

5 teure Irrtümer der Geschoßdeckendämmung

aus rechtlicher, planerischer, handwerklicher und wirtschaftlicher Sicht.



Reine Empirie - ein Erfahrungsbericht aus der Praxis von:

1. Die Dämmpflicht in der EnEV ist unwirtschaftlich, wenn man aus...



Quelle: www.ChristianGerth.ch

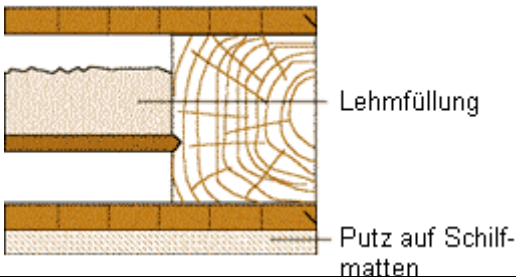
einer Mücke einen Elefanten macht und Kosten von 50 bis über 100 €/m² ansetzt.

Die Lobbies geben vor, die Zeitungen schreiben ab:
z.B. FAZ Immobilienbrief vom 30.07.10, Gastautor Claus Lehner (Vorstand GBW, ein Münchner Wohnungsunternehmen): "Die Dämmung einer Geschoßdecke eines Mehrfamilienhauses mit zehn bis 20 Wohneinheiten kostet im Durchschnitt 10.000 bis 15.000 Euro" also ca. 70 €/m².

z.B. Madsack-Mediengruppe (14 Lokalzeitungen) 11.07.11 " (...) genüge die günstigere Dämmung der Geschosdecke, rät Kathrin Milich von der Bausparkasse Schwäbisch Hall. Diese koste pro Quadratmeter rund 80 Euro. Bei einer vollständigen Dachdämmung werden die Kosten je Quadratmeter etwa doppelt so hoch angesetzt"

Wir vergleichen: Eine Einblasdämmung kostet meist zwischen 15 und 25 €/m² brutto, je nach Größe der Geschoßdecke, Anfahrt, Schichtdicke und weiteren Parametern. Bei ca. 4,50 €/m²/Jahr Energiekostensparnis amortisieren sich z.B. 20 € Dämmkosten in 4,3 Jahren

2. Die EnEV schreibt Dämmstärken vor, die durch Ausblasen der Hohlschichten meist nicht erreicht werden können...



wenn man das Hohlschichtenprivileg der EnEV nicht kennt:

"beim Ausblasen vorhandener Hohlräume genügt es, wenn ein bestehender Hohlraum vollständig mit Dämmstoff ausgefüllt wird". (Anlage 3 zu §§ 8 und 9 der EnEV 2009, Ziff. 1c für Außenwände, Ziff. 4.1d für Steildächer, Ziff. 5e für Geschoßdecken).

Wieso Einblasdämmprivileg? Vergleichen wir Dämmstärken und ihre Wirkung:

typische Holzbalkendecke	Wärmedurchlaß (U-Wert, in W/m²K)	Minderung beim Wärmedurchlaß
ursprünglicher Zustand	0,89	
Mit 5 cm isofloc eingeblasen	0,45	0,44
Mit 10 cm isofloc eingeblasen	0,29	0,16

Diesem physikalischen Gesetz vom "abnehmenden Grenzertrag" hat der Gesetzgeber in der EnEV mit dem Hohlschichtenprivileg Rechnung getragen, damit im Wohnungsbestand möglichst schnell und preiswert möglichst viele Flächen gedämmt werden. Dadurch wird wesentlich mehr Energie eingespart, als wenn wenige Hauseigentümer mit viel Geld Niedrigenergie-Altbauten herstellen.

3. Die Dämmpflicht in der EnEV mag rechtlich umstritten sein...



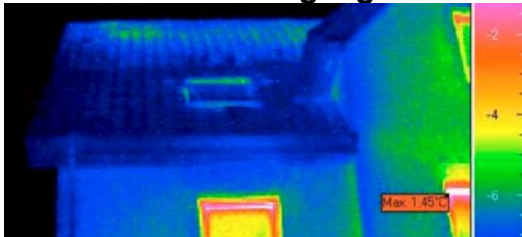
aber bei einer Amortisationsdauer von ca. 4-6 Jahren spielt das auch für Vermieter keine Rolle mehr.

Spätestens nach der ersten Heizkostenabrechnung melden sich die Mieter schlecht gedämmter Wohnungen, es sei denn, die Miete ist so niedrig, daß damit die überhöhten Heizkosten kompensiert werden.

Schlechte Dämmung ist daher immer ein Vermieterproblem:

- bei einer marktüblichen Neuvertragsmiete haben Sie dauernd Fluktuation,
- oder Sie bekommen zuwenig Miete, dann haben Sie immerhin Ihre Ruhe,
- oder Sie investieren in Dämmung und heben die Miete auf Marktniveau an. Diese Investition - bei einem Mieterwechsel vorgenommen - haben Sie in ca. 3 bis 6 Jahren wieder eingespielt, sonst in 11 Jahren (11% Mod.-Umlage)

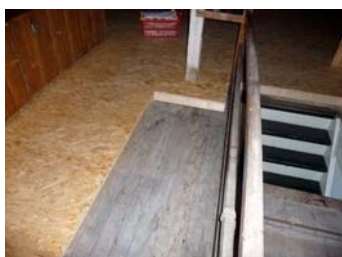
4. Der Wärmedurchgang durch die...



oberste Geschoßdecke wird in der Thermographie meist nicht erkannt.

Die **Außenaufnahme** zeigt weder bei Steil- noch bei Flachdächern die Wärmeverluste durch die oberste Geschoßdecke, weil die Luft im Spitzboden oder Drempelraum die austretende Wärme umverteilt und "verwischt". Die Wohnungsdecke ist - von unten gesehen - eigentlich immer warm, schließlich steigt die Wärme nach oben. Nicht einmal die Kehlbalckendecke läßt den Wärmeverlust in vollem Umfang erkennen, wenn die Warmluft aus der Hohlschicht in der obersten Geschoßdecke hinter der Mittelpfette entweicht. Aber wer hält da schon seine Infrarotkamera hin...

5. Dämmen auf einer kalten Luftschicht - da hilft die beste Dämmung nicht...



Beispiel einer vermeintlich gedämmten Geschoßdecke, bei der die Kaltluft unter der Dämmung zirkuliert und wir anschließend gefragt werden, weshalb der gewünschte Effekt nicht eintritt. Teuer, wirkungslos und immer wieder so vorzufinden.