Bewusst bauen.

Fassade im Blick, Wert im Griff

Profitipps für den Werterhalt von Fassaden

Fassade

Die regelmäßige Wartung und Pflege von Fassaden ist wichtig, um den Gebäudewert langfristig zu erhalten. Diese Broschüre zeigt, was Immobilienbesitzer selbst tun können und wann es den Rat von Fachhandwerkern braucht.

Gemeinsam Werte schaffen und erhalten

Wer baut, schafft Werte – für die eigene Familie, für Mieter, für die Region. Die Fassade schützt die Immobilie vor Wind und Wetter und trägt so maßgeblich zum Werterhalt bei.

Nach außen hin ist die Fassade die Visitenkarte eines Hauses. Sie prägt nicht nur den ersten Eindruck, den Besucher und Passanten gewinnen, sondern auch das Erscheinungsbild der gesamten Nachbarschaft.

Kein Wunder, dass einer der häufigsten Gründe für eine Fassadensanierung die Ästhetik ist. Noch wichtiger wird die Sanierung, wenn technische Mängel hinzukommen. Spätestens wenn Sie Beschädigungen wie Risse oder Löcher im Putz Ihrer Fassade beobachten, sollten Sie diese von einem Profi begutachten lassen. Aber bevor es so weit kommt, können Sie einiges selbst tun, um die Fassade zu erhalten – schon in der Planung, aber auch im Bestand.

Die wichtigsten Tipps für den Werterhalt von Fassaden haben wir in dieser Checkliste für Sie zusammengestellt.

- **Fassaden warten**
  Weshalb der regelmäßige Fassaden-Check zu empfehlen ist – Seite 3

- **Tipps zur Fassadenpflege**
  Was Hausbesitzer selbst tun können und wann ein Fachexperte hinzugezogen werden sollte – Seite 4

- **Schäden vermeiden**
  Worauf Sie im Bestand achten sollten, um den Gebäudewert zu erhalten – Seite 6

- **Erhöhte Feuchtigkeit vermeiden.**
  Die richtige Planung und Nutzung entscheidet. Besonders, was das Lüften und Pflanzen rund ums Haus angeht – Seite 8

- **Rechtzeitig sanieren**
  Drei wichtige Fragen, die Sie sich vor der Sanierung stellen sollten – Seite 9

- **Über Putzfassaden hinaus**
  Pflegetipps für Klinker-, Stein- und Glasfassaden – Seite 10

Fassaden warten

Regelmäßige Kontrolle

Beim Auto ist sie eine Selbstverständlichkeit – die regelmäßige Inspektion, um Schäden und Pannen zu vermeiden. Genauso empfehlen wir für Fassaden, regelmäßige Kontrollen durchführen zu lassen. Dazu können Sie einen Fachhandwerker Ihres Vertrauens beauftragen. Bei diesen Kontrollen wird überwacht, wie stark die Fassade altert und abbaut, um rechtzeitig Maßnahmen zur Instandhaltung zu treffen.
Die Kontrollintervalle sind abhängig vom konstruktiven Witterungsschutz und der Witterungsbeanspruchung einer Fassade, den Eigenschaften der verwendeten Putz– und Beschichtungsarten sowie den klimatischen Einwirkungen. Die Verschmutzungsanfälligkeit wird hauptsächlich beeinflusst durch den Objektstandort und die Struktur der Fassadenoberflächen.

Übrigens: In den meisten Ländern gibt es Instandhaltungsleitfäden von Fachverbänden. z.B. in Deutschland vom Bundesverband Farbe Gestaltung Bautenschutz.

Sechs Tipps zur Fassadenreinigung

Was Hausbesitzer selbst tun können und wann es fachliche Unterstützung braucht

1 Bei normaler Witterung und Belastung muss eine Fassade nicht gereinigt werden. Sollte sich dennoch Schmutz anlagern, können Sie selbst mit einfachem Leitungswasser (max. +50 °C) und Leitungsdruck ans Werk gehen und die Flächen abspülen. Partiell kann auch sanft mit einer weichen Bürste nachgeholfen werden.

2 Sollte aufgrund stärkerer Verschmutzung ein Reinigungsmittel nötig sein, beachten Sie bitte unbedingt die Herstellerhinweise: Zu scharfe Reiniger können den Farbton beeinflussen oder sogar die Fassadenoberfläche schädigen. Testen Sie unbedingt vorher an einer unauffälligen Stelle der Fassade den Effekt, den ein Reiniger auf die Oberfläche und Farbgebung hat, bevor Sie in die Fläche gehen. Spülen Sie gut mit Wasser nach.

3 Vorsicht bei intensiven Farben: Fassadenfarben und -putze sind oft mit hellen Füllstoffen wie Marmorsand gefüllt. Bei aggressiver Reinigung mit Hochdruckreinigern, Bürsten oder Scheuerschwämmen können diese störend sichtbar werden – man nennt das „Füllstoffbruch" oder „Schreibeffekt". Einige Produkte sind hier weniger empfindlicher und besser reinigungsfähig, mehr dazu in der Übersicht rechts.

4 Normalerweise spült der Regen den Großteil an Staub und Schmutz von einer bewitterten Fassade ab. In Bereichen ohne direkte Bewitterung passiert dies nicht. Hier können Sie wie unter Punkt 1 beschrieben vorgehen.

5 Bei größeren Flächen oder tiefer sitzendem Schmutz können Sie die Fassade selbst mit Unterstützung eines Hochdruckreinigungsgerätes reinigen. Wichtig hierbei: Benutzen Sie eine Flachstrahldüse, keine Punktdüsen. Halten Sie soweit Abstand zwischen Düse und Fassade, dass Sie die Oberfläche zerstörungsfrei reinigen. Wenn die Fassade höher ist oder die Fläche schwer zugänglich, wird ein Gerüst oder eine Hebebühne benötigt: spätestens dann sollte die Reinigung von Fachleuten durchgeführt werden.

6 Bei Algen- oder Pilzbefall kann die Fassade nach der Reinigung zusätzlich behandelt/desinfiziert werden.

Wir empfehlen in diesem Fall die Ausführung über einen Fachbetrieb, da in der Regel mit bioziden Wirkstoffen gearbeitet wird.

Bei tiefer sitzendem Schmutz können Hausbesitzer die Fassade mit einem Hochdruckreinigungsgerät reinigen. Fachleute sollten hinzugezogen werden, wenn die Fassade etwas höher oder schwer zugänglich ist.

Highlight-Produkte für saubere, intakte Fassaden

StoColor Dryonic®

Die funktionale Fassadenfarbe StoColor Dryonic® ist mechanisch hoch belastbar – damit gut reinigungsfähig und neigt nicht zum „Schreibeffekt“ durch Füllstoffbruch.
Die bionische Wirkungsweise steuert zudem den Wasserhaushalt der Oberfläche bei Tauwasser, Regen und Spritzwasserbelastung. StoColor Dryonic® bietet schnellste Rücktrocknung und damit hohen Schutz vor Algen- und Pilzbefall.

StoColor X-black

Die X-black Technology hält Temperaturen bei Sonneneinstrahlung auch bei dunklen Farbtönen unter 65 °C. Die X-black Technology ist auch erhältlich für StoColor Dryonic®.

StoColor Solical

Die Fassadenfarbe auf Silikat-Kieselsolbasis ohne bioziden Filmschutz zur Renovierung von organischen, nicht elastischen Untergründen.

Lotusan®

Die bewährte Fassadenfarbe mit Lotus-Effect® Technology – Schmutz perlt mit dem Regen ab. Ohne bioziden Filmschutz.

StoTherm Classic®

Das zementfreie Wärmedämm-Verbundsystem bietet maximale Risssicherheit und Stoßfestigkeit von 15 Joule (einlagig) und 60 Joule (zweilagig).

So bleibt die Fassade intakt und sauber

Worauf Sie an der Fassade achten sollten, um den Gebäudewert zu erhalten

Stoß- und Kratzbelastungen vermeiden
So schön das Kinderspiel auch ist – wenn die Fassade als Torwand für Ballspiele genutzt wird, bleiben in der Regel Verschmutzungen zurück, oft sogar Dellen oder Ausbrüche. Vermeiden Sie Belastungen dieser Art nach Möglichkeit.

Wenn absehbar ist, dass Wände zum Beispiel durch Fahrräder oder Müllcontainer stark beansprucht werden, können Sie besondere Schutzmaßnahmen wie ein hoch belastbares Putz- und Beschichtungssystem einsetzen. Darüber hinaus sind Prellleisten in der passenden Höhe, unsichtbar verstärkte Stoßbereiche 1 oder auch widerstandsfähige Fassadenbekleidungen sinnvoll.

Das Wärmedämm-Verbundsystem StoTherm Classic® bietet hier besonders hohen Schutz – insbesondere durch zusätzliche Armierungslage mit Sto-Panzergewebe.

Achtung bei Hitzebelastungen
Halten Sie Grills, Heizpilze oder Heizlüfter mindestens einen Meter 2 von der Fassade fern und achten Sie gegebenenfalls auch auf ausreichenden Abstand zur Decke. Auch wenn man es nicht sieht, ist in vielen Fassaden expandiertes Polystyrol als Dämmschicht eingebaut (EPS wie beispielsweise Styropor). Ab einer Temperatur von etwa 100 °C kann dieses geschädigt werden.

Tipp: Mit aufgelegter Handfläche können Sie die Temperaturen testen. Wenn Sie die erhitze Fassadenfläche noch anfassen können, liegt die Temperatur unter 70 °C – und damit im grünen Bereich.

Mauerspinnen – das können Sie tun
Die etwa ein bis drei Millimeter großen Mauerspinnen stammen aus dem Mittelmeerraum – und lieben trockene und warme Bedingungen. Besonders an südlich ausgerichteten, witterungsgeschützten und nachts beleuchteten Fassadenbereichen bilden sie Netze, um Beuteinsekten zu fangen. Die Netze werden als unschöne, dunkle Flecken sichtbar.

Hilfreiche Tipps gegen Mauerspinnen:
- Entfernen Sie die Netze regelmäßig mit einem Hochdruckreiniger und warmem Wasser.
- Vorbeugend können Sie versuchen, die lokale Ansiedlung weniger attraktiv für die Mauerspinnen zu machen, indem Sie beispielsweise die eigene Außenlampe nachts ausschalten 3 beziehungsweise mit einem Bewegungsmelder nur dann Licht geben, wenn es gebraucht wird.

 Die konkreten technischen Vorgaben und Angaben zu den Produkten in den Technischen Merkblättern und Zulassungen sind zwingend zu beachten.

3

2
1 m

1
Restmull
Biomull

Wie Sie Feuchtigkeit und ihre Folgen vermeiden

Die richtige Planung und Nutzung entscheidet. Sowohl bei der Lüftung als auch bei der Bepflanzung rund ums Haus

Bepflanzung sorgsam planen
Büsche, Bäume, Hecken oder Sträucher rund ums Haus bilden eigene Feuchtbiotope aus und erhöhen den Infektionsdruck für Algen und Pilze an der Fassade. Deshalb ist es wichtig, bei der Bepflanzung ausreichend Abstand zur Fassade einzuhalten: Baumkronen sollten mindestens drei Meter vom Gebäude, kleinere Büsche und Sträucher je nach Wuchshöhe so weit entfernt sein, dass Spritzwasser von den Blättern nicht an die Fassade gelangt. Vermeiden Sie, dass Vegetation direkt mit der Fassade in Berührung kommt. Je größer der Abstand, umso schneller passiert die Rücktrocknung, das heißt, Fassaden bleiben trockener. Und je trockener die Fassade ist, umso geringere Wachstumschancen haben Algen und Pilze.

Für richtige Entlüftung sorgen
Ähnlich wie Pflanzen schafft auch der Mensch in Räumen sein eigenes Mikroklima. Wenn Fenster dauerhaft zur Lüftung gekippt sind oder Wasserdampf durch elektrische Entlüfter von innen direkt an die kühle Fassade gelangt, bildet sich Kondenswasser im Bereich der Entlüftung. An diesen feuchten Stellen bleibt Schmutz stärker haften und besonders Pilze finden schnell optimale Lebensbedingungen vor. Vermeiden Sie also Dauerkipplüftungen bzw. die Entlüftung des Innenraums direkt über die kalten Fassadenoberflächen.

Konstruktive Details – das können Sie tun:
Führen Sie Wasser immer von der Fassade weg. Jeder Zentimeter Überstand von Dach, Attika oder Fensterbank hilft, Feuchtigkeit von der Fassade fernzuhalten.
Bauen Sie bei nachträglichen Direktmontagen an der Fassade – wie z.B. Thermofühlern, Postkästen oder Wandlampen – Abstandhalter ein, um stauendes Wasser hinter dem Bauteil zu verhindern und die Rücktrocknung zu beschleunigen.

 Die konkreten technischen Vorgaben und Angaben zu den Produkten in den Technischen Merkblättern und Zulassungen sind zwingend zu beachten.

Sanierung zum richtigen Zeitpunkt

Drei wichtige Fragen, die Sie vor einer neuen Beschichtung mit Putz oder Farbe beantworten sollten

Wenn die Fassade in die Jahre gekommen oder offensichtlich hohen Belastungen ausgesetzt ist, kann eine Neubeschichtung die bessere Maßnahme sein als eine erneute Reinigung.

Vorbereitend wird der Untergrund gereinigt, gegebenenfalls desinfiziert und grundiert. Die Neubeschichtung wird mindestens zweifach mit Fassadenfarben ausgeführt.

Je nach Untergrund und Altbeschichtung eignet sich nicht jede Fassadenfarbe für Ihre Immobilie. Prüfen Sie, ob eine Beschichtung mit speziellen Eigenschaften notwendig ist. Diese Fragen sollten Sie vorab beantworten – oder gegebenenfalls einen Fachhandwerker zu Rate ziehen:

1 **Ist ein dunkler Farbton gewünscht?**
Bei dunklen Farbtönen können sich durch Aufheizen im Untergrund Spannungen aufbauen, die zu Rissen führen. **Die hitzereflektierende X-black Technology wurde speziell für diese Anwendung entwickelt.**

2 **Soll biozidfrei saniert werden?**
Möchten Sie eine Fassadenfarbe ohne bioziden Filmschutz einsetzen oder ist das sogar vorgeschrieben? **Fragen Sie Ihren Fachhandwerker oder Sto-Berater nach StoColor Dryonic®, Lotusan® und StoColor Solical.**

3 **Wie ist der Untergrund beschaffen?**
Treten Kreidung, Saugverhalten Risse oder Algen-Pilzbefall auf, muss eine besondere Untergrundvorbehandlung oder Grundierung vorgenommen werden. Dazu empfehlen wir die Ausführung über einen Fachbetrieb.

Fassadenpflege – spezielle Fälle

So pflegen Sie Klinker-, Stein- und Glasfassaden gekonnt

Klinker- und Steinfassaden – Bauendreinigung
Bei neu verlegten Klinker- und Steinfassaden ist eine Erstreinigung stark empfohlen. Denn sonst bleibt Schmutz an den Rückständen von Fugenmörtel haften, was die spätere Reinigung deutlich erschwert.

1. Warten Sie vor der Endreinigung etwa vier Wochen, damit der Fugenmörtel genügend ausgehärtet ist.

2. Verwenden Sie zur Reinigung eine weiche Bürste, ein nassfeuchtes Tuch oder setzen Sie unterstützend ein Hochdruckreinigungsgerät mit maximal 50 °C warmem Wasser ein.

3. Falls nötig, kann ein mildes Reinigungsmittel zugesetzt werden. Dazu eignen sich zum Beispiel Produkte von Moeller Stone Care oder Lithofin. Die jeweiligen Hinweise der Reinigungsmittelhersteller sind dabei zu beachten.

4. Wenn Sie Reinigungsmittel verwenden, sollte die Fläche von unten nach oben vorgenässt werden, um die Poren mit Wasser zu schließen.

5. Reinigen Sie von oben nach unten und spülen Sie die Fläche mit viel klarem Wasser, um sie zu neutralisieren.

6. Bei oberflächenstrukturierten Belägen – bruchrauh, angeschliffen, sandgestrahlt, gestockt
u. a. – sind auch mechanisch wirkende Reinigungsmethoden (zum Beispiel mit einem Faserpad) möglich.

7. Wenn bei Reinigungsarbeiten Stücke von Steinen oder Fugenmörtel ausbrechen, dann lassen Sie diese Fehlstellen unbedingt von einem Fachunternehmen ersetzen.

Klinker- und Steinfassaden – Reinigung bei Algen- und Pilzbefall
Im Falle eines Algen- oder Pilzbefalls kann nach der Reinigung eine Desinfektion der Fassade stattfinden. Dabei müssen der Stein bzw. Klinker und der Fugenmörtel auf Verträglichkeit mit dem Desinfektionsmittel geprüft werden.

Die richtige Pflege für Glasfassaden
Verschmutzungen an einer opaken Glasfassade sollten in angemessenen Intervallen fachgerecht gereinigt werden. Bitte beachten Sie:

- Arbeiten Sie mit viel und möglichst sauberem Wasser, um einen Scheuereffekt durch Schmutzpartikel zu vermeiden.
- Verwenden Sie als Hilfsmittel zum Beispiel weiche, saubere Schwämme, Leder, Lappen oder Gummiabstreifer.
- Weitgehend neutrale Reinigungsmittel oder handelsübliche Haushaltsglasreiniger können verwendet werden.
- Bei Fett oder Dichtstoffrückständen können Sie auf handelsübliche Lösungsmittel wie Spiritus oder Isopropanol zurückgreifen.
- Verwenden Sie keine spitzen, scharfen metallischen Gegenstände wie Klingen oder Messer – diese können Kratzer in der Oberfläche hinterlassen.
- Das sogenannte „Abklingen“ mit dem Glashobel zur Reinigung ganzer Glasflächen ist nicht zulässig.

Bild oben:
Wohnhausanlage Keinergasse, Wien, AT
Planung: kiss architektur ZT GmbH, Wien, AT
Sto-Kompetenzen: StoTherm Vario, StoBrick
Foto: Christian Schellander

Bild unten:
Wohnanlage Zac Seguin, Paris, FR
Planung: Beckmann N'Thépé, Paris, FR
Sto-Kompetenzen: StoTherm Classic®, StoVentec Glass, Stolit Milano®, StoSignature fine 10 in white
Foto: Manuel Panaget

Hauptsitz

Sto SE & Co. KGaA
Ehrenbachstraße 1
79780 Stühlingen
Telefon +49 7744 57-0
Telefax +49 7744 57-2178

Infoservice
Telefon +49 7744 57-1010
Telefax +49 7744 57-2010
infoservice@sto.com
www.sto.de

Vertriebsregionen Deutschland

Sto SE & Co. KGaA
Vertriebsregion
Baden-Württemberg
August-Fischbach-Straße 4
78166 Donaueschingen
Telefon +49 771 804-0
Telefax +49 771 804-226
vr.bw.de@sto.com

Sto SE & Co. KGaA
Vertriebsregion Bayern
Magazinstraße 83
90763 Fürth
Telefon +49 911 76201-21
Telefax +49 911 76201-48
vr.bayern.de@sto.com

Sto SE & Co. KGaA
Vertriebsregion Ost
Ullsteinstraße 98-106
12109 Berlin-Tempelhof
Telefon +49 30 707937-100
Telefax +49 30 707937-130
vr.ost.de@sto.com

Sto SE & Co. KGaA
Vertriebsregion
Nord-West
Am Knick 22-26
22113 Oststeinbek
Telefon+49 40 713747-100
Telefax +49 40 713747-120
vr.nord-west.de@sto.com

Sto SE & Co. KGaA
Vertriebsregion
Rhein-Main
Gutenbergstraße 6
65830 Kriftel
Telefon +49 6192 401-411
Telefax +49 6192 401-711
vr.rheinmain.de@sto.com

Die komplette Übersicht unserer rund 90 Sto-VerkaufsCenter finden Sie im Internet unter www.sto.de

Art.-Nr. 011266 Rev.-Nr. 01/01.20 Printed in Germany