

Mehrere Mieter haben den geplanten Modernisierungsmaßnahmen widersprochen. Insbesondere wurde den Maßnahmen zur Wärmedämmung der Fassaden widersprochen, weil unter Anderem nach Auffassung der Mieter für ihre Wohnanlage keine gesetzliche Verpflichtung zum Einbau der Wärmedämmung besteht und die Kosten der Wärmedämmfassade in keinem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis zur voraussichtlich erzielbaren Heizenergiekosten-Einsparung stehen.

Zu den beiden letztgenannten Punkten sollte vom Unterzeichner eine schriftliche Gutachterliche Stellungnahme erarbeitet werden.

2 Verwendete Unterlagen

- [1] Email vom 07.03.2013 von [REDACTED] an Manfred Wunderlich, Betreff Fassadengutachten, GESOBAU-Wärmedämmung Trelleborger Straße, mit Anhang: Fassadenpetition_Antwort-Gesobau.pdf.
- [1.1] Schreiben vom 07.03.2013 von der GESOBAU AG, 13439 Berlin, an Frau und [REDACTED] 13189 Berlin. 3 Seiten.
- [2] Email vom 08.03.2013 von [REDACTED] an Manfred Wunderlich, Betreff Fassadengutachten, GESOBAU-Wärmedämmung Trelleborger Straße, mit Anhang: Heizkosten-TrelleborgerStr.pdf.
- [2.1] Tabelle Jahresenergieverbrauch Gas: Gasetagenheizung inkl. Gasherd in kWh pro qm (Quelle: Gasag-Abrechnungen) für die Häuser Trelleborger Straße 39, 41, 43 und Hallandstraße 27, 13189 Berlin. 1 Seite.
- [2a] Email vom 18.03.2013 von [REDACTED] an Manfred Wunderlich, Betreff Fassadengutachten, GESOBAU-Wärmedämmung Trelleborger Straße, mit Anhang: Heizkosten-Trelleborger.pdf.
- [2a.1] Tabelle Jahresenergieverbrauch Gas: Gasetagenheizung inkl. Gasherd in kWh pro qm (Quelle: Gasag-Abrechnungen) für die Häuser Trelleborger Straße 39, 41, 43 und Hallandstraße 27, 13189 Berlin. 1 Seite.
- [3] Schreiben vom 26.11.2012 von der GESOBAU AG, 13187 Berlin, an Frau und [REDACTED] 13189 Berlin. Ankündigung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 554 BGB für die Wirtschaftseinheit WHG 4005 Hallandstraße 27, Trelleborger Straße 39, 41, 43 in Berlin-Pankow. 30 Seiten.
- [4] Schreiben vom 15.02.2013 von Die unterzeichneten Mieter des Hauses Trelleborger Straße 39-43 (ungerade) sowie Hallandstraße 27, 13189 Berlin, an die GESOBAU, 13187 Berlin. 2 Seiten. (handschriftliche Ergänzung: von 21 Mietern unterzeichnet)
- [5] Email vom 19.03.2013 von [REDACTED] an Manfred Wunderlich, Betreff Gutachten Fassadendämmung Trelleborger Straße/Hallandstraße, mit Anhang: Energieausweis-Trelleborger-Hallandstr.pdf.

- [5.1] Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV): Bestand Gebäude Hallandstraße 27, Trelleborger Straße 39, 41, 43, 13189 Berlin. Gültig bis 30.04.2018. Ausgestellt am 01.05.2008 von Dipl.-Ing. Katja Sohn und Prof. Dr. Manfred Sohn, 10319 Berlin. 4 Seiten und 1 Seite Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV).
- [5.2] Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV): Gebäude Hallandstraße 27, Trelleborger Straße 39, 41, 43, 13189 Berlin. Gültig bis 29.10.2022. Ausgestellt am 29.10.2012 von der Andreas Wilke Ingenieurbüro für Bauphysik und Baukonstruktion GmbH, 14469 Potsdam. 4 Seiten und 1 Seite Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV).
- [6] Email vom 22.03.2013 von [REDACTED] an Manfred Wunderlich, Betreff Gutachten Fassadendämmung Trelleborger Straße/ Hallandstraße.
- [7] Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung. Nichtamtliche Lesefassung einschließlich der Maßgaben des Bundesrates, denen die Bundesregierung am 18.03.2009 zugestimmt hat. 76 Seiten. (EnEV 2009)
- [8] Der Lohn der energetischen Sanierung.
<http://www.bauenimbestand24.de/der-lohn-der-energetischen-sanierung/150/14775/> Zugriff am 11.04.2013
- [9] Abat, C.; Traichel, P.: Deutschland im Dämmwahn?
<http://www.baukammer-berlin.de/2013/03/deutschland-im-dammwahn/> Zugriff am 28.03.2013
- [10] Lansky, F.: Wärmedämmung: Das sind ihre Rechte als Hausbesitzer.
http://www.t-online.de/wirtschaft/immobilien/id_54764468/waermedaemmung-anhaltender-grabenkrieg-an-der-daemmungsfront/
Zugriff am 30.03.2013
- [11] Braun, J. Ph.: Das Wärmedämmverbundsystem an stadtbildprägenden Fassaden. In: Baukammer Berlin, Heft 1/2013. S. 50 bis 52. Herausgeber: Baukammer Berlin, 12163 Berlin. CB-Verlag: Berlin, 2013.

3 Feststellungen während der Ortsbesichtigung am 01.03.2013

Abbildung 1 zeigt in einem Luftbild eine Übersicht über die vom Unterzeichner besichtigten Gebäude Trelleborger Straße 39, 41, 43 und Hallandstraße 27 in 13189 Berlin. Die rote Markierung (A) ist die Hofseite des Aufgangs Trelleborger Straße 41.

Abbildung 1: Luftbild Hallandstraße/ Trelleborger Straße (Quelle: Google)



Neben den Straßenfassaden (Bilder 1 bis 6) und Hoffassaden (Bilder 7 und 8) hat der Unterzeichner stichprobenartig auch die Fassaden der angrenzenden Liegenschaften in Augenschein genommen (Bilder 9 bis 13).

Die Kratzputzfassaden an den Straßenseiten der Trelleborger Straße 39, 41, 43 und Hallandstraße 27 befanden sich nach augenscheinlicher Beurteilung und nach stichprobenartigen Klopfproben des Unterzeichners in einem einwandfreien baulichen Zustand (Bilder 14 und 15). Lediglich an einigen ehemaligen Wanddurchbrüchen von Gasheizgeräten sind die Fassadenflächen nicht durch passend strukturierte Putzflächen ergänzt worden (Bilder 16 und 17). An den Putzfaschen neben den Hauseingängen waren vereinzelt mechanische Beschädigungen sichtbar (Bild 18) und an einzelnen ausgetauschten Fenstern (Bild 19).

Die Glatzputzfassaden an den Hofseiten der Gebäude Trelleborger Straße 39, 41, 43 und Hallandstraße 27 in 13189 Berlin waren ebenfalls überwiegend in einem guten baulichen Zustand. Lediglich an einzelnen Stellen der

Hoffassaden, speziell wo Schäden an der Regenentwässerung längere Zeit nicht instandgesetzt wurden oder im Sockelbereich war der Fassadenputz bis auf das rohe Mauerwerk zerstört (Bilder 20 bis 22). **Nach augenscheinlicher Einschätzung des Unterzeichners betreffen diese Art von Putzmängeln insgesamt weniger als 10 % der Hoffassaden.**

Bild 1: Straßenfassade Hallandstr. 27



Bild 2: Ecke Hallandstr./ Trelleborger Str.



Bild 3: Straßenfassade Trelleborger Str. 39



Bild 4: Straßenfassade Trelleborger Str. 41



Bild 5: Straßenfassade Trelleborger Str. 41



Bild 6: Straßenfassade Trelleborger Str. 43



Bild 7: Hoffassade Trelleborger Str. 41



Bild 8: Hoffassade Hallandstraße 27



Bild 9: Straßenfassade Hallandstr. 26



Bild 10: Straßenfassade Hallandstr. 26



Bild 11: Straßenfassade Trelleborger Str. 50



Bild 12: Straßenfassade Trelleborger Str. 47



Bild 13: Hoffassade eines anderen Blocks



Bild 14: Straßenfassade Trelleborger Str.



Bild 15: Straßenfassade Trelleborger Str.



Bild 16: Straßenfassade Trelleborger Str. 43



Bild 17: Straßenfassade Trelleborger Str.



Bild 18: Straßenfassade Trelleborger Str.



Bild 19: Straßenfassade Trelleborger Str.



Bild 20: Hoffassade Trelleborger Str. 43



Bild 21: Hoffassade Trelleborger Str. 43/ 41



Bild 22: Hoffassade Trelleborger Str. 41



4 Auswertung der verwendeten schriftlichen Unterlagen

Ein Mieter aus der Trelleborger Straße 41, [REDACTED] teilte dem Unterzeichner mit, dass seine Familie in ihrer Wohnung mit Kastendoppelfenstern im letzten Jahr 2012 für die Heizung einschließlich der Gasherddnutzung nur $74,7 \text{ kWh/m}^2$ verbraucht hat, was laut einer Gasag-Liste einem energetischen Standard nach EnEV 2009 entsprechen soll. [1]

Nach einer zusätzlichen Datenerhebung bei sieben weiteren Mietern aus der Trelleborger Straße 41, 43 und Hallandstraße 27 ergab sich ein durchschnittlicher jährlicher Energieverbrauch für die Gasetagenheizung und Gasherddnutzung der Wohnungen von 109 kWh/m^2 . [2a.1]

Im Energieausweis vom 01.05.2008 [5.1] ist für die Gebäudeheizung ein überwiegender Endenergiebedarf aus Braunkohle berücksichtigt worden, obwohl nach Information von [REDACTED] [6] die zentrale Warmwasserbereitung schon seit 2002 nicht mehr durch eine Kohleheizung erfolgt.

Laut EnEV 2009 [7] Abschnitt 3 Bestehende Gebäude und Anlagen, § 9 Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden, Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 3 sind die Anforderungen an die Wärmedämmung nach Anlage 3 Nummer 1 bis 6 nur dann zu erfüllen, wenn die Fläche der geänderten Bauteile mehr als 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes betrifft. Bei Außenwänden gilt diese Anforderung für bestehende Wände mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten größer $0,9 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$ auch, wenn der Außenputz erneuert wird.

Nach EnEV 2009 [7] § 25 Befreiungen, Absatz 1 haben die nach Landesrecht zuständigen Behörden auf Antrag von den Anforderungen der EnEV 2009 zu befreien, soweit die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen. Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können.

Verschiedene Veröffentlichungen weisen darauf hin, dass sich die Kosten von energetischen Modernisierungen im Gebäudebestand grundsätzlich aus Ohnehin-Kosten der Sanierungen und Mehraufwendungen zur Wertsteigerung und Erhöhung des Komforts des Gebäudes zusammensetzen [8]. Deshalb sind Maßnahmen zur Energieeinsparung aus ökonomischer Sicht in der Regel dann attraktiv, wenn am Bauteil ohnehin aus Gründen der Instandhaltung bzw. Instandsetzung größere Maßnahmen erforderlich werden. Beispiele: Eine Außenwand wird dann nachträglich gedämmt, wenn ohnehin eine umfangreiche Putzsanierung notwendig wird oder ein Steildach wird dann gedämmt, wenn ohnehin eine neue Dachhaut erforderlich wird oder wenn ein Dachausbau geplant ist. [8]

Als Folge des Kopplungsprinzips teilen sich die Vollkosten der Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung in ohnehin entstehende Kosten der Instandsetzung und energiebedingte Mehrkosten auf. Als Instandsetzungsinvestition sind z.B. bei einer Außenwand die Putzsanierung und beim

Steildach die Dachneueindeckung zu werten. In die Wirtschaftlichkeitsberechnung dürfen lediglich die energiebedingten Mehrkosten der Maßnahmen eingehen. Dabei handelt es sich um die Differenz von Gesamtkosten zu Instandsetzungsinvestition, denn die Kosten der reinen Instandsetzung (z.B. der Putzsanierung) wären auch bei einem Verzicht auf die Energiesparmaßnahmen angefallen. [8]

Die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit auf Basis der energiebedingten Mehrkosten entspricht genau den Vorgaben der EnEV, denn auch diese fordert Maßnahmen nur dann, wenn das jeweilige Bauteil ohnehin erneuert bzw. wärmedämmend wird. [8]

Bei den derzeitigen Diskussionen über Fragen der Energieeinsparung muss jeder Hausbesitzer bei einer anstehenden Instandsetzung seiner Immobilie auch ästhetischen, städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belangen Beachtung schenken. Dabei zeigt sich längst, dass die Folgen für das Stadtbild katastrophal sein können – besonders dann, wenn sich der Eigentümer für eine Außendämmung entscheidet. [9]

Die hinter energetischen Sanierungen stehende Intention, den Primärenergiebedarf je Wohneinheit zu senken, ist natürlich voll und ganz unterstützenswert. Allerdings ist die Außendämmung keineswegs der einzig bekannte Weg dorthin. Passive (u.a. Erneuerung der Heizanlagen, Fenster-, Innen-, Keller- und Dachgeschosssdämmung) wie aktive Maßnahmen (zielgerichtete Erzeugung von mehr erneuerbarer Wärme) erfüllen in der Regel die Vorgaben der Energieeinsparverordnung. [9]

Auch die Amortisation der Wärmedämmverbundsysteme ist fraglich, vor allem wenn sich die Kosten der Nachrüstung eines Hauses nach optimistischer Kalkulation erst nach 20 Jahren amortisieren (so der Chef des dt. Instituts für Städtebaukunst an der TU Dortmund, Dipl.-Ing. Christoph Mäckler). [9]

Neben den Folgen für das Stadtbild ist das Wärmedämmverbundsystem übrigens auch aufgrund weiterer Kritikpunkte wie mangelnder Dauerhaftigkeit, ungeklärter Recyclingfähigkeit, offener Brandschutzfragen, bauphysikalischer und baubiologischer Probleme sowie Gesundheitsrisiken sehr umstritten. [9]

Wegen des Dämmzwangs haben in den vergangenen Jahren viele Hausbesitzer ihre Bauten eingepackt – mitunter ohne Rücksicht auf die Ästhetik, z.B. durch den Schießscharteneffekt, weil Fenster in der dickeren Außenwand verschwinden. [10]

§ 5 des Energie-Einsparungsgesetzes (EnEG) besagt eindeutig, dass die durch die Dämmung erzielten Energieeinsparungen wirtschaftlich sein müssen. Im § 11 der Heizkostenverordnung sei beispielhaft geregelt, dass eine Wirtschaftlichkeit nur bei einer Amortisierung einer Investition innerhalb von zehn Jahren gegeben ist. [10]

Bei einer Wirtschaftlichkeitsberechnung sollte auch ein Blick auf etwaige Folgeschäden gerichtet werden. Bei einer Dämmfassade sei beispielsweise damit zu rechnen, dass diese bei der nächtlichen Abkühlung aufnässe und auch Regenwasser eindringe. Angrenzende Holzbalken verrotten dann

über die Jahre wegen der Feuchtigkeit, die nicht mehr nach außen kann.
[10]

Energetische Sanierungen sind zurzeit in aller Munde. Ohne Zweifel, das Thema ist aktuell und berechtigt. Doch leider wird in den Diskussionen ästhetischen, städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belangen viel zu wenig Beachtung geschenkt. Dabei zeigt sich längst, dass die Folgen für das Stadtbild katastrophal sein können – besonders dann, wenn sich der Eigentümer für eine Außendämmung entscheidet. [11]

5 Kurzbewertung der Untersuchungsergebnisse

Den von der Eigentümerin der Liegenschaften Trelleborger Straße 39, 41, 43 und Hallandstraße 27 in 13189 Berlin, der GESOBAU AG angekündigten Maßnahmen zur Wärmedämmung der Fassaden ist von einzelnen Mietern aus folgenden Gründen zu Recht widersprochen worden:

- Die an den Straßenseiten instand zu setzenden Putzflächen betragen weit weniger als 10 % der Fassadenflächen, weil sich der vorhandene Kratzputz in einem guten baulichen Zustand befindet und kleinere, nicht passend strukturiert ausgebesserte Putzflächen an ehemaligen Wanddurchbrüchen nur eine optische Beeinträchtigung darstellen.
- Die Putzflächen an den Hofseiten müssen – nach augenscheinlicher Beurteilung des Unterzeichners – auf weniger als 10 % der Fassadenflächen erneuert werden, weil von Vermieterseite notwendige Instandsetzungsarbeiten an der Regenentwässerung und im Bereich der verputzten Fassadensockel über einen längeren Zeitraum nicht durchgeführt wurden. Die hierfür sowieso anfallenden Kosten müssen deshalb vollständig aus den Kosten für eine Fassadendämmung heraus gerechnet werden.
- Die typische Fassadengestaltung mit flächenbündig eingebauten Fenstern und unter den Fenstern durchlaufenden Gesimsbändern würde bei einer etwa 16 cm dicken Außendämmung vollständig verloren gehen, vergleiche das Objekt Hallandstraße 26.
- Wenn die Fenster nicht in die Ebene einer neuen Fassadendämmung, das heißt vor die alte Außenwand versetzt werden, kommt es im Bereich der Fensteranschlüsse zu Wärmebrücken und zu einer Gefahr von Feuchteschäden und Schimmelpilzansiedlungen in den Wohnungen.
- Der von Vermieterseite vorgelegte Energieausweis für den Bestand [5.1] ist falsch, weil zum Beispiel die zentrale Warmwassererwärmung bereits seit 2002 nicht mehr mit Braunkohle erfolgen soll [6]. Auch die Heizung erfolgt nicht mehr mit Braunkohle, sondern mit Erdgas. Die bei mehreren Mietern erhobenen Daten zum realen Heizenergieverbrauch ihrer Wohnungen mit durchschnittlich 109 kWh/(m²·a) einschließlich Gasherdnutzung [2a.1] weichen we-

sentlich von dem im Energieausweis Bestand [5.1] angegebenen
Endenergiebedarf von 231,4 kWh/(m²·a) ab.

- Die Modernisierungskosten für die angekündigte Wärmedämmung der Fassaden [3] sind nach Einschätzung des Unterzeichners unverhältnismäßig hoch, weil sie sich durch Heizenergieeinsparungen der Mieter nicht in einem angemessenen Zeitraum von 10 Jahren wieder erwirtschaften lassen. Damit ist auch bei der Erneuerung des Fassadenputzes auf einer Fläche größer als 10 % der jeweiligen Fassadenfläche eine Befreiung von den Anforderungen der EnEV 2009 [7] möglich.

Die Gutachterliche Stellungnahme unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben, versichert



Dipl.-Ing. Manfred Wunderlich, Beratender Ingenieur

Mitglied der Baukammer Berlin, Berlin, Deutschland,
Mitgliedsnr. P0148, Eingetragen in die Liste der Beratenden Ingenieure
www.baukammerberlin.de

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Manfred Wunderlich
SachBau[®] - Sachverständige Bauingenieure
Am Bruch 7 A4, 15749 Mittenwalde, Deutschland
Fon 030 - 618 38 08, Mobil 0177 - 722 42 28, Fax 030 - 618 93 87
Email Wunderlich@SachBau.de , Internet www.SachBau.de
USt-IdNr. DE167062161

Berufshaftpflichtversicherung HDI-Gerling Firmen und Privat Vers. AG

SachBau[®] - Sachverständige Bauingenieure ist ein eingetragenes
Markenzeichen von Diplom-Ingenieur Manfred Wunderlich,
Deutsches Patent- und Markenamt, Register Nr. 39860213