

Ihr Ansprechpartner:

Sebastian Flaith
Telefon 0791/46-3674
sebastian.flait
@schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Presse und Information
74520 Schwäbisch Hall

6. August 2019

Gewusst wie

Ältere Wohngebäude richtig sanieren

Mehr als 40 Prozent der Wohnungen in Deutschland wurden zwischen 1950 und 1977 erbaut – und damit vor der ersten Wärmeschutzverordnung. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW Köln) hat in einer Untersuchung herausgefunden: Diese Wohngebäude bieten besonders großes Energieeinspar-Potenzial. Von energetischen Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten profitieren Wohneigentümer gleich mehrfach: Sie erhöhen den Wohnkomfort und senken die Verbrauchskosten. Außerdem leisten Hausbesitzer so ihren Beitrag zum Klimaschutz. Architekt Sven Haustein von der Bausparkasse Schwäbisch Hall kennt typische Schwachstellen bei Immobilien der verschiedenen Baujahrgänge und gibt Hinweise, wo welche Maßnahmen notwendig sind.

Die 50er-Jahre: Der schnelle Aufbau in der Wirtschaftswunderzeit

Beim Wiederaufbau musste es vor allem schnell gehen. Oft sind die Grundrisse aus der Nachkriegszeit beengt, die Bauweise ist sehr einfach. Häufig wird mit mangelhaften Baumaterialien gearbeitet. Die Ofenheizung ist noch die Regel. Auch die Elektrik ist nach heutigem Maßstab unzureichend. Schall- und Wärmedämmung spielen noch keine Rolle. Beides wurde später nur unzureichend nachgerüstet oder fehlt nach wie vor. Das schränkt den Wohnkomfort teils erheblich ein. Auch Wärmebrücken innerhalb der Konstruktion treten häufig auf. Die Folgen: ein zu hoher Energiebedarf und zu viel Feuchtigkeit, was zu Schimmel führen kann.

Medieninformation

Immobilien Eigentümer sollten deshalb die verarbeiteten Materialien genau überprüfen und bauliche Mängel sorgfältig beheben lassen. „Besondere Aufmerksamkeit müssen Bauherren bei diesen typischen Siedlungshäusern auf Feuchtigkeitsschäden, Haustechnik und Dacheindeckung richten. Weitere wichtige Punkte sind Heizungssystem, Tritt- und Schallschutz“, sagt Umbau-Experte Sven Haustin. „Entscheidend ist die Qualität der Bausubstanz, denn unter Umständen sind eine komplette Erneuerung sowie ein Anbau notwendig, um auf heutige Standards zu kommen.“

Die 60er-Jahre: Die Wohnfläche nimmt zu

Für die Hausgeneration der 60er-Jahre ist ebenfalls die unzureichende Wärme- und Schalldämmung charakteristisch. Hinzu kommt die Verarbeitung mangelhafter, veralteter oder schadstoffbelasteter Baustoffe. Ebenso treten in dieser Baugeneration Schwachstellen bei konstruktiven Bauteilen auf. Dazu zählen zum Beispiel tragende Wände, Treppen, Brüstungen und Geländer. Die Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen aus diesem Jahrzehnt sind in der Regel technisch veraltet.

„Insgesamt ist die Qualität der Wohnbauten schon gut. Die Räume sind großzügiger geschnitten, sie bieten Fensterfronten und entsprechen oft heutigen Maßstäben. Abstriche gibt es bei den Sanitärräumen: Wir finden mehr Nasszellen, weniger Wellness-Oasen“, erklärt der Schwäbisch Hall-Architekt. Wichtige Prüfpunkte für Hausbesitzer sind daher: Optimieren des Energieverbrauchs durch Dach- und Fassadendämmung, Prüfen von Schäden an konstruktiven Bauteilen, Ersetzen der Wasser- und Entwässerungsleitungen, Austauschen der Heizanlage und der Fenster.

Die 70er-Jahre: Erste Wärmeschutzverordnung kommt

Die 60er- und noch mehr die 70er-Jahre sind Jahrzehnte des Baubooms. Gebaut wird vor allem mit Beton. Die Elektro- und Sanitärinstallationen seit den 70er-Jahren sind aus heutiger Sicht noch zeitgemäß. In Deutschland

Medieninformation

wächst das Bewusstsein für den Wärmeschutz, wenngleich die Wärmedämmung nach der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 nicht mehr den heutigen Standards entspricht. Häufig gibt es Probleme mit Feuchtigkeit im Bodenbereich. Wenig komfortabel bleiben meist die Bäder: Sie sind aus heutiger Sicht zu klein. Da in Ballungszentren viele Reihenhaussiedlungen entstehen, rücken die Bäder ins Innere der Häuser, weg vom Tageslicht. Die Zahl der verbauten Schadstoffe nimmt zu.

„Käufer sollten bei dieser Baugeneration auf Schadstoffe wie Asbest und Holzschutzmittel sowie Feuchtigkeitsschäden achten“, meint Haustein. Häufig gibt es Schwachstellen an Dach und Außenwänden. Daher stehen auch hier oft Dach- und Fassadendämmung sowie die Erneuerung der Heizanlage an. „Erstaunlicherweise sind die damals häufig verbauten Mahagoniholzfenster bei guter Wartung und bereits verwendeter Zweifachverglasung oft noch nicht am Ende ihres Lebenszyklus. Ein Austausch ist nicht automatisch notwendig“, so der Architekt von Schwäbisch Hall.

Die 80er-Jahre: Das Warmdach setzt sich durch

Mit steigenden Anforderungen an die Wärmedämmung ersetzt das Warmdach mit seiner Dämmschicht in den 80er-Jahren häufiger das in den Jahrzehnten davor gängige Kaldach. Ein Vorteil: Bislang als Stauraum oder Wäscheboden genutzte Dachgeschosse werden zur Wohnfläche und sind baulich entsprechend ausgestattet. Die häufiger auftretende Dachterrasse erweist sich allerdings oft als Schwachstelle bei starkem Regen sowie starker Sonneneinstrahlung. Weitere Schwachstellen sind bei dieser Gebäudegeneration häufig Erdgeschossaußenwände und Wohnungstrennwände, Fensterleibung und Rollladenkästen. Wichtig bleibt die Überprüfung von gesundheitsbelastenden Materialien, allen voran asbesthaltige Dachplatten oder Fassadenplatten, Mineralwolle mit zu geringer Faserlänge, gesundheitsschädliche Holzschutzmittel sowie formaldehydhaltige Spanplatten und andere Holzbaustoffe.

Medieninformation

„Eine genaue Prüfung lohnt sich auch bei den Warmdächern aus dieser Zeit, da sie häufig noch Baumängel aufweisen. Oft sind die Dampfsperren falsch verbaut oder verschlissen. Dadurch dringt Feuchtigkeit in den Baukörper ein“, erklärt der Schwäbisch Hall-Experte. „Häuser aus den 1980er-Jahren sind aufgrund der Mängel bei Wärmeschutz und Luftdichtheit energetisch in immer noch fragwürdigem Zustand. Allerdings sind die eingesetzten Bauteile meist noch so gut in Schuss, dass eine Erneuerung aus wirtschaftlicher Sicht wenig Sinn macht. Wo Einsparpotenzial liegt, kann ein unabhängiger Energieberater beurteilen.“

Die 90er-Jahre: Die Fassadendämmung kommt

Nach der UN-Umweltkonferenz in Rio de Janeiro 1992 rückt zusätzlich zum effizienteren Energieeinsatz die Reduzierung der CO₂-Emissionen in den Blickpunkt – auch bei Bestandsimmobilien. Die Politik errichtet mit einer novellierten Wärmeschutzverordnung das Fundament für energiebewusste Baumaßnahmen: Das Energieeinsparen tritt in den Vordergrund – es werden immer mehr Passiv- und Niedrigenergiehäuser gebaut. Fassaden erhalten eine Hülle aus Dämmplatten, meist aus Polystyrol. Zunehmend werden Systeme eingebaut, die erneuerbare Energie nutzen. Bauherren orientieren sich vermehrt an Standards für ökologische Materialien und Konstruktionen.

„Die Dämmung dieser Gebäude ist aus heutiger Sicht meist nicht mehr ausreichend. Die Baustoffe befinden sich aber noch mitten in ihrem Lebenszyklus, wenn sie ordentlich verbaut worden sind. Trotzdem sind auch hier mögliche Feuchtigkeitsschäden ein zentraler Prüfpunkt, vor allem am Dach“, empfiehlt Architekt Sven Haustein.

Extratipp des Experten von Schwäbisch Hall: „Käufer von Bestandsimmobilien, egal aus welchem Jahrzehnt, sollten zu Beginn ein Konzept für geplante Sanierungsarbeiten erstellen. Das geht am besten mit einem zertifizierten

Medieninformation

Energieberater oder Architekten. Denn die richtige Reihenfolge der einzelnen Gewerke entscheidet mit über den Erfolg und den damit gewonnenen Wohnkomfort.“