



co2online **gemeinnützige** GmbH · Hochkirchstraße 9 · 10829 Berlin

FACHLICHE STELLUNGNAHME ZUM HEIZGUTACHTEN DER LIEGENSCHAFT MUSTERSTRASSE 99 IN MUSTERDINGEN, KENNZIFFER 10888_0806_3151

VERANLASSUNG

Die **co2online gemeinnützige** GmbH hat im Rahmen der vom Bundesumweltministerium geförderten „*Heizspiegelkampagne*“ den Heizenergieverbrauch und die Heizkosten der oben genannten Liegenschaft für den Zeitraum vom 01.01.2005 bis 31.12.2005 untersucht. Grundlage der Bewertung ist die Heizkostenabrechnung und der im Rahmen der Heizspiegelkampagne von **co2online** erstellte Heizspiegel für Musterdingen. Die Untersuchung brachte folgende Ergebnisse:

ERGEBNISSE

- Der klimaschwankungsbereinigte Heizenergieverbrauch (Energieverbrauchskennwert) des Gebäudes betrug im Abrechnungszeitraum 165 kWh je m² und Jahr. Er lag damit über dem Musterdingener Durchschnitt für vergleichbare, Fernwärme beheizte Gebäude von 136 kWh je m² und Jahr. Technisch möglich ist bei einem Neubau, wie Ihrem Wohngebäude, jedoch ein geringerer Heizenergieverbrauch. (zur Berechnungsmethode des Energieverbrauchskennwerts siehe Erläuterungen am Ende der fachlichen Stellungnahme)
Zum Vergleich: Der optimale Heizenergieverbrauch vergleichbarer Gebäude beträgt 75 kWh je m² und Jahr. (10 Prozent der Musterdingener Gebäude erreichen einen solchen Heizenergieverbrauch).
- Der Fernwärmepreis betrug im Abrechnungszeitraum 8,1 Cent je kWh. Er lag damit um 35 Prozent über dem durchschnittlichen Musterdingener Fernwärmepreis von etwa 6,0 Cent je kWh für vergleichbare Gebäude im selben Abrechnungszeitraum.

co2online gemeinnützige GmbH
Hochkirchstraße 9
10829 Berlin

www.co2online.de
info@heizspiegel.de

Service-Telefon: 0900 1122339
1 €/min. aus dem T-Com Netz

Geschäftsführer:
Dr. Johannes D. Hengstenberg
Tanja Loitz

Münchner Bank eG
Konto: 732 362
BLZ: 701 900 00

Amtsgericht
Berlin Charlottenburg:
HRB 91249

Finanzamt für
Körperschaften Berlin I:
27/601/50125

- Die Heiznebenkosten des Gebäudes entsprachen im Abrechnungszeitraum mit 0,06 € je m² und Monat in etwa dem Musterdingener Durchschnitt für vergleichbare Gebäude.
- Die Heizkosten des Gebäudes waren mit 1,09 € je m² und Monat erheblich höher als der Musterdingener Durchschnitt für Fernwärme beheizte Gebäude während desselben Abrechnungszeitraums. Die folgenden Empfehlungen zeigen Ihnen, wie Sie die Heizkosten senken können.

EMPFEHLUNGEN

Der **Energieverbrauchskennwert** Ihres Gebäudes von 165 kWh je m² und Jahr lässt auf energetische und wirtschaftliche Sanierungspotenziale schließen. Diese können sowohl im Zustand der Heizanlage bzw. der Wärmeverteilung als auch des Wärmeschutzes begründet sein.

Um den Ursachen auf den Grund zu gehen, empfehlen wir Ihnen, sich wegen einer unabhängigen Vor-Ort-Beratung an Ihrem Wohnort an

Architekturbüro Roland Obermeyer

Tel.: 05 12 – 453 04

Fax: 05 12 – 453 04

obermeyer@mediascape.de

zu wenden.

Die Bundesregierung fördert eine anbieterunabhängige Beratung durch einen zugelassenen Ingenieur mit € 300,00 für Ein- und Zweifamilienhäuser und mit € 360,00 für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten (Bauantrag bis 31.12.1994). Im Rahmen der „Energiesparberatung vor Ort“ werden sämtliche Möglichkeiten der Heizkostenreduzierung berechnet und dargestellt. Die Antragstellung ist nur über das Internet unter www.bafa.de möglich.

Mieter oder Pächter eines Gebäudes können ebenfalls eine von der BAFA geförderte Vor-Ort-Beratung in Anspruch nehmen, wenn sie vom Vermieter eine schriftliche Erlaubnis erhalten haben.

Darüber hinaus werden auch thermografische Gutachten innerhalb eines Vor-Ort-Beratungsberichts mit € 25,00 pro Thermogramm (höchstens € 100,00) bezuschusst.

Für Verbesserungsmaßnahmen an Wärmeschutz oder Wärmeerzeugung Ihres Gebäudes können Sie einen besonders zinsgünstigen Kredit aus dem Förderprogramm "**Energieeffizient Sanieren**" der KfW beantragen. Detaillierte Informationen zu diesem Förderprogramm erhalten Sie vom Informationszentrum der KfW, der Förderbank der Bundesregierung. (www.kfw-foerderbank.de, E-Mail: infocenter@kfw.de, telefonisch zum Ortstarif: 0 18 01 - 33 55 77)

Hier erhalten Sie KfW-Förderkredite:

Musterdingener Volksbank KompetenzCenter Buchholz-Bothfeld
Unterstraße 8
12345 Musterdingen
Tel.: 05 12 – 122 11

Ob für den erhöhten **Fernwärmepreis** die mit Ihrem Energieversorgungsunternehmen vertraglich vereinbarte Anschlussleistung oder die allgemeine Preissteigerung für Fernwärme verantwortlich ist, kann in dieser Auswertung nicht abschließend beurteilt werden. Deshalb empfehlen wir Ihnen, die Höhe der Anschlussleistung durch ein unabhängiges Ingenieurbüro überprüfen zu lassen. Diese Leistung bietet die

SEnerCon GmbH
Hochkirchstraße 11
10829 Berlin

kostenlos an. Bitte senden Sie dazu der SEnerCon GmbH eine Kopie der letzten Energierechnung und eine Kopie dieser *Fachlichen Stellungnahme* per Post oder Fax (0 30 - 36 99 61 10).

Falls Sie noch Fragen zu diesem Heizgutachten haben, wenden Sie sich bitte an die **co2online gemeinnützige GmbH**. Wir sind auch gerne bereit, für weitere von Ihnen verwaltete Gebäude kostenlose Heizgutachten zu erstellen. Wir hoffen, Ihnen mit dieser fachlichen Stellungnahme einige hilfreiche Hinweise zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit Ihres Gebäudes gegeben zu haben.

Mit freundlichen Grüßen
das **co2online**-Team

Andreas Grondey
Dipl.-Ing.

Euarda Cruz
Leitung Heizgutachtenteam

PS: Nutzen Sie unsere kostenlosen Energiespar-Ratgeber auf unserer Website www.co2online.de und richten Sie sich unter www.heizspiegel.de ein Energiesparkonto ein!

ANLAGE

Datenblatt

Erläuterungen zum Datenblatt


Heizgutachten eines Fernwärme beheizten Gebäudes ohne zentrale Warmwasserbereitung

Standort:	Baujahr	1968
12345 Musterdingen	Energieträger	Fernwärme
Musterstraße 99	Abrechnung von	01.01.2005
Kennziffer: 10888_0806_3151	Abrechnung bis	31.12.2005

Erfasste Daten:	Gebäude		
Beheizte Nutzfläche	17.253,90		m ²
Verbrauch Fernwärme	2.624,9		MWh
Heizenergiekosten	211.852,36		€
Heiznebenkosten	12.828,76		€
Heizkosten	224.681,12		€

Auswertung	Musterdingen	Gebäude	
Verbrauch, Emissionen			
Heizenergieverbrauch	126	152	kWh/m ² ,a
CO ₂ -Emission (absolut)		433,1	t/a
Energiepreis			
Fernwärmepreis	6,0	8,1	Ct/kWh
Heizkosten			
Heizkosten	0,69	1,09	€/m ² ,mon.
- darunter Nebenkosten	0,06	0,06	€/m ² ,mon.

Energieverbrauchskennwert	Musterdingen	Gebäude	
Heizenergieverbrauch, normiert	136	165	kWh/m ² ,a

 überdurchschnittliche Werte

ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE UND DEFINITIONEN

CO₂-EMISSION

Die Kohlendioxid (CO₂)-Emission, die durch den Heizbetrieb insgesamt verursacht wird, ist im Hinblick auf den Umweltschutz eine wichtige Kennzahl. Sie hängt vom Energieträger sowie vom Energieverbrauch des Gebäudes ab. Erdgas und Fernwärme verursachen einen geringeren (CO₂)-Ausstoß als Heizöl und Nachtstrom.

ENERGIEPREIS

Der Energiepreis errechnet sich aus den Brennstoffkosten und der verbrauchten Energiemenge. Alle Preise sind in Cent je kWh angegeben. Nennenswert höhere Preise als die von co2online für die einzelnen Energieträger ermittelten Durchschnittspreise können ein Hinweis darauf sein, dass im Einzelfall die Energie zu teuer eingekauft wurde, sei es beim Öl- oder Flüssiggaskauf ohne Nutzung des Wettbewerbs oder Fernwärme durch ungünstige Bezugsbedingungen beim Fernwärmekauf (Überdimensionierung von Heizanlagen bei leistungsabhängigem Grundpreis).

ENERGIEVERBRAUCHSKENNWERT (EVKW)

Der Energieverbrauchskennwert des Gebäudes (kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr) ist die Kennzahl, aus der sich ablesen lässt, wie aufwendig das Gebäude und die Wohnung im jeweiligen Abrechnungszeitraum beheizt wurden. Ein hoher Verbrauch des Gebäudes kann auf Mängel im Wärmeschutz oder auch auf Mängel im Heizsystem (bei Öl- und Gas-Zentralheizungen) zurückzuführen sein.

Der EVKW enthält den Energieverbrauch zur Erzeugung von Heizwärme und bei Gebäuden mit zentraler Warmwasserbereitung auch einen Anteil zur Bereitstellung von Warmwasser. Damit die Aussagen nicht durch Temperaturschwankungen verfälscht werden - in einem Jahr ist es sehr kalt, im anderen eher mild -, wird der Heizwärmeanteil einer Witterungsreinigung unterzogen.

Das hier angewendete Verfahren zur Berechnung des Energieverbrauchskennwerts (EVKW) entspricht der Vorgabe der Energieeinsparverordnung (EnEV).

GEBÄUDENUTZFLÄCHE

Der EVKW wird nach der EnEV nicht auf die Wohnfläche, sondern auf die Gebäudenutzfläche (A_n) bezogen. Hierbei handelt es sich um eine virtuelle Flächenangabe, die bei Wohngebäuden näherungsweise aus dem 1,2-fachen der Wohnfläche bestimmt werden kann. EVKW und Heizkosten werden im Heizgutachten also auf verschiedene Flächen bezogen.

HEIZNEBENKOSTEN

Der Teil der umlegbaren Heizkosten eines Jahres, der nicht auf den Bezug von Heizenergie entfällt, so z. B. Wartungskosten für die Heizanlage, Kosten für den Schornsteinfeger, Kosten für Hilfsenergie (Strom für Pumpen und Brenner) sowie Kosten für die Heizkostenverteilung und Anmietung von Geräten zur Verbrauchserfassung. In der Broschüre „Informationen zum Mietrecht - Die Heizkostenverordnung“ von F.-G. Pfeifer

(Hrsg. Haus & Grund Deutschland) wird in einem Kommentar zur Verordnung als Richtwert für die Heiznebenkosten ein Anteil von etwa 15 - 20 Prozent der Brennstoffkosten angegeben.

HEIZKOSTEN

Die auf den m² Wohnfläche bezogenen, umlegbaren Heizkosten eines Jahres im Monatsmittel dieses Jahres. Die Heizkosten bemessen sich in € je m² und Monat. In der Praxis schwanken diese Heizkosten bei Wohngebäuden zwischen 0,50 € und 1,50 € je m² und Monat. Die Heizkosten setzen sich aus den Brennstoffkosten und den Heiznebenkosten zusammen. Sie entsprechen der Summe aus Warmwasserkosten und den Kosten für die Bereitstellung von Raumwärme. Die Heizkosten der Wohnung können von denen des Hauses stark abweichen, wenn die Lage der Wohnung ungünstig ist (z. B. besonders großer Außenflächenanteil, undichte Fenster) oder das Nutzerverhalten vom Durchschnitt abweicht (z. B. Anzahl der Haushaltsmitglieder, tägliche Anwesenheit, Heizgewohnheiten).

VDI-RICHTLINIE

Richtlinie des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI). VDI 3807 stellt eine Sammlung von Energieverbrauchskennwerten in Form von Mittel- und Richtwerten dar.

WOHNFLÄCHE

Die in den Heizkostenabrechnungen enthaltene Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Gottlieb und Gundula Musterle
Musterstraße 99
12345 Musterdingen

An die Hausverwaltung
Verwaltungs-Organisation für die
Wohnungswirtschaft KG
Kleine Laube 3
12345 Musterdingen

HEIZGUTACHTEN FÜR DIE LIEGENSCHAFT MUSTERSTRASSE 99 IN 12345 MUSTERDINGEN

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe den Heizenergieverbrauch und die Heizkosten des von mir bewohnten Gebäudes von der **co2online gemeinnützige** GmbH im Rahmen der vom Bundesumweltministerium geförderten „*Heizspiegelkampagne*“ fachlich prüfen lassen. Wie Sie der beigefügten fachlichen Stellungnahme entnehmen können, wurden dabei Einsparpotenziale festgestellt.

Ich möchte Sie höflich bitten, zu prüfen, ob die aufgezeigten Einsparpotenziale zu wirtschaftlichen Bedingungen ausgeschöpft werden können. Bitte bedenken Sie, dass Maßnahmen, welche die Betriebskosten eines Gebäudes nachhaltig senken, langfristig auch den Wert einer Immobilie erhöhen.

Bitte informieren Sie mich über den Fortgang Ihrer Bemühungen. Ich werde mir erlauben, Sie zu gegebener Zeit in der Angelegenheit wieder anzusprechen.

Mit freundlichen Grüßen

Musterle

ANLAGE