

## ALTERNATIVE KONZEPTE

# Alte und defekte Etagenheizung – was nun?

Etagenheizungen sind in Städten wie Frankfurt insbesondere in Mehrfamilienhäusern üblich. Sie bestehen aus einer gasbefeuerten und kamingebundenen Wärmeerzeugung und den angeschlossenen Heizkörpern für eine Wohnung. Der Wärmeerzeuger ist entweder ein Umlaufwasserheizer nur für die Heizung oder eine sogenannte Kombitherme für Heizung und Warmwasserbereitung. Aber: Sind diese Systeme heute noch zeitgemäß?

**W**eit verbreitet sind Gas-Thermen, die nur die Heizung, nicht aber das Warmwasser erhitzen. Diese Anlagen wurden vermehrt in den 80er und 90er Jahren eingebaut – oft im Austausch der zuvor betriebenen Einzelgasöfen. Sie bieten den Vorteil für den Vermieter, dass der Mieter das Erdgas für die Heizung und Warmwasser beim Gasversorger direkt bezieht und der Vermieter weder Kostenrisiko für die Gasrechnung noch eine Nebenkostenabrechnung für die Heizung machen muss, da jeder Mieter seinen eigenen Gaszähler hat. Auch die Wartung dieser Gasgeräte obliegt dem Mieter.

Diese nunmehr über 40 Jahre alte Technologie weist jedoch auch Nachteile auf, die es abzuwägen gilt:

- Lebensdauer pro Therme 20 Jahre mit durchschnittlichen Instandsetzungskosten von 200 Euro pro Jahr. Das bedeutet 4.000 Euro inklusive Mehrwertsteuer in 20 Jahren.
- Verantwortlichkeit für die Gasleitungen – bei Verschleiß und Undichtigkeiten entstehen Kosten für die Abdichtung der Gasleitung und gegebenenfalls für die Instandsetzung der Kaminzüge. Hinweis: Eine jährliche Prüfung mittels Gas-Hausschau mit Kosten von 25 Euro je Gasgerät ist erforderlich.
- Kosten für die Neuinstallation einer Kombitherme im Austausch zirka 6.000 Euro inklusive Mehrwertsteuer. Diese sind bezogen auf die Instandsetzungskosten von 4.000 Euro hinzuzurechnen.
- Geringe Energieeffizienz – Anlagenwirkungsgrad bei der Heizung 70 Pro-

zent, bei Warmwasser nur 50 Prozent, je nachdem wie weit die Zapfstelle entfernt ist. Die EU fordert für diese Geräte eine Effizienz von 75 Prozent, die zwar auf dem Prüfstand erreicht werden, aber in der Praxis kaum.

- Beim Wechsel zu modernen luftdichten Fenstern kommt es zu Störungen bei der Verbrennungsluftzuführung.
- Bei Nachrüstung von raumluftunabhängigen Gasgeräten, die keine Verbrennungsluft aus dem Raum nehmen, kann es zu Schimmelbildungen kommen, da jetzt die Durchströmung mit frischer Außenluft fehlt, aber die Außenwände trotzdem kalt wie zuvor sind.

Deshalb stellen sich die folgenden Fragen:

1. Sind diese Heizungen heute noch zeitgemäß?
2. Auf was ist bei einem Austausch der Heizung zu achten?
3. Welche alternativen Konzepte gibt es zu den Etagenheizungen?

Zur Beantwortung dieser Fragen vorab noch einige Fachinformationen:

## FAKT 1: VERBRENNUNGSLUFT

Die meisten in Betrieb befindlichen Gasgeräte benötigen die Verbrennungsluft aus der Raumluft. Dazu muss ein Verbrennungsluftverbund hergestellt werden und genug Außenluft über die Fenster oder das Treppenhaus nachströmen. Dies wird innerhalb der Wohnung durch Lüftungsgitter in den Türen erreicht. Diese sind oft ein Anstoß für Ärger, da die Nutzer wegen Zugluft diese Öffnungen in

Unkenntnis verschließen. Die Folge: eine schlechte Verbrennung, Gefahr des Abgasrückstaus, Ausfall der Geräte, höhere Instandsetzungskosten und zusätzlich Ärger mit den Mietern.

Der Einbau neuer Fenster mit Dichtlippen ist nur in Kombination mit zusätzlichen Außenluftdurchlässen möglich, da nicht genug Außenluft nachströmen kann.

Es gibt Brennwertgeräte, die raumluftunabhängig sind. Dazu muss jedoch der gesamte Kamin saniert werden und ein „Rohr im Rohr-System“ eingebaut werden, welches die Zuluft von außen zuführt und das Abgas im Gegenstrom nach außen befördert. Die Kaminsanierungen sind allerdings kostenaufwändig und können zu Schimmelbildung führen, da keine Luftströmung durch die Räume mehr stattfindet. Eine Mischung der Abgassysteme in einem Kamin ist nicht möglich, beim Einbau eines neuen Abgassystems müssen alle daran befindlichen Gasthermen mit dem gleichen System betrieben werden, das bedeutet gegebenenfalls den Austausch weiterer Gasgeräte.

#### FAKT 2: ENERGIEEFFIZIENZ UND EU-REGULARIEN

Die EU hat die hier angesprochen Gasgeräte gerade noch einmal im Rahmen des Energielabeling als Ausnahme (für Deutschland) genehmigt. Es wäre den deutschen Hausbesitzern nicht zu zumuten gewesen, alle Etagenheizungen, die an einem Kaminzug hängen komplett auszutauschen. Denn oft hängen vier bis sechs Geräte übereinander, die dann auf einmal saniert werden müssten. In einem solchen Fall wären beispielsweise für sechs Wohnungen Kosten von rund 44.000 Euro entstanden – nämlich sechs mal 6.000 Euro für die Thermen zuzüglich 8.000 Euro für den Luft-Abgas-Schornstein (LAS).

Wie lange diese Sonderbestimmungen jedoch gelten und was im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes als Nachfolger zur EnEV kommt, lässt sich derzeit weder mit Blick auf die EU noch mit Blick auf die Bundesregierung sagen.

Es zeichnet sich jedoch ab, dass die Heizwertgeräte alter Bauart keine Zukunft

mehr haben und man deshalb rechtzeitig über Alternativen nachdenken sollte.

#### FAKT 3: KOMFORT UND DREI-LITER-REGEL BEI WARMWASSER

Die Gasgeräte haben für die Warmwasserbereitung einen hohen Druckverlust von 0,8 bar, das heißt in den oberen Etagen kommt nur noch wenig Warmwasser an der Zapfstelle an. Bei zu langen Leitungswegen in der Wohnung ab etwa 10 bis 15 Metern dauert es mindestens 15 Sekunden bis lauwarmes und dann warmes Wasser ankommt. Dies bedeutet Energieverlust an Gas und zusätzlich eine Leitung, die mit über drei Liter Inhalt theoretisch bezüglich Legionellen zu beproben ist. Auch dieser Risiken sollte man sich als Hausbesitzer bewusst sein.

Antworten auf die eingangs gestellten Fragen kann ich daher aus meiner Sicht wie folgt geben:

1. Sind diese Heizungen jedoch noch zeitgemäß?  
Nein, diese Anlagen sind energetisch und technisch überholt.
2. Auf was ist bei einem Austausch der Heizung zu achten?
  - Keine dichten Fenster: Es muss Verbrennungsluft nachströmen können und regelmäßige Wartung ist erforderlich. Zusätzlich muss eine Nachströmöffnung angebracht werden.
  - Keine Anbringung über dem Herd, da die Brenner sich zusetzen und keine Aufstellung über Waschmaschinen, da die Abluft die Brenner angreift.
  - Gasleitungen müssen jährlich geprüft werden (Gashausschau).
3. Welche alternativen Konzepte gibt es zu den Etagenheizungen?  
Eine Alternative ist der Einbau einer effizienten zentralen Gasheizung mit Brennwerttechnik – eventuell kombiniert mit einem Gasblockheizwerk, welches zusätzlich Strom erzeugt oder auch die Kombination mit Solaranlagen oder Wärmepumpen. Der Kaminzug, an dem die alten Thermen angeschlossen waren, kann als Steigleitungsschacht für eine neue gut isoliert Heizleitung und für die Trinkwasserleitung genutzt werden. Die alte Gasleitung kann still gelegt werden. Solche Umbauten können so durchgeführt



## VERTRAUEN SIE DEN AUSGEZEICHNETEN SPEZIALISTEN RUND UM DIE WOHN-IMMOBILIE

Dienstleistungsqualität bedeutet für unsere Kunden:

- ★ individuelle Beratung
- ★ hohe Professionalität
- ★ Seriosität und Diskretion
- ★ Verlässlichkeit

Zufrieden sind wir erst dann, wenn Sie es sind. Seit 25 Jahren inhabergeführt.



Stefan Dieler Immobilien GmbH  
Zeppelinallee 39 · 60325 Frankfurt  
Telefon 069 9530140  
info@dieler-immobilien.de  
www.dieler-immobilien.de

werden, dass die entsprechenden Bewohner der Einheiten nur geringfügig von den Arbeiten betroffen sind.

Soll die Heizung saniert werden, so empfiehlt es sich, ein Sanierungskonzept für das gesamte Gebäude zu erstellen, in dem neben der Anlagentechnik auch energetische Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle wie die Dämmung der Außenwände und der Einbau neuer Fenster in einem Stufenprogramm eingeplant werden.

### FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Für diese Einzelmaßnahmen besteht die Möglichkeit einer kostengünstigen Finanzierung über die KfW: einem Niedrigzins-Kredit inklusive einem nicht rückzahlbaren Tilgungszuschuss. Wird der Effizienzhaus-Standard erreicht, erhöht sich der Tilgungszuschuss. Es empfiehlt sich, vor Beginn der Maßnahmen das Gebäude von einem Energieberater begutachten und einen Beratungsbericht mit einem Sanierungsfahrplan erstellen zu lassen.

Bei Mehrfamilienhäusern steht das KfW-Programm 152 „Energetisch sanieren – Einzelmaßnahme“ oder bei einer umfangreichen Sanierung das

Programm 151 „Energetisch sanieren – Effizienzhaus“ in der Kreditvariante zur Verfügung. Die Zinsen betragen aktuell 0,75 Prozent pro Jahr, zusätzlich wird ein Tilgungszuschuss in Höhe von derzeit 7,5 Prozent gewährt. Für Wohn- und Eigentümergemeinschaften besteht die Möglichkeit, über das Programm 430 einen höheren Zuschuss ohne Kredit zu erhalten.

Der Beratungsbericht kann über das Bundesamt für Wirtschaft- und Ausfuhrkontrolle, kurz BAFA, mit bis zu 1.100 Euro für ein MFH bezuschusst werden.

Die Stadt Frankfurt bietet das Frankfurter Programm zu Modernisierung des Wohnungsbestandes. Dies beschränkt

sich jedoch nicht auf Heizungen, sondern umfasst den Wärmeschutz des Gebäudes und Maßnahmen zur Barrierefreiheit für Altersgerechtes oder Behindertengerechtes Wohnen.

Es sind auch Kombinationen der Programme möglich. Generell benötigt man bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln die Beratung durch einen bei der DENA oder BAFA akkreditierten Gebäudeenergieberater, da man die technischen Förderbedingungen einhalten muss und hierzu Konzepte erstellt und umgesetzt werden müssen. Die Umsetzung muss durch eine Baubegleitung des Beratungsbüros dokumentiert werden.

////

### PETER PAUL THOMA | DIPLOM-INGENIEUR VDI



Sachverständigen- & Ingenieurbüro  
August-Schanz-Straße 27 b  
60433 Frankfurt am Main  
Tel.: (0 69) 26 91 28-040  
peter.thoma@ppt-energieberatung.de  
www.ppt-energieberatung.de

### GARTENTIPP | FEBRUAR

Der Februar ist der ideale Zeitpunkt, um Baumpflegearbeiten von einem Fachbetrieb durchführen zu lassen. Dies gilt auch für Obstbäume. Durch die Saftruhe im Winter können die Bäume auch stärker beschnitten werden. Die Arbeiten sollte man nicht allzu sehr hinauszögern, da die letzten Winter sehr mild waren und manche Bäume schon Ende Februar anfangen, neu auszutreiben. Dieser Monat eignet sich ebenso, um Beerensträucher fachgerecht auszulichten. Unabhängig davon sind Baumeigentümer, unabhängig davon, ob privat oder öffentlich, verpflichtet, im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht regelmäßig überprüfen zu lassen, ob der Baum oder auch nur Teile davon morsch sind.

Mit freundlicher Unterstützung von  
**Garten- & Landschaftspflege Dipl.-Ing. Willi Möller**  
aus Frankfurt/Eckenheim, Tel.: (0 69) 5 48 67 41, [www.willimoeller.de](http://www.willimoeller.de)




**WIR BLICKEN DURCH SEIT 1905**

**Müller+Co GmbH**  
Merzhausener Straße 4 - 6  
61389 Schmitt-Brombach  
Telefon 06084 42-0

**Niederlassung**  
Auf dem kleinen Feld 34  
65232 Taunusstein-Neuhof  
Telefon 06128 9148-0

**Fenster- und Türausstellungen**  
Mo. - Fr. 7 - 18 Uhr und Sa. 9 - 14 Uhr

[www.fenster-mueller.de](http://www.fenster-mueller.de)