

# Welche Fallen in alten Häusern lauern

Alte Häuser sind romantisch. Doch durch die rosarote Brille sieht so manch ein Bewohner vielleicht nicht, wie groß der Sanierungsbedarf wirklich ist.

VON LEA SIBBEL

Ein bisschen neue Farbe, vielleicht einen Satz neuer Fenster – schon ist das alte Haus wieder in Form. Wer so denkt, kann beim Immobilienkauf leicht auf die Nase fallen. Denn alte Häuser haben häufig einen viel größeren Sanierungsbedarf. Ein Überblick zeigt die häufigsten Mängel an alten Gebäuden und deren Sanierungsmaßnahmen:

**Feuchtigkeit** „Aufsteigende Feuchtigkeit ist ein Dauerthema“, sagt Ulrich Zink vom Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung. Und mit ihr verbunden sei die Zerstörung von Mauerwerk. Hier gibt meist ein Keller Ausschlag für die Feuchtigkeit. 60 bis 70 Prozent der Häuser, die Zink sich ansieht, haben einen nassen Sockel. „Eigentlich müsste man das gesamte Gebäude trockenlegen.“ Das bedeutet oft die Abdichtung von außen – dafür muss unter Umständen Erde abgetragen werden. Für die horizontale Abdichtung seien zwei Verfahren üblich: Entweder werden Platten in die Fugen eingeschlagen, oder es wird durch Bohren Material in die Wand injiziert. Dafür müsse man mit 180 bis 280 Euro pro laufendem Meter Mauerwerk rechnen, so der Experte.

Feuchtigkeit kann sich auch durch falsche Baumaßnahmen in den Wänden sammeln. Vor rund 20 bis 30 Jahren habe man teilweise zu viel Kunststoff verwendet, wenn die Fassaden saniert wurden, erzählt Zink. Dadurch könne die Feuchtigkeit nur schlecht ausweichen. In den Wänden entstehen so Blasen, von außen ist die Nässe durch Dellen erkennbar. Von oben kann Wasser durch defekte Rinnen oder Ziegel eindringen.

**Schädlinge** Feuchtigkeit begünstigt gleich das nächste Problem, mit dem alte Häuser zum Teil kämpfen: Schimmel. Gerade in Gipsputz halte sich die Feuchtigkeit gut, sagt Jürgen Gesell, Bauherrenberater des Vereins Wohnen im Eigentum. Schlecht gedämmte oder falsch eingebaute Fenster sowie das Fehlverhalten von Bewohnern können die Pilzbildung ebenfalls begünstigen. Eventuell müssten die Eigentümer die Räume mit Schimmelbefall von Grund auf neu verputzen. Zusätzlich kann es sinnvoll sein, zum Beispiel Lüftungssysteme zu installieren.

Doch nicht nur Schimmel greift das Haus an – auch Schädlinge nisten sich gerne mal ein. Zum Beispiel der Hausbock. Was beim Befall getan werden muss, ist je nach Ausmaß ganz unterschiedlich: „Die Sanierung reicht vom Austausch beschädigten Holzes bis hin zum Abschlagen des Dachstuhls und Rausnehmen beschädigter Wände“, erklärt Eva Reinhold-Postina vom Verband Privater Bauherren. Noch ein bisschen übler kann ein anderer Pilz den Bewoh-



Sie können eine Goldgrube sein – aber häufig müssen Käufer erst einmal viel Geld in die Sanierung alte Häuser stecken.

nern mitspielen: der echte Hausschwamm. „Das ist so ziemlich der Gau.“

**Leitungen** Alte Wasserleitungen setzen sich im Laufe der Jahre häufig zu, erklärt Gesell. „Schlecht ist, wenn zwischenmal saniert wurde“, fügt Zink hinzu. „Wo zwei Materialien zusammenkommen, die nicht zusammengehören.“ Bei ganz alten Anlagen und bei solchen mit Rohren aus unterschiedlichen Materialien müsse womöglich die gesamte Anlage ausgetauscht werden. Das bedeutet mitunter: Abbrucharbeiten, neuer Putz, Malerarbeiten und so weiter. Das sei ein Kosten-, Schmutz- und Zeitfaktor, so Gesell. Die gute Nachricht: Heizungsleitungen seien weniger häufig ein Problem als die Wasserleitungen.

Eventuell müssen Bewohner auch beim Stromnetz nachbessern: In alten Häusern gibt es mitunter nämlich nur eine Steckdose pro Raum, für den heutigen Bedarf sei das unangemessen, sagt Reinhold-Postina. Je nachdem, wie die Leitungen verlegt sind, kann die Nachrüstung mehr oder weniger Aufwand bedeuten. Sind sie in Schienen verlegt, gehe es leichter, als wenn sie unter dem Putz liegen.

**Dämmung** Alte Häuser haben nicht grundsätzlich ein Problem mit fehlender Dämmung und einen Bedarf an Nachrüstung. Hier ist die Abwägung ganz wichtig. Womöglich sei es in Sachen Energieeffizienz nämlich sinnvoller, in eine gute Heiz- und Fenstertechnik zu investieren als in eine Dämmung, sagt Reinhold-Postina.

Auch Gesell erklärt: Alte Gebäude mit 40 bis 50 Zentimeter dickem Mauerwerk benötigen nicht immer eine Wärmedämmung. Viele Häuser aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts hätten dagegen eine recht dünne Außenwand, hier lohne es sich zu dämmen. Generell empfiehlt es sich, einen Bauphysiker in diese wichtige Entscheidungen miteinzubeziehen.

**Schadstoffe** Asbest sei immer noch ein Problem, sagt Gesell. Auch wenn häufiger Verwaltungs- als Wohngebäude betroffen seien. Aber auch Nachkriegshäuser können mit Asbestplatten gebaut sein. Solange die Asbestteile intakt sind, stellen sie keine Gesundheitsgefahr dar – und „dann müssen sie nicht entfernt werden“, sagt Reinhold-Postina. Aber sobald Fasern austreten, muss eine Spezialfirma her.

Auch die früher verwendete künstliche Mineralfaser für Dämmung und Isolierung gilt heute als schädlich, erklärt Gesell. Sie müsse je nach Situation mit besonderer Vorsicht ausgebaut und entsorgt werden. Kritisch sei auch das Holzschutzmittel Lindan, das lange benutzt wurde, erklärt Reinhold-Postina. Oder Farben, mit denen man in den 70er Jahren manchmal gearbeitet hat und die heute verboten sind. Unter Umständen müsse mit einer Luftprobe im Innenraum geprüft werden, ob sie noch ausgasen. Eine Gegenmaßnahme kann darin bestehen, die betroffenen Materialien zu „maskieren“, also mit einer äußeren Schutzhülle abzudecken, sagt Zink.

FOTO: TMN