



CAIPEX — GEBÄUDEBEWERTUNGSBERICHT

Objekt Fam. Musterhaus

Häldenweg 77 · 75175 Pforzheim

PORTFOLIO

Pforzheim

STAND

24. Juli 2026



EXECUTIVE DASHBOARD

KURZFRISTIG

368 Tsd. €

0-3 Jahre

MITTELFRISTIG

66 Tsd. €

3-10 Jahre

LANGFRISTIG

8 Tsd. €

> 10 Jahre

ZUSTANDSÜBERSICHT

Dach

4/5

Außenwand

2/5

Fenster

1/5

Heizung

1/5

Kühlung

—

Lüftung

—

Beleuchtung

—

Die Zustandsnote fasst den Substanzzustand jedes Bauteils auf einer Skala von 1 bis 5 zusammen.

- | | |
|---|--|
| 5 | sehr gut — kaum Mängel, lange Restnutzungsdauer, kein kurzfristiger Handlungsdruck |
| 3 | mittel — sichtbarer Verschleiß oder energetisch veraltet, Maßnahmen in den nächsten Jahren |
| 1 | kritisch — akute Defizite, hoher Sofort-CapEx |

- | | |
|---|---|
| 4 | gut — kleiner Sanierungsbedarf, insgesamt intakt |
| 2 | schlecht — deutliche Mängel oder absehbares Lebensende, kurzfristig handeln |
| — | nicht bewertet — für dieses Bauteil liegt keine Note vor |

1. Objektprofil

STAMMDATEN

ADRESSE

Häldenweg 77, 75175 Pforzheim

BAUJAHR

1967

PORTFOLIO

Pforzheim

PORTFOLIO-ZIELE

NACHHALTIGKEITSZIELE

Die energetische Bewertung stützt sich ausschließlich auf das aktuell geltende Recht (insbesondere GEG, gegebenenfalls Landesrecht Baden-Württemberg) und auf verkaufsrelevante Pflichten. Ebenso sind auf potenzielle Änderungen durch das 2026 in Krafttretende Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) hinzuweisen

WIRTSCHAFTLICHE ZIELE

Bewertet wird ein Einfamilienhaus als privates Wohngebäude. Die finanziellen Angaben dienen einer möglichst realistischen und nachvollziehbaren wirtschaftlichen Einordnung des Einfamilienhauses aus Sicht einer kostenbewussten Privatperson. Die Kosten sind so detailliert wie möglich zu ermitteln. Es geht nicht um eine maximale Wertsteigerung, sondern um die voraussichtliche wirtschaftliche Instandhaltung einer Privatperson, die selbst in das Gebäude einziehen wird. Somit der technischen Erhaltung/Ertüchtigung und Betriebsfähigkeit des Wohngebäudes zur Eigennutzung. Für den Standort 75175 Pforzheim sind regionale Preisunterschiede zu berücksichtigen.

BESCHREIBUNG

Die Bewertung dient einer Verkaufs- beziehungsweise Vermarktungsunterlage für eine Privatperson oder Immobilienmakler. Festgestellte Mängel, Risiken, Instandhaltungsstatus und weiterer Untersuchungsbedarf sind ebenso transparent darzustellen wie positive Eigenschaften und bereits durchgeführte Erhaltungsmaßnahmen. Empfehlungen sollen deshalb insbesondere die technische Bedeutung, die Dringlichkeit, die voraussichtliche finanzielle Tragweite und den erforderlichen Prüfungsumfang vor einer Kaufentscheidung verständlich erläutern.

GEBÄUDE-ZIELE

Einfamilienhaus in der Innenstadt von Pforzheim in der Südstadt.

ANFORDERUNGEN & PLANUNG

STAND: 24.07.2026

PORTFOLIO

Pforzheim

GEBÄUDEZIELE

Aus dem Portfolio übernommen — keine abweichenden Ziele für dieses Gebäude.

KOSTENLOGIK DER BEWERTUNG

- Brutto
 - inkl. 19 % MwSt.
 - ohne Baupreissteigerung (heutiges Preisniveau)
-

2. Bewertungszusammenfassung

TECHNIK

Das Einfamilienhaus weist eine solide bauzeitliche Grundsubstanz auf und profitiert von einer in der jüngeren Vergangenheit durchgeführten Flachdachsanierung. Dennoch besteht ein massiver Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstand bei nahezu allen technischen Gewerken und dem Innenausbau. Vor einem Einzug ist eine vollumfängliche Kernsanierung der Haus- und Elektrotechnik, der Leitungssysteme sowie ein kompletter Fensteraustausch zwingend erforderlich, um einen sicheren und störungsfreien Betrieb zu gewährleisten.

BAUKONSTRUKTION

Das massiv errichtete Hanggebäude im Bungalow-Stil zeigt eine robuste Tragstruktur, bedarf jedoch an den ungedämmten Fassadenbereichen und im erdberührten Untergeschoss einer bauphysikalischen Ertüchtigung. Es bestehen konkrete Verdachtsmomente auf baujahrstypische Schadstoffe (Asbest in Faserzementschindeln und Rohrisolierungen), die vor den Sanierungsarbeiten gutachterlich geklärt werden müssen.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Für eine private Eigennutzung nach zeitgemäßen Standards ist kurzfristig ein erhebliches Investitionsvolumen (ca. 267.000 EUR netto) einzuplanen. Diese Maßnahmen dulden keinen Aufschub und sollten systematisch vor dem Einzug gebündelt werden, um teure Doppelarbeiten zu vermeiden, den Wohnkomfort herzustellen und die gesetzlichen Vorgaben (GEG) rechtssicher zu erfüllen.

ESG

Energetisch entspricht das Gebäude mit Ausnahme der Dachsanierung und einer nachträglich gedämmten Südfassade weitgehend dem Stand der 1960er Jahre. Die veraltete Ölheizung aus dem Jahr 1987 in Kombination mit den ungedämmten Bauteilen führt zu erheblichen Energieverlusten und zwingt rechtlich wie wirtschaftlich zum kurzfristigen Umstieg auf ein regeneratives Heizsystem (z. B. Wärmepumpe).

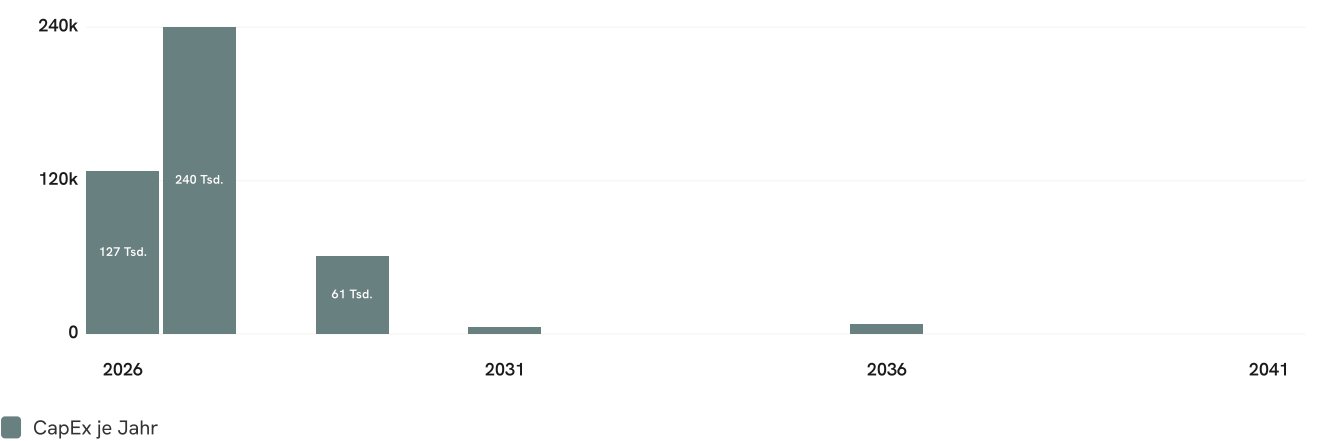
3. Investitionsplanung

Planungswert: Brutto · inkl. 19.0 % MwSt. · ohne Baupreissteigerung (heutiges Preisniveau) · Netto-Basis (Bewertung): 371 Tsd. €

GESAMTINVESTITIONSBEDARF

441 Tsd. €

Planung über 15 Jahre · Beträge in Euro



Geplante Maßnahmen

JAHR	MASSNAHME	BAUTEIL	CAPEX
2026	Austausch Innentüren	Allgemein · Ausstattung	11 Tsd. €
2026	Dachreinigung und Kabelschutz	Gebäudehülle · Dach	595 €
2026	Erneuerung Bodenbeläge	Allgemein · Ausstattung	9 Tsd. €
2026	Freischnitt und Ursachenbehebung Wasserablauf	Gebäudehülle · Außenwand	2 Tsd. €
2026	Gefahrenabwehr und qualifizierter E-Check	TGA · Elektroinstallation	2 Tsd. €
2026	Maler- und Putzarbeiten	Allgemein · Ausstattung	18 Tsd. €
2026	Prüfung GEG-Konformität	Gebäudehülle · Dach	357 €
2026	Rückbau Treppenlift und Treppeninstandsetzung	TGA · Fördertechnik	952 €
2026	Rückbau und Erneuerung Küche	Allgemein · Ausstattung	20 Tsd. €
2026	Sanierung Feuchträume	Allgemein · Ausstattung	36 Tsd. €

JAHR	MASSNAHME	BAUTEIL	CAPEX
2026	Schadstoffprüfung und Sockel-Notsicherung	Gebäudehülle · Außenwand	2 Tsd. €
2026	Substanzsicherung Entwässerung und Elektrik	Allgemein · Sonstiges	595 €
2026	Tankanlage: Sachverständigenprüfung	TGA · Heizung	952 €
2026	Umnutzung Schwimmbecken	Allgemein · Ausstattung	25 Tsd. €
2027	Erneuerung der Außentüranlagen	Gebäudehülle · Außentür	9 Tsd. €
2027	Erneuerung Trink- und Abwassernetz	TGA · Trink- & Abwasser	20 Tsd. €
2027	Erneuerung Zugangs- und Kommunikationsanlage	Allgemein · Außenanlagen	2 Tsd. €
2027	Ertüchtigung Wärmeverteilung	TGA · Heizung	23 Tsd. €
2027	Grundreinigung und Verkehrssicherung Wege/Terrassen	Allgemein · Außenanlagen	2 Tsd. €
2027	Mängelbeseitigung Rohr- und Leitungsbefestigungen	TGA · Trink- & Abwasser	595 €
2027	Neubau / Sicherung der Hangtreppe	Allgemein · Außenanlagen	5 Tsd. €
2027	Schadstoff- und Schadensuntersuchung (TGA)	TGA · Trink- & Abwasser	1 Tsd. €
2027	Systemerneuerung Wärmeerzeugung (GEG)	TGA · Heizung	42 Tsd. €
2027	Tankanlage: Reinigung und Demontage	TGA · Heizung	5 Tsd. €
2027	Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation	TGA · Elektroinstallation	36 Tsd. €
2027	Vollständiger Fensteraustausch	Gebäudehülle · Fenster	95 Tsd. €
2029	Energetische Fassadensanierung & Schadstoffsanierung	Gebäudehülle · Außenwand	42 Tsd. €
2029	Instandsetzung Sonnenschutz und Betonübergänge	Allgemein · Sonstiges	2 Tsd. €
2029	Perimeterdämmung und Sockelabdichtung	Gebäudehülle · Außenwand	17 Tsd. €
2031	Instandsetzung Terrassengeländer und Pflasterflächen	Allgemein · Außenanlagen	5 Tsd. €
2036	Erneuerung Garagentor und Betonsanierung Außentreppe	Allgemein · Sonstiges	8 Tsd. €

4. Bauteilanalyse

ALLGEMEIN

Außenanlagen



Die Außenanlagen des rund 870 m² großen Hanggrundstücks umfassen befestigte Zufahrts- und Zugangswege aus Betonverbundpflaster, großformatige Terrassenflächen mit Waschbeton- und Betonwerksteinplatten sowie Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen und Metalltoren. Zur Überwindung der topografischen Höhenunterschiede existieren Treppenanlagen im Außenraum. Die Terrassen- und Balkonbereiche sind durch Metallgeländer mit opaken Füllpaneelen eingefasst und grenzen an eine eingewachsene Vegetation aus Hecken und Baumbestand.

Der Zustand der Außenanlagen ist von einem deutlichen, über Jahre gewachsenen Instandhaltungs- und Pflegerückstand geprägt. Eine in den Hang gebaute Treppenanlage besteht aus lose gefügten, heterogenen Materialien (Waschbeton, Ziegel) und weist massive Setzungen sowie gefährliche Stolperkanten durch Wurzelwuchs auf. Der zugehörige Handlauf ist statisch unwirksam und provisorisch fixiert; hier besteht akute Unfall- und Absturzgefahr. Die Briefkasten- und Sprechanlagenkombination zeigt fortgeschrittene Korrosion. Die Metallgeländer der Terrassen weisen partiell Roststellen und stark abblätternde Farbe auf, die Füllpaneel sind massiv von biogenem Bewuchs überzogen. Sämtliche befestigten Wege- und Terrassenflächen verzeichnen starken Moos- und Wildkrautbesatz in den Fugen, was die Trittsicherheit bei Nässe einschränkt.

Für eine sichere und dauerhafte Eigennutzung sind kurzfristige Investitionen zwingend erforderlich. Die provisorische Hangtreppe stellt ein erhebliches Haftungs- und Sicherheitsrisiko dar und muss fachgerecht rückgebaut oder neu errichtet werden. Zur Wiederherstellung der Nutzbarkeit und Verkehrssicherungspflicht sind die Erneuerung der Tor- und Briefkastenanlage sowie eine professionelle Grundreinigung der Wege, Terrassen und Geländer zeitnah einzuplanen. Mittelfristig ist eine handwerkliche Überarbeitung des Korrosionsschutzes der Terrassengeländer sowie die punktuelle Neuverlegung abgesackter Pflasterflächen vorzusehen, um teure Komplettaustausche zu vermeiden.

FOTODOKUMENTATION



+ 8 weitere Aufnahmen in CAIPEX

Neubau / Sicherung der Hangtreppe

KURZFRISTIG

Rückbau der provisorischen und absturzgefährdeten Treppenstruktur im Hangbereich. Fachgerechter Neubau einer Außentreppe (ca. 10-15 Stufen) aus soliden Blockstufen inkl. Fundamentierung und normgerechtem Metall-Handlauf. Die Kosten umfassen Erdarbeiten, Material und Montage.

5 Tsd. €**Erneuerung Zugangs- und Kommunikationsanlage**

KURZFRISTIG

Austausch des stark korrodierten Briefkasten- und Sprechanlagenmoduls am Haupttor gegen eine zeitgemäße, witterungsbeständige Anlage. Beinhaltet die Demontage des Altgeräts, Anpassungsarbeiten am bestehenden Torflügel sowie die elektrische Installation der neuen Sprechanlage.

2 Tsd. €**Grundreinigung und Verkehrssicherung Wege/Terrassen**

KURZFRISTIG

Intensive Hochdruck- und Fugenreinigung sämtlicher gepflasterter Zufahrten, Wege und Waschbeton-Terrassen zur Entfernung von Moos, Algen und organischen Belägen. Beinhaltet auch die schonende Reinigung der Terrassengeländer-Paneele und den Rückschnitt einwachsender Vegetation im Wegeprofil.

2 Tsd. €**Instandsetzung Terrassengeländer und Pflasterflächen**

MITTELFRISTIG

Wirtschaftliche Überarbeitung der Terrassengeländer (Entrostung, Schleifen und neuer Korrosionsschutzanstrich der Handläufe und Pfosten). Zusätzlich Aufnahme, Unterbau-Ausgleich und Neuverlegung von punktuell abgesackten Verbundpflasterflächen (ca. 30 m²) im Zufahrts- und Zugangsbereich.

5 Tsd. €**INVESTITIONSBEDARF BAUTEIL****12 Tsd. €**

ALLGEMEIN

Ausstattung

Zustand

Die Wohn- und Schlafräume sind überwiegend mit textilen Belägen, Holz- oder Laminatböden ausgestattet. In Fluren und im Treppenhaus liegen Natursteinbeläge. Die Wandflächen sind verputzt, tapeziert und gestrichen, teils dominieren dunkle Holzvertäfelungen. Das Gebäude verfügt über mehrere Sanitärbereiche (inklusive eines nachträglich geschaffenen, nicht in den Ursprungsplänen verzeichneten Bades im Untergeschoss) sowie eine 38,5 Quadratmeter große, integrierte Schwimmhalle. Die Küche ist mit einer älteren Einbauküche ausgestattet. Innentüren sind bauzeit-typische Holztüren in Umfassungs- und Blockzargen.

Die Innenausstattung zeigt einen umfassenden Modernisierungstau. Textile Bodenbeläge weisen Wellenbildungen auf (Stolpergefahr), elastische Beläge zeigen starken Abrieb. Die Sanitärausstattung, einschließlich des Bades im Untergeschoss, ist technisch und optisch überaltert, Armaturen weisen Verkalkungen auf. Die Schwimmhalle ist außer Betrieb, die Flächen zeigen leichte Abnutzungen. Wände und Decken weisen stellenweise Risse und Abplatzungen auf, die Holzdecken sind

optisch und bauphysikalisch veraltet. Die Küche hat ihre Restnutzungsdauer deutlich überschritten.

Für eine private Wohnnutzung nach heutigen Maßstäben besteht ein wirtschaftlich relevanter Erneuerungsbedarf. Um einen sicheren Betrieb zu gewährleisten, müssen kurzfristig Stolpergefahren durch abgelöste Böden beseitigt sowie schadhafte Putzflächen saniert werden. Aus wirtschaftlicher Sicht ist vor dem Einzug eine Kernsanierung aller Sanitärräume (inklusive des UG-Bades) anzuraten. Diese Maßnahme muss zwingend mit der Erneuerung der Steige- und Grundleitungen (Gewerk Trink- & Abwasser) synchronisiert werden. Die Reaktivierung des Schwimmbades ist für einen Eigennutzer kaum darstellbar; hier empfiehlt sich die Umnutzung durch eine Überbauung des Beckens.

FOTODOKUMENTATION



+ 39 weitere Aufnahmen in CAIPEX

Erneuerung Bodenbeläge

KURZFRISTIG

Rückbau und Entsorgung der textilen Bodenbeläge und alten PVC-Böden zur Beseitigung von Stolperfallen. Verlegung neuer elastischer oder textiler Standard-Bodenbeläge in den betroffenen Wohn- und Schlafräumen (inklusive der Büroflächen im UG). Natursteinböden bleiben erhalten.

9 Tsd. €

Maler- und Putzarbeiten

KURZFRISTIG

Entfernung alter Tapeten und Holzvertäfelungen, Sanierung der Putzrisse und Abplatzungen an Wänden und Decken. Neuanstrich der gesamten Wohnfläche (ca. 240 m² Wohnfläche, entsprechend Wand- und Deckenabwicklung).

18 Tsd. €

Sanierung Feuchträume

KURZFRISTIG

Vollständige Kernsanierung des Hauptbades, des nachträglichen UG-Bades sowie der Gäste-WCs. Der CapEx umfasst den Rückbau, die Erneuerung der Abdichtungen, neue Wand- und Bodenfliesen sowie die Installation zeitgemäßer Standard-Sanitärkeramik und Armaturen. Zwingend mit Leitungserneuerung abzustimmen.

36 Tsd. €

Rückbau und Erneuerung Küche

KURZFRISTIG

Demontage und Entsorgung der bestehenden, stark veralteten Einbauküche. Basisbudget für die Leitungsanpassung und Installation einer neuen Standard-Einbauküche zur Sicherstellung

der Nutzungsfähigkeit.

20 Tsd. €

Umnutzung Schwimmbecken

KURZFRISTIG

Dauerhafte Sicherung und Umnutzung des stillgelegten Schwimmbeckens. Einbau einer lastabtragenden Holz- oder Leichtbaukonstruktion zur Schließung der Beckenöffnung und Schaffung einer durchgehenden, nutzbaren Bodenfläche.

25 Tsd. €

Austausch Innentüren

KURZFRISTIG

Demontage der bauzeittypischen Holztüren und Zargen. Einbau neuer, zeitgemäßer Innentüren (Standardausführung, ca. 17 Stück) zur optischen Aufwertung und Wiederherstellung der einwandfreien Funktion.

11 Tsd. €

INVESTITIONSBEDARF BAUTEIL

100 Tsd. €

ALLGEMEIN

Sonstiges

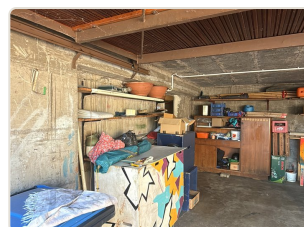
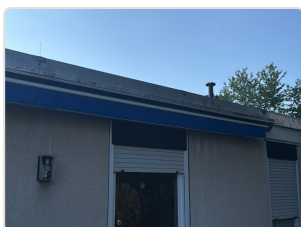


Zu den sonstigen baulichen Anlagen zählen eine ins Untergeschoss integrierte Doppelgarage mit elektrischem Schwingtor, vorgelagerte Balkon- und Terrassenbereiche mit textilen Markisen sowie ein außenliegender Kellerabgang. Die Garage ist massiv in Sichtbeton ausgeführt, die Decke ist baujahrstypisch mit Holzwolle-Leichtbauplatten verkleidet. Der Kellerabgang an der Nordfassade besteht aus Betonblockstufen und wird über einen mittigen Bodenablauf entwässert.

Am Kellerabgang zeigt sich ein massiver Instandhaltungsrückstand: Der Bodenablauf ist durch organisches Material zugesetzt, was bei Starkregen zu einem Überflutungsrisiko führt. Algenbeläge und Feuchtigkeitsränder deuten auf langanhaltende Nässe hin. Die Elektrik im Außenbereich weist Mängel auf (fehlende Abdeckung an einer Leuchte, ungeschütztes Leuchtmittel). Die Markise zeigt deutliche Materialermüdung. In der Garage finden sich Feuchtigkeitsrückstände am Boden, die Schwelle weist Abplatzungen auf. Das Garagentor und der Antrieb sind funktionstüchtig, aber gealtert.

Für die geplante Eigennutzung stehen kurzfristig Maßnahmen der Verkehrssicherung und des Substanzschutzes im Vordergrund. Die Wiederherstellung der Entwässerung am Kellerabgang und die Behebung der offenen Elektrik dulden keinen Aufschub, um Folgeschäden und Personengefahren abzuwenden. Mittelfristig sind kosmetische und funktionale Instandsetzungen einzuplanen, wie der Austausch des Markisentuchs und die Sanierung der Garagenschwelle. Langfristig ist der Austausch des Garagenschwingtors gegen ein modernes Sektionaltor sinnvoll, um die Dichtigkeit zu verbessern, gepaart mit einer Betonsanierung der Außentreppe.

FOTODOKUMENTATION



+ 7 weitere Aufnahmen in CAIPEX

Substanzsicherung Entwässerung und Elektrik

KURZFRISTIG

Reinigung des außenliegenden Kellerabgangs und Freilegung/Spülung des Bodenablaufs zur Vermeidung von Wassereintritt ins Gebäude. Instandsetzung der Außenleuchte (Austausch fehlender Abdeckung) zur Wiederherstellung des Berührungsschutzes. Die Kosten umfassen Handwerkerleistungen (Elektrik) und qualifizierte Reinigungs-/Wartungsarbeiten.

595 €

Instandsetzung Sonnenschutz und Betonübergänge

MITTELFRISTIG

Austausch des verschlissenen Markisentuchs auf der Terrasse unter Weiternutzung der mechanischen Konstruktion. Zudem Ausbesserung der abgeplatzten Betonschwelle an der Garageneinfahrt inklusive Korrosionsschutz der Metallkante. Die Kosten beinhalten Material und Montage durch Fachbetriebe.

2 Tsd. €

Erneuerung Garagentor und Betonsanierung Außentreppe

LANGFRISTIG

Demontage des alten Schwingtors samt Antrieb und Einbau eines modernen, gedämmten Sektionaltors. Fachgerechte Betonsanierung der Außentreppe am Kellerabgang (Reprofilierung und Versiegelung) zum dauerhaften Schutz der Bewehrung. Die Schätzung umfasst alle erforderlichen Bauteile, Entsorgung und Montagekosten.

8 Tsd. €

INVESTITIONSBEDARF BAUTEIL

9 Tsd. €

GEBÄUDEHÜLLE

Außentür



Das Gebäude wird über zwei massive Außentüren erschlossen. Der Haupteingang besteht aus einer dunkel lasierten, einflügeligen Holztür mit vertikaler Lamellenstruktur und zwei flankierenden, raumhohen Seitenteilen mit Draht-Ornamentverglasung. Eine weitere Außentür befindet sich als Nebeneingang an der Nordfassade des Untergeschosses (Technikraum). Beide Anlagen stammen augenscheinlich aus dem Baujahr 1966 und sind als ungedämmte Holzkonstruktionen mit Einfachverglasung konzipiert.

Der technische und energetische Zustand der Außentüren ist verbraucht. An der Haupteingangstür ist ein unregelmäßiger Lichtspalt im Schwellenbereich sichtbar, was auf fehlende Winddichtigkeit und erhebliche Wärmeverluste hindeutet. Die Holzoberflächen zeigen witterungs- und nutzungsbedingte Abnutzungen. Am Nebeneingang wirken die Lasuren matt, Beschläge sind oxidiert und die Anschlussfuge zur Wand weist Ausbrüche auf. Eine wärmeschutztechnische Wirkungsebene nach aktuellen energetischen Maßstäben ist nicht vorhanden; die Restnutzungsdauer ist vollständig abgelaufen.

Aufgrund der fehlenden energetischen Qualität, der mangelhaften Dichtigkeit und des abgenutzten Alterszustands ist ein vollständiger Austausch beider Außentüranlagen wirtschaftlich und energetisch geboten. Für eine Eigennutzung bietet die Investition in moderne, wärmegeämmte Haustüren (mit zeitgemäßer RC2-Sicherheitsausstattung) die Einhaltung der aktuellen GEG-Vorgaben, senkt die Heizkosten und erhöht den Wohnkomfort erheblich. Die Maßnahme sollte im direkten Systemzusammenhang mit dem vollumfänglichen Fensteraustausch umgesetzt werden.

FOTODOKUMENTATION



+ 3 weitere Aufnahmen in CAIPEX

Erneuerung der Außentüranlagen

KURZFRISTIG

Demontage und Entsorgung der bauzeitlichen Holztüren (Haupteingang inkl. zweier Glas-Seitenteile sowie Nebeneingang UG inkl. Oberlicht). Lieferung und Montage von zwei neuen, wärmegeämmten Außentüranlagen gemäß aktuellen GEG-Anforderungen inkl. sicherheitstechnischer Ausrüstung. Der CapEx umfasst die reinen Netto-Material- und Montagekosten für beide Anlagen inklusive erforderlicher Schwellen- und Beiputzarbeiten.

9 Tsd. €

INVESTITIONSBEDARF BAUTEIL

8 Tsd. €

GEBÄUDEHÜLLE

Außenwand



Die massiv errichtete Gebäudehülle (Baujahr 1966) präsentiert sich als stark heterogene Mischfassade. Während Teilbereiche im Erd- und Untergeschoss als Sichtmauerwerk in Waschbeton ausgeführt sind, dominieren in den oberen Wandfeldern mineralische Putzflächen. Vor-Ort-Überprüfungen ergaben, dass die straßenseitige Südfassade bereits nachträglich mit einem rund 16 cm starken Wärmedämmverbundsystem (WDVS) energetisch ertüchtigt und verputzt wurde. Ergänzt wird die restliche Fassade lokal durch vertikal profilierte Paneelverkleidungen sowie kleinformatige Faserzementschindeln. Die restlichen Fassadenflächen zur Außenluft (insgesamt ca.

115 m² geschlossene Wandfläche) scheinen ungedämmt zu sein. Die erdberührten Bauteile umfassen rund 69 m².

Der Zustand der ungedämmten Fassade ist durch deutliche Alters- und Witterungsspuren gekennzeichnet. Die verputzten Fassadenbereiche zeigen massive vertikale Schmutz- und Algenfahnen, die primär auf unzureichende Tropfkanten der Attika-Abdeckungen zurückzuführen sind. Im Fußpunktbereich der Paneelverkleidungen liegt die dahinterliegende Mineralwolldämmung erdberührt offen, was bereits zu einer sichtbaren Durchfeuchtung geführt hat. Die Faserzementschindeln weisen starken Flechtenbewuchs auf; aufgrund des Baujahres besteht hier ein materialspezifischer, akuter Verdacht auf Asbesthaltigkeit. Abgesehen von der nachgerüsteten Südfassade entspricht der energetische Zustand dem Standard der 1960er Jahre.

Für die geplante Eigennutzung und im Hinblick auf aktuelle energetische Anforderungen (GEG) ist ein abgestuftes Sanierungskonzept erforderlich. Kurzfristig zwingend ist die Schadstoffprüfung der Faserzementschindeln sowie das provisorische Verschließen der offenen Dämmung im Sockelbereich. Zudem müssen die Tropfkanten provisorisch angepasst werden. Da nachgewiesenermaßen Räume im Untergeschoss (Büro und nachträgliches Bad) als Aufenthaltsräume genutzt werden, ist mittelfristig zwingend die Erneuerung der vertikalen Bauwerksabdichtung samt Perimeterdämmung der erdberührten Wände einzuplanen, um Feuchteschäden in den Wohnräumen vorzubeugen. Parallel ist die energetische Sanierung der verbliebenen ungedämmten Fassadenbereiche (WDVS) samt Schadstoffentsorgung wirtschaftlich sinnvoll und regulatorisch geboten.

FOTODOKUMENTATION



+ 26 weitere Aufnahmen in CAIPEX

Schadstoffprüfung und Sockel-Notsicherung

KURZFRISTIG

Fachgerechte Beprobung und Laboranalyse der Faserzementschindeln auf Asbest. Provisorisches Verschließen des offenen Sockelbereichs bei der Paneelverkleidung zum Schutz der Mineralwolle vor weiterer Durchfeuchtung. Die Kosten umfassen Gutachter, Labor und lokale Handwerkerleistungen.

2 Tsd. €

Freischnitt und Ursachenbehebung Wasserablauf

KURZFRISTIG

Rückschnitt der dichten Bepflanzung mit direktem Fassadenkontakt zur Gewährleistung der Abtrocknung. Lokale Anpassung oder Abdichtung der Attikableche an den stärksten Ablaufstellen, um weiteren massiven Wassereintrag auf den Putz bis zur Hauptsanierung zu stoppen.

2 Tsd. €

Energetische Fassadensanierung & Schadstoffsanierung

MITTELFRISTIG

Dämmung der restlichen ungedämmten Außenwände mittels WDVS zur Erfüllung des GEG (die bereits 16 cm starke Südfassade ist ausgenommen). Der CapEx beinhaltet Gerüstbau, Putzarbeiten, die Anpassung der Dachrandbleche sowie die fachgerechte Demontage und Entsorgung der mutmaßlich asbesthaltigen Faserzementschindeln.

42 Tsd. €

Perimeterdämmung und Sockelabdichtung

MITTELFRISTIG

Aufgraben der erdberührten Außenwände im Bereich der genutzten Untergeschossräume (Büro/Bad, ca. 69 m²). Erneuerung der vertikalen Bauwerksabdichtung und Aufbringen einer Perimeterdämmung, inkl. Erdarbeiten und Wiederherstellung der Außenanlagen.

17 Tsd. €

INVESTITIONSBEDARF BAUTEIL

52 Tsd. €

GEBÄUDEHÜLLE

Dach

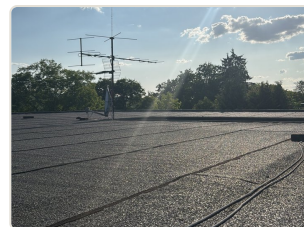
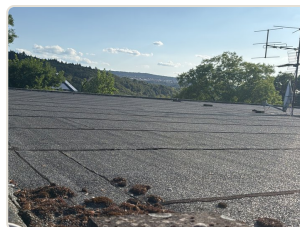
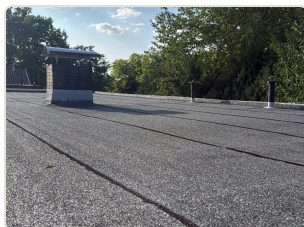


Das Gebäude verfügt über ein großflächiges Flachdach (ca. 260 m²), welches sich über das Hauptgebäude und die angrenzende Doppelgarage erstreckt. Die Abdichtung besteht aus mehrlagigen Bitumen-Schweißbahnen mit mineralischer Beschieferung. Auf der Dachfläche befinden sich technische Aufbauten, darunter ein gemauerter Kamin und eine umfangreiche Antennenanlage. Die Durchdringungen und Fußpunkte sind nachträglich mit einer hellgrauen Flüssigkunststoffabdichtung eingefasst.

Die Dachabdichtung wurde, wie durch die Eigentümer bestätigt, vor wenigen Jahren vollständig saniert. Dieser gute Zustand zeigt sich an der Substanz: Die Schweißnähte weisen einen regelgerechten Bitumenaustrieb auf, die Flächen zeigen keine Rissbildung und die Bestreuung ist intakt. Negativ fällt die Leitungsführung auf: Diverse Koaxialkabel liegen ungeschützt und lose auf der Dachhaut, teils direkt mit Betonsteinen beschwert. In diesen Bereichen hat sich Moos angesammelt, verstärkt durch überhängenden Baumbestand. Die Restnutzungsdauer der Abdichtung ist hoch und wird auf ca. 15 bis 20 Jahre geschätzt.

Die Bausubstanz der Dachhaut ist aufgrund der kürzlichen Sanierung wirtschaftlich und technisch als sehr solide zu bewerten, es besteht kein unmittelbarer Investitionsbedarf für eine Grunderneuerung. Um mechanische Schäden an der intakten Abdichtung zu vermeiden, müssen die lose verlegten Antennenkabel jedoch zwingend auf Bautenschutzmatten geführt werden. Zudem ist eine Dachreinigung sowie ein Rückschnitt der Äste angeraten. Da die energetische Qualität der Altsanierung nicht sicher belegt ist, sollte gutachterlich geprüft werden, ob die Dämmstandards das GEG erfüllen, um Nachrüstpflichten beim Eigentümerwechsel rechtssicher zu bewerten.

FOTODOKUMENTATION



+ 3 weitere Aufnahmen in CAIPEX

Dachreinigung und Kabelschutz

KURZFRISTIG

Fachgerechte Verlegung der losen Antennenkabel auf Bautenschutzmatte zur Vermeidung mechanischer Beschädigungen der Dachhaut. Im Zuge dessen erfolgt eine vollflächige Dachwartung samt Reinigung der Moosnester sowie ein Rückschnitt der überhängenden Bäume am Dachrand.

595 €

Prüfung GEG-Konformität

KURZFRISTIG

Fachgutachterliche Überprüfung des Flachdachaufbaus zur Feststellung, ob bei der vergangenen Sanierung die Dämmstandards gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) eingehalten wurden, da dies vom Eigentümer nicht belegt werden konnte.

357 €

INVESTITIONSBEDARF BAUTEIL

800 €

GEBÄUDEHÜLLE

Fenster



Die Gebäudehülle verfügt über großflächige Fensterelemente und Fenstertüren mit einer Fläche von rund 95 m². Es handelt sich überwiegend um weiße Holzrahmenfenster, die mit einer älteren Zweifach-Isolierverglasung ausgestattet sind. Im Bereich der Diele und im Untergeschoss finden sich zudem einfach verglaste Elemente. Charakteristisch sind bodentiefe Einheiten, bei denen der untere Brüstungsbereich häufig durch feststehende, opake Holzpaneele geschlossen ist. Zur Verschattung sind außenliegende Rollladensysteme verbaut.

Die Fensteranlagen befinden sich, wie die visuelle Prüfung und Auskünfte bestätigen, in einem stark abgenutzten und technisch überholten Zustand; die Restnutzungsdauer ist abgelaufen. An den Außenseiten der Holzrahmen zeigen sich flächige Lackabplatzungen. An den horizontalen Wetterschenkeln liegt das Holz ungeschützt frei und weist substantielle Zersetzungserscheinungen (Vergrauung, Fäulnisansätze) auf, was einen massiven Instandhaltungsrückstand belegt. Die Verfüguungen sind spröde und teils abgelöst. Energetisch entsprechen die alten Isoliergläser sowie die Einfachverglasungen nicht mehr den heutigen Standards; es sind sehr hohe Wärmeverluste zu erwarten.

Aufgrund der irreparablen Substanzschäden am Holz und der energetisch unzureichenden Verglasung ist eine handwerkliche Aufarbeitung der Bestandsfenster wirtschaftlich nicht mehr ziel-

führend. Für eine nachhaltige Eigennutzung und den Schutz der Bausubstanz ist ein kurzfristiger Komplettaustausch der Fenster- und Fenstertüranlagen zwingend erforderlich. Der Einbau moderner Fenster (z.B. wärmedämmende Kunststoff- oder Holz-Alu-Rahmen mit Dreifachverglasung) erfüllt die aktuellen Anforderungen des GEG und beugt Nachrüstpflichten vor. Dieser Austausch stellt für eine kostenbewusste Instandhaltungsstrategie eine der wichtigsten Investitionen vor dem Einzug dar.

FOTODOKUMENTATION



+ 19 weitere Aufnahmen in CAIPEX

Vollständiger Fensteraustausch

KURZFRISTIG

Demontage und fachgerechte Entsorgung der stark abgenutzten Holzfenster sowie der integrierten Holz-Brüstungspaneele. Einbau moderner, wärmedämmender Fensterelemente (Dreifachverglasung) nach aktuellen GEG-Vorgaben inklusive Erneuerung der Rollladensysteme. Die Kostenschätzung umfasst ca. 95 m² Elementfläche, die Beiputzarbeiten sowie das regionale Preisniveau in Pforzheim.

95 Tsd. €

INVESTITIONSBEDARF BAUTEIL

80 Tsd. €

TGA

Elektroinstallation



Die Elektroinstallation stellt sich als historisch gewachsenes System dar, das in wesentlichen Teilen noch aus dem Baujahr 1966 stammt. Die Verteilungen bestehen aus einer Mischinstallation von älteren Bakelit-Gehäusen mit klassischen Diazed-Schraubsicherungen sowie Aufputz-Kleinverteiltern mit veralteten Leitungsschutzschaltern. Die Leitungsführung erfolgt überwiegend auf Putz mittels NYM-Mantelleitungen. Die Zähleranlage ist mit einem elektromechanischen Ferraris-Zähler ausgestattet. Im Wohnbereich sind baujahrstypische Schalterprogramme verbaut.

Der technische Zustand ist mangelhaft, die Anlage hat ihre Restnutzungsdauer weit überschritten und weist akute, lebensgefährliche Sicherheitsmängel auf. An mehreren Stellen der Unterverteilung fehlt der Berührungsschutz, sodass spannungsführende Adern offenliegen. Ein flächendeckender Fehlerstromschutz (FI/RCD) ist nicht erkennbar. Handschriftliche Bedienungsanleitungen deuten auf eine fehleranfällige Anlagenführung hin. Die Verkabelung ist teils ungeordnet und weist mechanische Beschädigungen auf. Bedienelemente wie Dimmer zeigen fehlende Abdeckungen.

Aufgrund der festgestellten massiven Sicherheitsrisiken besteht sofortiger Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr durch eine Fachkraft (E-Check, provisorische Sicherung). Technisch und wirtschaftlich ist die Anlage vollständig abgewirtschaftet. Um das Gebäude auf ein zeitgemäßes und sicheres Niveau anzupassen, ist eine vollumfängliche Erneuerung der Hausinstallation – von der Hauptverteilung über die Leitungsnetze bis zu den Endgeräten – vor Einzug zwingend erforderlich. Diese Kernsanierung stellt einen signifikanten Kostenblock dar, der bei der Investitionsplanung für die Eigennutzung sofort priorisiert und mit den Innenausbauten synchronisiert werden muss.

FOTODOKUMENTATION



+ 18 weitere Aufnahmen in CAIPEX

Gefahrenabwehr und qualifizierter E-Check

KURZFRISTIG

Sofortige Herstellung des Berührungsschutzes an offenen Verteilern und Klemmen zur akuten Gefahrenabwehr. Durchführung einer qualifizierten Überprüfung (E-Check) zur Sicherstellung eines vorübergehenden, gefahrlosen Betriebs bis zur Kernsanierung.

2 Tsd. €

Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation

KURZFRISTIG

Kompletter Rückbau der Altanlage und Neuinstallation der gesamten Gebäude-Elektrik gemäß aktuellen VDE-Normen im Zuge der Einzugsrenovierung. Der Leistungsumfang beinhaltet Zählerschrank, Verteilungen, Fehlerstromschutz (RCD), Komplettverkabelung sowie neue Schalter-/Steckdosenprogramme.

36 Tsd. €

INVESTITIONSBEDARF BAUTEIL

32 Tsd. €

TGA

Fördertechnik



Zur Überwindung der Geschossebene ist im Treppenhaus ein elektrischer Treppenlift für einen geraden Treppenlauf nachgerüstet. Die Anlage besteht aus einem Einrohr-Schienenensystem aus Aluminium, welches mittels Stützen direkt auf die massiven Natursteinstufen montiert ist. Die Fahrkorbeinheit verfügt über Klappsitz, Gurt sowie eine joystickbasierte Bedieneinheit. Die zugelassene maximale Traglast beträgt 140 kg.

Die Anlage befindet sich in einem funktionsfähigen und betriebsbereiten Zustand. Es sind lediglich nutzungstypische Gebrauchsspuren wie Staubanhaftungen und leichte Abriebspuren erkennbar.

Strukturelle Beschädigungen, gelöste Verankerungen oder mechanische Defekte sind nicht festzustellen. Da die Nachrüstung erst in der jüngeren Vergangenheit stattfand, ist die Substanz neuwertig und bietet eine lange Restnutzungsdauer.

Die Fördertechnik stellt eine barrierefreie Gebäudeaufwertung dar. Für die Eigennutzung durch eine Familie ohne entsprechenden Bedarf stellt der Lift jedoch meist eine Einschränkung der Treppenlaufbreite und ein optisches Hindernis dar. Aus wirtschaftlicher Sicht ist daher kurzfristig der fachgerechte Rückbau der Anlage einzukalkulieren, wobei insbesondere die optische und handwerkliche Instandsetzung der Bohrlöcher in den hochwertigen Natursteinstufen kostenrelevant ist.

FOTODOKUMENTATION



Rückbau Treppenlift und Treppeninstandsetzung

KURZFRISTIG

Fachgerechte Demontage und Entsorgung der kompletten Treppenliftanlage. Die Kosten beinhalten zudem die handwerkliche Schließung und optische Retusche der Befestigungsbohrlöcher in den Natursteinstufen durch einen Steinmetz oder Fachhandwerker.

952 €

INVESTITIONSBEDARF BAUTEIL

800 €

TGA

Heizung

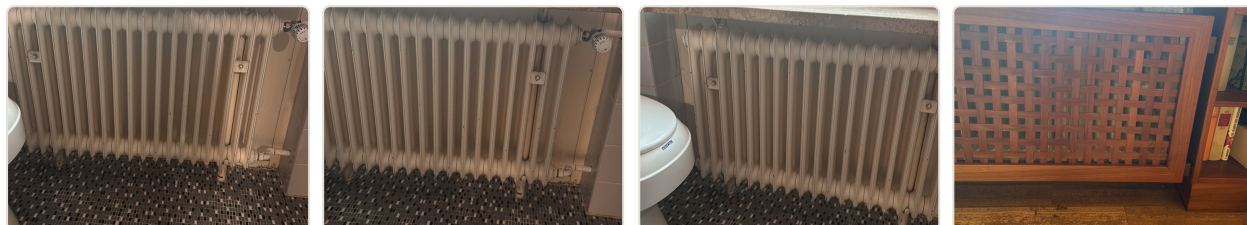


Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Öl-Heizungsanlage. Als Wärmeerzeuger dient ein bodenstehender Viessmann Heizkessel (Baujahr 1987). Die Brennstofflagerung erfolgt in einem massiven, baulich integrierten Öltank mit einem enormen, bestätigten Fassungsvermögen von 16.830 Litern aus dem Baujahr 1966. Die Wärmeverteilung basiert auf einem Zweirohrsystem mit Stahlrohren, die teilweise mit zeittypischen gipsbasierten Schalen isoliert sind. Die Wärmeübergabe erfolgt über baujahrstypische Stahl-Gliederheizkörper mit manuellen Thermostatventilen.

Die Heizungsanlage ist stark überaltert. Der Kessel von 1987 hat seine Lebensdauer massiv überschritten und arbeitet hochgradig ineffizient. Ein massives Betriebs- und Umweltrisiko stellt der noch voll in Nutzung befindliche 60 Jahre alte 16.830-Liter-Öltank dar, für den laut Auskunft keine gültigen AwSV-Prüfbescheinigungen vorliegen. Dies stellt einen akuten formellen und potenziell umweltgefährdenden Mangel dar. Die Wärmeverteilung zeigt deutliche Alterserscheinungen: Rohrisolierungen sind brüchig, Anschlüsse weisen verkrustete Korrosionsspuren auf. Die Restnutzungsdauer des Gesamtsystems ist vollständig abgelaufen.

Aus wirtschaftlicher und rechtlicher Sicht steht eine vollständige Erneuerung unmittelbar an. Bei Eigentumsübergang greift in der Regel die gesetzliche Austauschpflicht nach GEG § 72, flankiert vom EWärmeG BW. Um die Immobilie zukunftssicher nutzbar zu machen, ist der Wechsel auf ein regeneratives Heizsystem (z. B. Luft-Wasser-Wärmepumpe) zwingend einzuplanen. Dies erfordert den Rückbau des Groß-Öltanks und eine Ertüchtigung der Wärmeverteilung für niedrige Vorlauf-temperaturen. Wegen fehlender Bescheinigungen ist vor Kauf zudem zwingend die gutachterliche Prüfung des riesigen Öltanks erforderlich, um unentdeckte Leckagen auszuschließen.

FOTODOKUMENTATION



+ 20 weitere Aufnahmen in CAIPEX

Tankanlage: Sachverständigenprüfung

KURZFRISTIG

Beauftragung eines nach AwSV zugelassenen Sachverständigen zur sofortigen Dichtheits- und Zustandsprüfung des 16.830-Liter-Öltanks, da keine Dokumente existieren. Die Maßnahme dient der zwingenden rechtlichen Absicherung und Risikobewertung vor einem Eigentumsübergang. Der CapEx umfasst ausschließlich die Prüfgebühren.

952 €

Tankanlage: Reinigung und Demontage

KURZFRISTIG

Fachgerechte Stilllegung des 16.830-Liter-Öltanks im Rahmen der Heizungsumstellung. Der CapEx beinhaltet die Restölentfernung, professionelle Innenreinigung, Entgasung und das Zerlegen/Verschrotten des kellergeschweißten Tanks inkl. Entsorgungsnachweis.

5 Tsd. €

Systemerneuerung Wärmeerzeugung (GEG)

KURZFRISTIG

Demontage der überalterten Ölheizung und Installation eines neuen, regenerativen Heizsystems (z. B. Luft-Wasser-Wärmepumpe) zur Erfüllung von GEG und EWärmeG BW. Der CapEx umfasst das neue Wärmepumpensystem, Pufferspeicher, Elektro- und Fundamentarbeiten sowie die Anbindung an den Bestand.

42 Tsd. €

Ertüchtigung Wärmeverteilung

KURZFRISTIG

Anpassung der Wärmeverteilung zur Absenkung der Systemtemperaturen für den Wärmepumpenbetrieb. Der CapEx umfasst den selektiven Austausch der Gliederheizkörper gegen großflächige Plattenheizkörper, die Erneuerung der Thermostatventile, einen hydraulischen Abgleich sowie Isolierungsarbeiten.

23 Tsd. €

INVESTITIONSBEDARF BAUTEIL

59 Tsd. €

TGA

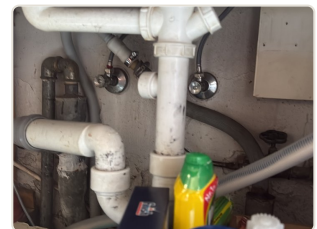
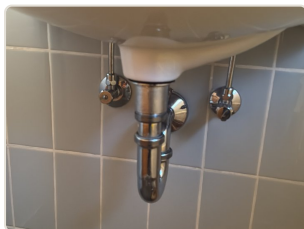
Trink- & Abwasser

Die Trink- und Abwasserinstallationen bestehen aus einer epochenübergreifenden Mischinstallation. Vertikale Abwasserstränge sind in bauzeitlicher Gussrohrbauweise (SML) ausgeführt, ergänzt durch neuere Kunststoffrohre. Die Trinkwasserverteilung besteht überwiegend aus verzinkten Stahlrohren. Im Bereich des Hausanschlusses wurden bereits modernere Komponenten wie Wasserzähler (2021) und Rückspülfilter integriert. Die Sanitärobjekte im Hauptbad, Gäste-WC sowie im nachträglich errichteten Bad im Untergeschoss entsprechen einem Ausbaustandard vergangener Jahrzehnte.

Die Anlage weist einen dem Baujahr (1966) entsprechenden Instandhaltungsstau auf. Gusseiserne Abwasserfallrohre zeigen Korrosionsansätze und an Deckendurchbrüchen massive mineralische Ausblühungen, die auf Feuchtigkeitseintritte hindeuten. Die Dämmung der Leitungen ist als Gips-/Gewebeummantelung ausgeführt und birgt den Verdacht auf baujahrstypische Schadstoffe (Asbest). Leitungsbefestigungen sind teils stark improvisiert. Sanitärobjekte zeigen alterstypische Patina. Die Restnutzungsdauer der bauzeitlichen Rohrleitungsnetze ist technisch überschritten.

Aufgrund des Alters der Grund- und Steigleitungen und sichtbarer Belege für Feuchtigkeitsaustritte besteht ein hohes Ausfall- und Wasserschadensrisiko. Vor Kauf ist kurzfristig eine Schadstoffbeprobung der alten Rohrisolierungen erforderlich. Um einen sicheren Gebäudebetrieb dauerhaft zu gewährleisten und teure Doppelarbeiten zu vermeiden, muss die vollständige Erneuerung der Rohrleitungsnetze (unter Einschluss der Leitungen für das UG-Bad) zeitgleich mit der geplanten Badsanierung (Gewerk Ausstattung) unmittelbar vor einem Einzug stattfinden. Ein Aufschub wäre angesichts der anstehenden Innenausbauten wirtschaftlich ineffizient.

FOTODOKUMENTATION



+ 13 weitere Aufnahmen in CAIPEX

Schadstoff- und Schadensuntersuchung (TGA)

KURZFRISTIG

Fachgutachterliche Untersuchung der bauzeitlichen Rohrisolierungen (Gips/Gewebe) auf Asbestfasern sowie Prüfung der Deckendurchbrüche mit mineralischen Ausblühungen auf aktive Leckagen. Die Kosten umfassen die gutachterliche Leistung und Laborauswertungen.

1 Tsd. €

Mängelbeseitigung Rohr- und Leitungsbefestigungen

KURZFRISTIG

Entfernung der improvisierten Fixierungen (Kordeln, Bänder) an den Rohr- und Elektroleitungen in den Technikräumen. Fachgerechte Nachrüstung von normgerechten Rohrschellen und Kabelhalterungen.

595 €

Erneuerung Trink- und Abwassernetz

KURZFRISTIG

Vollständiger Rückbau und Neuinstallation der zugänglichen Trinkwasser- und Abwasserleitungen ab Hausanschluss, inklusive Anbindung des Bades im UG. Diese Maßnahme wird zeitlich zur anstehenden Kernsanierung der Sanitärräume vorgezogen. Die Kostenschätzung umfasst die reine Rohrleitungsinstallation; Putz- und Fliesenarbeiten sind im Badsanierungs-CapEx inkludiert.

20 Tsd. €

INVESTITIONSBEDARF BAUTEIL

18 Tsd. €