



WHITEPAPER

Flachdachsanierung ohne Abriss

Der ehrliche Methoden- und Kostenvergleich

Für Hausverwaltungen, WEGs und Immobilieneigentümer in
Norddeutschland — Großraum Rostock, Mecklenburg-Vorpommern,
Schleswig-Holstein und Hamburg.

INHALT

Inhaltsverzeichnis

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

1	Management Summary	Seite 3
2	Warum Flachdächer im Norden saniert werden müssen	Seite 5
3	Die drei Sanierungsmethoden im Vergleich	Seite 8
4	Kostenvergleich: Konventionell vs. Flüssigabdichtung	Seite 12
5	Der Sanierungsablauf: Was Sie erwartet	Seite 14
6	Garantie und Lebensdauer	Seite 16
7	Nachhaltigkeit und Umwelt	Seite 17
8	WEG-relevante Aspekte	Seite 18
9	Referenzen aus dem Norden	Seite 19
10	Häufig gestellte Fragen	Seite 20
11	So geht es weiter: Ihre nächsten Schritte	Seite 21
A	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 Sanierungsprojekten in Norddeutschland (Stand: September 2026).

KAPITEL 1

Management Summary

In Norddeutschland stehen zehntausende Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern — allein in Hamburg rund 25.000. Jedes Jahr wird ein erheblicher Teil dieser Dächer sanierungsbedürftig: durch Undichtigkeiten, stehende Nässe, Dämmungsschäden oder schlicht aufgrund des Materialalters. Das Küstenklima zwischen Rostock, Kiel und Hamburg beschleunigt den Verschleiß zusätzlich.

Das Problem

Die klassische Komplettsanierung mit Bitumen- oder Kunststoffbahnen erfordert Abriss, Entsorgung, Gerüststellung und mehrere Wochen Bauzeit. Kosten: realistisch 120 bis 250 € pro m². Für ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus mit 200 m² 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

≈ 1/3

Kostenersparnis

2–3 Tage

statt 2–3 Wochen

Bis 40 J.

Systemgarantie

0 kg

Sondermüll

Kernaussage dieses Whitepapers

Für die überwiegende Zahl sanierungsbedürftiger Flachdächer im norddeutschen 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 im Großraum Rostock, in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein oder Hamburg und stehen vor einer größeren Flachdach-Sanieierung? 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 Komplettisanierung	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



Unser Team beim Auftrag der Flüssigabdichtung auf einem Flachdach an der Ostseeküste — ruhige, saubere Baustelle ohne Abriss.

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 versamlungsrelevanten Aspekten. Kapitel 9 zeigt Referenzen aus dem Norden, Kapitel 10 (FAQ) und die Checkliste im Anhang dienen als praktische Arbeitshilfe.

KAPITEL 2

Warum Flachdächer im Norden saniert werden müssen

Allein 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 rund 25.000 Gebäuden. In Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein kommen die Wohnblöcke und Gewerbebauten der 1960er bis 1980er Jahre hinzu, deren Bitumenbahnen heute vielfach am Ende ihrer Lebensdauer sind. Viele dieser Dächer erreichen das Ende ihrer technischen Lebensdauer zeitgleich.

Küstenklima als Beschleuniger

Zwischen Rostock, Kiel und Hamburg wirken Frost-Tau-Wechsel, Wind, salzhaltige Luft und intensive UV-Strahlung im Sommer auf die Abdichtung. Risse bilden sich, Nähte lösen sich, Wasser dringt ein — oft Jahre bevor der Schaden innen sichtbar wird.

Typische Schadensbilder auf norddeutschen Flachdächern



Vorher / Nachher: Ein klassisches 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, Verstoß gegen den Mindestwärmeschutz (GModG), 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.



Warnsignale ernst nehmen: Pfützen, die nach dem Regen tagelang stehen bleiben, sind der häufigste Vorbote eines Wasserschadens.

Gesetzlicher Rahmen: GModG (Nachfolger des GEG)

Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG, seit 29. Juli 2026 Nachfolger des Gebäudeenergiegesetzes GEG) stellt bei größeren Sanierungen an Dach oder oberster 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 Nachrüstpflicht. Wird hingegen die Dämmung ohnehin geöffnet (z. B. bei Komplettsanieierung), greifen die Anforderungen des GModG 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, Detailausführung und Wartung.

Folgekosten bei verschleppter Sanierung

- Wasserschäden an Decken/Wänden: 2.000–8.000 € pro betroffener Wohnung
- Dämmungserneuerung: 40–80 €/m² zusätzlich bei durchfeuchteter Dämmung
- Fassadenschäden (Attika, Anschlüsse): 3.000–15.000 € je nach Ausmaß
- Mietminderungen: rechtlich häufig 10–20 % der Bruttomiete über den Schadenszeitraum
- Schimmelsanieierung: 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.

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 €/m² 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.

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 €/m² Gesamtkosten

Methode 3: Flüssigkunststoff-Abdichtung — unsere Empfehlung



Maschineller Auftrag der Flüssigabdichtung im Airless-Spritzverfahren — gleichmäßige Schichtdicke, hohe Verarbeitungsgeschwindigkeit, vollflächig nahtlos.

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 unerreichbar
Balkone und Loggien	Sehr gut	Begehrbar, rutschhemmend ausführbar
Flachdach-Terrassen	Gut	Kombinierbar mit Plattenauflage
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.



Nahtlos statt Bahnenstoß: Die Flüssigabdichtung umschließt Attika, Durchdringungen und Aufbauten ohne Formteile.

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 ²	120–250 €	110–200 €	90–110 €
Bauzeit für 1000 m ²	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
GModG-konform (Bestand)	Eingriff nötig	Eingriff nötig	Erhalt möglich
Detailausbildung	Aufwendig	Formteile nötig	Nahtlos
Begehbarkeit n. Einbau	Ja	Ja	Ja, nach Aushärtung

Richtwerte basierend auf norddeutschen Marktdaten (Stand September 2026), durchschnittliche Mehrfamilienhaus-Dachgröße 150–400 m², ohne Sonderkonstruktionen.

Lesehilfe

Die hervorgehobene Spalte zeigt die Flüssigabdichtung. Die Werte gelten für Bestandsdächer mit tragfähiger Substanz — bei durchfeuchteter Dämmung verschieben sich die Verhältnisse (siehe Kapitel 4, „Wann lohnt sich die Flüssigabdichtung?“).

KAPITEL 4

Kostenvergleich: Konventionell vs. Flüssigabdichtung

Um das Einsparpotenzial nachvollziehbar zu machen, betrachten wir im Folgenden ein typisches norddeutsches Mehrfamilienhaus mit 200 m² Flachdach. Der Zustand: Abdichtung ca. 20 Jahre alt, Substanz und Dämmung intakt, mehrere Undichtigkeiten an Nähten und Anschlüssen.

Szenario: 200 m² MFH-Flachdach im Norden

Variante A — Komplettsanieierung 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 Komplettsanieierung — 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 norddeutschen 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 Marktdaten aus Norddeutschland. 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.

KAPITEL 5

Der Sanierungsablauf: Was Sie erwartet



Unser Team bei der Verarbeitung der Flüssigabdichtung auf einem Flachdach in der Region Rostock — mobile Spritzpumpe und Airless-Pistole, 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 m²)**

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

Planungshinweis für den Norden

Die Verarbeitung braucht eine oberflächentrockene Fläche und Temperaturen im Verarbeitungsfenster des Systems. Zwischen Frühjahr und Herbst ist das an der Küste fast immer gegeben — wir planen mit Wetterpuffer und stimmen den Termin kurzfristig auf die Vorhersage ab.



Nach der Aushärtung: eine geschlossene, hellgraue Membran — begehbar, wartungsarm, ohne eine einzige Naht.

KAPITEL 6

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 m²) 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

KAPITEL 7

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 m²-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 CO₂-Bilanz

Position (200 m ² 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 ₂ -Bilanz (geschätzt, Materialherstellung)	3,5–5,0 t CO ₂ e	1,0–1,8 t CO ₂ e

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

GModG-Konformität durch Erhalt der Dämmung

Eine intakte, trockene Bestandsdämmung kann bei der Flüssigabdichtung erhalten bleiben. Damit entsteht keine neue Nachrüstpflicht nach dem Gebäudemodernisierungsgesetz — sofern die bestehende Dämmqualität durch Bauteilnachweis dokumentiert wird. Erst wenn die Dämmung ohnehin geöffnet oder erneuert werden muss, greifen die Anforderungen des GModG 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 mehreren norddeutschen Städten und Kommunen wird die nachträgliche Dachbegrünung über eigene Programme 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 (m², 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
Regionale Gründach-Programme	Dachbegrünung	Je nach Stadt/Kommune (z. B. IFB Hamburg); vor Ort prüfen
Steuerliche Absetzbarkeit	Handwerkerleistungen bzw. Erhaltungsaufwand	Für Vermieter voll absetzbar

KAPITEL 9

Referenzen aus dem Norden

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

EPPENDORF · 240 M²**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 M²**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 M²**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. Referenzen aus dem Großraum Rostock und Schleswig-Holstein nennen wir Ihnen gern im Gespräch — je nach Objekttyp und Region.

KAPITEL 10

Häufig gestellte Fragen

1. Ist die Flüssigabdichtung wirklich günstiger?

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

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.

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.

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 Teilsanieierung in den betroffenen Bereichen.

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.

6. Ist die Methode auch für große Dachflächen geeignet?

Ja. Wir haben Projekte bis weit über 2.000 m² erfolgreich abgewickelt. Bei sehr großen Flächen wird die Fläche in Tagesetappen eingeteilt.

7. Welche Referenzprojekte haben Sie in meiner Region?

Wir stellen auf Anfrage gerne Referenzen aus dem Großraum Rostock, aus Schleswig-Holstein und Hamburg zur Verfügung — je nach Objekttyp (MFH, Gewerbeimmobilie, Tiefgaragen-Deckel). Eine Besichtigung vor Ort ist in den meisten Fällen möglich.

8. Wie lange dauert eine Sanierung wirklich?

Bei einer typischen Dachgröße von 200 m² rechnen wir mit 2 bis 3 reinen Arbeitstagen plus 1 Wetterpuffer. Der Beginn der Bauphase erfolgt nach Terminabstimmung mit der Hausverwaltung.

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.

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.

KAPITEL 11

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

0172 4524557

Mo–Fr, 8:00–18:00 Uhr

E-MAIL

info@flachdachsanierung-nord.de

Antwort binnen 24 h

WEBSITE

flachdachsanierung-nord.de

Online-Terminanfrage

Was passiert nach Ihrer Anfrage?

- 1 Sie rufen an, mailen oder fragen online an.
- 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.

Servicegebiet: Großraum Rostock und Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein, Hamburg und Umgebung.

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 m²
- ☐ 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

© Flachdachsanierung Nord — Der Dachdecker Tschunkert UG (haftungsbeschränkt), Landgut 11 a, 18059 Groß Stove — Ausgabe September 2026. Dieses Whitepaper darf für interne Zwecke (Eigentümerversammlungen, Verwaltungsdokumentation) vollständig weitergegeben werden. Preisangaben sind Richtwerte und ersetzen kein individuelles Angebot.