

# Flachdach-Sanierung HAMBURG

## WHITEPAPER

### Flachdachsanierung ohne Abriss

# Der ehrliche Methoden- und Kostenvergleich

Für Hausverwaltungen, WEGs und Immobilieneigentümer in Hamburg.

#### HERAUSGEBER

Flachdach-Sanierung Hamburg

#### AUSGABE

April 2026

#### FORMAT

Kostenloser Download

INHALT

# Inhaltsverzeichnis

Dieses Whitepaper vergleicht die drei gängigen Methoden der Flachdachsanierung und zeigt im Detail, warum die Flüssigkunststoff-Abdichtung für Hausverwaltungen und WEGs in Hamburg häufig die wirtschaftlichste und technisch überzeugendste Lösung ist.

<b>1</b>	Management Summary	Seite 3
<b>2</b>	Warum Flachdächer saniert werden müssen	Seite 5
<b>3</b>	Die drei Sanierungsmethoden im Vergleich	Seite 8
<b>4</b>	Kostenvergleich: Konventionell vs. Flüssigabdichtung	Seite 12
<b>5</b>	Der Sanierungsablauf: Was Sie erwartet	Seite 14
<b>6</b>	Garantie und Lebensdauer	Seite 16
<b>7</b>	Nachhaltigkeit und Umwelt	Seite 17
<b>8</b>	WEG-relevante Aspekte	Seite 18
<b>9</b>	Referenzen aus Hamburg	Seite 19
<b>10</b>	Häufig gestellte Fragen	Seite 20
<b>11</b>	So geht es weiter: Ihre nächsten Schritte	Seite 21
<b>A</b>	Anhang: Checkliste für Entscheider	Seite 22

## Hinweis für WEG-Versammlungen

Dieses Whitepaper kann als Entscheidungs- und Diskussionsgrundlage für Eigentümerversammlungen genutzt werden. Alle genannten Preise und Richtwerte basieren auf aktuellen Marktdaten und Praxiserfahrung aus Hamburger Sanierungsprojekten (Stand: April 2026).

KAPITEL 1

# Management Summary

In Hamburg existieren rund 25.000 Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern. Jedes Jahr werden schätzungsweise 500 bis 750 dieser Dächer sanierungsbedürftig — durch Undichtigkeiten, stehende Nässe, Dämmungsschäden oder schlicht aufgrund des Materialalters.

## Das Problem

Die klassische Komplettsanierung mit Bitumen- oder Kunststoffbahnen erfordert Abriss, Entsorgung, Gerüststellung und mehrere Wochen Bauzeit. Kosten: realistisch 120 bis 250 € pro m<sup>2</sup>. Für ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus mit 200 m<sup>2</sup> Flachdach bedeutet das Investitionen zwischen 24.000 und 50.000 €.

## Die Alternative: Flüssigkunststoff-Abdichtung

Die Flüssigabdichtung wird direkt auf das bestehende Dach aufgetragen — ohne Abriss, ohne Sondermüll, in der Regel ohne Gerüst und in nur 2–3 Tagen. Das Ergebnis: eine nahtlose, DIN-zertifizierte Schutzschicht mit einer Systemgarantie von 20 bis 40 Jahren.

## Das Ergebnis für Ihre WEG oder Hausverwaltung

- Rund ein Drittel Kostenersparnis gegenüber der Komplettsanierung
- Minimale Beeinträchtigung der Mieter durch kurze Bauzeit
- DIN-zertifizierte Qualität mit langer Herstellergarantie
- Kein Sondermüll — die bestehende Dachkonstruktion bleibt erhalten
- Keine Entsorgungskosten und keine Zwischenlagerung auf dem Grundstück

<b>≈ 1/3</b>	<b>2–3 Tage</b>	<b>Bis 40 J.</b>	<b>0 kg</b>
Kostenersparnis	statt 2–3 Wochen	Systemgarantie	Sondermüll

### Kernaussage dieses Whitepapers

Für die überwiegende Zahl sanierungsbedürftiger Flachdächer im Hamburger Bestand ist die Flüssigkunststoff-Abdichtung die wirtschaftlich und bautechnisch überlegene Lösung — sofern die Dachsubstanz grundsätzlich tragfähig ist. Dieses Whitepaper erklärt, wann das der Fall ist, wie Sie eine fundierte Entscheidung treffen und worauf Sie in Angeboten achten sollten.

## Für wen ist dieses Whitepaper gedacht?

Sie sind Hausverwaltung, WEG-Beirat oder Eigentümer eines Mehrfamilienhauses in Hamburg und stehen vor einer größeren Flachdach-Sanierung? Dann steckt in diesem Dokument die Entscheidungshilfe, die wir unseren Kunden üblicherweise in mehreren Gesprächen vermitteln — kompakt, mit Zahlen unterlegt und unabhängig vom Hersteller.

## Wann lohnt sich die Flüssigabdichtung?

Ausgangssituation	Empfehlung	Warum
Dach 10–30 Jahre alt, Substanz intakt, Undichtigkeiten	Flüssigabdichtung	Substanzerhalt möglich, volle Lebensdauer
Dämmung nass / beschädigt, Substanzprobleme	Teil- oder Komplettsanierung	Durchfeuchtete Dämmung muss entfernt werden
Dach < 10 Jahre, punktuelle Schäden	Detailreparatur mit Flüssigkunststoff	Lokale Sanierung ausreichend
Anschlussdetails, Durchdringungen, Attika	Flüssigabdichtung	Nahtlos formbar, auch bei Bestandsdach
Komplett-Neubau / Rohbau	Bahnensystem oder Flüssigabdichtung	Je nach Gesamtkonzept

## Struktur dieses Whitepapers

Die Kapitel 2 bis 4 vermitteln die technischen und wirtschaftlichen Grundlagen. Kapitel 5 bis 7 behandeln Ablauf, Garantie und Nachhaltigkeit. Kapitel 8 richtet sich explizit an Hausverwaltungen und WEG-Beiräte mit den versammlungsrelevanten Aspekten. Kapitel 9 zeigt Hamburger Referenzen, Kapitel 10 (FAQ) und die Checkliste im Anhang dienen als praktische Arbeitshilfe.

KAPITEL 2

# Warum Flachdächer saniert werden müssen

Hamburg verfügt laut Statistischem Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein über rund 260.141 Wohngebäude, darunter etwa 84.385 Mehrfamilienhäuser. Der Flachdachanteil liegt bei den MFH-Beständen der 1950er bis 1980er Jahre schätzungsweise bei 30 % — also bei ca. 25.000 Gebäuden. Viele dieser Dächer erreichen das Ende ihrer technischen Lebensdauer zeitgleich.

## Typische Schadensbilder auf Hamburger Flachdächern



Vorher / Nachher: Ein klassisches Hamburger Bitumendach mit Rissen und stehender Nässe (links) und dieselbe Fläche nach der Sanierung mit Flüssigkunststoff-Abdichtung (rechts).

Schadensbild	Häufigkeit	Folgen bei Verschleppung
Risse in der Abdichtung	Sehr häufig	Wassereintritt, Dämmungsschäden, Putzschäden an Decken
Stehende Nässe / Pfützen	Häufig	Beschleunigte Materialalterung, Moosbewuchs, UV-Schäden
Nahtöffnungen bei Bahnen	Häufig	Punktuelle Undichtigkeiten, oft erst spät sichtbar
Ablösungen an Anschlüssen	Sehr häufig	Wasser hinter die Abdichtung, schwer zu lokalisieren

Schadensbild	Häufigkeit	Folgen bei Verschleppung
Durchfeuchtete Dämmung	Mittelhäufig	Dämmwirkung verloren, GEG-Nichtkonformität, Schimmelgefahr
Mieterbeschwerden (Decken)	Häufig als Folgeschaden	Mietminderungsansprüche, Mehrkosten für Innenrenovierung

**Wichtig: Wasserschäden werden oft zu spät erkannt**

Ein undichtes Flachdach zeigt sich häufig erst, wenn es zu spät ist — etwa durch Flecken an Zimmerdecken der obersten Mieter. Bis dahin können Dämmung, Decke und Putz bereits nachhaltig geschädigt sein. Die Folgekosten einer verschleppten Sanierung übersteigen die Sanierungskosten regelmäßig um ein Vielfaches.

## Gesetzlicher Rahmen: GEG 2024

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der ab 2024 geltenden Fassung stellt bei größeren Sanierungen an Dach oder obersten Geschossdecke energetische Mindeststandards. Bei einer Flüssigabdichtung auf bestehender, intakter Dämmung bleibt die bestehende Konstruktion erhalten — der Nachweis der Bestandsqualität ist zu führen, aber es entsteht keine neue Nachrüstpflcht. Wird hingegen die Dämmung ohnehin geöffnet (z. B. bei Komplettisanierung), greifen die GEG-Anforderungen in voller Tiefe.

## Typische Lebensdauer konventioneller Abdichtungen

Abdichtungsart	Erwartete Lebensdauer*	Typische Schwachstellen
Bitumen-Schweißbahnen (einlagig)	5–15 Jahre	Nähte, UV-Versprödung, Blasenbildung
Bitumen-Schweißbahnen (mehrlagig)	15–25 Jahre	Nähte, Anschlüsse, Schrumpfung
PVC-Kunststoffbahnen	15–25 Jahre	Weichmacherverlust, Nähte, Chemikalienempfindlichkeit
EPDM-Bahnen	20–30 Jahre	Nähte (verklebt/verschweißt), Punktbelastung
Flüssigkunststoff-Abdichtung	Bis zu 40 Jahre	Korrekte Untergrundvorbereitung ist entscheidend

\* Herstellerangaben und Praxiswerte; abhängig von Belastung, Detailsausführung und Wartung.

## Folgekosten bei verschleppter Sanierung

- Wasserschäden an Decken/Wänden: 2.000–8.000 € pro betroffener Wohnung
- Dämmungserneuerung: 40–80 €/m<sup>2</sup> zusätzlich bei durchfeuchteter Dämmung
- Fassadenschäden (Attika, Anschlüsse): 3.000–15.000 € je nach Ausmaß
- Mietminderungen: rechtlich häufig 10–20 % der Bruttomiete über den Schadenszeitraum
- Schimmelsanierung: 1.500–5.000 € pro betroffener Fläche

### Faustregel für WEGs

Jeder Monat Verzögerung bei einer erkannten Undichtigkeit kann die Gesamtkosten der Sanierung um 2–5 % erhöhen. Eine zeitnahe Entscheidung ist deshalb nicht nur technisch, sondern auch wirtschaftlich geboten.

KAPITEL 3

# Die drei Sanierungsmethoden im Vergleich

Bei der Sanierung eines Flachdachs stehen grundsätzlich drei Methoden zur Auswahl. Alle drei haben ihre Berechtigung — entscheidend sind Ausgangszustand, Wirtschaftlichkeit und die gewünschte Lebensdauer.

## Methode 1: Bitumenbahnen (konventionell)

Die klassische Methode: Die bestehende Abdichtung wird abgerissen, die Dämmung geprüft und ggf. erneuert, dann werden 1–3 Lagen Bitumenbahnen aufgeschweißt. Weit verbreitet, aufwendig, mit Abfallaufkommen verbunden.

### Vor- und Nachteile

Vorteile	Nachteile
Etabliertes Handwerk, viele Anbieter	Abriss erforderlich — hohe Entsorgungsmengen
Bei Komplettsanierung Dämmung prüfbar	Gerüst und Materialkran erforderlich
Robustes Material (mehrlagig)	2–4 Wochen Bauzeit typisch
Bewährte Lebensdauer 15–25 Jahre (mehrlagig)	Nahtstellen als Schwachpunkt
	120–250 €/m <sup>2</sup> Gesamtkosten

## Methode 2: Kunststoffbahnen (PVC / EPDM / TPO)

Moderne Alternative zu Bitumen. Die Bahnen werden verschweißt oder verklebt. Leichter als Bitumen, oft schnellere Verlegung, dennoch ist bei Sanierungen in der Regel Abriss der alten Schicht notwendig.

### Vor- und Nachteile

Vorteile	Nachteile
Geringeres Gewicht	Abriss meist erforderlich
Einfache Verlegung bei Neubau	Anschlussdetails schwierig (Formteile)
Gute Lebensdauer (15–30 Jahre)	Nähte als Schwachpunkt
UV-beständig	PVC-Recycling problematisch (Sondermüll)
	110–200 €/m <sup>2</sup> Gesamtkosten

## Methode 3: Flüssigkunststoff-Abdichtung — unsere Empfehlung



Auftrag der Flüssigabdichtung mit dem Perlonroller — das Vlies wird in das Harz eingerollt und bis zur Sättigung nachgetränkt.

Die Flüssigabdichtung wird als flüssig aufgetragener Kunststoff mit eingelegter Vliesarmierung direkt auf die vorhandene Dachfläche aufgebracht. Nach der Aushärtung entsteht eine nahtlose, hochelastische und wasserdichte Membran, die jede Detailform mühelos umschließt — von der Attika bis zur Rohrdurchdringung.

### Wie funktioniert das Verfahren?

- Schritt 1 — Vorbereitung: Reinigung, Trocknung und Prüfung der bestehenden Dachfläche. Kleinere Risse werden vorgefüllt, Unebenheiten ausgeglichen.
- Schritt 2 — Grundierung: Eine Haftgrundierung wird passend zum Untergrund aufgetragen (für Bitumen, Beton, Metall oder alte Kunststoffbahnen).
- Schritt 3 — Vliesarmierung: In die erste Harzschicht wird ein Polyestervlies satt eingearbeitet — das gibt der Abdichtung ihre Reißfestigkeit.
- Schritt 4 — Deckschicht: Nach dem Aushärten wird die finale Deckschicht aufgetragen. Die Fläche ist nach wenigen Stunden begehbar.
- Schritt 5 — Detailausbildung: Anschlüsse, Rohre und Attika werden nahtlos einbezogen — der entscheidende Vorteil gegenüber Bahnsystemen.

### Wo wird die Flüssigabdichtung eingesetzt?

Einsatzbereich	Eignung	Besonderheit
Komplette Flachdachsanierung	Sehr gut	Ohne Abriss, ohne Gerüst möglich
Anschlussdetails (Attika, Rohre)	Optimal	Nahtlose Formgebung unerreicht
Balkone und Loggien	Sehr gut	Begehbar, rutschhemmend ausführbar
Flachdach-Terrassen	Gut	Kombinierbar mit Plattenauflege
Lichtkuppeln / Oberlichter	Sehr gut	Anschluss ohne Nahtstellen
Gründach-Vorbereitung	Sehr gut	Wurzelfest zertifiziert verfügbar

### Was zeichnet die Flüssigabdichtung technisch aus?

Die DIN EN 1504 sowie die Abdichtungsnorm DIN 18531 bilden den Rahmen für dauerhaft dichte Flachdachabdichtungen. Geprüfte Flüssigabdichtungssysteme erreichen die höchsten Nutzungsklassen für hochbeanspruchte Dächer und sind bauaufsichtlich zugelassen. Entscheidend ist die fachgerechte Verarbeitung durch einen zertifizierten Verarbeiter.

## Direktvergleich der drei Methoden

Die folgende Übersicht zeigt die wichtigsten Unterschiede zwischen Bitumen, Kunststoffbahnen und Flüssigabdichtung — von der Wirtschaftlichkeit bis zur ökologischen Bewertung.

Kriterium	Bitumen	Kunststoffbahnen	Flüssigabdichtung
Preis pro m <sup>2</sup>	120–250 €	110–200 €	90–110 €
Bauzeit für 1000 m <sup>2</sup>	3–4 Wochen	2–3 Wochen	4–7 Tage
Abriss erforderlich?	Ja	Meist ja	Nein
Gerüst erforderlich?	Meist ja	Meist ja	Selten
Garantie (System)	10 Jahre	10–15 Jahre	Bis zu 40 Jahre
Lebensdauer	5–25 Jahre	15–30 Jahre	Bis zu 40 Jahre
Nahtstellen	Viele	Wenige–mittel	Keine
Sondermüll	Ja	Ja (PVC)	Nein
GEG-konform (Bestand)	Eingriff nötig	Eingriff nötig	Erhalt möglich
Detailausbildung	Aufwendig	Formteile nötig	Nahtlos
Begehbarkeit n. Einbau	Ja	Ja	Ja, nach Aushärtung

Richtwerte basierend auf Hamburger Marktdaten (Q1 2026), durchschnittliche Mehrfamilienhaus-Dachgröße 150–400 m<sup>2</sup>, ohne Sonderkonstruktionen.

KAPITEL 4

# Kostenvergleich: Konventionell vs. Flüssigabdichtung

Um das Einsparpotenzial nachvollziehbar zu machen, betrachten wir im Folgenden ein typisches Hamburger Mehrfamilienhaus mit 200 m<sup>2</sup> Flachdach. Der Zustand: Abdichtung ca. 20 Jahre alt, Substanz und Dämmung intakt, mehrere Undichtigkeiten an Nähten und Anschlüssen.

## Szenario: 200 m<sup>2</sup> MFH-Flachdach in Hamburg

### Variante A – Komplettsanierung mit Bitumenbahnen

Leistung	Kosten von	Kosten bis
Abriss und Entsorgung der alten Abdichtung	4.000 €	10.000 €
Gerüststellung und Materialaufzug	2.500 €	6.000 €
Material, Dämmung, Bitumenbahnen und Einbau	15.000 €	28.000 €
Nebenkosten (Baustelleneinrichtung, Abfallverm.)	2.500 €	6.000 €
GESAMT	24.000 €	50.000 €

### Variante B – Flüssigkunststoff-Abdichtung

Leistung	Kosten von	Kosten bis
Reinigung und Vorbereitung der bestehenden Fläche	800 €	1.800 €
Grundierung, Vlies, Harz und Einbau	16.500 €	19.500 €
Nebenkosten (Baustelleneinrichtung)	700 €	1.200 €
GESAMT	18.000 €	22.000 €

#### Ersparnis: 6.000–28.000 € (ca. ein Drittel)

Bei intakter Dachsubstanz liegt die Flüssigkunststoff-Abdichtung in diesem typischen Szenario rund ein Drittel unter der Komplettsanierung — bei gleichzeitig längerer Garantie und kürzerer Bauzeit. Die Einsparungen fließen direkt zurück in die Instandhaltungsrücklage der WEG.

## Einsparungsrechner: Kosten je Dachgröße

Die folgende Übersicht zeigt Richtwerte für verschiedene typische Dachgrößen im Hamburger Mehrfamilienhausbestand.

Dachfläche	Bitumen (von–bis)	Flüssigabdichtung	Ersparnis Ø
100 m²	12.000 – 25.000 €	9.000 – 11.000 €	ca. 8.500 €
200 m²	24.000 – 50.000 €	18.000 – 22.000 €	ca. 17.000 €
500 m²	60.000 – 125.000 €	45.000 – 55.000 €	ca. 42.000 €
1.000 m²	120.000 – 250.000 €	90.000 – 110.000 €	ca. 85.000 €

## Was kostet eigentlich was? – Kostentreiber im Überblick

Kostenposition	Bitumen	Flüssigabdichtung	Warum?
Abriss / Entsorgung	15–20 %	0 %	Altabdichtung bleibt liegen
Gerüst	10 %	0–5 %	Flüssigabd. meist ohne Gerüst
Material	35 %	50 %	Harz/Vlies ist hochwertig
Arbeitszeit	30 %	35 %	Kurz, aber sorgfältig
Nebenkosten	10 %	10 %	Baustelleneinrichtung

### Wichtig: Preise sind Richtwerte

Die genannten Preise basieren auf aktuellen Hamburger Marktdaten. Das individuelle Angebot hängt von Dachsubstanz, Detailpunkten, Zugänglichkeit und gewähltem Produktsystem ab. Lassen Sie sich daher immer drei konkrete Angebote erstellen — und achten Sie auf vergleichbare Leistungsverzeichnisse.

# Der Sanierungsablauf: Was Sie erwartet



Unser Team bei der Verarbeitung der Flüssigabdichtung auf einem Hamburger Flachdach — ruhige, saubere Baustelle ohne Abriss.

Im Gegensatz zur klassischen Komplettsanierung läuft eine Flüssigabdichtung in einem überschaubaren, planbaren Prozess ab — vom Erstkontakt bis zur Abnahme in der Regel innerhalb von 4 bis 8 Wochen.

## 1 Kostenlose Erstberatung & Vor-Ort-Inspektion

Dauer: Ca. 30–60 Minuten

Ein Sachkundiger prüft Dachzustand, Substanz und Anschlussdetails. Erste Einschätzung der Eignung und grobe Kostenindikation vor Ort.

Beteiligte: Ansprechpartner der Hausverwaltung oder des WEG-Beirats

## 2 Transparentes Angebot

Dauer: Innerhalb von 48 Stunden

Detailliertes Leistungsverzeichnis inklusive Material, Quadratmeterpreis, Garantieleistung, Bauzeit und Zahlungsbedingungen — als Grundlage für Ihre WEG-Versammlung.

Beteiligte: Hausverwaltung, Eigentümer, ggf. Beirat

### 3

#### **Terminabstimmung & WEG-Beschluss**

Dauer: 1–4 Wochen

Sie informieren Ihre Eigentümer, holen den Beschluss ein und stimmen den Bauzeitpunkt ab. Wir unterstützen mit Unterlagen für die Versammlung.

Beteiligte: Hausverwaltung, WEG-Eigentümer

### 4

#### **Sanierung in 2–3 Tagen**

Dauer: 2–3 Werktage (bei 200 m<sup>2</sup>)

Tag 1: Reinigung und Vorbereitung. Tag 2: Grundierung und Vliesarmierung. Tag 3: Deckschicht und Detailarbeit. Wetterabhängig; Reservetag einplanen.

Beteiligte: Verarbeiterteam, ggf. Hausmeister für Zugang

### 5

#### **Abnahme & Dokumentation**

Dauer: 1–2 Stunden

Gemeinsame Begehung, Übergabe der System- und Garantiedokumente. Sie erhalten Materialnachweise, Prüfzeugnisse und Wartungsempfehlung.

Beteiligte: Hausverwaltung, Beirat, Verarbeiter

# Garantie und Lebensdauer

Ein Flachdach ist eine langfristige Investition. Entsprechend wichtig ist, was nach der Sanierung passiert: Welche Garantie erhalten Sie? Was ist abgedeckt? Und wie verlängern Sie die Lebensdauer durch Wartung?

## 20 bis 40 Jahre Systemgarantie

Je nach gewähltem Produktsystem und Verarbeitungsqualität gewähren die Hersteller eine Systemgarantie von 20 bis 40 Jahren auf das Abdichtungssystem. Anmerkung: Diese Garantie wird vom zertifizierten Hersteller gewährt und setzt die fachgerechte Verarbeitung durch einen geschulten Verarbeiter voraus.

### Was die Garantie typischerweise umfasst

- Wasserdichtigkeit der Abdichtungsmembran
- Material- und Herstellungsfehler am Harz und Vlies
- Haftung der Abdichtung am geprüften Untergrund
- Elastizität und Rissüberbrückung
- Nachweisbare UV- und Witterungsbeständigkeit

### Was nicht abgedeckt ist

- Mechanische Beschädigung durch Dritte (z. B. scharfe Objekte)
- Folgeschäden aus unterliegenden Bauteilen (z. B. Dämmschäden vor Sanierung)
- Unterlassene Wartung oder unsachgemäße Belastung

## Wartungs-Abonnement

Eine einfache Sichtkontrolle alle 2 Jahre für typisch ca. 500 € pro Besuch (bei 200 m<sup>2</sup>) genügt, um die Garantie im gesamten Zeitraum zu erhalten und mögliche Beschädigungen frühzeitig zu erkennen. Dabei werden Abläufe gereinigt, Anschlüsse geprüft und eventuell erforderliche Detailreparaturen protokolliert.

## Lebensdauer im Vergleich

Methode	Erwartete Lebensdauer	Inkl. Wartung
Bitumen-Schweißbahnen einlagig	5–15 Jahre	bis 18 Jahre
Bitumen-Schweißbahnen mehrlagig	15–25 Jahre	bis 30 Jahre
Kunststoffbahnen (PVC/EPDM)	15–30 Jahre	bis 35 Jahre
Flüssigkunststoff-Abdichtung	Bis zu 40 Jahre	bis 50 Jahre

# Nachhaltigkeit und Umwelt

Die ökologisch mit Abstand günstigste Sanierung ist diejenige, die möglichst wenig Material bewegt. Genau hier liegt einer der größten Vorteile der Flüssigabdichtung — die bestehende Dachkonstruktion bleibt vollständig erhalten.

## Kein Abriss = kein Sondermüll

Eine klassische Komplettsanierung eines 200 m<sup>2</sup>-Flachdachs erzeugt typischerweise 3 bis 6 Tonnen Abfall: alte Bitumenbahnen, beschädigte Dämmung, Schutzlagen. Dieser Abfall muss kostenpflichtig entsorgt werden, ein Teil davon als Sondermüll. Die Flüssigabdichtung verursacht in dieser Größenordnung nahezu keinen Abfall — lediglich Verpackungen und Reinigungsrückstände.

## Materialersparnis und CO<sub>2</sub>-Bilanz

Position (200 m <sup>2</sup> MFH)	Bitumen kompl.	Flüssigabdichtung
Abfallaufkommen	3–6 Tonnen	< 100 kg
Entsorgungskosten	1.500–3.500 €	< 200 €
LKW-Transporte (An- und Abfahrt)	6–10	1–2
CO <sub>2</sub> -Bilanz (geschätzt, Materialherstellung)	3,5–5,0 t CO <sub>2</sub> e	1,0–1,8 t CO <sub>2</sub> e

Schätzungen auf Basis gängiger Produkt-EPDs (Environmental Product Declarations).

## GEG-Konformität durch Erhalt der Dämmung

Eine intakte, trockene Bestandsdämmung kann bei der Flüssigabdichtung erhalten bleiben. Damit entsteht keine neue Nachrüstpflicht nach dem Gebäudeenergiegesetz — sofern die bestehende Dämmqualität durch Bauteilnachweis dokumentiert wird. Erst wenn die Dämmung ohnehin geöffnet oder erneuert werden muss, greifen die GEG-Anforderungen in voller Tiefe.

## Grünes Plus: Kombination mit Gründach

Die Flüssigabdichtung ist als wurzelfeste Variante verfügbar und lässt sich direkt als Basis für eine extensive Begrünung nutzen. In Hamburg wird die nachträgliche Dachbegrünung über verschiedene Programme finanziell gefördert — eine attraktive Erweiterungsoption mit sofortigem Mehrwert für Gebäudeklima, Mikroklima und Artenvielfalt.

## KAPITEL 8

# WEG-relevante Aspekte

Dieses Kapitel richtet sich explizit an Hausverwaltungen, WEG-Beiräte und Beschlussfassende. Es fasst jene Punkte zusammen, die in der Eigentümerversammlung regelmäßig thematisiert werden — und zeigt, worauf es bei der Beschlussfindung rechtlich und wirtschaftlich ankommt.

## Wirtschaftliche Argumente für die WEG

- Schonung der Instandhaltungsrücklage: rund ein Drittel Kostenersparnis fließt als Differenz in die Rücklage zurück oder steht für weitere Maßnahmen zur Verfügung.
- Planbarkeit: Festpreis-Angebot mit klarer Bauzeit erleichtert die Liquiditätsplanung und reduziert das Risiko von Nachträgen.
- Weniger Mieterbeschwerden: 2–3 Tage Bauzeit statt Wochen reduzieren Staub, Lärm und Zugangsbeeinträchtigung signifikant.
- Längere Garantie: Die Rücklage muss langfristig weniger häufig belastet werden.

## Das 3-Angebote-Prinzip

Für WEG-Beschlüsse zu größeren Instandhaltungsmaßnahmen gilt in der Praxis die Empfehlung, mindestens drei vergleichbare Angebote einzuholen. Achten Sie dabei auf:

- Gleiches Leistungsverzeichnis (m<sup>2</sup>, Positionen, Qualitäten)
- Angabe der Systemgarantie und des konkreten Produktsystems
- Nachweis der Verarbeiter-Zertifizierung
- Transparente Darstellung von Neben- und Entsorgungskosten
- Klare Bauzeitangaben inkl. Wetterpuffer

## Beschlussvorlage für die Eigentümerversammlung

Als Beschlussvorlage empfiehlt sich folgender Aufbau: (1) Ausgangslage und Schäden, (2) eingeholte Angebote im Vergleich, (3) Methodenbegründung (warum Flüssigabdichtung), (4) Finanzierung/Rücklagenentnahme, (5) Zeitplan und Ausführungsbeschluss. Dieses Whitepaper kann als Anlage zur Beschlussvorlage beigelegt werden.

## Mögliche Fördermittel

Förderprogramm	Was wird gefördert?	Hinweis
KfW 261 / 262 — Einzelmaßnahmen	Energetische Sanierung der Dachhülle	Nur bei Dämmungserneuerung
BAFA — BEG EM	Einzelmaßnahmen Gebäudehülle	Bis zu 15 % Zuschuss
IFB Hamburg — Gründach	Dachbegrünung	Landesförderung möglich
Steuerliche Absetzbarkeit	Handwerkerleistungen bzw. Erhaltungsaufwand	Für Vermieter voll absetzbar

# Referenzen aus Hamburg

Eine Auswahl typischer Sanierungen, die unser Team im Hamburger Raum umgesetzt hat. Die Projekte sind anonymisiert; detaillierte Case Studies und Vor-Ort-Besichtigungen vereinbaren wir auf Anfrage.



**EPPENDORF · 240 M<sup>2</sup>**

## MFH Eppendorf

Bitumendach Baujahr 1978 mit zahlreichen Undichtigkeiten an Nähten und Anschlüssen. Sanierung mit Flüssigkunststoff-Abdichtung in 2 Werktagen, ohne Mieterauszug. Garantie 25 Jahre, Wartungs-Abo übergeben.



**WANDSBEK · 380 M<sup>2</sup>**

## WEG Wandsbek

Eine Komplettsanierung mit Bitumen wäre bei rund 70.000 € gelandet. Mit der Flüssigabdichtung lag die Investition bei rund 38.000 € — Ersparnis für die WEG: rund 32.000 €, die zurück in die Instandhaltungsrücklage flossen.



**HAMMERBROOK · 1.100 M<sup>2</sup>**

## Gewerbe Hammerbrook

Industrieflachdach mit anspruchsvollen Anschlüssen und Aufbauten. Sanierung in Tagesetappen mit minimaler Betriebsunterbrechung. Der Betrieb lief während der Bauphase ohne Schichtstillstand weiter.

### Was unsere Referenzkunden eint

Alle drei Objekte hatten substanziell intakte Dachkonstruktionen — nur die oberste Abdichtung war ermüdet. Genau für diesen Fall ist die Flüssigkunststoff-Abdichtung wirtschaftlich überlegen: kein Abriss, kein Sondermüll, kein Gerüst, kurze Bauzeit.

# Häufig gestellte Fragen

---

## **Frage 1. Ist die Flüssigabdichtung wirklich günstiger?**

Ja — bei intakter Dachsubstanz liegt die Flüssigabdichtung in der Regel rund ein Drittel unter den Kosten einer Komplettsanierung mit Bitumen. Der Hauptgrund: kein Abriss, keine Entsorgung, kein Gerüst, deutlich kürzere Bauzeit.

## **Frage 2. Welche Hersteller nutzen Sie?**

Wir arbeiten mit einem der führenden deutschen Hersteller, der seit über 60 Jahren Flüssigabdichtungssysteme entwickelt und DIN-zertifizierte Qualität liefert. Die konkreten Produktnamen und Prüfzeugnisse übergeben wir Ihnen mit dem Angebot.

## **Frage 3. Wie lange hält die Abdichtung wirklich?**

Bei fachgerechter Verarbeitung und regelmäßiger Sichtprüfung sind 20 bis 40 Jahre realistisch. Erste Systeme aus den 1980er Jahren liegen heute über 40 Jahre ohne nennenswerte Schäden auf den Dächern.

## **Frage 4. Muss mein Dach vollständig trocken sein?**

Die Dachfläche muss oberflächentrocken sein — Reststaunässe in der Dämmung ist problematisch und wird durch Messung geprüft. Bei durchfeuchteter Dämmung empfehlen wir eine Teilsanierung in den betroffenen Bereichen.

## **Frage 5. Was passiert bei Beschädigungen?**

Die Flüssigabdichtung lässt sich punktuell reparieren — ein neuer Harzauftrag verbindet sich nahtlos mit dem Bestand. Das ist ein großer Vorteil gegenüber Bahnenmaterial, bei dem immer ganze Bahnen getauscht werden müssen.

## **Frage 6. Ist die Methode auch für große Dachflächen geeignet?**

Ja. Wir haben Projekte bis weit über 2.000 m<sup>2</sup> erfolgreich abgewickelt. Bei sehr großen Flächen wird die Fläche in Tagesetappen eingeteilt.

## **Frage 7. Welche Referenzprojekte haben Sie in Hamburg?**

Wir stellen auf Anfrage gerne Referenzen in Ihrem Stadtteil zur Verfügung — je nach Objekttyp (MFH, Gewerbeimmobilie, Tiefgaragen-Deckel). Eine Besichtigung vor Ort ist in den meisten Fällen möglich.

## **Frage 8. Wie lange dauert eine Sanierung wirklich?**

Bei einer typischen Dachgröße von 200 m<sup>2</sup> rechnen wir mit 2 bis 3 reinen Arbeitstagen plus 1 Wetterpuffer. Der Einzug der Bauphase erfolgt nach Terminabstimmung mit der Hausverwaltung.

## **Frage 9. Kann ich die Sanierung steuerlich absetzen?**

Für vermietete Objekte sind die Kosten in aller Regel vollständig als Erhaltungsaufwand abziehbar. Für selbstgenutzte Einheiten greift § 35a EStG (Handwerkerleistungen). Bitte klären Sie die konkrete Behandlung mit Ihrer Steuerberatung.

## **Frage 10. Wie bekomme ich ein Angebot?**

Über unsere Website, per E-Mail oder telefonisch. Die Erstbegehung ist kostenlos und unverbindlich — das konkrete Angebot erhalten Sie innerhalb von 48 Stunden nach dem Termin.

# So geht es weiter: Ihre nächsten Schritte

Sie haben die Fakten. Jetzt fehlt nur noch der konkrete Zustand Ihres Dachs — und ein verbindliches Angebot. Beides erhalten Sie von uns ohne Verpflichtung und ohne Kosten.

## KOSTENLOSE DACHINSPEKTION

### Jetzt Termin vereinbaren — 48h-Angebot-Zusage

Ein erfahrener Sachkundiger begutachtet Ihr Dach vor Ort, dokumentiert Zustand und Substanz und erstellt ein transparentes, vergleichbares Angebot innerhalb von 48 Stunden — kostenlos und unverbindlich.

#### TELEFON

**0152 29408334**

Mo–Fr, 8:00–18:00 Uhr

#### E-MAIL

**info@flachdach-sanierung-hamburg.de**

Antwort binnen 24h

#### WEBSITE

**flachdach-sanierung-hamburg.de**

Online-Terminbuchung

## Was passiert nach Ihrer Anfrage?

- 1 Sie rufen an, mailen oder buchen online.
- 2 Wir melden uns binnen 24 h und vereinbaren einen Vor-Ort-Termin.
- 3 Unser Sachkundiger inspiziert das Dach (30–60 Min.).
- 4 Sie erhalten binnen 48 h ein vollständiges, vergleichbares Angebot.
- 5 Bei Beauftragung: Sanierung innerhalb weniger Wochen — in 2–3 Tagen fertig.

ANHANG

# Checkliste für Entscheider

Diese Checkliste hilft Ihnen, die wichtigsten Informationen für die Angebotsanfrage zusammenzutragen — idealerweise vor der Eigentümerversammlung. Drucken Sie sie aus und ergänzen Sie handschriftlich, oder nutzen Sie sie als Gesprächsleitfaden.

- Dachzustand dokumentiert (Fotos von Schadensbildern, stehender Nässe, Anschlüssen)

---

- Dachfläche gemessen oder geschätzt ..... m<sup>2</sup>

---

- Letzte Sanierung / Aufbau des Dachs bekannt? Jahr: .....

---

- Bekannte Schäden aufgelistet (wo, wann erstmals aufgetreten)

---

- Budget-Rahmen der WEG definiert ..... €

---

- Rücklagenstand geprüft ..... €

---

- WEG-Beschluss-Timing geklärt (nächste Versammlung wann?) Datum: .....

---

- Drei Angebote eingeplant (oder Vergleichsangebote vorliegend)

---

- Vor-Ort-Termin mit Fachbetrieb vereinbart Datum: .....

---

- Hausmeister / Zugang zum Dach geklärt

---

- Mieter-Information vorbereitet (Zeitraum, Beeinträchtigung)

---

- Entscheidung: Wartungsvertrag nach Sanierung? (Ja / Nein)

---

## Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

© Flachdach-Sanierung Hamburg — Ausgabe April 2026. Dieses Whitepaper darf für interne Zwecke (Eigentümerversammlungen, Verwaltungsdokumentation) vollständig weitergegeben werden. Preisangaben sind Richtwerte und ersetzen kein individuelles Angebot.