

Sanierung oder Neubau?

Checkliste für Hausbesitzer und Immobilienkäufer



Vor der Sanierung alter Häuser sollten Hausbesitzer immer vergleichen, ob sich eine Modernisierung und Sanierung wirklich lohnt, denn:

Die Vorschriften für Wärmeschutz und bessere Heizungsanlagen sind in den letzten 15 Jahren erheblich strenger geworden.

Die Ansprüche an die Grundrisse, Fenstergrößen, Elektroinstallationen usw. eines Wohngebäudes haben sich geändert.

Die gleichen Handwerksarbeiten sind bei einer Sanierung teurer als bei einem Neubau.

Es kann deshalb sinnvoller sein, das Gebäude abbrechen zu lassen und neu zu bauen.

Kosten für Neubau und Sanierung vergleichen

Vor der Sanierung alter Häuser sollten Hausbesitzer immer vergleichen, ob sich eine gründliche Modernisierung und Sanierung wirklich lohnt. Eventuell ist es vorteilhafter, das Gebäude abzurechen und neu zu bauen.

„Bei einem Haus aus der Nachkriegszeit, also aus den 1950er und 1960er Jahren, muss ein Käufer im Schnitt noch einmal gut 40 Prozent des Kaufpreises in die Sanierung des Bestandes investieren. Das heißt, das Haus kommt zum Schluss fast anderthalb mal so teuer, wie zunächst angenommen“, warnt der Verband Privater Bauherren (VPB). Je älter das Objekt ist, umso mehr muss investiert werden. In ein Vorkriegshaus muss noch einmal mehr als die Hälfte des Kaufpreises investiert werden, um es auf Vordermann zu bringen.

Zunächst sollten Sie prüfen, welchen Marktwert das Haus mit Grundstück und das Grundstück alleine haben. Häufig liegen beide so dicht beieinander, dass sich eine Modernisierung kaum lohnt. Bei einer Sanierung ist zu beachten, dass die erforderlichen Handwerksarbeiten durch die unvermeidlichen Arbeitsbehinderungen immer teurer sind als bei einem rationell durchgeführten Neubau. Hinzu kommen die Kosten für den Rückbau der alten Gewerke. Selbst bei einer Teilsanierung (z.B. Fassade, Fenster, Heizungsanlage und Dach) liegen die Kosten in vielen Fällen höher als erwartet. Und es bleibt immer noch Sanierungsstau z.B. bei der Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallation, den Boden-, Decken- und Wandbelägen, Sanitäröbekten, Fliesen u.s.w.. Zusätzlich passt der Zuschnitt der Räume nicht unbedingt zu den Wohnbedürfnissen. Bei einer schrittweisen Modernisierung lassen sich zwar die Kosten strecken. Sie bleibt aber - trotz der unverhältnismäßig hohen Kosten - immer Flickwerk.

Als Orientierung über die auf Sie zukommenden Kosten, finden Sie Hilfe im Internet:

- ◇ Zu dem derzeitigen Marktwert der Immobilie liefern Immobilienportale, z.B. www.immoscout24.de, Informationen.
- ◇ Den Grundstückswert kann man aus den Listen der örtlichen Gutachterausschüsse abschätzen.
- ◇ Wie hoch die Kosten in etwa sein werden, die auf Sie bei einer Sanierung zukommen, können Sie z.B. mit Hilfe des Internetportals <http://www.altbaukosten.de/> ausrechnen.

Zunächst sollten Sie jedoch den Umfang der anstehenden Sanierungsarbeiten ermitteln. Dazu haben wir Ihnen eine Checkliste zusammengestellt. Sie verschafft Ihnen einen Überblick über den Zustand des Hauses und über Ihren Raumbedarf. Hier nicht aufgeführt, aber nicht zu vergessen, ist der Zustand der Außenanlagen und der Garage.



Um Ihnen die Entscheidung zu erleichtern, führt die neben stehende Aufstellung wichtige Kriterien auf.

Sanierungsbedarf prüfen

ANFORDERUNGEN+WÜNSCHE	ja	nein
Raumanordnung zeitgerecht?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärmedämmung zeitgerecht?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
neue Heizungsanlage erforderlich?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
besserer Schallschutz innerhalb des Hauses erwünscht?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
besserer Schallschutz gegen Außenlärm erforderlich?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nach Süden orientierte Solaranlage erwünscht?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altersgerechte Türbreiten, Schwellen, Treppenformen erwünscht?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenheizung erwünscht?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ANFORDERUNGEN+WÜNSCHE	ja	nein
Bessere Anordnung der Sanitärobjekte oder zusätzliche Installationen in Küche und Bad?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kamin, Kachelofen erwünscht?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rollläden erwünscht? (evtl. automatisch?)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentrale Staubsauganlage erwünscht?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
automatische Ent-/ Belüftungsanlage erwünscht?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
größere Raumhöhe im Keller?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
größere Fenster erwünscht?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klingelanlage erwünscht?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ZUSTAND DER IMMOBILIE

BAUSUBSTANZ	Sanierung	
	ja	nein
Wärmedämmung der Außenwände (vorhandene Dämmung auf Schimmel untersuchen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke (vorhandene Dämmung auf Schimmel untersuchen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fassade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wandsubstanz (z.B. auf Schimmel untersuchen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Decken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Holzbalken (Decken / Dach)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estrich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dacheindeckung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dampfbremse unter Dachdämmung vorhanden und dicht?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fensterrahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fensterverglasung (Wärmeschutz)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

KELLER/BODENPLATTE	Sanierung	
	ja	nein
Wärmedämmung Wände	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärmedämmung Fußboden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abdichtung (Feuchte im Keller)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Estrich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rückstausicherung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

INSTALLATIONEN	Sanierung	
	ja	nein
Abwasserrohre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Frischwasserrohre (z.B. noch Bleirohre)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heizungsrohre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heizkörper	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektroinstallation (z.B. noch zweiadrige Kabel, Höhe der Absicherung, FI-Schalter)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Blitzableiter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

FÜR JEDEN RAUM AUSFÜLLEN:

SANIERUNGSBEDARF	ja	nein
Deckenputz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Deckenfarbe/-verkleidung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wandputz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wandfarbe/-verkleidung/-fliesen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenestrich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenbelag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fensterzustand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schalter (Zustand und Anzahl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Steckdosen (Zustand und Anzahl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

SANIERUNGSBEDARF	ja	nein
Radio-, TV-Anschlüsse (Zustand und Anzahl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefondosen (Zustand und Anzahl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Internet-Anschlüsse (Zustand und Anzahl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitärobjekte (Zustand und Anzahl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armaturen (Zustand und Anzahl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waschmaschinenanschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entlüftungsöffnung für Trockner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Treppenstufen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Treppengeländer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ein massiv gebauter Neubau kann noch mehr:

Raumwünsche	Anzahl	groß genug	größer
Windfang		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Diele		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gäste-WC		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Küche		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hauswirtschaftsraum		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abstellraum		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnzimmer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Esszimmer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schlafzimmer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kinderzimmer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gästezimmer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arbeitszimmer		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hobbyraum		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna, Fitness, Wellness		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Nachdem Sie jetzt alles geprüft haben, werden Sie vermutlich feststellen, dass Ihr Modernisierungsaufwand größer ist als erwartet.

Um sich entscheiden zu können, sollten Sie sich zunächst Angebote für die Sanierung einholen.

Sind die Kosten sehr hoch, lohnt es sich, alternativ Angebote für einen Neubau einzuholen.

Eventuell leben Sie noch einige Jahre mit den Schwächen Ihres Hauses und bauen dann neu.

Sollten Sie sich jetzt schon für den Neubau entscheiden, achten Sie auf einen zukunftsträchtigen Energiestandard, damit Sie nicht in wenigen Jahren wieder ein veraltetes Haus haben.

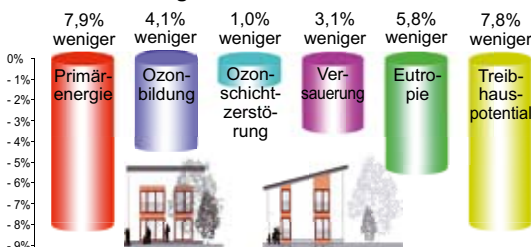


Schwere massive Wände und Decken schirmen Schallwellen gut ab. Im Haus bleibt es wohltuend ruhig.



Ein Massivhaus trotz heftigsten Stürmen und Schneelasten. Sollten Wände und Decken einmal nass werden, trocknen sie relativ schnell und ohne Dauerschäden wieder aus.

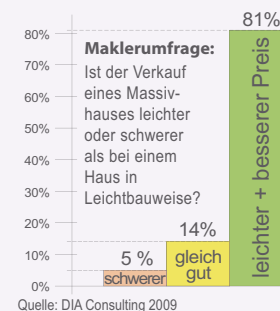
Über die Lebensdauer von 80 Jahren belastet das abgebildete Haus die Umwelt in Massivbauweise weniger als in Holzbauweise*



* als Holzhaus bezeichnen die Wissenschaftler ein Haus in Holzelementbauweise
Quelle: Ökovergleich Massiv- u. Holzelementbauweise, TU Darmstadt, 2008/2010

Beeinflusst die Bauweise den Marktwert einer Immobilie?

So beurteilen Makler die Verkaufschancen eines Eigenheims:



Quelle: DIA Consulting 2009

Broschüren mit Informationen zum Bauen versendet kostenlos:

Massiv Mein Haus e.V., Lucie-Höflich-Str. 17, 19055 Schwerin
Fon: +49(0)385-20794013, Fax: +49(0)385-20888958, E-Mail: info@massiv-mein-haus.de
Internet: www.bautipps.org

