

# IMMOBILIEN

MEHR ALS 32 700 ANGEBOTE IM IMMOBILIENMARKT UNTER [WWW.SZ.DE](http://WWW.SZ.DE)

## Kaum Druck auf dem Kessel

Vor 1985 installierte Heizungen müssen innerhalb von zwei Jahren ausgetauscht werden. Dies sieht die novellierte Energieeinsparverordnung vor. Weil es jedoch sehr viele Ausnahmen gibt, sind nur wenige Hauseigentümer von der Austauschpflicht betroffen.

VON RALPH DIERMANN

Der Baywa-Konzern hat vor einiger Zeit in einem Wettbewerb Bayerns ältesten noch in Betrieb befindlichen Heizkessel gesucht. Gewonnen hat ein Hausbesitzer aus dem schwäbischen Erkheim – sein Ölkessel stammte aus dem Jahr 1931. Heizungsanlagen sind sehr robust, mit sorgfältiger Wartung halten sie jahrzehntelang. Warum also den alten Kessel austauschen, solange er noch verlässlich seinen Dienst tut? Für viele Hausbesitzer wiegt dieses Argument offenbar schwerer als ein Anstieg der Energiepreise. Drei Viertel der 21 Millionen hierzulande installierten Heizungen entsprechen nach Angaben des Bundesindustrieverbandes Deutschland Haus-, Energie- und Umwelttechnik (BDH) nicht mehr dem Stand der Technik. Sie verbrauchen deutlich mehr Energie als moderne Brennwert-Heizungen. Etwa 60 Prozent aller Öl- und die Hälfte aller Gaskessel sind älter als 15 Jahre, jede achte Heizung läuft sogar schon seit 25 Jahren. An dieser Altersstruktur wird sich in nächster Zeit wohl kaum etwas ändern. „Bei der gegenwärtigen jährlichen Austauschrate von drei Prozent braucht es dreißig Jahre, um den veralteten Bestand energetisch auf Vordermann zu bringen“, erklärt BDH-Präsident Manfred Greis.

### Derzeit werden pro Jahr nur etwa drei Prozent der Anlagen ausgetauscht

Die Politik hat längst erkannt, dass der Sanierungsstau in den Heizungskellern das Erreichen der Klimaschutzziele gefährdet. Deshalb unterstützt der Bund Hausbesitzer beim Einbau einer neuen, effizienten Heizung mit Zuschüssen und günstigen Krediten. Da die Förderung aber bislang nicht den gewünschten Modernisierungsschub ausgelöst hat, setzt der Staat zudem auf das Ordnungsrecht: Die im vergangenen Oktober verabschiedete Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV) verpflichtet Immobilieneigentümer, vor 1985 installierte Heizungen in den nächsten zwei Jahren durch moderne Anlagen zu ersetzen. Bis zur Neufassung der EnEV galt die Vorgabe nur für Heizungen, die vor 1978 eingebaut wurden.

Auf eine Sonderkonjunktur können Heizungshersteller und Handwerker damit aber nicht hoffen. Denn die EnEV-Novelle sieht zahlreiche Schlupflöcher vor. So sind Niedertemperatur-, Brennwert- und Biomassekessel von der Austauschpflicht ausgenommen. Auch für Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die ihr Haus seit dem 1. Februar 2002 oder länger selbst bewohnen, entfällt die Verpflichtung – erst bei einem Eigentümerwechsel muss die Heizung modernisiert werden. Zudem gilt der EnEV-Passus nicht für Geräte, die lediglich der Warmwasserbereitung dienen. Und schließlich: Wer nachweisen kann, dass sich der Austausch nicht durch Ersparnisse bei den Energiekosten refinanzieren lässt, kommt ebenfalls um eine Moderni-



Jede achte Heizung ist schon länger als 25 Jahre in Betrieb. Viele der alten Anlagen dürfen dennoch weiterlaufen.

FOTO: IMAGO

sierung herum. Die Verordnung zielt vor allem auf die circa 500 000 Konstanttemperaturkessel, die hierzulande noch im Betrieb sind. Sie galten als Stand der Technik, bis in den Achtzigerjahren die Niedertemperaturanlagen auf den Markt kamen.

Ihren Namen tragen die Konstanttemperaturkessel, weil sie permanent bei hohen Temperaturen von 70 bis 90 Grad laufen – unabhängig davon, wie hoch der Wärmebe-

darf im Gebäude ist. Das ist sehr ineffizient, da viel Brennstoff eingesetzt werden muss, um die ständige Bereitschaft des Heizkessels zu gewährleisten. Moderne Anlagen dagegen passen die Kesseltemperatur automatisch an die Nachfrage an. Wer seinen alten Konstanttemperaturkessel durch eine zeitgemäße Brennwert-Heizung ersetzt, kann bis zu 40 Prozent Energie sparen.

## Heizungen in Deutschland

Erdgas ist der Deutschen liebste Wärmequelle: Laut Branchenverband BDH verfeuern insgesamt 13 der 21 Millionen hierzulande installierten Heizungen Erdgas. Etwa zwei Drittel davon sind Niedertemperatur-Anlagen, ein Drittel arbeitet mit der effizienteren Brennwert-Technologie. Sechs Millionen Anlagen werden mit Heizöl betrieben. Davon sind jedoch nur 500 000 Brennwert-Kessel. Fünf Millionen Haushalte beziehen ihre Heizenergie über ein Fernwärmenetz. Die erneuerbaren Energien spielen bei der Wärmeversorgung bislang nur eine untergeordnete Rolle. So sind heute 800 000 Biomasse-Kessel und 600 000 Wärmepumpen in Betrieb.

Zusammen haben sie einen Anteil von sieben Prozent an allen Heizungsanlagen. Dazu kommen 1,8 Millionen Solarthermie-Anlagen, die Trinkwasser erwärmen oder die Heizung unterstützen. In neu errichteten Gebäuden haben die Ökoheizungen dagegen eine deutlich größere Bedeutung. Nach Berechnungen des Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) werden heute 24 Prozent aller Neubauten mit einer Wärmeumpele ausgestattet, sechs Prozent mit einem Biomasse-Kessel. Der Marktanteil der Gasheizungen liegt bei 48 Prozent, der von Fernwärme bei fast 19 Prozent. Nur ein Prozent wird mit Öl beheizt.

RADI

## Raus aus der Nische

Holzheizungen haben sich etabliert. Die Emissionen sinken, die Pelletpreise steigen moderat

Immer mehr Geld wird in Deutschland im buchstäblichen Sinn verheizt. „In den vergangenen zehn Jahren sind die Kosten für Heizenergie um fast 90 Prozent gestiegen“, berichtet die Deutsche Energieagentur (dena) Ende November. Inflationsbereinigt kommt die dena noch auf eine Preissteigerung von 56 Prozent. Interessante Vergleichszahlen legt etwa der Deutsche Energieholz- und Pellet-Verband vor. Laut DEPV betrug die jährliche Steigerungsrate bei Pellets von 2002 bis 2012 durchschnittlich 3,1 Prozent, bei Heizöl hingegen 9,5 Prozent. In absoluten Preisen ausgedrückt heißt dies: Pellets kosteten 2002 durchschnittlich 3,69 Cent pro Kilowattstunde (ct/kWh) und 2012 4,81 ct/kWh. Bei Heizöl sind es den Berechnungen zufolge 3,22 sowie 8,54 ct/kWh in den Vergleichsjahren. Für die vergangenen zehn Jahre (2003 bis 2012) lag die Preissteigerung für Pellets bei 31,22 Prozent.

Raumwärme ist nicht nur einer der größten Ausgabenposten privater Haushalte in Deutschland, sondern auch ökologisch gewichtig: Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen werden vor allem durchs Heizen nach oben getrieben. Wer von fossilen Brennstoffen wie Öl oder Gas auf nachwachsende wie Holz wechselt, kann nicht nur Geld sparen, sondern auch die Umwelt schonen. Die Anzahl der Holzheizungen in Deutschland ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Um die Vorteile des nachwachsenden Rohstoffs wirklich voll nutzen zu können, muss aber einiges beachtet werden.

Wer Holz verbrennt, setzt nur so viel CO<sub>2</sub> frei, wie in der Wachstumsphase des Baumes aus der Atmosphäre aufgenommen wurde. Die Atmosphäre kann aber auch dabei unnötig belastet werden. Von Billig-Kaminen oder einfachen Kachelöfen rät Rüdiger Rosenthal ab – „wegen ihres erheblichen Feinstaubausstoßes und ihres geringen Wirkungsgrades“. Um beim

Heizen mit Scheiten einen hohen Heizwert zu erzielen, empfiehlt der Sprecher des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Laubholz mit möglichst geringem Feuchtigkeitsgehalt – also unter 20 Prozent – zu verwenden. „Gerade bei Öfen, die einzelne Räume befeuern und von Hand bestückt werden, können die Anwender einiges falsch machen“, warnt Anja Behnke, sie ist als wissenschaftliche Angestellte des Umweltbundesamtes zuständig für kleine und mittlere Feuerungsanlagen. Viele Betreiber wissen nicht, was genau im Ofen verbrannt werden sollte und wie viel Verbrennungsluft zugeführt werden muss. „Große Heizkessel im Keller hingegen, die das ganze Haus erwärmen und automatisch arbeiten, laufen im Alltag meist besser“, betont Behnke. Ebenfalls weniger problematisch seien Einzelöfen, die mit Pellets bestückt werden, bei diesen könne wenig falsch gemacht werden.

„Moderne Pelletheizungen halten nicht nur die erste Stufe der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen ein, sondern in der Regel auch schon die wesentlich strengere, ab 2015 geltende zweite Stufe“, betont Martin Bentele, der ge-

### Große Auswahl

Das Öko-Institut listet im Internet unter [www.ecooption.de](http://www.ecooption.de) sieben Holzpelletöfen und knapp 30 Holzpelletheizungen mit einer Wärmeleistung bis 15 Kilowatt und über 50 Heizungen mit einer Wärmeleistung über 15 Kilowatt. Dabei wurden nur solche Pelletsysteme berücksichtigt, deren Emissionswerte die Kriterien des deutschen Umweltzeichens „Der Blaue Engel“ erfüllen. Darüber hinaus weisen alle Eco-TopTen-Produkte einen hohen Automatisierungsgrad auf, was die Bedienung der Geräte erleichtert.

LK

schäftsführende Vorsitzende des DEPV. Am besten lasse man sich von einem qualifizierten Heizungsbauer beraten, der das Siegel „Fachbetrieb Pellets und Biomasse“ trage. Diese Fachbetriebe sind geschult in Sachen Planung, Einbau und Wartung von Pellet- sowie Biomasseheizungen. Überdies müssen sie alle drei Jahre an einem Auffrischungseminar teilnehmen, um das Siegel weiter führen zu dürfen.

### Experten streiten darüber, wie die wachsende Nachfrage nach Holz gedeckt werden kann

Umstritten ist unter Experten, ob genügend nachwachsender Rohstoff angesichts der steigenden Nachfrage vorhanden ist: „Um den Verbrauch von fossilen Brennstoffen und die Emissionen von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte Deutschland nicht den weiteren Ausbau von Bioenergie anstreben.“ Zu diesem Schluss kommt die Arbeitsgruppe Bioenergie der Deutschen Akademie der Naturforscher Leopoldina. Weiter heißt es in den Empfehlungen „Bioenergie: Möglichkeiten und Grenzen“, dass man sich in Deutschland auf andere erneuerbare Energieressourcen konzentrieren solle – etwa Photovoltaik, Solarthermie und Windenergie. „Deren Flächeneffizienz, Treibhausgas-Emissionen und andere Umweltbeeinträchtigungen sind niedriger als die von Bioenergie“, betont Bernhard Schink, einer der Autoren der Leopoldina-Studie. „Die steigenden Holzpreise in den vergangenen Jahren sind ein Indiz dafür, dass das Angebot angesichts der steigenden Nachfrage an seine Grenzen stoßen wird.“

In Deutschland wurden laut einer Schätzung des DEPV im vergangenen Jahr etwa 2,3 Millionen Tonnen Holzpellets produziert. Dies sind etwa 100 000 Tonnen mehr als im vergangenen Jahr. Die Lager seien

Wie viele Heizungen angesichts der Ausnahmeregelungen tatsächlich verschrottet werden müssen, lässt sich nicht eindeutig beziffern. Die Schätzungen von Branchenverbänden bewegen sich zwischen 50 000 und 150 000 Anlagen. Das entspricht gerade einmal 0,25 bis 0,75 Prozent des gesamten Heizungsbestands. „Was den Austausch alter Heizungen betrifft, ist die Energieeinsparverordnung ein zahloser Tiger. Die vielen Ausnahmen verhindern einen Modernisierungsschub“, kommentiert Matthias Wagnitz vom Zentralverband Sanitär Heizung Klima (ZVSHK). Der Geschäftsführer des Bundesverbands Erneuerbare Energien (BEE), Hermann Falk, sieht das ähnlich: „Die notwendige Initialzündung für den Umbau unserer Wärmeversorgung bleibt damit weiterhin aus. Statt endlich die Energiewende im Wärme-sektor einzuleiten, werden die Deutschen auch künftig große Teile ihres Einkommens verheizen“, meint Falk. Ebenso zeigt sich der Eigentümerverband Haus und Grund unzufrieden mit der Verordnung. Allerdings aus ganz anderen Gründen: „Es ist nicht in jedem Fall sinnvoll, den Kessel auszutauschen – zum Beispiel in Gebäuden, bei denen absehbar ist, dass sie wegen des demografischen Wandels oder der

Strukturschwäche einer Region in einigen Jahren nicht mehr genutzt werden“, erklärt Haus & Grund-Experte Gerold Happ. Auch alten Menschen, die möglicherweise nicht mehr lange in ihrem Haus leben könnten, sei der Einbau einer neuen Heizung nicht zuzumuten. Statt auf Zwang solle der Staat lieber auf finanzielle Anreize setzen. „Damit bringt man Eigentümer eher dazu, die Modernisierung ihrer Heizung mit Elan anzugehen“, sagt Happ.

Eine bessere Förderung wünscht sich auch ZVSHK-Fachmann Wagnitz. Das System müsse einfacher werden. „Wir haben heute ein Wirrwarr verschiedener Förderprogramme, das für die meisten Kunden und sogar für viele Handwerker kaum noch zu verstehen ist“, erklärt Wagnitz. Dies hat auch die neue Bundesregierung erkannt. So soll das KfW-Programm zur energetischen Gebäudesanierung laut Koalitionsvertrag nicht nur aufgestockt und verstetigt, sondern auch deutlich vereinfacht werden. Das unkomplizierteste Instrument zur Förderung von Heizungsmodernisierungen hat es allerdings nicht ins Regierungsprogramm geschafft, obwohl sich die SPD ursprünglich dafür stark gemacht hat: eine Abwrackprämie für alte, ineffiziente Heizungen.



Wer mit Pellets heizt, kann eine vergleichsweise gut CO<sub>2</sub>-Bilanz aufweisen. Auch die Kosten sind langsamer gestiegen als bei Ölheizungen.

FOTO: DPA

gut gefüllt, betont der Verband. Produktionsüberschüsse, die bislang vor allem als Sackware nach Italien oder in Kraftwerke exportiert wurden, sind derzeit kaum am Markt. „Der Ausbau effizienter Pelletheizungen wird sich in Deutschland in den nächsten Jahren weiterentwickeln. Neben einer weiteren Erhöhung der heimischen Produktion werden Pelletimporte eine gewisse moderate Rolle spielen“, prognostiziert Bentele.

„Nach wie vor haben Holzpellets einen recht kleinen Anteil am Energieholzmarkt“, sagt Volker Lenz, Leiter des Fachbereiches thermo-chemische Konversion am Deutschen Biomasseforschungszentrum. „Auf einen weiteren Marktausbau ist der

Markt gut vorbereitet.“ Europaweit ist Deutschland größter Pelletproduzent. Weltweit werden nur in den USA und Kanada mehr Pellets hergestellt. Selbst, wenn man künftig Holz aus Nordamerika importierte, täte das der Umweltbilanz keinen entscheidenden Abbruch: „Der Transport per Schiff macht lediglich drei bis fünf Prozent des Energiegehalts aus“, sagt Lenz. Langfristig baut auch er auf noch mehr Effizienz: „Gebäude verbrauchen künftig dank besserer Dämmung immer weniger Energie.“ Auch die Kraft-Wärme-Kopplung, also die gleichzeitige Erzeugung von Strom und Wärme, werde bei Pellet-Heizungen in den kommenden Jahren eine immer größere Rolle spielen.

LARS KLAASSEN

## INHALT

<b>Post für Madame Matilda</b> Wie Hoteliers in New York mit Katzen und Hunden neue Gäste gewinnen .....	28
<b>Raus aufs Land</b> Eine Wohngenossenschaft investiert in Blockheizkraftwerke und eine Biogasanlage .....	31
Kaufmarkt .....	29
Mietmarkt .....	31

## Schimmel online

Vorträge im Internet widmen sich auch Themen rund um die Immobilie

Das Anschauen von Fotos mit verschimmelten Wänden gehört sicher nicht zu den beliebtesten Abendbeschäftigungen. Wenn die Zuschauer jedoch dabei lernen, wie man Schimmel in der eigenen Wohnung verhindern kann, dann kann das durchaus gewinnbringend sein. Der Verein Wohnen im Eigentum klärt deswegen in einem Internet-Vortrag darüber auf, unter welchen Voraussetzungen sich Schimmel bildet. Regelmäßig bietet der Verein Vorträge von Fachleuten zu bestimmten Themen aus der Immobilienwelt an. So gibt es zum Beispiel Veranstaltungen zu Verwaltungs- und Mietrechtsfragen oder Seminare zu Sanierungen.

Seit zwei Jahren gibt es beim Verbraucherschutzverband auch sogenannte Webinare, also Seminare übers Internet. „Wir sprechen von Online-Vorträgen, bei denen die Zuhörer die Möglichkeit haben, Fragen zu stellen“, erklärt Thomas Münster, Pressesprecher des Vereins Wohnen im Eigentum. Dieses Format hat für den Verband einen wesentlichen Vorteil: Personen aus den unterschiedlichsten Orten und Städten können relativ einfach miteinander ins Gespräch kommen, denn die Teilnehmer müssen nicht zu einer bestimmten Uhrzeit an einem bestimmten Veranstaltungsort erscheinen.

Wer Interesse an einem solchen Online-Vortrag hat, kann sich beim Verband dafür anmelden. „Man braucht dafür einen Computer und möglichst einen PC-Kopfhörer oder ein Telefon neben dem Computer“, erklärt Münster. Interessenten brauchen zudem eine E-Mail-Adresse. Wer sich angemeldet hat, erhält per Mail den Zugangscode zum Webinar-Programm. Das Runterladen der notwendigen Software ist recht einfach. Damit man den Termin nicht verpasst, gibt es vorher noch eine Erinnerungsmail. Teilnehmer müssen also nur darauf achten, dass sie pünktlich vor dem Computer sitzen, sich anmelden und schon geht es los. Ehe man sich versieht, hört man Stimmen, erblickt auf dem Bildschirm ein Foto des Vortragenden sowie Grafiken und Bilder zum Thema – in diesem Fall eben Wohnungen.

Etwa eine Stunde dauert der Vortrag. Ratschläge hat der Experte zu Genüge, schließlich hat er bereits einige hundert verschimmelte Wohnungen begutachtet. Er macht in Grafiken Zusammenhänge zwischen Raumtemperatur, Luftfeuchtigkeit und Schimmelbildung deutlich. Die Teilnehmer sind live dabei und können am Ende über das Mikro oder schriftlich Fragen stellen. „Das ermöglicht eine dynamische Interaktion zwischen den Teilnehmern und dem Online-Referenten“, betont Münster. So möchte ein Teilnehmer wissen, was er machen soll, wenn der Schimmel bereits unter den Tapeten wächst. Eine andere Zuhörerin fragt, wie man Lüftungsanlagen besser steuern kann.

Mit der Resonanz auf die Webinare ist der Verein zufrieden. „Bisher haben wir zehn bis 15 Anmeldungen bei kostenpflichtigen Online-Veranstaltungen“, sagt Münster. Etwa 30 bis 60 Anmeldungen gebe es im Schnitt für Online-Veranstaltungen, die kostenfrei seien. Deswegen hat der Verband das Angebot nach den ersten Erfahrungen auch noch ausgebaut. Im Jahr 2014 will man sich stärker aktuellen Themen widmen, wie zum Beispiel dem Wohnen im Alter. Ein weiterer Vorteil dieses Formats: Stellt sich heraus, dass das Thema doch nicht so interessant für den Zuhörer ist, kann der schnell reagieren und einfach abschalten.

SIMONE GRÖNEWEG

## Verband mahnt Reform der Grundsteuer an

Die Deutsche Stewergewerkschaft hat die Länder aufgefordert, bei der seit langem völlig festgefahrenen Reform der Grundsteuer endlich zu Fortschritten zu kommen. „Seit mehr als 15 Jahren wird diskutiert, und seit drei bis vier Jahren gibt es konkrete Pläne. Aber es wird immer wieder gerechnet und verworfen“, kritisierte Gewerkschaftschef Thomas Eigenthaler. Nach wie vor werde mit völlig veralteten Daten und Werten gearbeitet. „Da muss dringend nachjustiert werden.“ Ohne Einigung aber werde das Bundesverfassungsgericht bald die Richtung vorgeben: „Es wird sagen, da mache ich nicht mehr mit, wenn der Gesetzgeber nicht in der Lage ist, die Dinge auf den neuesten Stand zu bringen.“

DPA