



VERBAND PRIVATER  
BAUHERREN e.V.

**Leitfaden zur Sanierung  
eines Siedlungshauses aus  
der Zeit nach 1900**

**Ein Bauherren-Service des VPB**



# Inhaltsverzeichnis

<b>Der Wohnwert ist wichtig</b>	<b>Seite 03</b>
<b>Was ist die Immobilie wert?</b>	<b>Seite 04</b>
<b>Warum nicht ein Denkmal kaufen?</b>	<b>Seite 05</b>
<b>Schädlinge</b>	<b>Seite 06</b>
<b>Die Fassade</b>	<b>Seite 07</b>
<b>Dach</b>	<b>Seite 08</b>
<b>Keller</b>	<b>Seite 09</b>
<b>Türen und Fenster</b>	<b>Seite 10</b>
<b>Treppen</b>	<b>Seite 11</b>
<b>Decken und Böden</b>	<b>Seite 12</b>
<b>Haustechnik</b>	<b>Seite 13, 14</b>
<b>Gärten</b>	<b>Seite 15</b>
<b>Typische Merkmale</b>	<b>Seite 16, 17</b>
<b>VPB-Leitfaden zur Sanierung eines Fachwerkhauses</b>	<b>Seite 18</b>
<b>VPB-Leitfaden zur Erhaltung Ihres Ein- und Zweifamilienhauses</b>	<b>Seite 18</b>
<b>Impressum</b>	<b>Seite 19</b>

## Der Wohnwert ist wichtig

Sie suchen ein attraktives Haus für sich und Ihre Familie? Es darf ruhig schon älter sein? Vielleicht ein kleines Siedlungshaus aus der Zeit zwischen 1900 und dem Ersten Weltkrieg? Alte Häuser haben viele Vorzüge: Sie stehen in gewachsenen Wohnvierteln, die Gärten sind begrünt, die Nachbarn bekannt, Schulen, Geschäfte und Praxen liegen in der Nähe. Und der Käufer sieht gleich, was er für sein Geld bekommt. Zumindest in etwa, denn gebrauchte Immobilien haben natürlich auch Mängel. Sie müssen oft gründlich saniert und modernisiert werden, bevor die Familie einziehen kann.

Wichtig ist zunächst der Wohnwert. Das Haus soll ja nicht nur finanzierbar sein, sondern Sie sollen sich dort auch wohl fühlen. Immobilie und Umgebung müssen zu Ihnen und Ihrer Familie passen. Das ist vor allem in Siedlungshäusern wichtig, denn gerade in den alten, um 1900 erbauten Siedlungen, stehen die Häuser oft dicht an dicht, häufig sogar Wand an Wand in der Reihe. Der enge Kontakt zu den Nachbarn ist nicht zu vermeiden.

Der enge Zusammenhalt war zur Bauzeit vor rund hundert Jahren sogar erwünscht und dringend notwendig, denn die meisten Siedlungen um 1900 entstanden als genossenschaftliche Gemeinschaftsleistung. Fabrik- oder oft auch Bahnarbeiter schlossen sich zusammen und bauten nach und nach in Eigenhilfe die gesamte Siedlung. Erst nach deren Fertigstellung wurden die einzelnen Häuser unter den Mitstreitern verlost. So waren Engagement und Zuverlässigkeit aller aktiven Bauherren bis zum Schluss garantiert.

Seit einigen Jahren lösen sich viele Genossenschaften auf, Heimstätten- und Bauvereine haben ihre Gemeinnützigkeit verloren und verkaufen ihre Immobilien auf dem freien Markt. Die schlichten Bauten sind meist preiswert und für Immobiliensuchende eine echte Verlockung. Der Preis der Privatisierung ist allerdings häufig der Verlust der einheitlichen Siedlungsstruktur. Je mehr Eigentümer sich niederlassen, umso bunter sieht die Anlage bald aus. Um der willkürlichen Veränderung einen Riegel vorzuschieben, haben viele Städte ihre Siedlungen unter Denkmalschutz gestellt. Das bekommt dem Stadtbild zwar gut, gefällt aber nicht allen Eigentümern. Deshalb: Sich unbedingt vor dem Kauf erkundigen, welche Einschränkungen Nachbarschaft und Gesetz dem neuen Hausbesitzer möglicherweise auferlegen.

Gefällt Ihnen das Haus?

Sind Sie bereit, mit den Eigenarten des Siedlungshauses (und eventuellen Denkmals) zu leben, oder fühlen Sie sich dadurch eher in Ihrer persönlichen Entfaltung eingeschränkt? (Dann kaufen Sie das Haus auf keinen Fall!)

Liegt das Objekt günstig für Sie (Schule, Arbeitsplatz, öffentlicher Nahverkehr, Infrastruktur)?

Entspricht die Größe des Hauses und der einzelnen Räume Ihren Vorstellungen?

Sagen Ihnen der Zuschnitt des Hauses und die Raumaufteilung zu?

Ist die Belichtung gut, auch an nicht sonnigen Tagen?

Stimmen die Himmelsrichtungen (Wohnen gen Süden, Nebenräume nach Norden)?

Reichen die Bäder?

Gefallen Ihnen Fußböden und Fliesen (wer damit leben kann, der spart viel Geld)?

Hat das Haus Keller, Abstellräume, Garage, Carport, Gartenhütte?

Passt die Größe des Gartens?

Ist er schön eingewachsen oder müssen Sie viel investieren?

Sind Ihnen die möglichen Nachbarn sympathisch?

Ist das Haus Lärm oder Geruchsbelästigungen ausgesetzt, vielleicht auch nur zeitweise?

**Und:** Wird das Haus auch in einigen Jahren noch Ihren Bedürfnissen entsprechen (oder gehen die Kinder bald aus dem Haus und Sie in Rente und möchten dann eigentlich lange Reisen machen statt sich um das dann zu große Haus und den pflegeintensiven Garten kümmern zu müssen)?

