

Der Alte muss raus!

Vielen Heizkesseln schlägt laut EnEV in diesem Jahr das letzte Stündchen. Dann steht die Heizungsanierung an. Wie man sie angeht, und welche Alternativen es gibt.

Knapp ein Drittel des Energieverbrauchs in Deutschland entfällt auf Wohngebäude. Davon werden fast 90 Prozent zum Heizen der Räume und für die Erwärmung von Wasser benötigt. Das zeigt, wie wichtig es vor dem Hintergrund des Energieverbrauchs ist, dass Heizanlagen effizient arbeiten. Daher hat auch der Gesetzgeber eine Austauschpflicht für alte Heizkessel eingeführt. Mit einer Modernisierung lässt sich nachhaltig der Verbrauch reduzieren, was in der Folge zu einer Einsparung der Heizkosten von bis zu 30 Prozent führen kann. Allerdings geht eine Sanierung auch mit hohen Investitionskosten einher.

Das sagt die EnEV

Die neue Energiesparverordnung legt fest, dass Heizkessel für Erdgas, Flüssiggas oder Heizöl, die älter als 30 Jahre sind und eine Leistung zwischen 4 und 400 kW haben, ausgetauscht werden müssen. Ausgenommen hiervon sind nur Niedertemperatur- und Brennwertkessel. Das ist faktisch ein Betriebsverbot für alle Konstanttem-

peraturkessel, die älter als 30 Jahre sind. Davon betroffen sind geschätzt mehr als eine Million Heizungsanlagen. Ein Verstoß gegen die Nachrüstpflicht kann mit Bußgeldern bis zu 50.000 Euro belegt werden. Darüber hinaus unterliegen die Heizungsanlagen regelmäßigen Kontrollen durch die Bezirksschornsteinfeger, so dass es sich empfiehlt, den Austausch fristgerecht durchzuführen.

Damit einer Heizungsanierung nichts im Wege steht, gilt es folgende Punkte zu beachten:

- Rechtzeitig mit der Sanierung beginnen: Ist der Heizkessel erst einmal so reparaturbedürftig, dass er komplett ausfällt, fehlt oftmals die notwendige Zeit, um aus Sicht der Effizienz und Wirtschaftlichkeit das beste Versorgungskonzept zu

finden. Somit bleiben Chancen ungenutzt, Einsparpotenziale beim Energieverbrauch zu realisieren.

- **Umfassende Bestandsaufnahme:** Der Verbrauch und die Kosten der letzten drei Jahre sollten genau analysiert und bewertet werden. Dabei sind alle Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen, die seit dem Einbau der aktuellen Heizungsanlage durchgeführt wurden (z. B. Fassadendämmung, neue Fenster, neues Dach).
- Den alten Kessel einfach nur gegen einen gleichartigen neuer Bauart auszutauschen, erweist sich oft als der falsche Weg: Viele Heizkessel in deutschen Wohnhäusern wurden eingebaut, als die Ener-



Der Autor
PETER CORELL
**Leiter Produktmarketing
Contracting, Techem Energy
Services GmbH**

Durch eine Modernisierung der Heizungsanlage lassen sich enorme Einsparpotenziale erschließen



Die **Zusammenarbeit** mit einem professionellen **Energiedienstleister** kann für **Verwalter** vieles erleichtern.

giepreise noch deutlich niedriger waren und die Knappheit nicht regenerativer Ressourcen wie Öl und Gas keine Rolle spielte. Daher wurden Wärmeerzeugungsanlagen teilweise deutlich größer dimensioniert als eigentlich notwendig. So ergeben sich mögliche Einsparpotenziale häufig allein durch eine Anpassung der Dimensionierung. Und das erst recht, wenn der Wärmebedarf durch zwischenzeitliche Sanierungsmaßnahmen an anderen Gebäudeteilen gesunken ist.

- **Professioneller Anlagenbetrieb:** In Deutschland arbeiten schätzungsweise bis zu 75 Prozent aller installierten Brennwertgeräte nicht optimal. Um das theoretisch vorhandene Energieeinsparpotenzial so gut es geht auszuschöpfen, bedarf es eines professionellen Anlagenbetriebs. Andernfalls lässt sich z. B. bei Brennwertkesseln der Brennwerteffekt nicht optimal nutzen.
- **Das richtige wirtschaftliche Konzept:** Gerade die hohen Investitionskosten in eine neue Anlagentechnik sind häufig eine Belastung für die Rücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften. Daher können Sonderumlagen notwendig sein. Verwalter sollten daher auch ganzheitliche Contracting-Modelle in Betracht ziehen.

Zusammenarbeit mit professionellem Energiedienstleister

Neben den hohen Investitionskosten sind bei der Sanierung einer Heizungsanlage und deren Betrieb eine Vielzahl an Aufgaben durch den Verwalter zu bewältigen: Organisation einer Planung der

neuen Wärmeversorgung, Einholen und Vergleich von Angeboten, Beauftragung und Vergabe des Auftrages, Überwachung und Abnahme der Leistungen, Abschluss von Lieferverträgen für den Brennstoff, Koordination von Fachfirmen für die Betriebsführung, Wartungs-, Reparatur- und Entstörungsdienstleistungen. Kein leichtes Unterfangen, wenn man kein Fachmann auf diesem Gebiet ist. Daher kann die Zusammenarbeit mit einem professionellen Energiedienstleister für Verwalter vieles erleichtern. Denn hier gibt es von der Planung über die Errichtung bis zum Anlagenbetrieb alles aus einer Hand. Darüber hinaus kann auf diese Weise auch die Erneuerung der Heizungsanlage ermöglicht werden, ohne die Rücklagen der Wohnungseigentümer zu belasten.

Eine Alternative, die sich auszahlen kann

Für Eigentümer und Immobilienverwalter kann es durchaus sinnvoll sein, auch das Wärme-Contracting in Erwägung zu ziehen. Das lässt sich beispielsweise so gestalten, dass ein Energiedienstleister (Contractor) die neue Heizungsanlage auf eigenes Risiko und eigene Kosten installiert und in der Folge auch Betrieb, Wartung und Instandhaltung übernimmt. Aus dieser Anlage versorgt der Dienstleister die Liegenschaft mit Wärme und stellt im

Gegenzug einen Grundpreis sowie einen Arbeitspreis für die gelieferte Wärme (unter Umständen auch einen zusätzlichen Messpreis) in Rechnung. Die Kosten für die gewerbliche Wärmelieferung können gemäß dem seit Mitte 2013 geltenden § 556c BGB auf die Mieter umgelegt werden, wenn gewisse Bedingungen erfüllt sind. Dazu zählt neben der Effizienzsteigerung auch die Kostenneutralität für Mieter. So vermeiden die Eigentümer hohe Investitionskosten, schonen ihre Liquidität und erhalten eine moderne Anlagentechnik mit Effizienzvorteilen. Die dadurch eingesparten Mittel lassen sich für weitere Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verwenden. Darüber hinaus sorgt eine Contracting-Lösung dafür, dass die Heizungsanlage technisch so effizient wie möglich betrieben wird. Das führt zu einem geringeren Verbrauch und somit zu einer geringeren Abhängigkeit von den steigenden Energiepreisen in der Zukunft. In Liegenschaften mit zentraler Warmwasserbereitung sind Blockheizkraftwerke eine interessante Versorgungslösung. Hier wird zusätzlich zur Wärme auch Strom produziert. Das ist besonders effizient im Vergleich zur getrennten Wärme- und Stromerzeugung. Außerdem kann der Strom zu günstigen Konditionen von den Bewohnern genutzt werden.

Für Immobilienverwalter ist die Zusammenarbeit mit einem professionellen Energiedienstleister schon deshalb von Vorteil, weil sie zum deutlich geringeren Koordinationsaufwand auch einen verantwortlichen Ansprechpartner für die Bewirtschaftung der Heizungsanlage haben – EnEV-konform, energieeffizient und zuverlässig im Betrieb.

DAS SOLLTEN SIE WISSEN:

EnEV § 10 Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden

- Gas- und Ölkessel, die vor dem 1.1.1985 errichtet wurden, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden.
- Gas- und Ölkessel, die nach dem 1.1.1985 errichtet wurden, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden.

Ausgenommen von diesen Regelungen sind Niedertemperatur- oder Brennwertkessel sowie Anlagen mit weniger als 4 kW oder mehr als 400 kW.