

Sanierung

Gründerzeit-Häuser und ihre Tücken

Altbauten aus der Gründerzeit sind charmant, aber oft sanierungsbedürftig. Denkmalschutz, Schadstoffe oder feuchte Keller können die Modernisierung kompliziert machen. Welche Förderungen helfen.

Sophie Deistler Köln

Hohe Decken, stuckverzierte Fassaden und Kastenfenster: Immobilien aus der Gründerzeit rund um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert sind ein Blickfang. Dank hochwertiger Materialien lassen sie sich meist gut sanieren. Abstriche gibt es jedoch bei Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Schallschutz – vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden oder besonders erhaltenswerter Bausubstanz. Dann gelten spezielle Vorgaben. Ob das auf ihre Immobilie zutrifft, erfahren Eigentümer bei der Kommune. Viele bauliche Änderungen müssen sie anschließend mit der Denkmalbehörde abstimmen.

Doch vieles davon ist machbar, sagt der Düsseldorfer Architekt Bernhard Bramlage, der bereits zahlreiche historische Gebäude saniert hat. „Meist ist es auch bei Denkmalschutz problemlos möglich, eine neue Heizung einzubauen, das Dach zu dämmen und alte Fenster zu ertüchtigen.“ Eine Dämmung der Außenwände ist oft zumindest auf der Rückseite möglich – viele Gründerzeithäuser sind dort schmucklos und daher nicht denkmalgeschützt. An der Fassade, die vom Charme der Gründerzeit geprägt ist, geht das naturgemäß nicht. Dann kommt eine Innendämmung infrage. „Häufig ist das aber gar nicht nötig, weil Gründerzeitimmobilien oft Teil eines Häuserblocks sind und viele Fenster haben“, sagt Bramlage. Die Außenwandfläche ist daher gering – eine Innendämmung bringt energetisch dann wenig. Werden die Fenster modernisiert, braucht es jedoch eine sogenannte Flankendämmung in den Fensterlaibungen, um Schimmel zu vermeiden.



MACRO/Spahne Gudath

Gründerzeithaus:
Bei der Sanierung müssen Eigentümer oft besondere Vorgaben beachten.

mobilen haben meist Stufen am Eingang und mehrere Stockwerke, die über Treppen verbunden sind. Einen Aufzug einzubauen, ist aufwendig und teuer. Vorsicht ist auch geboten, wenn Eigentümer ein solches Haus künftig anders nutzen wollen – etwa indem sie aus einem Einfamilienhaus ein Mehrparteienhaus machen. Für Mehrparteienhäuser gelten strengere Brand- und Schallschutzvorschriften.

Die Sanierung eines Gründerzeithauses kann laut Architekt Bramlage mehr kosten als ein Neubau. Gut zu wissen: Steht das Gebäude unter Denkmalschutz, können Eigentümer sieben Jahre lang bis zu neun Prozent der Baukosten von der Steuer absetzen, in den folgenden vier Jahren noch sieben Prozent. Wer selbst darin wohnt, kann neun Jahre lang jeweils

bis zu neun Prozent der Kosten als Sonderausgaben geltend machen.

Denkmäler haben weitere Vorteile: Die Anforderungen an die Energieeffizienz für einen KfW-Kredit sind niedriger als bei modernen Häusern, sagt Martin Brandis von der Energieberatung der Verbraucherzentrale. Bei einer Komplettsanierung zum Effizienzhaus – einem energetischen Standard der KfW – darf der Jahresenergiebedarf bis zu 160 Prozent höher liegen als bei einem vergleichbaren Gebäude nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes. Pro Wohneinheit sind zinsgünstige Förderkredite von bis zu 120.000 Euro möglich – der Betrag steigt auf 150.000 Euro, wenn das Gebäude zusätzliche Anforderungen an erneuerbare Energien und Nachhaltigkeit erfüllt.

„Manchmal kann es besser sein, mehrere Einzelmaßnahmen fördern zu lassen“, sagt Berater Brandis. Dann gelten zwar technische Mindestanforderungen, doch die Förderung kann insgesamt höher ausfallen. Beim Einbau einer modernen Heizung übernimmt die KfW derzeit bis zu 70 Prozent der Kosten. „Wenn man selbst in der Immobilie wohnen will, bietet die KfW auch zinsgünstige Ergänzungskredite für den nicht geförderten Teil an“, sagt Brandis. Welche Variante sich mehr lohnt, weiß ein auf Denkmäler spezialisierter Energieberater. Für die KfW-Förderung ist eine Energieberatung ohnehin Pflicht.



In fast allen Gebäuden, die in den vergangenen 80 Jahren saniert wurden, finden sich Schadstoffe.

Bernhard Bramlage
Architekt

Doch nicht alle Gründerzeithäuser sind gut in Schuss. Häufig sind Holzbalken in den Decken verfault, weil durch einen beschädigten Dachstuhl Wasser ins Gebäude gelangt ist. Auch der Keller ist meist feucht – früher war das durchaus beabsichtigt, weil dort Lebensmittel lagerten. Wer ihn als Wohn- oder Lagerraum nutzen will, muss ihn trockenlegen. Das kann teuer werden.

Auch frühere Sanierungen können zum Problem werden. „In fast allen Gebäuden, die in den vergangenen 80 Jahren saniert wurden, finden sich Schadstoffe“, erklärt Bramlage. Wer erneut umbaut, muss Bauteile mit Asbest, Formaldehyd, PCB, PAK oder bestimmten Holzschutzmitteln oft teuer entfernen lassen. Eigentümer sollten daher schon vor dem Kauf die Bausubstanz von einem Gutachter prüfen lassen, um böse Überraschungen zu vermeiden.

Historische Gebäude sind zudem oft nicht barrierefrei. Gründerzeitim-