

Die Mieter dieser Häuser wehren sich!  
(Fotos: Andreas Düllick ©VG Bild-Kunst)



# Nicht mit uns!

## Mieter wehren sich gegen teure energetische Gebäudesanierung

BERICHT: Andreas Düllick

Vor ein paar Wochen flatterte uns ein Schreiben des »Pankower Mieterprotests« in die Redaktion. Es war die Kopie eines Briefes an Barbara Hendricks (SPD), Bundesministerin für Umwelt und Bau. Darin prangern die Mietergemeinschaft der Trelleborger Str. 39, 41, 43 sowie der Hallandstraße 27 die »unsinnigen, kostentreibenden Maßnahmen« zur energetischen Modernisierung ihres Hauses durch den Vermieter, die kommunale GESOBAU AG, scharf an. Sie befürchten Mietsteigerungen von bis zu über 100 Prozent und die Vernichtung von bezahlbarem Wohnraum im angespannten Wohnungsmarkt Berlin. Das Bündnis bat uns, das Problem öffentlich zu machen, was wir hiermit selbstverständlich gern tun. (Den Wortlaut des Briefes drucken wir nachfolgend ab.)

Ministerin Hendricks war Mitte Januar zu Gast in der rbb-Sendung »Zwölfzweiundzwanzig« bei Ingo Kahle. Unter der Überschrift »Gebäudedämmung – Geldverschwendung mit Heiligenschein?« ging es um die Frage, ob die Klimaziele der Bundesregierung erreichbar sind. Im Begleittext zur Sendung heißt es: »Energieberater arbeiten oft mit der Dämmstoffindustrie zusammen. Manche nicht. Ein ehrlicher von diesen hat das Dämmen von Häusern einmal »Geldverschwendung mit Heiligenschein« genannt, weil es sich einfach nicht rentiert. Die sogenannte »Energetische Gebäudesanierung« ist ein zentraler Punkt in der Politik der Bundesregierung, die bis 2020 eine Reduzierung der deutschen CO<sub>2</sub>-Emissionen um 40 Prozent gegenüber 1990 erreichen will. Die Bereitschaft, diesem Ziel durch Gebäudedämmung zu folgen, schwindet in der Bevölkerung.«

Wörtlich sagte die Ministerin in der Sendung: »... Ich habe das einfach unter Vernunftgesichtspunkten so gemacht. Es ist nämlich ganz wichtig zu wissen, dass wir auch bei der energetischen Gebäudesanierung technikkoffen sind, und dass es auch wirtschaftlich sein muss. Man kann von den Bürgerinnen und Bürgern nichts Unwirtschaftliches erwarten.« Im Weiteren geht es in dem Gespräch, wann sich eine Fassadendämmung lohnt. Darauf antwortet Frau Hendricks, dass sich eine Fassadendämmung generell nur lohne, wenn man sich sowieso mit dieser Fassade

baulich auseinandersetzen will. Der Moderator weist dann daraufhin, dass es bei gedämmten Fassaden oft nach Ablauf der fünfjährigen Garantie zum Algenbewuchs und zu Nässeschäden komme, die wiederum Kosten verursachen. Und: Er fragt auch nach unseriösen Energieberatern, die Infos zu ihren Gutachten an die Bau- bzw. Dämmstoffindustrie weitergeben, weil sie nach der Bausumme (je mehr gemacht wird an der Fassade, desto besser) bezahlt werden. Außerdem gebe es ein Gutachten der Dämmstoffindustrie, wonach sich Fassadendämmung erst in einem Zeitraum von 40 Jahren rechne.

Die Ministerin gibt sich redlich Mühe, diese Fragen des Moderators zu beantworten. Ganz wichtig ist ihre Aussage, dass man aus Kostengründen nicht alles auf einmal machen müsse. Wörtlich: »Mir geht es darum, den Bürgerinnen und Bürgern die Angst davor zu nehmen, dass sie sozusagen gleich alles auf einmal müssen.« Es komme darauf an, dass die Mieter nicht über die Gebühr belastet werden. Genau setzt dann Ingo Kahle an und berichtet von Mieterprotesten, die darauf verweisen, dass bei diesen energetischen Sanierungen bis zu 140 Euro mehr Miete pro Wohneinheit auf die Mieter zukommen. Frau Hendricks verweist dazu auf das von ihrem Ministerium initiierte »Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen«, in dem man sich dieses Problems annehme. Ziel sei es, dass die Warmmiete nach der energetischen Sanierung gleich bleibe, das müsse als Ziel erreicht werden. Die Erfahrungen der Mieter sähen leider anders aus, erwidert der Moderator.

Dann geht es um das Schimmelproblem an den gedämmten Fassaden. Der Moderator berichtet darüber, dass die Fassaden viel zu dicht seien, sodass die Feuchte nicht abziehen kann und sich Schimmel bilde. Deshalb würden Vermieter (auch Wohnungsbaugesellschaften) teure Belüftungsanlagen einbauen. Das treibe die Mieten so in die Höhe, dass manche sagen, die energetische Sanierung sei ein Konzept der Gentrifizierung (Vertreibung von Mietern). Frau Hendricks spricht dann von der Verantwortung der Bauherren und vom richtigen Lüften der Mieter, kommt dann aber auf einen wichtigen Punkt: »Ich rede ja der energetischen Sanierung das Wort, ich bin technologieoffen, und es muss auch wirtschaft-

lich sein. Weder sage ich, es muss genau diese Art und Weise der energetischen Sanierung geschehen, noch sage ich, es muss genau dieses Material genommen werden. Im Gegenteil...«

Hier muss man übrigens ergänzen, dass wohl am häufigsten zur Fassadendämmung verwendete Material expandiertes Polystyrol, vielen besser bekannt unter dem Namen Styropor, nicht nur zur Schimmelbildung führen kann, sondern auch extrem brennbar ist. Ein Feuer kann sich in dem Material schnell ausbreiten. Der Verband der Berufsfeuerwehren empfiehlt deshalb dringend eine Nachrüstung z.B. mit Brandriegeln, das sind umlaufende Unterbrechungen der Fassaden-Dämmung. Das aber kostet zusätzlich. (Siehe Info-Kasten)

Die Mieter sehen nun eine große Diskrepanz zwischen den Aussagen von Ministerin Hendricks und dem, was sie in der Praxis in Sachen Umsetzung und Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahmen erfahren. Für die Mieter sei es existenziell, dass energetische Modernisierungsmaßnahmen in einem Umfang geschehen, bei dem die Maßnahmen wirtschaftlich, notwendig und sinnvoll sind. Weil genau das alles in ihren Häusern missachtet wird, noch dazu von einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, haben sich die Mieter mit diesem offenen Brief an die zuständige Ministerin gewandt. Wir sind gespannt auf ihre Reaktion!

(Das von der Mietergemeinschaft in Auftrag gegebene Fassadengutachten und die Berechnung der Wirtschaftlichkeit der Fassadendämmung liegen der Redaktion vor.)

### INFO

900 Millionen Quadratmeter Fassade sind nach Angaben des »Industrieverbandes Hartschaum« (IVH) in den vergangenen 40 Jahren in Deutschland mit expandiertem Polystyrol, bekannter unter der Bezeichnung Styropor, gedämmt worden. Pro Jahr kommen etwa 40 Millionen Quadratmeter hinzu.



# Gebäudedämmung

## Geldverschwendung mit Heiligenschein?

OFFENER BRIEF an Barbara Hendricks (SPD), Bundesministerin für Umwelt und Bau

**S**ehr geehrte Frau Umweltministerin Hendricks, mit großem Interesse haben wir, die Mieter eines Berlin-Pankower Mietshauses, das Interview mit Ihnen vom 17.01.2015 im rbb-Inforadio verfolgt: Gebäudedämmung – Geldverschwendung mit Heiligenschein? ([www.inforadio.de/programm/schema/sendungen/zwoelfzweiundzwanzig/201501/211866.html](http://www.inforadio.de/programm/schema/sendungen/zwoelfzweiundzwanzig/201501/211866.html)) Sie betonen in diesem Interview mehrfach, dass eine energetische Modernisierung wirtschaftlich sein muss, und dass Mieter nicht über Gebühr belastet werden dürfen. Weiter sagen Sie, dass keine Rundumsanierung erfolgen muss, dass auch Einzelmaßnahmen sinnvoll sind und gefördert werden, und dass auf jedes einzelne Haus bezogen zu prüfen ist, welche Maßnahmen sinnvoll sind.

Um es kurz zu fassen: Wir Mieter erleben hier das genaue Gegenteil von dem, was Sie über die energetische Modernisierung gesagt haben, und das Gegenteil von dem, was – bezogen auf die energetische Modernisierung – sinnvoll, richtig und notwendig wäre.

Zu den Eckdaten unseres Wohnobjektes:

(<https://goo.gl/maps/KRB9v>)

Baujahr: 1933, 36 Mietparteien

Wände: 40-50 cm dickes Ziegelmauerwerk, intakter Putz (<10% geschädigt – durch Gutachten belegt)

Fenstertyp: überwiegend Kastendoppelfenster

Heizung: überwiegend moderne Gasetagenheizungen

Modernisierungsmaßnahmen:

- Fassadendämmung mit 16cm Polystyrol-WDVS
- elektrische Lüftungsanlagen in Küche und Bad
- Austausch der Kastendoppelfenster gegen Kunststoff-Isolierglasfenster
- Austausch der Gasetagenheizung gegen Fernwärme-Zentralheizung
- Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke
- Austausch der Gasherde gegen Elektroherde

Wie Sie erkennen können, ist es offenbar das Ziel unseres Vermieters (der kommunalen GESOBAU AG) das »Komplettpaket« umzusetzen. Unser Vermieter plant, seinen gesamten Altbaubestand nach diesem Schema energetisch zu

modernisieren. Die Folgen dieser Modernisierungsstrategie sind Mietsteigerungen von bis zu über 100 Prozent und die regelrechte Vernichtung von bezahlbarem Wohnraum im angespannten Wohnungsmarkt Berlin. Wir Mieter dieses Hauses und die Mieter weiterer Häuser ähnlicher Baualtersklassen wehren uns deshalb im »Pankower Mieterprotest« insbesondere gegen den unsinnigen, kostentreibenden Maßnahmenumfang. Eine Fassadendämmung im Altbau mit 40-50 cm dickem Ziegelmauerwerk ist eindeutig unwirtschaftlich. Wir können das mit einer einfachen, nachvollziehbaren Berechnung belegen, die letztlich ergibt, dass die Fassadendämmung hier (Beispielwohnung eines exemplarischen Hauses) ca. zehn Mal mehr kostet, als sie durch die Einsparung an Heizenergie einspart. Sehen Sie sich dazu bitte die Wirtschaftlichkeitsberechnung im Anhang an. Ferner haben wir Mieter dieses Hauses ein Fassadengutachten erstellen lassen, das die Unwirtschaftlichkeit der Fassadendämmung bescheinigt und die Befreiung von den Anforderungen der EnEV anzeigt.

Trotz dieser Faktenlage und trotz des deutlichen und fundierten Interventions der Mieterschaft stellt unser Vermieter die Fassadendämmung als unumgänglich und »nicht verhandelbar« dar. Entgegen Ihrer Aussage, »nicht um jeden Preis energetische Modernisierung vorzunehmen«, scheint es unserem Vermieter geradezu darum zu gehen – die Maßnahmen sollen trotz Unwirtschaftlichkeit durchgeführt werden. Wir stellen fest, dass zwischen dem, was Sie über den sinnvollen und wirtschaftlichen Einsatz der energetischen Modernisierung sagen und dem, was wir Mieter in der Praxis erfahren, eine große Diskrepanz besteht. Für uns Mieter ist es existentiell, dass energetische Modernisierungsmaßnahmen in einem Umfang geschehen, bei dem die Maßnahmen wirtschaftlich, notwendig und sinnvoll sind.

Wir wenden uns mit der ausdrücklichen Bitte an Sie, sich dieser Sache anzunehmen und dafür einzutreten, dass im Rahmen der energetischen Modernisierung umgesetzte Maßnahmen dem Gebot der Wirtschaftlichkeit entsprechen müssen.

In Erwartung einer Antwort verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

i.A. Tilo Trinks für das Bündnis Pankower MieterProtest