

Nutz-Sonne

Eine Photovoltaik-Pflicht für Gewerbeimmobilien ist nur noch eine Frage der Zeit. Mieter und vor allem Eigentümer und Nutzer könnten von der staatlich verordneten Energiewende aber auch profitieren.



Foto: Garbe Industrial Real Estate

Geht es nach den Plänen der neuen Regierung, könnten bald alle Dächer von Gewerbe-Neubauten so oder ähnlich aussehen

Der Anteil der erneuerbaren Energien am Bruttostromverbrauch lag im Jahr 2021 bei gut 42 Prozent, so die Arbeitsgruppe Erneuerbare Energien-Statistik im Umweltbundesamt. Umso ehrgeiziger das von Wirtschafts- und Klimaminister Robert Habeck jüngst ausgerufene Ziel, den Anteil der Erneuerbaren bis 2030, also innerhalb von weniger als einem Jahrzehnt, auf 80 Prozent zu erhöhen. Während bei der Windkraft die wohl dicksten Bretter zu bohren sind, hat die Politik im Bereich Solarenergie und Photovoltaik (PV) schon im vergangenen Jahr klargemacht, wohin die Reise geht. Stichwort PV-Pflicht. Einzelne Bundesländer haben sie für Gewerbeimmobilien bereits beschlossen oder gar ein-

geführt. In Baden-Württemberg sind Unternehmen bereits seit Januar dieses Jahres verpflichtet, beim Neubau von Nicht-Wohngebäuden PV-Anlagen zu installieren. Ein Jahr später kommt im Ländle die PV-Pflicht auch bei grundlegenden Dachsanierungen von Gebäuden.

Aber auch auf Bundesebene könnten schon in den nächsten Monaten Tatsachen geschaffen werden: Laut der von Habeck im Januar vorgelegten „Eröffnungsbilanz Klimaschutz“ heißt es: „Wir entfesseln die Solarenergie mit einem Solarbeschleunigungspaket.“ Das soll ein breites Bündel an Einzelmaßnahmen beinhalten. So sollen alle geeigneten Dachflächen genutzt werden, die Solarstromerzeugung auf ge-

werblichen Neubauten soll verpflichtend und im privaten Neubau zur Regel werden. Auch Hemmnisse, die den Ausbau derzeit beschränken, will Habeck beseitigen und Bürokratie abbauen.

ESG-Kriterien hoch im Kurs

Wie auch immer das Solarbeschleunigungspaket im Einzelnen aussehen wird – in der Lagerlogistikbranche zum Beispiel kommen Bauherren am Thema Photovoltaik schon jetzt nicht vorbei. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist schließlich ein zentraler Baustein nachhaltiger Immobilienprojekte, die sich immer häufiger als solche zertifizieren lassen, etwa von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Und grün zertifizierte Immobilien stehen wiederum bei Investoren hoch im Kurs, die zunehmend auf die sogenannten ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) achten. Das wissen auch die Immobilienentwickler und haben sich schon länger auf die Nachfrage eingestellt.

„Wenn man ESG-konform in Logistikimmobilien-Neubauten investieren will, ist es im Grunde kaum mehr möglich, das ohne PV zu machen“, sagt etwa Jan Dietrich Hempel, Geschäftsführer Garbe Industrial Real Estate. Nach seiner Schätzung entstehen heute deutlich mehr als 90 Prozent der neuen Logistikimmobilien mit PV. „Und dass sich ESG-konforme Immobilien am Ende durchsetzen werden, ist so sicher wie das Amen in der Kirche“, meint Hempel. Garbe betreibt mit Garbe Renewable Energy – Green eine Tochter, die PV-Anlagen auf Gewerbeimmobilien projiziert. „Unser Ansatz ist, 100 Prozent unserer Neubauten mit Solaranlagen zu bauen“, sagt Green-Geschäftsführer Mathias Wasko. „Dabei machen wir nicht das Nötigste, sondern versuchen immer, das Dach im Rahmen der Möglichkeiten komplett mit PV-Anlagen auszurüsten“, so Wasko.

„Wir machen uns um eine gesetzliche PV-Pflicht überhaupt keine Sorgen, denn

wir setzen diese Vorgaben schon jetzt um“, betont auch Garbe-Geschäftsführer Hempel. Vielmehr sieht er für alle Beteiligten im Markt auch die Vorteile dieser regenerativen Energiequelle: „Für den Eigentümer ist PV bei Logistikimmobilien aus betriebswirtschaftlichen Gründen sinnvoll, das Thema Klimaschutz und ESG wird bei allen Marktteilnehmern immer drängender. Und der Mieter spart letztendlich an der zweiten Miete.“

„Aus Entwicklersicht kann man zwei Meinungen zur PV-Pflicht haben: Noch mehr regulatorische Vorgaben sind grundsätzlich nicht so toll. Für unser Unternehmen jedoch ist die PV-Pflicht gut, da wir den Nachhaltigkeitsansatz sehr stark verfolgen und ohnehin grundsätzlich DGNB-zertifiziert bauen“, sagt Johannes Nöldeke, Geschäftsführer Inbright Development. Photovoltaik sei in der Immobilienwelt die regenerative Energiequelle schlechthin und Inbright setze sie auch konsequent ein. „Wenn das nun alle im Markt tun müssen, ist das aus ökologischen Gründen nur zu begrüßen“, so Nöldeke.

Auch Sönke Kewitz, Geschäftsführer P3 Logistic Parks Deutschland, verweist darauf, dass ökologische Nachhaltigkeit ein wesentlicher Bestandteil der eigenen Geschäftsstrategie sei. Sämtliche P3-Neubauten verfügten deswegen über PV-Anlagen. „Trotzdem halten wir eine PV-Pflicht für Logistikimmobilien nicht für sinnvoll. Durch zu viele planwirtschaftliche Elemente entscheiden politische Erwägungen immer mehr über private Investitionen“, sagt Kewitz. Anreize statt Verpflichtungen seien aus seiner Sicht zielführender. „So könnte die Politik ein Punktesystem einsetzen, das nachhaltige Immobilienentwicklungen belohnt. Wer etwa in PV-Anlagen auf den Dächern investiert, könnte steuerlich entlohnt werden“, so Kewitz.

Investitionsbremse EEG

Dass sich politisch etwas ändern muss, fordert auch Wasko: „Wenn ich mir von der Politik etwas wünschen dürfte, würde ich das EEG in seiner jetzigen Form streichen oder zumindest deutlich verschlanken.“ Er plädiert dafür, den Energiemarkt zumindest ein Stück weit für die Betreiber der PV-Anlagen zu öffnen – so könnten die Investitionen in den Ausbau größtenteils von

„Steuerliche Anreize statt Verpflichtungen sind aus meiner Sicht zielführender.“

**Sönke Kewitz,
Geschäftsführer P3
Logistic Parks Deutschland**



der Privatwirtschaft gestemmt werden. „Momentan aber wird die Branche noch von gesetzlich verordneten Ineffizienzen ausgebremst“, so Wasko.

Eins darf nämlich nicht unterschätzt werden: Photovoltaik auf dem Hallendach ist und bleibt ein ausgesprochen teures Vergnügen – erst recht bei der Nachrüstung. Die Garbe-Tochter Green versucht dennoch, regelmäßig Bestandsimmobilien nachzurüsten. „Rund 60 Prozent unserer Bestandsimmobilien haben die statischen Voraussetzungen“, sagt Wasko. Aber: Für eine Logistik-Unit à 9.000 Quadratmeter müsse man mit Kosten von rund 800.000 Euro rechnen, weiß der PV-Experte.

Kostenfallen beachten

„Die Rahmenbedingungen für PV-Anlagen im Industrie- und Logistikimmobilienbereich sind im Gegensatz zu privaten Wohngebäuden sehr besonders und werden oft unterschätzt“, sagt Nöldeke von Inbright. Die Instandhaltung eines Hallendachs sei der größte Kostenfaktor im Industriebau, die durchschnittliche Nutzungsdauer eines klassischen Flachdachs aber kürzer als die einer PV-Anlage. Der Eigentümer müsse also einkalkulieren, dass er irgendwann die komplette PV-Anlage ab- und wiederaufbauen muss, um Dachsanierungsarbeiten durchzuführen. Diese Kosten und den zusätzlichen Ertragsausfall dürfe man nicht vernachlässigen. „Das Schlimmste also, was ein Eigentümer machen kann, ist, auf eine Bestandsimmobilie mit einem betagten

Dach noch schnell Solarmodule draufzupacken, um irgendwelche Förderungen abzugreifen“, warnt Nöldeke. Auch bei Neubauten ist demnach Weitsicht angesagt: „PV-Technik auf dem Dach wiegt rund 20 Kilo pro Quadratmeter. Hier die Statik entsprechend anzupassen, kostet Geld“, sagt der Inbright-Geschäftsführer. Wer baut, solle sich daher von Anfang an klar darüber sein, wie viele PV-Module auch langfristig aufs Dach kommen sollen. Im Gegensatz zu einem nicht begehbaren Dach fielen zudem Kosten für Sicherheitsausstattung wie Anschlagseinrichtungen und Geländer für die Wartung an.

Aus Betreibersicht trage sich die Investition dank der Einspeisevergütung dennoch gut, die Rendite bewege sich auf dem Level des Immobilienmarkts, sagt Wasko von Green. Und was hat der Nutzer, sprich: Mieter, davon? Schließlich werden die PV-Anlagen auf den Garbe-Immobilien in den meisten Fällen so konzipiert, dass eine Eigenversorgung des Hallenmieters mit Solarstrom technisch grundsätzlich möglich ist. „Leider ist es aktuell gesetzlich untersagt, mit PV-Anlagen einer gewissen Größe direkt den Eigenbedarf des Nutzers zu decken – der Strom muss ins Netz eingespeist werden“, erklärt Wasko.

Bleibe die Anlage auf Gewerbeimmobilien aber unter der Leistung von 300 kW, dürfe man diese für den Eigenbedarf nutzen. „Wir betreiben daher in der Regel formaljuristisch zwei Anlagen: eine sehr große, über die der erzeugte Strom ins Netz eingespeist wird, und eine ganz kleine, mit der der Mieter zumindest einen Teil

seines Eigenbedarfs decken kann“, sagt der Green-Geschäftsführer. Wer etwa seine Elektrofahrzeuge mit dem eigenproduzierten Solarstrom lade, ist dann natürlich sehr günstig und vor allem auch umweltschonend unterwegs. Der Mieter habe jedenfalls keine Kostennachteile durch eine PV-Anlage zu befürchten, so Wasko. Die Gesteungskosten, die Betriebskosten der Anlage und eine Dachmiete zur Deckung der Investitionen in die Immobilie trage schließlich der Anlagenbetreiber. Im Gegenteil: „Bezieht der Mieter Strom aus unserer PV-Anlage auf dem Dach zusätzlich zum Graustrom aus dem Netz, bezahlt er in unseren Immobilien deutlich weniger für Strom im Vergleich zum reinen Graustrom“, sagt Wasko und konkretisiert dies folgendermaßen: „Mit unserem lokal produzierten Sonnenstrom liegt die Ersparnis bei etwa 20 Prozent. Im Vergleich

zum Bezug von Ökostrom aus dem Netz kann die Ersparnis sogar bei mehr als 30 Prozent liegen.“

Speicherfähigkeit

Wirtschaftlich hochinteressant sei Solarenergie vor allem für Eigentümer und Nutzer in Personalunion, sagt derweil Nöldeke. Solange die PV-Anlage eine gewisse Größe nicht überschreite, könne mit dem so erzeugten Strom der eigene Bedarf gedeckt werden und man sei auch noch von der EEG-Umlage befreit. „Eigennutzer sollten sich also Fachleute an die Seite holen, ihre Bedarfe eruieren und so viel Photovoltaik aufs Dach holen, wie sie gebrauchen können.“ In der derzeitigen Situation sei es jedenfalls schlauer, darin zu investieren, als auf der Bank Verwahrentgelte zu zahlen, sagt Nöldeke.

Wo allerdings noch Nachholbedarf besteht, ist die mangelnde Speicherfähigkeit bei regenerativer Energie. „Die meisten aktuellen PV-Anlagen sind reine Sonnenscheinversorger und damit gar nicht in der Lage, durchgängig Strom zu liefern“, gibt Hempel von Garbe zu Bedenken. „Was das Thema Speicherung angeht, ist die Branche leider noch im Dornröschenschlaf“, beklagt auch Nöldeke. Sein Unternehmen plant übrigens in einem kommenden Projekt, einen neuartigen Wasserstoffspeicher einzusetzen: „Mithilfe von überschüssiger Solarenergie wird Wasserstoff erzeugt, der im Winter über eine Brennstoffzelle wieder als Strom genutzt werden kann“, so der Inbright-Geschäftsführer. Eine weitere Alternative werden in einigen Jahren vielleicht auch ausrangierte Auto-Akkus sein, die Ihr Zweitleben auch ohne volle Ladekapazität in Unternehmen fristen können. *mh*

Anzeige

mobility
Business

TotalEnergies elektrisiert!

Wir machen Sie e-mobil.

Entdecken Sie clevere Ladelösungen und Abrechnungssysteme für das Laden am Firmenstandort, das Heimladen für Ihre Dienstwagenfahrer oder das komfortable Laden unterwegs.

Mehr Informationen finden Sie hier:




TotalEnergies