



**VERBAND PRIVATER
BAUHERREN e.V.**

**Leitfaden für die Modernisierung eines
Hauses aus den 1950er oder 1960er Jahren
Ein Bauherren-Service des VPB**



Inhaltsverzeichnis

Stimmt der Wohnwert?	Seite 03
Was ist die Immobilie wert?	Seite 04
Blick auf die Fassade	Seite 05
Balkone	Seite 07
Dach	Seite 08
Keller	Seite 10
Fenster und Türen	Seite 11
Treppen	Seite 13
Innenwände	Seite 14
Decken und Böden	Seite 15
Haustechnik	Seite 16
Gärten	Seite 18
Impressum	Seite 19

Stimmt der Wohnwert?

Sie suchen ein attraktives Haus für sich und Ihre Familie? Es darf ruhig schon älter sein? Gebrauchte Immobilien haben viele Vorzüge: Sie stehen in gewachsenen Wohnvierteln mit funktionierender Infrastruktur, die Gärten sind begrünt, die Nachbarn bekannt, und der Käufer sieht gleich, was er für sein Geld bekommt. Zumindest in etwa, denn gebrauchte Immobilien haben natürlich auch Mängel. Sie müssen oft gründlich saniert und modernisiert werden, bevor die Familie einziehen kann.

Der Wohnwert ist zunächst wichtig: Das Haus soll ja nicht nur finanzierbar sein, sondern Sie sollen sich dort auch wohl fühlen. Immobilie und Umgebung müssen zu Ihnen und Ihrer Familie passen. Entwickeln Sie schon zu Beginn Ihrer Haus-suche eine individuelle Prüfliste für sich und Ihre Familie, in der Sie genau festlegen, was Sie benötigen. Das schützt vor Fehleinschätzungen und übereilten Kaufentscheidungen.

Hier einige generelle Fragen zum Thema Wohnwert.

Checkliste: Das müssen Sie mit Ihrer Familie klären

Gefällt Ihnen das Haus?

Liegt es günstig für Sie (Schule, Arbeitsplatz, öffentlicher Nahverkehr, Infrastruktur)?

Entsprechen Größe des Hauses und der einzelnen Räume Ihren Vorstellungen?

Oder müssen Sie an- und umbauen?

Ist die Belichtung gut, auch an nicht sonnigen Tagen?

Stimmen die Himmelsrichtungen (Wohnen gen Süden, Nebenräume nach Norden)?

Reichen die Bäder?

Gefallen Ihnen Fußböden und Fliesen oder müssen Sie grundlegend modernisieren (wer mit dem Bestand gut leben kann, der spart viel Geld)?

Hat das Haus Keller, Abstellräume, Garage, Carport, Gartenhütte?

Passt die Größe des Gartens?

Ist er schön eingewachsen oder müssen Sie viel investieren?

Sind Ihnen die möglichen Nachbarn sympathisch?

Ist das Haus Lärm- oder Geruchsbelästigungen ausgesetzt, vielleicht auch nur zeitweise?

Und: Wird das Haus auch in einigen Jahren noch Ihren Bedürfnissen entsprechen (oder gehen die Kinder schon bald aus dem Haus und Sie in Rente und möchten dann eigentlich lange Reisen machen statt sich um das viel zu große Haus und den pflegeintensiven Garten kümmern zu müssen)?

Was ist die Immobilie wert?

Meist muss das alte Haus modernisiert, oft umgebaut und erweitert werden. Wie beim Neubau, so holen sich auch beim Kauf gebrauchter Immobilien kluge Bauherren rechtzeitig Rat vom Fachmann. Es lohnt sich, bereits bei der ersten Besichtigung den Bausachverständigen mitzunehmen. Der Fachmann kann schon nach kurzer Beurteilung den Wert der Immobilie wie auch den zu erwartenden Umbau- und Sanierungsbedarf realistisch einschätzen. Der Bauherr weiß dann genau, was finanziell auf ihn zukommt: Kaufpreis plus Sanierungs- oder Umbaukosten. Ob sich der Kauf der Immobilie dann noch rechnet?

Erfahrungsgemäß müssen bei einem Altbau aus den 1950er oder 1960er Jahren noch einmal gut 40 Prozent der Kaufsumme zusätzlich in Modernisierungsarbeiten investiert werden, bevor das Haus technisch auf dem heutigen Stand ist. Sorgenkinder der Altbauten sind mangelnde Wärmedämmung, feuchte Keller, veraltete Haustechnik und schadhafte, ungedämmte Dächer.

Checkliste: Das müssen Sie mit Ihrer Bank, Ihrem Vermieter und Ihrem Architekten klären

Können Sie das Haus – wie es da steht – finanzieren?

Reicht das Budget auch für eventuell geplante Um- und Anbauten?

Wie lange werden die Sanierungen/Modernisierungen dauern?

Was werden Umbau und Anbau bzw. Sanierung kosten?

Steht die Zwischenfinanzierung für die Umbauzeit? (z.B. zusätzliche Mietkosten)

Kann die Mietwohnung für die Umbauzeit noch behalten werden?

Wer betreut Ihre Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen?

Wer betreut Ihren An- oder Umbau?

Wer besorgt die nötigen zuverlässigen Fachfirmen?