

Vielfältige Wege zu tieferen Heizkosten

Die hohen Energiepreise rücken die Effizienz der Heizung in den Vordergrund. Um diese zu erhöhen, können Eigentümerschaften einiges tun. Mehr Effizienz versprechen zum Beispiel der regelmässige Service, der hydraulische Abgleich der Heizung oder ein spezielles «Langzeit-EKG».

HEIZENERGIE SPAREN

__Anfang Jahr liessen grüne Skipisten und frühlinghafte Temperaturen das Gespenst der Energiemangellage verschwinden. Doch spätestens in einigen Monaten dürften die Mieterinnen und Mieter davon eingeholt werden. Denn Gas oder Heizöl wurden letztes Jahr zu sehr hohen Preisen eingekauft, und auch der Strompreis ist seit Anfang Jahr kräftig gestiegen. «Die meisten Verwaltungen verschicken die Nebenkostenabrechnungen ab Mai, Juni oder häufig noch viel später. Das wird bei einigen ein böses Erwachen geben», sagt Michel Wyss. Er ist Immobilienfachmann und Teilhaber bei der Wyss Liegenschaften GmbH, die auch im Auftrag von casafair tätig ist.

Boiler sollten regelmässig entkalkt werden, um Energieverluste zu vermeiden.



Die gestiegenen Nebenkosten werden nach Meinung von Michel Wyss vor allem die finanziell schlecht gestellten Mieterinnen und Mieter treffen: «Leute mit einem tiefen verfügbaren Einkommen haben in Sachen Wohnung keine grosse Auswahl. Sehr oft wohnen sie in alten, schlecht gedämmten Liegenschaften mit ebenso alten und damit ineffizienten Heizungen. Ausserdem sind bei solchen Mietverhältnissen die Nebenkosten-Akontozahlungen eher knapp berechnet, und umso grösser wird die Nachzahlung ausfallen. Die energetisch effiziente Mietwohnung mit Wärmepumpenheizung hingegen muss man sich wortwörtlich leisten können.» Wer im Interesse seiner Mieterinnen und Mieter eine neue Heizung einbauen lassen will, hat im Moment aber wenig Chancen. Der Heizungsersatz verlangt eine sorgfältige Vorbereitung, zudem sind die Wartelisten der Installationsfirmen wegen des aktuellen Nachfragebooms sehr lang.

Regelmässig Sorge tragen

Um die Nebenkosten im Rahmen zu halten und beim Heizen keine Energie zu vergeuden, muss aber nicht gleich die Heizung ersetzt werden. Ein lohnender Ansatzpunkt ist der regelmässige, jährliche bis zweijährliche Service. Dafür wird meistens ein Wartungsvertrag mit dem Hersteller oder mit dem Heizungsinstallateur abgeschlossen.

Je nach Art des Wärmeerzeugers werden beim Service verschiedene Arbeiten ausgeführt:

- > Bei Öl- und Gasheizungen werden Verschleiss-teile wie die Zündelektrode oder die Dichtungen ersetzt und der Kessel gereinigt (bei Gasheizungen wird dieser zudem entkalkt und der Kondensatablauf gereinigt). Alle zwei Jahre wird zudem die obligatorische Feuerungskontrolle inklusive Abgasmessung durchgeführt.
- > Bei Wärmepumpen werden ebenfalls Verschleiss-teile kontrolliert und wenn nötig ersetzt. Zudem reinigt man die Ansaug- und Ausblasöffnungen (Gitter/Luftkanäle) bei Luft-Wasser-Wärmepumpen. Zum Service gehören zudem die Reinigung des Kondenswasserablaufes und periodische Software-Updates für die Steuerung der Wärmepumpe.

Auf Wunsch der Eigentümerschaft kann beim Service auch die Heizkurve angepasst werden. Diese bestimmt, bei welchen Aussentemperaturen die Heizung anspringt und welche Leistung sie liefern soll. Die maximal mögliche Raumtemperatur wird also nicht am Heizkörper (Radiator), sondern in der Heizkurve festgelegt.

Druck ausgleichen

Während beim normalen Service der Wärmeerzeuger (Heizkessel respektive Wärmepumpe) kontrolliert wird, bleibt der hydraulische Teil der Heizungsanlage, also der ganze Wasserkreislauf, ausgeklammert. Viele Komfortprobleme, zuweilen auch ein beträchtlicher Teil der Energieverluste, geht aber auf fehlerhafte Einstellungen in diesem Kreislauf zurück. «Theoretisch müssten alle Heizkörper genau die richtige Wassermenge enthalten, dann können sie auch die verlangte Temperatur abgeben», erläutert Sandro Badertscher, Geschäftsführer bei der Bacher AG Thun. Eine fehlerhafte Inbetriebnahme, Ablagerungen in den Heizungsrohren oder zu schwache Pumpen können aber dazu führen, dass zum Beispiel die Heizkörper in den unteren Geschossen zu viel Wärme erhalten, die Radiatoren in den oberen Stockwerken hingegen zu wenig.

Bei fossilen Heizkesseln ist eine zweijährliche Abgasmessung vorgeschrieben.



Foto: zvg

Mit etwas «Schrüble» im Heizungskeller ist hier nichts zu machen: «Die gesamte Anlage muss kontrolliert und richtig eingestellt werden. Das betrifft auch sämtliche Ventile an den Heizkörpern. Wenn jedes Teil wieder richtig reguliert wird, funktioniert die Heizung wie vorgesehen, und man vergeudet keine Energie mehr», sagt Badertscher. Die Kosten für den hydraulischen Abgleich schwanken stark. Bei einem Mehrfamilienhaus mit einer älteren Ölheizung und sechs Wohnungen ist laut Badertscher je nach Aufwand mit ungefähr 500–600 Franken zu rechnen. Je nach Alter und Zustand der Heizkörper und der übrigen Bauteile (Umwälzpumpen usw.) können die Kosten auch höher liegen.

Insbesondere bei älteren Einfamilienhäusern gibt es laut Sandro Badertscher einen weiteren Ansatzpunkt zum Energiesparen: Häufig wurden die Heizleitungen ohne Dämmung (Isolation) ausgeführt, um zum Beispiel das Kellergeschoss etwas mitzuheizen. Solche Leitungen können problemlos nachgedämmt werden, auch auf kleineren Abschnitten. Allenfalls lohnt sich auch der Ersatz einzelner Heizkörper.

EKG für die Heizung

Eine weitere Massnahme für mehr Energieeffizienz ist eine **Langzeit-Überwachung der Heizung**. Diese Option bietet die Electrojoule AG (Aarau) unter dem Namen «Wartungsvertrag 2.0» für Mehrfamilienhäuser an. «Wir rüsten bestehende Heizungen mit sechs bis zwölf Temperatursensoren aus. Diese werden an allen wichtigen Orten montiert, etwa beim Vorlauf (Heizwasserabgang) des Wärmeerzeugers oder bei den Anschlüssen des Boilers», berichtet Felix Hug, Geschäftsführer bei Electrojoule. Die Sensoren melden die gemessenen Temperaturen im Minutentakt an eine Zentraleinheit, diese schickt die gesammelten Daten an eine spezielle Software.

Bereits nach wenigen Tagen kann anhand der Temperaturkurven eruiert werden, ob die Heizung effizient läuft oder ob noch Raum für Verbesserungen besteht. «Die Messungen liefern uns gewissermassen ein Langzeit-EKG der ganzen Anlage. Wir sehen etwa, ob der Heizkessel zu oft anspringt oder der Boiler verkalkt ist. Als zentrale Drehscheibe bieten wir dann zum Beispiel den Heizungsinstallateur oder andere Handwerker auf. Die Eigentümerschaft muss sich damit nicht mehr um die Heizung kümmern», erläutert Hug. **Das System von Electrojoule eignet sich für alle Arten von Heizungen.** Sowohl fossile Wärmeerzeuger (Öl- und Gaskessel) wie auch Wärmepumpen oder Holzkessel und sogar Fernwärmeanschlüsse können damit optimiert werden. **Die Energieeinsparungen betragen gemäss Hug bis zu 20 Prozent.**...