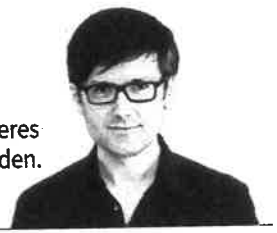
Leitartikel

Schnäppchen oder Albtraumhaus?



Schon tönt es: Kaufen, kaufen, kaufen! Aber ein älteres Haus zu sanieren, kann auch im Finanzdesaster enden.

Von Tomo Pavlovic

Wer auf der Suche nach einer Eigentumswohnung oder einem Haus ist, kann nicht mehr auf stark sinkende Preise hoffen, das zeigen Studien. Gerade in Städten ist die preisliche Talsohle erreicht – oder die Preise steigen schon wieder moderat. Die Bedingungen auf dem Immobilienmarkt sind dennoch für Käufer so gut wie schon seit Jahren nicht mehr.

Dass sich das Zeitfenster für eine Investition weit geöffnet hat, liegt vor allem daran, dass das Angebot an feilgebotenen Bestandsimmobilien groß ist. Und dass die Zinsen seit Jahresbeginn deutlich gesunken sind: von durchschnittlich 4,2 auf 3,3 Prozent, wie etwa der Baufinanzierer Interhyp ermittelt hat. Je nach Darlehenssumme kann das einen Unterschied von mehr als 20 000 Euro ausmachen.

Höchste Einkaufszeit also für alle, die sich seit Jahren nach einer neuen Bleibe sehnen und ein wenig Eigenkapital auf der Bank geparkt haben? Tatsächlich spricht vieles für den baldigen Erwerb eines älteren Eigenheims: die Aussichten hinsichtlich der Preisentwicklung, die Förderhilfen des Staates bei der energetischen Sanierung sowie die von der ambitionierten Architektenschaft propagierte moralische Veredlung des Sanierungsgedankens zum Wohl des Klimas. Außerdem macht es Spaß, wenn man sich sein eigenes Domizil so einrichtet, wie man es sich schon immer gewünscht hat.

Doch wer einen Bungalow mit großem Garten, ein spannend geschnittenes Architektenhaus oder eine charmante Gründerzeit-Wohnung auf einem Immobilienportal entdeckt und am liebsten schon morgen einen Notartermin mit der Erbengemeinschaft vereinbaren möchte, sollte bei all den aufgehübschten Fotos die Sanierungsbedürftigkeit vor Ort genau prüfen. Schnäppchenimmobilien existieren nur im Werbejargon der Immobilienverkäufer. Immer wieder gehen Menschen an einer Sanierung finanziell zugrunde – oder hausieren am Ende unglücklich in einem halb fertigen Objekt. Wer in einer Annonce liest, das heruntergewohnte Objekt habe „Potenzial“ und ließe sich mit „ein wenig handwerklicher Eigenleistung“ problemlos in einen Wohntraum verwandeln, sollte besonders vorsichtig agieren.

Bei der Sanierung gibt es viel wichtigere Fragen als die nach einer Wärmepumpe

Das gilt vor allem für alle Schreibtischarbeiter, die höchstens einen Ikea-Schrank unfallfrei zusammenschrauben können. Genau diese Klientel muss sich zwingend professionell beraten lassen, was nicht gerade günstig ist. Gerade Häuser aus den 60er Jahren sind für Überraschungen berüchtigt, da gerne mal problematische Materialien wie Asbest, giftige Holzschutzmittel, schwer schadstoffhaltige Parkettkleber oder krebserregende Mineralwolle ohne Sinn und Verstand verbaut wurden.

Auch die Entsorgung alter Ölkessel und Heizungsleitungen, die Sanierung eines eventuell morschen Dachstuhls oder die Trockenlegung eines vielleicht schimmeligen Kellers kann am Ende den Kaufpreis mehr als verdoppeln.

Gewiss, die erfolgreiche Sanierung eines älteren Hauses kann sich lohnen, fürs Klima, für die eigene Zukunft. Doch auf die existenziellen Gefahren wird kaum hingewiesen, meist wird in der öffentlichen Wahrnehmung lediglich über das Für und Wider einer Wärmepumpe im Altbau debattiert. Eigentlich ein Witz. Das wahre Problem ist die Bausubstanz der alten Immobilie und ihre Lage – allerdings in anderem Sinne als früher: Schließlich werden zurzeit die kommunalen Wärmepläne erstellt, die ebenfalls die Kosten in die Höhe treiben können. Nur so viel: Die wenigsten werden sich an ein existierendes Fernwärmenetz andocken können. Und nicht jede Bausünde kann und muss gerettet werden.