

IMMOBILIEN

Verdämmt

Die Bundesregierung will erneut die Öko-Vorschriften für Gebäude verschärfen. Auf Hausbauer und Mieter kommen steigende Kosten zu, der Nutzen für die Umwelt ist dagegen fraglich.

Der Danckelmann-Kiez im Berliner Ortsteil Charlottenburg ist eine hübsche Ecke, zumal jetzt im Frühling, wenn bald die Schnurbäume ihre Blätter entfalten. Familien bummeln über die verkehrsberuhigten Straßen. Vor der Vollkornbäckerei in der Nähe des Klausenerplatzes ist jeder Sonnenplatz besetzt. Im Ziegenhof, einem Alternativprojekt mit Streichelzoo und Töpferwerkstatt, haben einstige Hausbesitzer den Grill angeworfen.

Doch der schöne Schein trägt. Die Stimmung im Viertel ist angespannt; zwischen den Menschen herrschen Argwohn und Zwietracht. Bei der jüngsten Nachbarnschaftsversammlung flogen sogar die Fäuste. Am Ende rückte die Polizei an, um die Kontrahenten zu trennen. Wer wen zuerst geschubst und geschlagen hat, darüber müssen demnächst die Gerichte entscheiden.

Bei dem Streit geht es um die Frage, was die Anwohner tun sollen, um von Charlottenburg aus die Welt vor der drohenden Klimakatastrophe zu retten. Zwei Lager prallen aufeinander. Auf der einen Seite stehen ökologisch ambitionierte Kommunalpolitiker und die Mitglieder eines sogenannten Kiezbündnisses. Sie verfolgen den Plan, den Danckelmann-Kiez zu einem Musterviertel mit Solardächern, Wärmedämmplatten und einer klimaneutralen CO₂-Gesamtbilanz zu machen. „Global denken, lokal handeln“, sagt die grüne Umweltstadträtin Elfi Jantzen, 58, über das Projekt.

Auf der anderen Seite stehen die einfachen Mieter. Bevor sie die Bauarbeiter ins Haus lassen, wollen sie erst einmal wissen, wer die Öko-Sanierung eigentlich bezahlt.

Die Lage im Kiez dürfte sich in nächster Zeit weiter zuspitzen, denn die Bundesregierung treibt das Thema Klimaschutz am Bau machtvoll voran. Der zuständige Minister Peter Ramsauer (CSU) will die Dämmvorschriften verschärfen, so steht es in seinem Entwurf für eine neue Energieeinsparverordnung, über die er gerade mit seinen Kollegen aus den anderen Ressorts verhandelt. Ramsauer will beispielsweise erreichen, dass künftig möglichst alle neuen Häuser mit dreifach verglasten Fenstern ausgerüstet und damit zum „Schneewittchensarg“, wie seine

Ministerialen spotten, werden. Und auch für Altbauten könnten sich die Vorgaben ändern, etwa bei den Heizkesseln. So wünscht es das Umweltministerium.

Bei vielen Mietern und Hausbauern allerdings wird sich die Begeisterung über weitere Bau- und Sanierungsvorschriften in überschaubaren Grenzen halten. Schon die jüngste Novelle der Energieeinsparverordnung von 2009 trieb die Wohnkosten kräftig nach oben. Die paar Liter Heizöl, die sich durch eine bessere Gebäudedämmung sparen lassen, stehen

zu den Umbaukosten oft in keinem günstigen Verhältnis. Auch die Optik leidet. Simse und Giebeldreiecke verschwinden unter matratzendicken Styroporplatten. Fenster verspringen wegen der dicken Laibung nach hinten: der sogenannte Schießcharteneffekt.

Das Raumklima hält ebenfalls nicht immer, was die Dämmindustrie ihren Kunden verspricht. Je besser die Isolierung, desto üppiger wuchert der Pilz. Schimmel ist auf Platz eins der Bauschäden vorge-rückt. Etwa die Hälfte aller Haushalte hat ein Fäulnisproblem, schätzen Sachverständige.

Am Ende könnten sich die verschärfen Umweltschutzvorschriften sogar als umweltschädlich herausstellen. Wenn die Kosten zu hoch werden, schrecken viele potentielle Bauherren zurück. Dann wird gar nicht saniert, sondern alles bleibt, wie es ist. Überehrgeizige Vorgaben seien „möglicherweise kontraproduktiv“, heißt es in einem Arbeitspapier des Bauministeriums – was die Regierung freilich nicht davon abhält, sich neue Vorgaben auszudenken.



Baustelle mit Dämmstoffen in Köln: Potentielle Bauherren schrecken zurück

HEIKO SPECHT / VISUM

Im Berliner Danckelmann-Kiez haben die ersten Bewohner bereits Post von ihrem Vermieter, der städtischen Wohnungsgesellschaft Gewobag, bekommen. Wer für 70 Quadratmeter bislang 400 Euro Kaltmiete bezahlte, ist nach der „energetischen Ertüchtigung“, wie es heißt, mit 525 Euro dabei. „Viel zu teuer“, sagt Martin Hoffmann vom Mieterbeirat: „Das können sich zahlreiche Bewohner doch gar nicht leisten.“ Hoffmann sieht in dem Sanierungsplan den Versuch, die alten Mieter zu verdrängen und durch eine zahlungskräftigere Klientel zu ersetzen. Hier seien Öko-Snobs am Werk.

Während für Mieterhöhungen sonst strengere Limits gelten, dürfen bei einer Öko-Sanierung bis zu elf Prozent der Kosten auf die Bewohner abgewälzt werden. Wird beispielsweise eine Wohnung für 20 000 Euro gedämmt, ergibt sich daraus eine zulässige Mietsteigerung von 183 Euro im Monat. Und wo es der örtliche Immobilienmarkt hergibt, machen die Wohnungsgesellschaften von ihren Möglichkeiten auch gern Gebrauch.

In Stuttgart nimmt die städtische Wohnungs- und Städtebaugesellschaft SWSG derzeit die Sanierung von 8000 Wohnungen in Angriff – bei Mieterhöhungen von teilweise über 60 Prozent. Ähnliches passiert in München, Hamburg oder Köln, und das gilt auch für Neubauten: „Steigerungen bei künftig zu vermietenden neu gebauten Wohnungen und Häusern sind nicht auszuschließen“, heißt es in Ramsauers Verordnungsentwurf.

Die Befürworter der Gebäudedämmung verweisen gern auf den ökologischen Nutzen. Tatsächlich entfallen bis zu zwei Drittel des Energieverbrauchs eines Haushaltes auf die Heizung, dementsprechend groß ist hier das Einsparpotential. Auch finanziell lohnt es sich, darauf zu achten, dass die Heizungswärme möglichst drinnen bleibt, zumal bei steigenden Öl- und Gaspreisen.

Die Frage ist nur, wo die Grenze zwischen Sinn und Unsinn verläuft. Was nutzt die schönste Energiebilanz, wenn im Haus die Luft knapp wird? „Wir müssen aufpassen, dass die Gebäude noch

nutzbar bleiben“, heißt es beim Bund Deutscher Architekten.

In Brandenburg wurde 2011 der Seecampus Niederlausitz eröffnet, ein sogenanntes Passivhaus, was bedeutet, dass das Gebäude weitgehend ohne Heizung auskommt. Fast 900 Kinder und Jugendliche gehen hier zur Schule. Im alten Gebäude saßen die Schüler im Winter manchmal mit Schal und Handschuhen im Unterricht. Im neuen Haus reicht ihre Körperwärme aus, damit es in der Klasse mollig warm wird.

Doch so angenehm die Temperaturen im Winter sind, so schlimm ist es an warmen Tagen. Vergangenen Sommer klagten Schüler und Lehrer über Kopfschmerzen und Müdigkeit. Eltern dachten daran, den Unterricht auf dem Rechtsweg zu stoppen; die Zustände im Klassenraum könnten ihren Kindern nicht länger zugemutet werden. Die „Lausitzer Rundschau“ schrieb: „Versagt bei einer Person im Raum das Deodorant, liegt die halbe Klasse im Koma.“

Noch absurder wird es, wenn die Wärmedämmung selbst zum Umweltproblem wird. Das ist beim Putz und vielen Spezialfarben der Fall, die auf die frisch gedämmte Fassade aufgetragen werden. Sie enthalten künstliche Pilz- und Algenvernichtungsmittel, die verhindern sollen, dass die Dämmplatten wegen Feuchtigkeit von einer grünlich-braunen Schmier-schicht überzogen werden.

Im Laufe der Zeit spült der Regen das Mittel von der gedämmten Außenwand ab. Die Eidgenössische Anstalt für Gewässerschutz in der Schweiz macht das Fassadengift bereits dafür verantwortlich, dass Flüsse und Bäche mit Anti-Schimmel-Chemikalien und Bioziden verseucht sind, die in der Landschaft längst verboten wurden. Und was passiert mit den Plastikschäumplatten, wenn sie, von Vögeln zerhackt und von Feuchtigkeit durchzogen, ersetzt werden müssen?

Wenig ermutigend sind auch die Erfahrungen, die Baden-Württemberg mit seinen extra strengen Umweltvorschriften gemacht hat. Bereits 2010 verpflichtete die damalige CDU-Umweltministerin Tanja Gönner alle Hausbesitzer, beim Austausch der Heizungsanlage mindestens zehn Prozent des Wärmebedarfs durch erneuerbare Energie zu gewinnen, also etwa durch Solarthermie oder einen Holzpelletofen. Wer sich weigert, dem droht ein Bußgeld von bis zu 100 000 Euro. Die Schornsteinfeger sind gehalten, wachsam zu sein.

Die Hausbesitzer reagierten prompt, allerdings anders, als von der Politik erhofft, wie der Fachverband Sanitär Heizung Klima beklagt. Anstatt sich effiziente neue Heizungen anzuschaffen, reparieren die sparsamen Schwaben jetzt lieber die alten Anlagen.



Berliner Danckelmann-Kiez: „Das können sich viele Bewohner gar nicht leisten“

CARSTEN KOALL / DER SPIEGEL

ALEXANDER NEUBACHER