

Studie: Fehlende Dämmung vergeudet Millionen

HEIZUNG Energie im Wert von 218 Liter Heizöl pro Kopf wird in Regensburg alljährlich verschwendet. Mieterbund und IG Bau hatten 400 Städte untersuchen lassen.

VON GERTRUD BAUMGARTL, MZ

REGENSBURG. Das Energiespar-Potenzial in Regensburg ist längst nicht ausgeschöpft. Das ist das Ergebnis einer bundesweiten Studie des Pestel-Instituts mit „Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen“. In Auftrag gegeben hatte die wissenschaftliche Untersuchung in 400 bundesdeutschen Städten unter anderem der Deutsche Mieterbund, die IG Bauen-Agrar-Umwelt (IG Bau) und der Bundesverband des deutschen Baustoff-Fachhandels.

Die Zahlen für die Oberpfalzmetropole, die nun vorgestellt wurden, sprechen für sich: Jeder der 130 000 Einwohner könnte Energie im Gegenwert von 218 Liter Heizöl pro Jahr sparen, wenn alle Gebäude energetisch auf dem neuesten Stand wären.

Wohnen soll bezahlbar bleiben

Bei den gegenwärtigen Heizölpreisen entspricht das einer jährlichen Verschwendung von 23,4 Millionen Euro oder 292 000 Megawattstunden. Zumindest bei Nachkriegsbauten sind die Heizkosten enorm, hat die Studie ergeben. „Und sie werden weiter steigen.“ Für Matthias Günthner vom Pestel-Institut ein Grund, an die soziale Verantwortung zu appellieren. „Wenn gerade für Einkommensschwache das Wohnen künftig noch bezahlbar bleiben soll, dann führt kein Weg an der energetischen Gebäudesanierung vorbei.“ Das ist aber nicht so einfach, hat MZ recherchiert. Ebenso wenig

...mt, dass energetische Sanierungen quasi automatisch günstigen Wohnraum garantieren.

Altstadt energetisch wie Neubauten

Überraschenderweise ist die energetische Sanierung am wenigsten in der Regensburger Altstadt ein Thema, wie Geschäftsführender Vorstand Ullrich Volk vom Haus- und Grundbesitzerverein Regensburg weiß. „Bei 60 bis 80 Zentimeter dicken Mauern sind die energetischen Daten gut, im Durchschnitt sogar besser als bei Neubauten.“ Eigentümer historischer Bausubstanz sind darüber mehr als glücklich: „Freiwillig hat nämlich keiner gern mit dem Denkmalschutz zu tun. Sogar, wenn Solardächer erlaubt wären, würde es sich jeder gut überlegen, eins anzuschaffen.“

Weil die Verlegung der Stromleitungen wieder viele Verhandlung mit den Denkmalschützern nach sich ziehen würde.“ Was jedoch die Bezahlbarkeit von Gebäudesanierungen be-



Styroporplatten zur Wärmedämmung werden an einer Fassade befestigt.

Foto: dpa-Archiv

DAS SAGT DER DENKMALSCHUTZ FÜR DIE ALTSTADT

► **Vorrang:** Der Denkmalschutz hat eindeutig Vorrang vor der energetischen Sanierung historischer Bausubstanz. Denkmalgeschützte Bausubstanz benötigt daher keinen Energieausweis.

► **Außenwände:** Sie dürfen nur verputzt sein, keine Verkleidungen und Glasbausteine haben. Die Farbe muss dem historischen Charakter und dem Umfeld entsprechen.

► **Dächer:** Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachneigung mehr als 30 Grad beträgt. Die Gaubenaußenbreite

darf 1,40 m, die Summe der Dachaufbauten 1/3 der Dachbreite nicht überschreiten. Verglasungen von Seitenflächen von Dachgauben sind unzulässig. Dachliegefenster sind nur zulässig, wenn sie zur Entrauchung innenliegender Treppenträume notwendig sind. Aufgeständerte Dachterrassen können nur zugelassen werden, wenn sie von öffentlich zugänglichen Bereichen aus nicht einsehbar sind, die bestehende Dachneigung höchstens 15 Grad beträgt und kein Austrittsbauwerk erforderlich ist.

► **Fenster:** Die Mauerfläche jeder Außenwand muss gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Fenster und Türen müssen den Charakter des Gebäudes sowie das Straßen- und Platzbild berücksichtigen. Fenster sind mit Sprossen auszuführen. Dies gilt nicht für Schaufenster. Aufgeklebte Sprossen sind unzulässig. Fenster und Haustüren sind aus Holz herzustellen.

► **Kunsthistorisches:** Bauteile von kunst- und kulturhistorischem Wert müssen erhalten werden.

trifft, haben auch die Haus- und Grundbesitzer ihre Bedenken. Nicht jeder Hausbesitzer will sich eine teure Rundumsanierung leisten, auch wenn es dazu verbilligte Kredite von der KfW gibt, weiß Ullrich Volk.

Der Grund: Jedes Jahr können nur elf Prozent der Investitionskosten an die Mieter weitergegeben werden. „Und wenn die Wohnung dann plötzlich um 100 Euro teurer wird, ist kei-

ner glücklich, weder der Mieter noch der Vermieter. Weil sie dann schnell am Markt nicht mehr vermittelbar ist.“ Sprich: Der Vermieter holt nur mit Mühe wieder herein, was er vorher in seine Gebäude investiert hat. „Ganz zu schweigen vom enormen administrativen Aufwand, den Anträge an die KfW bedeuten“, wie er sagt.

Davon kann auch Christian Wanning von der Stiftung Alte Kapelle

ein Lied singen. Sie besitzt in Regensburg eine größere Zahl von Wohnungen, hauptsächlich in der Altstadtperipherie und saniert, wenn immer es die Mittel erlauben; schließlich gehören auch Renovierung und Instandhaltung von St. Kassian und der Alten Kapelle zu den Stiftungsaufgaben.

In einer Siedlung im Stadtsüden hat er das Komplett-Paket durchgezogen: neue Dächer, neue Haustüren,

neue Fenster, neue Dämmung. Nur dafür gibt es nämlich besagte zinsverbilligten Kredite von der KfW. Die Anträge bedeuteten auch für ihn einen „unheimlich hohen Aufwand“. Dann müsse man sich mit der Stadt wegen der Fassadenfarben absprechen. „Und die Mieter sind bei Lärm und Dreck nicht begeistert.“

Und er bestätigt: „Es überfordert die Mieter, wenn wir elf Prozent der Kosten jährlich umlegen. Und alles können wir gar nicht umlegen, etwa neue Fassaden. Das gehört zu den typischen Instandhaltungsaufgaben des Vermieters.“ Eine kleine Anekdote zur energetischen Gebäudesanierung weiß er auch: Seitdem die Siedlung im Stadtsüden von Außen mit Styropor gedämmt wurde, hat man ein Spechtproblem: „Für den Specht hört sich die neue Fassade wie Holz an. Also hackt er Löcher für eine Nisthöhle hinein.“

BN für striktes Energiesparen

Darüber ist ausnahmsweise wohl der Bund Naturschutz glücklich, der erst kürzlich klagte, dass Gebäudesanierungen Nistvögel obdachlos machen. Generell hält es der BN aber mit einer strikten Energiesparpolitik. „Das Mieter um soviel mehr Miete zahlen, wie sie an Nebenkosten einsparen, ist doch zumutbar“, sagt Tina Dorner, Geschäftsführerin der BN-Kreisgruppe.

Sie ist überzeugt, dass die Einsparpotenziale bei der herkömmlichen Energie so groß sind, dass man zusammen mit dem Ausbau erneuerbarer Energien den gesamten Bedarf in Deutschland decken könnte. Vorausgesetzt, man geht das langfristig an und lässt es nicht nebenher laufen.

Dem Deutschen Mieterbund als einem der Auftraggeber der Studie ist es wichtig, dass die Gebäudesanierungen rasch, aber auch sozial verträglich vorgenommen werden. Dabei schwebt ihm eine Teilung der Kosten durch drei vor: gleichmäßig aufgeteilt zwischen Hausbesitzern, Mietern und dem Staat: Schließlich sieht der Mieterbund die energetische Sanierung als Gemeinschaftsaufgabe. Kurt Schindler vom Mieterbund Regensburg: „Ich war auf den Mietertagen in Berlin, da war das ein großes Thema.“

Geldwerte Tipps für Mieter

Für Willibald Bauer vom Mieterverein hat das Thema Sanierung und Mieterhöhung inzwischen Brisanz: „Das Problem kommt immer wieder in unseren Beratungen vor. Da wurden Mieter auch einmal mit 150 Euro Mieterhöhung nach einer Sanierung konfrontiert. Für eine sanierte 70- bis 90-Quadratmeterwohnung werden nach meiner Erfahrung 80 bis 120 Euro mehr Miete fällig.“ Mieter sollten daher bei Gebäudesanierungen die Abrechnungen genau prüfen. „Meistens können wir ein Drittel bei den Kosten abwickeln, weil sie gar nicht auf die Mieter umgelegt werden dürfen.“

MR 16-07-2011