

Dreieich dialog

Infobörse für Geschäfts- und Industriekunden

1/2007

Energieausweis für alle Immobilien



Helge Meyer

Mit der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) wird ein Energieausweis auch für Gewerbegebäude vorgeschrieben. Interview mit Bauingenieur und Energieberater Helge Meyer zum Thema.

dialog: Herr Meyer, warum wird der Energieausweis als Verpflichtung eingeführt?

Helge Meyer: Es ist zunächst die Umsetzung einer europäischen Richtlinie in deutsches Recht. Hintergrund dazu: Ein Drittel des gesamten Primärenergieverbrauchs wird für die Raumheizung und Warmwasserbereitung aufgewendet. Allerdings fehlen Verkäufern und Käufern, Vermietern und Mietern beim Energiebedarf von Gebäuden, anders als etwa bei Haushaltsgeräten, objektive Informationen und Vergleichsmaßstäbe, mit welchen Energiekosten zu rechnen ist.

Was sind die Vorteile?

Der Energiepass soll den künftigen Nutzer über den Energiebedarf informieren – Mieter haben das Recht, ihn einzusehen und damit die Nebenkosten der Wohnung mit anderen zu vergleichen. Für Eigentümer liegen die Vorteile zunächst in der Transparenz über die eigene Immobilie, außerdem werden Investitionen in Wärmedämmung und Heiztechnik sichtbar – das erhöht die Attraktivität des Gebäudes.

Wodurch unterscheiden sich Energieausweise bei Privathäusern und Gewerbeimmobilien?

Bei der Bewertung von Nichtwohngebäuden geht neben dem Energiebedarf für Heizung und Warmwasserbereitung auch

der Energiebedarf für Kühlung, Lüftung und eingebaute Beleuchtung mit ein.

Welche unterschiedlichen Ausweise gibt es?

Grundsätzlich kennt die EnEV den Energiebedarfsausweis und den Energieverbrauchsausweis. Diese beiden Varianten gibt es wiederum sowohl für Privathäuser als auch für Gewerbegebäude.

Worin besteht der Unterschied?

Beim bedarfsorientierten Ausweis wird die Energieeffizienz durch die Bestandsaufnahme eines Gebäudes berechnet. Er bezieht sich auf die Daten der Gebäudehülle, wie etwa Dämmung von Fenstern, Wänden oder Dach, die verwendeten Baumaterialien und die Bauweise. Beim verbrauchsorientierten Ausweis wird lediglich ein sogenannter Heizenergie-Verbrauchskennwert aus der tatsächlich verbrauchten Energiemenge ermittelt.

Welcher ist genauer?

Ganz klar der Ausweis auf Basis des Bedarfs. Ermittelt wird hier neben Endenergie- und Nutzenergie- auch der Primärenergiebedarf, dadurch werden Spezifika des Energieträgers, etwa Umwandlungs- oder Transportverluste, berücksichtigt. Der verbrauchsorientierte Ausweis hingegen bildet neben dem Zustand eines Gebäudes auch das Verhalten seiner Bewohner ab. Zugespitzt: Verbringen diese den ganzen Winter auf Mallorca, wäre ein Null-Energie-Haus die Folge.

Welcher Energiepass muss für welches Gebäude ausgestellt werden?

Für alle Neubauten sowie bei An- oder Ausbauten, in deren Verlauf eine ingenieurmäßige Berechnung des gesamten

Fortsetzung auf Seite 2

Editorial

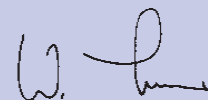
Wolfgang
Lammeyer,
Geschäftsführer der
Stadtwerke Dreieich



Liebe Leserinnen und Leser,

es gibt gute Nachrichten. Erdgaskunden der Stadtwerke können nach dem 1. April mit niedrigeren Preisen rechnen. Wir gehen von einer Reduktion zwischen 6 und 8 Prozent aus.

Die Strompreise hingegen können wir auch nach dem 1. April konstant halten, allerdings nur bei den sogenannten Sonderabkommen, also etwa bei den Verträgen „Privat Plus“, „Gewerbe“ und „Gewerbe extra“. Da Sie sicher kein Geld zu verschenken haben, empfehle ich, Ihren Vertrag zu überprüfen. Als Faustregel gilt: Wer über 3000 Kilowattstunden Strom im Jahr verbraucht, für den lohnt sich ein Wechsel in ein Sonderabkommen mit den Stadtwerken Dreieich. Und diese Verträge gehören derzeit zu den günstigsten auf dem Markt.



Inhalt

Seite 2

- Förderprogramme des Bundes
- Seminare für Handwerker
- Mittagstisch: Alt Sprendlingen

Seite 3

- Porträt: AKI Power Systems
- Hartmann Bürobedarf

Seite 4

- Stromverbrauchs-Messung
- Tipps zum Gleichstellungsgesetz

Seminare für Handwerker

Seit Januar 2006 arbeiten in der Energie-Gemeinschaft RheinMain (EGRM) die Frankfurter SHK-Innung, die Innung Elektro- und Informationstechnik, die Mainova AG und das Erdgas-Partner-Team zusammen. Die Stadtwerke Dreieich haben mit der EnergieGemeinschaft eine Vereinbarung geschlossen. Daher können Handwerksbetriebe aus der Stadt auch die Seminare der EGRM zu günstigen Konditionen besuchen. Auf dem Programm stehen unter anderem Schulungen für Führungskräfte mit dem BWA-Chefplaner, Seminare für Telefonmarketing und Beschwerdemanagement sowie Fachveranstaltungen wie Aufbaukurse für Anlagenmechaniker oder zu Gasfeuerstätten und mechanischen Entlüftungseinrichtungen. Nähere Infos zu den Kursen der Energie-Gemeinschaft RheinMain bei Sabine Isenberg, Telefon (069) 2 13-2 53 26 (Dienstag und Donnerstag) oder 01 51 14 25 79 40, E-Mail: s.isenberg@mainova.de

Mittags ins Alt Sprendlingen

„Hausmannskost“ ist ein bisschen aus der Mode gekommen, dabei ist gegen Rippische oder Hacksteak rein gar nichts einzuwenden – vorausgesetzt, sie sind gut gemacht und die aufgetischte Portion stellt den ausgehungerten Pausenritter zufrieden. Das Restaurant Alt Sprendlingen gegenüber dem alten Bahnhof ist ein Lokal, in dem trotz modernen Bistroambientes alte Küchentugenden hochgehalten werden. Auf der wöchentlich wechselnden einfallreichen Karte finden sich Suppen, Salate, Fisch, Schnitzel, Steaks plus einige Balkanklassiker, daneben hessische Spezialitäten und einige fleischlose Gerichte zwischen 8 und 15 Euro. Das Mittagsmenü mit Suppe, Hauptgang und Dessert belastet den persönlichen Spesenetat mit 6,90 Euro. Freundlicher Service und Parkplätze sind auch vorhanden – also, ab ins Alt Sprendlingen!

Restaurant Alt Sprendlingen

Wilhelm-Leuschner-Straße 11, Dreieich, Telefon (061 03) 8048444
Geöffnet: Mo bis Fr von 11 bis 1 Uhr, So Frühstück ab 11 Uhr.

Fortsetzung von Seite 1

Gebäudes erfolgt, müssen die Energiebedarfsausweise ausgestellt werden. Für Bestandsgebäude, Wohn- wie Nichtwohngebäude sind beide Energieausweise möglich, sofern es sich nicht um ein Haus mit weniger als fünf Wohnungen handelt, für das ein Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde. Hier sind nur Bedarfsausweise zulässig.

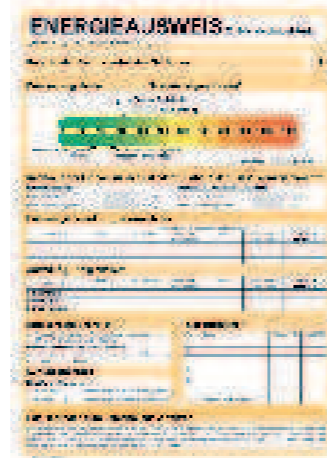
Wann muss der Pass vorliegen?

Für Gewerbeimmobilien ab 1. Januar 2009, aber nur im Falle von Vermietung, Verkauf oder Leasing des Gebäudes. Energieausweise für Wohngebäude der Baujahre bis 1965 müssen ab 1. Januar 2008 vorliegen, für später errichtete Wohngebäude erst bis 1. Juli 2008.

Was raten Sie Hauseigentümern?

Sie sollten den Energieausweis nicht als lästige Pflicht sehen, sondern als Möglichkeit, für wenig Aufwand Hinweise auf den baulichen Zustand des Gebäudes zu bekommen. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass im Ausweis Modernisierungsempfehlungen stehen müssen. Damit erhält

der Eigentümer gute Anhaltspunkte, ob eine Sanierung nötig ist und wo sie sinnvollerweise ansetzt. Diverse Förderprogramme der KfW Förderbank können in Anspruch genommen werden, so dass eine energetische Sanierung auch bei Gewerbeimmobilien rentabel bleibt.



Ab 2009 Pflicht für Gewerbegebäude: der Energieausweis

Planungsbüro RaumGefühl, Dipl.-Ingenieure Helge Meyer und Virginia Molata
Schießgartenstraße 19, 63303 Dreieich
(061 03) 5045 85, E-Mail: meyer_helge@web.de, Internet: www.raumgefuehl.de

Sanierung staatlich gefördert

Die KfW Förderbank hat ihr CO₂-Gebäude-sanierungs-Programm ausgebaut.

Wichtigste Neuerung: Wer sein Haus saniert, kann zwischen zwei Förderungsvarianten auswählen – Zuschuss oder zinsgünstiger Kredit.

Unter Kategorie A fallen Sanierungsmaßnahmen, mit denen Gebäude, die vor dem 31. Dezember 1983 errichtet wurden, Neubauniveau erreichen. In diesem Fall: Zuschuss von 10 Prozent der Investitionskosten (maximal 5000 Euro pro Wohnung) oder ein zinsgünstiger Kredit bis zu 50 000 Euro, drei tilgungsfreie Jahre, 5 Prozent Tilgungszuschuss.

Unterschreitet der sanierte Altbau die Vorgaben der EnEV um 30 Prozent, steigt der Zuschuss auf 17,5 Prozent (maximal 8750 Euro). Die Kreditvariante läuft zu den gleichen Konditionen, allerdings mit 12,5 Prozent Tilgungszuschuss. Die Kate-

gorie B ist Häusern bis Baujahr 1994 vorbehalten, fünf Maßnahmenpakete stehen zur Wahl, in der Kategorie B fallen die Tilgungszuschüsse weg.

Auch für die Nutzung von Sonnenenergie gibt es bares Geld vom Staat. Nach den aktuellen Richtlinien des Marktanzreizprogramms gelten folgende Basis-Förderätze: Für Solaranlagen zur Warmwasserbereitung zahlt der Staat 40 Euro je Quadratmeter Kollektorfläche, mindestens jedoch 275 Euro je Anlage.

Unterstützt die Solaranlage zudem noch die Raumheizung, steigt der Zuschuss auf 70 Euro pro Quadratmeter. Über die Basisförderung hinaus gibt es für größere Anlagen obendrein noch einen Innovationsbonus. Verwaltet wird das Anreizprogramm vom Bundesamt für Ausfuhrkontrolle (BAFA).

Nähere Informationen im Internet unter www.kfw.de oder www.bafa.de

Gefahr durch Überspannung

Das gefährlichste für sensible Elektronik sind nicht Blitze, sondern interne Überspannungen – AKI Power Systems schützt.

Ausgerechnet am Freitag, an dem Tag, an dem sowieso die meisten Sendungen auf den Weg müssen, geschah es: Ein lautes Zischen fegte durch die Abfertigungshalle einer Spedition im Frankfurter Flughafen, Sekunden später ging gar nichts mehr. Monitore wurden schwarz, Förderbänder standen still, Drucker und Faxer versagten den Dienst, sogar die Espressomaschine gab keinen Tropfen mehr von sich.

Die Hoffnung, ein Stromausfall habe den Stillstand verursacht, erwies sich als falsch. Erst nach längerer Suche fand sich ein durchgeschmorter Neutralleiter, der eine Überspannung ausgelöst hatte – mit fatalen Folgen für die hochsensible Elektronik der Firma. Schaden allein an der Hardware: rund 75 000 Euro.

Während die meisten Häuser und Bürogebäude gegen Blitzschlag ausreichend gesichert sind, wird Überspannungen unter 1000 Volt selten die gebührende Beachtung geschenkt. Dass der Strom in den Leitungen schwankt oder gar aus dem Ruder läuft, kann vielfältige Ursachen haben, etwa das beschriebene Beispiel eines überlasteten Neutralleiters (blaues Kabel, oft fälschlich als Nulleiter bezeichnet).

Ursache dafür sind häufig moderne elektronische Geräte oder Schaltvorgänge, die im Netz Impulsströme auslösen. Diese addieren sich im Neutralleiter auf bis zu 400 Volt, die an sich schon die sensible

Elektronik außer Gefecht setzen können, erst recht, wenn an irgendeiner Stelle der Neutralleiter infolge der Überlast durchschmort. Überspannungen sind außerdem sowieso im Stromnetz die Norm. Gleichmäßig 230 Volt liegen dort selten an, die Spannung schwankt zwischen 160 und 300 Volt. Eine weitere Ursache für Überspannungen können Fehlerströme sein, die irgendwo aufgrund defekter Geräte durchs Netz geistern.

Wirksamen Schutz bieten lediglich zusätzliche Sicherheitseinrichtungen, sogenannte Überspannungsschutz-Schaltungen. AKI Power Systems in Reinheim hat hierzu ein komplettes System im Programm, das auf den Namen „Sureline“ getauft ist. Das Gerät schaltet bei Überschreitung vorher eingestellter Überspannungswerte mit einer Reaktionszeit von maximal zwei Millisekunden die Stromversorgung ab. Aufgrund dessen bleiben alle angeschlossenen Verbraucher intakt.

Nach der Abschaltung prüft das System das gesamte Netz in festgelegtem Turnus. Liegt weiter Überspannung an, bleibt der Strom abgedreht, andernfalls lässt Sureline den „Saft“ wieder fließen. Kombiniert mit einer unterbrechungsfreien Stromversorgung bleiben sensible Geräte so immer geschützt und verfügbar.

AKI Power Systems

Hirschbachstraße 12, 64354 Reinheim
Telefon (061 62) 5227, Fax (061 62) 5278
www.aki-usv.com, Kontakt: Jörn Kiene



Überspannungsschutzsystem Sureline

80 Prozent Stammkunden

„Unser Vorteil ist die Vielfältigkeit, gepaart mit fachlicher Beratung“, sagt Hans-Jürgen Hartmann mit Blick auf seinen 700 Seiten starken Versandkatalog, mehr als 10 000 Büroartikel listet der auf. Entwickelt hatte sich das Versandhandels-Standbein für Unternehmen aus einem Einzelhandelsgeschäft in



der Frankfurter Straße, dort führen Hans-Jürgen Hartmann und seine Frau Rita seit über 25 Jahren Zeitschriften, Tabakwaren, Designpapiere, Glückwunschkarten, Büro- und Schulbedarf, zudem RMV-Fahrkarten und Toto-Lotto. Das Angebot für Gewerbe-kunden läuft mittlerweile fast ausschließlich über den Versandhandel.

„Wir haben kein eigenes Lager, wir beziehen die bestellte Ware direkt vom Großhandel oder lassen von dort direkt liefern“, erklärt Hans-Jürgen Hartmann sein persönliches Lean-Management. Das spart Lager- und Transportkosten, und innerhalb von 24 Stunden ist die Ware beim Kunden. Das Konzept geht auf, nach eigenen Angaben bestellen bei Hartmann Bürobedarf über 80 Prozent Stammkunden.

Sollte ein gewünschter Artikel nicht im Katalog zu finden sein, besorgen ihn die beiden Ausstattungsspezialisten innerhalb kürzester Zeit. „Oft gibt es auch Alternativen anderer Hersteller, die häufig sogar günstiger sind“, macht Hartmann deutlich. „Wir kennen das Sortiment sehr genau.“ Hartmann Bürobedarf ist ein schönes Beispiel, wie aus einem kleinen Laden mit viel Kompetenz und Engagement ein akzeptiertes Fachgeschäft mit florierendem Versandhandel für Bürobedarf wird.

Hartmann Bürobedarf & Tabakwaren

Frankfurter Straße 3-5, 63303 Dreieich
Telefon (061 03) 31 1634, Fax (061 03) 3 66 21, E-Mail: hartmann.buero@arcor.de

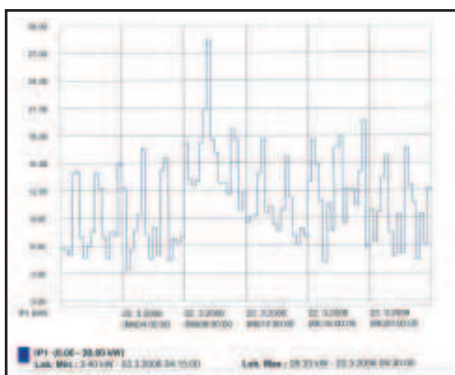
Großes Potenzial

Energieverbrauchs-Messung – ein spezieller Service der Stadtwerke.

Die Stromverbrauchs-Kurve schwankt über den Tag betrachtet erheblich. Die Analyse der Lastspitzen und deren Verursacher kann Potenziale aufdecken, Strom zu sparen und obendrein auch noch das eigene Netz ausfallsicherer zu machen.

Hierzu bieten die Stadtwerke ihren Kunden Energieverbrauchs-Messungen an, im zweiten Schritt auch Messungen zur Energiegüte. Die Preise für die Lastgang-Analyse richten sich nach der Dauer der Messung: Eine Woche kostet pauschal 192, zwei Wochen kosten 217 Euro.

Im Preis enthalten sind neben der Messung auch eine detaillierte Auswertung mit Listen und grafische Darstellungen plus eine Abschlussbesprechung. Die Messung der



Stromverbrauch im Tagesverlauf

Energiegüte teilt sich in zwei je einwöchige Zyklen. In der ersten Woche ermitteln die Spezialisten der Stadtwerke die Netzfrequenz, langsame und schnelle Spannungsänderungen, -einbrüche, Unterbrechung der Stromversorgung und Spannungssymmetrie. Im zweiten Teil geht es dann um Oberwellenspannung. Pauschale Kosten: 320 Euro.

Nähere Informationen bei Dirk Leuschner,
Telefon (0 61 03) 602-257.

Gleiche Behandlung für alle



Corinna Homp

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) birgt Fallen für Unternehmen – Tipps von Corinna Homp, Referentin bei der IHK Offenbach.

Mit Wirkung zum 18. August trat das AGG in Kraft, bei Verstößen gegen das Gesetz ist mit Prozessen zu rechnen. Grund genug also für Unternehmen, einige Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen.

Sinn und Zweck des Gesetzes ist, jegliche Benachteiligung wegen Rasse, ethnischer Herkunft, Geschlecht, Religion, Weltanschauung, Behinderung oder sexueller Identität zu unterbinden. Das hat zunächst Auswirkungen auf alle Bereiche der betrieblichen Personalarbeit. Die IHK rät:

- Stellenausschreibungen strikt neutral zu formulieren, nicht nur in Bezug auf das Geschlecht (falsch etwa auch: „Altenpflegerin, keine Ausländerin“),
- auf die Anforderung von Fotos, Alters- und Geburtsangaben zu verzichten,

- Bewerbungsgespräche immer zu zweit zu führen, die Inhalte zu protokollieren,
- beim Bewerbungsgespräch anhand eines berufsbezogenen Fragenkataloges vorzugehen, auf Fragen nach dem persönlichen Hintergrund – Hobbys, Familie und besonderen Interessen – zu verzichten,
- Absageschreiben neutral und inhaltsleer abzufassen, und auch bei telefonischen Nachfragen keine Begründung für die Nichtberücksichtigung anzugeben.

Da das Gesetz auch rechtliche Konsequenzen bei Benachteiligungen und Diskriminierung in den täglichen Arbeitsabläufen vorsieht, sollte der Arbeitgeber seine Mitarbeiter sensibilisieren und entsprechend schulen. Und deutlich machen, dass Zuwiderhandlungen arbeitsrechtliche Auswirkungen haben.

Nähere Informationen bei der IHK Offenbach www.offenbach.ihk.de, Corinna Homp, Telefon (0 69) 82 07-225, E-Mail: homp@offenbach.ihk.de

Ansprechpartner



Beratung für Geschäftskunden:

José Dominguez,
Handelsfachwirt
(0 61 03) 602-120
jose.dominguez@stadtwerke-dreieich.de



Beratung für Industriekunden:

Volker Kreuzer,
Diplomingenieur
(0 61 03) 602-166
volker.kreuzer@stadtwerke-dreieich.de

Kontakt

für redaktionelle Beiträge
in dieser Zeitschrift:
Hermann Becker
(0 61 02) 30 67 75

Impressum

Herausgeber: Stadtwerke Dreieich GmbH
Eisenbahnstraße 140
63303 Dreieich
Telefon (0 61 03) 602-0
Telefax (0 61 03) 602-2 10
E-Mail info@stadtwerke-dreieich.de
Internet www.stadtwerke-dreieich.de

Redaktion: Jörg Engel (verantw.), Abt. Vertrieb,
und Hermann Becker in Zusammenarbeit mit
Robert Schmauß, KOMMIT Frankfurt GmbH

Verlag: Frank Trurnit & Partner Verlag,
Putzbrunner Straße 38, 85521 Ottobrunn
www.trurnit.de

Layout/Satz: Veronika Steinberger, FT&P,
Ottobrunn

Druck: innovativa, Dreieich