

EU-Gebäuderichtlinie und Heizungsgesetz

Was kommt auf Sie zu?

Rechtsanwalt Steffen Groß

GROSS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

LEWENTO

techem

Immo
Scout24


GROSS

techem

LEWENTO
  

LEWENTO

Ruhe bewahren!!!

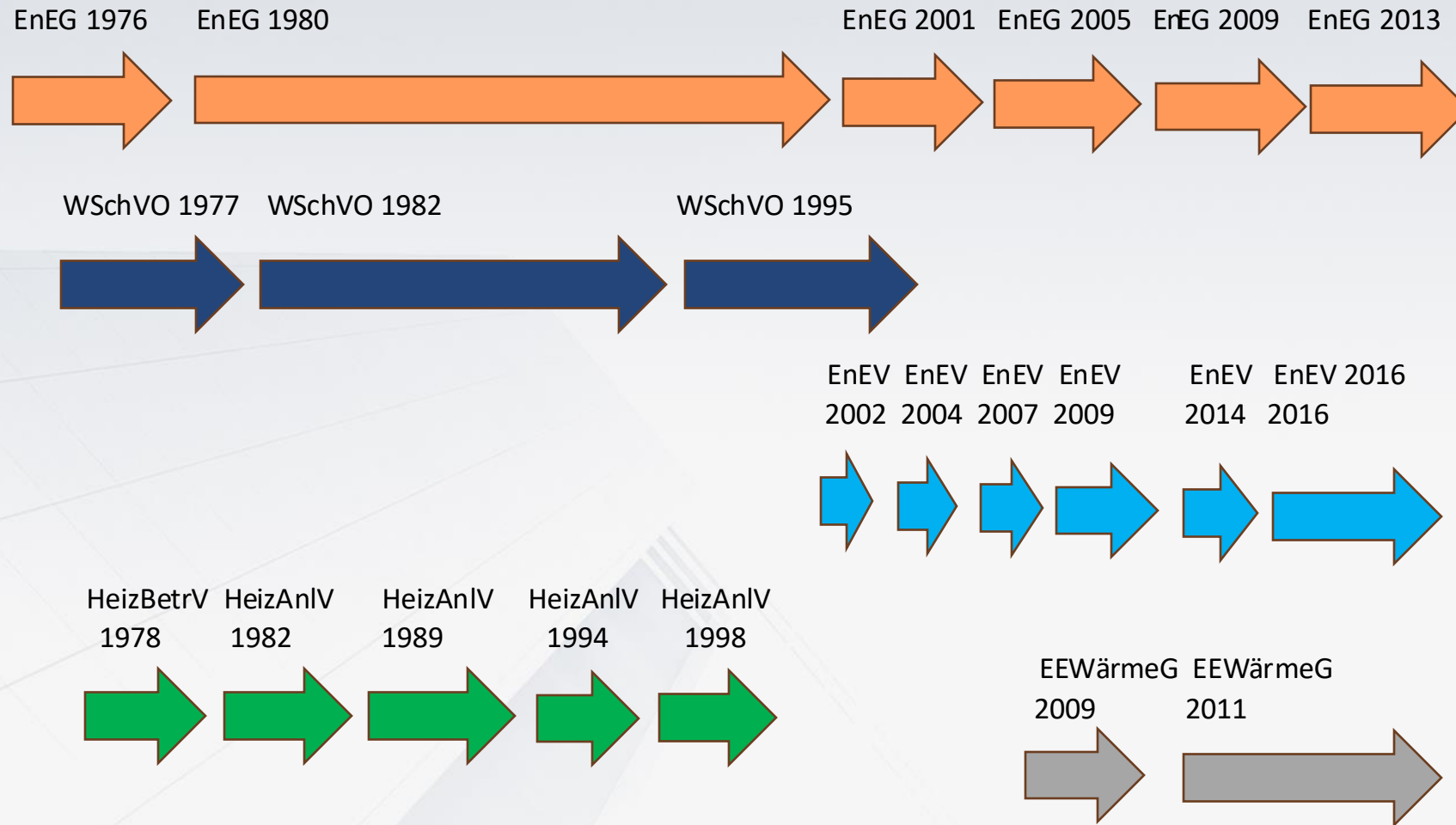
techem

LEWENTO
  

Wie ist die aktuelle Situation?

Reform der Reform der Reform

LEWENTO



LEWENTO

Überblick Ausblick

Grober Überblick – grober Ausblick

LEWENTO

- die Komplexität ist hoch
- wesentliche Gesetze sind noch nicht final
- daher
 - grober Überblick
 - grober Ausblick
- Was kommt auf Sie zu?

Gesetzliche Vorgaben

→ **E**nergy **P**erformance of **B**uildings **D**irective

→ EU-Gebäuderichtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

→ Unterschied EU-**Richtlinie** und EU-**Verordnung**

→ EU-Richtlinie bedarf der Umsetzung in nationales Recht (innerhalb einer Frist)

→ EU-Verordnung gilt direkt (z.B. Datenschutzgrundverordnung)

GEG wird zum GModG

→ Gebäude **E**nergie **G**esetz

wird zum

→ Gebäude **Mod**ernisierungs **G**esetz

→ Achtung: bis das GModG in Kraft ist, gilt das GEG

LEWENTO

Kommunale Wärmeplanung

- Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze
(Wärmeplanungsgesetz - WPG)

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

Inhaltliche Zielvorgaben

Inhaltliche Zielvorgaben

- Energieeinsparung
- CO2-Einsparung

LEWENTO

Zeitliche Zielvorgaben

Zeitliche Zielvorgaben

LEWENTO

- ab 2030 neue Gebäude = Nullemissionen
 - ab 2050 Bestandsgebäude = Nullemissionen
 - bis 2040 Ausstieg aus rein fossilen Heizkesseln
 - bis 2045 Klimaneutralität
-
- Wärmeplanung Gemeinden > 100.000 Einwohner - ab 01.11.2026
 - Wärmeplanung Gemeinden ≤ 100.000 Einwohner – ab 01.07.2028

Wie sollen die Ziele erreicht werden?

Wie sollen die Ziele erreicht werden?

- Vorgaben zum Bau (z.B. Dämmung, PV-Anlagen)
- Vorgaben zum Energieträger (z.B. Biogas statt Erdgas)
- Vorgaben zum Energieverbrauch und zur Transparenz
 - **Messen** (Verbrauch)
 - **Informieren** (z.B. Unterjährige Verbrauchsinformation)
 - **Anpassen** (z.B. Hydraulischer Abgleich)
- **Vorgaben zur Kostenverteilung** (z.B. CO2-Kostenverteilung)
- Finanzielle Anreize und steuerliche Vorteile

LEWENTO

GModG

techem

LEWENTO
  

Zeitlicher Ablauf GModG (grober geplanter Ablauf)

LEWENTO



Was bringt das GModG wirklich?

Viel Lärm um wenig!

LEWENTO

- GEG: 65% erneuerbare Energien / GModG: Biogas
- GEG: 65% erneuerbare Energien / GModG: CO2-Vermeidung
- GEG: kommunale Wärmeplanung / GModG: kommunale Wärmplanung
- GEG: Wärmepumpe / GModG: Wärmepumpe
- GEG: 65% erneuerbare Energien / GModG: technologieoffen CO2-Vermeidung
- noch ist vieles offen

LEWENTO

Handlungs- empfehlung

Handlungsempfehlung

- Ruhe bewahren!!!!
- Bestehende Heizung
 - reparieren, reparieren, reparieren

LEWENTO

Heizung jünger als 10 Jahre

- kein sofortiger Handlungsbedarf
- Aber: Informieren Sie sich über das GModG
- Planen Sie langfristig (Austausch in 10-15 Jahren)

LEWENTO

Heizung ist 10-20 Jahre alt

- Beginnen Sie mit der Planung
- Prüfung verschiedener Optionen bereits jetzt
- Klärung der Finanzierung
- Aber:
- Warten auf das GModG – es könnten sich mehr Möglichkeiten ergeben

Heizung älter als 20 Jahre

- Handeln in den nächsten 2-3 Jahren
- Warten Sie die kommunale Wärmeplanung ab 2026/2028
- Nutzen der Wartezeit auf das GModG - für gute Planung
- Starten Sie jetzt mit der Planung!

Konstanttemperaturkessel

→ hätte schon ausgetauscht sein müssen

LEWENTO

„Vergessen“ Sie EPBD, GEG und GModG?

„Vergessen“ Sie EPBD, GEG und GModG

LEWENTO

- Was Details rechtlich kommen und sich ändern, ist schwer vorhersehbar.
- **Was definitiv kommt !!!!!**
 - **Energiekosten steigen**
 - **Vermieter werden immer mehr Energiekosten selbst tragen**
 - **weniger Umlage auf den Mieter möglich** (z.B. CO2-Kosten-Teilung)

„Vergessen“ Sie EPBD, GEG und GModG

LEWENTO

- Was wird steigen: Vorgaben zum Energieverbrauch und zur Transparenz
 - **Messen** (Verbrauch)
 - **Informieren** (z.B. Unterjährige Verbrauchsinformation)
 - **Anpassen** (z.B. Hydraulischer Abgleich)

Sie brauchen Daten vom Objekt!

LEWENTO

- Sie brauchen Daten vom Objekt!
 - Ausstattung, Energiekennwerte
 - Daten zum laufenden Verbrauch (nicht nur 1x im Jahr wenn die Euro-Rechnung kommt)
 - Information über das einzelne Nutzerverhalten

LEWENTO

Digitaler Heizungskeller

techem

LEWENTO
  

Analoger Heizungskeller

LEWENTO

- viele Heizungskeller arbeiten im Wesentlichen analog
- Kontrolle des Energieverbrauchs
 - im Nachgang (jährlichen Rechnung)
 - beim Gang in den Heizungskeller - Momentaufnahme
- Kontrolle der Funktion
 - beim Ausfall der Heizung
 - beim Gang in den Heizungskeller - als Momentaufnahme

Was bringt mir ein Digitaler Heizungskeller?

- Welche Vorteile bringt eine Digitalisierung?
 - Überwachung (dauerhaft)
 - Analyse (dauerhaft)
 - **Optimierung** (dauerhaft)
 - weniger Energieverbrauch - weniger CO₂ - weniger CO₂-Abgabe
 - Frühwarnung vor Störung
 - Transparenz über Nutzung und Zustand

Digitalisierung fängt gerade erst an

Nicht nur 1x im Jahr steuern

- wenn die jährliche Euro-Rechnung zur Energie kommt, ist es zu spät
- permanente Steuerung wird maßgeblich
 - Überwachung und Steuerung von allen Verbräuchen
 - die unterjährige Verbrauchsinformation ist ein erster Schritt in diese Richtung
 - Information über Kaltwasserverbrauch ist in der rechtlichen Planung
- Permanente Steuerung
 - Wir werden mehr digitale Komponenten im Objekt bekommen

LEWENTO

Womit fange ich an?

techem

LEWENTO
  

- Abwägung der Maßnahmen
 - oft haben kleine (kostengünstige) Maßnahmen
 - einen großen Effekt bei der Energieeinsparung und Kostenreduktion
- Holen Sie sich Experten
- Bereiten Sie sich auf verschiedenen Szenarien vor (z.B. kommunale Wärmeplanung – Fernwärme, Biogas, Wasserstoff etc.)

Langfristiger strukturierter Plan keine Schnellschüsse

Sie brauchen einen strukturierten Plan!

- energetische Weiterentwicklung des Gebäudes
- langfristige Planung spart Geld
- Gehen Sie von einer langfristigen Transformation aus
- Einbindung PV-Anlage, E-Mobilität etc.
- **Messbarkeit**
- **Steuerbarkeit**
- **Digitale Informationserfassung, Verarbeitung, Aufbereitung, Weiterleitung**
- **Keine Schnellschüsse**

ESG

LEWENTO

techem

LEWENTO
  

- ESG (**E**nvironmental, **S**ocial, **G**overnance)
- Kriterien zur Bewertung der Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit
- umweltschonend – sozial – gesetzeskonform
- Banken achten zunehmend mehr auf ESG-Kriterien
 - Folge bei Nichtbeachtung: kein Kredit, schlechtere Konditionen
- Banken geben teilweise finanzielle Vorteile bei der Finanzierung von Umweltmaßnahmen
- Energiebilanz maßgeblich für Finanzierung, Verkauf, Vermietung

LEWENTO

Experten ins Boot holen

techem

LEWENTO
  

Experten ins Boot holen

- Immobilienverwalter und Eigentümer sollten Ihre Grenzen kennen
- Holen Sie Experten ins Boot
- Vermeiden Sie Fehlplanungen
- Sparen Sie unnötige oder falsche Ausgaben

LEWENTO

Ruhe bewahren!

techem

LEWENTO
  

Ruhe bewahren

- Planen Sie langfristig und in Ruhe
- Starten Sie mit kleinen Maßnahmen
- Gönnen Sie sich die Freude an einfach erreichten Erfolgen

Legen Sie los!

LEWENTO

LEWENTO

**Viel Erfolg beim
Grübeln !**

techem

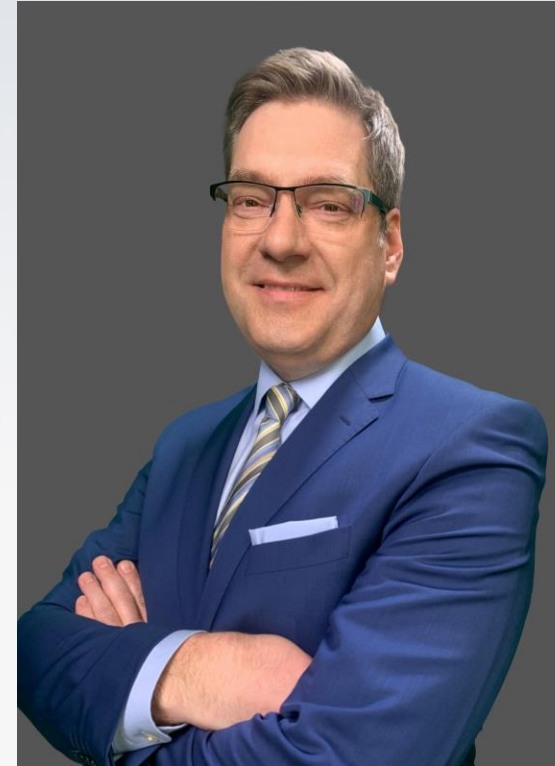
LEWENTO
  

GROSS und LEWENTO

LEWENTO

- **GROSS** Rechtsanwaltsgesellschaft mbH - seit 2006 spezialisiert auf den Immobiliensektor
- für Immobilien-Verwalter, Vermieter und Eigentümer
- WEG-Recht, Mietrecht, Datenschutz
- bundesweit tätig, digitales Büro und digitale Prozesse
- 32 Mitarbeiter / über 130.000 betreute Einheiten
- **LEWENTO** GmbH – Immobilien-Recht auf Knopfdruck

Immo
Scout24



techem

LEWENTO
  

Kostenloses
Bonusmaterial
mit Unterstützung von



techem 11.06.2026



JETZT scannen und
Bonuspaket sichern!
Bis 28.09.2026

- Die Ausführungen dieser Folien sind stark vereinfacht und konzentrieren sich auf wesentliche Aspekte.
- Sie sollen einen Überblick zum Thema geben.
- Es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben.
- Bei komplexen Fällen mit vielen Beteiligten oder in Zweifelsfällen sollte anwaltlicher Rat eingeholt werden.
- Die Quellen der verwandten fremden Fotos sind www.pixabay.com und www.pexels.com.
- Bilder mit * sind KI-generiert

Nutzen Sie für weitere Fragen unseren Expertenchat

LEWENTO

LEWENTO



Storkower Straße 101B
10407 Berlin



kontakt@lewento.de



+49 30 278784810



www.lewento.de



Storkower Straße 101B
10407 Berlin



kanzlei@gross.team



+49 30 419 939 66 - 0



www.gross.team

Sie finden uns auch hier:



techem

LEWENTO
  



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Der Energieausweis als Entscheidungsfaktor

Einfluss auf Kosten, Nachfrage
und Immobilienwert

Der Energieausweis als Realitätscheck

Wie gut ist Ihre Immobilie aufgestellt?



Zeigt, wie ein Gebäude betrieben, instand gehalten und organisiert wird.



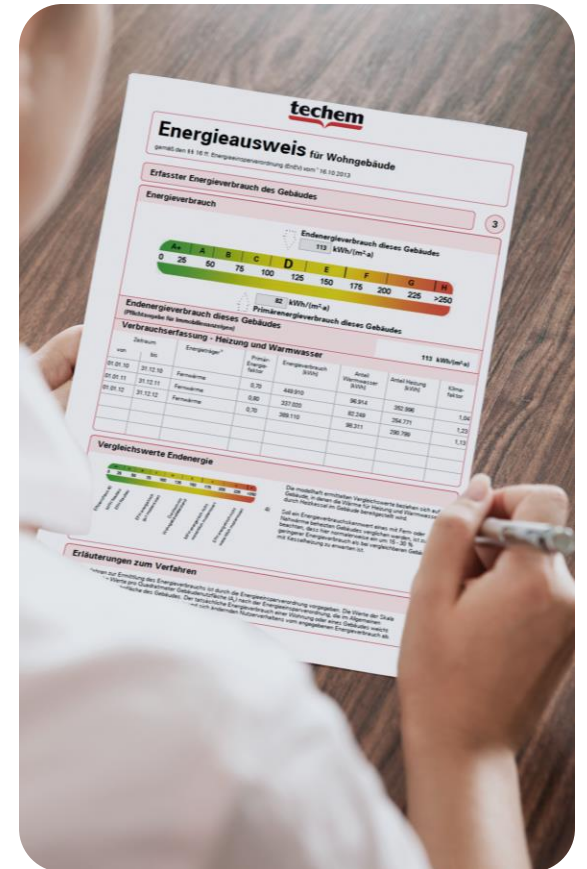
Macht den Zustand der Gebäudesubstanz sichtbar.



Deckt die Energieeffizienz des Gebäudes auf.



Macht sichtbar, wo Handlungsbedarf besteht.



Wann oder wie haben Sie sich zuletzt mit Ihrem Energieausweis beschäftigt?

- a) Noch nie
- b) Beim letzten Verkauf oder bei einer Neuvermietung
- c) Im Zusammenhang mit einer Sanierung oder Modernisierung
- d) Ich nutze ihn aktiv als Entscheidungsgrundlage

Heute oft nur ein Häkchen auf der Checkliste

Der Energieausweis ist meistens kein Steuerungsinstrument

~55%

...der Eigentümer wissen nicht, in welchen Situationen ein Energieausweis erforderlich ist.

~56%

...sind unsicher, wie oft er erneuert werden muss

Quelle:

Techem-Umfrage aus dem Jahr 2025 mit über 450 privaten Vermietern und knapp 80 Geschäftskunden.

Ein Blick in den Alltag

- Beschaffung oft erst bei konkretem Anlass
- Fokus liegt auf Pflichterfüllung, nicht auf Inhalt
- Häufige Aussagen:
„Hauptsache vorhanden“,
„Ist doch nur ein Stück Papier“,
„Brauche ich nur für Makler“



Praxisbeispiele

Neuvermietung

Wohnung wird neu vermietet, Exposé ist fast fertig – dann fällt auf, dass der Energieausweis noch fehlt.

Verkauf

Energieausweis wird für Makler erstellt – dient formal der Pflicht, fließt aber kaum in Preisfindung oder Verkaufsstrategie ein.

Künftig zentraler Bestandteil von Entscheidungen

Der Energieausweis wird:

01

Häufiger benötigt

Nicht mehr nur bei Verkauf oder Neuvermietung, sondern zunehmend im laufenden Betrieb.

02

Inhaltlich relevanter

Weil Energiekennwerte direkten Einfluss auf Kosten, Attraktivität und Investitionsbedarf haben.

03

Vergleichbarer im Markt

Weil Energieeffizienz künftig nach einheitlichen Maßstäben bewertet wird.

Der Auslöser für diese Entwicklung ist nicht der Markt allein – sondern neue Vorgaben auf EU-Ebene.

Die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD)

Grundlage für Bewertung und Vergleich der Energieeffizienz von Gebäuden

Energy Performance of Buildings Directive

- Richtlinie zur Energieeffizienz von Gebäuden
- Kernziele:
 1. Energieverbrauch von Gebäuden senken
 2. Energieeffizienz transparenter und vergleichbarer machen
 3. Gezielte Sanierungsentscheidungen unterstützen
- Vorgaben sollten bis spätestens 29.05.2026 in nationale Gesetzgebung umgesetzt sein
- Status in Deutschland: **noch in Umsetzung** (u. a. über GEG-Novelle)



Energieeffizienz wird standardisiert

Gebäude werden europaweit vergleichbar – wie ein Effizienzlabel bei Elektrogeräten

Wichtige Änderung beim Energieausweis durch EU-Richtlinie:



Einführung einheitlicher Effizienzklassen A-G



Klare Einordnung von sehr effizient bis ineffizient



A = Nullemissionsgebäude
G = Energetisch schlechteste Bestandsgebäude



Der Energieausweis wird damit zu einer vergleichbaren Kennzahl

Hinweis:

Es wird eine Phase geben, in der alte und neue Energieausweise parallel im Umlauf sind.
Bestehende Energieausweise behalten weiterhin ihre 10-jährige Gültigkeit.

Ihre Immobilie wird vergleichbarer im Markt

Energieeffizienz als transparentes Kriterium

Betroffene Gebäudetypen

- Neue Regelungen gelten perspektivisch für
 1. Wohngebäude
 2. Mischgebäude
 3. Nichtwohngebäude
- Konkrete Ausgestaltung kann sich je nach Gebäudetyp unterscheiden



Neue Bewertungslogik

- Mit der neuen Effizienzskala A–G sind Gebäude künftig klar vergleichbar – innerhalb des Portfolios und sogar über Ländergrenzen hinweg
- Ähnlich wie das Effizienzlabel bei Kühlschränken oder Waschmaschinen



Bedeutung für Vermieter

Der Energieausweis wird zu einem Vergleichskriterium – ähnlich wie Größe, Lage oder Preis.

Heute kauft kaum noch jemand einen Kühlschrank ohne Blick auf das Energieeffizienzlabel. So wird es künftig auch bei Immobilien sein.

Der Energieausweis rückt stärker in den Alltag

Neue Pflichtanlässe entstehen im laufenden Betrieb

Bisher = Punktuelle Fälle

Momentane Pflichtsituationen:

- Verkauf des Gebäudes
- Neuvermietung von Wohneinheiten



Zukünftig = Laufender Betrieb

Zusätzlich neue Pflichtsituationen:

- Mietvertragsverlängerung
- Sanierungsmaßnahmen

Der Energieausweis wird damit vom Einzelereignis zum alltäglichen Berührungspunkt.

Mietvertragsverlängerung

Typischer Fall mit hoher Wiederholung

Situation

- Ihr Mieter wohnt seit zehn Jahren in der Wohnung.
- Alles läuft problemlos, der Vertrag wird verlängert – eigentlich eine reine Formsache.
- Künftig gehört genau zu diesem Vorgang auch die Prüfung, ob ein gültiger Energieausweis vorliegt.

Herausforderung

- Der Energieausweis wird damit kein einmaliges Ereignis mehr, sondern Teil der laufenden Bewirtschaftung Ihrer Immobilie.
- Gerade bei lang laufenden Mietverhältnissen ist das ein echter Perspektivwechsel – denn hier wurde bisher oft jahrelang gar kein Energieausweis benötigt.



Größere Sanierungsmaßnahmen

Energieausweis wird oft zu spät berücksichtigt

Situation

- Größere Maßnahme steht an
- Bspw. eine Sanierung der Fassade, der Austausch von Fenstern oder Arbeiten am Dach

Herausforderung

- Bei größeren Maßnahmen wird der Energieausweis künftig relevant
- Richtwert: wenn ca. 25 % der Gebäudehülle betroffen sind
- Energieausweis wird dabei aber nicht automatisch mitgedacht
- Es geht meist um Budgets und die Maßnahmenpakete an sich



Was bedeutet der Energieausweis für Ihre Kosten, Einnahmen und den Wert Ihrer Immobilie?

A teal-colored arrow pointing to the right, containing the text 'Neue Relevanz für Vermietende'.

Neue Relevanz für
Vermietende

Die energetische Qualität eines Gebäudes wird zu einem sichtbaren Wettbewerbsfaktor.

Der Einfluss auf Ihre wirtschaftlichen Kennzahlen

Auswirkungen auf Nebenkosten

01

Laufende Energiekosten

Beispiel: Wenn zwei vergleichbare Wohnungen am Markt sind – eine mit hoher und eine mit niedriger Energieeffizienz – kann der Unterschied bei den Heizkosten schnell mehrere hundert bis über 1.000 € pro Jahr betragen.

Konsequenzen

- Energieklasse gibt einen direkten Hinweis darauf, wie teuer das Wohnen in Ihrer Immobilie für den Mieter wird:
 - Gebäude mit schlechter Effizienz = hoher Heizenergiebedarf = hohe Nebenkosten
 - Gebäude mit guter Effizienz = geringere Energiekosten pro m²
- Energiekosten wirken indirekt auf die Warmmiete
- Hohe Nebenkosten können Mieter abschrecken und Fluktuation erhöhen

Der Einfluss auf Ihre wirtschaftlichen Kennzahlen

Auswirkungen auf Entscheidungsverhalten

02

Nachfrage am Markt

Beispiel: Zwei Wohnungen, gleiche Lage, ähnliche Größe, vergleichbarer Mietpreis – aber unterschiedliche Energieklassen. Die Wohnung mit der schlechteren Energieklasse wird evtl. gar nicht weiter angeklickt – nur dann, wenn sie deutlich günstiger ist.

Konsequenzen

- Energieklasse wirkt sich direkt auf die laufenden Kosten aus – und damit auf die Attraktivität Ihrer Immobilie.
- Gerade bei hohen Energiepreise werden diese Faktoren aktiv verglichen
- Schlechte Energieklasse wirkt sich direkt auf die Vermarktung aus:
 - Längere Vermarktungszeiten
 - Höherer Preisdruck

Der Einfluss auf Ihre wirtschaftlichen Kennzahlen

Auswirkungen auf den Marktwert

03

Immobilienwert

Beispiel: Wenn ein Gebäude in einer schlechten Effizienzklasse liegt, ist für Käufer oder Banken sofort klar: Hier werden mittelfristig Investitionen notwendig sein. Diese werden eingepreist.

Konsequenzen

- Energieausweis wird zunehmend ein Indikator für den zukünftigen Investitionsbedarf.
- Schlechte Energieeffizienz hat direkte Folgen:
 1. Höherer Sanierungsbedarf
 2. Steigender regulatorischer Druck
- Zudem gewinnt die Energieeffizienz an Bedeutung bei Finanzierungen über Banken

Welchen Energieausweis würden Sie heute für eine Investitionsentscheidung als Grundlage heranziehen?

- a) Verbrauchsausweis
- b) Bedarfsausweis
- c) Ich bin mir nicht sicher
- d) Ich habe mich damit bisher nicht beschäftigt

Klarheit schaffen und Risiken vermeiden

Konkrete Handlungsempfehlungen für Ihre Situation

A

Gültiger Energieausweis

Kein akuter Handlungsbedarf.

Prüfen Sie dennoch, ob künftig eine Mietvertragsverlängerung oder eine größere Sanierung ansteht und binden Sie den Energieausweis aktiv in Ihre Prozesse ein.

B

Keinen Energieausweis

Warten Sie nicht ab.

Pflicht zur Vorlage besteht bereits heute – unabhängig von den neuen EU-Regelungen. Wenn kein Energieausweis vorliegt, riskieren Sie unnötige Verzögerungen oder sogar Bußgelder.

C

Energieausweis läuft ab

Prüfen und bewusst entscheiden.

1. Sind energetische Sanierungen geplant?
2. Verändert sich etwas an der Wohnsituation?

Der Energieausweis ist für Vermieter keine Nebensache mehr

3 Key-Take-Aways



Energieausweis wird zum wirtschaftlichen Faktor

Der Energieausweis ist nicht mehr nur Pflicht. Er beeinflusst direkt, wie gut sich Ihre Wohnung vermieten lässt und welchen Wert Ihre Immobilie hat.



Sie werden ihn deutlich häufiger brauchen

Der Energieausweis spielt künftig nicht nur bei Verkauf oder Neuvermietung eine Rolle, sondern immer öfter auch bei Entscheidungen rund um Ihre Immobilie.



Wer seine Daten kennt, ist klar im Vorteil

Wenn Sie Ihre Energiekennwerte kennen, können Sie gezielt investieren und planen. Ohne diese Daten reagieren Sie nur – oft unter Zeitdruck.

Trinkwasser im Gebäudebetrieb

Organisation, Haftung und Prozesse
im Griff behalten

Wie sicher sind Sie aktuell, wie es um die Trinkwasserqualität in Ihrer Immobilie steht?

- a) Sehr sicher – regelmäßig geprüft und im Blick
- b) Teilweise – einzelne Informationen vorhanden
- c) Eher unsicher – kein klarer Überblick
- d) Habe ich mich ehrlich gesagt noch nicht aktiv mit beschäftigt

Unsichtbare Risiken als Herausforderung

Die Gefahren entstehen im System selbst



Legionellen

- Bilden sich typischerweise, wenn Wasser längere Zeit bei Temperaturen zwischen 25 und 55 Grad im System steht.
- Urlaubszeit als Risiko: Bei längerer Abwesenheit, steht das Wasser oft bei hohen Temperaturen in den Leitungen. Ideale Lebensbedingungen für Erreger.



Atemwegserkrankungen

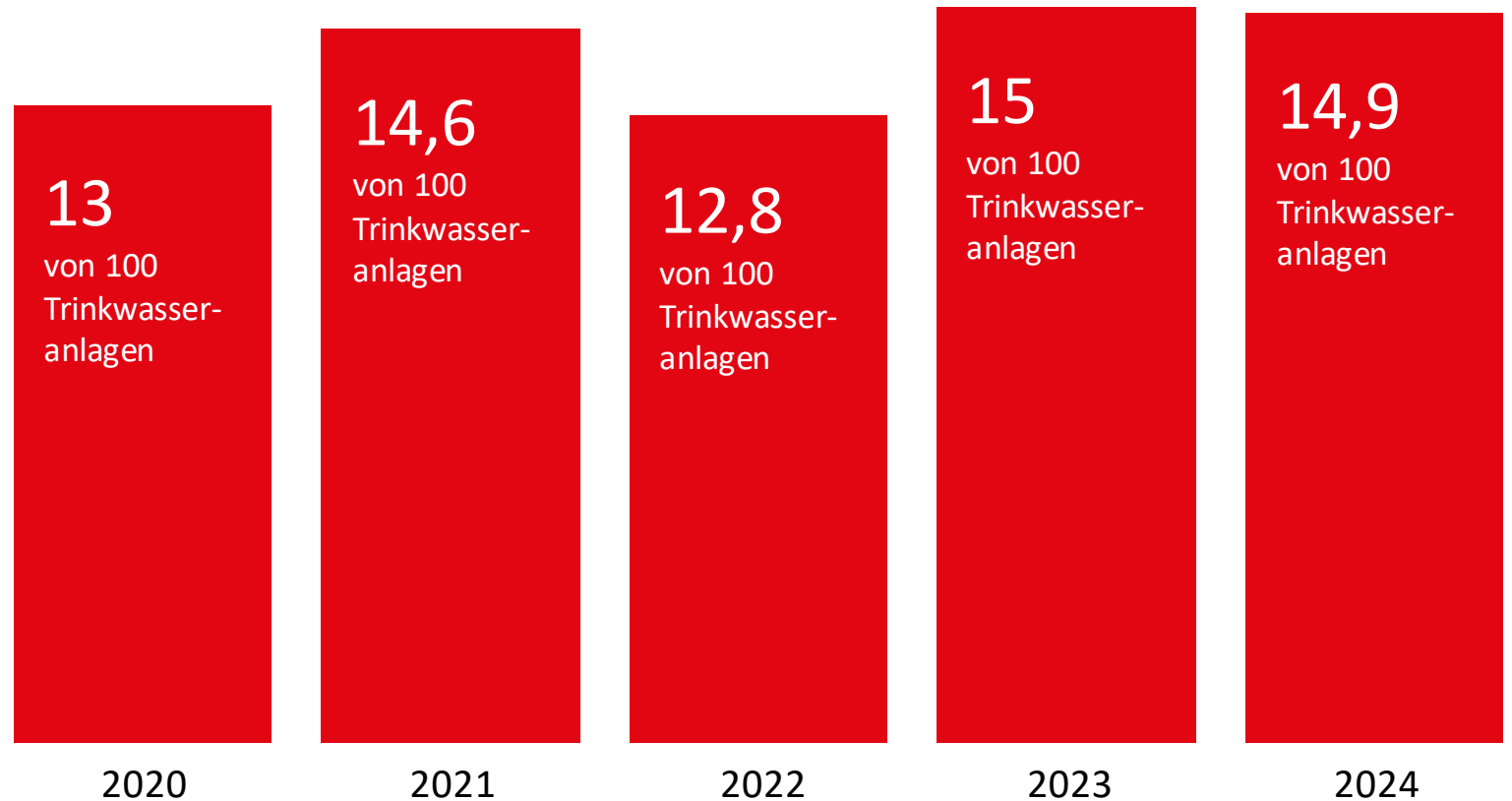
- Legionellen verursachen die Legionärskrankheit, eine schwere Form der Lungenentzündung oder die mildere Form, das Pontiac-Fieber.
- Unbehandelt kann die Legionärskrankheit tödlich verlaufen.

Risiko wird unterschätzt, Verantwortung abgeschoben

Entwicklung der Positivbefunde – nach Legionellenprüfungen durch Techem

Energie sparen ja – aber nicht
beim Warmwasser

Wir sehen deutlich, wie die
Energieeinsparungen und damit
das Absenken der Temperatur im
Trinkwasser zu erhöhten
Befallsquoten führten.



Wodurch wird die Trinkwasserqualität in Ihrer Immobilie am stärksten beeinflusst?

- a) Durch die Qualität des Wasserversorgers
- b) Durch die technische Ausstattung des Gebäudes
- c) Durch den laufenden Betrieb und den Zustand der Anlage (z. B. Nutzung, Temperaturen)
- d) Kann ich nicht einschätzen

Warum Trinkwasserhygiene für Vermieter entscheidend ist

Was Sie nicht sehen, kann Sie teuer zu stehen kommen

A

Gesundheit

Trinkwasser ist das einzige Medium in Ihrer Immobilie, das Mieter täglich direkt nutzen. Bei Legionellen besteht eine reale Gesundheitsgefahr.

B

Gesetz

In bestimmten Fällen besteht eine gesetzlich verpflichtete, Trinkwasseranlagen regelmäßig prüfen zu lassen.

C

Geldbeutel

Erhöhter Legionellen-Wert führt zu:

1. Sofortmaßnahmen & Beprobung
2. Technischer Nachrüstung & Sanierung
3. Abstimmungs- und Kommunikationsaufwand

Was ist im Ernstfall zu tun?

Prozessschritte bei einem positivem Legionellen-Befund

01

Gesundheitsamt informieren

- Kommunikation mit dem Gesundheitsamt einleiten und koordinieren
- Fristgerechte Meldung und Abstimmung sicherstellen

02

Bewohner informieren

- Information der Mietenden veranlassen und sicherstellen
- Rückfragen der Mietenden strukturieren und beantworten lassen
- Weiteres Vorgehen gegenüber Mietenden klar kommunizieren

03

Risikoabschätzung

- Prüfung der Trinkwasseranlage beauftragen und begleiten
- Ergebnisse der Untersuchung auswerten lassen
- Maßnahmen auf Basis der Ergebnisse festlegen

04

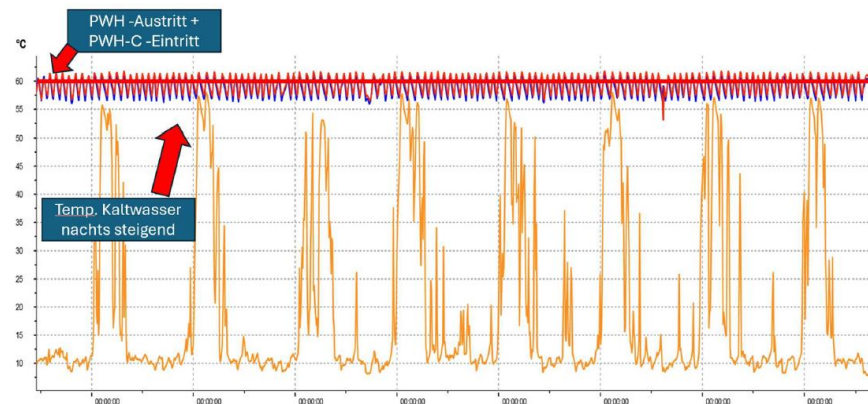
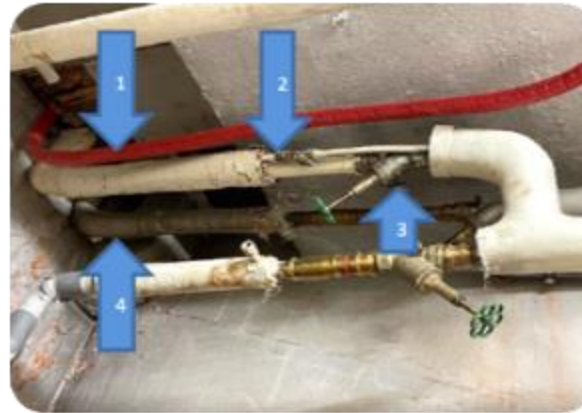
Sanierung durchführen

- Maßnahmen zur Behebung beauftragen und koordinieren
- Umsetzung der Maßnahmen überwachen
- Erfolg der Maßnahmen durch Kontrollen sicherstellen

Planungslücken und Betriebsfehler können massive Risiken verursachen

Fallbeispiel: Positiver Legionellen-Befund im sanierten Altbau

- **Objekt:**
Sanierter Altbau mit 3 Gewerbeeinheiten und 18 Wohneinheiten
- **Technik:**
Trinkwasseranlage 2023 erneuert
- **Befund:**
Legionellenbelastung bei 2.400 KBE/100 ml
- **Einordnung:**
Deutlich über dem technischen Maßnahmenwert (100 KBE/100 ml)
- **Ursachen:**
u. a. fehlerhafte Installation, Stagnationsbereiche und thermische Probleme
- **Folge:**
Rückbau der Hauptmängel notwendig, um Belastung zu beseitigen



5 Hebel für sicheren Trinkwasserbetrieb

Systematischer Betrieb statt Einzelmaßnahme



Klarheit
schaffen



Prüfpflicht
verstehen



Kontinuität
aufbauen



Sorgfältig
handeln



Hilfe
holen

5 Hebel für sicheren Trinkwasserbetrieb

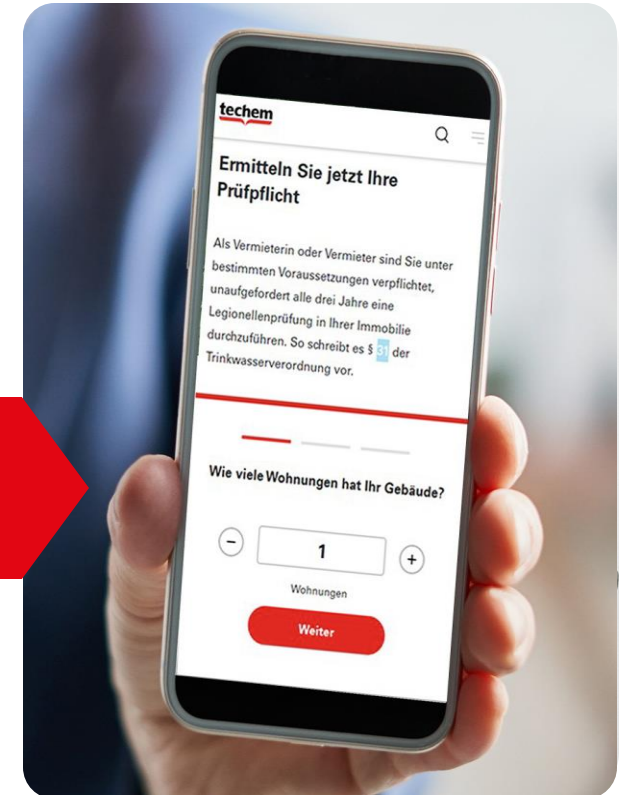
Klarheit schaffen



Ohne
Überblick
kein
Handeln

- Der erste Schritt ist Transparenz
- Wissen Sie, ob Ihre Immobilie prüfpflichtig ist – und welche Anlagen betroffen sind?

www.techem.de/pruefpflicht



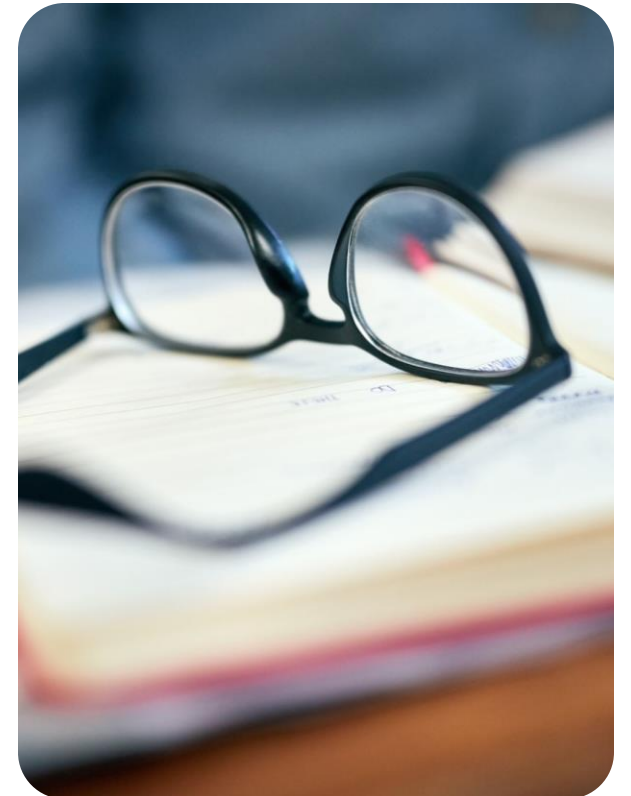
5 Hebel für sicheren Trinkwasserbetrieb

Prüfpflicht verstehen



Unwissen
schützt
nicht vor
Folgen

- Wenn Sie betroffen sind, gilt:
Sie sind verantwortlich.
- Die Verantwortung beginnt damit, die gesetzlichen
Anforderungen zu kennen und einzuhalten



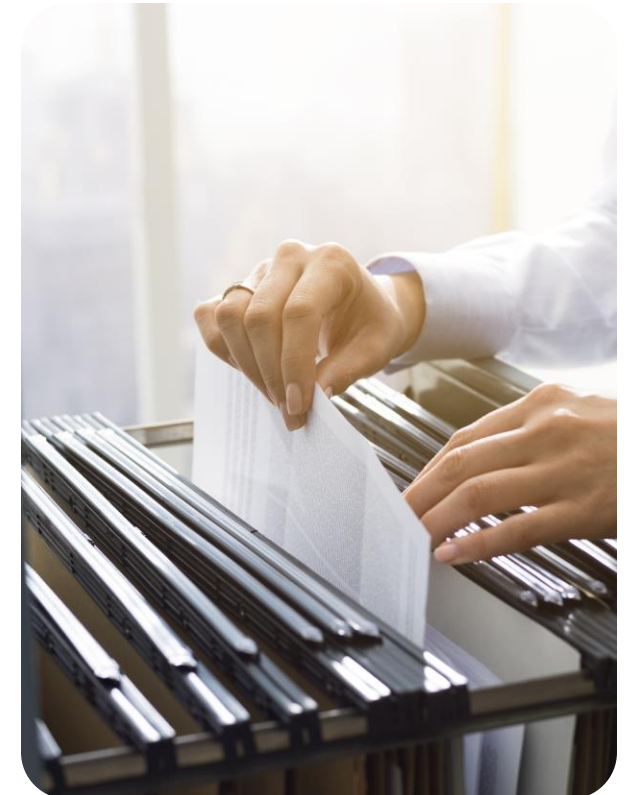
5 Hebel für sicheren Trinkwasserbetrieb

Kontinuität aufbauen



Risiko
entsteht oft
durch
Lücken

- Regelmäßigkeit der Trinkwasserprüfungen sicherstellen
- Entscheidend ist nicht die *eine* Prüfung – sondern die Verlässlichkeit
- Werden Fristen eingehalten? Wird regelmäßig geprüft?
- Wird dokumentiert?



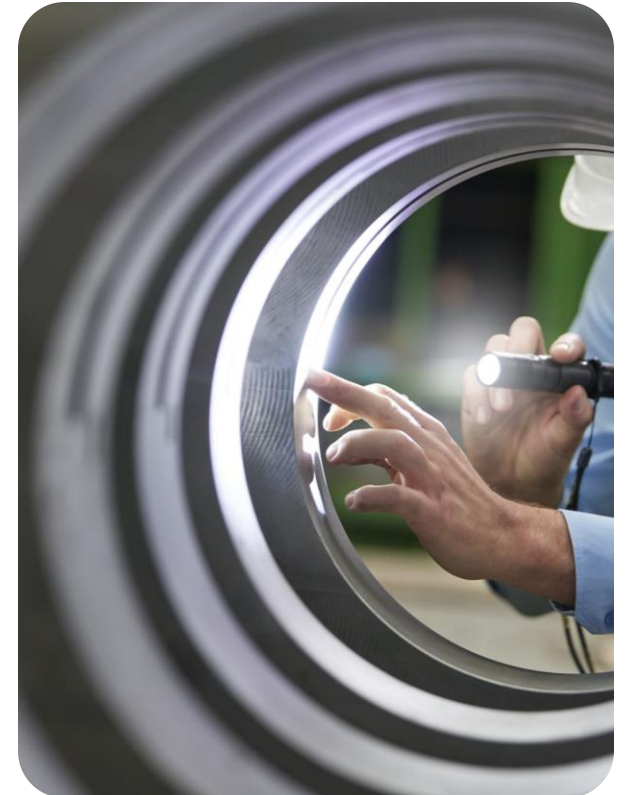
5 Hebel für sicheren Trinkwasserbetrieb

Sorgfältig handeln



Tipps für die Praxis

1. Richtige Temperaturen einstellen
2. Ordentliche Wartung der Anlage sicherstellen
3. Leitungen isolieren und Versorgungsleitungen kennzeichnen
4. Rückbau funktionaler Totleitungen, Leerstand vermeiden und hydraulischen Abgleich



5 Hebel für sicheren Trinkwasserbetrieb

Hilfe holen



Externe
Expertise
gezielt
einsetzen

- Sie müssen das nicht alleine lösen.
- Wichtig ist, dass Sie einen Partner haben, der Sie strukturiert durch den Prozess führt – von der Prüfung bis zur Nachverfolgung.

