

IMMOBILIEN

MEHR ALS 31 300 ANGEBOTE IM IMMOBILIENMARKT UNTER WWW.SZ.DE

Wärme mit Nebenwirkungen

Teuer, hässlich, brandgefährlich: Die Dämmung von Außenfassaden steht in der Kritik. Zu Unrecht, meinen manche Experten. Ein Pauschalurteil ist ohnehin kaum möglich. Vor allem bei der Beurteilung von Kosten und Nutzen schneidet jede Immobilie anders ab

VON RALPH DIERMANN

Vor einigen Jahren stießen Archäologen bei Ausgrabungen in der Nähe von Hanau auf die Überreste einer 3400 Jahre alten Hauswand. Sie bestand aus zwei Lagen Flechtwerk und war mit Lehm verputzt. Den Raum zwischen den Flechtkonstruktionen hatten die Bewohner zum Schutz vor Kälte dick mit Gras ausgestopft. Als die Forscher die Dämmwirkung der Wand berechneten, staunten sie nicht schlecht: Die bronzezeitlichen Baumeister hätten damit die Vorgaben der Wärmeschutzverordnung von 1995 eingehalten. Wärme ist ein flüchtiger Gast. Dämmstoffe, mehrfachverglaste Fenster, isolierte Rolllädenkästen und extradicke Türen sorgen dafür, dass sie nicht nach draußen entweichen kann. Doch gerade bei der Dämmung gibt es hierzulande noch großen Nachholbedarf.

Dem aktuellen Gebäudereport der Deutschen Energie-Agentur (dena) zufolge sind bei lediglich 28 Prozent aller Wohngebäude, die vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung 1978 errichtet wurden, die Außenwände gedämmt. Die Kellerdecken sind sogar lediglich bei einem Fünftel der Altbauten isoliert. Warum tragen die Häuser trotz der stetig steigenden Energiepreise nur ein so dünnes Kleid? Ein wichtiger Grund dürfte auch das Image der Wärmedämmung sein, das gerade in den vergangenen Monaten stark gelitten hat: Die Dämmung sei zu teuer, fördere Schimmelbildung, sei brandgefährlich und dazu noch schlichtweg hässlich – so lauten einige der Kritikpunkte.

Kosten und Nutzen

In der Tat: Die Dämmung der Außenfassade ist mit Kosten zwischen 90 und 130 Euro pro Quadratmeter nicht gerade billig. Im Gegenzug können die Bewohner aber je nach Gebäudetyp etwa 15 bis 30 Prozent Heizenergie einsparen. „Wer die Immobilie selbst nutzt, erzielt mit der Außenwanddämmung im Durchschnitt einen Kapitalrückfluss innerhalb von 12 bis 14 Jahren. Das entspricht einer Verzinsung von etwa sieben bis acht Prozent“, erklärt Werner Eicke-Hennig vom Institut für Wohnen und Umwelt (IWU), das vom Land Hessen und der Stadt Darmstadt getragen wird. Er schränkt jedoch ein: „Das gilt aber nur, sofern erst dann gedämmt wird, wenn ohnehin eine Fassadensanierung ansteht.“ Sind die Gerüste erst einmal aufgebaut, sei es sinnvoll, gleich auch Dämmstoffe anzubringen. Gerd Hauser, Leiter des Fraunhofer-Instituts für Bauphysik, hält in diesem Fall sogar Amortisationszeiten von zehn Jahren für realistisch.

Jens Fehrenberg, Professor für Baukonstruktion an der Hochschule für angewandte Wissenschaften in Hildesheim, plädiert dafür, zunächst den gesamten energetischen Zustand eines Gebäudes zu betrachten, bevor man sich für einzelne Sanierungsmaßnahmen entscheidet. „Man muss bei jedem Haus individuell untersuchen, wo welche Wärmemengen verloren gehen“, sagt Fehrenberg. Erfahrungsgemäß sei es häufig am wirtschaftlichsten, die Heizung zu erneuern. Das amortisiere sich oft schon in vier bis sechs Jahren. Auch das Dämmen des Dachbodens sei in vielen Fällen sinnvoll. „Da kann man mit wenig Geld einen großen Effekt erzielen“, sagt Fehrenberg. Die Dämmung der Außenfassade und auch der Austausch der Fenster schnitten dagegen meist deutlich schlechter ab.

Neue Regeln

Was sich 2013 für Immobilieneigentümer ändert

Im neuen Jahr gibt es auch für Immobilieneigentümer einige Neuerungen. Kurz vor dem Jahreswechsel hat die Bundesregierung zum Beispiel neue Förderungen für Modernisierungen beschlossen und das Mietrecht geändert. In einigen Ländern ist eine höhere Grunderwerbsteuer fällig.

Kaminkehrer

Bei den Kaminkehrern gibt es erstmals mehr Wettbewerb. Bisher durften ausschließlich die Bezirksschornsteinfeger in ihren jeweiligen Kehrbezirken arbeiten. Von diesem Jahr an werden diese für Konkurrenz geöffnet. Der bisherige Bezirksschornsteinfeger behält aber auch weiterhin wichtige Aufgaben. Seit 1. Januar dürfen freie Kaminkehrer ihre Dienste in den bisher abgeschotteten Bezirken der Bezirksschornsteinfeger anbieten. Bisher galten fest vorgegebene Gebührensätze. Nun aber können die Preise teils durch Verhandlungen mit den Kaminkehrern festgelegt werden. Mit der Öffnung der Bezirke setzt Deutschland nun auch bei den Schornsteinfegern die in der EU vorgeschriebene Dienstleistungsfreiheit um. Die Reinigung von Kaminen und die Abgasmessung bei Heizungen sind Aufgaben, die künftig auch von freien Kaminkehrern erledigt werden können. Dabei muss es sich jedoch um zugelassene Betriebe handeln. Die Abnahme neu gebauter Anlagen aber bleibt Aufgabe der Bezirksschornsteinfeger. Auch



Damit die Wärme im Haus bleibt, verkleiden immer mehr Eigentümer ihre Fassaden mit bis zu 20 Zentimeter dicken Dämmplatten. So will es auch die Bundesregierung, die den Energieverbrauch von Gebäuden deutlich senken will. Ob Brandgefahr, hohe Kosten, Schimmel oder der Mangel an Ästhetik: Zuletzt hat das Image der gedämmten Fassade gelitten. Viele Experten halten die Kritik indes für übertrieben.

FOTOS: DPA (4), DDP

Schimmelbildung

Das Aachener Institut für Bauschadensforschung hat in einer Studie untersucht, wie groß das Schimmelrisiko durch eine Wärmedämmung ist. Das Ergebnis: Während Schimmel in 9,3 Prozent aller deutschen Wohnungen auftritt, liegt der Anteil in umfassend sanierten oder nach 1995 und damit meist gedämmten Objekten nur bei 8,2 Prozent. Tritt in Gebäuden mit Wärmedämmung ein Schimmelschaden auf, liegt das in zwei Dritteln der Fälle an Fehlern bei der Montage der Dämmmaterialien, in einem Drittel an falschem Lüftungsverhalten der Bewohner.

Schimmel entsteht, wenn sich Wasserdampf aus der Raumluft auf Bauteilen niederschlägt, die im Winter stark auskühlen. „Wenn solche Bauteile wärmegeleitet werden, kann der Schimmel nicht mehr wuchern“, erklärt Eicke-Hennig. Er weist darauf, dass der erste Impuls zur Entwicklung moderner Dämmstoffe von Ärzten ausging: „Früher waren die Wohnungen feucht, kalt und schimmelig. Mediziner haben sich deshalb Ende des 19. Jahr-

hunderts intensiv damit beschäftigt, wie sich die Qualität der Wohnverhältnisse verbessern lässt.“ Das habe von den Zwanziger Jahren an zur industriellen Fertigung wirksamer Dämmmaterialien geführt.

Brandgefahr

Den 28. Mai des vergangenen Jahres dürften die Arbeiter auf der Baustelle eines sechsstöckigen Wohnhauses im Frankfurter Nordend als Albtraum erlebt haben: Binnen kürzester Zeit stand die gesamte Fassade in Flammen, weil sich die Polystyrol-Dämmplatten entzündet hatten. Menschen kamen nicht zu Schaden, alle Personen im Gebäude wurden rechtzeitig in Sicherheit gebracht. „Wie aus Häusern Brandfallen werden“ – so betitelte der NDR einen Beitrag über das Frankfurter Feuer. Etwa achtzig Prozent aller wärmegeleiteten Gebäude in Deutschland sind mit Polystyrol verkleidet. Das Material bietet einen guten Wärmeschutz zu vergleichsweise niedrigen Kosten. Allerdings ist das Produkt auf Rohöl-Basis nur „schwer entflammbar“, nicht jedoch un-

brennbar. „Das Brandrisiko ist dramatisch gestiegen, seit die Dämmstoffe immer dicker werden“, sagt Fehrenberg. Eicke-Hennig sieht das anders. „Die Gefahr wird völlig überschätzt. Die Berufsfeuerwehren haben in den vergangenen fünf Jahren deutschlandweit 20 Fassadenbrände verzeichnet – bei 900 000 Brandfällen insgesamt. Auf Polystyrol-Platten können Sie ein bengalisches Feuer legen, und nichts passiert“, sagt der IWU-Experte. Fraunhofer-Forscher Hauser weist darauf hin, dass die von den Medien aufgegriffenen Fassadenbrände meist in Situationen ausgebrochen sind, die mit der üblichen Nutzung eines Gebäudes nichts gemein haben – etwa, so wie in Frankfurt, bei Neubauten, die noch nicht oder nur teilweise verputzt sind.

Schönheitsfehler

Das Wort Fassade hat etymologisch viel gemein mit dem englischen „face“. Kein Wunder: Sie gibt dem Haus ein Gesicht. Und wie ein Übermaß an Schminke ein menschliches Antlitz nicht unbedingt hüb-

scher macht, so beschädigt eine nachträglich aufgetragene dicke Wärmedämmung in den Augen vieler Kritiker die architektonische Qualität der Immobilien – etwa weil die Fenster dann tiefer in der Fassade liegen, sodass ein Schiefsscharteneffekt entsteht. Doch das müsse nicht sein, sagt Hauser: „Häufig werden mit der Dämmung auch die Fenster ausgetauscht. Da ist es auch wärmetechnisch günstiger, die Fenster in die Ebene der Dämmung zu verlagern.“ Alternativ könne das Isoliermaterial um die Fenster abgeschrägt werden, sodass das Licht trichterförmig einfallt. „Gestalterisch gibt es da viele Möglichkeiten“, erklärt der Fraunhofer-Forscher. Für unverputzte Gebäude wie Fachwerk- oder Backsteinhäuser ist das allerdings keine Lösung. Deren Ästhetik wird ganz wesentlich durch die Materialien der Fassade bestimmt. Würden sie mit Dämmplatten verkleidet, wäre der Charakter der Häuser zerstört. Als Alternative bleiben der Austausch der Fenster sowie die Isolation der obersten Geschoss- und der Kellerdecke, um zumindest ein Mindestmaß an Wärmeschutz zu erreichen.

INHALT

Starkes Miteinander

Die Gemeinde Ascha zeigt, wie man Bürger für die Energiewende gewinnen kann 32

Gekappte Stimmung

Die Mietrechtsreform sorgt für Unzufriedenheit bei den Verbänden 36

Kaufmarkt 32

Mietmarkt 35

Studie rechnet mit steigenden Preisen

Die kräftige Nachfrage nach Wohnimmobilien hat die Preise 2012 im zweiten Jahr in Folge klettern lassen. Nach Berechnungen des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) war selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland im dritten Quartal 2012 im Schnitt 4,1 Prozent teurer als ein Jahr zuvor. Das Interesse richte sich dabei seit Jahren vornehmlich auf Städte, wo die Wohnungsmärkte spürbar angespannt seien. Nach einer Studie der Peri EuroRating Services setzt sich der Preisauftrieb bis mindestens 2015 fort. Demnach verteuern sich Eigentumswohnungen in den kommenden drei Jahren etwa in Hamburg um fast 16 Prozent, in München um elf, in Stuttgart um knapp zehn und in Frankfurt oder Berlin um acht Prozent. DPA

Patrizia verstärkt sich mit Übernahme in London

Die Patrizia Immobilien AG übernimmt die britische Tamar Capital Group. Dies teilte das Unternehmen kürzlich mit. „Damit setzen wir unseren eingeschlagenen europäischen Expansionskurs konsequent fort“, sagt der Vorstandsvorsitzende Wolfgang Egger.

Die Tamar Capital Group ist nach Angaben des Unternehmens neben dem britischen auch auf dem deutschen, französischen, irischen, skandinavischen und belgischen Markt tätig und konzentriert sich ausschließlich auf den Bereich Gewerbeimmobilien. Der Schwerpunkt liegt auf Industrie-, Handels- und Büroobjekten. Das Unternehmen betreibt ein Immobilienvermögen von etwa 700 Millionen Euro. Mit dem Erwerb verstärkte die Patrizia Immobilien AG nicht nur ihre Präsenz auf wichtigen europäischen Kernmärkten, sondern baue den exponierten Standort London deutlich aus. Der Vollzug des Kaufvertrages steht den Angaben zufolge noch unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die britische Finanzaufsichtsbehörde. REM

Fertighaus-Hersteller rechnen mit gutem Jahr

Nach einem erfolgreichen Jahr 2012 blickt die Fertighausbranche optimistisch nach vorn. Im vergangenen Jahr habe die Branche einen Umsatz von etwa 1,57 Milliarden Euro erzielt nach 1,46 Milliarden im Vorjahreszeitraum, sagt Johannes Schwörer, Präsident des Bundesverbandes Deutscher Fertigbau (BDF). Auch für 2013 ist Schwörer optimistisch: Die Unternehmen seien im Branchendurchschnitt bis weit in das neue Jahr ausgelastet. „Ich schätze mal bis Mitte des kommenden Jahres.“ Viel hänge aber davon ab, ob der private Bauboom weitergehe und die Leute weiter in Sachwerte investierten. DPA

MARKT IN MÜNCHEN

Die i4life Immobilien Akademie hat den BFW (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen) Bayern als Kooperationspartner gewonnen. Nach Abschluss eines Lehrgangs erhalte jeder Seminarteilnehmer nun ein vom BFW ausgestelltes Zertifikat über den absolvierten Kurs, sagt Andrea Fröhlich, Gründerin und Geschäftsführerin der i4life Immobilien Akademie. Das Seminarangebot richtet sich an Architekten und Ingenieure, Bauträger, Immobilienverwalter und -makler und Projektentwickler. seba

Die Gewofag hat den Bauherrenpreis der Messestadt Riem Gesellschaft (MRG) erhalten. Ausgezeichnet wurden die Bauprojekte an der Ingeborg-Bachmann-Straße und der Astrid-Lindgren-Straße des Büros Wimmer Architekten aus Wien. Die Jury unter Vorsitz von Baudirektorin Marion Wolfertshofer vom Planungsreferat der Stadt München lobte insbesondere „die räumliche Qualität“ des fünfgeschossigen, 100 Meter langen Gebäudes, die „markanten Laubgänge“ und die „schöne Fassadengestaltung und die besonders großen Balkone“. Die stadteneigene MRG zeichnet mit dem Preis jährlich Bauherren aus, die Gebäude in der Messestadt Riem errichtet haben. Kriterium sei, dass die Projekte „entscheidend zum Wohl der dort arbeitenden und wohnenden Menschen beitragen“, sagt Helmut Aschl, Geschäftsführer der MRG. SEBA



Der Bezirksschornsteinfeger hat nicht mehr in allen Aufgaben ein Monopol. In manchen Bereichen können Hausbesitzer nun einen anderen Anbieter wählen.

FOTO: DPA