Wie geht's denn, altes Haus?

100 Tipps für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden

Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Inhalt

Vorwort 3

Damit nichts Unerwartetes ins Haus steht 4

Die Fassade 6

Das Dach 8

Der Keller 11

Fenster und Türen 12

Treppen, Fußböden und Decken 14

Die Heizungsanlage 16

Die Elektroinstallation 18

Die Sanitärinstallation 20

Tipps für den Umgang mit Handwerkern 22

Alles, was Recht ist 24

Was hält wie lange? 28

Was kostet wie viel? 30

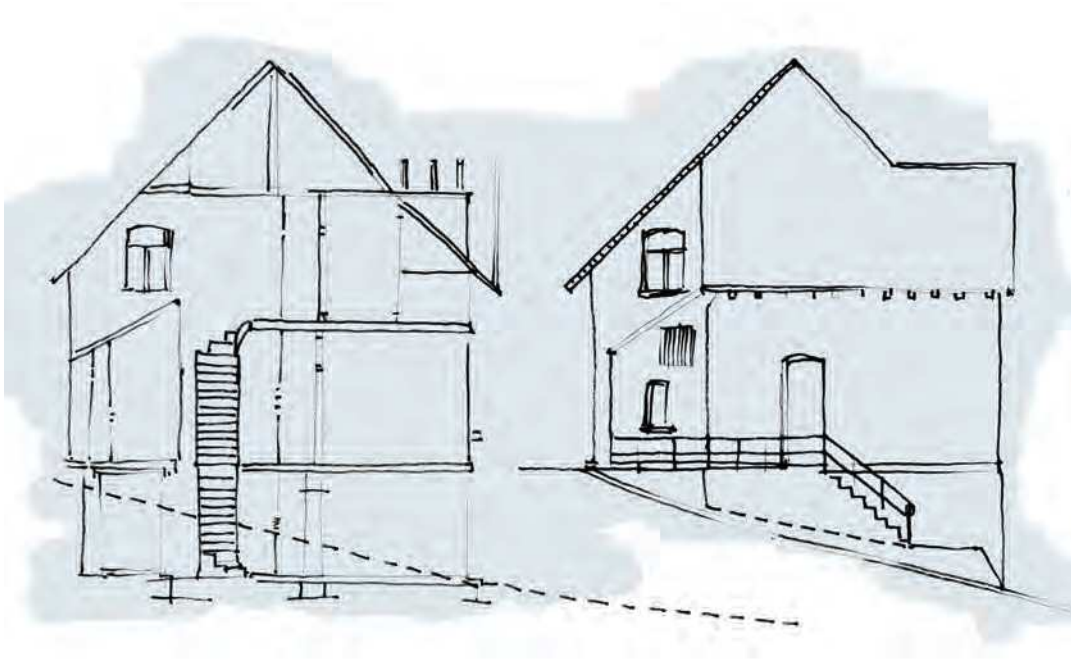
Finanzieren Sie richtig! 32

Vorwort

Altbauten besitzen einen ganz besonderen Charme und überzeugen oft durch ihre privilegierte Lage. Außerdem sind sie in vielen Fällen deutlich günstiger im Preis als eine neue Immobilie.

Besitzer von älteren Häusern oder Wohnungen wissen aber auch, dass regelmäßige Modernisierungsarbeiten unerlässlich sind, zum Beispiel, um Energie und damit Kosten einzusparen, das Haus oder die Wohnung geänderten Bedürfnissen anzupassen und ganz einfach den Wert der Immobilie zu erhalten oder zu erhöhen. Mitunter schreibt der Gesetzgeber auch bestimmte Modernisierungen vor.

Deshalb ist es immer ratsam, ein finanzielles Polster zu haben. Mit Vorsorgebausparen ist man für alle Eventualitäten gewappnet. In vielen Fällen bietet der Staat Hilfe mit zinsgünstigen Krediten oder Zuschüssen an. Unsere 100 Tipps können Ihnen Anregungen für Ihre Modernisierungsvorhaben geben.



Damit nichts Unerwartetes ins Haus steht

Kluge Modernisierung fängt bei der Planung an. Lassen Sie sich bei der Bestandsaufnahme und der Kosteneinschätzung der von Ihnen gewünschten Maßnahmen von Fachleuten beraten.

1. Der **Zustand des Gebäudes** sollte sehr sorgfältig untersucht werden. Eine wichtige Hilfe hierbei sind alte Baupläne und -zeichnungen, auch von früheren Um- oder Ausbauten.

2. Berücksichtigen Sie bei Modernisierungsvorhaben auch die **Alterung und Abnutzung von Bauteilen**. Die Checkliste am Ende unserer Tipps kann Ihnen dabei helfen.

3. Falls Sie größere Modernisierungsarbeiten durchführen wollen, ist zu klären, ob diese einer **Baugenehmigung** bedürfen. Die Bauordnungen der einzelnen Bundesländer enthalten sehr unterschiedliche Regelungen. Am besten erkundigen Sie sich rechtzeitig bei der für Sie zuständigen Behörde.

4. Planen Sie die **Veränderung von Grundrissen**? Dann fragen Sie nach tragenden und nicht tragenden Wänden und beziehen Sie auf jeden Fall einen Fachmann in die Planung ein.

5. Liegt die zu modernisierende Wohnimmobilie in einem **Sanierungsgebiet**? Dann können Sie unter Umständen von Fördermitteln profitieren. Informationen darüber erhalten Sie bei der Gemeinde.

6. Handelt es sich bei Ihrem Haus um ein **Baudenkmal**? Dann sind alle Modernisierungsmaßnahmen mit der nach Landesrecht zuständigen Behörde abzustimmen und gegebenenfalls besondere Genehmigungen einzuholen. Allerdings können Sie hier auch Fördermittel bzw. steuerliche Vergünstigungen erhalten.

Die Fassade

7. Die Verbesserung der Fassade hat nicht nur optische Gründe. Denken Sie daran, dass sowohl Anstrich als auch Putz das Mauerwerk vor **Witterungseinflüssen** schützen.

8. Je nach Untergrund gibt es für den **Fassadenanstrich** verschiedene Möglichkeiten: bei Mauerwerken aus Ziegel oder Kalksandstein z. B. eignen sich Silikonharzfarbanstriche. Dispersionsfarben erweisen sich jedoch nicht immer als geeignet. Empfehlenswert sind Mineral- bzw. Silikatfarben.

9. Bevor die Fassade „generalüberholt“ wird, sollten Sie überprüfen, ob zusätzlich eine **Reinigung** erforderlich ist. Eine Nassreinigung mit kaltem oder warmem Wasser reicht bei normal oder wenig verschmutzten Fassaden meist völlig aus.

10. **Risse, Mauerlöcher und absandende Flächen** müssen besonders behandelt werden, um volle Funktionalität und ein einheitliches Bild zu erreichen.

11. Bei **neu zu verputzenden Wänden** kommen Dämmputz (gute Wärmedämmung), Sanierputz (bei feuchtem oder salzhaltigem Mauerwerk) oder Edelputz (besonders wasser- und wetterfest) in Frage.

12. **Feuchtes Mauerwerk** muss unbedingt vor dem Verputzen und Anstreichen trockengelegt und abgedichtet werden.

13. Gut gedämmte Außenwände halten die Wärme dort, wo sie hingehört: in den eigenen vier Wänden. Eine **nachträgliche Dämmung der Außenfassade** rechnet sich daher bei älteren Häusern unbedingt. Die Energieverluste über die Außenwand lassen sich durch Dämmung um bis zu 80 Prozent reduzieren! Dazu können Sie entweder Wärmeverbundsysteme nutzen (einschalige Außenwände) oder mit Kerndämmung arbeiten (zweischalige Außenwände). Dies gilt speziell für Häuser, die zwischen 1950 und 1980 errichtet wurden.

14. **Balkone und Freitreppen** sind in besonderem Maß der Witterung ausgesetzt. Poröser Beton, zerfressene Stahlkonstruktionen und angerostete Geländer sind deutliche Warnzeichen. In vielen Fällen reichen optische Verbesserungen nicht aus. Oft müssen Stahlträger erneuert oder verstärkt und Dämmungen nachgebessert werden. Achten Sie bei **Balkongeländern** auf deren Höhe. Vorgeschrieben ist eine Brüstungshöhe von 0,9 Meter, ab 12 Meter Gebäudehöhe 1,10 Meter.

Das Dach

Neben der Fassade ist auch das Dach allen Einflüssen des Wetters ausgesetzt. Hitze, Kälte, Sturm, Regen und Schnee hinterlassen deutliche Spuren. Gerade bei älteren Häusern ist eine **sorgfältige Untersuchung** nötig, um die Kosten für eine Sanierung realistisch planen zu können.

15. Beim Dach kann durch Witterungseinflüsse die komplette **Dachhaut** verrotten (Ziegel, Firststeine, Zink- oder Kupferteile). Oft reicht es nicht aus, die beschädigten Teile auszuwechseln. Dann ist nach eingehender Untersuchung durch einen Fachmann eine komplette Neueindeckung erforderlich.

16. Der **Dachstuhl** sollte besonders sorgfältig überprüft werden. Verfärbte oder löchrige Balken weisen auf Schäden hin, die einer umgehenden Reparatur bedürfen. Ursache hierfür sind Feuchtigkeit, Insekten- oder Wurmbefall.

17. Vor dem **Auswechseln von Balken** ist die Standsicherheit des Dachstuhls statisch zu überprüfen!

18. Gegen **Holzschädlinge im Dachstuhl** kann mit chemischen Mitteln oder mit dem sogenannten Heißluftverfahren vorgegangen werden. Hierzu wird der Dachstuhl erhitzt, bis im Balkenkern 55 Grad erreicht sind. Bei schwerem Befall kann eine vollständige Neukonstruktion erforderlich sein.

19. Altbauten werden den heutigen Anforderungen an die **Wärmedämmung** nicht mehr gerecht. Bis zu 40 Prozent der Wärme gehen durch die Außenwände oder durch das Dach verloren. Aus Energiespar- und Kostengründen ist eine Abdichtung des Daches ratsam. Unerlässlich ist sie, wenn das Dachgeschoss als Wohnraum verwendet werden soll.

20. Als Wärmedämmung bieten sich z.B. **Hartschaumplatten** an, die auf der Decke über der Wohndecke angebracht werden. Sollen die Dachräumlichkeiten allerdings als Wohnraum genutzt werden, muss die Dämmung zwischen den Balken angebracht werden.

21. Die **Ausbaumöglichkeiten** im Dachgeschoss hängen entscheidend von der Neigung der Dachfläche ab. Neigungen zwischen 35 und 55 Grad sind ideal.

22. Vor dem Ausbau des Dachgeschosses müssen Sie sich unbe-

dingt über die **bauordnungsrechtlichen Vorschriften** in Kenntnis setzen. Das betrifft insbesondere Brandschutzanforderungen, die Schaffung eines zweiten Rettungsweges sowie die erforderliche Höhe für Aufenthaltsräume.

23. Beim Dachgeschossausbau sollte man im Fußbodenbereich auf eine besondere **Schalldämmung** achten. Dies kann manchmal schon durch einen Teppichboden erreicht werden. Wenn Sie Dielenboden bevorzugen, ist schwimmender Estrich hervorragend zur Trittschalldämmung geeignet.

24. Achten Sie beim Ausbau von Dachgeschossen generell auf eine **großzügige Aufteilung**.

25. Um darüber hinaus flexibel zu bleiben, sollten Sie die Möglichkeit der **Trockenbauweise** nutzen. Damit lassen sich Wände schnell als Raumteiler installieren und wieder abbauen. Ein positiver Nebeneffekt sind gute Schallschutzwerte.

Der Keller

26. Die **Kellerwände** müssen trocken sein. In den meisten alten Häusern fehlt eine Vertikal- oder Horizontalabdichtung. Die vertikale Abdichtung erfolgt von außen, und die horizontale kann nach verschiedenen Verfahrensweisen von innen oder außen erfolgen. Hier sollten Sie unbedingt einen Fachmann hinzuziehen.

27. Ein Keller lässt sich auch zum **Wohnraum** umgestalten. Allerdings müssen dafür einige rechtliche Voraussetzungen erfüllt sein. Ein zweiter Rettungsweg ist gesetzlich vorgeschrieben, die Mindesthöhe für Aufenthaltsräume und die Brandschutzbestimmungen müssen eingehalten werden.

28. Leicht am Putz beschädigte oder unebene **Decken** können durch Gipskartonplatten „abgehängt“ werden, ohne dass Sie dabei viel Platz verlieren. Das dient gleichzeitig der Schall- und Wärmedämmung nach oben.

29. Auch wenn Sie nicht unbedingt den Ausbau des Kellers planen, ist eine **Dämmung** zu empfehlen, die an der Kellerdecke angebracht werden kann. Sie vermeiden damit Wärmeverluste.

Fenster und Türen

Die richtigen Fenster tragen viel zum Wohnkomfort bei: Sie sorgen für effektiven Schallschutz, halten Wärme im Innenraum sowie Zugluft draußen und führen zu einer hohen Lichtausbeute. Durch veraltete Fenster können bis zu 35 Prozent der Heizenergie „entschwinden"!

Bei Fenstern gilt generell: Vor einer eventuellen Erneuerung sollte ein Fachmann deren Beschaffenheit überprüfen. Oft hat eine Sanierung oder Reparatur ähnliche Resultate – bei deutlich geringeren Kosten.

30. Durch das **nachträgliche Abdichten** der Fensterfugen sparen Sie nicht nur Brennstoff, sondern erhalten auch eine zugfreie Raumluft. Achten Sie dabei auf elastische Dichtung der Fugen zwischen Fensterflügel und Rahmen sowie auf winddichte Anschlüsse des Fensters an den Rahmen.

31. Bei **neuen Fenstern** ist Dreifachverglasung zu empfehlen. Der Mehrpreis gegenüber Zweifachverglasung ist gering. Der Wohnkomfort steigt, und der Energiebedarf sinkt. Als Rahmenmaterialien bieten sich Holz, Kunststoff oder Aluminium an.

32. **Doppeltverglaste Scheiben** lassen sich meist auch in alte Fenster problemlos einbauen.

33. Bei der Gestaltung der Fenster sind Sie größeren Beschränkungen unterworfen, wenn das Haus unter **Denkmalschutz** steht.

34. **Häufige Mängel** an Türen sind: verzogene Rahmen, defekte Scharniere und hängende Türblätter. In vielen Fällen können diese Probleme relativ einfach vom Fachmann beseitigt werden.

35. **Defekte Klinken und Beschläge** sind leicht auszuwechseln. Das sollte unbedingt geschehen, wenn sie den heutigen Sicherheitsanforderungen nicht mehr gerecht werden.

36. Beim Auswechseln ganzer Türen können die **alten Türklinken** eventuell noch brauchbar sein. Mit deren Wiederverwendung lässt sich Geld sparen.

37. Kalkulieren Sie **Maurer-, Maler- und Putzarbeiten** ein, wenn Sie eine Tür versetzen – etwa wegen einer Grundrissänderung.

38. Denken Sie auch daran, dass die **alten Türmaße** oft nicht den heutigen Norm-Türmaßen entsprechen.

39. Wie sich eine Tür schließen lässt und ob sie dann auch ausreichend dicht ist, hängt wesentlich von der **Passgenauigkeit der Türblätter** ab. Diese können je nach Bedarf verlängert oder gekürzt werden (z. B. bei einem neuen Bodenbelag).

40. Ein **Spalt zwischen Zarge und Türblatt** sollte überarbeitet werden. Es besteht auch die Möglichkeit zum nachträglichen Einbau von Dichtungen.

41. Achten Sie bei der Erneuerung von Türen nicht nur auf das Design, sondern vor allem auf die Funktionalität. Eine besondere **Schalldämpfung oder Wärmeisolierung** sollte an bestimmten Stellen durchaus erwogen werden.

Treppen, Fußböden und Decken

42. Bei der Beurteilung von Treppen sind einige Punkte beachtenswert. Neben gesetzlichen Bestimmungen, die einzuhalten sind, bergen z. B. **steilere Treppen** ein deutlich höheres Unfallrisiko und sollten vermieden werden.

43. Die **vorgeschriebene Höhe für das Geländer einer Treppe** beträgt 0,9 Meter. Bei Absturzhöhe über 12 Meter muss das Geländer 1,10 Meter hoch sein. Dabei sind länderspezifische Vorschriften zu beachten. Um das vorgeschriebene Maß zu erreichen, kann man alte, niedrigere Geländer nachträglich erhöhen. Der Abstand der Geländerstäbe darf 12 cm nicht überschreiten.

44. **Alte Holztreppen** lassen sich abschleifen und mit widerstandsfähigem Wachs oder Lack versiegeln. Oft reicht es allerdings aus, die alte Holztreppe nur an den besonders beschädigten Stellen nachzuarbeiten.

45. Der **nachträgliche Einbau von Treppen** hängt von den räumlichen Gegebenheiten ab. Dabei stehen verschiedene Treppenformen zur Auswahl, z. B. Spindeltreppen oder ein- bzw. zweiläufige Treppen.

46. **Fußböden und Decken genau zu überprüfen** ist relativ aufwendig, aber unbedingt zu empfehlen. Denn Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten in diesen Bereichen sind sehr zeit- und kostenintensiv.

47. In älteren Häusern lässt oft die **Tritt- und Luftschalldämmung** zu wünschen übrig. Mängel lassen sich sehr leicht praktisch feststellen: wenn Umherlaufen oder laute Radiomusik gut in Nachbarräumen bzw. in darüber- oder darunter liegenden Zimmern zu hören ist. Der nachträgliche Ein- und Aufbau von verschiedenen Estricharten bringt hier entscheidende Verbesserungen. Manchmal reicht auch schon ein Teppichboden mit Schaumrücken.

48. Besonders erhaltenswert sind **alte Parkett- oder Dielenböden**. Zur Sanierung müssen sie abgeschliffen und mindestens dreifach versiegelt oder auf andere Weise oberflächenbehandelt werden. Die Oberfläche muss vor der Nutzung vollständig ausgetrocknet sein.

49. Wenn nur einige Holzdielen beschädigt sind, muss **nicht gleich der gesamte Fußboden erneuert** werden. Denn defekte Dielen lassen sich problemlos einzeln austauschen. Kleinere Schadstellen können auch mit Holzkitt behandelt werden und sehen danach wieder tadellos aus.

50. Sollte das Verlegen eines neuen Bodens notwendig werden, achten Sie darauf, dass der **Untergrund** ausgeglichen werden muss. Dies kann je nach Art der Bodenkonstruktion weitere Maßnahmen erforderlich machen, da sich durch eine veränderte Bodenhöhe beispielsweise auch die Maße für die Türen ändern können.

Die Heizungsanlage

Alte Heizungsanlagen verschwenden oft Energie. Die Neuinstallation einer Heizung bringt Ihnen also deutliche Kostenersparnisse durch weniger Energieverbrauch. Außerdem schreibt die Energieeinsparverordnung, die seit 2002 in Kraft ist und seither mehrfach novelliert wurde, bestimmte Modernisierungen sogar gesetzlich vor. Langfristig gesehen ist die Gesamterneuerung der Heizungsanlage oft kostengünstiger als die Sanierung einzelner Teile. Wenn Sie aber Schritt für Schritt modernisieren wollen, bieten sich folgende Maßnahmen an:

51. **Rostige und undichte Heizkörper** müssen unbedingt ausgetauscht werden.

52. Heizkörper sollten mit **Thermostatventilen** ausgerüstet sein. Sie ermöglichen die genaue Dosierung der Wärme.

53. Überprüfen Sie Heizungskessel und -rohre auf **Dichtigkeit und Leistungsgrad**.

54. Investitionen in eine **nachträgliche Wärmedämmung** halten sich finanziell im Rahmen, sind aber sehr effektiv.

55. Die Heizungsanlage sollte über einen **Außentemperaturfühler** verfügen. Er regelt automatisch die Vorlauftemperatur des Kessels und hilft damit, Energie zu sparen.

56. Nachts wird die Heizungsanlage meist nicht zur Wärmeproduktion benötigt. Mit einer **Zeitschaltuhr** lassen sich auch hier die Brennzeiten verkürzen.

57. Durch **Abgasklappen und Zugregler** wird bei Stillstand des Brenners die Abkühlung des Heizkessels verhindert. Das Ergebnis: kürzere Anlaufzeiten und damit geringerer Energieverlust.

58. Achten Sie auf die **richtige Dimensionierung** der Anlage. Für ein Einfamilienhaus kann auch ein kompaktes Wandgerät ausreichen.

59. Dem Schornstein setzen Wind und Wetter am meisten zu. Der sogenannte **Kaminkopf** muss deshalb in der Regel oft neu aufgemauert werden (angegriffene Ziegel, bröckelnder Mörtel). Hier sollten Sie den Schornsteinfeger befragen.

60. Kaminteile sind auch innerhalb des Hauses durch **Verrottung** gefährdet und müssen dann besonders behandelt werden. Braune Mauerflecken sind ein deutliches Zeichen dafür.

61. Wenn Sie die Anschaffung einer neuen Heizungsanlage planen, sollten Sie unbedingt **erneuerbare Energien** einbeziehen. Es gibt inzwischen viele Möglichkeiten, z. B. Sonnenwärme effizient als Energieträger einzusetzen. Solche Anlagen werden vielfach auch finanziell gefördert. Informationen dazu finden Sie unter anderem im Internet unter www.bafa.de und www.kfw.de.

Die Elektroinstallation

Die Elektroanlage des Hauses muss modernen Anforderungen für den Stromverbrauch genügen und auch für zukünftige Bedürfnisse noch ausreichend Spielraum lassen. Da der Energieverbrauch der Haushalte seit den 1950er Jahren um ein Vielfaches gestiegen ist, sind Erneuerungen oft zwangsläufig.

62. Wenn die Elektrosteigleitungen grundlegend erneuert werden, sollte ein **Kabelschacht oder ein freier Kaminschacht** vorhanden sein, durch den die Leitungen gezogen werden können. Andernfalls muss ein neuer Kabelschacht angelegt werden, was deutlich kostenaufwendiger ist.

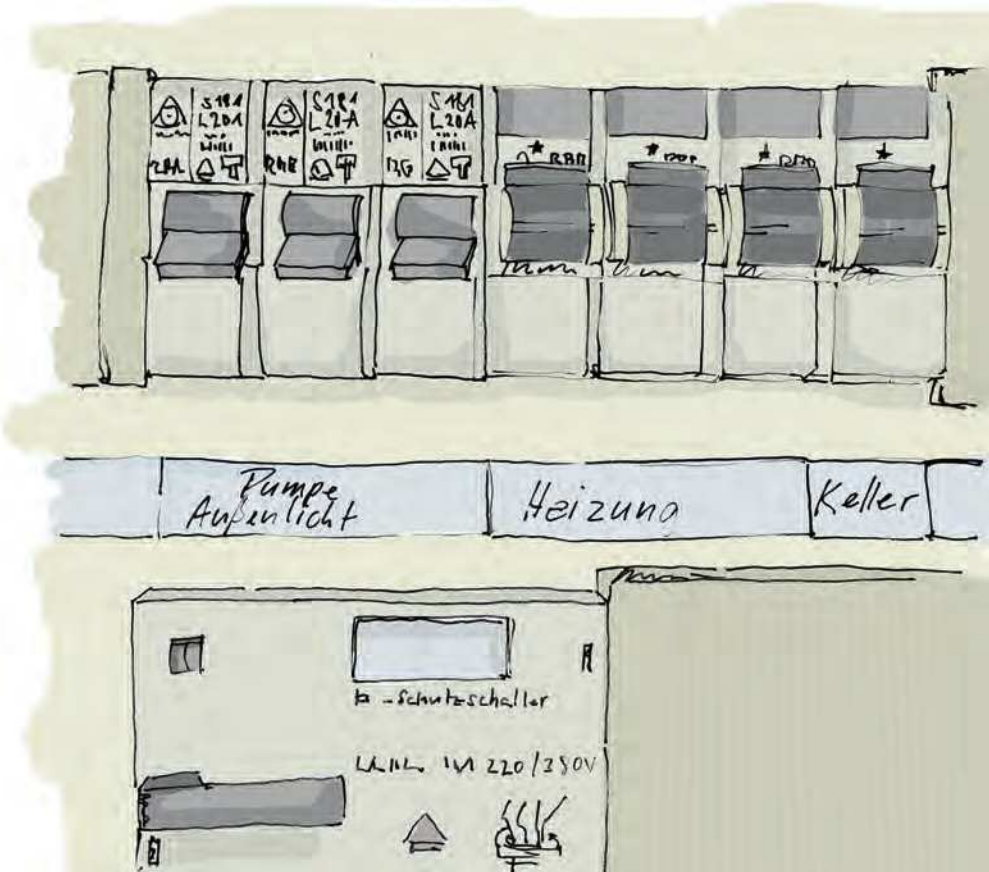
63. Haupt- und Unterverteilungen mit den dazugehörigen **Sicherungen** sollten auf den neuesten Stand der Technik gebracht werden, um die Belastbarkeit der Elektroanlage zu steigern und deren Sicherheit zu verbessern.

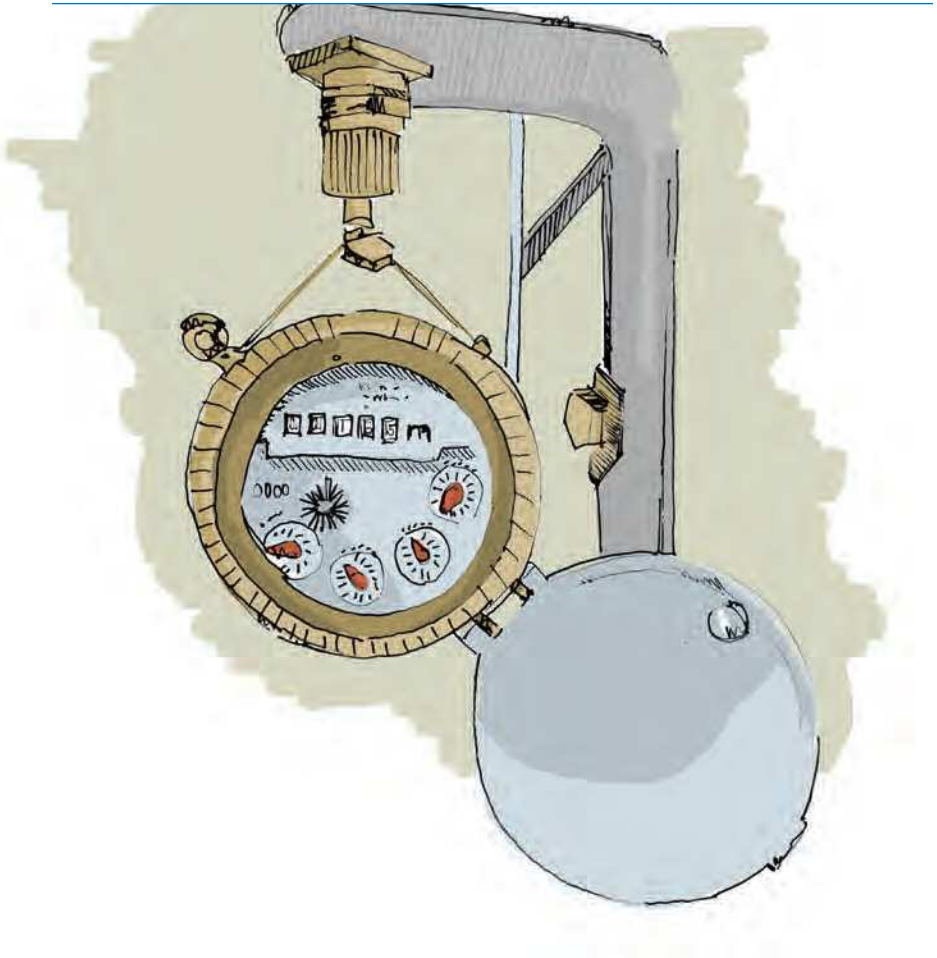
64. In vielen Fällen lassen sich Elektroanlagen (Kabelverbindungen, Schalter etc.) schon mit geringerem Aufwand erneuern. So können in **vorhandene Leerrohre** neue Kabel eingezogen werden. Das Aufstemmen von Wänden ist dann nur bedingt erforderlich.

65. Auch müssen Elektroleitungen nicht immer unter Putz gelegt werden. **Verdeckte Aufputzleitungen** (Fußleiste oder Deckenprofil) leisten ebenfalls gute Dienste und fallen optisch nicht ins Gewicht.

66. Heute ist viel von Elektrosmog die Rede. Mit sogenannten **Netzfreischaltern** stellen Sie sicher, dass nur bei Inanspruchnahme Strom fließt.

67. Bei der Installation der Elektroanlage ist eine **Standardausführung** vollkommen ausreichend. Sie erlaubt dieselbe Beanspruchung – allerdings bei deutlich niedrigeren Anschaffungskosten – wie eine Luxusausführung, die sich lediglich im Design und natürlich durch den höheren Preis von der Standardausführung unterscheidet.





Die Sanitärinstallation

Sanitäranlagen sind Verschleiß und Alterung besonders unterworfen. Das sollten Sie bei der Beurteilung vorhandener Anlagen beachten. Aber auch Komfort und modische Gesichtspunkte spielen bei geplanten Erneuerungen eine Rolle.

68. Fragen Sie zuerst nach, wann der **Kanal und der Hausanschluss** erneuert wurden. In Deutschland gibt es in vielen Häusern und Straßen enormen Nachholbedarf.

69. Den **Austausch von alten Versorgungsleitungen** (Blei- und Gussrohre) sollte man nicht scheuen, da der finanzielle Aufwand im Zuge einer Renovierung kalkulierbar ist. Nachträgliche Änderungen sind meist wesentlich teurer.

70. Schon aus **gesundheitlichen Gründen** ist eine Erneuerung oftmals empfehlenswert, da die Wasserqualität entscheidend vom Zustand und vom Material der Rohre abhängt.

71. Kupferrohrleitungen müssen auf ihren Zustand überprüft werden. Zu starke **Kalkablagerungen** behindern beispielsweise den Wasserfluss.

72. Bei der **Erneuerung von Armaturen** sollten Sie auf Qualität und Funktionalität achten. Bei der Installation sind neue Schlitze und Mauerdurchbrüche nach Möglichkeit zu vermeiden.

73. Um den **Wasserverbrauch** zu senken, sollte der WC-Spülkasten mit einer Start-Stop-Taste versehen sein.

74. **Alte Fliesen** müssen übrigens nicht aufwendig abgeschlagen werden. Sie können bei ausreichender Festigkeit auch mit neuen Fliesen überklebt werden.

Tipps für den Umgang mit Handwerkern

75. Versuchen Sie, **alle Gewerke möglichst frühzeitig** zu vergeben. Dies gibt Ihnen planerische Sicherheit. Vergeben Sie möglichst die Arbeiten per Festpreis, da dann der Handwerker das Risiko möglicher Mehrarbeit trägt.

76. Lassen Sie sich für jedes Gewerk **mehrere Kostenvoranschläge** unterbreiten. Greifen Sie vor allem auch auf Handwerker zurück, mit denen Sie bereits gute Erfahrungen gemacht haben.

77. Scheuen Sie sich nicht, bei unvollständigen oder mangelhaft erbrachten Handwerksleistungen **deutliche finanzielle Abstriche** zu machen. Bis zur endgültigen Mängelbeseitigung haben Sie ein Recht dazu.

78. Schließen Sie einen **Bauvertrag nach VOB** (Verdingungsordnung für Bauleistungen) ab. Die VOB regelt die vertragliche Zusammenarbeit zwischen Ihnen und den ausführenden Handwerkern – also auch die (nachträgliche) Beseitigung von Mängeln.

79. Verankern Sie im Bauvertrag für jedes Gewerk einen **Sicherheitseinbehalt** (Zurückbehaltungsrecht) in Höhe von fünf Prozent für die Dauer der Gewährleistungsfrist. Die Gewährleistungsfrist sollte fünf Jahre betragen.

80. Diese fünf Prozent können Sie dem Handwerksbetrieb entweder von der Rechnung abziehen, oder Sie erhalten als Sicherheit eine **Bürgschaftserklärung** von der Bank des ausführenden Betriebes.

81. Bestimmen Sie im Bauvertrag, dass Sie die **Form und den Inhalt der Bürgschaftserklärung selbst festlegen**. In der Bürgschaftserklärung muss der Satz „Der Bürge leistet auf erstes schriftliches Anfordern des Bauherrn“ enthalten sein. Nur eine derartige Formulierung gibt Ihnen in späteren Streitfällen absolute Sicherheit, dass auftretende Mängel auch wirklich finanziell ausgeglichen werden.

82. Halten Sie alle über den Bauvertrag hinausgehenden **Abmachungen schriftlich** fest; das erleichtert im Streitfall die Beweisführung.

83. Denken Sie daran, dass das Baurecht sehr formalistisch ist. Mängelrügen z. B. erfolgen am besten auf **schriftlichem Wege**.

84. Versuchen Sie, **so oft wie möglich auf der Baustelle** anwesend zu sein.

Alles, was Recht ist

Rund um die Immobilienmodernisierung gibt es zahlreiche rechtliche Aspekte. Dazu gehören gesetzliche Vorschriften ebenso wie zum Beispiel bestimmte Steuervergünstigungen.

Eine detaillierte Darstellung würde den Rahmen unseres kleinen Tipp-Ratgebers sprengen.

Einige der interessantesten Punkte wollen wir dennoch hier kurz ansprechen.

85. Nutzen Sie den **Steuerbonus für Handwerkerleistungen**. Diese Möglichkeit, von der Sie übrigens auch als Mieter Gebrauch machen können, räumt Ihnen der Gesetzgeber seit 2006 ein.

    Sie können 20 Prozent der Handwerker-Lohnkosten von Ihrer Einkommensteuer abziehen. Dabei gilt eine Obergrenze von 600 Euro pro Jahr.

    Dazu ist es erforderlich, dass der von Ihnen beauftragte Handwerker Arbeits- und Materialkosten getrennt und jeweils mit Mehrwertsteuer ausweist.

    Zusammen mit Ihrer Steuererklärung reichen Sie sowohl die Handwerkerrechnung als auch einen Bankbeleg als Nachweis der Zahlung an Ihr Finanzamt ein. Der nachgewiesene Betrag wird dann von Ihrer Steuerschuld abgezogen.

    Der Steuerbonus wird nicht gewährt bei der Geltendmachung der Aufwendungen als Betriebsausgaben, Sonderausgaben, außergewöhnliche Belastung oder bei geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen.

    Grundsätzlich werden alle Arbeiten gefördert, die der Erhaltung oder Modernisierung der eigenen oder der gemieteten Immobilie dienen. Dazu gehören Modernisierungen, Reparaturen, Wartungen und Kontrollaufwendungen z. B. an Innen- und Außenwänden, Dach, Fassade, Garagen, Fenstern und Türen, Wandschränken, Bodenbelägen, Heizkörpern und -rohren, Heizungsanlagen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen, Einbauküchen, Hausanschlüssen, bei der Gartengestaltung, für Pflasterarbeiten auf dem Wohngrundstück und Schornsteinfegergebühren.

    Handwerkliche Leistungen im Rahmen einer Neubaumaßnahme sind dabei nicht begünstigt.

86. Nutzen Sie die steuerliche Förderung von **Sanierungsmaßnahmen in Mietwohnungen**.

    Die günstigste Form der Steuerersparnis für Vermieter-Eigentümer ist der sofortige Abzug der Kosten für Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen als Werbungskosten.

    Die Aufwendungen müssen jedoch Erhaltungsaufwand darstellen und dürfen nicht Herstellungsaufwand sein, der nur über die Jahre verteilt abgeschrieben werden kann.

    Kurz gesagt: Es handelt sich um Maßnahmen, die durch die gewöhnliche Nutzung des Hauses veranlasst sind. Bestehendes wird ersetzt. Solche Arbeiten erhalten das Haus in ordnungsgemäßem Zustand und fallen deshalb in regelmäßigen Abständen immer wieder an.

Herstellungsaufwand liegt dagegen in der Regel vor, wenn das Gebäude durch die Baumaßnahme entweder wesentlich in seiner Substanz vermehrt oder in seinem Wesen erheblich verändert oder über seinen bisherigen Zustand hinaus deutlich verbessert wurde.

In diesem Zusammenhang gibt es eine Vereinfachungsregelung: Die Abgrenzung zwischen Erhaltungs- und Herstellungsaufwand wird vom Finanzamt nicht geprüft, wenn die Aufwendungen für eine einzelne Baumaßnahme nicht mehr als 2.100 Euro (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) betragen.

Diese Kosten können auf Antrag des Eigentümers als Erhaltungsaufwand abgesetzt werden, auch wenn tatsächlich Herstellungsaufwand vorliegen sollte.

87. „Ihren **Energieausweis**, bitte!", heißt es für Vermieter und verkaufswillige Hausbesitzer. Seit 2009 muss dieser bei Neuvermietung oder Verkauf vorgelegt werden.

Mieter und Käufer können damit den Energiebedarf mit dem anderer Immobilien vergleichen. Zugleich sind sie über zu erwartende Heizkosten orientiert.

Solange Sie als Eigentümer nicht vermieten oder verkaufen wollen, brauchen Sie für Ihr Haus keinen Energiepass.

Der Ausweis benennt den Energiehunger eines Hauses pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr. Zwei verschiedene Verfahren gelten für den Energiepass: die Orientierung nach dem Energiebedarf oder dem Energieverbrauch. Der Verbrauchsausweis wertet die

Heizkostenabrechnungen von drei Jahren aus, die Angaben für den Bedarfspass errechnen Experten nach einer Analyse der Bausubstanz.

Die Ausweise sind zehn Jahre gültig. Wer in der Zwischenzeit energetische Verbesserungen seines Gebäudes vornimmt, wird allerdings vor Ablauf der zehn Jahre einen neuen Energieausweis erstellen lassen, um die Vorteile gegenüber Käufern und Mietern auch nachweisen zu können.

Was hält wie lange?

88. Diese Übersicht gibt Ihnen eine ungefähre Orientierung darüber, in welchem zeitlichen Rahmen Sie mit Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen haben. Die Angaben basieren auf Erfahrungen der Bauwirtschaft.

nach 10 Jahren	Textilbeläge, Heizkörperfarbe, Binder und Ölfarbe (als Außenanstrich), Zinkblech, Tapeten mittlerer und geringer Qualität, Holzanstrich außen, Metallanstrich außen, Kalkfarbe innen (Putz), Brenner, Fußbodenheizung, Warmwasserboiler, Pumpen
nach 10 bis 20 Jahren	Elektrogeräte, Spachtelmasse, Stahlheizkörper, Klingel, Schalter und Steckdosen, Rufanlage, Heizungskessel, elektrische Heißwasserbereiter, Fugenabdichtungen, Ölfarbe innen (Putz), Isolierglas, Dachanschlüsse *Nach 10 bis 15 Jahren arbeiten Öl- und Gasheizungen nicht mehr energiesparend. Zu beachten sind auch gesetzliche Vorschriften.*
nach 20 bis 30 Jahren	Dachhaut mit doppelter Papplage, Schornsteinköpfe, schwimmender Estrich, Fensterbeschläge, Ventil- und Regelanlagen, Mauer-Einfriedungen, Kunststoff-Fußbodenbeläge, PVC-Beläge, Linoleum, Fensterläden und Rollläden aus Weichholz, Heizöl-Tanks

nach 30 bis 40 Jahren	Fensterbänke aus Weichholz, Kupferleitungen auf Putz, Wasserrohrleitungen aus verzinktem Stahl, Badewannen, Wasch- und Toilettenbecken, Außenputz, Armaturen aus Messing oder aus Messing vernickelt, Heizungsventile aus Messing oder Rotguss, Elektroleitungen, Blitzschutzanlage, Holzdielen, Parkett, Kunststoffdielen, Gasleitungen, Zementpfannen
nach 40 bis 50 Jahren	Außenwandputz aus Kalk- oder Kalkzementmörtel, Edelputztrockenmörtel, Holzböden aus Weichholz, Einfachfenster und Außentüren aus Weichholz, Fenstertüren sowie Gitter und Außengeländer aus Schmiedeeisen, Kupferleitungen unter Putz, Abwasserleitungen, Holztreppen, Glastüren, Holzinnentüren, Außentreppen
nach 50 bis 60 Jahren	Fensterbänke aus Hartholz, Türbeschläge aus Schmiedeeisen, Wasserrohrleitungen aus Blei, Gasrohrleitungen aus Stahl, Schornsteine, Leichtwände
nach 60 bis 70 Jahren	Einfachfenster aus Hartholz, Wasserrohrleitungen aus Kupfer oder Kunststoff, Abwasserkanäle
nach 70 bis 80 Jahren	Rohrleitungen für Warmwasser aus Kupfer, Heizkörper aus Grauguss, gebrannte Ziegel, massive Treppen, Geschossdecken, Fundamente, Außenwände, Innenwände, Naturschiefer, Kupferblech, Innenputz, Vertäfelungen, Fliesen
nach 80 bis 100 Jahren	Dachstuhl aus Holz, Holzläden aus Hartholz, Holzböden aus Hartholz, Mauergesimse

Was kostet wie viel?

Vorausschauende Hausbesitzer legen ein finanzielles Sicherheitspolster für Modernisierungsarbeiten an. Aber wie viel ist für welche Maßnahme einzuplanen?

Die folgende Aufzählung enthält einige Durchschnittswerte zu Ihrer schnellen Orientierung.

Die genauen Aufwendungen hängen im Einzelfall natürlich auch von Ihren ganz persönlichen Wünschen und Vorstellungen ab.

89. Nach 10 Jahren können Sie damit rechnen, dass der **Heizkessel** ausgetauscht werden muss. Rechnen Sie dafür mit Kosten ab ca. 7.000 Euro.

90. Für die **Modernisierung eines Bades**, die nach etwa 15 bis 20 Jahren nötig werden kann, sollten Sie zwischen 10.000 und 15.000 Euro einplanen.

91. Ebenfalls nach 15 Jahren kann die Erneuerung der **Heizanlage** anstehen. Planen Sie dafür gleichfalls zwischen 10.000 und 15.000 Euro ein.

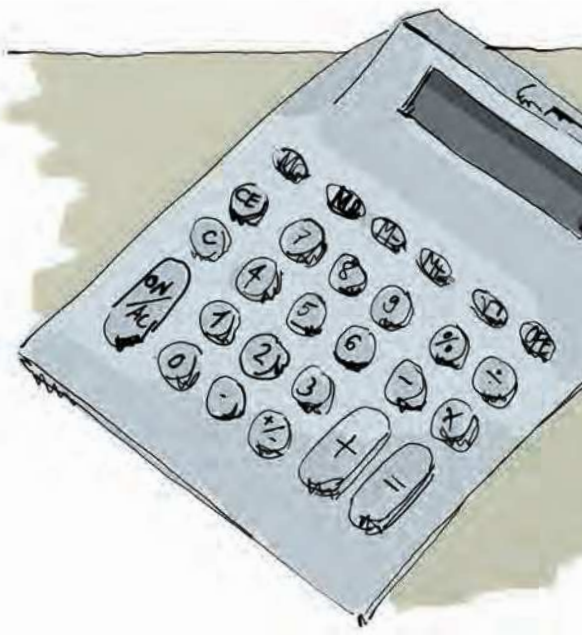
92. **Fenster** können nach ca. 20 bis 30 Jahren renovierungsbedürftig sein. Rechnen Sie pro Fenster je nach Material mit Kosten zwischen 500 und 800 Euro, einschließlich Demontage und Entsorgung der alten und Einbau der neuen Fenster. Seit Januar 2021 wird der Einbau neuer Fenster in Bestandsgebäuden durch das BAFA gefördert.

93. Für eine **Außenwanddämmung mit einem Wärmedämmverbundsystem** müssen Sie mit Kosten in Höhe von 100 bis 180 Euro pro Quadratmeter Außenwand rechnen. Die relativ große Kostenspanne kommt durch unterschiedliche Materialien und Dämmstärken zustande.

94. Grundsätzlich können Sie bei **Arbeiten am Dach** mit Kosten zwischen 50 und 300 Euro pro Quadratmeter rechnen. Einfache Dämmungen und Ausbesserungen liegen eher im Bereich zwischen 60 und 90 Euro pro Quadratmeter, während aufwendigere Maßnahmen inklusive Dachdecken eher zwischen 200 und 300 Euro pro Quadratmeter kosten. Für eine einfache Neueindeckung können Sie meist mit Kosten zwischen 90 und 150 Euro pro Quadratmeter rechnen.

95. Für die **Erneuerung des Außenputzes**, die ebenfalls nach etwa 30 Jahren erforderlich wird, müssen Sie mit Kosten ab 70 Euro je Quadratmeter rechnen. Wenn mehr als 10 Prozent des Putzes erneuert werden, muss die Wand gemäß Energieeinsparverordnung gedämmt werden.

96. Wenn Sie mit einem **Dachausbau** zusätzlichen Wohnraum schaffen möchten, sollten Sie zwischen 500 und 1.000 Euro je Quadratmeter veranschlagen.



Finanzieren Sie richtig!

97. Die Modernisierung von Wohngebäuden wird durch den Bund und die Länder mit zahlreichen Programmen unterstützt, insbesondere dann, wenn die Maßnahmen zu nachhaltigen Einsparungen von Energie führen. Erkundigen Sie sich bei den zuständigen Stellen **Ihres Bundeslandes und Ihrer Kommune** nach den aktuellen Förderbedingungen.

98. Die **Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)** und das **Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)** fördern bestimmte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen mit verbilligten Krediten und Zuschüssen. Die aktuellen Programme finden Sie im Internet unter www.kfw.de bzw. www.bafa.de.

99. Ein ideales Finanzierungsinstrument für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnimmobilien ist ein **Bausparvertrag**. Mit Bauspardarlehen können Sie größere und kleinere Vorhaben zu günstigen Konditionen finanzieren. Bausparkassen begnügen sich zur Absicherung ihres Darlehens mit einer Grundbucheintragung im 2. Rang. Kleinere Darlehen bedürfen überhaupt keiner grundbuchlichen Absicherung. Das Vorsorgesparen wird zudem staatlich gefördert.

100. Für den **altersgerechten Umbau** Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung können Sie darüber hinaus die staatliche Förderung durch die **Eigenheimrente** nutzen. Informationen dazu erhalten Sie bei Ihrer Bausparkasse.

Weitere Informationen finden Sie unter
www.bausparkassen.de.

Lassen Sie sich von Ihrer Bausparkasse beraten – auch zur Riester-Förderung für die eigenen vier Wände!

Herausgeber:
Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
Klingelhöferstr. 4, 10785 Berlin
info@vdpb.de · www.bausparkassen.de

Stand: Juli 2021

Gestaltung und Satz: Eins64 Grafik-Design, www.eins64.de

Druck: DCM Druck Center Meckenheim

© domus Verlags- und Servicegesellschaft mbH
Klingelhöferstr. 4, 10785 Berlin
info@domus-vs.de · www.domus-vs.de

Alle Angaben und Ausführungen in dieser Broschüre sind vom Herausgeber und vom Verlag sorgfältig erwogen und geprüft worden. Dennoch kann eine Garantie für die Richtigkeit nicht übernommen werden. Eine Haftung des Herausgebers bzw. des Verlages für Personen-, Sach- oder Vermögensschäden ist ausgeschlossen.

Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin
Telefon: (030) 59 00 91-500 · Telefax: (030) 59 00 91-501
info@vdpb.de · www.bausparkassen.de