

Autor: Klaus Oberzig Datum: 02.02.2010

Thema: Solare Modernisierung im Mietwohnungsbestand

Es wird Zeit solare Heizungen neu zu denken

Solarthermie wird bis heute als Heizungsunterstützung für EFH und ZFH angesehen, als eine Technologie, die sich für private Hausbesitzer rechnet; es ist an der Zeit, die Vorteile der Sonnenwärme für alle Bevölkerungsschichten und die Umwelt nutzbar zu machen.

Die technische Entwicklung ist längst weit fortgeschritten und bietet große Solaranlagen für Gebäude mit 3 bis 200 Wohneinheiten an, also Anlagen für den Mietwohnungsbau. Bei 90 % Heizungen in Deutschland, die älter als 10 Jahre sind, gilt es, die solare Modernisierung im Bestand endlich anzugehen.

Im Mietwohnungsbau trifft die solare Heizung auf kompliziertere Verhältnisse: die Zahl der Zielgruppen ist größer, deren Interessen scheinen auf den ersten Blick nicht deckungsgleich; die Interessengegensätze zwischen den Hauptgruppen, Mietern und Vermietern, sind bislang das größte Hindernis bei der Durchsetzung der solaren Wärme im Geschosswohnungsbau bzw. Mietwohnungsbestand.

Die Haltung der Vermieter, am deutlichsten formuliert durch die Verbände der Wohnungswirtschaft, besteht darin, Solarthermie abzulehnen: sie koste zu viel, bringe aber nichts; die Heizkosten aufzubringen sei letztlich Sache der Mieter. Die Ablehnung der Mieter und ihrer Verbände begründete sich mit der Angst vor dem Anstieg der Mieten; die Kosten einer Solaranlage können nach § 559 BGB als Modernisierung auf die Kaltmiete umgelegt werden (die berühmte 11%-Regel), Kostensenkung trauten sie Solar im übrigen nicht zu; ein beginnendes Umdenken ist spürbar

Der Solaranlagenbau hat sich lange nicht mit dieser Thematik befasst und lediglich versucht, seine Kleinanlagenphilosophie der solaren Vorwärmanlagen (solar nur als Add on) auf den Geschosswohnungsbau zu übertragen, was schief ging. Die simple Skalierung von Solaranlagen aus dem EFH-Bereich nach oben ging nach hinten los; diese Anlagen sparten keine Energie, sondern verschlechterten den niedrigen Nutzungsgrad bestehender Heizungen zusätzlich, sie begründeten erst den schlechten Ruf gegen Solaranlagen bei Mietern wie Vermietern. Teile der Solarbranche räumen diesen Schuss in den Ofen inzwischen selbstkritisch ein; den Kurswechsel haben bislang aber nur einige Un-

ternehmen vollzogen

Die Neuentwicklung von speziellen Solaranlagen für den Geschosswohnungsbau verändert die Situation grundlegend. Technisch folgen sie einer anderen Anlagenphilosophie, sind billig in der Anschaffung, erhöhen die Gesamteffizienz der Heizungen drastisch und führen zu einer deutlichen Senkung der Heizungskosten. Diese bivalenten Systeme räumen dem Verbrauch der solaren Wärme Vorrang ein, sie sind zugleich echte Hybride, die alle Vorteile moderner Technologien nutzen, im Großkollektorbau, der Speichertechnik und vor allem bei der intelligenten Steuerung

Je nach Gebäudeart und -zustand sind sie eine Alternative zu teuren Wärmedämmsystemen; der bisherige Glaubenssatz, erst dämmen dann erneuerbare Energien einsetzen, kann einer differenzierten Betrachtung weichen. Da wo die Grenzen der Bauphysik erreicht sind - zu hohe Modernisierungsumlagen, zu dicke Dämmstärken - ist die solare Modernisierung die bessere Alternative. Diese Hybridsysteme befriedigen die Forderungen der Investoren (Vermieter) nach Umlagefähigkeit (Modernisierungsumlage) und führen zugleich zu einer Kompensierung der erhöhten Kaltmieten auf Seiten der Mieter durch sinkende Heizkosten (Warmmieten); sie sind warmmietenneutral oder sogar besser.

Zugleich sind sie offene Systeme, die Solar XXL mit allen vorhandenen Energieträgern in Kombination zulassen, also als Erdgas & Solar XXL, Fernwärme & Solar XXL, Pellet & Solar XXL oder Wärmepumpe & Solar XXL, sie sind einsetzbar in Einzelgebäuden, in kleinen Nahwärmenetzen oder großen Fernwärmenetzen.

Die Nebenkosten, mit ihrem Kern der Heizungskosten, haben sich durch die drastischen Preiserhöhungen bei den fossilen Brennstoffen zu einer Art zweiten Miete entwickelt; bei der Diskussion, wie davon wieder runter zu kommen sei, wird die moderne Solartechnologie zu wenig beachtet. Tatsächlich schafft die neue Solartechnologie eine Art Win-win-Situation für beide Seiten, Mieter wie Vermieter, nur ist das zu wenig bekannt; alte Vorurteile gegen Solar versperren vielfach den Blick auf die Zukunftsfähigkeit der Sonnenenergie im Gebäudebestand.

Eine Senkung der Warmmieten durch Solar XXL im Bestand bringt eine Entlastung breiter Bevölkerungsschichten und ist sozialpolitisch notwendig; der Vermieterseite gestattet sie einen vergrößerten Spielraum bei der zukünftigen Mietpreisgestaltung, Stichwort Demographie (altersgerechte Modernisierung mit Fahrstühlen etc. entwickeln sich zu einem ähnlichen „Stau“). Die Forderung nach einer solaren Modernisierung des Mietwohnungsbestandes ist politisch gerechtfertigt, ihr zentrales

Kriterium muss aber die Warmmietenneutralität sein. Eine solare Modernisierung des Mietwohnungsbestandes ist ökologisch notwendig und schafft Arbeitsplätze in der Industrie und im Handwerk.