



VERBANDSKONFERENZ "MIETERBINDUNG UND BETRIEBSKOSTENSENKUNG DURCH INTEGRIERTE SOLARWÄRME"

11.12.2006 Fachinformation

Mieterbindung durch Betriebskostensenkung - dieses Thema ist gerade vor dem Hintergrund ständig steigender Preise für Ver- und Entsorgungsdienstleistungen nach wie vor hoch aktuell. Am 6. Dezember fand im Haus der Wohnungswirtschaft die BBU-Verbandskonferenz "Mieterbindung und Betriebskostensenkung durch integrierte Solarwärme" statt. Dabei ging es um den Beitrag, den Solarwärme bei der Bereitstellung von Warmwasser und Heizung leisten kann. Ingrid Vogler, wissenschaftliche Mitarbeiterin im Bereich Energie, Technik und Normung des BBU, informierte in ihrem Vortrag über die großen Vorteile, die eine "solare Sanierung" mit sich bringen kann. Mit Investitionen, die zwischen acht und 20 Euro je Quadratmeter Wohnfläche liegen, könnten Betriebskostensenkungen von bis zu 20 Cent je Quadratmeter und Monat erzielt werden. Außerdem ergebe sich durch die Nutzung von Solarwärme eine Imageverbesserung, die zusammen mit den niedrigeren Betriebskosten zu einer besseren Vermietbarkeit und einer stärkeren Mieterbindung führe. Allerdings seien auch in Sachen Solarwärme Pauschalisierungen fehl am Platz. Sinn und Nutzen solarer Sanierungsmaßnahmen müssten für jedes Objekt detailliert geprüft werden. Zu berücksichtigen seien beispielsweise Ausrichtung, Beschaffenheit und Erneuerungsbedürftigkeit des Daches, die Länge möglicher Leitungswege oder auch, ob überhaupt ein guter Platz für einen Solarspeicher vorhanden wäre. Wichtig sei dabei auch die Sicherstellung der "Vorrangnutzung der Solarwärme", dass also im Anforderungsfall mit Solarthermik gewonnenes Heißwasser oder Heizwärme genutzt würde und die konventionelle Heizanlage sich erst bei Bedarf nachgeordnet zuschalte. Frau Vogler und die anderen Referenten unterstrichen dabei mehrfach: "Die billigste Anlage ist nicht unbedingt die wirtschaftlichste!" Sinnvoll sei bei der Planung daher stets die Durchführung einer beschränkten Ausschreibung, bei der die Anbieter detailliert auf Faktoren wie Kollektorsertrag oder den tatsächlichen Solarertrag in Form der Einsparung an Gas oder Fernwärme eingehen sollten. Wichtig und möglich sei auch die Einforderung einer Erfolgsgarantie seitens des Planers und die Einrichtung einer Fernüberwachung der neuen Anlage, um sofort auf mögliche Störungen reagieren zu können. Ein wertvolles Instrument bei der Abschätzung der Einsparungspotenziale und des Verhältnisses zwischen Modernisierungsinvestitionen einerseits und Betriebskostenreduzierungen andererseits sei die Toolanalyse. Im Anschluss an die Grundlagenvorträge berichteten Volker Ries (DEGEWO), Rudolf Orlob (Charlottenburger Baugenossenschaft eG) und Gerd Hauke (Märkische Scholle eG) über praktische Erfahrungen mit der Nutzung integrierter Solarwärme. Die Referenten stimmten vollständig in ihrer positiven Einschätzung der solaren Sanierung auf die Vermietbarkeit überein. Alle drei Unternehmen, die teilweise bereits mehrere große Objekte hinsichtlich der Heizanlagen und der bauphysikalischen Wärmedämmung modernisiert hatten, unterstrichen, dass die Maßnahmen warmmietenneutral gewesen seien. Modernisierungsumlagebedingte Steigerungen der Kaltmieten seien durch die solcherart ermöglichten Reduzierungen der Betriebskosten überkompensiert worden, was zu durchweg positiven Mieterreaktionen geführt habe. Insgesamt blieb die Feststellung, dass umweltfreundliche Energienutzung angesichts steigender Energiepreise und eines wachsenden öffentlichen Bewusstseins weiter an Bedeutung gewinnen wird. Eine fundierte und genaue, objektspezifische Planung vorausgesetzt, können die Unternehmen der Wohnungswirtschaft die Solarthermik in besonders nutzbringender Weise für sich nutzen. GdW und BBU beraten dabei gerne.

