

Solarthermie in der Wohnungswirtschaft – Chancen und Hemmnisse

Vortrag zur Fachveranstaltung

**Große Thermische Solaranlagen:
Markt – Technik – Planung – Praxiserfahrungen**

**am 15. September 2006
SOLTEC, Hameln**

*Dirk Haußels, Bauassessor Dipl.-Ing.
Referent für Städtebau, Architektur, Bautechnik und IT*

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
Kurfürstendamm 57 • 10707 Berlin
Tel.: (0 30) 3 27 81-119 • Fax: -2 99
dirk.haussels@bfw-bund.de • www.bfw-bund.de

Solarthermie in der Wohnungswirtschaft – Chancen und Hemmnisse

Baugenehmigungen im Wohnungsbau 1. Halbjahr 2006

Zeitraum: Januar bis Juni 2006

	Wohnungen insgesamt (ohne Wohn- heime)	Einfamilien- häuser	Zweifamilien- häuser	Ein- und Zweifamilien- häuser	Miet- wohnungen	Eigentums- wohnungen
Anzahl der Wohnungen	121.267	71.587	15.288	86.875	14.902	19.490
Veränderung in %	+ 17,5	+ 20,3	+ 26,0	+ 21,2	+ 6,0	+ 11,7
Anteil in %		59,0	12,6	71,6	12,3	16,1

Baumaßnahmen im Bestand:	14.176	Wohnungen	+ 14,4	%
Wohnungen im Nichtwohnbau:	2.035	Wohnungen	+ 16,6	%

Solarthermie in der Wohnungswirtschaft – Chancen und Hemmnisse

Baugenehmigungen im Wohnungsbau

Jahreswerte 2005, Deutschland

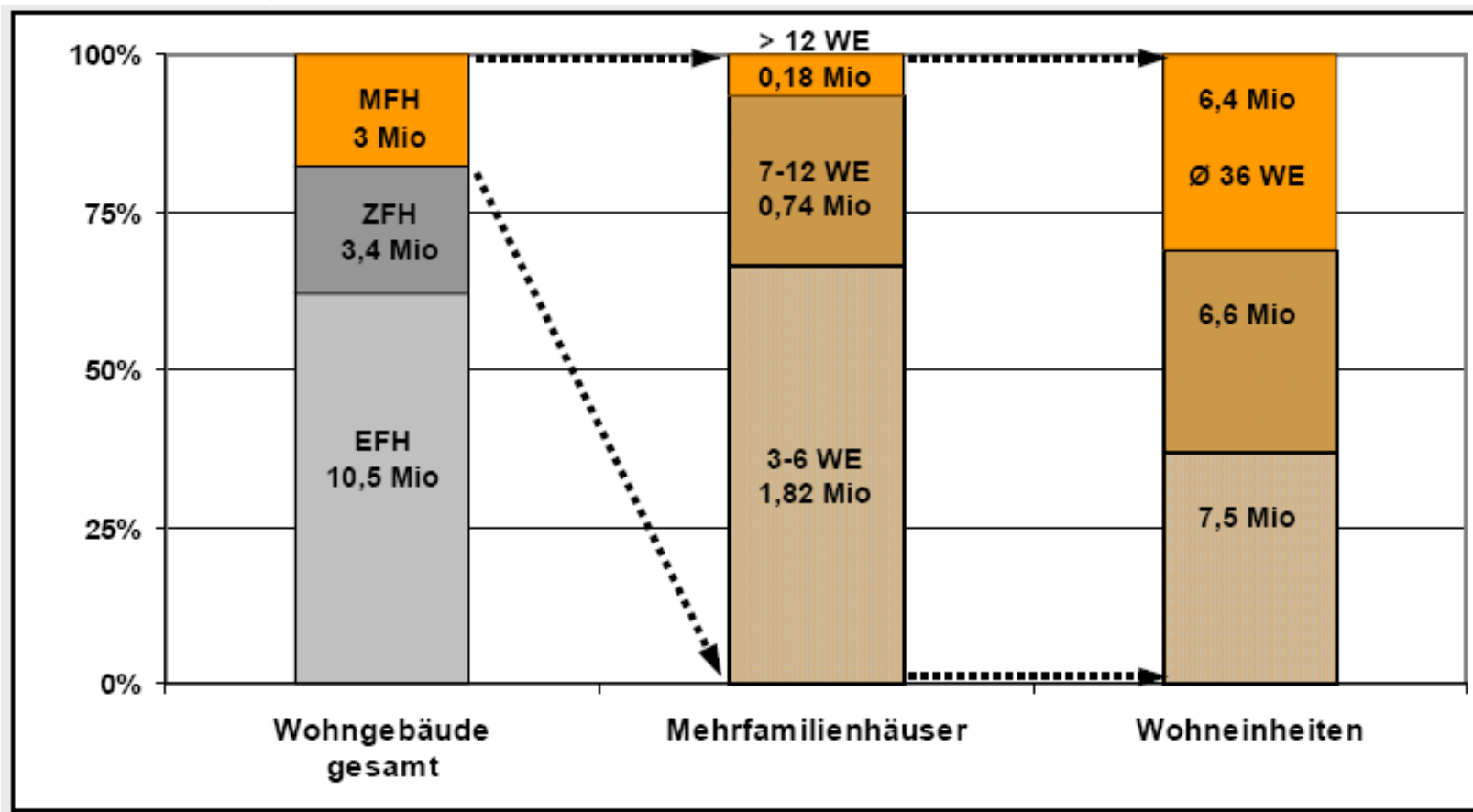
	Wohnungen insgesamt (ohne Wohn- heime)	Einfamilien- häuser	Zweifamilien- häuser	Ein- und Zweifamilien- häuser	Miet- wohnungen	Eigentums- wohnungen
Anzahl der Wohnungen	210.363	121.551	23.740	145.291	27.418	37.654
Veränderung in %**	- 10,6	- 9,8	- 26,1	- 12,9	- 4,4	- 5,3
Anteil in %***		57,8	11,3	69,1	13,0	17,9

Baumaßnahmen im Bestand: 24.722 Wohnungen (- 13,3 %)

Wohnungen im Nichtwohnbau: 3.598 Wohnungen (- 12,3 %)

Solarthermie in der Wohnungswirtschaft – Chancen und Hemmnisse

Wohnungsbestand in Deutschland



Solarthermie in der Wohnungswirtschaft – Chancen und Hemmnisse

Eigentümerstruktur: Privatpersonen, mittelständische und kommunale Immobilienunternehmen sowie Genossenschaften

- 60% des Mietwohnungsbestandes im Eigentum von Immobilienunternehmen
ca. 6.000 Unternehmen
- 40% des Mietwohnungsbestandes in Privateigentum (ca. 2 Mio. Eigentümer),
oft durch Hausverwaltungen betreut
- **Stark diversifizierte regionale Teilmärkte**
- Wachstumsregionen mit Nachfrageüberhang, z.B. München, Stuttgart, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Frankfurt
- Regionen mit Bevölkerungsrückgang, vor allem neue Bundesländer
Abriss von Wohngebäuden im Rahmen des Stadtausbau Ost zur Marktstabilisierung

Solarthermie in der Wohnungswirtschaft – Chancen und Hemmnisse

Marktpotenzial

- Deutschland: 5,8 Mio. m² Kollektorfläche realisiert (2004)
<2% (ca. 80.000 m²) im Mietwohnungsbestand
- Mehrfamilienhausbestand:
20 Millionen Wohneinheiten (54%)
- Theoretisches Marktpotenzial (Mehrfamilienhausbereich)
470.000 m² installierte Kollektorfläche pro Jahr
(Sanierung: 480.000 WE / a; Neubau 150.000 WE / a)

Solarthermie in der Wohnungswirtschaft – Chancen und Hemmnisse

Chancen

- Alleinstellungsmerkmal am Wohnungsmarkt
- Wertsteigerung und Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes
- Positive Imagebildung der Immobilie und des Immobilienunternehmens
- Wettbewerbsvorteile gegenüber konventionell beheizten Objekten infolge einer erhöhten Markttransparenz durch die Einführung des Energieausweises.

Solarthermie in der Wohnungswirtschaft – Chancen und Hemmnisse

Hemmnisse

- Negativbeispiele aus den vergangenen Jahren beeinträchtigen den Ruf der Solarthermie in der Wohnungswirtschaft nach wie vor.

Hier wirken die oft miserablen Wirkungsgrade der falsch dimensionierten Anlagen und deren unzulängliche Steuerungstechnik nach.

- Die Nachrüstung solarthermische Anlagen lässt sich in der Regel nur dann wirtschaftlich darstellen, wenn die Zahl Wärmeabnehmer groß genug, deren Verbrauchsverhalten vorhersehbar ist und außer dem Einbau der solarthermischen Anlage noch weitere Sanierungsmaßnahmen kombiniert durchgeführt werden können (z.B. Flachdachsanierung, Austausch Heizanlage, Fassadensanierung).

Solarthermie in der Wohnungswirtschaft – Chancen und Hemmnisse

Hemmnisse

- Mit der Prüfung, ob der sich zur Sanierung anstehende Bestand für die Nutzung von Solarthermie eignet, ist der Hausarchitekt oder Gebäudetechniker des Wohnungsunternehmens in der Regel überfordert und weicht oft auf konventionelle, bewährte Heizungstechnik aus.
- Für den Erfolg eines Projekts ist es notwendig, dass das Projekt auch von Entscheidungsträgern getragen und im Unternehmen intern durchgesetzt wird.
- Trotz steigender Energiepreise kostet solare Wärme noch mehr als Wärme aus fossilen Energieträgern.
Um so mehr sind zur Realisierung transparente, gut zugängliche und den Mehraufwand auffangende Förderprogramme notwendig.

Solarthermie in der Wohnungswirtschaft – Chancen und Hemmnisse

Förderung – noch immer eingeschränkte Transparenz

- Die in den letzten Jahren erfolgte Neuordnung der KfW-Programme und die Aufwertung des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms als Ersatz für die abgeschaffte Eigenheimförderung zu Beginn dieses Jahres waren ein Fortschritt für die Transparenz der KfW-Fördermittel. Doch nach wie vor können drei verschiedene KfW-Programme für solarthermische Anlagen genutzt werden:
 - für den Neubau: Programm Ökologisch Bauen
 - für die Bestandssanierung: Programm Wohnraum modernisieren und CO₂-Gebäudesanierungsprogramm
- Im Programm zur Förderung erneuerbarer Energien werden dagegen solarthermische Anlagen nicht gefördert.
- Bei der Inanspruchnahme der KfW-Mittel wurde in Vergangenheit von Seiten unserer Mitgliedsunternehmen immer wieder berichtet, dass die durchleitende Hausbank Druck ausübte, um nur bankeigene Kredite zu vergeben. Doch dies soll sich inzwischen gebessert haben.

Solarthermie in der Wohnungswirtschaft – Chancen und Hemmnisse

Förderung – noch immer eingeschränkte Transparenz

- Nach wie vor sehr problematisch stellt sich die Beantragung von Fördermitteln für Anlagen im Wohneigentum dar. Gerade bei den in den sechziger und siebziger Jahren in großen Mengen errichteten Wohnanlagen mit Eigentumswohnungen ist der Zeitraum für umfassende Sanierungen gekommen. Die Bestände sind für den Einbau von solarthermischen Anlagen oft geeignet.
- Förderprogramme wie das Marktanreizprogramm des Umweltministeriums, das Ende 2009 ausläuft, sind innerhalb der Branche weitgehend unbekannt.
- Das gleiche gilt für die Förderung für Pilot- und Demoprojekte im Programm Solarthermie 2000plus
- Darüber hinaus existieren Förderprogramme auf der Ebene der Länder, Landkreise und Kommunen, deren Bekanntheitsgrad in der Immobilienbranche sehr gering ist.

Solarthermie in der Wohnungswirtschaft – Chancen und Hemmnisse

Förderung – noch immer eingeschränkte Transparenz

- Es gibt aber auch gute Nachrichten:

So teilte Bauminister Wolfgang Tiefensee am 5. September 2006 der Presse mit, dass die Mittel für das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm in diesem Jahr um 350 Millionen € auf insgesamt 1,5 Milliarden € aufgestockt werden.

Solarthermie in der Wohnungswirtschaft – Chancen und Hemmnisse

Mietrechtliche Problematik

- Da der Mieter die Kosten für Warmwasser und Heizung nach Verbrauch bezahlt, ist eine Investition in eine solarthermische Anlage primär eine Maßnahme, von der zunächst nur der Mieter profitiert. Für den Vermieter sind Energiekosten ein aufwandsneutraler Kostenblock.
- Erst sekundär wird die Wohnwerterhöhung, der Imagegewinn und die Erhaltung der langfristigen Vermietbarkeit des Objekts gesehen.
- Der Vermieter kann die Installation einer solarthermischen Anlage als Modernisierungsmaßnahme zu einer Mieterhöhung nutzen, denn es können 11% der Investitions- sowie der Planungskosten aus und Kosten für etwaige Nebenarbeiten einschließlich der jeweils geltenden Umsatzsteuer jährlich auf die Kaltmiete umgelegt werden.
- In vielen Fällen kann aber die volle Umlage der Modernisierungskosten auf die Kaltmiete nicht realisiert werden, da dann die Obergrenzen des Mietspiegels überschritten werden.

Solarthermie in der Wohnungswirtschaft – Chancen und Hemmnisse

Fazit

Technik, Mietrecht

- Um einen entscheidenden Fortschritt bei der Verbreitung solarthermischer Anlagen in der Wohnungswirtschaft zu erreichen, sind folgende Faktoren zu beachten:
- Durch größere Systematisierung der Anlagen, verstärkte Integration in die Heiztechnik und einer besseren Überwachung des solaren Antrags müssen die solarthermischen Anlagen verbessert und gleichzeitig preiswerter werden.
- Die Integration von Solarsystemen in die Gebäudefassade ist ein wichtiger Zukunftsmarkt. Hier müssen bestehende Systeme weiterentwickelt und standardisiert werden.
- Die Investition sollte grundsätzlich ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln bei vollem Ansatz der Modernisierungsumlage warmmietenneutral durchgeführt werden können.

Nur so wäre es möglich, in Lagen, in denen aufgrund der Obergrenzen von Mietspiegeln ein voller Ansatz der Modernisierungsumlage nicht möglich ist, durch Fördermittel warmmietenneutral zu realisieren.

Solarthermie in der Wohnungswirtschaft – Chancen und Hemmnisse

Fazit

Marketing, Fortbildung

- Zur Realisierung von Solaranlagen müssen auch die kaufmännischen Entscheidungsträger angesprochen und überzeugt werden.

Dafür ist es nötig, das Marketing nicht ausschließlich auf technische Fachmessen, sondern auch auf Foren der Immobilienwirtschaft, z. B. bei den Verbänden der Immobilienwirtschaft zu fokussieren.

- In der Aus- und Fortbildung von Architekten müssen die Möglichkeiten von Solaranlagen bei Neubau und Sanierung stärker thematisiert werden.
- Die Auslobung von Architekturwettbewerben z. B. zum Thema „Solarfassaden“ kann ein weiterer Beitrag zur Verbreitung der Technik sein.
- Es müssen Fortbildungsangebote zur Solartechnik für Haustechnikplaner angeboten werden, gleichzeitig muss die Systemintegration von Solar- und Heiztechnik vorangetrieben werden.

Solarthermie in der Wohnungswirtschaft – Chancen und Hemmnisse

Ausblick

- Solaranlagen werden sich in der Wohnungswirtschaft durchsetzen.
- Die Entwicklung wird forciert durch das Ausmaß des Energiepreisanstiegs und der Verbesserung der Einsatzmöglichkeiten von Solaranlagen (Systemintegration, Fassadensysteme)
- Die Einführung des Energieausweises für Bestandsgebäude, unabhängig davon, ob die Berechnung verbrauchs- oder bedarfswertorientiert erfolgen wird, wird die Transparenz der Energiekosten auf dem Mietwohnungsmarkt erhöhen und schon kurzfristig Aktivitäten der Immobilienunternehmen zur energetischen Sanierung nach sich ziehen, wenn Defizite vorhanden sind, die die langfristige Vermietbarkeit der Objekte gefährden.

Solarthermie in der Wohnungswirtschaft – Chancen und Hemmnisse

Die Welt v. 20.06.06 S.14

Solarwärme wird beliebteste Heizungsart der Deutschen

Berlin – Die Akzeptanz von Solarwärmeeinrichtungen ist in der deutschen Bevölkerung ausgesprochen hoch. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Bielefelder Soko-Instituts. Demnach rangiert Solarwärme mit 27,9 Prozent ganz oben auf der Wunschliste von Hauseigentümern, gefolgt von Erdgas mit 23,1 Prozent und Stückholz mit 22,7 Prozent. Hauptgründe für die hohe Akzeptanz der Sonnenenergie sind Umweltaspekte und die erwarteten Kosteneinsparungs-Effekte. Die Studie belegt außerdem eine hohe Investitionsbereitschaft der Deutschen in Heizungssysteme, die auf Basis Erneuerbarer Energien betrieben werden. Davon dürften zukünftig insbesondere Solarwärmeeinrichtungen profitieren. Der Bundesverband Solarwirtschaft (BSW) rechnet für dieses Jahr mit einem Marktwachstum für solarthermische Systeme von über 30 Prozent.

Insgesamt plant jeder achte deutsche Hauseigentümer innerhalb der nächsten 24 Monate konkrete Änderungen an seiner Heizung. Gut ein Viertel will auf Solarwärmeeinrichtungen umrüsten. Neue Heizöl- und Erdgasheizungen planen dagegen nur noch 12,1 Prozent, und 9,1 Prozent. Auf dem zweiten Platz bei den geplanten Investitionsvorhaben landet Stückholz („Pellets“) mit 22,7 Prozent. „In Deutschland besteht ein enormer Modernisierungsbedarf

im Heizungsbereich und ein großes Potential für Erneuerbare Energien“, faßt Henry Puhe, Geschäftsführer des Soko-Instituts, die Studienergebnisse zusammen.

Die Mehrheit der Befragten geht davon aus, daß sich die Heizkosten bis 2010 weiter erhöhen werden und betrachtet die Investition in Solarwärme daher als rentabel. Schon heute hat jeder zehnte Hauseigentümer Sonnenkollektoren auf dem Dach und ist mit seiner Solarwärmeeinrichtung in 86 Prozent der Fälle zufrieden. Carsten Körnig Geschäftsführer des Bundesverbandes Solarwirtschaft: „Die Studie belegt das hohe Interesse der Deutschen an Solarenergie. Die Bundesbürger erkennen zunehmend, daß sich Heizkosten mit Hilfe Erneuerbarer Energien deutlich senken lassen. Handwerk und Produktion sind in Deutschland für den Solarboom bestens gewappnet.“

Die Soko-Studie bestätigt für Deutschland einen Trend, der auch international ablesbar ist. Nach einer jüngsten Veröffentlichung der Internationalen Energieagentur ist der weltweite Markt für Solarwärmeeinrichtungen in den letzten fünf Jahren zehnmal so stark gewachsen wie die Weltwirtschaft. Im Jahr 2004 konnten mittels Solarwärmeeinrichtungen weltweit 9,3 Mrd. Liter Heizöl eingespart werden. DW

Ausblick

Diese Chance müssen die Anbieter von Solaranlagen nutzen!

Solarthermie in der Wohnungswirtschaft – Chancen und Hemmnisse

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit