Massivhaus innovativ
bauen mit Mauerwerk + Beton

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.

MASSIV MEIN HAUS

Ausgabe 1/2011

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 abzubrechen 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, Sanitärobjekten, 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?	☐	☐
Wärmedämmung zeitgerecht?	☐	☐
neue Heizungsanlage erforderlich?	☐	☐
besserer Schallschutz innerhalb des Hauses erwünscht?	☐	☐
besserer Schallschutz gegen Außenlärm erforderlich?	☐	☐
nach Süden orientierte Solaranlage erwünscht?	☐	☐
Altersgerechte Türbreiten, Schwellen, Treppenformen erwünscht?	☐	☐
Fußbodenheizung erwünscht?	☐	☐

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

ZUSTAND DER IMMOBILIE

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

KELLER/BODENPLATTE	Sanierung ja	nein
Wärmedämmung Wände	☐	☐
Wärmedämmung Fußboden	☐	☐
Abdichtung (Feuchte im Keller)	☐	☐
Estrich	☐	☐
Rückstausicherung	☐	☐

INSTALLATIONEN	Sanierung ja	nein
Abwasserrohre	☐	☐
Frischwasserrohre (z.B. noch Bleirohre)	☐	☐
Heizungsrohre	☐	☐
Heizkörper	☐	☐
Elektroinstallation (z.B. noch zweiadrige Kabel, Höhe der Absicherung, FI-Schalter)	☐	☐
Blitzableiter	☐	☐

FÜR JEDEN RAUM AUSFÜLLEN:

SANIERUNGSBEDARF	ja	nein
Deckenputz	☐	☐
Deckenfarbe/-verkleidung	☐	☐
Wandputz	☐	☐
Wandfarbe/-verkleidung/-fliesen	☐	☐
Fußbodenestrich	☐	☐
Fußbodenbelag	☐	☐
Fensterzustand	☐	☐
Schalter (Zustand und Anzahl)	☐	☐
Steckdosen (Zustand und Anzahl)	☐	☐

SANIERUNGSBEDARF	ja	nein
Radio-, TV-Anschlüsse (Zustand und Anzahl)	☐	☐
Telefondosen (Zustand und Anzahl)	☐	☐
Internet-Anschlüsse (Zustand und Anzahl)	☐	☐
Sanitärobjekte (Zustand und Anzahl)	☐	☐
Armaturen (Zustand und Anzahl)	☐	☐
Waschmaschinenanschluss	☐	☐
Entlüftungsöffnung für Trockner	☐	☐
Treppenstufen	☐	☐
Treppengeländer	☐	☐

Ein massiv gebauter Neubau kann noch mehr:

Raumwünsche	Anzahl	groß genug	größer
Windfang		☐	☐
Diele		☐	☐
Gäste-WC		☐	☐
Küche		☐	☐
Hauswirtschaftsraum		☐	☐
Abstellraum		☐	☐
Wohnzimmer		☐	☐
Esszimmer		☐	☐
Schlafzimmer		☐	☐
Kinderzimmer		☐	☐
Gästezimmer		☐	☐
Arbeitszimmer		☐	☐
Hobbyraum		☐	☐
Sauna, Fitness, Wellness		☐	☐
Sonstiges		☐	☐

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.

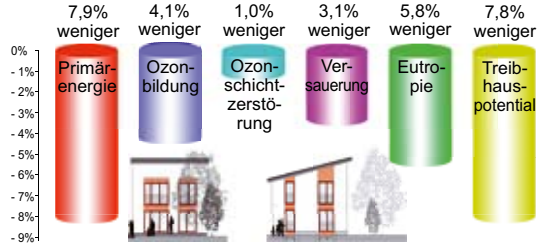
Eventuell leben Sie noch einige Jahre mit den Schwächen Ihres Hauses und bauen dann neu.

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

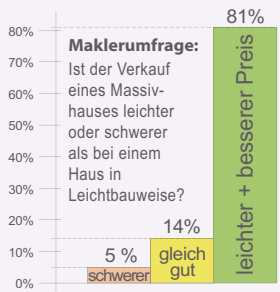
Über die Lebensdauer von 80 Jahren belastet das abgebildete Haus die Umwelt in Massivbauweise weniger als in Holzbauweise*



* 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

MASSIV MEIN HAUS
für mehr Lebensqualität