



## Aus alt mach neu – und damit wertvoll

– Das Niveau der Bauzinsen hat sich in den letzten Jahren eindeutig zum Vorteil von Bauherren entwickelt. Gerade erst zum Jahresbeginn hat die KfW-Bank die Zinsen für ihre Förderprogramme beim Wohneigentum und beim Energieeffizient Bauen gesenkt. Noch nie war der Zeitpunkt also besser, um sein Geld ins „Betongold“ zu stecken. Wer eine Bestandsimmobilie kaufen und sie dann verschönern, vergrößern oder modernisieren will, sollte sich allerdings informieren, welche Maßnahmen sich dazu eignen, den Wert eines Hauses oder einer Eigentumswohnung zu steigern.

**Nur Modernisierung zählt.** Grundsätzlich wird unterschieden zwischen Instandhaltung und Modernisierung. Instandhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen steigern den Wert eines Gebäudes nicht, sondern verhindern nur seinen vorzeitigen Wertverlust. Zu diesen werterhaltenden Arbeiten zählen Renovierungs- und Schönheitsreparaturen, so etwa die Behebung kleinerer Schäden am Dach oder das Anstreichen der Fassade. Sind diese Reparaturen hingegen mit einer Wärmedämmung verbunden, handelt es sich um eine wertsteigernde Modernisierung, bei der der Zustand des Gebäudes verbessert und seine Nutzungsdauer verlängert werden.

**Nachhaltige Investition in die Zukunft.** Werterhöhende Maßnahmen bei Immobilien sind meist einmalige



Modernisierungsmaßnahmen gleich wertsteigernd aus – zudem kann sich deren Wertschätzung am Immobilienmarkt verändern. Gefragt sind derzeit modernisierte Bäder, großzügige Grundrisse und ein hochwertiger Innenausbau. Unter energetischen Gesichtspunkten lohnt sich besonders der Einbau einer modernen Heizung. Hoch im Kurs stehen Brennwertechnologien und erneuerbaren Energien. Wer die neu gekaufte Immobilie vermieten will, kann in der Regel sogar elf Prozent der Modernisierungskosten auf den Mieter umlegen.

### Die „Wertbringer“ im Überblick

- Auf Energieeffizienz achten: Für selbstgenutzte und vermietete Immobilien ist eine energetische Sanierung sinnvoll. Die Möglichkeiten: Moderne Heizanlage, Fassadendämmung, Fenster.
- Für mehr Platz sorgen: Bestandsimmobilien bieten oftmals nicht ausreichend Quadratmeter, da sich die Ansprüche und Anforderungen an sie verändert haben. Die Möglichkeiten: Um- oder Ausbau des Dachbodens, Anbau.
- Hochwertiges Ambiente schaffen: Jeder Kaufinteressent sowie Makler bei der Immobilienwertermittlung ist an einem zeitgemäßen und geschmackvollen Innenausbau interessiert. Die Möglichkeiten: Bad mit modernen Armaturen, edle Materialien wie Naturstein und Einsparmöglichkeiten von Brauchwasser.
- Mehr Wert durch Mehrwert generieren: Um aus der Vielzahl der Immobilienangebote hervorstechen, eignen sich Maßnahmen, die Kaufinteressierten Wohlgefühle bereiten. Die Möglichkeiten: Garage oder Carport, gepflegter Garten, Einbruchschutz, Barrierefreiheit.

**Check der Wertsteigerung.** Welchen Wertzuwachs eine Immobilie durch Modernisierungsmaßnahmen hat, lässt sich durch Online-Immobilienbewertungen berechnen. Hauseigentümer können mit ihnen vor Baubeginn die Wirtschaftlichkeit bestimmter Lösungen überprüfen. Wer es etwas genauer haben möchte, sollte einen Sachverständigen beauftragen, ein Gutachten mit allen Besonderheiten der Immobilie zu erstellen. Auf die Gesamtsumme des Umbaus gerechnet, sind die Kosten für ein Gutachten verschwindend gering – das Geld aber ist gut investiert.

**Staatliche Förderung nutzen.** Hausherren stehen mit ihrem Bauvorhaben nicht allein da. Modernisierungen einer Immobilie werden mit unterschiedlichen Programmen und Mitteln staatlich subventioniert. Die KfW ist beispielsweise erster Ansprechpartner für zinsgünstige Kredite oder Zuschüsse bei energieeffizienten Umbauten. Auch Maßnahmen zum barrierefreien Wohnen werden mit Fördergeldern belohnt. Dabei fällt die Höhe der Wohnbauförderung in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich aus.

Foto: [nyul/stock.adobe.com](https://nyul/stock.adobe.com)



4. APRIL 2019

[Aus alt mach neu – und damit wertvoll](#)



28. MÄRZ 2019

[Wenn Mieter plötzlich ausziehen müssen](#)



21. MÄRZ 2019

[Baukindergeld unterstützt junge Familien](#)