

Acht Tipps, mit denen du den Wert deiner Immobilie steigerst

Die Optik verfeinern

Beim Kulinarischen sagt man: „Das Auge isst mit“. Es kommt also nicht nur auf den Geschmack an, sondern auch darauf, dass alles schön hergerichtet und präsentiert wird. Beim Hauskauf ist das nicht anders. Deshalb gibt es einige Bereiche, bei denen es besonders wichtig ist, diese vor dem Kauf zu prüfen und zu verschönern.

Garten

Sehen potenzielle Käufer einen gepflegten Rasen mit sauberen Hecken und viel Grün, weckt das positive Emotionen und beeinflusst dahingehend die Kaufentscheidung. Der grüne Flecken Erholung vor der Haustür ist für viele Interessenten sogar ein absolutes Kaufkriterium. Zudem kann ein ordentlich gestalteter Garten den Wiederverkaufswert deiner Immobilie um ca. 18 % (!!) steigern.

Fassade

Eine ansehnliche Fassade erweckt einen positiven ersten Eindruck, erzeugt Interesse und potenzielle Käufer sind eher dazu geneigt, den Deal abzuschließen. Mach dir deshalb die Mühe und verleihe dem Haus ein frisches Äußeres, das Interessenten zum Einziehen einlädt. Ein Vorteil: Die Fassade kann auch selbst gestrichen werden – so halten sich auch die Kosten in Grenzen.

Zimmerwände

Ein vergilbter Anstrich mit alten Tapeten oder Bilder-Abdrücken an der Wand bewirkt eher ein Naserümpfen als

leuchtende Augen. Um auch in den Innenräumen zu überzeugen, lohnt es sich, das Zuhause mit frischen Farben aufzuwerten. Am besten in neutralen, dezenten Farben mit ein paar dezent farblichen Akzenten. Wer doch lieber eine Zimmerwand in knalligen Farben haben möchte, kann sich diese immerhin nachträglich nach Belieben gestalten.

Badezimmer und Küche

Sind Badezimmer und Küche noch vorzeigbar, ist es sinnvoll, kleinere Dinge zu erneuern, um eine neuwertige Optik zu schaffen und einen hygienischen Eindruck zu machen. Im Bad sollten deshalb alte und faserige Silikonfugen erneuert werden und die Fliesenfugen weiß und schimmelfrei sein. Willst du die Küche erneuern, setze auf [energiesparende Geräte](#) und neutral-dezente Oberflächen, um ein einheitliches Bild zu erzeugen. Achte dabei, wenn möglich, auch auf den Einbau eines hochwertigen Geschirrspülers, denn für viele gehört dieser zur unverzichtbaren Grundausstattung.

Neue Fußböden

Der Boden macht einen Großteil der Wohnfläche aus und beeinflusst den Gesamteindruck massiv. Daher solltest du viel Wert darauf legen und beispielsweise wenig robuste Kunststoffböden aus den Räumlichkeiten verbannen. Wenn deine Immobilie über einen Echtholzfußboden verfügt, dann wäre es schade, diesen zu ersetzen. Informiere dich erst, ob sich der Echtholzboden abschleifen und mit einem Ölanstrich versehen lässt, denn auch das sieht wie neu aus.

Ist ein Raum mit alten Fliesen ausgestattet, lass dich dazu beraten. Denn oft lassen sich neue Fliesen per Klicksystem ganz einfach auf den alten auflegen und du sparst Zeit und Geld.

Tipp: Du kannst deine [Immobilie bewerten lassen](#). Gerade vor einer Investition macht eine Schätzung der Immobilien-Wertsteigerung Sinn.

Modernisieren

Alte Gebäude zu erneuern, ist durchaus als wertsteigernde Maßnahme zu sehen. Dabei sind Erneuerungen bei Heizungen, Fenstern und Türen besonders relevant. Folgende Sanierungen und Modernisierungen bieten sich an:

Heizung

Eine Heizungsmodernisierung bedeutet nicht immer gleich einen Kesseltausch. Alte Heizanlagen können auch durch einen Wechsel der Thermostate und Pumpen, einen [hydraulischen Abgleich](#) oder auch eine bessere Dämmung von Speicher, Verrohrung und Heizkessel modernisiert werden. Sinnvoll ist auch, beim Erneuern der Heizanlage auf erneuerbare Energien zu setzen, denn das kann den Wert des Hauses bis zu 25 % steigern.

Fenster und Türen

Mit der Erneuerung von Fenstern (z.B. mit Wärmedämmglas) und Türen können Heizkosten um bis zu 500 Euro pro Jahr gesenkt werden. Und geringe Heizkosten sind ein attraktiver Verkaufsfaktor: Hiermit kann die Wertsteigerung des Hauses bis 25 % betragen.

Tipp: Gerade bei energetischen Sanierungen bieten viele Städte und Gemeinden Förderungen an.

Dämmung

Eine ausgezeichnete Wärme- oder Schalldämmung sind je nach Wohnort ein Must-have. Oft muss dafür ein Experte beauftragt werden, was entsprechend kostspielig ist. Allerdings kann sich auch das durchaus lohnen, denn wie bei Fenstern und Türen steigert eine energetische Sanierung den Wert einer Immobilie bis zu 25 %. Und immerhin gaben bereits 2017 fast 50 % der Deutschen an, dass Lärm ein Ausschlusskriterium beim Immobilienkauf sei.

Tipp: Dokumentiere alle Modernisierungs- und

Sanierungsmaßnahmen, um sie jederzeit vorzeigen zu können.

DIY oder Handwerker?

Zu guter Letzt stellt sich immer die Frage, was man selbst erledigen kann und was besser von einem Profi übernommen werden sollte. Gerade bei einer Immobilien-Wertsteigerung ist es wichtig, dass die Dinge sauber erledigt werden und professionell aussehen. Hole dir am besten verschiedene Kostenvoranschläge und Angebote von Handwerksbetrieben in der Nähe ein und wäge gut Kosten und Nutzen für dich ab.

Tipp: Falls du eine Wertschätzung vornehmen lässt, besprich etwaige Sanierungen mit dem Immobilienmakler, denn dieser kann eine realistische Einschätzung abgeben und hat meist erfahrungsgemäß einige Tipps auf Lager.

Fazit: Wertsteigerung mit Kosten-Nutzen-Einschätzung

Um eine Immobilie mit Gewinn weiterzuverkaufen, machen wertsteigernde und werterhaltende Maßnahmen meistens viel Sinn. Das muss nicht immer ein großer Umbau sein, denn auch kleine Veränderungen können viel ausmachen.

Informiere dich aber in jedem Fall gut, denn es kann durchaus passieren, dass sich eine teure Sanierung kaum lohnt. Zum Beispiel, wenn in dem betreffenden Gebiet sogar alte, heruntergekommene Immobilien zu hohen Preisen verkauft werden. Eine Werteinschätzung vor der geplanten Sanierung macht daher Sinn.