

DER MIETHAI

## Zweifelhafter Eigenbedarf



Sylvia Sonnemann ist Juristin und Geschäftsführerin bei Mietern helfen bei Mietern in Hamburg

Der Vermieter behauptet, er wolle die Mieterwohnung für seine Tochter, seine Eltern oder sich selbst: Immer öfter sehen sich Hamburger Mieter einer Eigenbedarfskündigung ausgesetzt. Oft ergeben sich aber Zweifel an der Wahrhaftigkeit der genannten Gründe. Will die in München lebende Tochter wirklich in Hamburg studieren, bekommt sie einen Studienplatz und braucht sie wirklich die 3-Zimmer-Altbauwohnung in der Neustadt? Ist es plausibel, dass die auf dem Land lebenden Eltern in eine kleine Altbauwohnung mit steiler Treppe nach Winterhude ziehen, damit die in Hamburg lebende Tochter sie besser versorgen kann? Will die in Bönningstedt lebende Partnerin des Vermieters, dass dieser in seine eigene Wohnung ins Hamburger Schanzenviertel zieht?

Gerade wenn die Wohnung auf dem boomenden Hamburger Eigentumswohnungsmarkt hohe Verkaufserlöse erzielen würde oder ein Streit über Mängel oder Mieterhöhung vorausging, sind Zweifel an so dünnen Begründungen angelegt. Aber nicht immer wehren sich die Mieter vor Gericht oder haben dort Erfolg. Mit Blick auf das finanzielle Risiko und den Stress ziehen viele lieber aus. Jetzt sprach das Amtsgericht Hamburg einer Mieterin Schadenersatz zu, weil der Vermieter auch zwei Jahre später nicht in seine frei geklagte Wohnung einzog, sondern sie verkaufte.

Die Mieterin konnte beweisen, dass er in der Zeit dazwischen dort nicht wohnte. Der Vermieter, der plausibel machen musste, warum der Eigenbedarf nach dem Räumungsverfahren nicht umgesetzt wurde, konnte seine angeblich erst später eingetretene Verkaufsabsicht nicht glaubhaft begründen. Wegen finanzieller Einbußen im Geschäft habe er die Renovierungskosten nicht aufbringen können.

Das Gericht fand das wenig überzeugend. Denn im Räumungsverfahren hatte der Vermieter die Dringlichkeit des Umzugs mit dem langen Fahrtweg aus dem Hamburger Umland begründet, wo er bei seiner Partnerin wohnte. Dieser Weg sei sehr riskant, weil er an einer Schlafstörung leide und den Sekundenschlaf fürchte. Angesichts solcher Dringlichkeit leuchtete dem Gericht nicht ein, dass man nicht selbst renovieren könne.

Das Urteil ist ein kleiner Trost für die Mieterin, die jetzt hoffen kann, ihren finanziellen Schaden für Umzug, Ausstattung und Herrichtung der Wohnung sowie für die Mietdifferenz und die Kosten des Räumungsverfahrens erstattet zu bekommen, auch wenn sie lieber wohnen geblieben wäre.

## PASSIVHÄUSER Wie sich Menschen auf neue Technologien des Heizens und Wohnens einstellen, erforscht die Hamburger Soziologin Johanna Matzat

INTERVIEW EVA THÖNE

taz: Frau Matzat, warum interessieren Sie sich für Passivhäuser, also Häuser, die sich energetisch weitgehend selbst versorgen?

Johanna Matzat: Ich forsche zum Zusammenhang von Alltagshandlungen und Klimawandel, und zwar auf Ebene der Privathaushalte. Am meisten CO<sub>2</sub> produzieren wir Menschen in Industrieländern durch das Heizen. Passivhäuser hingegen sind in der Regel viel umweltschonender, weil keine Heizungen nötig sind. Die Temperatur reguliert sich durch gute Dämmung und Lüftungsanlagen zur Wärmerückgewinnung selbst. Gleichzeitig müssen sich die Bewohner aber umstellen.

Inwiefern? Jeder Mensch greift im Alltag auf unbewusste Routinen zurück, um Kälte und Wärme zu regulieren: Heizung aufdrehen, Strickjacke anziehen und so weiter. Wenn ich in ein Passivhaus umziehe, müssen diese Routinen ersetzt werden – die Heizung muss gar nicht mehr aufgedreht werden, ich muss mich daran gewöhnen, dass in jedem Wohnraum die gleiche Temperatur herrscht. Oder damit umgehen, dass ich von der Außenwelt weniger mitbekomme, weil die Wände durch die Dämmung viel undurchlässiger sind. Prinzipiell rührt jede neue Heizform an Urängste des Menschen.

Warum an den Urängsten? Wärme und Kälte haben unglaublich viel Einfluss auf uns, körperlich und psychisch. Das Gefühl, zu frieren, liegt nahe an der Angst, zu erfrieren. Und noch heute assoziieren wir etwa offene



Zugleich öko und repräsentativ: das „Hamburg House“ auf der Expo in Shanghai 2010 Foto: dpa

# „Jede neue Heizform rührt an Urängste“

Feuer am Kamin mit Behaglichkeit und Wohlbefinden. Weil wir da noch ganz ertümelich die Temperatur fühlen und sie auch unmittelbar beeinflussen können. Bei etwas so Wichtigem wie Wärme stellen sich Menschen nicht gerne um. Außerdem herrscht bei vielen eine Unsicherheit darüber, ob das Leben im Passivhaus wirklich besser wird.

Ist diese Unsicherheit berechtigt? Manchmal schon. Im Bereich der Energie kommen ja ständig Innovationen auf den Markt, Technologien werden permanent verbessert, andere stellen sich als umweltschädliches Styropor als Dämmmaterial verbaut.

Wie lassen sich Menschen denn von der Passivhaus-Technologie überzeugen?

Ich bin für eine einfühlsame Herangehensweise, die dem Mensch genug Zeit gibt, um sich auf den Wandel einzustellen. In der Ingenieurs- und Entwicklerkultur findet sich häufig die Haltung, dass es für jedes komplexe Problem eine einfache Lösung gibt – dank der Wunderwaffe Technik. Diese Deutung berücksichtigt aber zu wenig die Perspektive der Betroffenen.

Inwiefern? Viele Leute ziehen nicht freiwillig in ein Passivhaus. Diese werden ja noch immer häufig als Pilotprojekte von Energieversorgern und Baugenossenschaften gebaut. Da ist es dann besonders wichtig, die künftigen Bewohner einzubeziehen. Nicht nur durch Informationen, sondern auch durch Erfahrungsangebote, also etwa begehbbare Musterhäuser.

Und: Ich würde nie an die Verantwortung des Einzelnen gegenüber der Umwelt appellieren. Warum lehnen Sie eine moralische Argumentation ab? Durch die Atomenergie wurde lange vermittelt, dass die Energie ohne Probleme und für immer aus der Steckdose kommt. Dass wir uns Gedanken über Energiekonsum machen, ist ja relativ neu. Und wird von vielen als lästig empfunden, weil sie plötzlich zur Reflexion von etwas aufgefordert sind, was lange selbstverständlich war. Da mit Moral zu kommen, kann eher zur Abwehr führen – obwohl auf einem abstrakten Level fast jeder Mensch einem umweltschonenden Lebensstil zustimmen würde.

Seit einigen Jahren gibt es ja den Begriff „Lohas“ für eine Bevölkerungsgruppe, die nachhaltigen Lebensstil für hip erklärt. Wird nicht gerade dieses ökologische Wissen seit einiger Zeit wiederentdeckt? Das ist aber nur ein sehr kleines soziales Milieu. Für die hat ein Passivhaus vielleicht auch einen ideologischen Wert. Und wird dann als Ausdruck eines Lebensgefühls auch zu demonstrativen Zwecken gebaut. An der Lebens-

realtät der meisten Menschen geht diese Haltung aber vorbei. Bei vielen lässt sich Energiekonsum als eine sogenannte unscheinbare Form des Konsums einstufen. Wer geht denn schon mit seiner Heizrechnung protzen? Man heizt, weil man es behaglich haben will, oder weil Besuch kommt. Und viele sind ja nach wie vor froh, wenn sie ein Dach über dem Kopf und eine Heizung zum an- und ausstellen haben.

Wohnen Sie selbst auch in einem Passivhaus? Nein, ich lebe im Altbau. Gerade wird zwar eine Wand gedämmt. Gefrorenes Wasser in den Toiletten und Eisblumen an den Fenstern habe ich aber auch schon erlebt. Da wünsche ich mir auch manchmal, in einem Passivhaus zu leben.

### Johanna Matzat

31, ist Soziologin an der Uni Hamburg. Sie forscht zum menschlichen Umgang mit dem Klimawandel. In ihrer Doktorarbeit beschäftigt sie sich mit Energiekonsum in Haushalten.



„Verantwortung für die nächste Generation? Energiesparen und Klimaschutz gehören heute selbstverständlich dazu.“

Werner und Thomas Dierker, überzeugte Photovoltaik-Anlagenbesitzer

Kostenlose und firmenneutrale Solarberatung!

Nächster Termin: Di, 11. November 2014 18-19.30 Uhr, Klimamarkt im Roland Center, Alter Dorfweg 30-50, 28259 Bremen

Anmeldung + Info unter: 0421 / 376671-54

kommt auf bremens sonnenseite! >>> www.solar-in-bremen.de

energiebonus BUND swb

Neuer Eingang. Neue Vork. Neue Klos. Neues Treppenhaus. Kommt vorbei. Jeden Sa & So ab 13h.

# rote flora baut!

25+

baugruppe@rote-flora.de Spende: Flora e.V. Betreff: Baustelle IBAN: DE05 20010020 00 29492202 BIC: PBNKDE33XXX

## Auch im tiefsten Winter muss man im Passivhaus noch lange nicht frieren

NACHHALTIGKEIT Darf man in einem Passivhaus im Sommer die Fenster öffnen und für den Winter einen gemütlichen Kamin einbauen? Die wichtigsten Antworten zu nachhaltigem Wohnen

VON SEBASTIAN SCHULTEN

### Sind Passivhäuser nicht viel zu teuer?

Passivhäuser werden auf unterschiedliche Weise finanziell gefördert. Neben einem Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gibt es auch einige regionale Programme. Während die KfW bundesweit ein zinsgünstiges Darlehen von bis zu 50.000 Euro für ein Passivhaus bereitstellt, gibt es in einigen Bundesländern die Möglichkeit eines einmaligen Zuschusses oder eines Kaufpreiszuschusses. Der Bau eines Passivhauses kostet genauso viel wie der eines

„konventionellen“ Hauses. Wärmedämmung und Lüftungssystem eines Passivhauses erzeugen allerdings Mehrkosten. Durch den Zins-Vorteil bei der KfW-Förderung, steuerliche Vorteile durch die Öko-Zulage und die Energieeinsparung, die jährlich zwischen 510 und 1.020 Euro liegt, ist das Passivhaus aber langfristig die günstigere Lösung.

Ist es nicht ein Haus aus dem Baukasten und etwas für Neubauten? Ein Passivhaus setzt keine spezielle Bauform, Bauweise oder Gebäudegröße voraus. Von der

Dachform über die Klinker- bis zur Putzfassade können die Häuser individuell realisiert werden. Dennoch gibt es grundlegende Kriterien – etwa der Verbrauch von höchstens 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter in einem Jahr.

Der Umbau einer konventionellen Immobilie zu einem Niedrigenergie- beziehungsweise Passivhaus lässt sich allerdings selten umsetzen. Denn neben der doppelten Dämmung ist auch die Einrichtung zusätzlicher Fensterflächen zur Südseite ein Problem: Sonnenenergie ist die wichtigste Energiequelle des Hauses. Deshalb sollte

man schon vor dem Umbau prüfen, ob das Haus geeignet ist, nachhaltig Energie zu sparen.

### Sind Passivhäuser nur für Privathaushalte geeignet?

Nein. Das Prinzip der passiven Wärmenutzung wird auch in Sporthallen, Verwaltungs- und Fabrikgebäuden, Gemeindezentren und Schulen angewandt. Die Riedbergschule inklusive einer Kindertagesstätte in Frankfurt am Main ist ein solches Gebäude.

Darf ich im Passivhaus die Fenster öffnen? Ja. Bewohner dürfen die Fenster öffnen, so oft sie wollen. Ent-

scheidend ist, dass sie es eigentlich gar nicht müssen, denn eine Lüftungsanlage sorgt durchgehend für frische Luft. Das hat den Vorteil, dass Schmutz und Pollen durch den Feinfilter der Anlage draußen bleiben. Saubere Luft wird also auch dann ins Haus transportiert, wenn die Fenster in der Nacht geschlossen sind. Viele Passivhausbewohner schalten ihre Lüftungsanlage allerdings im Sommer ab und lüften wie gewohnt über die Fenster.

Muss ich im Winter frieren? Die Erfahrung hat gezeigt, dass Passivhäuser durch ihre gute Dämmung nur verzögert auf be-

sonders niedrige Temperaturen im Winter reagieren. Selbst wenn das Passivhaus nicht erwärmt wird, dauert es mehrere Tage, bis sich ein Temperatursturz bemerkbar macht. Im mitteleuropäischen Raum gehen große Kälteeinbrüche meist mit klarem Himmel und also höherer passiver Sonnenenergie einher. Das Gebäude kühlt also selbst im Winter nicht aus. Unabhängig davon dauern größere Kälteeinbrüche meist nur wenige Tage und wirken sich nicht auf die Temperaturen im Haus aus.

Hat ein Passivhaus gar keine Heizung oder Kamin mehr?

Ein herkömmliches Heizsystem mit Heizkörpern gibt es im Passivhaus in der Regel nicht; das wird eingespart. Dennoch dürfen diese Komponenten natürlich eingebaut werden. Die Leistung des Nachheizregisters für eine Wohnfläche von 100 Quadratmetern beträgt rund 1.000 Watt, vergleichbar mit der Leistung eines starken Haarföhns. In Badezimmer zum Beispiel werden auch im Passivhaus noch Heizkörper angebracht, damit man kurzfristig heizen kann. Einen Kamin allerdings kann man wegen des Lüftungssystems in einem Passivhaus nicht einbauen.



## Der Mensch, das heizende Wesen

Wärme und Kälte haben unglaublich viel Einfluss auf uns, körperlich und psychisch. Das Gefühl, zu frieren, liegt nahe an der Angst, zu erfrieren. Und noch heute assoziieren wir etwa offenes Feuer am Kamin mit Behaglichkeit und Wohlbefinden

Johanna Matzat

Hamburg/Schleswig-Holstein/Mecklenburg/Nordniedersachsen

www.naturfarben-hamburg.de

KREIDEZEIT

Martin Krampfer  
Telefon: 040-490 87 68  
Händler/Verarbeiter/Seminare

Extra-Beratung  
Nebenkostenkontrolle

Dienstag, 25.11.2014  
10.00 – 16.00 Uhr  
in der MhM-Zentrale  
Bartelsstraße 30

Mieter helfen Mietern  
Hamburger Mieterverein e.V.  
www.mhmhamburg.de  
040/431 39 40

Verleimte Massivholzplatten  
Küchenarbeitsplatten  
auch fertig geölt  
Massive Landhausdielen  
in vielen Holzarten

www.mboerner.com

neubau, wartung und reparatur von:  
bad heizung küche

horst bähr  
installateur  
39 90 51 32

Mieterverein zu Hamburg  
Im Deutschen Mieterbund DMB

Unser Rat zählt.

879 79-0  
Belm Strohhouse 20 • 20097 Hamburg  
mieterverein-hamburg.de

B.B.G.  
BULS, BORKOWSKI, GISA  
HEIZUNG KLEMPNER SANITÄR

IM OTTENSER WERKHOF  
Gaulstr. 19  
TEL. 39 30 57  
FAX 390 20 19

impuls 21  
Baugesellschaft

Maurer- und Stahlbetonarbeiten  
Fliesenarbeiten + Trockenbau  
bei Neubau, Umbau, Sanierungen

040-22 85 39 78 0  
mail@impuls21.eu  
www.impuls21-bau.eu  
Weitere Infos:  
www.impuls21.eu

verbraucherzentrale  
Hamburg

Tipps für Klima und Konto  
040 24832-250  
Energie- und Klimahotline  
unabhängig | kompetent | kostenfrei

Montag - Donnerstag: 9:30 - 18 Uhr  
Freitag: 9:30 - 14 Uhr

ADRIAANS  
Bauphysik braucht Planung

- Bestandsaufnahme im Detail
- Innendämmung planen
- Holzbalkendecken prüfen und sanieren
- Statik/Schallschutz

www.adriaans-lage.de

Ihre Ausrüstung für ein Wohlfühl-Zuhause

Baustoffe aus der Natur für Ihren wohnenden Innenausbau finden Sie in unserem Fachhandels-Sortiment:

- Naturdämmstoffe
- Lehmbaustoffe
- Naturfarben
- Massivholzdiele
- Parkett

Mordhorst  
H. J. Mordhorst KG Bauökologischer Fachhandel • Papenreyer 8 • 22453 Hamburg  
Ruf 040 / 5 70 07 06 • baueho@mordhorst-hamburg.de • www.mordhorst-hamburg.de