

IMMOBILIEN

MEHR ALS 28 400 ANGEBOTE IM IMMOBILIENMARKT UNTER WWW.SZ.DE

eigen/wert
WOHNIMMOBILIEN IN MÜNCHEN

Besuchen Sie uns
vom 20. bis 22. März 2015
auf der MIM am Stand B1!

Tel. 089 - 21 28 30 50 / www.eigenwert.de

„Das Risiko ist überschaubar“

Neue Fassaden geraten nicht übermäßig schnell in Brand

SZ: In letzter Zeit war immer mal wieder davon zu lesen, dass mit Polystyrol gedämmte Gebäudefassaden besonders schnell in Flammen aufgegangen sind. Bedeutet eine Wärmedämmung ein höheres Brandrisiko?

Hartmut Ziebs: Wenn die Handwerker sorgfältig arbeiten und die vorgeschriebenen Brandriegel ordnungsgemäß eingebaut werden, halte ich das Risiko bei der Dämmung mit Polystyrol für überschaubar. Allerdings kann niemand sagen, wie groß das Risiko bei älteren Fassaden mit Wärmedämmung ist. Denn es ist kaum möglich, nachträglich zu ermitteln, ob hier tatsächlich allen Vorschriften Genüge getan wurde.

Wie ist es überhaupt zu den Fassadenbränden gekommen?

Ein Feuerzeug allein genügt nicht, um Polystyrol in Brand zu setzen, da muss schon mehr passieren. Die Fälle der letzten Zeit wurden meist durch brennende Müllcontainer, Motorräder oder Autos verursacht, die direkt an der Hauswand standen. Man könnte also viel für den Brandschutz tun, wenn Mülltonnen oder Motorräder so platziert werden, dass sie mindestens einen oder besser zwei Meter Abstand zur Fassade halten. Das lässt sich allerdings nicht über die Brandchutzverordnung durchsetzen. Da bleibt nur, die Hausbesitzer für diese Gefahr zu sensibilisieren.

Manche Experten fordern, Dämmmaterialien aus Polystyrol zu verbieten. Wie sehen Sie das?

Das halte ich für völlig überzogen. Polystyrol ist ein guter, sicherer Dämmstoff, wenn er den Vorschriften gemäß verarbeitet wurde. Allerdings sollten Immobilienbesitzer und Bauherren auch berücksichtigen, dass es Dämmmaterialien gibt, die überhaupt nicht entflammbar sind – Mineral- und Steinwolle zum Beispiel. Sie sind ein klein wenig teurer, bieten dafür aber auch mehr Sicherheit. Ich will hier aber keine Empfehlung aussprechen, die Frage nach dem richtigen Dämmstoff muss jeder für sich selbst beantworten. Wobei ich es für sinnvoll halte, für den unteren Bereich von Fassaden möglichst nicht brennbare Dämmstoffe zu verwenden. Dadurch wird das Risiko eines Fassadenbrandes durch brennende Materialien im Außenbereich minimiert.

Wie viele Fassadenbrände hat es in den vergangenen Jahren eigentlich gegeben?

Wir haben 2013 alle Brandfälle der vergangenen zehn Jahre in Deutschland untersucht und sind auf 30 Fassadenbrände gekommen. Wenn man diese Zahl auf den gesamten Gebäudebestand hochrechnet, ist sie nicht allzu hoch. Aber natürlich gilt auch: Wenn nur ein Mensch zu Schaden kommt, ist das schon ein Brandfall zu viel.

INTERVIEW: RALPH DIERMANN



Hartmut Ziebs, Vizepräsident des Deutschen Feuerwehrverbands (DFV), hält ein Verbot von Polystyrol für übertrieben. Wichtig sei es, die Bauvorschriften einzuhalten.
FOTO: KATRIN NEUHAUSER/DFV



Ob sich eine Sanierung bezahlt macht, hängt von vielen Faktoren ab. Dazu gehört der bisherige Zustand des Hauses ebenso wie das Verbraucherverhalten. FOTO: DPA

Lohnt sich das?

Viele Hauseigentümer fragen sich, ob sich eine nachträgliche Wärmedämmung rentiert. Diverse Studien kommen zu unterschiedlichen Ergebnissen. Pauschale Aussagen sind ohnehin kaum hilfreich – denn jedes Haus ist anders

RALPH DIERMANN

Seit der Debatte um das neue Klimaschutzprogramm der Bundesregierung im vergangenen Dezember weiß man: Bei den Gabriels daheim ist es auch an bitterkalten Wintertagen kuschelig warm. Er habe nämlich die Außenwände seines Einfamilienhauses in Goslar dämmen lassen und sei damit sehr zufrieden, erklärte der Bundeswirtschaftsminister. Zweifel am Sinn einer Fassadendämmung wischte Sigmar Gabriel zur Seite. Fakt sei, dass in vielen alten Häusern „im Winter mehr der Garten als das Wohnzimmer“ geheizt werde.

Um Hausbesitzer zu motivieren, es dem Minister gleich zu tun, hat die Bundesregierung Ende vorigen Jahres beschlossen, das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm aufzustoßen. Damit finanziert der Bund Zuschüsse und Kredite der KfW-Bank. Das staatliche Finanzinstitut fördert alle Maßnahmen, die den Heizenergiebedarf von Häusern reduzieren – also nicht nur die Fassadendämmung, sondern etwa auch den Einbau neuer Fenster oder einer effizienteren Heizung. Doch wer seine Immobilie umfassend energetisch sanieren will, kommt an der Fassade kaum vorbei. Denn fast ein Drittel der Wärmeverluste eines un-saniernten Einfamilienhauses geht auf das Konto der Außenwände. Laut einer Erhebung der Deutschen Energie-Agentur dena sind jedoch bei nur 28 Prozent aller vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung im Jahr 1977 errichteten Wohngebäude die Fassaden gedämmt.

Woran liegt das? Die Außenwanddämmung hat einen schlechten Ruf: Sie führe

zu Schimmel in den Gebäuden und verschandle die Fassade, argumentieren Kritiker. Wer dafür Dämmplatten aus Polystyrol verwende, gehe zudem ein Brandrisiko ein. Auch die Entsorgung des Materials ist ein viel diskutiertes Problem. Mindestens genauso schwer dürften aber wohl Zweifel an der Wirtschaftlichkeit einer nachträglichen Fassadendämmung wiegen.

Effizienter ist oft eine neue Heizung oder die Dämmung der obersten Geschossdecke

„In vielen Fällen rechnet sich die Dämmung der Außenwände nicht“, ist Corinna Kodim vom Eigentümerverband Haus & Grund in Berlin überzeugt. Sie belegt dies mit einer Musterrechnung für ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus, nach der es bis zu 51 Jahre dauere, bis sich die Investition in eine Fassadendämmung amortisiert habe. Dabei hat Haus & Grund schon berücksichtigt, dass das Anbringen der Dämmplatten in der Regel mit anderen, ohnehin fälligen Sanierungsmaßnahmen an Dach oder Fassade verbunden wird, um Kosten zu sparen. Das Empirica-Institut stellt in einer im Auftrag des Verbands Privater Bausparkassen erarbeiteten Studie ebenfalls fest, dass sich die nachträgliche Fassadendämmung nur in wenigen Ausnahmefällen bezahlt macht. Gute Gründe für das Magazin Spiegel, Ende letzten Jahres eine Titelgeschichte zu diesem Thema mit den markigen Worten „Volksverdämmung – Wie Mieter und Hausbesitzer um Milliarden betrogen werden“ zu überschreiben.

Andere Untersuchungen dagegen kommen zu dem Resultat, dass sich der Wärmeschutz an den Außenwänden sehr wohl rentiert. Die dena zum Beispiel rechnet vor, dass sich die Dämmung der Fassaden eines un-saniernten Einfamilienhauses aus den Sechzigerjahren nach 14 Jahren amortisiert – „angesichts der Lebensdauer einer Fassadendämmung von rund vierzig Jahren ein überschaubarer Zeitraum“, heißt es bei der dena. Der Verbrauchszentrale Bundesverband (vzbv) ist überzeugt, dass der Wärmeschutz an Außenwänden bis zu einer Dämmstärke von 20 Zentimetern in jedem Fall wirtschaftlich ist. Und auch eine von der KfW-Bank im Auftrag gegebene Prognos-Studie hat ergeben, dass sich energetische Sanierungen rechnen. Allerdings haben die Autoren der Studie dabei nicht allein die Fassadendämmung, sondern auch andere Effizienzmaßnahmen berücksichtigt.

Die Einschätzungen fielen so gegensätzlich aus, weil sie mit unterschiedlichen Annahmen arbeiteten, erklärt Max Fette vom Fraunhofer-Institut IFAM. „Die Ergebnisse der Musterrechnungen hängen unter anderem davon ab, welche Bausubstanz zugrunde gelegt wird, sprich wie hoch der Aufwand für die Wärmedämmung ist“, sagt der Fraunhofer-Forscher. „Ein weiterer wichtiger Faktor ist das Verbraucherverhalten der Haushalte vor und nach der Sanierung, das in der Praxis natürlich individuell verschieden ist.“ Zudem spiele eine große Rolle, wie die Entwicklung der Energiepreise für die nächsten dreißig Jahre eingeschätzt werde – „was sich allerdings kaum verlässlich vorhersagen lässt“, betont Fette. Und auch der bei der Vollkosten-

berechnung zugrunde gelegte Zinssatz habe einen Einfluss auf das Ergebnis der Rechnungen.

Pauschale Aussagen zur Wirtschaftlichkeit der Fassadendämmung sind für Hausbesitzer also weitgehend wertlos. „Um verlässliche Informationen zu bekommen, empfehle ich, den Rat eines unabhängigen, qualifizierten Energieberaters einzuholen. Denn jedes Haus ist anders und bedarf einer individuellen Analyse und Lösung“, erklärt Marianne Tritz, Geschäftsführerin des Gesamtverbands Dämmstoffindustrie (GDI). Die Experten analysieren die Bausubstanz und berücksichtigen bei ihren Empfehlungen auch das Heizverhalten der Bewohner. Eine vom Bund und der KfW-Bank getragene Datenbank mit Energieberatern ist auf der Website www.energieeffizienz-experten.de zu finden.

So umstritten die Fassadendämmung ist, so einig sind sich die Experten jedoch bei anderen Effizienzmaßnahmen. „Wer die oberste Geschossdecke dämmt, kann zu relativ geringen Kosten einiges an Energie einsparen. Das macht sich meist schnell bezahlt“, erklärt Haus & Grund-Experten Kodim. Gleiches gelte für den Austausch alter, ineffizienter Heizkessel. Die dena sieht das genauso. Und auch Karim El Ansari, Architekt aus dem hessischen Herborn, hält solche Maßnahmen für sinnvoll. „Warum pflücken wir nicht mit einfachen Mitteln die niedrig hängenden Früchte?“, fragt El Ansari. Sein Fazit: „Die Einsparereffekte einer Fassadendämmung werden oft überschätzt, die einer effizienteren Anlagentechnik und einer Dämmung der obersten Geschossdecke hingegen unterschätzt.“

INHALT

Quartiere mit Köpfchen
Private Investoren entdecken Studentenapartments als lukrative Nische 26

Ein Anschauungsobjekt
Wie es sich in einem Kulturdenkmal lebt: Zu Besuch in der Weißenhofsiedlung 34

Kaufmarkt 30
Mietmarkt 33

ANZEIGE

EUROBODEN
EUROBODEN ARCHITEXTURKULTUR

HERZOGPARK-DENKMAL – 3 WHG
euroboden.de/kolbergerstrasse31

Ausgebremst

Einen Steuerbonus für Sanierungen wird es vorerst doch nicht geben

Die Hängepartie um die Förderung energetischer Sanierungen geht weiter. Eigentlich hatten sich Bund und Länder bereits im Grundsatz darauf geeinigt, Eigenheimbesitzern einen Steuernachlass zu gewähren, wenn sie ihre Heizung modernisieren, neue Fenster einbauen oder die Fassaden dämmen. Im Gegenzug sollten Handwerkerrechnungen künftig nur noch eingeschränkt steuerlich absetzbar sein. Dagegen legte die CSU jedoch kürzlich ihr Veto ein, woraufhin die Partei massive Kritik aus der Immobilienbranche und von Umweltverbänden einstecken musste.

An der Steuerförderung wollte die CSU trotz ihrer Blockade prinzipiell festhalten, betont Georg Nüßlein, stellvertretender Vorsitzender der CDU/CSU-Bundestagsfraktion. Die gegenwärtige Regelung zur Absetzbarkeit von Handwerkerrechnungen steht für den CSU-Politiker aber auf keinem Fall zur Disposition. „Denn das wäre eine Steuererhöhung für viele Millionen Mieter und würde gleichzeitig zu mehr Schwarzarbeit führen“, sagt Nüßlein. Stattdessen verlangt er von den Ländern, einen eigenen finanziellen Beitrag zur Finanzierung des Steuerbonus zu leisten. Nüßlein weist daraufhin, dass ein Steuerbonus erhebliche Investitionen auslösen werde, aus denen sich dann Refinanzierungseffekte ergäben. Eine Studie der Universität Göttingen bestätigt das Argument. Unterdessen hat der baden-württembergische Umweltminister Franz Untersteller vorgeschlagen, zur Gegenfinanzierung statt des Handwerkerbonus den von der letzten Bundesregierung beschlossenen Umsatzsteuer-Rabatt auf Hotelübernachtungen zu streichen. Scheitert der Steuerbonus endgültig, sollen alternative Maßnahmen neue Sanierungsanreize setzen. Der SPD-Fraktionsvorsitzende Thomas Oppermann hatte höhere Zuschüsse der staatlichen KfW-Bank ins Spiel gebracht. **RADI**

NYMPHENBURG / NÄHE SCHLOSSKANAL

VOLKSGARTEN

Der Frühling kommt, der Garten lockt: Raffiniert geschnittene Maisonettewohnungen mit stilvoller Ausstattung, Blick ins Grüne und privatem Gartenanteil. Wohnen wie im eigenen Haus!

Verkauf VOLKSGARTEN: Oeckl Exklusiv, T. 089 / 23 23 80 82, www.oecklexklusiv.de

GÄRTNERPLATZVIERTEL

RIVA LOFTS

Unikat am Gärtnerplatz: 300 m² Wohnfläche mit 60m² Dachgarten, separatem Trakt für Gäste, Au Pair oder Office, eigenem Liftzugang und einer bis ins Detail erstklassigen Designer-Ausstattung.

Verkauf RIVA LOFTS: Oeckl Exklusiv, T. 089 / 23 23 80 82, www.oecklexklusiv.de

Real-Treuhand
Immobilien
Ein Unternehmen der Raiffeisenlandesbank OO