BERISHA SANIERUNG

Baujahr-Karte 1949 bis 1978

Was in Häusern dieser Bauzeit steckt und was Sie vor dem Gespräch bereitlegen. Stand 13. November 2026.

Ihre Bauzeit

Ihre Bauzeit zeigt, worauf Sie achten sollten, ein Urteil über Ihr Haus ist sie nicht. Ob Decken tragen und der Keller trocken ist, zeigt nur die Prüfung am Bau.

Typisches Einfamilienhaus je Bauzeit laut Institut Wohnen und Umwelt, Stand 2015:

Bauzeit	So wurde oft gebaut	Darauf achten
1949 bis 1957	Satteldach, Mauerwerk aus Vollziegeln oder Hohlblock, häufig mit Trümmermaterial	einfache Bauweise, Decken aus Holzbalken oder massiv
1958 bis 1968	Betondecken, Hohlblock oder Gitterziegel, auch Bungalow mit Flachdach, Zentralheizung als Standard	Betonteile, die nach außen ragen und Wärme ableiten
1969 bis 1978	Betondecken, Gitterziegel, auch Tafelbau als Fertighaus, nach der Ölkrise mehr Wärmeschutz	Flachdach beim Bungalow, Tafeln beim Fertighaus

Wärmeschutz

Der U-Wert zeigt, wie viel Wärme durch ein Bauteil geht, kleiner ist besser. Die Werte sind amtliche Ansätze, keine Messung. Der Höchstwert gilt, wenn ein Bauteil erneuert, ersetzt oder erstmals eingebaut wird und mehr als 10 Prozent der Bauteilgruppe betroffen sind (§ 36 GModG, das frühere Gebäudeenergiegesetz).

U-Werte im Urzustand, ohne spätere Dämmung, laut amtlicher Bekanntmachung und Höchstwert bei Erneuerung, in Watt je m² und Kelvin:

Bauteil	1949 bis 1968	1969 bis 1978	Höchstwert heute
Außenwand aus Hochlochziegeln oder Hohlsteinen	1,4	1,0	0,24
Dach aus Holz	1,4	0,80	0,24, Dach mit Abdichtung 0,20
Oberste Geschossdecke, massiv	2,1	0,60	0,24
Kellerdecke aus Stahlbeton	2,3, ab 1958 nur 1,0	1,0	0,30, bei neuem Fußboden auf der beheizten Seite 0,50
Holzfenster mit zwei Scheiben	2,7	2,7	1,3

Schadstoffe

Schadstoffe sollten vor dem Angebot geklärt sein, denn das Ergebnis bestimmt Rückbau, Schutz und Entsorgung. Bei Baubeginn vor November 1993 besteht Asbestverdacht, das betrifft jedes Haus dieser Bauzeit. Von vielen Bauteilen geht keine akute Gefahr aus, solange sie unbeschädigt sind. Kritisch ist das Bearbeiten.

Wann welcher Stoff verwendet wurde, das ist kein Befund für Ihr Haus:

Stoff	Wann verwendet	Wo im Haus
Asbest in Putz, Spachtel und Fliesenkleber	vor allem 1960er und 1970er Jahre	Wände, Fugen, unter Fliesen
Asbest in Böden und Platten	Bodenbeläge bis 1982, Asbestzement im Hochbau bis 1992	Böden samt Kleber, Dach, Fassade
PAK in Teerklebern und Teerbahnen	Hauptzeit 1950er bis 1970er Jahre, Parkettkleber etwa bis in die 1960er	unter Parkett, Dachbahnen, schwarze Anstriche
Weichmacher PCB in elastischen Fugen	ab etwa 1955, offene Anwendung 1978 verboten	Fugen, Farben, Lacke
Alte Mineralwolle	vor 1996 hergestellt	Dämmung, auch später eingebaute

Was Sie dem ausführenden Betrieb geben

Sie geben dem ausführenden Betrieb vor Beginn weiter, was Sie zu Schadstoffen im Haus wissen, schriftlich oder elektronisch, auch als Privatperson (§ 5a GefStoffV). Dazu gehören das Baujahr und Unterlagen, die Sie mit zumutbarem Aufwand bekommen, etwa vom Bauamt. Das gilt nur für die Bereiche, an denen gearbeitet wird.

Die Gefährdung beurteilt der ausführende Betrieb (§ 6 Abs. 2a). Reichen Ihre Angaben dafür nicht aus, prüft er als besondere Leistung weiter. Diese Prüfung bezahlen Sie als Auftraggeber, so steht es in der Begründung der Verordnung (§ 6 Abs. 2b, Bundesrat, Drucksache 403/24).

- ☐ Baujahr und, falls bekannt, Beginn des Baus
- ☐ Baupläne oder Bauakte, auch vom Bauamt
- ☐ Umbauten und Erneuerungen mit Bauteil und Jahr
- ☐ Rechnungen früherer Arbeiten
- ☐ Frühere Proben oder Gutachten
- ☐ Fotos von Keller, Dach, Bad und Leitungen

Haken Sie ab, was Sie schon haben. Was fehlt, klären wir im Gespräch.

Später erneuert

Notieren Sie zu jeder Erneuerung Bauteil und Jahr.

Bauteil _____ Jahr _____

Bauteil _____ Jahr _____

Bauteil _____ Jahr _____

Welches Datum zählt

Frage	Was zählt
Asbestverdacht	Baubeginn vor November 1993. Wurde das Bauteil danach ganz erneuert, braucht es laut Leitlinie keine weitere Erkundung
Amtlicher U-Wert	Im Zweifel das Jahr der Fertigstellung, bei später eingebauten Bauteilen deren Alter
Dämmung der obersten Decke	Ob sie den Mindestwärmeschutz erfüllt, nicht das Baujahr, im selbst bewohnten Haus mit höchstens zwei Wohnungen auch, ob sich die Kosten in angemessener Zeit durch Einsparungen decken. Ein Eigentümerwechsel zählt nur bei höchstens zwei Wohnungen, wenn der Eigentümer am 1. Februar 2002 selbst dort wohnte (§ 35 GModG)

Leitungen

Bleirohre gibt es laut Umweltbundesamt höchstens in Häusern mit Baujahr vor 1973, in Bayern sind sie selten. Liegt noch Blei, musste es der Betreiber, im eigenen Haus meist der Eigentümer, bis zum 12. Januar 2026 entfernen oder stilllegen (§ 17 TrinkwV). Mehr Zeit gibt nur das Gesundheitsamt, auf Antrag und unter engen Bedingungen.

Für neue Anlagen war laut Fachpresse bis Mai 1973 eine zweiadrige Leitung ohne eigenen Schutzleiter zulässig. Eine neue Elektrik ist meisterpflichtig, sie übernehmen eingetragene Fachbetriebe (§ 13 NAV).

Kosten

Laut Volksbanken Raiffeisenbanken rechnen Sie bei einer umfangreichen Kernsanierung mit 800 bis 1.500 Euro je Quadratmeter, und was Ihr Haus kostet, zeigt erst der Befund. Datum und Mehrwertsteuer nennen die Banken nicht.

Laut Beispiel von Schwäbisch Hall nach BKI kommt ein Haus der 1980er auf rund 1.720 bis 1.830 Euro je Quadratmeter, als netto ausgewiesen und ohne Elektrik, Wasserleitungen und Planung, Stand 2. Quartal 2026.

Stand 13. November 2026. Gesetze und Verordnungen sind im Wortlaut gelesen, die Zeitangaben stammen aus den genannten Quellen, das Beispiel nach BKI ist am 13. November 2026 nachgerechnet. Eigene Preise und eigene Projekte nennen wir hier nicht.

Quellen

Institut Wohnen und Umwelt, Deutsche Wohngebäudetypologie, 2. Auflage 2015: iwu.de

Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme im Wohngebäudebestand vom 8. Oktober 2020, BAnz AT 04.12.2020 B1: gmodg.bund.de

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Arbeitshilfe Rückbau, September 2019: bestellen.bayern.de; Verbraucherzentrale NRW, Parkett mit PAK-haltigem Kleber: verbraucherzentrale.nrw

BAuA, BBSR, UBA, Leitlinie für die Asbesterkundung, 2020, in Überarbeitung: baua.de

Umweltbundesamt, Bleirohre, und TEXTE 74/2023: umweltbundesamt.de

MEBEDO, Klassische Nullung: mebedo-ac.de; elektro.net, Klassische Nullung im Anlagenbestand

Volksbanken Raiffeisenbanken, Kernsanierung Kosten: vr.de; Bausparkasse Schwäbisch Hall, Werte des BKI, 2. Quartal 2026: schwaebisch-hall.de

§ 5a, § 6, § 11a GefStoffV, § 17 TrinkwV, § 35, § 36 und Anlage 7 GModG, § 13 NAV, Anlage A HwO: gesetze-im-internet.de; Bundesrat, Drucksache 403/24: bundesrat.de

Berisha Sanierung

Straubinger Straße 37, 94405 Landau an der Isar
Telefon **+49 9954 7006266**, Mo bis Fr 08:00 bis 18:00 Uhr

kontakt@berishasanierung.de
berishasanierung.de

Der ausführliche Ratgeber mit allen Quellen: **berishasanierung.de/ratgeber/haus-50er-60er-70er-jahre-sanieren**