



Magazin des
Berliner Mieter-
verein e.V.,
Landesverband
Berlin im
Deutschen
Mieterbund

April
4/2012

MieterMagazin
www.berliner-mieterverein.de

**STROMTARIFRECHNER
IM INTERNET**

**Preisvergleich
mit Tücken**

**WENN ZWEI
ZUSAMMEN-
ZIEHEN ...**

**Vorsorgen statt
nachtreten**

**BELEGUNGS-
BINDUNGEN**

**Wohnungen jetzt
wieder über WBS**

Des Guten zu viel ?

**Expertenstreit um die
Wärmedämmung**

INHALT

PANORAMA

Simon-Dach-Straße 30: Rauswurf mit Ansage	6
Der Literartipp: Zeige mir, wie du wohnst	6
Der Mietrechtstipp: Betriebskostenabrechnung: Widerspruch begründen	6
Mietenpolitische Initiativen: Dialog mit Schlagseite	7
Fernsehen: Ab Mai nur noch digital	7
Calvinstraße 21: Etappensieg für Mieter	8
Müllverwertung: Gebremste Vorfahrt für die kommunalen Anbieter	8
Berliner Immobilienmarkt: Kleine Fische statt gieriger Haie?	9
Deutsche Realitäten: Salopp	9
BGH zu Ferienwohnungen: Mietminderung berechtigt	10
Der Webtipp: Weltkulturerbe im Steckbrief	10
Der Mietrechtstipp: Einfach zahlen genügt nicht	10
Sozialwohnungen: Kostenmieten nun auch am Stadtrand	11
Wohnkostenübernahme: Die Miete vom Mund absparen	11
Untersuchung des Pestel-Instituts: „Deutschland hat eine neue Wohnungsnot“	12
Strom, Fernwärme, Gas: Energietisch fordert Rekommunalisierung	12
Verkehrslärm: Viel Aufwand mit wenig Erfolg	13

TITEL

Expertenstreit um die Wärmedämmung: Des Guten zu viel?	14
--	----

HINTERGRUND

Belegungsbindungen: Berechtigungsschein wird wieder Pflicht	19
Wohnungsmarktberichte von IBB und GSW: Alarmstufe 1	20
Hundehaufen: Berlin kriegt's nicht hin	22
Strom-Tarifrechner im Internet: Preisvergleich mit Tücken	23
Ungeziefer in der Wohnung: Kammerjagd	24
Wenn zwei Zusammenziehen: Vorsorgen statt nachtreten	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
Instanzen-Rechtsprechung	29

SERVICE

Die BMV-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32
Impressum	4
Leserbriefe	4

Der Klimaschutz und die Verteuerung der fossilen Energieträger haben der Wärmedämmung von Gebäuden einen enormen Schub verschafft. Doch manche Experten kritisieren die Entwicklung. Geschieht da etwa

14

Des Guten zu viel?



Viele Neuberliner sorgen für eine große Nachfrage und die Nachfrage sorgt für einen Preisgalopp auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt. Zwei neue Untersuchungen belegen:

Es herrscht **Alarmstufe 1**



Man redet nicht gern darüber, vor allem nicht, wenn man sie in der Wohnung hat: Wanzen, Schaben, Motten, Mäuse und andere Krabbler und Kleintiere. Das MieterMagazin war auf **Kammerjagd**

24



Abbildungen: Christian Muhrbeck, Holger Mombrei, Sabine Münch

Betr.: MieterMagazin 3/2012, Seite 21, Jens Sethmann: „Städtische Wohnungsunternehmen – An die Kette gelegt“

Berichtigung

In dem Beitrag wird unter anderem über eine aus Mietersicht begrüßenswerte Übereinkunft zwischen Bezirksamt und örtlicher Wohnungsbaugesellschaft (WBG) berichtet. Bei dieser WBG handelt es sich um die Gewobag – und nicht, wie fälschlicherweise an einer Stelle berichtet, um die Gesobau.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 11/2011, Seite 26, Kristina Simons: „EnEV 2009 – Oben ohne ist nicht mehr“

Giebel oder Boden?

Mit Interesse habe ich den Artikel gelesen. Danach ist bei mir aber Verwirrung aufgekommen. Die Abbildung zeigt die Innenseite eines Giebeldaches, die gerade gedämmt wird. Im Artikel heißt es aber: die oberste Geschossdecke. Das würde ich so verstehen, dass der Fußboden des Dachbodens gedämmt werden soll. Bitte klären Sie meine Verwirrung.
M. Tetzner per E-Mail

Nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist es erlaubt, entweder den Fußboden des Dachbodens oder die Dachschrägen zu dämmen.

Die Redaktion

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstr. 1, 10777 Berlin, ☎ 030/22626-0, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bm@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: Commerzbank Berlin, Bankleitzahl 10040000, Konto-Nummer 771900800 · 60. Jahrgang 2012

Geschäftsführender Redakteur: Hermann Behlau · **Chefredakteur:** Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Wibke Werner, Frank Maciejewski, Reiner Wild · **Mitarbeiter:** Rainer Bratfisch, Bettina Karl, Holger Klemm, Elke Koeppling, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Michael Roggenbrodt, Jens Sethmann, Kristina Simons · **Titelfoto:** Christian Muhrbeck · **Fotografen/Bildagenturen:** cat nap, empirica, Paul Glaser, Holger Mombrei, Sabine Münch, Christian Muhrbeck, Christina Paetsch, P. Stumpf, Percy A. Vogel · **Layout:** Susanne Nöllgen/Grafikbüro · **Anzeigen:** Hermann Behlau (verantwortlich) · **Anzeigenverkauf:** Anzeigenvermittlung Hannusch, Rheinallee 17, 16348 Wandlitz, ☎ 03 33 97/225 00, Fax 03 33 97/223 96 · scala media Verlagsservice GmbH, Stauffenbergstraße 13, 10785 Berlin, ☎ 030-211 0095, Fax 211 0099 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 8 vom 1.1.2002 · **Satz:** ComPress Media Services GmbH, Berlin · **Druck:** Sattler Media Press GmbH, Hornburg
Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion.
ISSN 0723-3418

Betr.: MieterMagazin 1+2/2012, Seite 12, Jens Sethmann: „Wohnungsbau – Preisgünstige Neubauten?“

Neubau senkt die Konkurrenz

Es stimmt, dass Neubau ziemlich teuer ist, wobei Ihr Rechenbeispiel bei Ausnutzung aller denkbaren Förderinstrumente zur Begrenzung auf 10 Euro pro Quadratmeter warm den aktuellen Mietspiegeldaten entspricht und die 11,50 bis 12,30 Euro pro Quadratmeter nicht die Warm-, sondern die Kaltmiete bei aktuellen Neubau-Neuvermietungen in meiner Nachbarschaft – mittlere Wohnlage in der Innenstadt – darstellen. Aber neben anderen notwendigen Instrumenten zur Mietpreisdämpfung ist bei dem Nachfrageüberhang durch den anhaltenden Zuzug nach Berlin die Schaffung zusätzlichen Wohnraums unumgänglich.

Natürlich kann sich nur die gehobene Mittelschicht Neubauwohnungen leisten, aber die einkommensschwachen Haushalte profitieren davon immerhin mittelbar: Die Wohlhabenderen treten dann nämlich weniger stark in Konkurrenz zu ihnen auf dem Markt der preisgünstigeren Bestandsimmobilien, was den Preisanstieg in diesem Segment zumindest dämpfen sollte.

Dabei ist es für den angestrebten Entlastungseffekt sogar unerheblich, ob der verstärkte Neubau Miet- oder Eigentumswohnungen hervorbringt: Ein selbst nutzender Wohnungseigentümer tritt nicht in Konkurrenz zu Mietwohnungssuchenden, ein vermietender Wohnungseigentümer schafft ebenso Wohnraum wie eine Wohnungsbaugesellschaft/-genossenschaft.

S. Gerhold per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2011, Seite 22, Kristina Simons: „Stromsparen – Energiewende einmal ganz privat“

Das Netz ist grüner als der Akku

Ich freue mich sehr, dass Sie sich so eingänglich mit dem Thema beschäftigen. Jedoch sind die gegebenen Ratschläge mit Vorsicht zu genießen.

Der Akku ist definitiv nicht dem Netzstecker vorzuziehen. Häufiges Be- und Entladen, besonders die ganze Kapazität, lässt ihn altern. So muss früher Ersatz gekauft werden und das ist nicht billig, geschweige denn grün. Ich vermute, Sie wollten auf die Stromsparfunktionen hinaus, die automatisch im Akku-Betrieb aktiviert werden. Diese lassen sich jedoch auch im Netzbetrieb mit wenigen Klicks aktivieren. Zudem ist der Geräuschpegel kein wirklicher Indikator für den Stromverbrauch, die abgegebene Wärme hingegen schon. Wenn sich zum Beispiel mit ihrem Computer ein Zimmer heizen lässt, ist er definitiv nicht umweltfreundlich.

S. Lehninger per E-Mail

Betr.: MieterMagazin 10/2011, S. 6, Birgit Leiß: „Hartz-IV-Umzugsstatistik – Treck der Arbeitslosen an den Stadtrand“

Raue Zeiten

Die Überschrift erinnert fatal an die Vorgehensweise der Berliner Polizei, die in den 80er Jahren „auffällige“ Obdachlose von Vorzeigeorten zum Beispiel in Kudamm-Nähe entfernte und sie möglichst weit am Stadtrand Berlins aussetzte. Die Optik für Touristen war wieder in Ordnung, das Problem scheinbar gelöst. Die breite öffentliche Kritik an dieser menschenverachtenden Vorgehensweise hat damals glücklicherweise schnell dazu beigetragen, diese Praxis zu beenden.

Heute werden wieder Menschen aus ihrem angestammten sozialen Umfeld vertrieben. Hartz IV macht aus ihnen eine Verschiebemasse, die nicht mehr in „bevorzugte“ Wohngegenden passt. Es gibt allerdings einen Unterschied zu den damals vertriebenen Obdachlosen: Diese konnten einfach mit einer Fahrkarte der BVG (oder auch ohne) in ihr soziales Milieu zurückkehren – für die heute „umgesetzten“ Menschen ist der soziale Abschied hingegen endgültig. Die Zeiten sind rauer geworden!

*Otto Eigen,
BMV-Bezirksgruppe
Charlottenburg-Wilmersdorf*

Des Guten zu viel?

Expertenstreit um die Wärmedämmung

Beim Thema Wärmedämmung stehen sich Befürworter und Gegner nahezu unversöhnlich gegenüber. Die einen würden am liebsten jedes Haus in dicke Styropor-Platten einpacken und führen als Begründung gewaltige Energieeinsparungen an. Die anderen schimpfen über den „Dämmwahn“ und beklagen Feuchtigkeitsprobleme und Schimmel. Auch in den Medien wird zunehmend kritisch über Wärmeverbundsysteme berichtet – nicht immer mit sachlichen Argumenten.

Nachvollziehbar ist, dass über die Gebäudehülle eine Menge Heizenergie verloren geht. Doch wie hoch ist der Verlust beziehungsweise der Einspareffekt tatsächlich? Schließlich ist die Dämmung der Fassade eine vergleichsweise teure Angelegenheit – die die Mieter über die Modernisierungsumlage bezahlen müssen.

In mehreren Fernsehberichten wurde in diesem Zusammenhang eine Untersuchung des Bundesbauministeriums zitiert, wonach die Außenwände nur für 14 Prozent der Energieverluste verantwortlich sind.

Doch dieses Rechenbeispiel bezieht sich auf eine Doppelhaushälfte aus dem Jahre 1972. Nach anderen Berechnungen, etwa der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft „co2online“

betragen die Wärmeverluste durch die Hülle eines Gebäudes durchschnittlich 20 bis 30 Prozent. Das bedeutet aber nicht, dass sich die Heizkosten allein durch eine Dämmung um 20 bis 30 Prozent senken ließen.

Wieviel Heizenergie am Ende tatsächlich eingespart werden kann, hängt von vielen Faktoren ab: vom Zustand des Hauses insgesamt, von den Bauteilen, der Heizungsart, aber auch vom Nutzerverhalten. Eine Studie der Investitionsbank Berlin zur Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen beziffert die Energieeinsparung durch Dämmung der Außenwände auf 13 bis 18 Prozent, wobei der Effekt bei den klassischen Gründerzeitbauten (Baujahr vor 1918) am geringsten ist. Die Dämmung der Kellerdecke und der obersten Geschossdecke bringt bei Altbauten zusätzlich 5 beziehungsweise 7 Prozent. Lohnt sich dafür der ganze Aufwand?

Ulrich Kleemann, der für den Berliner Mieterverein als Gutachter und Energieberater tätig ist, hat daran keine Zweifel. Eine Dämmung, so der Ingenieur, kostet zwar insgesamt 100 bis 120 Euro pro Quadratmeter, spart dafür aber rund 12 Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr ein.

Dennoch müsse man nicht jedes Haus mit Styropor bekleben. Bei Plattenbauten beispielsweise, die in der Regel gute Dämmeigenschaften haben, reiche es aus, die Fugen zu schließen und anschließend Dämmputz aufzubringen. Den größten Handlungsbedarf sieht Kleemann bei nicht isolierten Brandwänden. „Ich hatte schon häufig betroffene Mieter in der Beratung, die ihren Vermieter am liebsten zu einer Dämmung der Giebelwand zwingen würden“, berichtet Kleemann. Doch eine solche Verpflichtung gibt es nicht. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 sieht lediglich vor, dass gedämmt werden muss, wenn ohnehin größere Fassadenarbeiten anste-

Das Nutzerverhalten bestimmt den Spareffekt

hen und dabei mehr als 10 Prozent des Putzes erneuert werden sollen. Diese Nachrüstpflicht gilt allerdings nicht, wenn der Eigentümer nachweisen kann, dass sich diese Maßnahme nicht rechnet. Auch für denkmalgeschützte Gebäude gibt es Ausnahmen. Außerdem schreibt die EnEV vor, dass bis Ende 2011 alle bisher nicht isolierten Kellerdecken und obersten Geschossdecken gedämmt werden mussten. Infolge mangelnder Kontrollen sind aber nicht alle Hauseigentümer dieser Pflicht nachgekommen. „Dabei bringt diese Maßnahme am meisten und kostet am wenigsten“, weiß Kleemann. Insbesondere für die



Mieter im Erdgeschoss sowie im obersten Stockwerk würde damit mehr Gerechtigkeit bei den Heizkosten erreicht. Die Wärmedämmung ist nur ein Baustein der energetischen Sanierung. Werden gleichzeitig die Fenster ausgetauscht und die Heizungsanlage modernisiert, ist eine Reduzierung des Energieverbrauchs um bis zu 70 Prozent möglich. In der

zung auch weiterhin aufs Maximum dreht oder die Fenster ständig in Kippstellung belässt, muss sich nicht wundern, wenn es mit einer Heizkostensenkung nichts wird. Ansonsten gilt: Auch wenn ein Haus 30 bis 50 Prozent weniger Heizöl benötigt als vorher, ist dies ein beachtlicher Beitrag zum Klimaschutz. Dass die Wärmedämmung bei vielen Mietern wenig beliebt ist, kann dennoch



Fotos: Christian Muhrbeck

Praxis werden solche Spitzenwerte allerdings nur selten erreicht. Kritiker werfen den Energieberatern daher unrealistische Versprechungen vor. Ulrich Kleemann: „Das Problem ist, dass die prognostizierten Energieeinsparungen das Nutzerverhalten nicht berücksichtigen.“ Die Mieter müssten sich aber erst an die neuen Gegebenheiten gewöhnen. Will heißen: Wer aus Gewohnheit die Hei-

nicht verwundern: Die Entlastung, die sich in aller Regel bei der nächsten Heizkostenabrechnung bemerkbar macht, steht in keinem Verhältnis zur modernisierungsbedingten Mieterhöhung. „Die komplette energetische Sanierung – so wünschenswert sie aus energetischer Sicht auch sein mag – überfordert die Mieter“, sagt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner

Klimaschutz und Erhalt des historischen Bildes sind bei der Außendämmung nicht vereinbar

◀ *Handlungsbedarf herrscht bei unverputzten Brandwänden*



Mietervereins (BMV). Ohne öffentliche Förderung sei das für einen Großteil der Betroffenen unzumutbar. Es müsse daher nicht unbedingt das energetische Komplettpaket sein, auch Einzelmaßnahmen bringen respektable Ergebnisse, so Wild. Zudem müssten die Mieterhöhungsmöglichkeiten neu geregelt werden. Die Refinanzierung der Eigentümerinvestitionen sollten über einen längeren Zeitraum gestreckt werden. Da dies allerdings eine sinkende Bereitschaft zur Folge hätte, in energetische Maßnahmen zu investieren, plädiert der

BMV für eine gesetzliche Verpflichtung zur energetischen Sanierung, und zwar in Abhängigkeit vom jeweiligen Energieverbrauch des Hauses. Für einkommensschwache Mieter sollte es zudem finanzielle Unterstützung in Form eines „Klimabonus“ geben.

Eine Zeitbombe?

Dass die Wärmedämmung in die Diskussion geraten ist, hat aber noch einen ganz anderen Grund. Nicht selten kommt es nach dem Aufbrin-

gen eines Wärmeverbundsystems zu Feuchtigkeitsproblemen bis hin zu Schimmelbildungen. Diese Erfahrung machte auch eine Familie in der Neuköllner Hufeisensiedlung. Seitdem die Kellerdecke und der Dachboden vor circa einem Jahr gedämmt worden sind, ist ihr Schlafzimmerfenster jeden Morgen von innen beschlagen. Im Keller ist es feucht, hier sind einige Dämmplatten bereits abgefallen, ebenso auf dem Dachboden, wo es nun regelmäßig hineinregnet. Möglicherweise wurden die Dämmplatten nicht ordnungsgemäß angedübelt. Oder beim Einsetzen der Fenster wurde nicht sorgfältig gearbeitet.

Fest steht, dass es sich nicht um einen Einzelfall handelt. In den Medien häufen sich die Berichte über Fassaden mit Algenbewuchs und Schimmel in den Wohnungen. Wenn ein Haus hermetisch abgedichtet wird, könne es nicht mehr atmen, argumentieren Dämmgegner wie der

Was wird da eigentlich aufs Haus geklebt?

Bei einem Großteil der Wärmedämmungen kommt Polystyrol, besser bekannt als Styropor, zum Einsatz. Die auf Erdölbasis hergestellten und speziell aufgeschäumten Blöcke werden auf die Fassade geklebt und gedübelt. Rund um die Fensterlaibungen wird meist Mineralwolle oder Steinwolle verarbeitet. Darüber kommt noch ein Außenputz, dem häufig Biozide und Fungizide beigesetzt werden, um die Bildung von Schimmel und Algen zu verhindern. Es gibt jedoch eine ganze Reihe alternativer Dämmstoffe, darunter auch solche, die aus nachwachsenden Rohstoffen bestehen, etwa Holzweichfaserplatten, Zellulosefasern oder Harz. Im Mietwohnungsbau sind sie aus Kostengründen die Ausnahme, bei ökologisch anspruchsvollen Eigenheimbesitzern werden sie zunehmend beliebter. Auch bei den Dämmverfahren gibt es zahlreiche Varianten, etwa die

Kerndämmung bei zweischaligem Mauerwerk. Dabei wird der Hohlraum zwischen den beiden Mauerwerksschichten mit Dämmmaterial aufgefüllt.

Mittlerweile gibt es auch gute Möglichkeiten der Innenraumdämmung. Nachteile: Der Raum wird dadurch etwas kleiner, zudem ist das Risiko von Wärmebrücken und daraus folgenden Feuchtigkeitsproblemen größer als bei einer Außendämmung. Der große Vorteil für Hauseigentümer: Man kann auch einzelne Wohnungen, beispielsweise Erdgeschosswohnungen, dämmen. Die Entsorgung der Polystyrol-Platten ist nicht ganz unproblematisch, da sie aus mehreren Schichten bestehen (Kleber, Dübel, Außenputz). Nach 35 bis 40 Jahren, so wird im Allgemeinen angenommen, hat ein Wärmedämmverbundsystem ausgedient.
bl

Schlechte Bauausführung und unzureichende Lüftung führt bei Dämmmaßnahmen oft zu Feuchtigkeitsproblemen





bekannte Baugutachter Konrad Fischer. Er behauptet, dass es bei allen Wärmedämmverbundsystemen früher oder später zu solchen Feuchtigkeitsschäden komme. Man kaufe sich eine „Zeitbombe an der Wand“,

haben. Probleme machen Neumanns Erfahrung zufolge vor allem schwierige Fassaden mit Balkonen und Stuck: Wenn hier nicht sorgfältig gearbeitet wird oder wenn die Fenster nicht richtig abgedichtet worden sind, entstehen Wärmebrücken, und dann hat man ganz schnell Schimmel in der Wohnung. Viele Firmen, so der Ingenieur, seien mit dem Einbau überfordert. Die bauphysikalische Planung und die fachgerechte Ausführung spielen jedoch eine ganz entscheidende Rolle bei Wärmeverbundsystemen.

Richtig ist: Die Durchlässigkeit der gesamten Außenwandkonstruktion verschlechtert sich nach dem Einpacken mit Dämmplatten. „Es lüftet sich nicht mehr ganz so schön“, beschreibt Neumann die Wirkung. Mieter müssen daher in jedem Fall häufiger die Fenster öffnen, um die Feuchtigkeit nach außen abzuführen, die beim Kochen, Duschen und so weiter entsteht.

Für Aufregung sorgen auch Medienberichte, wonach Styropor-Dämmplatten gefährliche Brandbeschleuniger seien. Immerhin gab es bereits



Mancher Nachkriegsbau überzeugt durch moderne Dämmung ökologisch und ästhetisch

so Fischer in einem umstrittenen Beitrag des NDR zum „Wahnsinn Wärmedämmung“. Andere Experten machen in erster Linie Fehler bei der Ausführung verantwortlich. Schließlich werden in Deutschland jedes Jahr Hunderttausende Fassaden gedämmt, nur bei einem kleinen Prozentsatz kommt es zu solchen Problemen. „Wenn die Dämmung irgendeinen Schaden aufweist, kann

Viele Baufirmen sind überfordert

die Feuchtigkeit von außen in die Wand eindringen“, erklärt Ingenieur Ingo Neumann. Selbst kleinste Risse im Putz können daher böse Folgen

„Die Technologie ist noch jung“

Arnold Drewer, Geschäftsführer vom „Institut für preisoptimierte energetische Gebäudemodernisierung GmbH“ (IpeG) in Paderborn gilt als „Dämmpapst“. Das MieterMagazin sprach mit ihm über die wichtigsten Einwände der Dämmkritiker.

MieterMagazin: Macht es wirklich Sinn, alle Häuser zu dämmen, egal ob eine Gründerzeitvilla oder ein 50er-Jahre-Bau?

Drewer: Nicht das Baulter ist entscheidend, sondern die Bauteile. Wichtig ist, sich diese anzuschauen und dann zu entscheiden, welche energetische Maßnahme sinnvoll ist. Ich plädiere nicht dafür, jede Fassade mit einem Wärmeverbundsystem zu versehen.

Wenn die Fassade intakt ist und keine Instandsetzung ansteht, wäre das unwirtschaftlich. Aber wenn ich

ohnehin die Außenwände sanieren muss, kann ich auch gleich das vorgeschriebene Soll unterbieten und einen Passivhaus-Standard durch größere Dämmdicken realisieren. Die Dämmplatten machen nur einen geringen Anteil der Gesamtkosten aus, die bei einer Instandsetzung der Fassade ohnehin anfallen – etwa für das Gerüst, für neuen Putz und dergleichen. Häufig wird auch der Fehler gemacht, zu niedrige Dämmwerte zu wählen. Dabei macht sich ein höherer Standard schon nach wenigen Jahren durch die Energieeinsparung bezahlt – und der Eigentümer hat für Jahrzehnte Ruhe.

MieterMagazin: Viele Mieter sind wenig begeistert, wenn ihr Haus wärmedämmung werden soll, vor allem wegen der Mieterhöhung. Können Sie das verstehen?

Drewer: Grundsätzlich ja. Die Kosten für Dämmmaßnahmen sind aber häufig so hoch, weil falsche Produkte





mehrere Fälle, bei denen die Fassade Feuer fing und sich ein ursprünglich begrenzter Wohnungsbrand auf das gesamte Haus ausbreiten konnte.

Gefahr durch Feuer?

Allerdings: Weil Styropor brennbar ist, werden die Dämmplatten mit flammenhemmenden Chemikalien versetzt. Zudem sind sogenannte Brandsperren vorgeschrieben. In der Regel muss alle zwei Geschosse ein Brandriegel aus Mineralwolle eingesetzt werden. Bei Hochhäusern

ist Styropor als Dämmstoff gar nicht erlaubt. Bei einem Brand, der sich 2005 in Pankow ereignet hat, wurden Verarbeitungsfehler im Dämmsystem festgestellt. Nicht die Dämmplatten, sondern die Holzverkleidungen in den Wohnungen sorgten dafür, dass sich das Feuer verheerend schnell ausbreiten konnte. Das Deutsche Institut für Bautechnik, das für



Foto: Paul Glaser

Bei Plattenbauten reicht es oft, die Fugen abzudichten und Dämmputz aufzubringen

Weil Styropor leicht brennt, wird es mit flammenhemmenden Chemikalien behandelt

die Beurteilung des Brandverhaltens von Baustoffen zuständig ist, hält Wärmedämmverbundsysteme für insgesamt sicher.

Als Gegner des Dämmbooms gelten auch viele Bauhistoriker und Architekten. Der Grund liegt auf der Hand: Es sieht nicht schön aus, wenn Klinkerbauten oder schmucke Jugendstilfassaden in ein einheitliches Styroporkorsett gepresst werden. Zwar müssen denkmalgeschützte Gebäude nicht gedämmt werden, aber auch Altbaufassaden, die nicht unter Denkmalschutz stehen, sind vielfach erhaltenswert. Die Abwägung zwischen ästhetischem Anspruch und Klimaschutz ist nicht immer einfach. Doch in vielen Fällen gibt es Alternativen, die das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen und trotzdem Einsparungen bringen –



► oder falsche Verfahren gewählt werden. Viele Hauseigentümer und Architekten kennen nur Styropor als Dämmstoff. Der kostet rund 65 Euro pro Kubikmeter – bei ständig steigender Tendenz. Dabei gibt es andere Stoffe mit gleichwertigen Dämmeigenschaften, die nur 25 Euro kosten, zum Beispiel Zellulose. Gerade wo es um einkommensschwache Haushalte geht, muss man sich erst recht für die Wärmedämmung einsetzen. Es sind doch die ärmeren Leute, die am meisten unter den ständigen Preiserhöhungen der Energieversorger leiden.

MieterMagazin: Viele Hauseigentümer, aber auch Mieter klagen über Feuchtigkeitsprobleme nach der Dämmung. Woher kommt das?

Drewer: Dass die Dämmung den Schimmel verursacht, ist ein Irrglaube. In vielen Fällen sind – man muss es leider sagen – die Mieter dafür verantwortlich, weil sie ihr Verhalten nicht geändert haben: Nach einer Dämmung muss häufiger gelüf-

tet werden. Wer vorher undichte Fenster oder ein nicht isoliertes Dach über sich hatte, muss sich da schon umstellen. Wenn irgendwie möglich, sollte zum Beispiel die Wäsche nicht in der Wohnung getrocknet werden. Aber auch Planungsfehler können die Ursache für Schimmelbildung sein. Oder eine falsche Ausführung der Sanierungsarbeiten. Man darf nicht vergessen, dass die Dämmtechnologie relativ jung ist – gerade mal 40 Jahre alt. Wir bewegen uns gewissermaßen auf Neuland, keiner kennt sich richtig aus.

Meine Erfahrung nach über 5000 untersuchten Objekten zeigt: Ein gut gedämmtes Haus senkt die Kosten, erhöht den Wohnkomfort und schützt das Klima. Vor allem die Mieter im Erdgeschoss sowie im obersten Geschoss merken deutlich, dass es nicht mehr so zieht und dass es wieder richtig warm wird in der Wohnung.

Interview: Birgit Leiß

beispielweise die Optimierung der Heizungsanlage, die ohnehin häufig einen größeren Effekt hat als die Fasadendämmung. Oder eine Innenraumdämmung, die zwar teurer und bauphysikalisch noch anspruchsvoller ist, dafür aber ebenso gute Einsparungen bringt.

Fazit: Wärmedämmung ist nicht alleinseligmachend. Es gibt aber auch keinen Grund, sie zu verteufeln. In jedem Fall gilt: Die Akzeptanz bei den Mietern wäre größer, wenn die Mieterhöhung in einem vernünftigen Verhältnis zur Einsparung stehen würde.

Birgit Leiß