So investierst du richtig in dein Eigenheim

Ein Eigenheim ist etwas Feines. Und auch etwas, das sehr viel Geld gekostet hat – ein typischer Einfamilien-Neubau samt Grundstück kostet mittlerweile leicht 400.000 Euro und mehr. Doch sobald du einziehst, beginnt der Wertverlust. Dagegen solltest du gezielt angehen.

Auch gebrauchte Bestands- und Altbauten sind oft kaum günstiger als ein Neubau. Denn was sie beim Anschaffungspreis weniger kosten, müssen die Neubesitzer vielfach für unmittelbar anstehende Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten ausgeben.

Doch wie bei jedem anderen frei gehandelten Gut kann auch ein Haus durch Alter und vor allem Abnutzung mit der Zeit dramatisch an Wert verlieren. Wir zeigen dir, wie du diesen Verlust effektiv bremsen und mitunter sogar rückgängig machen kannst.

Foto: Stock.adobe.com@Rawpixel.com

Was ist mein Haus wert?

Es kommt darauf an: Wenn du es gerade erst gebaut oder saniert hast, dann tatsächlich ungefähr das, was du dafür insgesamt ausgegeben hast. Mit jedem weiteren Monat jedoch ist diese Summe weniger realistisch, sie wird ohne weiteres Zutun sinken. Dann treten andere Wertermittlungsverfahren auf den Plan:

Der Marktwert: Ein nicht klar geregelter Begriff. Er bezeichnet das, was ein Käufer für eine auf dem freien Markt angebotene Immobilie ohne (Zeit-)Druck zahlen und was der Verkäufer unter gleichen Vorzeichen akzeptieren würde. Also eine sehr vage Verhandlungsangelegenheit zwischen zwei Parteien.

Der Verkehrswert: Ein in §194 des Baugesetzbuchs definierter Wert. Das, was ein Gebäude wie deines hinsichtlich Ausstattung, Abnutzung, Lage und diversen anderen Faktoren üblicherweise auf dem freien Markt erzielen

© 2024 DIY Academy e.V. | DIY Academy e.V. - Hohenzollernring 14, 50672 Köln | www.diy-academy.eu

würde. Damit ist dieser Wert weniger persönlich, sondern eher ein Mittelwert.

Zusammen ergeben diese beiden Werte den **Zeitwert.** Er kann sich verändern. Vernachlässigst du dein Haus, wird er sinken. Pflegst du es sorgfältig, kann er hingegen neutral (im Verhältnis zur Inflation) bleiben oder sogar steigen – nicht zuletzt, wenn deine Wohnregion einen Boom erfährt. Für dich bedeutet das folgendes: Du hast es weitgehend selbst in der Hand, den Wert deines Hauses zu bestimmen. Dafür solltest du auch etwas Aufwand betreiben und keinesfalls aufschieben, also keine Wartungs- und Investitionsstaus entstehen lassen.

Das gilt selbst im Angesicht globaler Umstände – die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben Baufirmen und Handwerksbetriebe zwar durch Hygienemaßnahmen etwas ausgebremst, du musst jedoch nur mit Zeitverzögerungen rechnen. Nicht damit, keine Fachleuchte für deine Werterhaltungsmaßnahmen zu finden.

Foto: Stock.adobe.com@New Africa

Die nötigen Summen für Investitionen beiseitelegen

Vom Aushub der Baugrube bis zur Installation des Schließzylinders in der Haustür kostet jede Arbeitsleistung Geld. Doch wie viel musst du als Rücklage einkalkulieren, um den Idealzustand gleich nach Bau oder Sanierung erhalten zu können?

Tatsächlich gibt es dafür eine spezifische empfohlene Summe. Sie wurde vom Verband Privater Bauherrn e.V. (VPB) ersonnen und gilt seit Jahren als praxistauglicher Näherungswert: **Ein Euro pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche des Hauses.**

Wenn du vom ersten Tag an mindestens diese Summe ansparst, solltest du in der Lage sein, alle Instandhaltungsarbeiten für den Werterhalt abdecken zu können. Beachte jedoch bitte, dass dieser Wert keine Schäden außer der Reihe abdeckt. Für sie solltest du weitere Mittel beiseitelegen.

Doch welche Aufgaben kommen an einem Haus auf dich zu, wenn du seinen anfänglichen Wert möglichst lange erhalten willst?

Dein Haus pfleglich bewohnen

Die tatsächlich beste Maßnahme für den Werterhalt kostet dich keinen einzigen Cent. Sie bedingt einfach, dass du das Haus pfleglich bewohnst. Das bedeutet unter anderem:

- Betätige alle Bedienelemente (etwa Türgriffe und Lichtschalter) sanft.
- Bring keine unnötige Feuchtigkeit (Wäschetrocknung im Innenraum) ein und lüfte das Haus ordnungsgemäß.

- Nimm dir im Herbst die Zeit, das Haus winterfest zu machen und beseitige im Frühjahr alle etwaigen Schäden.
- Reinige alles regelmäßig, nutze dafür aber keine scharfen Reiniger, sondern am besten natürliche und Haushaltsmittel.
- Halte die Natur um dein Haus herum etwas unter Kontrolle: stutze Sträucher, entferne Unkraut.
- Rauche am besten gar nicht im Haus und sei sehr penibel bei Tieren – markierende Katzen beispielsweise können für einen unangenehmen Geruch sorgen, der sich hartnäckig im Gebäude festsetzt.

Das heißt nicht, dass du dich in deinem eigenen Haus wie in einem Museum verhalten musst. Es bedeutet nur, dass du ein Verhalten an den Tag legst, das alles innen und außen so wenig wie möglich abnutzt.

Foto: Stock.adobe.com@RioPatuca Images

Regelmäßige Kontrollen und Austausch

Beim Auto wie beim Eigenheim gilt eine wichtige Universalregel zum Geldsparen: Proaktive Wartung ist immer schneller, einfacher und günstiger als jede Reparatur. Demensprechend solltest du alles rings ums Haus in den richtigen Abständen durch die jeweils zuständigen Handwerker prüfen lassen oder selbst in die Hand nehmen:

• Jedes Jahr solltest du die Dachrinne samt Fallrohren reinigen. Dazu die Heizkörper entlüften, die Türschlösser und Verriegelungsmechanismen schmieren und einen Dachdecker einen Blick auf die Eindeckung werfen lassen. Sollte sich im Außenbereich dicht am Haus Moos bilden, solltest du auch das entfernen.

• Alle zwei Jahre sollte sich ein Profi deine Heizung anschauen und sie gegebenenfalls neu einstellen – besonders, wenn es eine Gas- oder Ölheizung ist. Im gleichen Takt solltest du die Silikonfugen in Bad und Küche erneuern – nicht nur, falls sie schimmelig sein sollten.

• Alle drei Jahre sollten Farbe, Putzauftrag und gegebenenfalls Wärmedämmverbundsysteme der Fassade kontrolliert werden. Im gleichen Rhythmus solltest du auch Holzanstriche im Außenbereich erneuern. Insbesondere, wenn es sich nur um (Dünnschicht-)Lasuren handelt.

• Alle fünf Jahre sind Lacke im Außenbereich an der Reihe. Mitunter kann es dann auch schon erforderlich sein, den Fassadenanstrich zu erneuern. Jetzt ist auch der richtige Zeitpunkt, um Tapeten auszutauschen und Innenraumanstriche aufzufrischen. Auch Teppiche und andere weiche Auslegeböden können je nach Qualität jetzt einen Wechsel vertragen.

Für dich als Neubesitzer sind das die wichtigsten Aufgaben der kommenden Jahre. Das nächste Intervall stünde bei der Zehn-Jahres-Marke an: Feste Böden (etwa Laminat), Steckdosenblenden und Lichtschalter, dazu mitunter auch festinstallierte Leuchten, kontrollieren und ggf. austauschen.

© 2024 DIY Academy e.V. | DIY Academy e.V. - Hohenzollernring 14, 50672 Köln | www.diy-academy.eu

Foto: Stock.adobe.com@photosbysabkapl

Einen geschmacklichen Mittelweg finden

Der Wert einer Immobilie hängt oft davon ab, was ein Käufer bereit wäre, dafür zu bezahlen. Diese Tatsache sollte dir beim Werterhalt immer im Hinterkopf bleiben: Je ausgefallener ein Haus außen und innen ist – etwa durch die Farbgebung – desto:

• kleiner ist der Kreis von Käufern, die einen ähnlichen Geschmack haben

• mehr potenzielle Interessenten gäbe es, die bestimmte Details nicht mögen

• höher die Wahrscheinlichkeit, geringere Preise akzeptieren zu müssen, weil du niemanden findest, der den gleichen Geschmack hast und dafür zahlt.

Umgelegt auf die Werterhaltungspraxis bedeutet das: Egal ob du die Fassade neu streichst, den Vorgarten umgestaltest oder im Wohnzimmer neue Böden verlegst; wenn du den Werterhalt nicht völlig aus den Augen verlieren willst, solltest du dabei immer auf Farben, Formen und Materialien setzen, die dem Massengeschmack entsprechen. Das bedeutet auch, dass du dich immer über Wohntrends und dergleichen up to date halten solltest. Dadurch erkennst du auch, wann es Zeit sein könnte, besonders zeitgeistige Einrichtungsdetails zu modernisieren – denn solche Arbeiten haben nicht nur mit Abnutzung zu tun; da der Immobilienwert eine so emotionale Sache sein kann, ist immer auch die Anpassung an Trends mit im Spiel.

Foto: Stock.adobe.com@Ingo Bartussek

Vorzeitig modernisieren, wenn es sich lohnt

Alles am und im Haus hat ein Datum, nach dem es ausgetauscht werden sollte. Eine für den Alltagsgebrauch taugliche Leitlinie. Daneben allerdings solltest du immer gewillt sein, den Taschenrechner zu benutzen: Vor allem bei den technischen Einbauten zwischen Heizungsanlage, Dämmungen, Elektrik und Armaturen können die Entwicklungen schnell verlaufen – allein die neuesten Effizienzsteigerungen von Solarmodulen lassen solche alt wirken, die erst wenige Jahre alt sind.

Wo Entwicklungen so rasch und stark verlaufen, kann es sich auch für den Werterhalt deines Hauses lohnen, vorzeitig zu modernisieren – also nicht erst, wenn ein Detail wirklich augenscheinlich veraltet, abgenutzt oder gar kaputt ist. Hierbei handelt es sich um den schwierigsten Punkt dieser Liste. Denn du musst immer sorgsam abwägen und vor allem durchrechnen, ob die Kosten einer derartigen vorzeitigen Modernisierung sich wirklich lohnen. Auch hängt es davon ab, wie wahrscheinlich es ist, dass der Wert deines Hauses in absehbarer Zeit nicht nur eine theoretische Zahl bleiben, sondern akut werden wird – wenn du es verkaufen oder beleihen möchtest.

© 2024 DIY Academy e.V. | DIY Academy e.V. - Hohenzollernring 14, 50672 Köln | www.diy-academy.eu

Über die DIY Academy

Als Schulungsinstitut informiert und berät die DIY Academy rund um das Heimwerken in Haus und Garten. Die DIY Academy möchte Menschen mit kreativen Ideen inspirieren und ihnen das nötige Know-how vermitteln, mit dem sie ihr Zuhause selbst gestalten können. Versierte Heimwerker sollen sich ebenso angesprochen fühlen wie Selbermacherinnen mit grundlegenden Kenntnissen und Neulinge ohne Praxiserfahrung.

Unsere Schulungs- & Trainingsangebote

Wir machen dich fit für dein nächstes DIY-Projekt: In unseren Kursen, Online-Seminaren und Beratungen lernen die Teilnehmenden ganz praktisch zusammen mit unseren DIY-Profis – auch für dein persönliches Projekt bekommst du das nötige Wissen und viele Tipps & Tricks.
Mehr erfahren

Du möchtest nichts mehr verpassen?

Dann abonnieren unseren Newsletter und bleibe immer auf dem Laufenden!
Jetzt anmelden

Folge uns auch auf:

- Pinterest: www.pinterest.com/diyacademy
- YouTube: www.youtube.com/DIYAcademyTV
- Facebook: www.facebook.com/doityourself.academy
- Instagram: www.instagram.com/doityourself.academy