

# Typische Mängel nach Baujahren von Immobilien

## Immobilien: Baujahre und ihre Schwachstellen

### bis 1900

Wärmedämmung, Schallschutz, abgedichtete Keller gegen Nässe und Feuchtigkeit gab es praktisch nicht. Risse in tragenden Teilen. Feuchte Keller waren gewollt zur Kühlung von Lebensmitteln. Wasserrohre aus Blei, meist wie Elektro über Putz, Abwasser aus Tonrohren. Elektroinstallation zweiadrig und massiv unterdimensioniert. Dächer blanke Ziegel ohne Dämmung. Holzdecken mit hoher Schalldurchlässigkeit, Putz oft hohl, da auf Schilf aufgebracht. Kellerdecken aus Beton mit Stahlplanken, die meist stark verrostet sind. Holzfenster, einfachverglast sehr zugig und oft morsch. Holztreppenhäuser, Toiletten meist im Treppenhaus, Wasser nur in Küche, Minibäder.

### bis 1935

Ab 1920 aufkommender Bauhausstil. Bleirohre. Fehlende Unterspannbahnen bei Dachkonstruktion Kondensationsprobleme wegen zu dünner Außenwände. Aufsteigende Feuchte bei Kellern wegen nicht vorhandener Abdichtung. Unterdimensionierte Holzbalkendecken, oft durchgebogen, teilweise Schwammbefall. Verzogen Innentüren, keine Standardmaße. Mangelhafter Brandschutz an Holztreppen, oft durchgetretene Stiegen. Oft verstopfte und schadhafte Kanalanschlüsse. Fast alles unterdimensioniert (Elektro, Leitungen, Statik etc.)

### bis 1945

Durch die kargen Kriegsjahre wurde oft Bauschutt verbaut, alles sehr minimalistisch, schlechte Bausubstanz, nur das Nötigste wurde verbaut. Meist sehr schlechte Bausubstanz. Bei Dächern wurde aus Mangel oft Sommerholz anstatt Winterholz verbaut, was es viel schädlinganfälliger macht. Teilweise Mängel in der Statik, da man einfach „auf die Schnelle“ neu aufgebaut hat. Dünne Innen- & Außenwände. Fehlender Brandschutz (Feuerwehr- Anfahrt und Brandschutztüren) Ungedämmte Dachstühle ohne Unterspannbahnen. Undichte Gasleitungen. Schädlingbefall an Holzdecken.

### ab 1945

Bleirohre, teilweise Verwendung von Stahlrohren. Bausubstanz verbessert sich, es werden jedoch oft gesundheitlich bedenkliche Materialien verwendet wie: Asbest, Bleifarben, Formaldehydfarben und Teer. Fehlender Brandschutz (Feuerwehr- Anfahrt und Brandschutztüren) Teerhaltige Parkettkleber. Ungedämmte Dachstühle. Undichte Gasleitungen. Schädlingbefall an Holzdecken. Fehlender Schallschutz (Holzasche mit Holzdielen) Gauben oft marode, sehr dünne Innenwände, Putzschäden innen und an Fassade.

### ab 1960

Decken jetzt immer aus Beton, Stein- & Betontreppenhäuser. 1971 Verbot von Bleirohren, danach primär Stahlrohre. Wärmedämmung und Schallschutz werden besser aber immer noch unzureichend. Es werden Drainagen gelegt um die Keller abzudichten Teilweise Alufenster, ungedämmte Rahmen, immer noch oft Einfachverglasung. Teerhaltige Parkettkleber. Ungedämmte Dachstühle. Gesundheits-schädliche Dämmung durch zu kurze Fasern der Dämmwolle. Betonschäden an Balkonen & Loggien durch mangelhafte Abdichtung. Ungenügende Regelung an Zentralheizungen, Kessel & Brenner veraltet.

### ab 1970

Viel Beton wird verbaut, es kommt zu Problemen mit Wärme- & Kältebrücken (Beton leitet Kälte z.B. bei Balkonen in den Wohnraum, es gibt Schimmel) Oft Betonsanierungen nötig v.a. an Balkonen und Loggien. Erste Verordnungen zu Schalldämmung. Meist tolle und effektive Grundrisse. Flachdächer mit inzwischen Feuchtigkeitsproblemen. Oft Wasserleitungsprobleme, veraltete Heizsysteme. Erste Kupferrohre sind anzutreffen. Abwasserrohre Stahl oder Kunststoff. Teilweise Mängel in Brandschutz. Teerhaltige Parkettkleber. Ungedämmte Dachstühle. Fassadendämmung nur minimal. Unzureichende Zentralheizung in Bezug auf Emissionen.

### ab 1980

Rahmengenämmte Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung. Focus liegt immer mehr auf gesunder Bauphysik, Wärmedämmung und Schallschutz. Brandschutz beginnt immer mehr anzuzugewinnen zu werden. Oft schadhafte Dachanschlüsse & Abschlüsse bei Flachdächern. Kunststoffbahnen bei Flachdächern oft spröde. Dämmung aus heutigem Gesichtspunkt eher minimalistisch. Zentralheizungen älter als Bj. 1985 müssen aus Emissionsgründen gewechselt werden. Elektroinstallationen beanstandungsfrei. Reparaturbedarf auf mittlere Sicht zunehmend.

### ab 2000

Wasserverrohrung immer mehr von Kuper & Edelstahl zu Kunststoff. Dämmung heutzutage nur geringfügig besser. Meist dreifach verglaste Fenster mit recht aktuellen Werten zu Wärme- & Schallschutz.