

# Heizungswechsel

Gut geplant



VERBAND **WOHNEIGENTUM**



VERBAND **WOHNEIGENTUM**

## Neue Heizung, aber welche?

Einfach weiter mit Öl oder Gas? Wie lange noch? Dann besser gleich mit Wärmepumpe? Holzheizung? Wärmenetz? Wer im Winter plötzlich ohne Heizung dasteht, hat wenig Zeit für die Entscheidung, mit welcher Heiztechnik es weitergehen soll. Nicht selten wählen Menschen mit Wohneigentum dann im Hau-Ruck-Verfahren zwischen Tür & Angel aus, was eine Fachfirma vor Ort gerade vorschlägt.

Das geht besser: Nehmen Sie sich vorausschauend und am besten außerhalb der Heizperiode Zeit für die Planung einer neuen Heizungsanlage und deren optimierte Nutzung! Dieses Faltblatt liefert Ihnen ein paar grundlegende Informationen dazu. Und lassen Sie sich individuell und unabhängig beraten.





## Weiter so oder umsatteln?

Mit einem effizienten Wärmeerzeuger lässt sich der Energiebedarf Ihrer Immobilie maßgeblich verringern. Damit senken Sie die Wohnnebenkosten, erhalten oder erhöhen im besten Fall den Wert der Immobilie und schonen das Klima. Im Vergleich zu einem alten Öl- oder Gaskessel (Konstanttemperaturkessel) spart ein moderner Brennwertkessel etwa 10 bis 15 % der Energie ein, im Einzelfall mehr. Der Austausch eines bestehenden Brennwertkessels gegen einen neuen bringt hingegen keine große Einsparung von Heizkosten und CO<sub>2</sub>.

Die Preise für fossile Brennstoffe werden steigen, die wirtschaftliche Abhängigkeit ist groß – oft ist es interessant, den Einsatz erneuerbarer Energien zu prüfen. Mit ihnen werden Sie unabhängiger vom Energiemarkt. Hier können Fördergelder abgerufen werden.

## Vorgaben laut Gesetz

Schon seit Jahren gilt: **Alte Konstanttemperaturkessel** müssen ausgetauscht werden, wenn sie älter als 30 Jahre sind. Für Menschen, die ihr Ein- oder Zweifamilienhaus bereits am 1. Februar 2002 selbst bewohnten, gilt Bestandsschutz. Dann ist der Weiterbetrieb eines 30 Jahre alten Heizkessels möglich und die Pflicht zum Austausch des Heizkessels gilt erst beim Eigentümerwechsel.



Hinweis: Die meisten älteren Heizungen sind **Niedertemperatur- oder Brennwertkessel**. Für sie gilt keine Austauschpflicht.

Neu: Wird ab 2024 eine neue Heizung in Betrieb genommen, muss diese nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) mit mindestens 65 % erneuerbaren Energieträgern beheizt werden. Das gilt zunächst nur bei Neubauten.

Wer in einer bestehenden Immobilie eine Heizung austauschen möchte, muss die Auflage des GEG erst erfüllen, wenn die Kommune einen Wärmeplan hat:

- ✓ In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern werden erneuerbare Energien beim Heizungswechsel spätestens nach dem 30. Juni 2026 Pflicht.
- ✓ In kleineren Städten ist der Stichtag der 30. Juni 2028.
- ✓ Frühere Fristen kann es in Kommunen geben, die schon vorher einen Wärmeplan haben. Dort könnte das Haus oder die Wohnung an ein zentrales Wärmenetz angeschlossen werden. Wenn nicht, sind individuelle Lösung erforderlich.

## Ausnahmen

Geht eine alte Heizung kaputt und lässt sich nicht mehr reparieren, darf man in der Regel in einer **Übergangsfrist** von 5 Jahren vom aktuellen GEG abweichen. In **Härtefällen** können Eigentümerin-



nen und Eigentümer von den zuständigen Behörden auf Antrag von der Pflicht zum klimafreundlichen Heizen befreit werden.

## Checkliste – wie gehe ich vor?

### 1. Beratung

Was lohnt sich für Sie und ist bezahlbar? Lassen Sie sich dazu beraten, zum Beispiel von der örtlichen Energieberatung der Verbraucherzentralen. Die Beratung ist unabhängig und preisgünstig. Energieberater und Energieberaterinnen wissen auch, welche Fördermittel Sie aktuell beantragen können.

*Hinweis:* Vor dem Heizungstausch können z. B. vorbereitende kleinere Maßnahmen sehr hilfreich sein. Wer beispielsweise über den späteren Einbau einer Wärmepumpe nachdenkt, könnte mit einem Austausch der Heizkörper oder mit dem schrittweisen Dämmen von Teilbereichen wie Heizungsrohren, Rollladenkästen und Heizkörpernischen starten und bereits damit viel für die Energieeffizienz des Hauses tun.

### **Ziel: größtmögliche Unabhängigkeit**

Ein wichtiges Ziel beim Heizungswechsel ist aus unserer Sicht, dass Sie möglichst unabhängig von Energieträgern werden, deren Verfügbarkeit und Preis schwer kalkulierbar sind.



## 2. Planen

### Kriterien für die Heizungsauswahl (Raumwärme)

- ✓ Wärmebedarf: zu beheizende Wohnfläche, Gebäudeenergiebedarf, Heizlast, Wärmeschutz (Dämmen verringert den Wärmebedarf)
- ✓ Energieträger: Verfügbarkeit, Kosten, Versorgungssicherheit, CO<sub>2</sub>-Emissionen
- ✓ Technik: Regelung und hydraulisches Konzept, Warmwasseraufbereitung inbegriffen? Klimatisierung geplant?
- ✓ Kostenübersicht: Anschaffungspreis und Betriebskosten Heiztechnik, CO<sub>2</sub>-Preis, Förderung

## 3. Angebote einholen

Planen Sie für diesen Schritt ausreichend Zeit ein, das wird sich auszahlen!

- ✓ Holen Sie stets mehrere Angebote ein und vergleichen Sie die Details.
- ✓ Immer wieder gibt es Änderungen bei den Förderbedingungen. Bewahren Sie Ruhe und informieren Sie sich aktuell: Stichworte „Heizungsförderung“ und „BEG“ – Bundesförderung effiziente Gebäude.





- ✓ *Tipp:* Unter **[www.foerderdatenbank.de](http://www.foerderdatenbank.de)** erhalten Sie einen Überblick über aktuelle Förderprogramme des Bundes, der Länder, der Kommune und der Europäischen Union. Suchwort: „Heizung“.
- ✓ Nur wer den Heizungstausch mit Experten für Energieeffizienz oder Fachunternehmen für Heizungstechnik plant und einen Lieferungs- oder Leistungsvertrag abschließt, kann einen Zuschuss zur Heizung bekommen. Diesen können Sie bei der staatlichen Förderbank KfW beantragen.

### Praxistipps

- ✓ Kümmern Sie sich um die Erneuerung Ihrer Heizungsanlage nach Ende der Heizsaison.
- ✓ Viele Fachbetriebe sind überlastet. Nehmen Sie frühzeitig Kontakt zu Energieberatern und Installations-Fachbetrieben auf.
- ✓ Denken Sie Wärmeschutz wie Dämmung mit. Das ermöglicht kleinere Heizungsanlagen, vermindert den Energiebedarf Ihres Hauses und trägt zu dessen Werterhalt und Zukunftsfähigkeit bei.

## Welche Heizung soll es werden?

### Wärmepumpe

Lassen Sie zuerst das Potenzial Ihres Hauses von einer Energieberatung prüfen: Wärmepumpen sind ab einer JAZ (Jahresarbeitszahl = Kennzahl für Leistung und Effizienz) über 3 betriebswirtschaftlich interessant und für das Klima sinnvoll; unterschieden wird zwischen Innen- oder Außenaufstellung des Verdampfers, mögliche Wärmequellen sind Luft, (Grund-)Wasser oder Erdreich. Wärmepumpen sind prinzipiell auch im Bestand bei individueller Anpassung einsetzbar.

**Vorteil:** effizienter Einsatz bei Vorlauftemperatur unter 50 °C möglich (optimal bis 35 °C), günstiger Heizstromtarif, bei Kombination mit Strom aus einer PV-Anlage lässt sich Teil der Heizenergie im Winter selbst erzeugen. Im Sommer kann die Energie fürs Kühlen von der PV-Anlage bereitgestellt werden. Auch eine vorhandene Solarthermieanlage kann eingebunden werden.

**Nachteil:** Je höher die Vorlauftemperatur, umso weniger effizient. Höhere Stromkosten in der Heizsaison. Wichtig: Check und Einrichtung der Heizkurven für möglichst hohe Effizienz im Bestand. Nicht auf allen Grundstücken sind Erdwärmepumpen oder Grundwasserwärmepumpen möglich. Luftwärmepumpen verursachen Geräusche (Schall), ihr Aufstellort muss günstig gewählt werden.





## Holzheizung wie Pelletheizung

Im Einzelfall sinnvoll. Gut zum Beispiel für denkmalgeschützte Gebäude, die sich nicht so einfach sanieren und auf eine Wärmepumpe umstellen lassen. Eine Pelletheizung lohnt als umweltfreundliche Alternative zu einer alten Ölheizung.

**Vorteil:** gut lagerfähiger, nachwachsender Energieträger; flexibler Einkauf (je nach Preis)

**Nachteile:** Benötigt relativ viel Platz fürs Lagern des Brennstoffs. Pellets müssen der EU-Holzabfallrichtlinie entsprechen.

*Hinweis:* Vielleicht zukünftig nur noch in Kombination mit anderen erneuerbaren Energieträgern erlaubt. Holzproblematik: Wälder werden als CO<sub>2</sub>-Senken gebraucht. Das relativiert Umweltverträglichkeit. Dazu Feinstaub-Problematik. Amortisierten sich nur, wenn Brennstoffe günstig sind.

## Fern-/Nahwärme

Die Wärmeversorgung erfolgt über mehr oder weniger große Wärmenetze, die in Rohrsystemen heißes Wasser direkt in die Haushalte liefern. Politik unterstützt Technik; Kommunen und Städte müssen Wärmeplanung aber erst umsetzen.

*Tipp:* Nachfragen, ob und wann es ein Wärmenetz in Ihrem Wohnort gibt.

**Vorteile:** Platz für Wärmeerzeuger, Tank und Abgasanlage entfällt. Kombination PV-Anlage, Solarthermie und Wärmepumpe gut umsetzbar, Bau wirtschaftlich.

**Nachteile:** Nicht überall verfügbar wegen fehlender Wärmenetze. Wirtschaftlichkeit hängt stark von Preisen des Versorgers ab. Wird derzeit noch zum Großteil aus fossilen Energieträgern hergestellt.

## Moderner Gas-Brennwertkessel

Im Gegensatz zu älterer Brennwertkesseltechnik verwenden moderne Brennwertheizungen nicht nur die Heizkraft des Brennstoffs, sondern auch die Heizkraft der Abgase. Bei neuen Gasheizungen muss ab 2029 ein Mix aus alternativen Brennstoffen (Biogas, Wasserstoff, grün oder blau) und Erdgas genutzt werden. Ihr Anteil steigt mit der Zeit, bis ab 2045 gar kein fossiles Erdgas mehr verwendet werden darf. Vorhandene Gasheizungen können laut GEG bis zum Jahr 2045 betrieben werden.

**Vorteile:** kurzfristig umsetzbar, Nachrüsten vergleichsweise preisgünstig. Mit erneuerbaren Energien kombinierbar als Hybridheizung.

**Nachteile:** drohender Engpass von Erdgas. Fossile Heizungen haben höchste Vollkosten, auch durch CO<sub>2</sub>-Preis. Zu hoher Primärenergiebedarf. Auch die Netzentgelte für Gas werden vermutlich steigen, wenn Wärmeträger immer weniger genutzt wird. Fossiler Brennstoff, der das Klima belastet und keine Zukunft haben wird.

## Hybridanlagen

Mehrere Wärmeerzeuger sorgen gemeinsam für warme Räume und heißes Wasser. Neben der typischen Kombination aus Gasbrennwertheizung und Solarthermie gibt es zahlreiche weitere Möglichkeiten: z. B. Wärmepumpe + Brennwertheizung (+ Solarthermie), Pelletkessel + Solarthermie.

**Vorteile:** bestehende Anlage lässt sich ergänzen und so CO<sub>2</sub> einsparen. Schritt für Schritt Umstellung hin zum klimafreundlichen Heizen möglich. Zum Kühlen im Sommer nutzbar. In Heizperiode unterstützt PV-Anlage die Wärmepumpe. Gute Maßnahme bei Gebäuden, wo energetische Sanierung schwierig, z. B. Denkmalschutz.

**Nachteile:** relativ teuer, Förderbedingungen beachten. Aufwändig: Damit die hybride Heizanlage zuverlässig, effizient und umweltfreundlich arbeiten kann, ist eine spezielle Regelung und Wartung erforderlich. In Kompaktgeräten ist diese vorhanden.

*Alternativ:* In Maßnahmen investieren, um Vorlauftemperatur zu senken und dämmen und später den reinen Wärmepumpenbetrieb anstreben.

## Ölheizung

Funktionierende Ölheizungen können bis zum Jahr 2045 genutzt werden, wenn sie über einen Brennwert- oder Niedertemperaturkessel verfügen. Energie-Experten raten aber davon ab. Vor allem, weil die Betriebskosten steigen werden, da das Klima leidet, der CO<sub>2</sub>-Preis steigt und weil Öl voraussichtlich mittelfristig knapp wird.

Neue Ölheizungen müssen ab 2029 eine bestimmte Menge Bioöl zur Wärmeerzeugung nutzen. Dieser Anteil steigt mit der Zeit, bis auch Ölheizungen ab 2045 kein fossiles Heizöl mehr verwenden dürfen.

**Vorteile:** kurzfristig umsetzbar, Nachrüsten vergleichsweise einfach und preisgünstig. Mit erneuerbaren Energien kombinierbar.

**Nachteile:** Fossiler Brennstoff, der das Klima belastet und keine Zukunft haben wird. Drohender Engpass von Öl. Fossile Heizungen haben höchste Vollkosten, auch durch CO<sub>2</sub>-Preis.



VERBAND **WOHNEIGENTUM**

Als größter Verbraucherschutzverband für selbstgenutztes Wohneigentum setzen wir uns für Sie ein. In der Politik. Und bei Fragen zu Bauen und Sanieren, Steuern, Recht, Verbraucherschutz und zum Garten.

[www.verband-wohneigentum.de](http://www.verband-wohneigentum.de)

[www.gartenberatung.de](http://www.gartenberatung.de)

## **Sprechen Sie uns an** **Verband Wohneigentum**

Oberer Lindweg 2, 53129 Bonn  
Telefon 0228 6046820

Repräsentanz  
Winkler Straße 15, 14193 Berlin  
Telefon 030 89541590



**Besuchen Sie uns auf**  

unterstützt von

**verbraucherzentrale**

*Nordrhein-Westfalen*

Ihr Ansprechpartner vor Ort:

