

TEIL 2: GASETAGENHEIZUNG DEFECT – WAS TUN?

Luft-Luft-Wärmepumpe als Alternative

Muss die Gasetagenheizung getauscht werden, ist der Einsatz von Luft-Luft-Wärmepumpen, auch Multisplit-Klimagerät genannt, eine Alternative. Diese Geräte können heizen und kühlen.

FOLGENDE PUNKTE SIND ZU BERÜCKSICHTIGEN:

1. Das System ist nur für Heizen und Kühlen geeignet. Die Warmwasserbereitung in der Wohnung muss dann elektrisch erfolgen, was jedoch kein Nachteil, sondern ein Vorteil ist. Moderne elektronischen Durchlauferhitzer passen die elektrische Leistung an den tatsächlichen Warmwasserbedarf an, wodurch der elektrische Leistungsbedarf erheblich reduziert wird. Dadurch müssen die Einzelleistungen der Durchlauferhitzer nicht addiert werden, was vom Elektroversorger Mainova verlangt wurde. Durch diese neue Technik können auch mehrere Durchlauferhitzer mit 20 kW elektrischer Leistung installiert werden ohne Überforderung des elektrischen Hausanschlusses.
2. Das Außengerät muss so angebracht werden, dass die Schallschutzbestimmungen im Betrieb eingehalten werden und optische Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden.
3. Man kann bei einer Einzellösung, die nur für eine Wohnung erfolgen soll, nur drei Zimmer mit den Innengeräten nach Abb.2 anschließen, um die Förderbedingungen einzuhalten. Bei einer Dreizimmerwohnung verbleiben dann noch zur anderweitigen Beheizung die Küche, der Flur und das Bad. Hier darf unter der Bedingung, dass die drei Innengeräte die gesamte Heizlast der Wohnung abdecken, eine Nachheizung installiert werden, die aus einer elektrischen Direktheizung besteht, zum Beispiel einer Infrarot-Deckenstrahlheizung oder in Bädern ein großer Spiegel, der gleichzeitig eine Heizfläche ist.
4. Neben den Kälteleitungen müssen zusätzlich Stromzuleitungen verlegt werden.
5. Bei einer Einzellösung darf die Heizlast der Wohnung nicht über 5,06 kW liegen – würde sie darüber liegen, müssten zwei Außeneinheiten mit bis zu sechs Inneneinheiten kombiniert werden oder ein System gewählt werden, bei dem bis zu 60 Innengeräte angeschlossen werden können – dieser Fall wird jedoch hier nicht weiter betrachtet.
6. Die Heizlast einer Wohnung, die bei 6-8 kW liegt, lässt sich durch den Einbau einer Innendämmung kombiniert mit Wohnungslüftung und neuen Fenstern um 40% der vorherigen Heizlast auf 3,6-4,8 kW senken.

Um es anschaulich zu machen, zeigt das folgende Beispiel eine Dreizimmer-Altbauwohnung, in der die Innengeräte gemäß Abbildung 2 installiert werden und das Außengerät (Abb.1) auf die Ecke der Außenwand auf Konsolen gesetzt wird, sodass weder auf dem eigenen Balkon noch auf dem vom Nachbarn Störgeräusche entstehen. Küche, Flur und Bad werden mit Infrarot-Deckenheizungen, die als sogenannte Nachheizung für einen besseren thermischen Komfort sorgen, beheizt. Diese Heizungs- und Kühlanlage kostet mit der Installation 12.000-14.000 € vor Abzug der Förderung und ohne Warmwasserbereitung. Die Förderung beträgt mindestens 30% – bei Nutzung des städtischen



Bilder Buderus

Abb. 1 zeigt ein Außengerät, welches mit Kältemittelleitungen zu den Innengeräten aus Abb.2 verbunden wird. An das gezeigte Außengerät können drei Inneneinheiten angeschlossen werden. Dadurch wird das GEG erfüllt und somit sind mindestens 30% Förderung möglich. Das Gerät kann an der Außenwand angebracht werden und auf Konsolen befestigt oder auf dem Balkon aufgestellt werden.



Abb. 2 zeigt das Innengerät, welches über der Eingangstür zum Zimmer oder an einer anderen beliebigen Stelle als Wandgerät angebracht wird.

Modernisierungsbonus in Frankfurt bis zu 60%. Hier ist jedoch kritisch zu prüfen, ob sich der damit einhergehende Eintrag ins Grundbuch, dass man sich für die nächsten 30 Jahre zur Einhaltung des Mietspiegels verpflichtet und die Sanierung nur sehr bedingt auf die Miete umlegen kann, tatsächlich rechnet. In der Sache der energetischen Sanierungen in Milieuschutzgebieten klagt Haus & Grund Frankfurt am Main – wie bereits mehrfach berichtet – derzeit gegen die Stadt Frankfurt. Wenn man nur eine Wohnung auf diese Weise saniert, ist es möglich, dass man unter einer Bagatellgrenze des städtischen Modernisierungsbonus liegt und damit die Förderung ohne Eintrag im Grundbuch erhält – dies wird sich in der Praxis zeigen. ➤



Teil 1 des Artikels „Gasetagenheizung defekt – was tun?“ finden Sie in der Ausgabe 12/24 von Privates Eigentum. Dort lesen Sie, wie sich ein Mehrfamilienhaus mit Gasetagenheizungen im Rahmen der politisch beschlossenen Wärmewende mit einer Zentralisierung auf einen Wärmeerzeuger umrüsten lässt.

ÜBERSCHLÄGIGER KOSTENVERGLEICH

Eine neue Gaskombitherme kostet circa 7.140 €, dafür gibt es keinerlei Förderung – die Anlage läuft 15 bis 20 Jahre, jährlich steigen die CO₂-Steuern auf das Erdgas. An dieser Steuer wird der Vermieter anteilig beteiligt. Je mehr CO₂ die Anlage emittiert, desto höher ist der Anteil des Vermieters. Spätestens ab 30. Juni 2026, wenn für Frankfurt die Kommunale Wärmeplanung vorliegt, hat man mit der Gasheizung ein Auslaufmodell installiert – dennoch muss gehandelt werden, wenn jetzt die Heizung ausfällt. Die Luft-Luft-Wärmepumpe bzw. Multisplit-Klimaanlage kostet circa 12.000 bis 14.000 € und wird mit mindestens 30% gefördert,

sodass die Anlage bei circa 9.800 € liegt. Die Vorteile für den Mieter und Vermieter liegen auf der Hand:

– Heizen und Kühlen, insbesondere bei Dachwohnungen eine Steigerung des Wohnwertes, daher sehr zu empfehlen.

– Einzellösung möglich, man muss nicht für das ganze Haus investieren.

– Durch die Tatsache, dass Strom immer mehr regenerativ erzeugt wird, wird langfristig keine Veränderung des Energieträgers in den nächsten 30 Jahren erforderlich, während bei der Gasheizung ab 2040 die Versorgung nicht mehr sichergestellt ist.

– Es bleibt zu vermuten, dass, wenn die Fernwärme in die dichtbesiedelten Gebiete kommt, das Gas auch früher abgestellt wird.

Ist das hier vorgestellte System auch dann sinnvoll, wenn in der Straße die Fernwärme im Jahr 2030 bis 2035 kommt? Ja, denn im Dachgeschoss ist es allein schon wegen der Kühlung sinnvoll, und wenn man nicht alle Wohnungen auf einmal anfassen und nur Jahr für Jahr sanieren möchte, ist das Verfahren eine gute Zwischenlösung – man kann bei einem Zehn-Familien-Haus die verbleibenden sechs Wohnungen noch später an die Fernwärme hängen, wenn sie dann wirklich kommt. /////



PETER PAUL THOMA | DIPLOM-INGENIEUR VDI

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Sanitär- Heizungs- und Klimatechnik sowie Trinkwasser- und Raumlufthygiene bei der Handwerkskammer Rhein-Main, Energieeffizienzexperte für Wohngebäude



LEON SCHLÜTER (M.ENG.) | PPT ENERGIEBERATUNG GMBH

Energieeffizienzexperte für Wohn- und Nichtwohngebäude | Sachverständiger für Gebäudeeffizienz und Energieberatung

Bornheimer Landwehr 39 | 60385 Frankfurt | Tel.: (0 69) 2 69 12 80 40 | peter.thoma@ppt-energieberatung.de | www.ppt-energieberatung.de