

TOP Thema

Investitionen zB. Heizung / Heizkessel — Einsparpotential / Verzinsung

Haus- und Wohnungseigentümer müssen überlegen, wie sie mit alten Heizkesseln umgehen. In Zeiten von niedrigen oder keinen Zinsen, kann der Gewinn aus frühzeitigem Handeln bestehen!



Verzinsung ohne Zinsen - Wie geht das?

Viele fragen sich, ob Investitionen sich lohnen. Was bringt eine Maßnahme, hat sie Einsparpotential, ermöglicht sie Mieterhöhungen und wie und wann amortisiert sich die Investition?

Bei manchen Dingen ist es ganz einfach, vorausgesetzt Sie haben das Geld für eine Investition schon da liegen. Das haben zum Beispiel viele Eigentümergemeinschaften. Leider wird oftmals gar nicht darüber nachgedacht, ob man mit dem Geld aktuell auch etwas vernünftiges machen kann. Vernünftig wäre Einsparpotentiale auszunutzen, Energie zu sparen, auf ökologisch Dinge zu achten. Eine Einsparung muss nicht immer nur aus rein finanzieller Sicht sinnvoll sein. Natürlich wäre dies schön, aber es gibt ein verborgenes Potential, das nur wenige erkennen.

Geld auf dem Konto bringt heute keine oder fast keine Zinsen. Die Erneuerung einer Heizung ist erstmal eine Ausgabe. Heißt die alte Heizung noch relativ effizient scheint kein Einsparpotential vorhanden. Fallen keine Reparaturen an, scheint keine Notwendigkeit vorhanden. Aber das ist nicht ganz richtig. Haben Sie das Geld auf dem Konto und investieren sofort, sparen Sie die Mehrkosten, die die gleiche Anlage in 2 oder 3 Jahren hat. Und hier kommen aktuell mehrere Faktoren zusammen, die bei näherer Betrachtung eine unglaubliche Verzinsung bringen.

In 2 oder 3 Jahren kosten allein die Materialien rund 2—3 % pro Jahr mehr. Die Lohnkosten steigen aktuell in vielen Berufen sehr unterschiedlich. Im Handwerk fehlen Mitarbeiter, so dass die Lohnkosten aus dem Tarifvertrag vielleicht auch nur 2 bis 3 % pro Jahr betragen. Tatsächlich sieht es aber anders aus und das ändert die Kalkulation von Handwerksbetrieben ungemein. Um Mitarbeiter zu halten oder neue zu finden greift man aktuell tief in die Tasche. Das schlägt sich bei zukünftigen Arbeiten zunehmend wieder. Wenn man nur davon ausgeht, dass dies weitere 2 - 3 Prozent Preissteigerung bedeutet, kommen wir auf ca. 4-4,5 % Verzinsung, wenn eine Investition heute oder in den nächsten Monaten durchgeführt wird. Und dies ohne jedes Einsparpotential!

Im Falle von Heizungserneuerungen haben wir in der Regel zudem eine Ersparnis im Verbrauch, die sozusagen noch on top kommt. Auch wenn dies „nur“ für den Mieter oder den Eigennutzer von Bedeutung ist, ist die Gesamtverzinsung schnell deutlich über 5 %. Da fragt man sich, warum gerade Eigentümergemeinschaften, die das Geld auf dem Konto haben, nicht mehr investieren. So würde das Geld ganz ohne Bank Früchte tragen.

Alt und ineffizient: 30 Jahre alte Heizkessel müssen raus

Für Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, wird es ernst: sie müssen ausgetauscht werden. Dies schreibt die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 vor. Ob die Heizung die gesetzliche Frist überschreitet, ist dem Typenschild, im Schornsteinfegerprotokoll oder den Bauunterlagen zu entnehmen. Der Schornsteinfeger weist in der Regel auch darauf hin. Gibt es Ausnahmen?

Ausnahmen bestätigen die Regel

Raus aus dem Keller müssen Konstanttemperaturkessel mit einer Nennleistung von vier bis 400 Kilowatt (kW). Niedertemperatur- und Brennwertkessel dürfen weiter heizen. Gebäude mit weniger als drei Wohneinheiten, die seit dem 1. Februar 2002 auch vom Eigentümer selbst bewohnt werden, fallen ebenfalls unter die Ausnahmeregelung.

In deutschen Kellern schlummert viel Einsparpotential

In Deutschland ist man seiner Heizungsanlage treu. Studien aus dem Jahr 2014 ermittelten, dass bundesweit 21 Prozent der rund 20 Millionen Heizungen vor 1990 installiert wurden. Etwa drei Millionen Geräte sind heute älter als 29 Jahre. Wie viele Geräte die Grenze von 30 Jahren inzwischen überschritten haben, ist nicht bekannt, aber die „Dunkelziffer“ ist hoch. In deutschen Kellern schlummert also viel Energieeinsparpotential. Allein die Erneuerung der Brennwerttechnik ermöglicht Einsparungen von fünf Prozent bei Heizöl und bis zu zehn Prozent bei Erdgas, sagt man.

Ein Service Ihrer Hausverwaltung Maier-Bode



MITGLIED IM VERBAND DER
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN
IMMOBILIENVERWALTER E.V.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Rhein-Berg

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Mitglied im

