



Heizung mit Zukunft in Wohnungseigentumsanlagen (WEGs)

Herausforderungen, Konzepte & Lösungsansätze

Stand: 30.11.2023

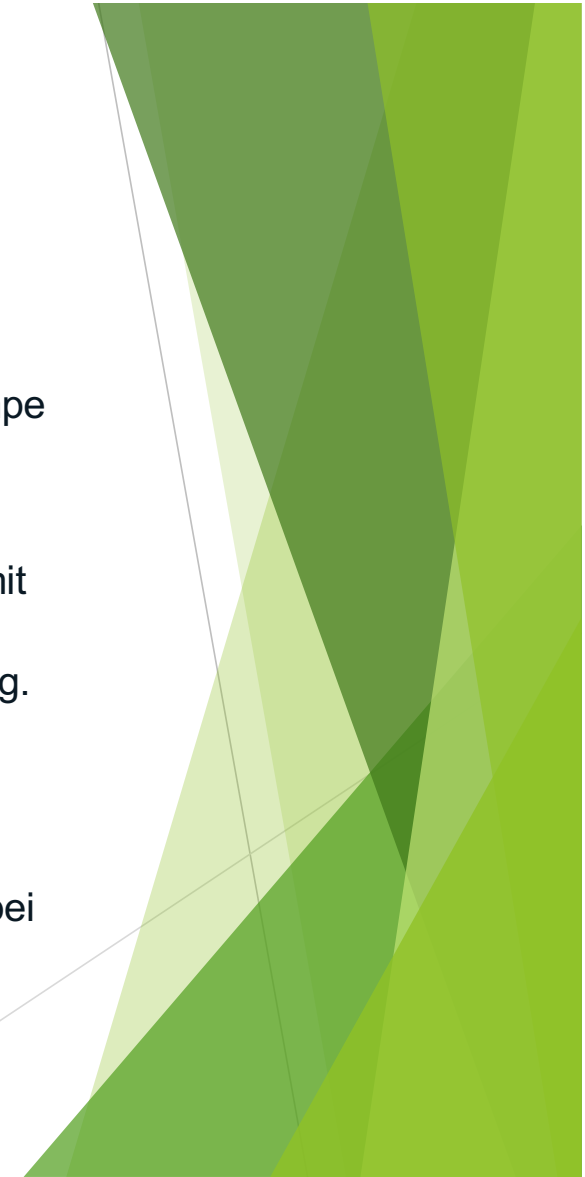


Die Herausforderung



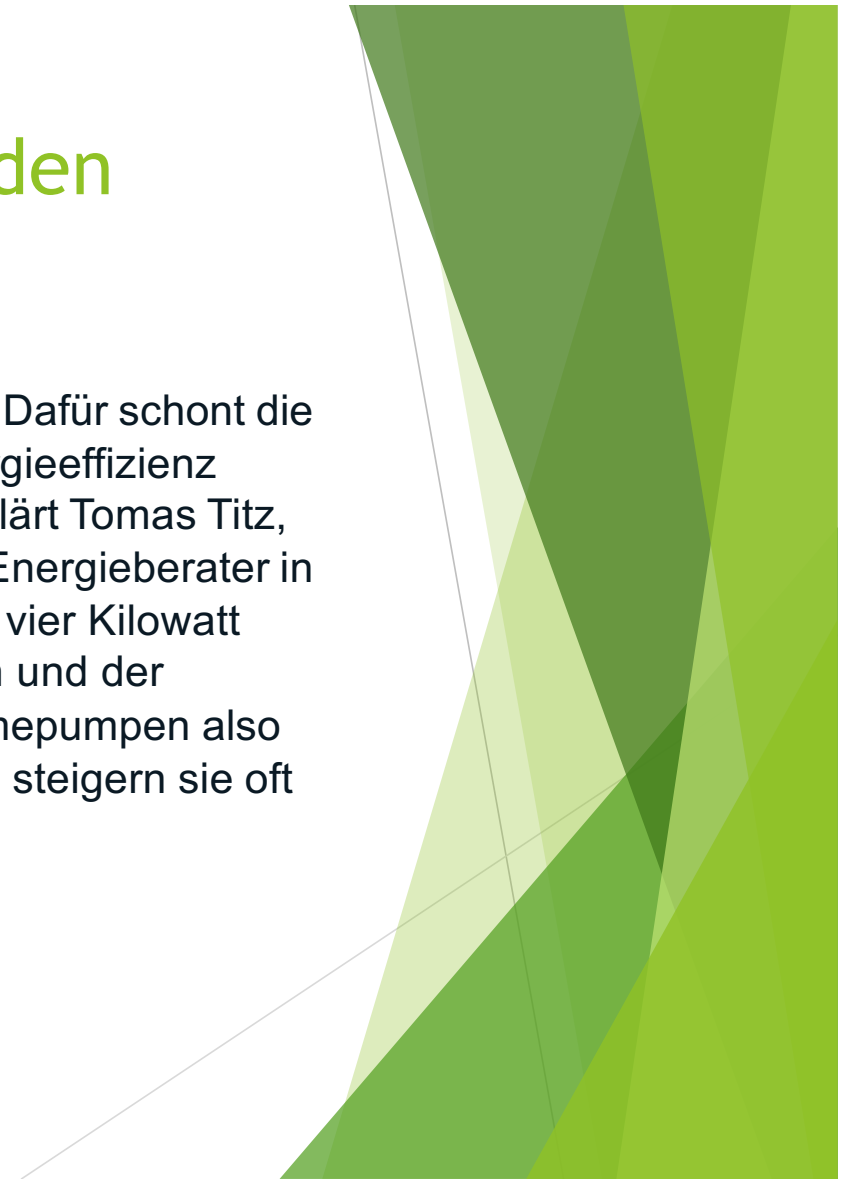
Wärmepumpen im Mehrfamilienhaus

- ▶ Steigende Energiepreise, wachsendes Umweltbewusstsein: Die Wärmepumpe rückt als alternative Heizlösung verstärkt in den Fokus. In Neubauten ist sie bereits Standard.
- ▶ Auch für ältere Gebäude ist sie eine Option - auch für Mehrfamilienhäuser mit Eigentümergeinschaften. Eine pauschale Lösung gibt es zwar nicht, denn jedes Haus braucht abhängig von etlichen Faktoren eine eigene Wärmeplanung. Auf dem Weg dahin müssen sich Eigentümergeinschaften aber besondere Fragen stellen.
- ▶ Mehr Parteien, andere Fragen: Die Entscheidung für eine Wärmepumpe in einem Mehrfamilienhaus muss mehr und andere Aspekte berücksichtigen als bei der Einzelimmobilie.



Wärmepumpe - was spricht für den Einbau?

- ▶ Zwar kosten eine Wärmepumpe und ihr Einbau einiges. Dafür schont die Pumpe langfristig Umwelt und Geldbeutel, da ihre Energieeffizienz besser ist. "Die Wärmepumpe arbeitet eins zu vier", erklärt Tomas Titz, erster Vorsitzender der GIH - Interessenvertretung der Energieberater in Niedersachsen: "Ein Kilowatt Strom erzeugt bestenfalls vier Kilowatt Wärme." Neben der Reduzierung von CO₂-Emissionen und der Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen können Wärmepumpen also langfristig zu niedrigeren Betriebskosten führen. Zudem steigern sie oft den Wert der Immobilie.



Welcher Sanierungsstand braucht ein Haus mit Wärmepumpe

- ▶ Grundsätzlich gilt: Maßgeblich ist der energetische Zustand des Gebäudes, vor allem die Dämmung. Wärmepumpen arbeiten am effizientesten, wenn das Haus durch gute Dämmung einen geringen Wärmebedarf hat. Bei bereits gut isolierten Immobilien kann der Einbau einer Wärmepumpe allein schon energetische Optimierung bedeuten.
- ▶ Oft ist die Maßnahme jedoch Teil eines Sanierungsfahrplans, der für das jeweilige Gebäude festgelegt wird, am besten mithilfe eines Energieberaters. "Wenn die oberste Geschossdecke, die Kellerdecke sowie Außenwände und Fenster die größere Baustelle sind, zieht man das vor", sagt Tomas Titz. Denn die Wärmepumpe sollte auf den zukünftigen Wärmebedarf ausgerichtet werden.



Wie viel Platz benötigt eine Wärmepumpe?

- ▶ Das lässt sich pauschal nicht sagen, denn außer von der Art der Pumpe hängt die Dimension von der Heizlast und dem Zustand des Gebäudes ab. "Je besser gedämmt die Hülle des Gebäudes ist, desto kleiner muss die Technik werden und desto günstiger wird es", so Titz. Eine schlanke und effiziente Lösung setzt also voraus, dass keine Wärme durch fehlende Isolation verloren geht.
- ▶ Die im Gebäude liegenden Komponenten dürften in sehr gut gedämmten Gebäuden laut Matthias Wagnitz, Referent für Energie- und Wärmetechnik im Zentralverband Sanitär Heizung Klima, "nicht viel größer sein als der bisherige Kessel". In diesem Fall komme man möglicherweise ohne Pufferspeicher, den Zwischenpuffer für die Sperrzeit, aus, weil das Gebäude nicht auskühlt. Bei den Außenkomponenten kommt es darauf an, welche Art der Energiegewinnung man wählt: ob aus dem Boden, der Luft oder dem Grundwasser. Hier variiert der Platzbedarf teils erheblich.

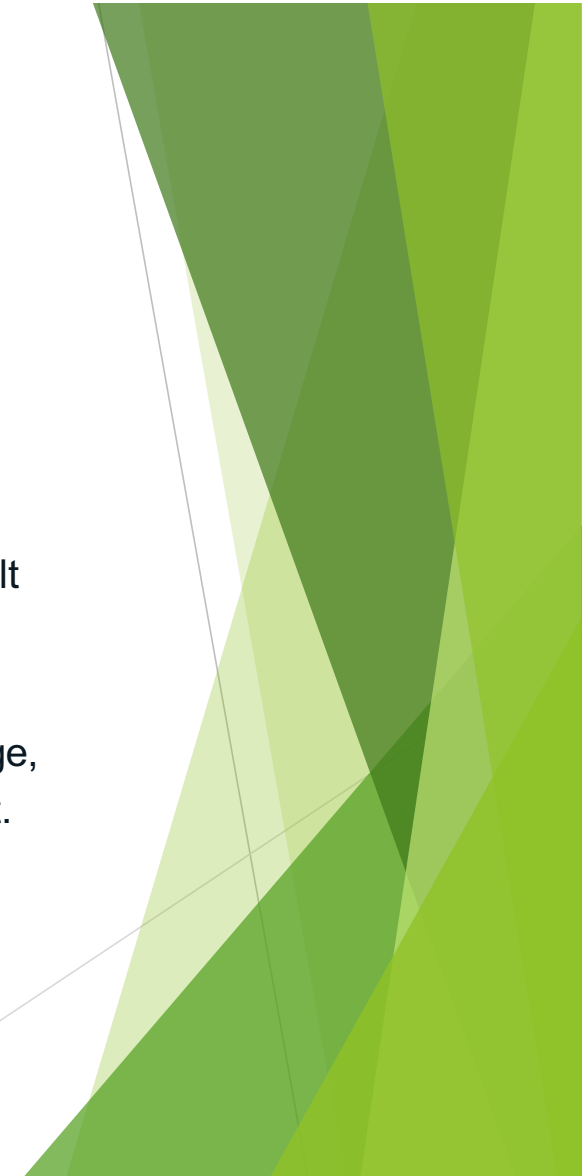
Wärmepumpenart für Mehrfamilienhäusern

- ▶ Das hängt vom verfügbaren Platz und den Wärmequellen ab. Sole-Wasser-Wärmepumpen (Erdwärmepumpen) benötigen eine Bohrung oder einen Graben für die Verlegung der Erdwärmesonden. Wasser-Wasser-Wärmepumpen nutzen das Grundwasser, wozu in der Nähe des Hauses ein Saug- und ein Schluckbrunnen gebaut werden muss. Beide Vorhaben sind genehmigungspflichtig und teurer als andere Wärmepumpen. Dafür arbeiten sie sehr effizient. Etwas einfacher und günstiger zu installieren sind Luft-Wasser-Wärmepumpen, die ihre Energie aus der Umgebungsluft ziehen.
- ▶ Allerdings erzeugen die Ventilatoren der Geräte hörbare Geräusche. Zwar etwas leiser als die früheren Modelle, "aber es macht einen Unterschied, ob man zehn oder 100 Kilowatt durch das Gebläse herausholen will", so Matthias Wagnitz. Ratsam ist hier einen Standort mit ausreichend Abstand zu Wohn- und Schlafzimmern, Nachbargebäuden und Passanten zu wählen.



Zentrale oder dezentrale Anlage?

- ▶ Die Entscheidung hängt häufig von der bisherigen Versorgung und dem verfügbaren Platz ab. Dezentrale Lösungen haben den Vorteil, dass man sie einzeln genauer ausrichten, steuern und abrechnen kann. Allerdings bedeuten mehrere Geräte auch mehr Kosten. "Bei einer Luft-Wasser-Wärmepumpe erhält dann beispielsweise jede Wohnung eine Außeneinheit", erklärt Katja Weinhold vom Bundesverband Wärmepumpe (BWP).
- ▶ „Auch manche Luft-Luft-Wärmepumpen sind von der Effizienz her in der Lage, gut zu heizen“, sagt Wagnitz. Auch hier erhält jede Wohnung ein solches Gerät. Gemischte Systeme können ebenfalls eine Option sein, "etwa eine zentrale Wärmezeugung mit Übergabestationen an den Wohnungen", so Weinhold.



Müssen alle Heizkörper ersetzt werden?

- ▶ Nicht unbedingt. "Entscheidend ist, ob die Heizkörper bei niedriger Vorlauftemperatur den Raum erwärmen können", sagt Katja Weinhold. Das lässt sich am besten an einem kalten Tag im Winter prüfen, indem man (nach einem hydraulischen Abgleich) die Vorlauftemperatur der jetzigen Heizung auf 55 Grad herunterregelt und alle Heizkörper aufdreht. "Da merkt man schnell, ob das, was rauskommt, ausreicht", sagt sie. Meist können mehr Heizkörper bleiben, als gedacht, da früher großzügiger geplant wurde.
- ▶ Einzelne Heizkörper, die mit der Absenkung der Vorlauftemperatur nicht zurechtkommen, tauscht man gegen größere Modelle aus. Wer wenig Platz hat, kann einen Niedrigtemperaturheizkörper einsetzen.

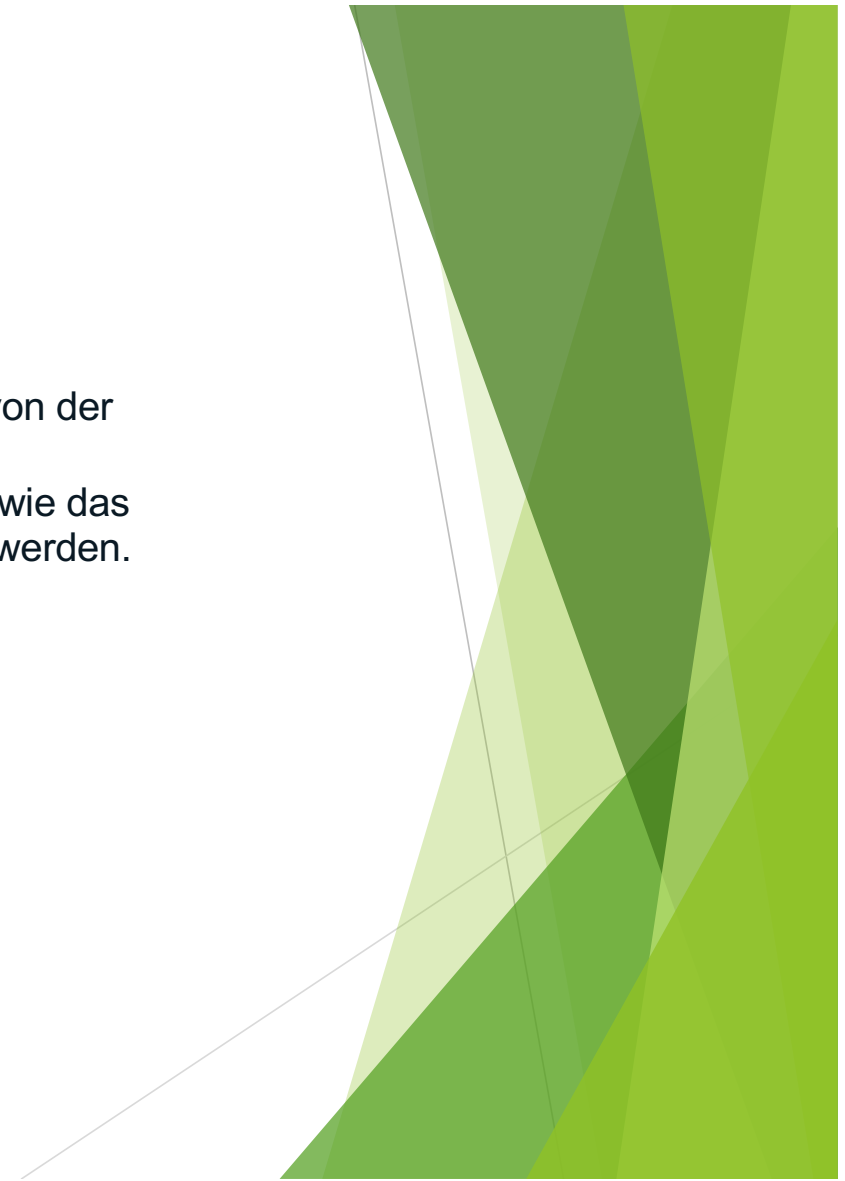
Fördermöglichkeiten

- ▶ Um Fördermittel des Bundes nutzen zu können, müssen WEG beziehungsweise das Gebäude einige Voraussetzungen erfüllen. Außerdem müssen sie einen zertifizierten Energieberater beauftragen. Diese Beauftragung wird bezuschusst. Die auf der Energieeffizienz-Expertenliste (EEE) geführten Fachleute erarbeiten einen individuellen Sanierungsfahrplan für die Planung und Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in der WEG. Wichtig: Der Antrag muss unbedingt vor Inangriffnahme des Vorhabens über das Online-Portal des zuständigen Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) eingereicht werden.



Rechtliche Situation

- ▶ Die Entscheidung für eine Wärmepumpe muss in der Regel von der Eigentümerversammlung getroffen werden. Es bedarf eines Mehrheitsbeschlusses. Zudem müssen rechtliche Vorgaben, wie das Wohneigentumsgesetz und lokale Bauvorschriften, beachtet werden.

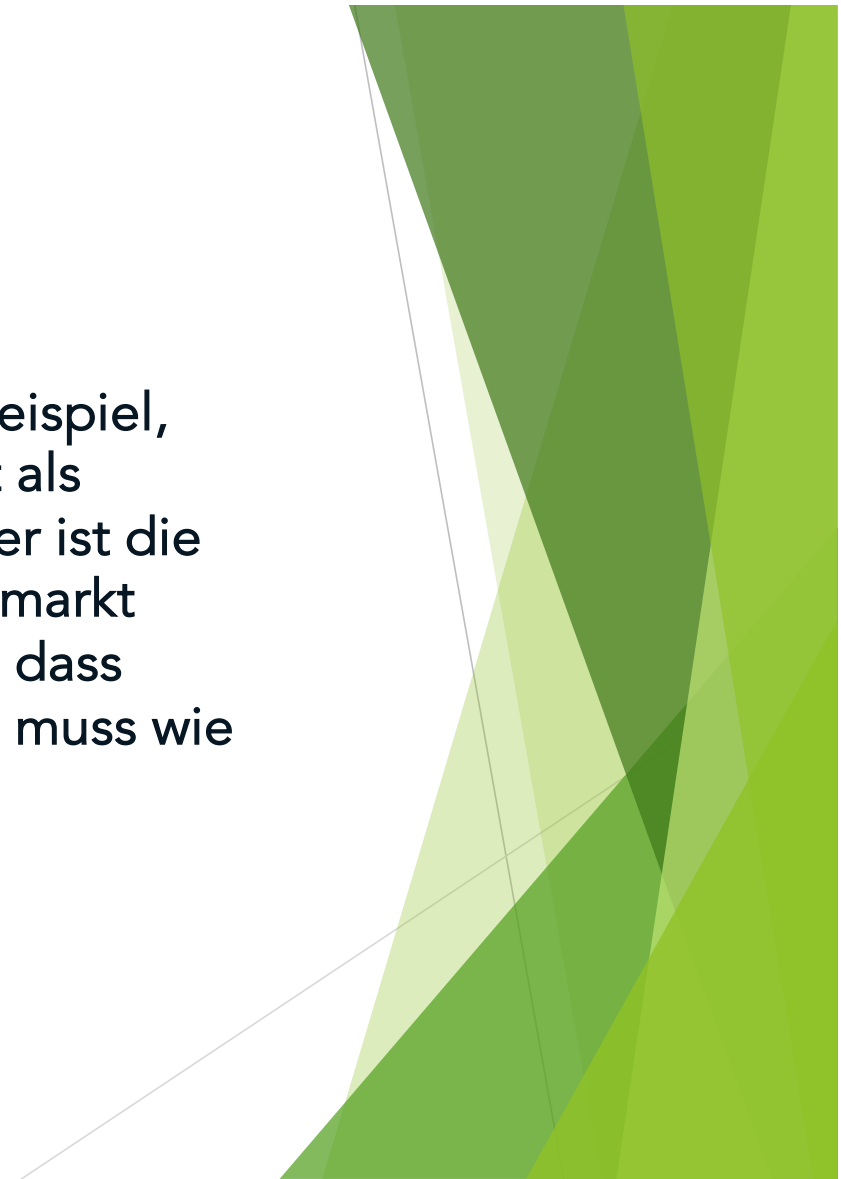


Exkurs: Fernwärme



Einführung Fernwärme

- ▶ Derzeit ist eine warme Bude gefragt. Zum Beispiel, indem mit **Fernwärme** geheizt wird. Das gilt als komfortabel und umweltschonend. Nur leider ist die Preisbildung **für** Verbraucher im **Fernwärmemarkt** vollkommen undurchsichtig. Das **führt** dazu, dass mancherorts doppelt so viel gezahlt werden muss wie anderswo.



Preise Fernwärme

- ▶ Die Preise für Fernwärme in Deutschland unterscheiden sich regional deutlich. So zahlten private Haushalte mit Einfamilienhaus beispielsweise im größten Wärmenetz in Köln im dritten Quartal 2023 mit 27 Cent effektiv mehr als doppelt so viel wie im größten Netz in Halle (Saale) mit 12 Cent. Das hat der Verbraucherzentrale Bundesverband (VZBV) anhand einer Untersuchung von Preisdaten aus 31 Fernwärmenetzen ermittelt.
- ▶ So fiel der effektive Preis pro Kilowattstunde in einem typischen Einfamilienhaus im untersuchten Fernwärmenetz in Erfurt von 36 Cent im ersten Quartal auf 20 Cent im dritten Quartal 2023. Beim untersuchten Netz in Hannover hingegen stieg der effektive Preis pro Kilowattstunde während des gleichen Zeitraums von 13 auf 19 Cent.
- ▶ Was auch damit zusammenhängt, woraus die Fernwärme gewonnen wird. Betreibt ein Anbieter mehrere Fernwärmenetze, so hat häufig sogar jedes Netzgebiet einen anderen Preis, was sogar innerhalb derselben Stadt zu unterschiedlichen Preisen führen kann. Aufgrund fehlender Vergleichsmöglichkeiten können Fernwärme-Kunden derzeit nur schlecht einschätzen, ob der Wärmepreis in einem Netz eher hoch oder niedrig ist. Dies wird künftig besonders dann relevant, wenn zunehmend mehr Verbraucher eine defekte Öl- oder Gasheizung nach den Vorgaben des neuen Heizungsgesetzes ersetzen müssen.

Preise Fernwärme

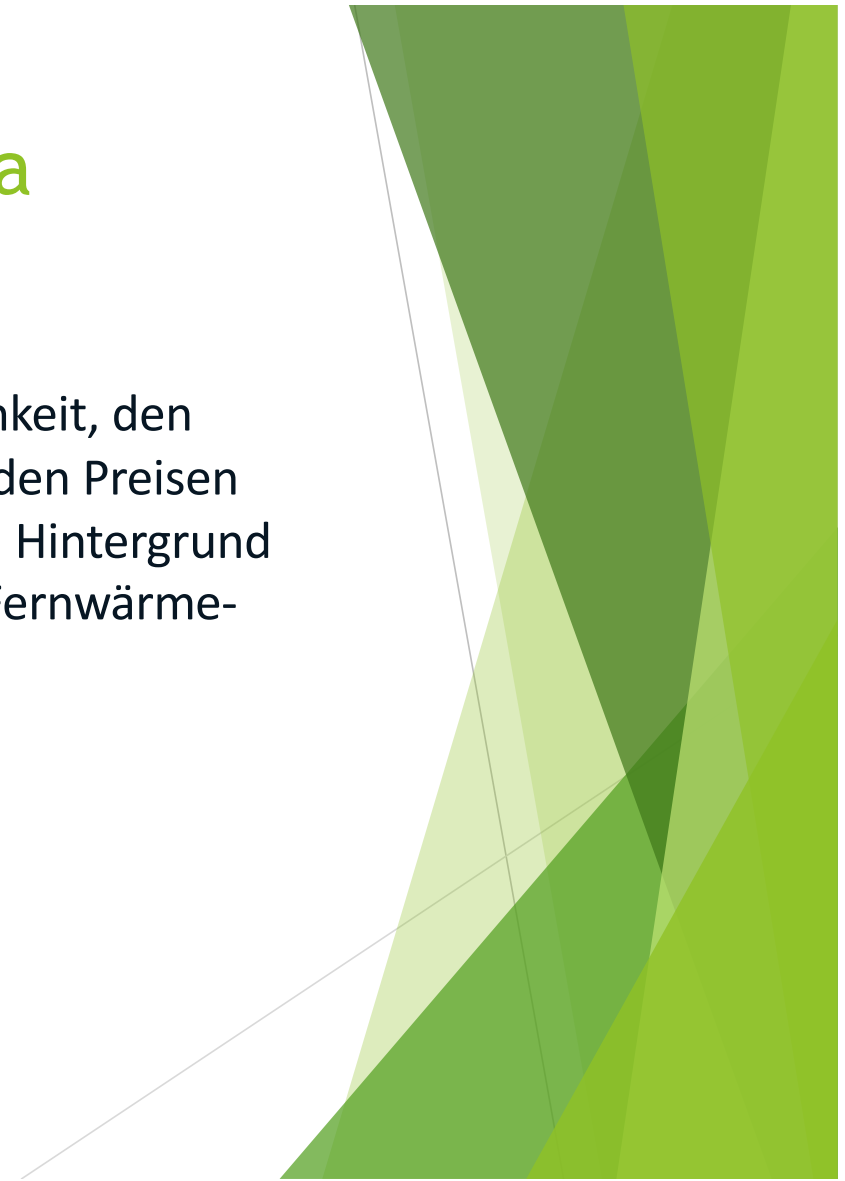
- ▶ So fiel der effektive Preis pro Kilowattstunde in einem typischen Einfamilienhaus im untersuchten Fernwärmenetz in Erfurt von 36 Cent im ersten Quartal auf 20 Cent im dritten Quartal 2023. Beim untersuchten Netz in Hannover hingegen stieg der effektive Preis pro Kilowattstunde während des gleichen Zeitraums von 13 auf 19 Cent.
- ▶ Was auch damit zusammenhängt, woraus die Fernwärme gewonnen wird. Betreibt ein Anbieter mehrere Fernwärmenetze, so hat häufig sogar jedes Netzgebiet einen anderen Preis, was sogar innerhalb derselben Stadt zu unterschiedlichen Preisen führen kann. Aufgrund fehlender Vergleichsmöglichkeiten können Fernwärme-Kunden derzeit nur schlecht einschätzen, ob der Wärmepreis in einem Netz eher hoch oder niedrig ist. Dies wird künftig besonders dann relevant, wenn zunehmend mehr Verbraucher eine defekte Öl- oder Gasheizung nach den Vorgaben des neuen Heizungsgesetzes ersetzen müssen.

Preise Fernwärme

- ▶ Über den Arbeitspreis wird der tatsächliche Wärmeverbrauch abgerechnet. Der Grundpreis ist ein Fixpreis pro Jahr und beinhaltet die anteiligen Kosten an Kraftwerk, Netzen, Personal und Wartung. Durchschnittlich macht der Grundpreis einen Anteil an den Gesamtkosten von etwa 25 Prozent aus, der Arbeitspreis ungefähr 75 Prozent. Der durchschnittliche Preis für Fernwärme pro Kilowattstunde liegt nach Angaben von Verbraucherzentralen aktuell bei etwa 16 Cent, es kann aber deutliche Abweichungen nach oben und unten geben. Neukunden können derzeit Gasverträge für etwa 10 Cent pro Kilowattstunde abschließen, die Grundversorgung lag zuletzt im Schnitt bei 16 Cent. Bisher lagen die Fernwärme-Kosten über denen von Gas-, Öl- oder Pelletheizung.
- ▶ Wie hoch die Kosten tatsächlich ausfallen, hängt natürlich auch vom individuellen Verbrauch ab. Dieser wird wie bei allen anderen Heizarten auch vom Gebäudezustand (Neubau oder Altbau, großes oder kleines Gebäude), vom individuellen Heizverhalten und vom Bedarf an Warmwasser maßgeblich beeinflusst.

Preise Fernwärme - das Dilemma

- ▶ Fernwärmekunden haben allerdings keine Möglichkeit, den Versorger zu wechseln, wenn sie unzufrieden mit den Preisen oder dem Service ihres Anbieters sind. Vor diesem Hintergrund ist es umso wichtiger, dass sie das Angebot eines Fernwärmeverstärkers einschätzen können, mahnt die VZBV.





Ende der Präsentation

Danke für Ihre Aufmerksamkeit