

Aus Alt mach Neu

Ältere Eigenheime stehen oft an attraktiven Lagen. Häufig ist es aber schwierig, ihren Zustand einzuschätzen. Experten können helfen, die Stolpersteine beim Kauf zu umgehen. *Von Jutta Glanzmann*

Waren bis vor rund drei Jahren noch mehr neu erstellte Wohnobjekte auf dem Markt als bestehende, stehen jetzt immer mehr ältere Einfamilienhäuser zum Verkauf. Schon heute machen sie mehr als die Hälfte des Liegenschaftsangebots aus. Zu erwarten ist, dass sich der Trend aufgrund der demografischen Entwicklung der Schweizer Wohnbevölkerung noch verstärken wird. Dies zeigen neue Zahlen des Beratungsunternehmens Wüest & Partner. Immer mehr Einfamilienhausbesitzer kommen in ein Alter, in dem sie ihr Haus verkaufen möchten. Sei es, weil ihnen die Liegenschaft zu gross geworden ist oder sie wieder in einem städtischen Umfeld leben möchten. Dabei handelt es sich oft um grosse Objekte mit sechs oder mehr Zimmern.

Beim Erwerb von Wohneigentum stellt sich für Kaufwillige also durchaus die Frage, ob sie einem Neubau den Vorzug geben oder sich für ein älteres Objekt entscheiden. «Ältere Häuser stehen zum Teil an hervorragenden Lagen», erklärt Walter Kehl, diplomierte Bauingenieur und Inhaber von Kehl Immobilien und Treuhand in Erlenbach (ZH). «Deshalb sind solche Objekte oft unerschwinglich, wenn zu einem hohen Landpreis noch Renovationskosten kommen.»

Für eine ältere Liegenschaft spricht, dass sie in der Regel in Bezug auf die Ausnutzung optimiert werden kann. Und man sieht ihr an, ob sie sich langfristig bewährt hat. «Im Gegensatz dazu ist ein Neubau eine Blackbox», so Walter Kehl, «in der Regel kann man nicht hinter die Kulissen schauen, und die Symptome möglicher Mängel sind noch nicht aufgetreten.»

Knackpunkte bei älteren Liegenschaften sind die Haustechnik und die Wärmedämmung. Energetisch gesehen sind ältere Objekte oft nicht mehr zeitgemäss und nur durch aufwendige Massnahmen zu verbessern. «Bei Objekten aus den siebziger oder achtziger Jahren reicht die Palette von nicht vorhandener Dämmung bis zu solider Bauweise mit Doppelschalenmauerwerk und einer Dämmschicht von acht bis zwölf Zentimetern», sagt Architekt Dieter Aeberhard Devaux vom Berner Büro «Dadarchitekten». Eine Analyse eines erfahrenen Experten kann Fragen nach dem Zustand der Haustechnik-Installationen, der verwendeten Konstruktionen und Materialien klären.

Sanierung nach 10 Jahren

«Bereits nach zehn Jahren ist erfahrungsgemäss mit bestimmten Sanierungen zu rechnen», weiss Walter Kehl. Innerhalb von fünfzig Jahren Lebensdauer hat praktisch jeder Bauteil seine Lebensdauer mindestens einmal erreicht. Einzig der Rohbau bildet hier eine Ausnahme, der aufgrund der verwendeten Materialien wie Backstein oder Holz sehr langlebig sein kann.



Wohnhaus Zelweg in Grosshöchstetten. (Alexander Gempeler)

Wichtige Fragen vor dem Kauf

- Wie ist der Zustand der wichtigsten Gebäudeteile wie Fassade, Dach, Fenster oder Fundament?
- Wie setzen sich die Betriebskosten für Heizung, Warmwasser und für die technischen Anlagen zusammen, und wie hoch sind sie in absoluten Zahlen?
- Wie viel muss man für Sanierung, Renovation oder Erneuerung investieren?
- Welches Potenzial hat die Immobilie in Bezug auf ihre Nutzungsmöglichkeiten und Raumausnutzung?
- Sind spezielle baurechtliche Bedingungen zu beachten?
- Entspricht das Objekt den jetzigen und künftigen Anforderungen? (z.zs.)

Dazu kommen Fragen nach den Raumbedürfnissen der Käufer oder ob ein geplanter Umbau in baurechtlicher Hinsicht problemlos möglich ist. «Dass die Fachperson, die einen bei einer Besichtigung auf jeden Fall begleiten soll, über langjährige Erfahrung und eine fundierte Ausbildung verfügt, ist Voraussetzung», meint Walter Kehl. Diese kann ein Architekt, Bauingenieur oder ein Immobilien-Treuhandhändler sein.

Das Zwei-Generationen-Haus in Grosshöchstetten, welches «Dadarchitekten» für eine private Bauherrschaft 2007 umgebaut haben, ist ein typisches Beispiel für die gelungene Sanierung eines «Occasions-Objekts»: Mit Baujahr 1975 verfügte die Liegenschaft über eine minimale Dämmung von lediglich zwei Zentimetern. Zusammen mit der bestehenden Mischbauweise verursachte dies einen hohen Energieverbrauch und hohe Betriebskosten. «Ausserdem musste die ineffiziente Elektroheizung ersetzt werden», erklärt Dieter Aeberhard Devaux.

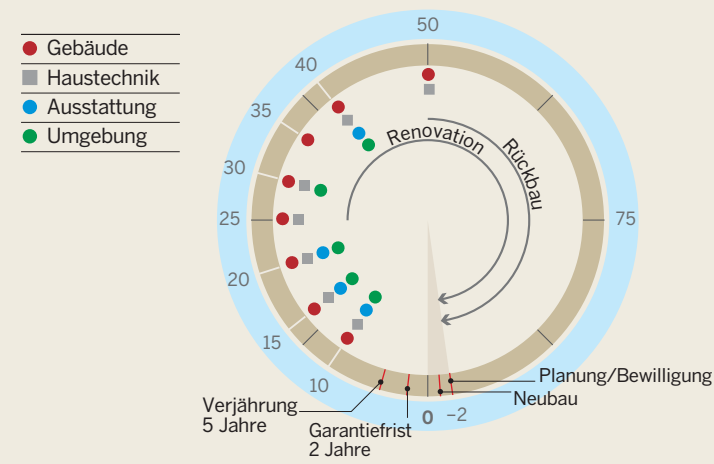
Eigentlicher Grund für den Eingriff war aber der gestiegene Raumbedarf



Haus am Zelweg vor dem Umbau.

Lebenszyklus eines Gebäudes

Investitions- und Renovationsbedarf im Zeitverlauf



Quellen: Kehl Treuhand, Erlenbach / SVIT

der Bewohner. «Im Vergleich zu den massiven Häusern in direkter Nachbarschaft war das Haus relativ niedrig und das Potenzial für eine Aufstockung deshalb vorhanden.»

Tiefer Energieverbrauch

Gegen einen Abbruch sprach die gute Anordnung der Liegenschaft innerhalb der Parzelle, die massive und gut strukturierte Gebäudesubstanz sowie eine klare Anordnung der Räume im Innern. «Im Vordergrund stand die Aufwertung der Liegenschaft», sagt der Architekt. Teile des Obergeschosses und das Dach wurden abgerissen und durch einen vorfabrizierten, doppelstöckigen Leichtbau aus Holz ersetzt. Durch die Aufstockung erreichten die Architekten eine Verdoppelung der Fläche der oben gelegenen Wohneinheit. Die Erdgeschosswohnung blieb unangetastet und war während der ganzen Umbauphase bewohnt.

Entstanden sind fliessende, zum Teil zweigeschossige Räume mit schönen Ausblicken, welche auf die bestehende Raumstruktur geschickt reagieren.

Durch eine neue Aussendämmung der gesamten Gebäudehülle, den Einbau einer Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser sowie einer Komfortlüftung erreicht das Objekt heute Minergiestandard. «Der Energieverbrauch liegt bei nur noch einem Viertel des ursprünglichen Werts», so Aeberhard Devaux. Damit sind auch die bisherigen hohen Betriebskosten stark gesunken. Weiter konnte kostenseitig durch die Ausdehnung der Planung- und Ausführungszeit auf zwei Steuerperioden Geld gespart werden.

Ein Vorteil, der sich beim Erwerb eines Occasions-Objekts durchaus bezahlt machen kann: «Der effektive Unterhalt einer Liegenschaft kann steuermässig vom Einkommen abgezogen werden», erklärt Walter Kehl. «In einigen Kantonen lässt die zum Teil immer noch gültige Dumont-Praxis allerdings während einer gewissen Dauer nach der Handänderung den Steuerabzug nicht zu.» Verschiedene Kantone belohnen aber energietechnischen Massnahmen mit zusätzlichen Möglichkeiten für Steuerabzüge.