

FORDERUNGSKATALOG

Knaackstr. 60 bis 68 - 10435 Berlin

Wir, die Mieter und Mieterinnen der Knaackstr. 60 – 68, stellen hiermit folgenden unterschriebenen Forderungskatalog bezüglich des geplanten Modernisierungsvorhabens der GEWOBAG vom 22.1.2016. Weitere Forderungen behalten wir uns ausdrücklich vor:

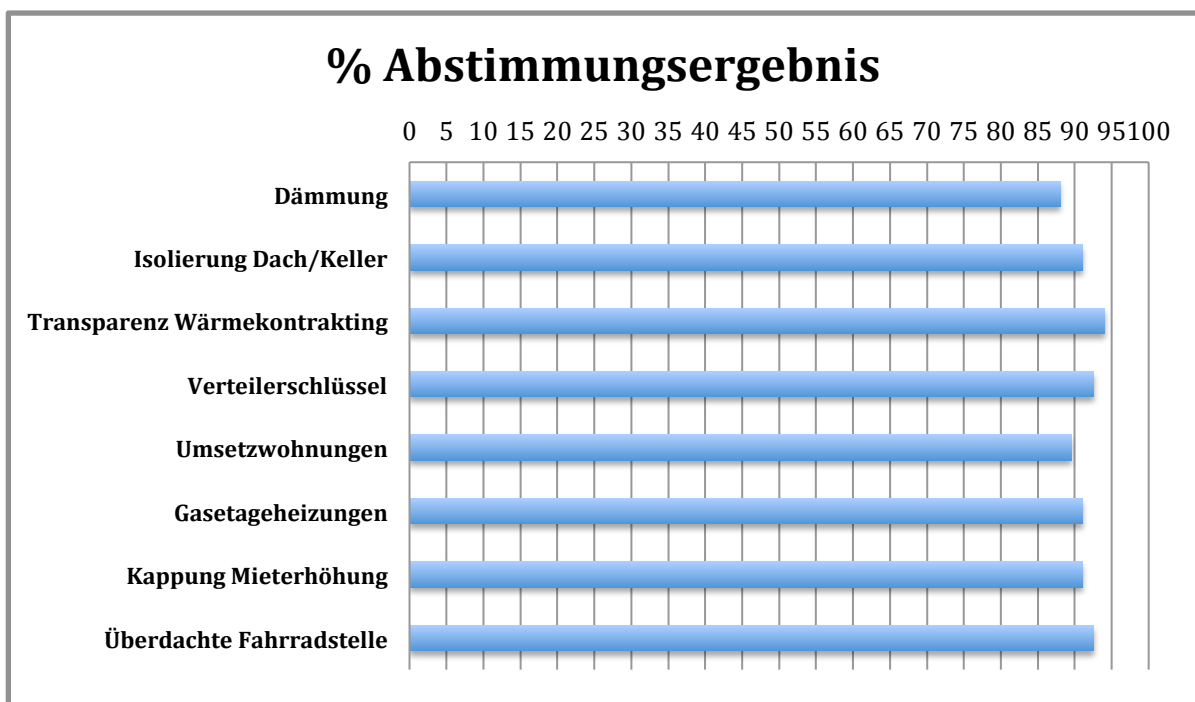
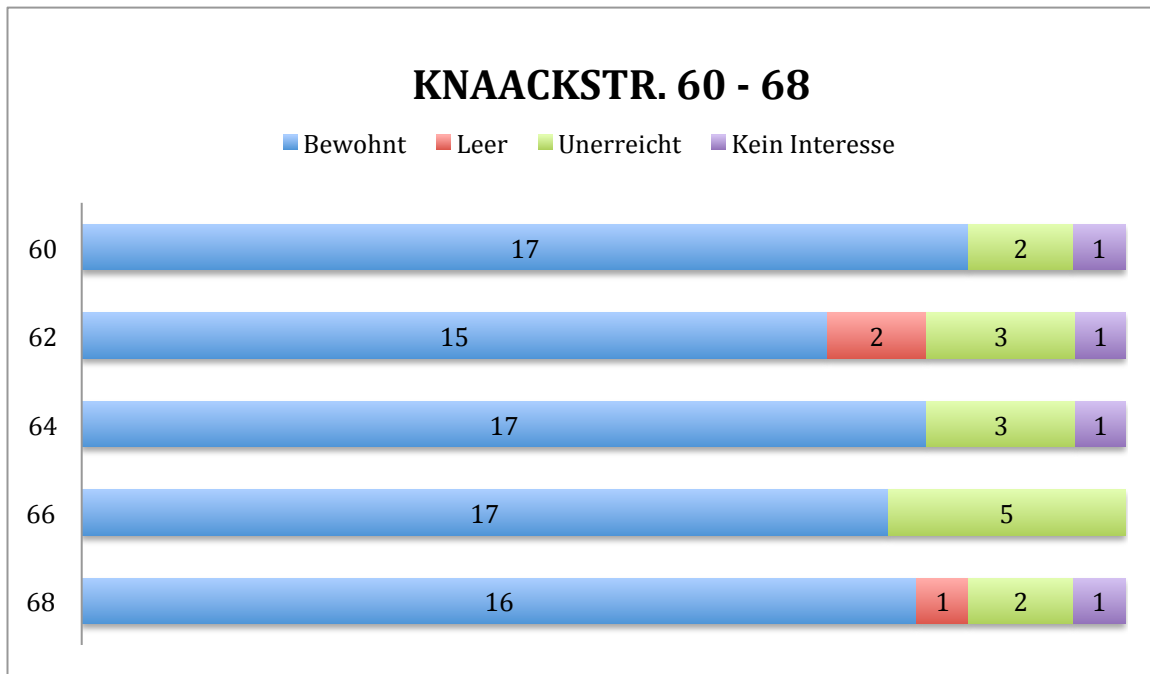
1. Die Mieter lehnen die **Fassadendämmung** ab
2. Die Mietergemeinschaft findet eine **Isolierung der Dachbodendecke und Kellerdeckendämmung** sinnvoll
3. Transparenz beim **Wärmekontraktung** - (beim Wärmekontraktung keine Mehrkosten gegenüber einem Eigenbetrieb der GEWOBAG)
4. **Verteilerschlüssel:** angekündigt wurde, dass Heizkosten nach 50% der Fläche und 50% nach Verbrauch umgelegt werden. Wir wollen eine Umlage nach 70% Verbrauch und 30% nach Fläche, damit sparsame Mieter einen stärkeren Kosteneffekt haben
5. **Umsetzwohnungen** außerhalb des Objekts ohne Nennung von Gründen für diejenigen, die eine benötigen bzw. haben wollen
6. Bestehende **Gasetagenheizungen** sollen auf Verlangen auch weiterhin betrieben werden dürfen
7. **Mieterhöhungen werden so gekappt**, dass die Miete nach Modernisierung nicht mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt. Für Mieter die einen Härteeinwand erhoben haben, wird die bei 30% des Nettoeinkommens zusätzlich gekappt
8. **Überdachte Fahrradstelle** ersetzen, die durch das Heizhaus nun wegfällt

FORDERUNGSKATALOG

Knaackstr. 60 bis 68 - 10435 Berlin

Der Häuserblock Knaackstr. 60 - 68 besteht aus 5 Häusern. In jedem Haus sind 17 Wohnungen, die jedoch nicht alle bewohnt sind. Das Abstimmungsergebnis unserer Umfrage bezieht sich demzufolge nur auf die bewohnten Wohnungen. Nachbarn, die nicht erreichbar waren, fließen ebenfalls nicht in unsere Berechnung, da sie weder ja noch nein gestimmt haben.

Wie in unserem Abstimmungsergebnis ersichtlich ist, haben über 85 % der Mietergemeinschaft dem Forderungskatalog zugestimmt:



FORDERUNGSKATALOG

Knaackstr. 60 bis 68 - 10435 Berlin

Begründung zur Ablehnung der Fassadendämmung (Punkt 1 des Forderungskataloges):

1. Wir zweifeln die angegebene Energieeinsparung durch die Fassadendämmung an. Die Berechnungsgrundlage beruht auf fiktiven Zahlen, da im Gebäude sehr unterschiedliche Wärmequellen genutzt werden und somit auf keine einheitliche Heizkostenabrechnung zurückgegriffen werden kann. Eine Studie der Universität Cambridge belegt eindrücklich, dass der Verbrauch mit 225 KW pro qm zu hoch angesetzt wird. Sie fanden einen tatsächlichen Wert von 150KW. „Das Ergebnis der Studie legt nahe, dass die Berechnungsmodelle auf falschen Annahmen basieren.“
2. Die Angaben im Schadenskataster der Fassade scheint uns mit dem errechneten Wert von 10,13% Gesamtschadenfläche zu hoch angesetzt. Auf der Hofseite sind uns augenfällig keine Schäden zu erkennen, diese werden aber mit 49 qm angegeben. Ebenfalls erscheinen uns die Angaben für die Vorderseite als zu hoch angesetzt. Da bei mehr als 10 % Schaden gedämmt werden muss vermuten wir eine geschönte Berechnung zugunsten der Dämmung. *Nebenfrage: muss gedämmt werden, weil die Fassade nicht repariert wurde?*
3. Wir bezweifeln die Wirtschaftlichkeit der Fassadendämmung für uns Mieter. §25 Abs.1 EnEV lässt eine Ausnahme von der Verpflichtung der Dämmung zu, wenn bei bestehenden Gebäuden innerhalb einer angemessenen Frist die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können. Hier kann also eine Dämmung unterbleiben, wenn die Maßnahme generell wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Wir Mieter sind bereit, für sinnvolle Energieeinsparungsmaßnahmen auch anteilig die Kosten zu tragen, in unserem Fall Dachdämmung, Dämmung der Erdgeschossböden (wenn nicht anders möglich von innen), Erneuerung der Eingangstüren und Flurfenster und eine rissfreie Fassade.
4. Durch eine 16 cm Dämmung entsteht unschöner „Schießcharteneffekt“ mit verkleinertem Blickfeld nach außen und geringerem Lichteinfall, was einen erhöhten Energieaufwand für Licht und Wärme nach sich ziehen könnte.
5. Das Risiko von Schimmelbefall in gedämmten Häusern ist allgemein bekannt. Der Wärme- und Luftaustausch wird fast unmöglich. Mit dem empfohlenen häufigeren Lüftungsverhalten könnte dem begegnet werden, was zum einen bei voller Berufstätigkeit kaum gewährleistet werden kann, zum anderen wiederum die Heizkosten erhöhen könnte.
6. Der Block Knaackstrasse 60 – 68 bekommt durch seine südwestliche Ausrichtung strassenseitig und dem niedrigen Schulbau gegenüber viel Sonne. Ein gedämmtes Gebäude kann diese Sonneneinstrahlung nicht mehr aufnehmen. Eine bauphysikalische Untersuchung des IBP der Fraunhofer Gesellschaft Stuttgart bewies, dass die Verwendung von Dämmstoffen den Heizverbrauch nicht senkt, sondern im Vergleich zu Massivwänden ihn sogar ansteigen lässt. Massive Mauern speichern selbst im Winter Sonneneinstrahlung und geben diese bis in die späten Abendstunden an die Innenräume ab. „Dem Innenraum wird zu keinem Zeitpunkt Wärme zugeführt.“ (Selbst die nordöstlich liegende Hofwand nimmt Wärme auf und gibt sie an die Räume ab)
7. Zum Thema Wirtschaftlichkeit und Energieeinsparung kann noch angemerkt werden, dass die Instandhaltungskosten einer gedämmten Fassade pro Jahr 16,-€ pro qm, die einer Putzwand 7,-€ betragen. Wie lange ist eigentlich eine gedämmte Fassade haltbar? Sind evtl. fällig werdende Entsorgung und Erneuerung wiederum Modernisierungskosten, die auf die Miete umgelegt werden können?
8. Eine Fassadendämmung amortisiert sich (lt. K. Fischer, Architekt und Ingenieur, am "Forum zur Wärmedämmung BVV" am 6.4.2016) nach 22 Jahren. Wirtschaftlich wären 10 Jahre. Das bedeutet, die gesetzliche Vorschrift der Wirtschaftlichkeit ist nicht gegeben.
9. Gedämmte Fassaden sehen schon nach kurzer Zeit unschön aus, weil sich ein Algenbelag bildet.

FORDERUNGSKATALOG

Knaackstr. 60 bis 68 - 10435 Berlin

Bitte, um Aufklärung folgender Kostenaufstellung
der Fassadendämmung, bzw. der Differenz:

218,88 m ²	Schadensfläche Vorderseite
48,54 m ²	Schadensfläche Hofseite (fragwürdig)
267,42 m²	Gesamte Schadensfläche
10,13%	Gesamte Schadensfläche in %
2639,88 m²	Gesamtfläche die gedämmt werden muss
150,00 €	Höchstpreis pro m ² (Brutto, inkl. Baunebenkosten)
395.982,23 €	Gesamtkosten
1.070.361,57 €	Modernisierungskostenanteil
-674.379,34 €	Differenz