



FOTO: BOSCH THERMOTECHNIK

Die Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV) verpflichtet Hauseigentümer, ihren Gas- oder Öl-Wärmeerzeuger auszutauschen, wenn dieser 30 Jahre oder älter ist.

Austausch alter Heizkessel jetzt noch stärker gefördert

Nach 30 Jahren ist Schluss

Gebäudeeigentümer sind für den Austausch alter Gas- und Öl-Heizkessel in ihren Immobilien verantwortlich – so die EnEV.

Zu den Aufgaben von WEG-Verwaltern und Vermietern gehört es, den Sanierungsbedarf ihrer Immobilien und vor allem der Heizungsanlagen im Blick zu haben. Wenn sie regelmäßig gewartet wird, kann eine Öl- oder Gasheizung zwar jahrelang zuverlässig funktionieren, mit der Zeit entwickelt sich aber nicht nur die Heiztechnik weiter, sondern auch gesetzliche Bestimmungen ändern sich. Im Hinblick auf ihre Energieeffizienz lohnt es sich ohnehin, eine alte Heizung zu modernisieren: Neue Wärmeerzeuger nutzen die Energie der Brennstoffe Öl oder Gas effizienter aus, schonen so die Umwelt und senken zudem die Mietnebenkosten. In vielen Fällen ist die Heizungsmodernisierung aber auch gesetzlich vorgeschrieben. Die Energieeinsparverordnung (EnEV), die seit Mai 2014 gilt, verpflichtet Hauseigentümer, ihren Gas- oder Öl-Wärmeerzeuger auszutauschen, wenn dieser 30 Jahre oder älter ist.

Die Kesseltauschpflicht gemäß EnEV gilt nicht für alle Heizkesseltypen oder Einbau- und Wohnsituationen. In erster Linie betrifft

sie Konstanttemperaturkessel mit einer Leistung zwischen vier und 400 kW. Solche Wärmebereiter waren in den 1970ern Stand der Technik und heizen permanent, um die Kesseltemperatur auf einem konstant hohen Niveau zu halten. Grund sind die verbauten Materialien: Konstanttemperaturkessel aus Gusseisen korrodieren bei Kontakt mit saurem Abgaskondensat, das bei niedrigeren Temperaturen entsteht. Weil Konstanttemperaturkessel unabhängig vom eigentlichen Wärmebedarf heizen, weisen sie hohe Bereitschaftsverluste auf, was sich negativ auf die Energieeffizienz auswirkt. Wird ein solcher Kessel durch einen modernen Brennwertkessel ersetzt, lassen sich damit oft zwischen 20 und 30 Prozent Energie einsparen. Schätzungen zufolge werden mehr als zehn Prozent der Heizungsanlagen in Deutschland mit Konstanttemperaturkesseln betrieben. Einige Heizsysteme sind von der Kesseltauschpflicht ausgenommen, zum Beispiel Systeme in Ein- oder Zweifamilienhäusern, deren Eigentümer vor dem 1. Februar 2002 eine der

Wohnungen selbst bewohnt hat. Falls es nach diesem Stichtag einen Eigentümerwechsel gegeben hat, muss der neue Besitzer den alten Heizkessel innerhalb von zwei Jahren austauschen, nachdem die Immobilie in seinen Besitz übergegangen ist. Die Kesseltauschpflicht der EnEV gilt zudem nicht für Festbrennstoffkessel, die mit Holz heizen, direkt befeuerte Warmwasserbereiter oder Einzelraumheizungen.

Brennwertkessel entsprechen dem Stand der Technik

Auch Niedertemperatur- oder Brennwertkessel müssen nicht ausgetauscht werden. Im Gegensatz zu Konstanttemperaturkesseln eignen sich Niedertemperatur-Wärmeerzeuger auch für niedrige Vorlauftemperaturen, weil Materialien wie Edelstahl verbaut sind, die bei Kontakt mit saurem Kondensat nicht korrodieren. Das bedeutet, dass sie keine hohe Kesseltemperatur brauchen und somit im Vergleich Energie sparen, weil sie nur Wärme erzeugen, die tatsächlich benötigt wird. Stand der Technik ist die Brennwerttechnik, die auch die Kondensationswärme nutzt und so besonders effizient heizt: Brennwertkessel kühlen das bei der Verbrennung entstandene Abgas so weit ab, dass das verdampfte Wasser kondensiert. Dabei wird genauso viel Energie frei, wie für das Verdunsten des Wassers nötig war – diese Energie nutzt das Brennwertgerät. Je nach Kondensationsmenge lassen sich so bis zu 99,5 Prozent der Energie im Brennstoff nutzen. Brennwertkessel heizen bedarfsgerecht und sparsam, indem sie nur dann Wärme zur Verfügung stellen, wenn sie auch gebraucht wird.

Ist der Heizkessel meiner Liegenschaft betroffen?

Ein erster Hinweis für Verwalter und Vermieter, ob das eigene Heizsystem von der Austauschpflicht gemäß EnEV betroffen ist, ist das Baujahr des Kessels. Ist es nicht bekannt, kann das Protokoll der Feuerstättenprüfung eine erste Übersicht geben, das Baujahr, Leistung, Energieträger und Fabrikat auflistet. Hauseigentümer können das Dokument beim Bezirksschornsteinfeger einsehen und so besser einschätzen, ob und wann der eigene Kessel ausgetauscht werden muss. Um festzustellen, welcher Heiztechnik das System entspricht, können WEG-Verwalter selbst einen Blick auf ihren Wärmeerzeuger werfen: Moderne Brennwertkessel etwa sind relativ leicht zu erkennen, weil sie mit einem sichtbaren Kondensatablauf ausgestattet sind. Wer sich nicht sicher ist, ob die eigene Heizung von der

Austauschpflicht betroffen ist, sollte sich an einen SHK-Experten oder den Hersteller des Heizkessels wenden.

Kesseltausch gut vorbereiten

Weil jede Heizungsmodernisierung beziehungsweise jeder Kesseltausch gut vorbereitet sein will, empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Planung anzufangen und mit allen Beteiligten, etwa Wohnungseigentümern und SHK-Experten, ins Gespräch zu gehen.



Anfang 2020 haben sich die Anreize zum Heizungstausch für WEGs stark erhöht.

SHK-Firma oder Planungsbüro müssen die technischen Details klären und die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) muss die Modernisierung erst beschließen. Seit Januar 2020 haben sich die Anreize zu einer Heizungserneuerung stark erhöht.

Wohnungseigentümergeinschaften können entscheiden, ob sie steuerliche Vorteile nutzen wollen oder KfW bzw. BAFA-Zuschüsse bis zu 45 Prozent der gesamten Investitionskosten in Anspruch nehmen wollen. Auch deswegen sollten sich Hauseigentümer und WEG-Verwalter möglichst frühzeitig mit der Kesseltauschpflicht auseinandersetzen. Auf die Auflage zum Tausch durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu warten oder den alten Kessel gar weiterzubetreiben, ist nicht zu empfehlen.

Der Heizungsfachmann kann für jedes Wohnobjekt den optimalen Kessel empfehlen – für Heizungsmodernisierungen in Mehrfamilienhäusern beispielsweise den Buderus Gas-Brennwertkessel Logano plus KB192i im modernen Titanium Glas-Design. Sämtliche Anschlüsse des bodenstehenden Heizkessels sind auf der Rückseite analog zu den Vorgängermodellen angebracht und machen den Wärmeerzeuger damit weitgehend kompatibel mit vielen bestehenden Alt-Anlagen, die zum Austausch anstehen. Aber nicht nur die Brennwerttechnik macht den Logano plus KB192i zu einer guten Wahl für die Sanierung: Buderus liefert den Kessel serienmäßig mit Internetanschluss und dem Regelsystem Logamatic EMS plus, das viele Möglichkeiten bietet, das gesamte Heizsystem bei Bedarf fernwarten zu lassen.

Fazit

WEG-Verwalter und Hauseigentümer sollten Baujahr und technische Voraussetzungen ihres Heizkessels kennen, um früh planen zu können, sollte die Anlage von der Kesseltauschpflicht betroffen sein. Unabhängig von gesetzlichen Vorgaben lohnt sich eine Heizungsmodernisierung meist schon nach rund 25 Jahren: SHK-Experten und Heizungshersteller bieten viele Möglichkeiten, regenerative Energien sowie Fernwartungs- und Regelsysteme in die Heizungsanlage einzubinden und sie so besonders effizient zu machen. Moderne Brennwertkessel nutzen bis zu 99,5 Prozent der Energie im Brennstoff aus und gewährleisten so eine hohe Energieeffizienz der Anlage. Mit genug Vorlauf profitieren WEG-Verwalter und Hauseigentümer zudem von Fördermöglichkeiten. Eine moderne Heizung schont nicht nur die Umwelt, sondern senkt auch die Nebenkosten der Mieter.

Autor

Ralph Siegel,
Bosch Thermotechnik



Heizkosten-Prognose 2019

Viele Mieter werden nachzahlen müssen

Im vergangenen Jahr lagen die Durchschnittstemperaturen in Deutschland um 2,3 Prozent unter den Vorjahreswerten. In der Folge nahm der Verbrauch von Raumheizwärme in vielen Regionen zu.

Dies geht aus einer aktuellen Analyse des Energiedienstleisters Techem hervor. Insbesondere Mieter von gasbeheizten Wohnungen müssen voraussichtlich nachzahlen, denn hier stieg nicht nur der Verbrauch, sondern auch der Brennstoffpreis. Der durchschnittliche Erdgaspreis legte im vergangenen Jahr um 3,8 Prozent zu – was eine Erhöhung der Raumheizkosten um durchschnittlich 6,2 Prozent bedeutet.

Erdgas wird teurer, Heizöl günstiger

Ob die Bewohner von ölbeheizten Häusern vom 2,2-prozentigen Rückgang des Heizölpreises profitieren werden, hängt

unter anderem vom Einkaufszeitpunkt ab: Im Einzelfall wurden entweder im Vorjahr beschaffte Reserven verfeuert oder aber später und damit preiswerter eingekauftes Öl. Im Bundesdurchschnitt gleicht der Ölpreisrückgang den witterungsbedingten Mehrverbrauch weitgehend aus: Laut Techem-Prognose ist für ölbeheizte Liegenschaften nur mit einer minimalen Heizkostenerhöhung von 0,1 Prozent zu rechnen. Zum Vergleich: 2018 lag dieser Wert trotz der seinerzeit wärmeren Witterung aufgrund massiv gestiegener Heizölpreise bei 12,8 Prozent.

Während im Vorjahr vor allem im Norden Deutschlands Nachzahlungen für gestie-

gene Heizkosten zu leisten waren, können Mieter in diesen Regionen für 2019 sehr wahrscheinlich aufatmen: In Greifswald beispielsweise werden die Heizkosten für ölbeheizte Wohnungen voraussichtlich um 6,1 Prozent sinken; bei Gasheizungen beträgt der Rückgang immerhin 0,4 Prozent. Insbesondere in Cuxhaven, auf Helgoland und Norderney können sich Nutzer von Ölheizungen über verringerte Heizkosten freuen. Viele von ihnen mussten im Vorjahr eine mehr als 20-prozentige Kostensteigerung verkraften. Umgekehrt verhält es sich im Süden der Republik: Konstanz etwa gehörte 2018 noch zur Liga der Regionen mit dem größten Verbrauchsrückgang. 2019 hingegen steigen die Heizkosten für ölbeheizte Wohnhäuser dort temperaturbedingt um voraussichtlich 11,9 Prozent. Damit rangiert die Bodenseestadt nach Kempten im Allgäu 2019 an der Spitze der Regionen mit dem höchsten Mehrverbrauch. (Red.)