

Inhaber - Sascha Englert



# **RATGEBER**

Ausgabe: Verkäufer und Käufer aufgepasst

Die Baujahre im Wandel - Ein Fokus  
auf die Bauweise von 1970 bis 1980

# Ein Fokus auf die Bauweise von 1970 bis 1980

Jede Bauzeit bringt ihre eigenen Materialien, Techniken und Besonderheiten mit sich, die heute bei Renovierungen und Sanierungen entscheidend sein können. Der Zeitraum von 1970 bis 1980 ist hierbei besonders prägnant: In dieser Zeit standen Funktionalität und Effizienz im Vordergrund, und neue Baumaterialien kamen in großem Stil zum Einsatz. Für Eigentümer, die eine Immobilie aus dieser Zeit verkaufen möchten, ist es hilfreich, sich der baulichen Eigenheiten bewusst zu sein und potenziellen Käufern einen Überblick über die typischen Eigenschaften und Besonderheiten dieses Baujahres zu geben.

## Die 1970er Jahre: Funktionalität und pragmatische Bauweise

Die Jahre von 1970 bis 1980 waren stark von Effizienz geprägt. Es galt, möglichst schnell und kostengünstig neuen Wohnraum zu schaffen, um dem Bedarf gerecht zu werden. Diese Bauweise spiegelt sich in der Wahl der Materialien und der funktionalen Gestaltung wider, die auch heute noch ihre Spuren hinterlassen hat. Wer eine solche Immobilie kauft, profitiert von der stabilen Bauweise, sollte jedoch auch die typischen Merkmale und Möglichkeiten für Sanierungen kennen.

## Wände: Beton, Kalksandstein und Hohlblocksteine

Beton dominierte in den 1970er Jahren als wichtiges Baumaterial, besonders für tragende Wände und Decken. Daneben wurden auch Kalksandstein und Hohlblocksteine weit verbreitet verwendet, die stabil und einfach zu verarbeiten waren. Diese Bauweise machte es möglich, Häuser kosteneffizient und robust zu errichten.

## Herausforderungen bei Wänden aus dieser Zeit

### Tragende Wände:

*Viele Wände aus Beton oder Kalksandstein wurden als tragende Wände gebaut. Dies kann für Umbauten eine Herausforderung sein, da bei modernen offenen Raumkonzepten oft tragende Wände entfernt werden sollen. Solche Veränderungen erfordern umfassende statische Prüfungen und gegebenenfalls die Installation von Stahlträgern.*

### Schall- und Wärmeschutz:

Hohlblocksteine bieten eine mäßige Schallisolierung, was in Mehrfamilienhäusern aus dieser Zeit als Nachteil empfunden werden kann. Die Wärmedämmung entspricht ebenfalls oft nicht heutigen Standards, was bei Interesse an einer energetischen Sanierung zusätzliche Isolierungsmaßnahmen erforderlich machen könnte.

### Wasserleitungen und Abwasserrohre: Materialien und Herausforderungen

In den 1970er Jahren wurden in vielen Gebäuden Wasserleitungen aus verzinktem Stahl oder Eisen verbaut, während Abwasserrohre oft aus Gusseisen bestanden. Diese Materialien waren langlebig, jedoch neigen sie im Laufe der Zeit zur Verkalkung und Korrosion. Abwasserrohre aus Gusseisen können im Laufe der Jahre anfällig für Risse und Verstopfungen werden, während Wasserleitungen aus Stahl oft verrosteten.

### Herausforderungen bei Wänden aus der Zeit

#### Korrosion und Verkalkung:

Wasserleitungen aus verzinktem Stahl oder Eisen setzen mit der Zeit Rost an, was die Wasserqualität beeinträchtigen und zu niedrigem Wasserdruk führen kann. Für Käufer, die eine moderne Nutzung und höhere Wasserqualität wünschen, wäre eine Erneuerung der Wasserleitungen eine sinnvolle Maßnahme.

#### Austausch und Verfügbarkeit von Ersatzteilen:

Der Austausch alter Wasser- und Abwasserleitungen kann aufwendig und kostspielig sein, da diese Leitungen oft hinter Wänden oder in schwer zugänglichen Bereichen verlaufen. Käufer sollten sich bewusst sein, dass dies bei geplanten Renovierungen eine zusätzliche Maßnahme sein kann.

#### Geräuschentwicklung:

Abwasserrohre aus Gusseisen leiten Geräusche oft stärker weiter als moderne Kunststoffrohre. Dies kann in mehrstöckigen Gebäuden als störend empfunden werden, wenn sich Abwassergeräusche von anderen Stockwerken bemerkbar machen.

## Badezimmer und Fliesenarbeiten: Die Verwendung von Speis

In den 1970er Jahren zeichnete sich die Badezimmereinrichtung durch auffällige Fliesenfarben wie kräftiges Orange, Gelb, Dunkelgrün oder Brauntöne aus. Die Fliesen waren oft großflächig verlegt und reichten häufig von Boden bis Decke. Diese Designs sorgten zwar für eine starke visuelle Präsenz, doch die Materialien und Verlegetechniken der Zeit bringen heute Herausforderungen für Renovierungen mit sich, besonders wenn begehbarer Duschen oder moderne Installationen geplant sind.

### Herausforderungen bei der Modernisierung von Bädern und Fliesen

#### *Entfernung und Neuverlegung der Fliesen:*

*Die Fliesen aus den 1970er Jahren wurden mit speziellem Mörtel (Speis) fest verklebt, was eine hohe Stabilität garantiert, aber die Entfernung erschwert. Oft lösen sich Fliesen nur schwer, sodass die darunterliegenden Wände beschädigt werden können. Dies kann Renovierungsprojekte aufwendiger und kostspieliger machen, da die Wände anschließend geglättet und neu verputzt werden müssen. Ein Fachbetrieb kann hier hilfreich sein, um den Arbeitsaufwand zu reduzieren und Beschädigungen am Untergrund zu minimieren.*

#### *Vorbereitung des Untergrunds*

*Da alte Speisreste sehr fest mit der Wand verbunden sind, erfordert die Entfernung intensive Vorarbeit, um eine gleichmäßige Oberfläche zu schaffen. Nach der Fliesenentfernung ist es oft nötig, die Wände zu glätten und zu verputzen, um sie für eine neue Fliesenverlegung vorzubereiten. Diese Maßnahmen sind besonders wichtig, wenn das Badezimmer in ein modernes Design überführt werden soll, da ein stabiler und gleichmäßiger Untergrund für die Haltbarkeit neuer Fliesen entscheidend ist.*

#### *Installation von begehbaren Duschen*

*In den 1970er Jahren waren die meisten Duschbereiche klein und durch eine Wanne oder eine hohe Duschwanne vom Rest des Bades abgegrenzt. Die Installation einer ebenerdigen Dusche kann deshalb eine Herausforderung darstellen, da der Boden meist nicht für einen bodengleichen Abfluss vorbereitet ist. Dies kann Anpassungen des Bodens und eine umfassende Abdichtung erforderlich machen, um ein effektives Abfließen des Wassers zu gewährleisten und Feuchtigkeitsprobleme zu vermeiden.*

Bei der Planung einer begehbarer Dusche sollten Käufer daher zusätzliche Maßnahmen zur Abdichtung einplanen, um eine langfristig dichte Lösung zu sichern.

#### Feuchtigkeitsschutz und Abdichtung:

Die Abdichtungstechnik in den 1970er Jahren war oft begrenzt, und Nassbereiche wie Duschen oder Wannenwände wurden nicht immer wasserdicht ausgeführt. Heute ist es ratsam, Badezimmerwände vor der Neuverfliesung vollständig abzudichten, insbesondere in Bereichen, die regelmäßig mit Wasser in Kontakt kommen. Dies schützt die Wände vor Feuchtigkeitsschäden und beugt Schimmelbildung vor. Bei umfassenden Renovierungen sollten moderne, wasserdichte Abdichtungen integriert werden, um die Langlebigkeit der Badezimmersausstattung sicherzustellen.

#### Elektroinstallation: Alter Stand der Technik und mögliche Modernisierungsbedarfe

In Häusern aus den 1970er Jahren ist die Elektroinstallation häufig noch in einem Zustand, der auf die damaligen Bedürfnisse zugeschnitten war. Diese Installationen spiegeln die Zeit wider, in der der Strombedarf noch weit unter dem lag, was moderne Haushalte heute benötigen. Damals standen meist nur einfache Elektrogeräte und Beleuchtung zur Verfügung, und daher wurden oft nur grundlegende Stromkreise und Sicherungen installiert. Für heutige Haushalte, die auf viele zusätzliche elektrische Geräte angewiesen sind, kann das eine Herausforderung darstellen, der man mit Bedacht und Sorgfalt begegnen sollte.

#### Herausforderungen der Elektro-Intsallationen aus dieser Zeit

##### *.Steigleitungen und die Belastbarkeit des Stromnetzes*

Die vertikalen Steigleitungen in 1970er-Jahre-Gebäuden, die die einzelnen Etagen versorgen, wurden oft für eine geringere Belastung ausgelegt. Das bedeutet, dass sie weniger Kapazität für leistungintensive Geräte bieten, die heute zum Alltag gehören, wie etwa elektrische Heizungen, Küchengeräte oder Unterhaltungsgeräte. Eine Modernisierung der Steigleitungen ist manchmal eine hilfreiche Maßnahme, um sicherzustellen, dass die Belastung gleichmäßig und sicher verteilt wird, besonders wenn das Gebäude auf den modernen Standard gebracht werden soll.

In Mehrfamilienhäusern kann eine Sanierung dieses zentralen Netzwerks auch Abstimmung und gemeinschaftliche Planung mit den anderen Eigentümern erfordern, um alle Bedürfnisse zu berücksichtigen und langfristig eine verlässliche Versorgung sicherzustellen.

#### *Stromkreise und Sicherheitsaspekte bei Erweiterungen*

In vielen Häusern dieser Zeit sind große Bereiche, manchmal ganze Etagen, an nur eine oder wenige Sicherungen angeschlossen. Das bedeutet, dass mehrere Räume oft über einen einzigen Stromkreis laufen. Für moderne Bedürfnisse kann das zu Überlastungen führen, wenn mehrere Geräte gleichzeitig betrieben werden. So kann etwa eine einzelne Sicherung das komplette Stockwerk abschalten, wenn der Stromkreis überlastet ist. Diese Einteilung führt zu einem höheren Sicherheitsrisiko, weil sie nicht auf die heutige Anzahl an Steckdosen und elektrischen Geräten ausgelegt ist. Die Möglichkeit, zusätzliche Sicherungen und separate Stromkreise pro Raum oder für besonders beanspruchte Bereiche (wie die Küche) einzurichten, bietet eine spürbare Erleichterung und erhöht die Sicherheit im Alltag.

#### *Fachkenntnisse jüngerer Elektriker und ältere Installationen*

Die Elektroinstallation in Häusern aus den 1970er Jahren bringt oft Materialien und Techniken mit sich, die heute nicht mehr gängig sind und besondere Sorgfalt erfordern. Für jüngere Elektriker, die überwiegend mit modernen Standards arbeiten, sind diese älteren Installationen oft Neuland. Die Leitungen sind beispielsweise teilweise aus Materialien, die inzwischen spröde oder abgenutzt sein können und damit besondere Aufmerksamkeit erfordern. Es ist hilfreich, hier mit Fachbetrieben zu arbeiten, die Erfahrung im Umgang mit solchen älteren Installationen haben, um sicherzustellen, dass die Arbeiten behutsam und fachgerecht durchgeführt werden. So lässt sich das Risiko für unerwünschte Zwischenfälle verringern, und die alte Bausubstanz kann gezielt auf den heutigen Stand gebracht werden.

Vorausschauende Planung für die künftige Stromkapazität:  
Die Anforderungen an die Stromkapazität haben sich seit den 1970er Jahren deutlich erhöht. Eine Modernisierung des Stromnetzes im gesamten Haus schafft Platz für aktuelle und künftige Bedürfnisse und erhöht die Zuverlässigkeit der Stromversorgung. Dazu gehört nicht nur das Einrichten von weiteren Sicherungen und Steckdosen, sondern oft auch der Austausch und die Verstärkung der Hauptverteilung im Haus. Moderne Fehlerstromschutzschalter (FI-Schutzschalter) sind hierbei ebenfalls sinnvoll, um zusätzliche Sicherheit zu bieten. Diese Investition in die Elektroinstallation trägt dazu bei, die Stromversorgung langfristig stabil und sicher zu halten.

## Dach und Fassade: Flachdächer und nüchterne Gestaltung

In den 1970er Jahren wurden viele Häuser mit Flachdächern oder nur leicht geneigten Dächern gebaut, was damals als modern und effizient galt. Flachdächer ermöglichen eine einfache Gestaltung und sind kostengünstig, erfordern aber eine gute Abdichtung und regelmäßige Wartung, um langfristig dicht zu bleiben.

### Herausforderungen bei Dächern und Fassaden aus der Zeit

#### Wartung des Flachdachs:

Flachdächer sind in der Regel wartungsintensiver als geneigte Dächer, da Regenwasser weniger gut abfließt und eher zu Pfützenbildung und damit verbundenen Schäden führen kann. Käufer könnten dies als einen Aspekt betrachten, der laufende Instandhaltung erfordert.

#### Dachsanierung und Wärmeisolierung:

Die Wärmeisolierung von Flachdächern aus den 1970er Jahren ist oft eingeschränkt, und eine Nachrüstung kann eine größere Herausforderung sein, da Flachdächer häufig keine Dachböden bieten. Käufer, die eine verbesserte Energieeffizienz anstreben, könnten auf eine umfassendere Dachsanierung hinarbeiten.

#### Asbestverkleidung:

Einige Fassadenverkleidungen aus den 1970er Jahren enthalten Asbest, was bei Modernisierungen besondere Vorsicht erfordert. Käufer, die eine Erneuerung der Fassade in Betracht ziehen, sollten sich auf eventuelle Sondermaßnahmen vorbereiten, um asbesthaltige Materialien fachgerecht zu entsorgen.

## Zusammenfassung: Die besondere Bauweise und Eigenheiten der 1970er Jahre

Immobilien aus den 1970er Jahren bieten Käufern eine stabile und funktional ausgelegte Bausubstanz. Die Baumaterialien wie Beton, Kalksandstein, verzinkter Stahl für Wasserleitungen und Gusseisen für Abwasserrohre haben sich bewährt und verleihen den Gebäuden eine solide Basis. Gleichzeitig sind sich Käufer zunehmend der Eigenheiten dieser Bauzeit bewusst und wissen, dass Modernisierungen im Bereich Wasserleitungen, Badezimmer, Elektroinstallation und teilweise auch Wandmaterialien notwendig sein können, um heutigen Anforderungen gerecht zu werden.

Als Eigentümer kann es hilfreich sein, sich über die typischen Merkmale der Bauweise von 1970 bis 1980 bewusst zu sein und potenziellen Käufern ein klares Bild von den Eigenschaften Ihrer Immobilie zu vermitteln. Die Bauweise dieser Zeit hat eine besondere Ästhetik und Praktikabilität, die viel Potenzial für moderne Anpassungen bietet und Interessenten ein Verständnis für die Geschichte und die baulichen Besonderheiten dieser Epoche vermittelt.