

Pamina-Solar-Südpfalz: Interview mit dem Architekten Walter Braun im Nachgang zu seinem Vortrag in Landau am 5. Februar 2009

Wie organisierten Sie das Wohnen der Mieter während einer umfassenden Sanierungsmaßnahme?

Die Sanierungsmaßnahmen wurden in der Regel in bewohntem Zustand der Objekte durchgeführt, wobei alle Maßnahmen im Rahmen einer gemeinsamen Entscheidungsfindung mit den Mietern besprochen und abgestimmt wurden (welche Art der Sanierung, wann und welche Reihenfolge der Maßnahmen, sowie zu erwartende Mieterhöhungen), wobei peinlich darauf geachtet wurde, dass sich die gesamten Sanierungsmaßnahmen **innerhalb** der jeweiligen Wohnung nicht länger als zwei Wochen hinzogen.

Lassen sich nach Ihrer Erfahrung die Mieter auf eine höhere Kaltmiete ein, wenn die Warmmiete vor und nach der Sanierung etwa gleich bleibt?

Nachdem eine gute Kommunikation mit den Mietern aufgebaut war, gab es keine unlösbaren Probleme. Bei älteren Menschen bewährte es sich, ergänzend den Kontakt mit deren Kindern aufzunehmen.

Hausbesitzer können bei der KfW-Förderung wählen, ob sie zinsgünstige Darlehen oder Zuschüsse in Anspruch nehmen. Im fortgeschrittenen Alter entscheiden sich die meisten, wenn sie über gewisse liquide Mittel verfügen, für Zuschüsse, weil sie Ihren Kindern keine Schulden vererben möchten.

Auf wie viel Jahre war die Amortisationszeit einer energetischen Sanierung im Durchschnitt bei Ihren Projekten ausgelegt?

Die II. Berechnungsverordnung (II.BV), die bei der Verwendung von öffentlichen Geldern zum Tragen kommt, regelt im Einzelnen, welche Bauteile in welcher Zeit abgeschrieben werden. (Technische Anlagen wie Heizung in 10 bis 12 Jahren, Fassaden in 20 bis 30 Jahren, Dächer in 40 bis 50 Jahren).

Normale Reparaturen aufgrund von Abnutzung (auch Instandhaltung oder Erhaltungsaufwand genannt) gehen auf Kosten des Hausbesitzers. Die staatlichen Förderungen (günstige Kredite und Zuschüsse) für Sanierungsmaßnahmen sind an die Mieter weiterzugeben, der Gebäudebesitzer profitiert vom Vermögenszuwachs am Gebäude und der nachhaltigen Vermietbarkeit.

Gibt es Kostenbeispiele (anonym) für erfolgte erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen?

Sanierungsmaßnahmen, sinnvoll geplant und wirtschaftlich durchdacht, sind grundsätzlich immer finanziell erfolgreich. Würden diese Vorgaben nicht erreicht, würden sich Wohnungsbaugesellschaften oder Baugenossenschaften in den „wirtschaftlichen Ruin sanieren“ – was ja offensichtlich normaler Weise nicht der Fall ist.

Es ist darauf zu achten, dass die Fördermöglichkeiten (mit Hilfe eines Energieberaters, des Architekten und/oder der Bank) optimal ausgeschöpft werden. Zum Beispiel kann es durchaus vernünftig sein, mit vertretbarem Aufwand etwas mehr zu tun, damit die nächst höhere Förderstufe (EnEV – 30 %, bzw. EnEV - 50 %) erreicht wird, um dadurch die Förderung (Darlehen oder Zuschüsse) für die gesamte Maßnahme zu erhöhen. Auch Architektenleistungen können bis zu 50 Prozent (aus maximal 1.000.- € je Wohnung) bezuschusst werden.

Welche Lüftungssysteme verwenden Sie bei einer Altbausanierung? Lassen sich Lüftungssysteme (und Luftdichtigkeit) mit überschaubaren Kosten in Altbauten installieren, ohne die ganze Wohnung/das ganze Haus „auf den Kopf zu stellen“?

Die Kosten für den nachträglichen Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung belaufen sich auf ca. 4.000,- bis 5.000,- Euro pro Wohnung. Bei einem Neubau mit mehreren Wohneinheiten würde man eine zentrale Lüftungsanlage mit etwa gleichen Kosten pro Einheit vorziehen. Für alle Lüftungsanlagen kommen Zuschüsse und Förderung zum Tragen. In Altbauten liegt der Wirkungsgrad einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, je nach örtlicher Gegebenheit, immerhin bei 25 bis 40 Prozent. Dass die Werte von Neubauten (bis 85 %) normalerweise nicht erreicht werden, liegt an der Schwierigkeit, in einem Altbau Luftdichtigkeit zu erreichen (speziell im Bereich der Fenster). Der trotzdem lohnende nachträgliche Einbau einer dezentralen Lüftungsanlage nimmt bei guter Planung normaler Weise kaum eine Woche in Anspruch und ist für die Bewohner zumutbar. Der Stromverbrauch liegt bei drei bis vier kWh pro m² Wohnfläche und Jahr; für eine 100 m²-Wohnung sind das ca. 300 bis 400 kWh jährlich.

Welche Sanierungsmaßnahmen würden Sie auf jeden Fall vorrangig durchführen bzw. miteinander verbinden, wenn nicht sowieso ein Reparaturbedarf eine spezielle Maßnahme notwendig macht (z.B. Dämmung, Luftdichtigkeit und Lüftungsanlage)? Heizungsanlage danach?

Wenn in Abschnitten saniert wird, ist es sinnvoll, die Dämmung (und Lüftungsanlage) vor der Heizungssanierung anzugehen, weil für ein ungedämmtes Gebäude die Heizung wesentlich teurer und energieaufwändiger ausgelegt werden muss und diese Heizung dann bei einer nachträglichen Dämmung nicht mehr „ins System“ passt.

Rechnete es sich in den Fällen Ihrer persönlichen Erfahrung, traditionelle Betonbalkone gegen wärmebrückenfreie Varianten auszutauschen (z.B. als begleitende Maßnahme bei der Wärmedämmung)?

Nur dann, wenn die energetische Trennung der Balkone vom Gebäude mit einer Außenwanddämmung verbunden wurde und die Balkone darüber hinaus sanierungsbedürftig waren. Wärmebrücken, wie es Betonbalkone im hohen Maße sind, werden gemäß der EnEV nicht berechnet, sondern pauschal angesetzt, was in diesem Fall der Realität nicht entspricht (die Wärmeleitfähigkeit von Stahlbeton ist sehr hoch).

Eine Wärmebrücke stellt man sich am besten vor wie ein Loch in einem Weinfass, aus dem der wertvolle Inhalt ständig verloren geht, 24 Stunden am Tag, sieben Tage in der Woche. Bei Neubauten sollten aus diesem Grund Balkone immer thermisch getrennt vor die Fassade gestellt werden, auch im Hinblick auf die Überhitzung im Sommer, wo sie die Wohnungen sonst ganz erheblich aufheizen.

Ist es Ihrer Meinung nach besser, mit dem entsprechenden Anteil an der Leistung einer vorhandenen Luft- bzw. Erd-Wärmepumpe in Kombination mit dem entsprechenden Anteil an einer Photovoltaikanlage Warmwasser und Heizungswärme zu erzeugen, oder würden Sie Solarkollektoren in den meisten Fällen vorziehen?

Die Antwort ist schwierig und bedarf einer differenzierten Betrachtung.

Bei einer südlich gelegenen Dachfläche mit 45 bis 60 Grad Neigung oder mit entsprechender Aufständigung eignen sich Kollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung, insbesondere bei Niedertemperaturheizungen. In der Regel rechnen sich die Kollektoren, wenn sowieso eine neue Heizung fällig ist oder die Vorhandene mit den Kollektoren kompatibel ist. Die Abstimmung mit einem kompetenten Heizungsbauer ist sinnvoll. Bei einer weniger günstigen Dachsituation (Osten oder Westen) eignen sich Kollektoren für die Warmwasserbereitung.

Unabhängig von der Dachbeschaffenheit können Wärmepumpen mit einem Wirkungsgrad von 4 / 1 (besonders Erdwärmepumpen oder Luftwärmepumpen mit Luftzufuhr über die Kellerräume) für das Warmwasser und bei Gebäuden mit geringem Energiebedarf darüber hinaus für die Heizung eingesetzt werden.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass es eine nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung ermöglicht, bei gleicher Heizkörperfläche die Vorlauftemperatur des Heizwassers deutlich zu reduzieren.

Allgemeine Aussagen:

Die günstigste Sanierungsmaßnahme ist das Dämmen eines ungeheizten Dachbodens, z. B. mit 28 - 30 cm Styropor und darüber ein Spanplattenbelag für die Begehrbarkeit. Die Arbeit kann selbst geleistet werden, es fallen nur die Materialkosten an, die sich innerhalb von 2 Jahren amortisieren.

Beim Dämmen ist **immer** darauf zu achten, dass Mäuse und ähnliches Getier durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen (Alugitter) keinen Zutritt in das Dämmmaterial - egal welcher Art - haben.

Für die Innendämmung bei denkmalgeschützten Gebäuden bietet sich ein 6 cm dicker, mit Polystyrolkugeln versetzter Lehmputz an statt der üblichen Dampfsperre, die durch Nägel und Schraubendübel für Bilder, Küchenoberflächen oder Gardinenstangen beschädigt wird. Die Dampfsperrefunktion dieses Putzes hingegen wird bei Verletzungen durch Nägel usw. nicht nennenswert beeinträchtigt.

Wenn die Fensterrahmen noch in Ordnung sind, bietet es sich an, alte Isoliergläser ($U = 2,1$ bis $2,8 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$) durch zeitgemäße Gläser ($U < 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$) zu ersetzen. In ständig beheizten Räumen (Bade-, Wohn- oder Esszimmer und dgl.) wird der Wärmeverlust der Fenster dadurch mehr als halbiert.

Gesetzliche Mindestvorgaben für den Wärmeverbrauch:

In der EnEV 2002/07 waren es ca. $70 \text{ kWh}/\text{m}^2$ und Jahr. Im Entwurf der EnEV 2009 sind es ca. $50 \text{ kWh}/\text{m}^2$ und Jahr (- 30 %) und in der EnEV 2012 werden ca. $35 \text{ kWh}/\text{m}^2$ (- 30 %) und Jahr angestrebt.

Die EU beabsichtigt ab 2015 nur noch Passivhäuser (ohne aktive Heizung) zuzulassen, was in einigen EU-Ländern derzeit schon die Regel ist.

Architekten sind verpflichtet, ihre Bauherren entsprechend zu beraten, um zu verhindern, dass ein heutiger Neubau bereits in einigen Jahren (2009, 2012, 2015) „veraltet“ sein wird. Bei Missachtung der Beratungspflicht können vom Bauherrn Schadensersatzforderungen geltend gemacht werden.

Walter Braun hat in seiner beruflichen Laufbahn mehr als 8.000 Wohneinheiten saniert bzw. sanieren lassen. Zum Leidwesen der Advokaten musste in keinem Fall – weder vom Mieter noch vom Vermieter - ein Anwalt in Anspruch genommen werden.

Es ist ihm auch gelungen – weltweit zum ersten Mal - zwei Sechsfamilienhäuser, Baujahr 1960, so zu sanieren, dass sie keine Heizung mehr brauchen und darüber hinaus sogar einen Energieüberschuss erwirtschaften.

Im „so genannten Ruhestand“ ist der heute 64-jährige Architekt und ehemalige Universitätsdozent europaweit als Berater für ökonomisches und ökologisches Bauen unterwegs.

Herzlichen Dank an Walter Braun für das ausführliche Gespräch und die Bereitschaft, seine vielfältig erprobten Erfahrungen der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Astrid Diehl, www.pamina-solar.de

Link zur Präsentation von Walter Braun bei der RegioSolar 2007 in Mannheim:

http://www.metropolsolar.de/uploads/pics/Braun_Beitrag1.pdf