



# Neue Heizung?

Für so manchen Sanierungsplan alter Heizungsanlagen kann Wärme-Contracting eine sinnvolle Lösung sein.

**D**er im November vom Bundeskabinett beschlossene Klimaschutzplan sieht für 2030 eine Reduktion der Treibhausgasemissionen um 2/3 im Vergleich zu 1990 vor. Gegenüber 2014 müssen in Gebäuden bis 2030 ca. 50 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> gespart werden. Die Energiekennwertstudie von Techem zeigt jedoch auf, dass der Verbrauch in deutschen Mehrfamilienhäusern über die vergangenen Jahre deutlich zu langsam zurückgeht. Das liegt auch an der zu geringen Sanierungsrate bei der Wärmeerzeugung und dem veralteten Kesselbestand in Deutschland. Die aktuell gültige Energieeinsparverordnung fordert lediglich, dass Konstanttemperaturkessel für Heizöl, Erdgas oder Flüssiggas, die älter als 30 Jahre sind und eine Leistung zwischen 4 und 400 kW haben, umgehend gegen moderne Anlagen ausgetauscht werden. Davon ausgenommen sind Niedertemperatur- und Brennwertkessel. Es besteht also dringender Handlungsbedarf, denn es tummeln sich viele alte Öl- und Gasheizungen, die unbedingt modernisiert werden müssten. Gefragt sind Konzepte, die für Gebäudeeigentümer nicht nur energetisch, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll sind. Hier können Verwalter mit passenden Konzepten punkten.

## Modernisieren, ja, aber auf eigene Kosten?

Die Modernisierung der Heizanlage bringt nicht nur hohe Investitionskosten mit sich, sie stellt auch für Immobilienverwalter, die hier eine Vielzahl an Aufgaben erfüllen müssen, eine große organisatorische Herausforderung dar: von der Planung der neuen Wärmeversorgung über das Einholen und Vergleichen von Angeboten nebst Auftragsvergabe an einen passenden Dienstleister

Wo viele alte Öl- und Gasheizungen modernisiert werden müssen, sind wirtschaftliche Konzepte gefragt.

## DER AUTOR



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

bis hin zur Errichtung der Heizanlage. Darüber hinaus müssen Immobilienverwalter den Betrieb der Anlage gewährleisten, also Lieferverträge für den Brennstoff abschließen, Fachfirmen für die Betriebsführung, Wartung und Reparatur der Anlage finden und beauftragen, deren Leistungen überwachen und abnehmen sowie Entstörungsdienstleistungen koordinieren. Verwalter können hierbei von der Zusammenarbeit mit einem erfahrenen Energiedienstleister profitieren.

## Professioneller Wärmeservice

Für die Modernisierung der Heizungsanlage empfiehlt sich eine professionelle Wärmelieferung als Alternative zur eigenen Investition. Dabei lagert der Immobilieneigentümer die gesamte Wärmeversorgung an einen Energiedienstleister aus. Dieser übernimmt die Kosten und den Aufwand für Errichtung, Betrieb sowie die Instandhaltung der Heizungsanlage. Immobilieneigentümer erhalten so eine moderne Heizungsanlage ohne eigenes Kostenrisiko und schonen gleichzeitig ihre Liquidität. Darüber hinaus weisen neue und professionell betriebene Anlagen einen höheren Jahresnutzungsgrad auf und tragen damit zu einer höheren Energieeffizienz sowie CO<sub>2</sub>-Vermeidung im Sinne der Energiewende bei.

Dass der Contractor wirtschaftliche Wärmekonzepte erarbeitet und die jeweils bestmögliche Lösung aufzeigt, entlastet Verwalter nicht nur von ihren vielfältigen Aufgaben rund um die Wärmeversorgung, sondern erhöht auch ihre Kompetenz vor den Eigentümern. Zudem werden professionelle Energiedienstleister bei Bedarf die Präsentation des Versorgungs- und Finanzierungskonzepts bei den Eigentümern vorbereiten und unterstützen können.

## Verbesserte Energiebilanz

Setzt der professionelle Wärmedienstleister zur dezentralen Energieversorgung zum Beispiel bei der Versorgung von Quartieren ein Blockheizkraftwerk (BHKW) ein, lässt sich die Energiebilanz weiter verbessern. Denn BHKW produzieren auf Basis von Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) neben der Wärme für Heizung und Warmwasser auch Strom, was besonders effizient ist. Diese Energie kann als Mieterstrom vor Ort günstig an die Bewohner vermarktet werden.



### **Viel Fachwissen erforderlich**

Die Entlastung wird besonders deutlich, wenn man sich vor Augen führt, was bei der Heizungsmodernisierung alles zu beachten ist. Zunächst gilt: Die Heizungsanlage rechtzeitig sanieren. Ist sie erst defekt, bleibt in der Regel keine Zeit, um sich nach einem effizienten und wirtschaftlichen Versorgungskonzept umzuschauen. Neben einer umfassenden Bestandsaufnahme müssen der Verbrauch und die Kosten der Heizungsanlage der vergangenen drei Jahre ausgewertet werden. Darüber hinaus sind ggf. zwischenzeitlich schon umgesetzte Sanierungsmaßnahmen am Gebäude zu berücksichtigen: z. B. eine Fassadendämmung, neue Fenster oder ein neues Dach.

Im nächsten Schritt muss auf dieser Basis ein umfassendes Modernisierungskonzept erstellt werden. Es sollte auch die richtige Dimensionierung der Heizungsanlage berücksichtigen. Viele Heizkessel wurden installiert, als die Energiepreise noch deutlich geringer waren, was dazu führte, dass die Anlagen sehr oft viel großzügiger dimensioniert wurden als erforderlich. So lassen sich allein durch eine Anpassung an den tatsächlichen Wärmebedarf Einsparungen erzielen. Wie eine Studie des Umweltbundesamtes zeigt, sind in Deutschland nur zirka zwölf Prozent der 16,5 Mio. installierten Gas- und Ölheizkessel auf dem aktuellen Stand der Technik. Außerdem lässt sich das theoretische Energiesparpotenzial nur dann optimal ausschöpfen, wenn der Heizungsbetrieb professionell ist.

Basierend auf dieser energetischen Bewertung der Immobilie muss ein wirtschaftliches Wärmekonzept erarbeitet werden, das die beste Lösung für die Eigentümer aufzeigt.

### **Hohe Einsparungen bei geschonten Rücklagen**

Wie ein solches Contracting-Modell in der Praxis aussehen kann, zeigt folgendes Beispiel: In der Eigentümergemeinschaft Osterholder Straße in der Schleswig-Holsteinischen Gemeinde Appen waren sechs Gebäude mit insgesamt 60 Wohneinheiten in die Jahre gekommen. So standen verschiedene Modernisierungsmaßnahmen an, unter anderem die Erneuerung der Heizungsanlagen. Die zuständige Haus- und Grundstücksverwaltung Körner & Oelkers setzte dabei auf den Wärmeservice des Eschborner Energiemanagers Techem. Das Unternehmen tauschte zwei heizölbetriebene Anlagen gegen Erdgasheizungen aus, installierte Erdgasanschlüsse und legte die alten Heizöltanks still.

Von der Modernisierung profitieren Eigentümer und Hausverwaltung mehrfach: Die Rücklagen der WEG konnten geschont und sogar aufgestockt werden, da die geforderte Kostenneutralität für die Umstellung des Heizbetriebs der Liegenschaften entsprechend der neuen Wärmelieferverordnung (WärmelV) nicht nur eingehalten, sondern sogar unterschritten wurde. Die moderne Heizungsanlage lässt zudem die Heizkosten je Gebäude um elf bzw. 13 Prozent sinken und schafft eine verlässliche Betriebssicherheit. Die WEG Osterholder Straße konnte auf diese Weise hohe Investitionen vermeiden, laufende Kosten verringern und gleichzeitig die klimapolitischen Ziele der Bundesregierung unterstützen.