

Der Creditweb Bauherren Ratgeber

Der perfekte Altbau: Modernisieren, sanieren oder gleich abreißen?

Wiesbaden, 14. Oktober 2013 — Altbauten haben großen Charme, benötigen aber auch eine gute Pflege. Das kann die regelmäßige Renovierung, eine gestalterische oder grundlegende Modernisierung oder sogar eine Sanierung sein. Wer eine Altbauwohnung beziehungsweise ein in die Jahre gekommenes Haus erwirbt, steht in der Regel vor weiteren Kosten – je nach Alter des Hauses, dem Pflegezustand und den bisherigen Erhaltungsmaßnahmen. Eigentümer, die in ihr Haus investieren, erhöhen nicht nur den Nutzwert des Eigenheims sondern auch die eigene Lebensqualität und sorgen gleichzeitig für das Alter vor. Zeit, Geld und Arbeit, die man in Baumaßnahmen steckt, können sich also lohnen. Die Baufinanzierungsexperten von Creditweb informieren darüber, wie sich eine Altbauverschönerung und deren Finanzierung am besten planen lässt.

Mit einer Renovierung lassen sich durch den täglichen Gebrauch entstandene Abnutzungsschäden beseitigen. Dazu gehören die typischen Arbeiten, die in Zeitabständen von etwa fünf bis zehn Jahren durchgeführt werden: Tapezieren und Streichen der Innenräume, Abschleifen von Holzfußböden oder Streichen der Fassade. Eine Modernisierung bringt nicht mehr zeitgemäße Ausstattungen auf den neuesten Stand, etwa die Elektrik, Sanitäranlagen und -leitungen oder die komplette Küche. Trotz regelmäßiger Wartung kann eine Sanierung notwendig sein, die in die Bausubstanz eingreift, also über die reine Instandhaltung des Hauses hinausgeht. Dazu gehören eine Fassadenerneuerung, der Austausch von Fenstern oder ein neu gedecktes Dach.

Sanieren oder abreißen?

Während die Kosten für Renovierungen und Modernisierungen mit fachmännischer Hilfe relativ gut zu kalkulieren sind, kann eine Sanierung sich als Fass ohne Boden erweisen. Gerade hier stellt sich die Frage: Lohnt sich die Investition überhaupt, oder ist es sinnvoller, das Haus abreißen zu lassen und einen Neubau zu planen? Eine Untersuchung des Forschungsinstituts „Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen“ kam im Jahr 2011 zu dem Ergebnis, dass fast jedes achte Eigenheim in Deutschland ein Fall für die Abrissbirne ist. Dabei handelt es sich um ältere Immobilien, deren energetische Sanierung zu aufwendig und kostspielig ist.

Wer vor der Frage Sanierung oder Neubau steht, sollte in jedem Fall eine Kosten-Nutzen-Analyse machen und Angebote für beide Möglichkeiten einholen. Wichtig ist in jedem Fall, einen Sachverständigen hinzuzuziehen, der den Zustand und die Substanz der Immobilie einschätzt sowie berät, mit welcher Variante der Eigentümer besser fährt. Auch ein unabhängiger und qualifizierter [Energieberater](#) hilft bei der Entscheidungsfindung. Er erstellt eine Bestandsanalyse, in die er unter anderem das beheizte und/oder gekühlte Gebäudevolumen, Heizung und Warmwasserbereitung sowie den Energieverbrauch aller Bewohner einbezieht. Eine Sanierung kann sich lohnen, wenn der Rohbau in einem guten Zustand und die Immobilie solide gebaut ist. Grund für einen Abriss und Neubau hingegen kann der Wunsch nach Veränderung sein, etwa bei einem größeren Platzbedarf oder bei einer sehr schlechten Raumaufteilung des Hauses.

Planung und Finanzierung

Wer sich für die Sanierung als „große Lösung“ entscheidet, steht wiederum vor einer Vielzahl von Fragen: Welche Sanierungsmaßnahmen sind bauphysikalisch und wirtschaftlich sinnvoll? Reichen Einzelmaßnahmen aus, oder soll die Immobilie gleich zum [Effizienzhaus](#) werden? Auch hier hilft ein Energieberater und zusätzlich ein Architekt, der die Baustelle koordiniert und weiß, welche Behörden bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen informiert werden müssen. Dies ist besonders wichtig bei Häusern, die unter Denkmalschutz stehen.

Gemeinsam mit dem Architekten sollte festgelegt werden, welche Arbeiten anstehen, zum Beispiel eine Fassadenerneuerung mit Wärmeschutz, eine Veränderung des Grundrisses, ein Anbau, die Verbesserung von Schall- und Brandschutz oder die Modernisierung der Haustechnik. Meist lohnt es sich, die Arbeiten in dringend notwendige und solche zu unterteilen, die aufgeschoben werden können. Im Zweifel sollte zunächst in die Bausubstanz und erst später in die Ausstattung investiert werden – so lässt sich die Finanzierung entzerren. Ein exakter Kostenplan ermöglicht nicht nur Verhandlungen über eine Finanzierung, sondern erleichtert später auch die Kontrolle der Ausgaben. [Die Finanzierungsspezialisten von Creditweb](#) raten: Die Sanierungskosten sollen sich innerhalb der Nutzungsdauer amortisieren beziehungsweise gegen Mieterträge aufrechnen lassen.

Förderung und Steuerersparnis

Für energetische Sanierungen gibt es zahlreiche öffentliche Fördermaßnahmen, die den Erwerb, die Sanierung und die energietechnische Umrüstung von gebrauchten Immobilien mit Zuschüssen unterstützen. Bei Altbauwohnungen kommt als ein weiterer Vorteil hinzu, dass der Fiskus Eigentümer bei der Sanierung mit erheblichen Steuervorteilen unterstützt. Dafür müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein: Die zu sanierende Wohnung ist vom Denkmalamt als Baudenkmal anerkannt und in die Denkmalliste eingetragen oder liegt in einem anerkannten Sanierungsgebiet.

Für weitere Informationen: www.creditweb.de

Pressekontakt:

Creditweb Deutschland GmbH
Ansgar Kaschel
Leiter Marketing und Kommunikation
Telefon: 0611 / 736 57 215
E-Mail: ansgar.kaschel@creditweb.de

AntTrail GmbH
Meike Rechten
Öffentlichkeitsarbeit und Redaktion
Telefon: 040 / 298 88 684
E-Mail: meike.rechten@anttrail.de