

Verbesserte Gebäudelabel-Resultate dank Solarkraftwerk

► **Gebäude-Energielabels wie Minergie oder LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), werden immer mehr zu wichtigen Kriterien bei der finanziellen Bewertung von Immobilien. Die Eigenstromproduktion durch ein Solarkraftwerk auf dem Dach oder an der Fassade des Gebäudes, verbessert die Energiekennwerte der betreffenden Liegenschaft und somit die Bewertung durch ein Gebäudelabel.**

WAS SIND GEBÄUDE-ENERGIELABELS?

Gebäude-Energielabels sind ein Instrument zur Bewertung des Gebäude-Energieverbrauchs. Sie geben dem interessierten Käufer oder Mieter wichtige Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und geben damit auch Aufschluss über die Gebäude-Nebenkosten.

Barbara Schaffner, Projektleiterin bei der energiebüro ag, erklärt: «Ein Gebäudestandard enthält oft zwei unterschiedliche Bewertungskriterien, den Gesamtenergieverbrauch und die Qualität der Gebäudehülle. Beim Gebäude-Energieausweis der Kantone (GEAK) ist diese Unterscheidung auch optisch auffällig mit der getrennten Klassierung der beiden Kriterien nach dem bekannten Schema A-F, wie man sie von Elektrogeräten her kennt.» Für das Erreichen des Labels Minergie/Minergie-P besteht ein Grenzwert für den Energieverbrauch pro beheizte Fläche. Der massgebende Energieverbrauch wird aus Verbrauchs- und Produktionswerten des Energiesystems (zum Beispiel von einem Solarkraftwerk) ermittelt. Nur bei Neubauten (Standard 2009) besteht auch eine zusätzliche Minimalanforderung an die Gebäudehülle. Das LEED-Label verteilt Punkte für verschiedene Massnahmen. Je nach erreichter Punktzahl wird das Label in vier Kategorien von «Normal» bis «Platin» vergeben.

WAS NÜTZT EINE ZERTIFIZIERUNG?

Eine kürzlich von der ZKB durchgeführte Studie kommt zum Schluss, dass zertifizierte Minergie-Häuser höhere Verkaufspreise erzielen und schneller vermietet werden. Die Reduktion des Energieverbrauchs wirkt sich direkt kostensenkend auf den Betrieb aus. Experten gehen davon aus, dass die Energiepreise langfristig steigen werden und der Kauf eines Minergie-zertifizierten Gebäudes eine sichere

Investition in die Zukunft darstellt. Neben dem direkten Einfluss auf den Wiederverkaufswert einer Immobilie haben Labels zudem Einfluss auf den Erhalt von Fördergeldern oder die Möglichkeit reduzierter Hypotheken.

WIE IST DER EINFLUSS EINES SOLARKRAFTWERKS AUF DIE BEWERTUNG?

«Die Eigenstromproduktion reduziert beim Labeling den Energieverbrauch des Gebäudes» fasst Brit Assmus, Leiterin der Solarberatung bei der energiebüro ag, den Einfluss eines Solarkraftwerks auf Gebäudelabels kurz zusammen. Der Vorteil bei der solaren Stromproduktion – verglichen mit der thermischen Solarenergienutzung für Warmwasser und Heizung – liegt darin, dass der Strom vollständig und sehr vielseitig gebraucht werden kann. Bei Überproduktion ist es möglich, den Strom automatisch über einen Zähler ins Netz zurückzuspeisen und bei Bedarf wieder zu beziehen. Die Eigenstromproduktion kann also bei der Energiebilanz zu 100% angerechnet werden. Energie in Form von Wärme oder Strom hat eine unterschiedliche Qualität. Strom ist eine höherwertige Energie, da Strom für eine grössere Vielfalt von Anwendungen gebraucht, ja sogar praktisch verlustfrei in Wärme umgewandelt werden kann. Minergie trägt der höheren Qualität von Strom dadurch Rechnung, dass die erzeugte (oder verbrauchte) Strommenge doppelt gewichtet wird, verglichen mit Wärme. Der Wert eines Solarkraftwerks ist mit der neusten Überarbeitung des Standards (Minergie 2009) noch gestiegen, da die Anforderung an die Gebäudehülle bei Renovierungen weggefallen ist. Besonders bei technisch schwierigen und deshalb kostspieligen Wärmedämmmassnahmen kann ein renoviertes Gebäude die Minergieanforderungen dank dem Zubau eines Solarkraftwerkes trotzdem erfüllen. Im Falle des LEED-Labels werden mit einem Solarkraftwerk Zusatzpunkte erzielt, mit denen eine höhere Kategorie erreicht werden kann, oder eine Zertifizierung überhaupt erst möglich wird.

FAZIT. Ein Solarkraftwerk produziert nicht nur Strom und wirft ein positives Image auf die Liegenschaft, sondern erhöht dank einer verbesserten Bewertung durch ein Gebäude-Energielabel auch deren Verkaufs- und Vermietungswert.



Ziegeldicht verlegte Solarmodule helfen mit, dass bei dieser Altbausanierung in Basel unter Beachtung des Stadtbildschutzes ein preisgekröntes Null-Wärmeenergie-Haus entstanden ist.



Das grösste Solarkraftwerk der Zentralschweiz steht auf einem Minergie-zertifizierten Einkaufszentrum.

AUTOR:

Barbara Schaffner
Dr. phys. ETH / MEST
Barbara Schaffner ist Projektleiterin für Solarberatung bei der energiebüro ag, der führenden Solaringenieurfirma der Schweiz. Sie hat Physik und Energiewissenschaften studiert und in Medizinphysik promoviert.

► WEITERE INFORMATIONEN:

energiebüro ag
www.energieburo.ch

ENERGIEBÜRO: KOMPETENZZENTRUM FÜR PHOTOVOLTAIK.

Das führende Schweizer Ingenieurunternehmen für Photovoltaik ist seit 1996 auf gebäudebasierte Solarkraftwerke spezialisiert. Es gewann für seine Arbeiten über ein Dutzend nationale und internationale Auszeichnungen, unter anderem den Europäischen Solarpreis für die grösste Stadionanlage der Welt (Stade de Suisse Wankdorf Bern).
Website: www.energieburo.ch