



Solarwärme

Informationen für Vermieter

Solar – so heizt man heute



Inhalt

- 4 Mehrfamilienhäuser: Solarwärme hat viele Vorteile**
- 6 Was Solarwärme leistet**
- 7 Mein kurzer Weg zur Solarwärmeanlage**
 - 7 Planen
- 10 Fördergelder**
- 11 Finanzieren**
- 12 Bau und Betrieb**
- 13 Beispielhaft**
- 14 Dank und weitere Informationen**



Mehrfamilienhäuser: Solarwärme hat viele Vorteile



Die Sonne aufs Hausdach scheinen lassen – und ihre Energie für Warmwasser in Küchen und Bädern oder zum Heizen von Räumen nutzen. Nutzen, was da ist: Solarwärme, auch als Solarthermie bekannt, hat viele Vorteile. Deshalb fördert die Bundesregierung die Errichtung von Sonnenkollektoren auch auf Mehrfamilienhäusern.

- **Fördergelder sichern**

Der Staat stellt Fördergelder für Gebäudeeigentümer bereit, die eine Solarwärmanlage installieren lassen. Mit jährlich bis zu 500 Mio. Euro fördert der Bund die Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung im Rahmen seines Marktanzreizprogramms.

- **Investitionen sind refinanzierbar**

Wer ein Mehrfamilienhaus mit Sonnenkollektoren aufwertet, tut auch etwas für seine Mieter: sie sparen Heizkosten. Dem Vermieter gibt das Mietrecht die Möglichkeit, seine Anschaffungskosten für die Solaranlage vollständig auf die Kaltmiete umzulegen. Er muss hierzu nicht die Zustimmung der Mieter einholen, sie aber frühzeitig informieren.

- **Steuern sparen**

Steuern sparen mit Solarwärme: Die Kosten für eine Solaranlage können über einen Zeitraum von zehn Jahren anteilig steuermindernd von der persönlichen Einkommenssteuer abgesetzt oder als Betriebsausgabe geltend gemacht werden.

- **Gebäudewert steigt**

Heute heizt man solar. Was in Ein- und Zweifamilienhäusern zur Standardausstattung geworden ist, setzt sich nun für Mehrfamilienhäuser fort. Wer seine Immobilie mit Sonnenkollektoren ausrustet, steigert den Wert des Hauses. Gebäude mit Solaranlage lassen sich heute besser vermieten. Denn Sonnenwärme hilft, Heizkosten zu sparen. Und macht unabhängiger von Öl- und Gaspreisen.

- **Solartechnik hat sich bewährt**

Was einst Pioniertechnik war, ist heute technischer Standard geworden. Der Markt stellt ausgereifte, bewährte technische Lösungen bereit, die individuell auf die Vorstellungen des Gebäudeeigentümers zugeschnitten werden. Dabei hat sich die Leistungsfähigkeit von Solarwärmanlagen in den letzten Jahrzehnten stark entwickelt: Selbst bei schlechtem Wetter wandeln sie diffuses Licht in Wärme um.



- **Klima schonen**

Sonnenenergie auffangen – und nebenbei das Klima schonen. Fossile Energieträger wie Erdöl und -gas setzen bei der Verbrennung den Klimaschädling CO₂ frei. Sonnenenergie dagegen ist sauber und wird direkt vor Ort gewonnen und genutzt. Schon nach kurzer Zeit hat eine Solarwärmanlage so viel Energie erzeugt wie zu ihrer Herstellung nötig war. Die übliche Lebensdauer von Solaranlagen liegt mittlerweile bei 20 bis 30 Jahren.

- **Ein gutes Gefühl**

Ein gutes Gefühl, die Energie der Sonne zu nutzen. Ein gutes Gefühl, ein Haus mit Zukunft zu vermieten. Oder darin zu wohnen. Ein gutes Gefühl, etwas für den Erhalt der Lebensgrundlage unserer Kinder und Enkel zu tun.

TIPP Ihr Heizungsfachbetrieb bietet eine umfassende Beratung zum Thema Solarwärme für Mehrfamilienhäuser. Auf Wunsch begleitet er kompetent den gesamten Planungs- und Bauprozess. Sprechen Sie mit Ihrem Installateur.

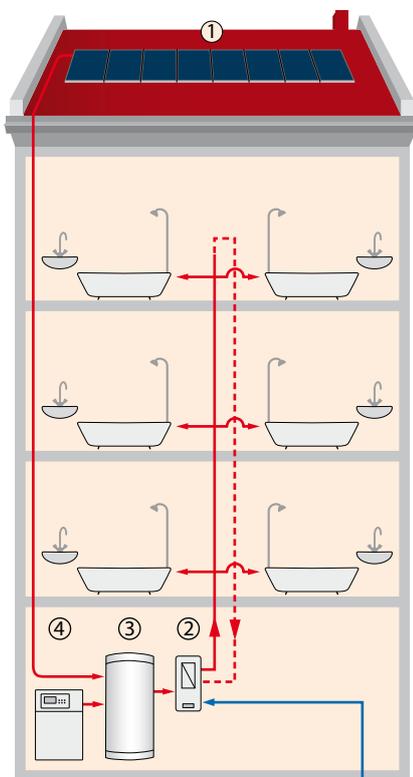
Auf einen Blick: Solarwärmanlagen

Nutzungsart	<ul style="list-style-type: none"> • Warmwasser • Heizungsunterstützung
Kosten pro m ² Kollektorfläche	ca. 1.000 – 2.000 € *
Staatliche Förderung	bis zu 30 Prozent der Anschaffungskosten
Weitere Förderung	vergünstigte Kredite, Steuervorteile
Refinanzierung durch Modernisierungsumlage	nach ca. 10 Jahren
Installationsdauer	ca. 1 Woche
Lebensdauer	über 20 Jahre

* inkl. Mehrwertsteuer und Montage, abzügl. Förderung
Die Preisangaben beziehen sich auf die Solaranlage, nicht aber auf Kosten, die z. B. durch Umbauten an der bestehenden Heizungsanlage entstehen können. Bei kleineren Solaranlagen kann der Kollektorpreis pro Quadratmeter auch etwas höher liegen. Je größer die Anlage, desto günstiger meist der Quadratmeterpreis.



Was Solarwärme leistet



1 Kollektorfeld, 2 Trinkwasserstation,
3 Pufferspeicher und 4 Wärmeerzeuger

Im Sommer kann der gesamte Warmwasserbedarf mit Sonnenenergie gedeckt werden, im Winter heizt die Heizungsanlage so viel nach wie nötig. Aber selbst bei schlechtem Wetter funktionieren Sonnenkollektoren.

Solarwärmeanlagen mit sogenannten Kombisystemen können in der Übergangszeit und an sonnigen Wintertagen auch die Raumheizung unterstützen. Wieviel Heizenergie sich mit Sonnenwärme einsparen lässt, hängt vom jeweiligen Anlagenkonzept ab.

Fast jedes Gebäude ist geeignet
Nahezu jedes Mehrfamilienhaus ist geeignet, Sonnenwärme zu nutzen, egal ob Alt- oder Neubau. Optimal sind Dächer, die nach Osten, Süden oder Westen ausgerichtet sind. Aber auch Flachdächer eignen sich sehr gut.

Idealerweise verfügt das Gebäude über ein Heizungssystem mit zentralem Wärmeerzeuger, z. B. Öl- oder Gaskessel, Wärmepumpe oder Biomasseheizung. Zentrale Heizsysteme sind in Deutschland der Normalfall.

Aller guten Dinge ...

Eine Solarwärmeanlage besteht übrigens aus drei Komponenten: 1. den Kollektoren auf dem Dach oder in der Fassade, 2. einem Wärmespeicher und 3. einer Nachheizung, die Wärme liefert, wenn die Sonneneinstrahlung geringer wird (z. B. im Winter). Als Nachheizung dient meist eine herkömmliche Heizungsanlage.

Kollektoren fangen die Strahlen der Sonne auf dem Dach ein. Ihre Wärme wird von der Kollektorflüssigkeit aufgenommen und in den Warmwasserspeicher des Hauses transportiert. Im Speicher gibt die Trägerflüssigkeit ihre Wärme über einen Wärmeübertrager, auch Wärmetauscher genannt, an das Trinkwasser ab. Dort ist auch ein zweiter Wärmetauscher eingebaut, mit dem das Wasser in Zeiten geringer Sonneneinstrahlung durch die Nachheizung erwärmt wird.

TIPP Auch bei dezentralen Heizungssystemen ist die Integration einer Solarwärmeanlage häufig möglich. Sprechen Sie mit einem Heizungsfachbetrieb oder Energieberater!



Mein kurzer Weg zur Solarwärmanlage

1. Planen

Maßgeschneidert – eine Solarwärmanlage wird auf die individuellen Wünsche des Gebäudeeigentümers abgestimmt: Sind Ihnen möglichst schnelle Amortisationszeiten, eine große Wertsteigerung oder eine bessere Vermietbarkeit der Immobilie am wichtigsten?

Mithilfe eines Heizungsfachbetriebs lassen sich Planung und Bau einer Anlage schnell und unkompliziert realisieren.

Die richtige Größe

Entscheidend für die Größe einer Solaranlage ist, ob sie nur die Warmwasserbereitung übernehmen oder auch die Heizung unterstützen soll. Für die solare Warmwasserbereitung sind ca. 0,5 – 1 m² Kollektorfläche pro Person nötig, für zusätzlich heizungsunterstützende Anlagen rund die doppelte Fläche.

Außerdem hängt die Größe der Anlage davon ab, wie viel Warmwasser die Haushalte eines Mehrfamilienhauses im Jahr verbrauchen.

TIPP Mithilfe von Simulationsprogrammen errechnen Heizungsfachbetriebe anhand verschiedener Einflussgrößen wie Dachneigung und Warmwasserbedarf die ideale Anlagengröße.

Ein Recht auf Sonnenenergie

Jeder Bürger hat das Recht, erneuerbare Energien zu nutzen. Deshalb kann ein Gebäudeeigentümer rechtlich jederzeit auf Solarwärme „umsteigen“. Selbst wenn eine Gemeinde ihre Einwohner zum Anschluss an ein Fernwärmenetz verpflichtet hat, gilt dies nicht für Hauseigentümer, die eine Solarwärmanlage installieren lassen wollen. Auch vorgeschriebene Dachfarbe und ähnliche Gestaltungsregelungen entfallen für denjenigen, der eine Solaranlage baut, meist. Grund: Eine umweltschonende Energieversorgung, die auch dem Allgemeinwohl dient, hat Vorrang.

Besserer Energieausweis dank Solarwärme

Miet- und Kaufinteressenten haben seit dem 1. Januar 2009 das Recht, den Energieausweis eines Hauses einzusehen – zum Beispiel bei der Wohnungsbesichtigung. Der Ausweis zeigt, wie gut oder schlecht ein Gebäude im Hinblick auf Energieverbrauch bzw. -bedarf dasteht. Wer Kollektoren auf dem Dach hat, kann einen besseren Energieausweis vorlegen. Das erhöht die Attraktivität einer Immobilie auch bei Mietinteressenten – insbesondere, da die „zweite Miete“ immer entscheidender wird. Ausgestellt wird der Ausweis z. B. von Energieberatern. Zu empfehlen sind hierbei Energieausweise mit Gütesiegel, wie sie z. B. die dena vergibt.

Ein perfektes Paar:

Solaranlage und moderner Heizkessel

Zwei, die sich gut verstehen: Die Solaranlage erzielt nur in Kombination mit einem effizienten Heizkessel beste Ergebnisse. Gleichzeitig entlastet sie den Heizkessel im Sommer deutlich – und erhöht so seine Lebensdauer. Wer zum ersten Mal eine Solaranlage installieren lässt und zusätzlich den Heizkessel durch Brennwerttechnik (Öl oder Gas), einen Biomasseheizkessel oder eine effiziente Wärmepumpe ersetzt, erhält mit dem „Kombinationsbonus“ eine besondere staatliche Prämie. Alte Heizkessel sollten unbedingt ausgetauscht werden.

Wo zieht's?

Zugige Fenster und undichte Wände

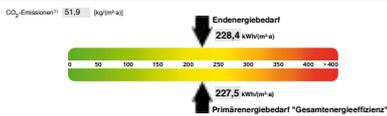
Wenn es durch Fenster zieht und Wände schlecht gedämmt sind, verschenkt man unnötig Wärme. Deshalb sollte immer auch die Energieeffizienz des gesamten Gebäudes betrachtet werden. Die Deutsche Energie-Agentur (dena) informiert zu diesem Thema unter www.zukunft-haus.info



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV²⁾

Klimaschutzbedarf Gebäude-Wert	W/(m ² ·K)	Energieeffizienzklasse der Gebäudeteile Gebäude-Wert H ₁	W/(m ² ·K)
EnEV-Anforderungswert	W/(m ² ·K)	EnEV-Anforderung-Wert H ₁	W/(m ² ·K)

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für		Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	
Erdgas H	151,2	16,6	167,8
Strom	0,0	0,0	0,0
Heiz-Ölöl	40,1	8,2	48,3

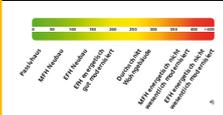
Sonstige Angaben

- Einsatzbarkeit alternativer Energiesorgungsanlagen:**
- nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft
 - Alternative Energiesorgungsanlagen werden genutzt für:
 - Heizung
 - Warmwasser
 - Lüftung
 - Kühlung

Lüftungsanlage

- Die Lüftung erfolgt durch:
 - Fensterlüftung
 - Schachtlüftung
 - Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
 - Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bauteilwerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudemasse (D₅₀).

¹⁾ Einmalige Angabe. ²⁾ Nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen. ³⁾ Ggf. ohne Nachkühlung. ⁴⁾ D₅₀ = Erdwärmekapazität, W/(m²·K).

Der bedarfsorientierte Energieausweis zeigt, wie hoch der Energiebedarf eines Hauses bezogen auf Bausubstanz und Art der Heizungsanlage ist. Durch den Einsatz erneuerbarer Energien kann der Primärenergiebedarf sogar niedriger als der Endenergiebedarf ausfallen.

Bei Verkauf und Neuvermietung ohne vollständigen, korrekten oder zulässigen Energieausweis drohen Bußgelder bis zu 15.000 Euro. Ausgenommen sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude.

TIPP Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) listet unabhängige Energieberater auf. Für ein Beratungsgespräch gibt es einen staatlichen Zuschuss von 360 Euro, der rund die Hälfte der Beratungskosten deckt. Eine Beratersuchmaske steht unter www.bafa.de zur Verfügung.

Energieeinsparverordnung

Eigentümer bereits bestehender Gebäude müssen bei Anbau, Umbau, Ausbau oder Modernisierung die Energieeinsparverordnung (EnEV) beachten: Hier darf ein bestimmter Primärenergiebedarf nicht überschritten werden, der neben dem Endenergiebedarf für Heizung und Warmwasser auch die Verluste einrechnet, die auf dem Weg von der ursprünglichen Energiegewinnung (z. B. Erdölförderung) bis zum Endverbraucher (z. B. Heizöltank) entstehen. Mithilfe welcher Maßnahmen der Eigentümer die Anforderungen der Verordnung erfüllt, ist ihm überlassen.

TIPP Wer in Solarwärme investiert, erhält einen besonders günstigen Primärenergiefaktor, weil Sonnenenergie direkt vor Ort gewonnen und genutzt wird.

Meist keine Genehmigung nötig

Hat man sich entschlossen, Sonnenkollektoren auf das Dach seines Mehrfamilienhauses zu setzen, sollte man vor Baubeginn prüfen, ob die Anlage genehmigt werden muss. In den meisten Fällen ist eine Genehmigung jedoch nicht erforderlich. Kommunen dürfen den Bau einer Solarwärmanlage übrigens nur in Ausnahmefällen ablehnen – nicht zuletzt, weil sie auch dem Gemeinwohl dient.

TIPP Wie die jeweilige Rechtslage aussieht, erfahren Sie direkt beim örtlichen Bauamt.

Denkmalschutz

Ist ein Haus denkmalgeschützt, muss eine Solarwärmanlage genehmigt werden. Ob die Kollektoren genehmigt werden, hängt vom Einzelfall ab. Die Denkmalschutzbehörde muss zwischen verschiedenen Aspekten abwägen, z. B. spielen der Denkmalwert des Gebäudes, die Größe der Anlage und die farbliche Gestaltung der Dachfläche eine Rolle.

TIPP Sprechen Sie frühzeitig mit den Mitarbeitern der Denkmalschutzbehörde. Viele Hersteller bieten Kollektoren an, die unauffällig in das Dach integriert werden können (z. B. Indachmontage).



Der Mieter muss die Solaranlage dulden – profitiert jedoch davon

Der Mieter ist gesetzlich zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen verpflichtet, die zur Einsparung von Energie beitragen (§ 554 Abs. 2 BGB). Spätestens drei Monate vor dem Bau der Anlage muss der Gebäudeeigentümer seine Mieter schriftlich in Kenntnis setzen („Modernisierungsankündigung“) und dabei Angaben zur Art, zum voraussichtlichen Umfang, Baubeginn und zur Dauer sowie zur erwarteten Mieterhöhung machen.

Doch auch der Mieter profitiert von der Anlage, denn er spart Heizkosten und ist unabhängiger von steigenden oder stark schwankenden Erdöl- und Gaspreisen.

TIPP Informieren Sie Ihre Mieter frühzeitig und mit der nötigen Genauigkeit über den geplanten Anlagenbau und die Vorteile von Solarwärme. Einen Musterbrief sowie weiteres Material, das Ihnen hilft, Mieter für Ihre Pläne zu gewinnen, finden Sie unter www.solarwaerme-info.de/material

Neubauten sind zur Nutzung erneuerbarer Wärme verpflichtet

Das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz schreibt vor: Eigentümer von Gebäuden, die nach dem 1. Januar 2009 errichtet wurden oder werden, müssen einen Teil ihres Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energiequellen decken (§ 3 EEWärmeG). Diese Pflicht kann beispielsweise durch den Einsatz einer Solarwärmanlage erfüllt werden.

Baden-Württemberg: Nutzungspflicht für Erneuerbare

Wenn bei einem Einwohner Baden-Württembergs die Heizanlage ausgetauscht wird, ist er ab dem 1. Januar 2010 gesetzlich verpflichtet, fortan 10 Prozent seines Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien zu decken. Das sieht das Landesgesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie vor (§ 4 Abs. 2 EEWärmeGBW). Zwar ist Baden-Württemberg bisher das einzige Bundesland, das von seinem Recht zu einer solchen Regelung Gebrauch macht. Doch könnten auch andere Bundesländer diesem Beispiel folgen – zumal wenn sie ihre gesteckten Klimaziele erreichen wollen.

TIPP Kommen Sie etwaigen Pflichtregelungen zuvor, indem Sie sich selbst für Sonnenwärme entscheiden. Dann ist Ihnen auch die volle staatliche Prämie sicher.





→ Geprüfte Qualität

Förderfähig sind Anlagen, deren Kollektortyp nach einer europäischen Norm geprüft wurde (EN 12975) und einen bestimmten Kollektorsertrag erreicht. Ab dem Jahr 2007 geprüfte Anlagen müssen das europäische Prüfzeichen Solar Keymark tragen.

→ Damit können Sie rechnen

Mit welcher Fördersumme Sie rechnen können, erfahren Sie schnell und unkompliziert, wenn Sie die Daten der geplanten Solaranlage in den Online-Förderrechner der Deutschen Energie-Agentur (dena) eingeben unter www.zukunft-haus.info/foerderrechner

2. Fördergelder

Jetzt staatliche Förderung sichern

Gunst der Stunde: Der Staat fördert die Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung im Rahmen seines Marktanreizprogramms. Bei Mehrfamilienhäusern werden Solarwärmeeanlagen mit einer Kollektorfläche bis einschließlich 40 m² durch das Bundesamt für Wirtschaft- und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert, für größere Anlagen werden zinsgünstige Darlehen mit Tilgungszuschüssen durch die KfW-Förderbank vergeben.

BAFA fördert Sonnenwärme

Wer zum ersten Mal Sonnenkollektoren auf einem bestehenden Mehrfamilienhaus installieren lässt, kann die besonders attraktiven Innovationsfördergelder einstreichen: Hier wird der Bau von Solarwärmeeanlagen mit 210 Euro pro Quadratmeter Kollektorfläche bezuschusst. Voraussetzung ist, dass die Anlage zwischen 20 und 40 m² groß ist und bestimmte Qualitätskriterien erfüllt. Sie muss die gelieferte Wärme z. B. effektiv der Raumheizung oder Warmwassererwärmung zuführen. Je effektiver beispielsweise die Heizungsanlage ist, desto besser kann die Sonnenenergie genutzt werden. Alte Heizkessel sollten daher unbedingt ausgetauscht werden. Für Neubauten beträgt die Fördersumme 157,50 Euro pro Quadratmeter Kollektorfläche.

Erfüllt eine Anlage die Voraussetzungen der Innovationsförderung nicht, kann der Gebäudeeigentümer auf die „Basisförderung“ zurückgreifen, die den erstmaligen Anlagenbau zur reinen Warmwasserbereitung mit immerhin 60 Euro pro Quadratmeter Kollektorfläche bezuschusst. Soll die Anlage auch die Heizung unterstützen, beträgt die Förderung 105 Euro pro Quadratmeter Kollektorfläche. Bei Neubauten reduziert sich die Förderung jeweils um 25 Prozent.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann zusätzlich zur Basisförderung auch die „Bonusförderung“ in Anspruch genommen werden. So kann die Höhe der Förderung insgesamt bis zu 30 Prozent der Anschaffungskosten betragen.

TIPP Heizungsfachbetriebe und Energieberater unterstützen Sie bei der Auswahl und Beantragung der Fördermittel.

Förderung durch KfW

Die KfW-Förderbank gewährt Kredite in einer Höhe von bis zu 100 Prozent der Nettoanschaffungskosten. Der Tilgungszuschuss beträgt bis zu 30 Prozent der förderfähigen Kosten.

TIPP Der Antrag muss vor dem Bauauftrag bei Ihrer Hausbank gestellt werden. Die Hausbank wickelt alles Weitere für Sie mit der KfW-Förderbank ab.



3. Finanzieren

Refinanzierung durch Mietumlage

Wer ein Mehrfamilienhaus mit einer Solarwärmanlage aufwertet, tut auch etwas für seine Mieter: sie sparen Heizkosten. Damit der Gebäudeeigentümer auch etwas davon hat, gibt ihm das Gesetz die Möglichkeit, seine Anschaffungskosten auf die Miete umzulegen und die Anlage vollständig zu refinanzieren. Hierfür stehen ihm verschiedene Möglichkeiten offen.

Modernisierungsumlage

Wer sich für eine Solarwärmanlage entscheidet, kann die sogenannte Modernisierungsumlage nutzen, die es dem Vermieter erlaubt, die jährliche Kaltmiete um maximal 11 Prozent der Anschaffungskosten zu erhöhen (§ 559 BGB) – so hat er nach spätestens zehn Jahren die Kosten für die Anlage wieder „hereingeholt“.

Im preisgebundenen Wohnungsbau gelten abweichende Bestimmungen, häufig ist aber auch hier eine Mieterhöhung zulässig.

Vergleichsmiete

Alternativ ist jeder Vermieter berechtigt, die Miete nach Modernisierungsmaßnahmen auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete anzuheben. Die Solarwärmanlage gilt hierbei als klare Aufwertung einer Immobilie (§ 558 BGB). Auskunft zur Höhe der Vergleichsmiete geben z. B. Mietspiegel.

Welche Fristen Sie beachten sollten		
Was?	Wann?	Adressat
Information der Mieter über Mieterhöhung infolge Modernisierungsumlage	Spätestens 3 Monate vor Anlagenbau	Mieter
Information der Mieter zu Mieterhöhung anhand Vergleichsmiete	Spätestens 3 Monate vor Anlagenbau	Mieter
Antrag auf Basisförderung	Innerhalb von 6 Monaten nach Inbetriebnahme der Anlage	BAFA
Antrag auf Bonusförderung	Innerhalb von 6 Monaten nach Inbetriebnahme der Anlage	BAFA
Antrag auf Innovationsfördergelder	Vor Bauauftrag	BAFA
Antrag auf KfW-Förderung	Vor Bauauftrag	Hausbank
Verwendungsnachweis der KfW-Darlehensmittel	Innerhalb von 9 Monaten nach Auszahlung der Darlehensmittel	Hausbank

Hohe Akzeptanz bei Mietern

Wohnungsmarktuntersuchungen haben gezeigt, dass Mieter meist bereit sind, nach einer energetischen Modernisierung höhere Nettomieten zu zahlen, da sie durch die verbesserte Wohnsituation oder z. B. geringere Heizkosten auch direkt profitieren. Der Mieter ist allerdings ohnehin verpflichtet, der Mieterhöhung zuzustimmen, sofern die Miete seit 15 Monaten unverändert geblieben ist.

Auf www.solarwaerme-info.de/material finden Sie ansprechendes Material, das Sie bei der Information Ihrer Mieter unterstützt.





Steuern sparen – mit Solarwärme

„Sonne vermieten“ – und nebenbei Steuern sparen. Die Kosten für eine Solaranlage können in voller Höhe oder anteilig über mehrere Jahre gestaffelt steuerlich geltend gemacht werden. Sie können z. B. mit steuermindernder Wirkung von den Einnahmen abgesetzt werden, die durch Vermietungs- oder Verpachtungstätigkeit entstehen.

TIPP Sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater. Die Kosten für die Solaranlage werden mit der persönlichen Einkommensteuererklärung geltend gemacht.

4. Bau und Betrieb

Die Anlage wird installiert

Die Installation einer Solaranlage bietet sich immer an. Besonders dann, wenn eine Heizungsmodernisierung oder Gebäudesanierung ansteht: Hier kann die Solaranlage bei besonders geringen Kosten optimal integriert werden. Vorteilhaft ist auch die Kollektormontage im Zuge einer Dachsanierung. Für jeden Gebäudetyp gibt es die technisch und optisch passende Lösung.

Es empfiehlt sich zudem der Einbau einer Wärmemengenerfassung, um die Funktionsfähigkeit der Solaranlage selbst überprüfen zu können. Denn ohne Anlagenüberwachung fällt z. B. nicht auf, wenn die Heizungsanlage öfter anspringt als nötig und so die

Sonnenwärme nicht optimal ausgenutzt wird.

TIPP Alle durchgeführten Arbeiten und Anlagenparameter sollten in einem Abnahme- und Inbetriebnahmeprotokoll dokumentiert werden.

Wartung zahlt sich aus

Herzlichen Glückwunsch! Sie haben Ihre Immobilie mit einer Solarwärmanlage gekrönt. Nun liefert sie Warmwasser oder zusätzlich noch Raumwärme. Ihre Anlage arbeitet problemlos, sollte aber wie andere technische Anlagen regelmäßig gewartet werden. Die Betriebs- und Wartungskosten für Solaranlagen sind gering. Sofern vertraglich keine anderen Regelungen getroffen wurden, ist der Vermieter durch die Heizkostenverordnung verpflichtet, die Wartungs- und Betriebskosten seinen Mietern in Rechnung zu stellen. Mindestens die Hälfte der Kosten wird dabei verbrauchsabhängig umgelegt. Wer also mehr heizt oder lange duscht, zahlt auch mehr.

TIPP Schließen Sie einen Wartungsvertrag mit Ihrem Heizungsfachbetrieb ab. Ihre Solaranlage wird eine regelmäßige Wartung mit hohen Erträgen und damit erheblichen Spareffekten für Ihre Mieter belohnen.

Beispielhaft

Ob Alt- oder Neubau: Sonnenkollektoren finden sich heute auf vielen Dächern. Für Mehrfamilienhäuser lohnen sie sich besonders, da sie den Wert des Gebäudes steigern und z. B. durch die Modernisierungsumlage vollständig refinanzierbar sind.



Baujahr	1889
Anzahl der Wohnungen	5
Wohnfläche	628 m ²
Kollektorfläche	18 m ²
Montage	integriert im Dach

Altbau, Halle

Kaum von Dachfenstern zu unterscheiden sind die Sonnenkollektoren auf dem Dach dieses Altbaus in Halle. Sie fügen sich durch Indachmontage harmonisch in das Schieferdach ein. Für die beispielhafte Verbindung von innovativer Technik und Denkmalpflege zeichnete die Deutsche Energie-Agentur (dena) die Eigentümer im Rahmen des Wettbewerbs „Mehr Wert – Wärme aus Erneuerbaren Energien“ mit dem 1. Platz des Innovationspreises in der Kategorie Solarthermie aus.



Baujahr	1950
Anzahl der Wohnungen	12
Wohnfläche	686 m ²
Kollektorfläche	40 m ²
Montage	aufgeständert

Nachkriegsbau, Dachau

Auch flache Dächer eignen sich für Solarwärme: Die aufgeständerten Kollektoren versorgen die Haushalte dieses Nachkriegsbaus in Dachau mit Warmwasser und unterstützen die Heizung. Außerdem verfügt das Haus über einen modernen Gasbrennwertkessel und eine gute Wärmedämmung, es wurden beispielsweise die Fenster erneuert. Hierfür vergab die dena im Rahmen des Wettbewerbs „Mehr Wert“ den 1. Platz des Innovationspreises in der Kategorie Kombination aus verschiedenen erneuerbaren Energien.



Baujahr	2003
Anzahl der Wohnungen	7
Wohnfläche	992 m ²
Kollektorfläche	39 m ²
Montage	aufgeständert

Neubau, Konstanz

Beim Bau dieses Reihenhauses in Konstanz wurde die Solarwärmanlage von Anfang an eingeplant. Die Realisierung im Passivhaus-Standard reduziert die Heizkosten zusätzlich. So fällt der Primärenergiebedarf deutlich geringer aus, als gesetzlich für Neubauten vorgeschrieben. Geringe Heizkosten erhöhen seine Attraktivität für Mieter. Das Mehrfamilienhaus ist Preisträger im Wettbewerb „Effizienzhaus und gute Architektur“ der dena.

Dank und weitere Informationen

Wir bedanken uns bei folgenden Unternehmen für die Unterstützung bei der Produktion dieser Broschüre:

- AEROLINE TUBE SYSTEMS Baumann GmbH | www.tubesystems.com
- August Brötje GmbH | www.broetje.de
- Bosch Thermotechnik GmbH | www.bosch-thermotechnik.de
- Carl Capito Heiztechnik GmbH | www.capito-gmbh.de
- ELCO GmbH | www.elco.de
- F.W. Oventrop GmbH & Co. KG | www.ventrop.de
- Max Weishaupt GmbH | www.weishaupt.de
- Paradigma Deutschland GmbH | www.paradigma.de
- ROTEX Heating Systems GmbH | www.rotex.de
- Schüco International KG | www.schueco.de
- SOLVIS GmbH & Co. KG | www.solvis.de
- Sonnenkraft GmbH | www.sonnenkraft.com
- s-power Entwicklungs- und Vertriebs GmbH | www.s-power.de
- Stiebel Eltron GmbH & Co. KG | www.stiebel-eltron.de
- TEM AG | www.tem.ch
- Vaillant Deutschland GmbH & Co.KG | www.vaillant.de
- Viessmann Werke GmbH & Co. KG | www.viessmann.de
- Wagner & Co Solartechnik GmbH | www.wagner-solar.com
- Watts Industries Deutschland GmbH | www.wattsindustries.com
- WILO SE | www.wilo.de
- Wolf GmbH | www.wolf-heiztechnik.de

Weitere Informationen

- www.solarwaerme-info.de
- Hotline: 030 - 726 296 350



www.solarwaerme-info.de