



VERBAND PRIVATER
BAUHERREN e.V.

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

Ein Bauherren-Service des VPB



Inhaltsverzeichnis

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

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)?

