



Modernisieren von Einfamilienhäusern

Typische Schwächen von Häusern der 30er bis 70er Jahre

Die Vorzüge älterer Häuser sind oft so bestechend, daß sie manchmal ihre Schwächen vergessen lassen – vor allem in der heiteren, warmen Jahreszeit. Aber spätestens im naßkalten Herbst werden die baulichen Mängel erkennbar.

Interessenten, die ein altes Haus kaufen oder umbauen wollen, sollten die wichtigsten und typischen baulichen Mängel kennen, und gezielt danach suchen.

- Die Häuser der dreißiger und vierziger Jahre

Einfamilienhäuser, die in diesen Jahren gebaut wurden, haben meist eine einfache, aber zweckmäßige Grundform. Die Baukörper sind kompakt, das Dach ist steil und ausbaufähig, die Fassade ist pflegeleicht als verputzte Wand oder Sichtmauerwerk. Meist keine große Architektur, aber es sind ansehnliche Häuser, aus denen sich viel machen lässt.

Der Grundriss ist zwar geschickt angeordnet, hat mehrere gleichrangige Zimmer, aber es sind eher Kammern als richtige Räume. Auch die Bäder entsprechen nicht heutigem Platzbedarf und Komfortwünschen.

Schwachpunkte außen sind vor allem: Dachdeckung mit zum Teil vermörtelten Dachziegeln, defekte Blechteile an Kehlen und Rinnen aus lackiertem oder verzinktem (Stahl)-Blech, Kaminkopf mit Frostschäden, Fenster unten an der Wetterseite. Innen zeigen sich folgende Mängel: Das Dach ist ungedämmt, es fehlt eine Unterspannbahn. Eventueller Schädlingsbefall im Dachstuhl bzw. in Holzdecken und abgefaltete Auflager. Innenwände sind dünn und haben wenig Schallschutz.

Die gesamte Haustechnik ist meist völlig veraltet. Die Heizungs- und Sanitärinstallation muss komplett ersetzt werden, bei der Elektrik ist bei ganz alten Anlagen keine Erdung vorhanden, andere haben als Zuleitung nur eine Phase, wodurch die Gesamtleistung sehr beschränkt ist.

Ein besonderes Augenmerk gilt abschließend dem Keller. Abgeplatzter Putz und Ausblühungen zeigen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit oder drückendes Grundwasser. Ein großer Nachteil ist auch die lichte Raumhöhe von oft nur zwei Metern, ein zusätzlicher schwimmender Estrich und eine Dämmung der Kellerdecke sind dann nicht möglich.

- Die Häuser der fünfziger Jahre

Hier muß man mit den gleichen Mängeln rechnen, nur wurden jetzt weitgehend Beton- statt Holzbalkendecken verwendet. Schwachstellen sind wie immer bei Gebäuden der Schutz vor Kälte und Feuchtigkeit in ihren vier Erscheinungsformen, also Grundwasser und Bodenfeuchtigkeit, Regenwasser, Kondensat aus Luftfeuchtigkeit und Brauchwasserlecks.

- Die Häuser der sechziger und siebziger Jahre

Die Qualität der Geräte und die handwerkliche Ausführung ließ zu dieser Zeit des Technikglaubens oft zu wünschen übrig.

Bis zur Ölkrise 1974 wurde auf Wärmedämmung kaum Wert gelegt. Experimente mit neuen Baustoffe und Konstruktionen wie Sichtbeton, Waschbeton, Glasbausteine, Fenster mit einteiligen Alurahmen, große Schwingflügel Fenster haben sich als Energieverschwender herausgestellt.

Neue Bauformen und -teile wie Bungalows mit Flachdach oder Walmdach, Panoramafenster und stützenfrei auskragende Betonbalkone haben sich gestalterisch schnell abgenutzt. Tatsächlich ist bei diesen Häusern des Baubooms mehr Sanierungsaufwand nötig, als bei den älteren, in sparsamer Zeit gebauten Jahrgängen, dafür ist das Einsparpotential gewaltig. Diese Häuser verschlingen oft mehr als 2000 Euro Heizkosten / Jahr, die man aber auf ein Drittel reduzieren kann.

Bei Fragen auch zum barrierefreien und altersgerechten Bauen und Umbauen stehe ich gerne zur Verfügung.

B.f.B. Büro für Bautechnik Helmuth Theil 09188 / 90 32 55



Gesamtkosten bei gebrauchten Immobilien

Im vorigen Artikel habe ich mich mit den typischen Schwachstellen von Häusern aus den verschiedenen Baujahren beschäftigt.

Hier soll das weitere Vorgehen behandelt werden nachdem Sie Ihr Traumhaus gefunden haben.

Am Anfang jedes Bauvorhabens sollte eine sorgfältige Analyse der finanziellen Möglichkeiten stehen. Hierzu ist eine detaillierte Kostenaufstellung mit sämtlichen zu erwartenden Kosten einer konsequenten Erfassung des zur Verfügung stehenden Eigenkapitals gegenüber zu stellen.

Beim Kauf einer Bestandsimmobilie fallen zusätzlich zum Kaufpreis noch eine Reihe weiterer Kosten an wie Grunderwerbssteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für den Kaufvertrag die zusammen ca. 5 Prozent betragen.

Keine bauliche Maßnahme sollte ohne vorherige Gesamtplanung, Gesamtkostenberechnung und Gesamtabstimmung erfolgen. Konkret heißt das: Schönheitsreparaturen sind sinnlos, wenn nicht vorher klar ist, ob Leitungen erneuert werden müssen, das Dach zu sanieren ist oder Wärmedämmungsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Nach entsprechender Substanzanalyse und Zusammenstellung aller notwendigen oder gewünschten Einzelmaßnahmen lassen sich die Arbeiten nach Bauabschnitten gliedern.

- Arbeiten, die sofort gemacht werden müssen, um Folgeschäden zu vermeiden wie zum Beispiel Maßnahmen der Dach-, Keller- und Fassadenabdichtung.

- Arbeiten, die noch vor dem Einzug gemacht werden müssen bzw. sollen wie Reparaturen an Außentreppen, Geländern, Dachrinnen usw. aber auch Fußboden- und Installationsarbeiten, die unumgänglich sind. Arbeiten die Leckstellen und Kurzschlüssen in der Haustechnik vorbeugen sollen.

- Arbeiten, die eigentlich erst im Laufe der Zeit nach und nach anfallen: ein zweites Bad ausbauen, das Dach teilweise oder ganz bewohnbar machen, die Innentüren neu streichen, einzelne Installationspakete auswechseln.

- Arbeiten für die weitere Zukunft – ein Terrassenkamin, eine Deckenverkleidung, eine neue Küche.

Jede Maßnahme wird nun in viele einzelne kleine Schritte zerlegt, von denen man die Kosten oder den Zeitaufwand einschätzen kann. Hier ein Beispiel um dies zu verdeutlichen:

Statt einem Fenster soll eine Terrassentüre eingebaut werden.

- Abbruch und Entsorgen des alten Fensters mit Rollokasten
- Ausschneiden der Fensterbrüstung bis zum Boden
- Neues Fenster und neuen Rollokasten einbauen
- Fenstertüre innen einputzen, unten außen abdichten
- Neuen Rollo einbauen mit Zuggurt oder Elektroantrieb
- Bodenbelag ergänzen, Malerarbeiten im Innenraum

Bei Fragen auch zum barrierefreien und altersgerechten Bauen und Umbauen stehe ich gerne zur Verfügung.

B.f.B. Büro für Bautechnik Helmuth Theil 09188 / 90 32 55