

## **Energiepass – mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt**

Ausgabe  
Winter 2007/08

In Zeiten des Klimawandels und explodierender Energiepreise wird eine Vergleichbarkeit von Gebäuden hinsichtlich ihres Energieverbrauchs immer wichtiger. Dies wird nun durch den sog. Energiepass (auch Energieausweis genannt) erreicht.

Der Energiepass klärt nicht nur über den Energieverbrauch eines Gebäudes auf, sondern kann auch wertvolle Hinweise für die Modernisierung älterer Gebäude liefern.

Das vierseitige Dokument wird schrittweise eingeführt: Es ist für Neubauten seit 1. Oktober 2007 verpflichtend. Für bestehende Wohnhäuser, die verkauft oder neu vermietet werden, wird der Energiepass ab dem 1. Juli 2008 (für Häuser, die 1965 und früher errichtet wurden) bzw. 1. Januar 2009 (für Häuser, die nach 1966 gebaut wurden) verpflichtend. Dies ist so zu verstehen, dass Käufer und Mieter ab diesen Stichtagen den Energieausweis fordern können. Es gibt jedoch keine Verpflichtung zur Ausstellung von Amts wegen.

Im Energiepass werden die allgemeinen Gebäudedaten erfasst, die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes ausgewiesen und die Ergebnisse der Bewertung übersichtlich zusammengestellt. In die Bewertung fließen u.a. die Effizienz der Heizungsanlage sowie die Qualität der Dämmung der Außenwände, des Daches und der Fenster ein.

Je nach Voraussetzungen wird ein bedarfs- oder verbrauchsorientierter Pass ausgestellt. Beim sog. Bedarfsausweis wird der Energiebedarf anhand der technischen Gebäudeeigenschaften berechnet, wobei die gleichen Klimadaten und die gleiche



Innenraumtemperatur für jeden Ort in der Bundesrepublik angenommen werden. Der Verbrauchsausweis spiegelt dagegen den Verbrauch in einem Dreijahreszeitraum unter Berücksichtigung des örtlichen Klimas, des Nutzerverhaltens und der Ablesegenauigkeit wider.

Vor der Ausstellung des Energiepasses kann eine gründliche Beratung sinnvoll sein, um Energieeinsparpotentiale zu erkennen und darauf reagieren zu können. Solche Beratungen werden unter bestimmten Voraussetzungen bezuschusst. (Informationen unter [www.bafa.de](http://www.bafa.de).)

Energiepässe dürfen von folgenden Berufsgruppen ausgestellt werden: von Architekten, Kaminkehrern und Handwerksmeistern.

Da wir über die nötigen Qualifikationen verfügen, können wir für Sie Bedarfs- und Verbrauchsausweise erstellen sowie eine umfassende Energieberatung rund ums Haus durchführen. Wir freuen uns über Ihren Anruf : 0811 - 55 13 0 (Herr Siegmund).

+++ Wissenswertes +++ News +++ Wissenswertes +++ News +++ Wissenswertes +++

+++ Der Deutsche Energie-Pellet-Verband meldet: Durch den wieder gesunkenen Pelletspreis und den gleichzeitigen Anstieg der Öl- und Gaspreise ist das Heizen mit Pellets um bis zu 40 % günstiger als mit Öl oder Gas. +++ Ökologisches Bauen wird durch diverse Zuschüsse und Finanzierungshilfen gefördert. Informationen finden Sie unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de), [www.bmwi.de](http://www.bmwi.de), [www.deutsche-energie-agentur.de](http://www.deutsche-energie-agentur.de) und [www.bafa.de](http://www.bafa.de).

# Das Interview: Kurt Baumgärtner



Kurt Baumgärtner ist Geschäftsführer der Gienger München KG, dem Fachgroßhändler für Haustechnik. Frank Siegmund (FS), Architekt und Geschäftsführer der Firma Zeitform Wohnbau GmbH & Co., unterhielt sich mit Herrn Kurt Baumgärtner (KB) über sein Unternehmen und die Trends in seiner Branche.

**FS** Seit wann besteht die Firma Gienger und in welchen Bereichen ist sie tätig?

**KB** Gienger wurde 1938 gegründet und hat sich vom kleinen Eisenrohrgroßhändler zum großen Unternehmen der Gebäudetechnik entwickelt. Die Gienger München KG ist in die GC-Gruppe eingebettet, die deutschlandweit tätig ist und sich zum Marktführer entwickelt hat. Unser Tätigkeitsbereich umfasst die Bereiche Sanitär, Heizung, Lüftung, Wasseraufbereitung, Elektroinstallation und Tiefbau.

**FS** Sie sind ein Unternehmen, das grundsätzlich Handwerker beliefert. Können wir auch unsere Kunden, d.h. die Hauskäufer, zu Ihnen schicken, um sich die Einrichtungsgegenstände für ihr Bad bei Ihnen auszusehen?

**KB** Unser erster Ansprechpartner ist natürlich der ausführende Fachhandwerker. Das hat für den Endkunden den Vorteil, dass er von der Kompetenz und Gewährleistung des Handwerkers profitiert und die gewünschten Produkte durch den Großhändler sofort lieferbar sind. Aber selbstverständlich können alle Endkunden unsere Fachausstellungen besuchen und sich über die neuesten Trends informieren. Die GC-Ausstellungen befinden sich deutschlandweit an über 130 Standorten, davon fünfmal direkt in München und neunmal im Großraum München.

Unsere Öffnungszeiten sind:

Montag – Freitag: 9.00 h bis 18.00 h  
Samstag: 9.00 h bis 13.00 h

Von Zeit zu Zeit gibt es auch sog. „Schausonntage“. Die Termine und die jeweiligen Adressen erfahren Sie über unsere Homepage [www.gienger.com](http://www.gienger.com).

**FS** Welchen Trend sehen Sie im Sanitärbereich?

**KB** Weiß bleibt weiterhin im Trend - oftmals auch kombiniert mit dunkleren Holzarten.

Daneben ergänzt man punktuell wieder mit Farbe, insbesondere dem Siebziger-Jahre-Look mit kräftigem Orange, Grün oder Rot. Die Formen werden wieder etwas weicher, ohne den puristischen Stil ganz aufzugeben. Unsere Ausstellungen sind in sog. Geschmackswelten eingeteilt, um den verschiedenen Geschmacks- und Stilrichtungen gerecht zu werden. Die Kunden werden von unseren Verkäufern sehr kompetent durch die Ausstellung geführt und individuell beraten.

**FS** Worauf sollte ein potenzieller Kunde achten, wenn er sein Bad einrichtet?

**KB** Ich sehe das Bad als Wohn- und nicht mehr als Zweckbad. Das heißt, dass es von den Farben und Formen her harmonisch aufeinander abgestimmt sein soll, damit man sich darin wohlfühlt.

Auf der einen Seite stehen also Stil und Harmonie und auf der anderen Seite die technischen Möglichkeiten. Für wenig Aufpreis sind schon Produkte mit hocheffizienten Funktionen wie Massagedüsen in Dusche oder Badewanne oder Duschwannen mit sehr flachem Einstieg zu erhalten.

Die Auswahl der Badezimmereinrichtung sollte gut durchdacht sein, da man sie beim Hausbau aussucht und sie dann im Durchschnitt zwanzig Jahre unverändert bleibt. Außerdem sollte man sich für Produkte entscheiden, die Nachkaufgarantie haben, um mit Ersatzteilen keine Schwierigkeiten zu bekommen.

**FS** Was gibt es Neues im Heizungsbereich?

**KB** Regenerative Energien heißt hier das Schlagwort. Wie Sie auch den Medien entnehmen können werden z.B. Wärmepumpen, Solarenergie und Photovoltaik technisch immer weiter verfeinert.

**FS** Herr Baumgärtner- vielen Dank für das aufschlussreiche Interview!

# Zeitform Intern



An einer ruhigen Nebenstraße in Hallbergmoos errichten wir auf einem Südgrundstück drei Reihenhäuser. Die Haupträume liegen nach Süden zum Garten hin, der von viel Grün umgeben ist. Ein Kindergarten befindet sich in direkter Nähe und das neue Ortszentrum mit Rathaus ist ebenso gut erreichbar wie die Schule mit Sporthalle und diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs.

## Lassen Sie sich von unserem Serviceangebot überzeugen ...

- ... Wir sind ein ortsansässiges Unternehmen, das seit 35 Jahren etabliert ist. Damit ist unser Service auch nach dem Kauf gewährleistet.
- ... Eigenleistungen und Sonderwünsche werden individuell berücksichtigt, bei rechtzeitiger Abstimmung sind auch Grundrissänderungen möglich.
- ... Unsere Objekte sind hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten überschaubar.
- ... Wir sind Ihnen auf Wunsch bei Finanzierungen bei unserer Hausbank vor Ort behilflich.
- ... Wir verpflichten so weit möglich Handwerksbetriebe aus dem Ort bzw. der näheren Umgebung und arbeiten mit ihnen Hand in Hand aufgrund teilweise langjähriger Geschäftsbeziehungen. Wir tragen damit zur Stärkung des Mittelstands in der Region bei.
- ... Bodenbeläge wie z.B. Marmor, Granit, Fliesen, Parkett, Laminat oder Kork können aus einer großen Auswahl bei unseren Handwerkspartnern direkt vor Ort ausgesucht werden.
- ... Wir haben unsere eigene Hausverwaltung.

### Unser Standard:

- ... Wir bauen seit Jahren besser als von der EnEV (Energieeinsparverordnung) gefordert (sog. „Niedrigenergiehaus“-Qualität)
- ... Massive Ziegelbauweise der Innen- und Außenwände, außen Wärmedämmziegel
- ... i.d.R. Südgärten
- ... Fenster mit Dreifach-Verglasung
- ... Die Betonarbeiten der Bodenplatte und Kelleraußenwände werden selbstverständlich fremdüberwacht

### Auf Ihren Wunsch sind beispielsweise folgende Ergänzungen möglich:

- ... Wärmepumpe
- ... Solare Warmwasserbereitung
- ... Kamin für Kachelofen
- ... KfW-60-Haus

## Der Spartipp rund ums Haus:

# Haushaltsnahe Dienstleistungen und mehr ...

Verschiedenen Umfragen zufolge gibt es eine Steuersparmöglichkeit, die noch immer viele Menschen nicht oder nicht ausreichend kennen und nutzen. Bereits seit vier Jahren kann man Aufwendungen für sog. „haushaltsnahe Dienstleistungen“ in der Einkommensteuererklärung geltend machen. Dabei handelt es sich um Tätigkeiten, die üblicherweise nicht den Einsatz eines Profis erfordern und die man auch selbst erledigen könnte wie z.B. Reinigungsarbeiten, Gartenpflege oder kleinere Ausbesserungsarbeiten.

Der Gesetzgeber hat diese Regelung im Jahre 2006 um zwei Kategorien erweitert — einerseits um Handwerkerleistungen in Privathaushalten für Instandhaltung und Modernisierung und andererseits unter bestimmten Voraussetzungen um Pflege- und Betreuungsaufwendungen.

Nun können aus jeder dieser drei Kategorien 20 % der Aufwendungen, maximal jedoch 600 € jährlich, von der Steuerschuld abgezogen werden. Dabei können allerdings nur die Arbeits- und Fahrtkosten in Ansatz gebracht werden, nicht aber die Materialkosten. Im Maximalfall bekommt man somit 1.800 € vom Finanzamt zurück, was sich noch um die Ermäßigung des Solidaritätszuschlags und der Kirchensteuer erhöht.

Der Fiskus hat bestimmte Voraussetzungen an die Anerkennung geknüpft. Die wichtigsten sind:

- ... Es wird keine Barzahlung akzeptiert. Die Rechnung und der entsprechende Bankauszug sind als Nachweis vorzulegen.
- ... Die Aufteilung in Arbeits- und Materialkosten muss aus der Rechnung klar hervorgehen.
- ... Bei Handwerksarbeiten muss die Leistung im eigenen Haushalt (und nicht etwa in der Werkstatt des Handwerkers) erbracht werden und es darf sich nicht um eine Neubaumaßnahme handeln.

Die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerksleistungen können sowohl Eigentümer als auch Mieter geltend machen. Bei Wohnungseigentümergeinschaften ist darauf zu achten, dass die beauftragte Hausverwaltung die entsprechenden Aufwendungen getrennt nach Arbeits- und Materialkosten aufführt und nach Eigentumsanteilen aufschlüsselt.

### IMPRESSUM



Karlstr. 5  
85399 Hallbergmoos  
Tel. 0811 / 5513-0 Fax 0811 / 5513-19

### Sie finden uns auch im Web:

[www.zeitform-wohnbau.de](http://www.zeitform-wohnbau.de)

Alle Berichte und Informationen wurden nach bestem Wissen recherchiert. Eine Haftung für die Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Wir arbeiten seit 1972 als Bauträgergesellschaft für schlüsselfertiges Bauen in den Landkreisen Freising, Erding und München. Unser Angebot beinhaltet Eigentumswohnungen ebenso wie Reihen- und Doppelhäuser. Selbstverständlich erstellen wir auch Wohn- und Gewerbebauten auf Ihrem Grundstück nach Ihren individuellen Wünschen.

## Das Allerletzte ...

Ein Maurer, ein Zimmermann und ein Elektriker streiten sich, welches der älteste Beruf ist

Sagt der Maurer: *Wir haben schon den Turmbau zu Babel gemacht.*

Sagt der Zimmermann: *Und wir die Arche Noah.*

Da fragt der Elektriker: *Habt Ihr schon mal in der Bibel gelesen „... der Herr sprach, es werde Licht“?*

Die anderen beiden: *Ja. — Und wer glaubt Ihr, hat da vorher die Strippen gelegt?*