

Immobilien

Der größte Immobilienmarkt für den Landkreis Ludwigsburg

SAMSTAG/SONNTAG, 15./16. JULI 2017

KONTAKT ANZEIGEN-HOTLINE (07141) 130-222 ANZEIGEN@LKZ.DE

Fitness-Check bei Häusern der 80er

Irgendwann ist jedes Haus verlebt - das eine früher, das andere später. Aber mit gut 30 Jahren hat ein Eigenheim durchaus schon das eine oder andere Alters-Wehwehchen. Woran leidet es typischerweise? Und was sollten die Besitzer bei diesen alten Genossen im Auge behalten?

VON KATJA FISCHER

Häuser, die in den 80er Jahren gebaut wurden, sind inzwischen fast alle über 30 Jahre alt. Eigentlich kein hohes Alter - trotzdem stellen sich oft schon die ersten Zipperlein ein. Die Grundkonstruktion dieser Häuser sei in der Regel solide gebaut, erklärt Ulrich Zink, Vorsitzender des Bundesverbandes Altbauerneuerung in Berlin. „Aber sie stammen aus der Anfangsphase der Wärmeschutzverordnung. Damit genügen sie nicht mehr den heutigen Anforderungen und Standards.“ Es bietet sich daher ein Check-up der spezifischen Schwachstellen solcher alter Eigenheime an - und für Hausbesitzer, die investieren wollen, ein Gebäude-Check, der die energetische Situation des Hauses betrachtet. Zu achten ist auf Folgendes:

■ **Dach:** Die Gebäudehülle mit Dach und Fassade ist permanent Witterungseinflüssen ausgesetzt. „Nach 30 Jahren ist es kein Wunder, wenn Dachziegel gerissen oder locker sind und sogar fehlen“, sagt Josef Rühle vom Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks in Köln. Das bietet Angriffspunkte für Feuchtigkeit. Sie kann in die Konstruktion eindringen und für Feuchtschäden sorgen.

Auch Be- und Entlüftungsöffnungen können nach langem Gebrauch irgendwann verstopft sein. „Viele Eigenheimbesitzer haben noch alte Sanitärflüster auf dem Dach, die nicht UV-beständig sind“, erklärt Rühle. „Die

müssen dringend ausgetauscht werden, weil sie undicht werden können.“ Auch an Dachrinnen, Fallrohren und anderen Entwässerungsteilen nagt der Zahn der Zeit.

Der Rat: Einen Dachdecker überprüfen lassen, ob Abdeckung und Abdichtung noch funktionsfähig und sicher befestigt sind. Daneben Nähte, Halterungen für Fallrohre, Laubkörbe oder Revisionsvorrichtungen warten lassen.

■ **Heiztechnik:** Wer nach 30 Jahren noch seine erste Heizungsanlage betreibt, kann über eine Erneuerung oder Modernisierung nachdenken. „Wichtig ist, sich den Heizkessel anzusehen“, sagt Zink. „Kann er in Verbindung mit innovativer Technik bessere Leistungen bringen? Oder ist ein Austausch sinnvoll? Können in Zukunft regenerative Energien genutzt werden?“

Alte Heizungen sind keine Seltenheit: „In Deutschland stagniert die Austauschrate von alten Heizkesseln seit längerem bei drei Prozent“, erklärt Stephan Langer, Vorstand des Bundesverbandes des Schornsteinfegerhandwerks in Sankt Augustin bei Bonn. Das Durchschnittsalter der Heizungen liegt nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie bei 17,6 Jahren, über ein Drittel ist sogar älter als 20 Jahre.

Sogar eine Austausch- oder zumindest Nachrüstpflicht kann alte Kaminöfen treffen: Zum Schutz der Umwelt sieht ein Gesetz vor, dass Kaminöfen, die äl-



Eine Schwachstelle nach all den Jahren: Das Hausdach ist permanent Witterungseinflüssen ausgesetzt. Nach 30 Jahren können Dachziegel gerissen oder locker sein.

Foto: Britta Pedersen/dpa

ter als 30 Jahre sind, nach und nach mit einem Spezialfilter nachgerüstet oder stillgelegt werden. Das droht Öfen generationsweise - außer sie halten die aktuellen Grenzwerte für Schadstoffe ein. Ein neuer Stichtag ist der 31. Dezember 2017 für Öfen mit Baujahr bis einschließlich 1984. Am Jahresende 2020 läuft die Schonfrist für Modelle der Baujahre 1985 bis 1994 ab. Es gibt aber auch Ausnahmen, zum Beispiel für offene Kamine.

■ **Fassade:** Wer sein Haus fit für die Zukunft machen will und das Geld zur Verfügung hat, kann über eine zeitgemäße Wärmedämmung nachdenken. Typische Materialien der 80er Jahre sind Putzfassaden, hinterlüftete Fassaden aus Stein, Ziegel und Blech. Aber: „Mitunter sind auch schon Mauersteine verwendet worden, die eine gewisse Dämm-

wirkung haben, zum Beispiel Porenleichtziegel“, erklärt Zink.

In der Regel erfüllen Häuser aus dieser Zeit die Ansprüche der 2. Wärmeschutzverordnung, die von 1984 bis 1995 galt. Und wenn bereits ein Wärmeverbundsystem vorhanden ist, sollte überprüft werden, ob der Oberputz noch wasserabweisend ist, rät Rühle. Anderenfalls sollten Anstrich und Putz erneuert werden.

■ **Fenster und Rolläden:** Fenster in solchen Häusern sind zwar auch oft aus Isolierglas, aber ihr Wärmeschutz ist für heutige Anforderungen nicht mehr ausreichend. „Ab 1995 wurde Wärmeschutzglas verwendet, das weitaus bessere Dämmeigenschaften hat“, erklärt Ulrich Tschorn, Geschäftsführer des Verbandes Fenster + Fassade in Frankfurt am Main. Wichtig ist, auf den sogenannten Uw-Wert zu achten,

der angibt, wie viel Wärme das Fensterglas und der Rahmen durchlassen.

Oft sind in Häusern aus den 80er Jahren die Rollladenkästen auch nicht gedämmt. „Das sollte unbedingt nachgeholt werden, denn es hat entscheidenden Einfluss auf den Energieverbrauch“, rät Rühle. Teils können Heimwerker diese Arbeit sogar selbst erledigen.

■ **Terrasse und Balkon:** „Bei Terrassen und Balkonen ist zu prüfen, ob die Abdichtung noch in Ordnung ist, vor allem unter der Balkon- oder Terrassentür“, empfiehlt Altbauexperte Zink. Das ist häufig nicht der Fall. Luft und Feuchtigkeit können folglich ins Haus eindringen. Besonders gefährdet sind Fliesenbeläge: „Selbst kleine Schäden sollte man nicht unterschätzen“, betont Zink.