend des Einflusses der steigenden Energiekosten entgegenzuwirken und die Heizkosten zu senken, bestehen z. B. folgende Möglichkeiten:

- Auffinden und Beheben von Defiziten an der Gebäudehülle
- Optimierung ineffizienter Heizungstechnik
- Optimierung fehlerhafter oder fehldimensionierter Systembauteile
- Optimierung der für Ihr Gebäude ungünstigen Energie- und Wärmelieferverträge
- Aufklärung der Mieter über falsches Heiz- und Lüftungsverhalten

Mit einem bewährten messwert- und kennzahlenbasierten Bewertungsverfahren sowie weiterführenden örtlichen Bestandsaufnahmen und Analysen bieten wir Ihnen neben unserem umfangreichen, grafisch aufbereiteten, energetischen Gutachten auch Handlungsempfehlungen für

- Maßnahmen ohne bzw. mit geringen Investitionen
- energetische Modernisierungsmaßnahmen

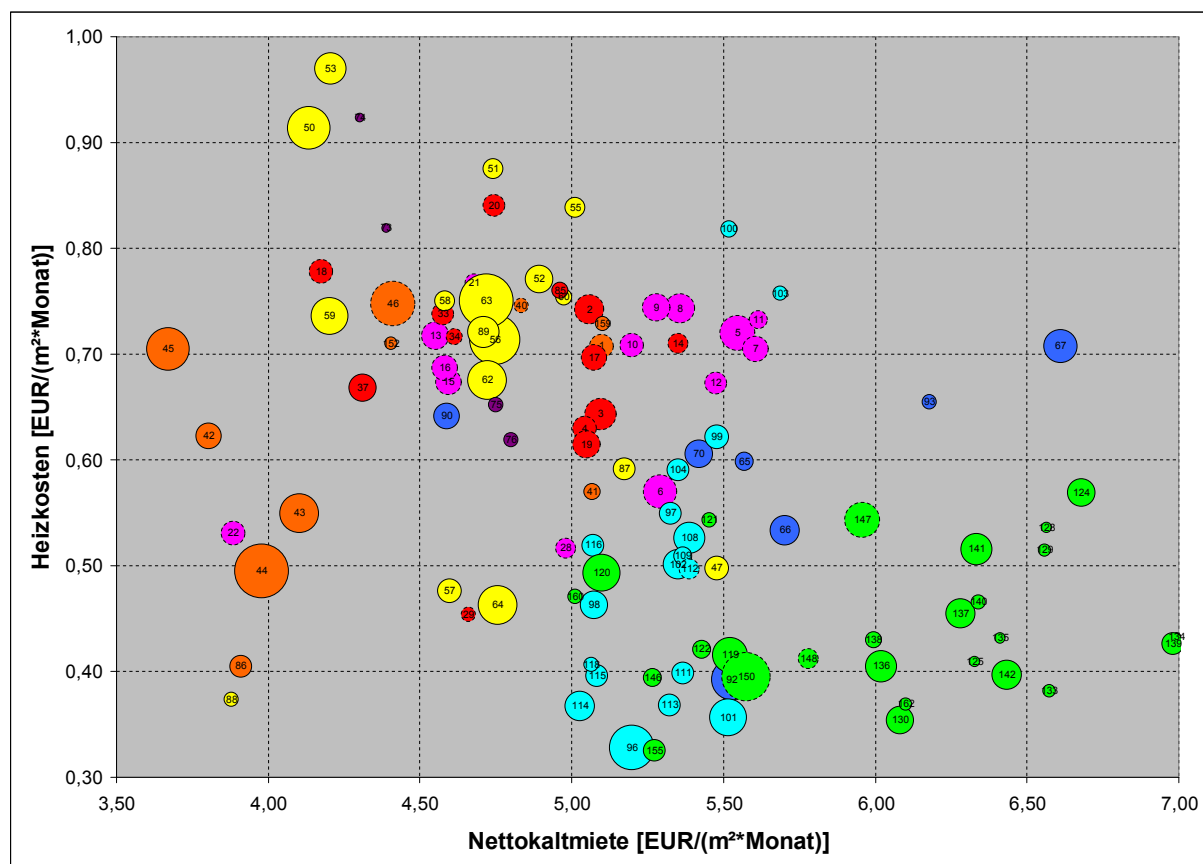
## Unsere Dienstleistungen

Unsere Grundanalyse basiert auf Ihren Heizkostenabrechnungsdaten. Sie übermitteln uns aus Ihrem wohnungswirtschaftlichen EDV-System die erforderlichen Daten, mit denen wir unsere energetischen Untersuchungen stützen.

Wir bereiten Ihre speziellen energetischen Analyseergebnisse transparent und aussagekräftig in Tabellen und Grafiken auf, so dass Sie die energetisch auffälligen Wirtschaftseinheiten, Gebäude, Wohnungen oder Verwaltungseinheiten erkennen können.

Aus Ihren Heizkostenabrechnungsdaten zweier Vorjahre liefern wir Ihnen die nach EnEV erforderlichen Energiepässe auf Wunsch gleich mit.

Basierend auf der Datenanalyse führen wir Ortsbesichtigungen und Untersuchungen durch, um Ihnen objektspezifische Maßnahmeempfehlungen zur Heizkostenoptimierung vorschlagen zu können.



## Heizkostenanalyse

Mit unserer Analyse erstellen wir Ihnen als erste Übersicht ein Heizkosten-Portfolio in Relation zu den aktuellen Mieten. Die Abbildung links zeigt ein beispielhaftes Portfolio eines Wohnungsunternehmens. Auf der waagerechten Achse sind die Mieten je m<sup>2</sup> und Monat aufgetragen, auf der senkrechten die Heizkosten je m<sup>2</sup> und Monat. Jede Blase stellt eine Wirtschaftseinheit dar. Die Größe der Blasen spiegelt die Summen der Wohn- und Nutzflächen wider, während durch die verschiedenen Farben die Baualterklassen dargestellt werden.

Im linken oberen Viertel liegen die energetisch auffälligen Gebäude mit hohen Heizkosten und niedrigen Kaltmieten. Die Objekte mit niedrigen Heizkosten und hohen Mieten befinden sich rechts unten im Diagramm.

Erste Hinweise auf Optimierungspotentiale können hier bereits erkannt werden.

Aus technischer Sicht stellen wir Ihre Verbräuche für die Raumheizung grafisch dar. Die untere Grafik zeigt Auffälligkeiten nach Geschosslagen. Zum Beispiel weisen hohe Verbräuche im obersten Geschoss auf ein Verbesserungspotential der Wärmedämmung im Dachgeschoss hin.

Zusätzlich stellen wir Ihre Daten aussagekräftigen Vergleichswerten gegenüber und bieten Ihnen somit Vergleichs- und Einordnungsmöglichkeiten für Ihre Bestandsgebäude, die Sie wiederum für Ihr Risikomanagement verwenden können.

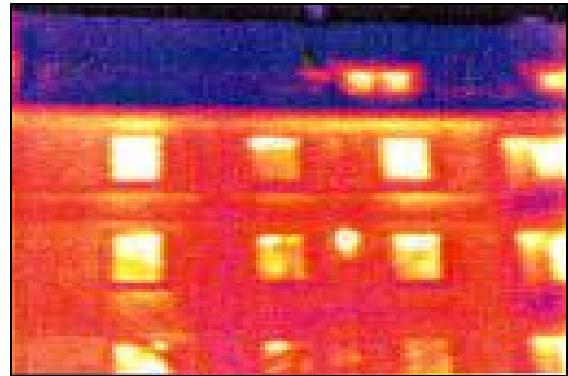
Vertiefungsanalysen können auf den Ebenen

- Wirtschaftseinheiten
- Gebäude
- Hausaufgänge
- Stockwerke
- Wohnungen

erstellt werden.

## Heizkostenoptimierung

Mit dem Wissen Ihrer ausgewerteten Daten führen wir – in erster Linie für die auffälligen Gebäude – gutachterliche Begehungen und Untersuchungen, z. B. thermografische Messungen, vor Ort durch.

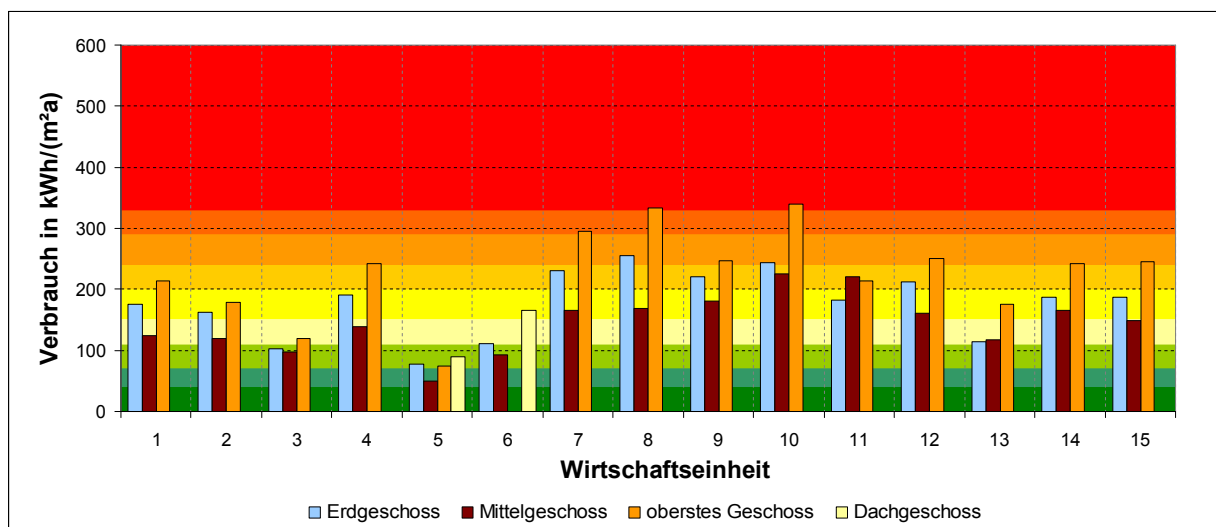


Auf der Basis unserer Erkenntnisse aus den Datenanalysen und den örtlichen Untersuchungen erstellen wir Ihnen mit unserem speziellen Fachwissen, unseren jahrelangen Erfahrungen und den uns vorliegenden Vergleichszahlen objektspezifische Handlungsempfehlungen, wie z. B.

- Hydraulischer Abgleich (Strangventilregulierung, Einstellung von Thermostatventilen usw.) – hier können ggf. schon bis zu 30 % der Heizkosten gesenkt werden
- Austausch von Pumpen
- Reduzierung der Anschlusswerte
- Optimierung der Regelungstechnik
- Modernisierung der Wärmeerzeugungsanlage
- Prüfung der Energielieferverträge

bis hin zur Modernisierung der Gebäudehülle.

Auf Wunsch zeigen wir Ihnen die Möglichkeiten zur Nutzung der länder- und bundesbezogenen Förderprogramme auf, beantragen diese für Sie und führen ggf. auch die erforderlichen Nachweise.



## Energiepass

Als von der dena zertifizierter Aussteller erstellen wir Ihnen die ab 2008 für alle neu zu vermietenden Wohnungen erforderlichen Energiepässe gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Je nach Objekt gibt es unterschiedliche Regelungen. Wir bieten Ihnen für alle Ihre Objekte einen entsprechenden Energiepass an. Ob Sie einen verbrauchs- oder aber bedarfsorientierten Energiepass verwenden möchten, wir helfen Ihnen weiter.

Für den Fall, dass Sie unser Heizkostenanalyseangebot nutzen möchten, **liefern wir Ihnen die verbrauchsorientierten Energiepässe auf Wunsch gleich mit.**

**zukunft haus**  
Energie sparen. Wert gewinnen.

# ENERGIEPASS

Nummer dena 01-075-0018      Erstellt am 15. Januar 2004

### Gesamtbewertung

Gebäudetyp/Nutzungsart	Mehrfamilienhaus / Wohnen
Adresse	Hauptstraße 28, 10456 Berlin
Eigentümer	K. Wertbau AG
Baujahr Gebäude	1928
Baujahr Heizungsanlage	1982
Anzahl Wohneinheiten	9
Beheizte Wohnfläche	575 m <sup>2</sup>
Energiepass erstellt mit	<input checked="" type="checkbox"/> Ausführlichem Verfahren <input type="checkbox"/> Kurz-Verfahren

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

Quelle:  
Deutsche  
Energie-  
Agentur  
GmbH (dena)

**Wir bieten Ihnen professionelle Dienstleistungen von qualifizierten Ingenieuren und Architekten.**

**Eine [Muster-Heizkostenanalyse](#) als Download haben wir für Sie auf unserer Webseite unter dem Punkt „Facility Management“ bereitgestellt.**

**[Sprechen Sie uns an oder nehmen Sie über das Internet Kontakt mit uns auf.](#)**



**architekten-gutachten.de**

**Gutachten – Bewertungen – Beratungen  
Immobilienwesen – Facility Management – Brandschutz**

**Telefon: 040/78 87 65 05      Fax: 040/722 96 85  
info@architekten-gutachten.de**

**[www.architekten-gutachten.de](http://www.architekten-gutachten.de)**

**architekten-gutachten.de \* Schützenstraße 46a \* 21465 Reinbek**