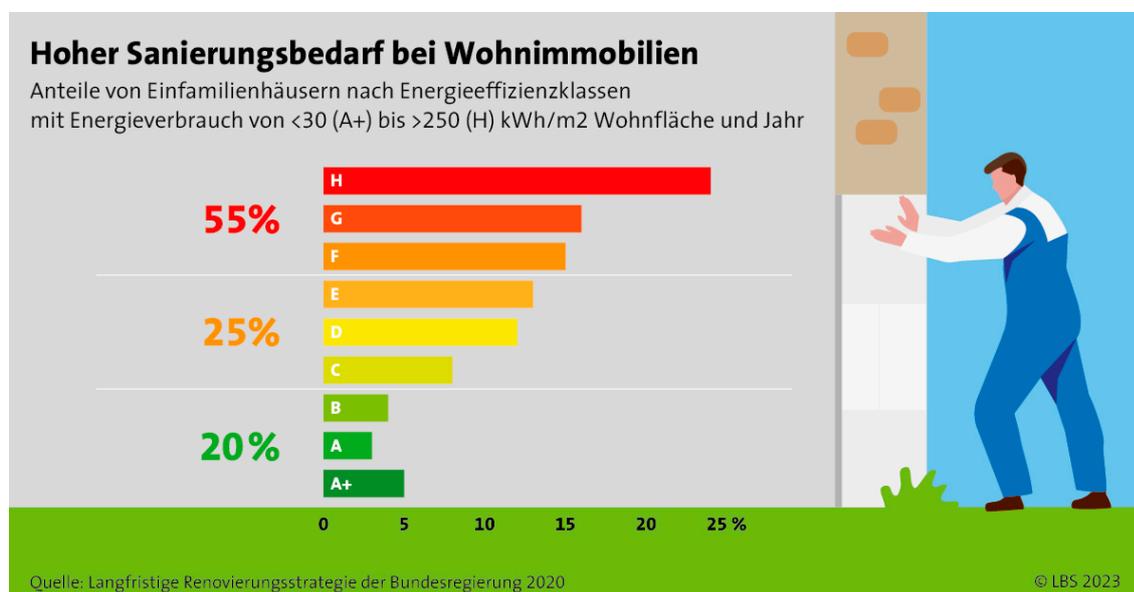


Ein gebrauchtes Eigenheim kaufen: Worauf muss ich achten?

Der Kauf älterer Häuser bietet gerade jungen Familien eine gute Chance für den Einstieg ins Wohneigentum, zumal die Preise vielerorts zuletzt gesunken sind. Allerdings herrscht bei den Käuferinnen und Käufern eine hohe Verunsicherung durch die laufende Energiediskussion. Worauf sie bei der Entscheidung achten sollen, erläutert Christopher Tüllmann, LBS-Immobilienberater und ein vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle zertifizierter Energieberater.



„Inzwischen liegt der Fokus schon beim ersten Besichtigungstermin auf dem Energieverbrauch der Immobilien“, berichtet Tüllmann. „Besonders der Austausch der Heizung bereitet vielen Interessenten Sorge.“ Aber er gibt vorsichtige Entwarnung: Das novellierte Gebäudeenergiegesetz sieht zwar vor, dass ab 1. Januar 2024 Neubauten in Neubaugebieten zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien beheizt werden müssen, für Bestandsgebäude sind die Fristen jedoch nicht ganz so streng. Die Pflicht zum Umstieg auf Heizungen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie soll bei Altbauten in Städten über 100.000 Einwohnern erst ab Mitte 2026, in kleineren Gemeinden erst Mitte 2028 gelten, wenn diese eine kommunale Wärmeplanung erarbeitet haben. So wird Immobilieneigentümern und -eigentümerinnen ermöglicht, ihr Haus auch an Nah- oder Fernwärmenetze anzuschließen.

Ziel der Vorgaben im Gebäudeenergiegesetz ist, die Energieeffizienz von Immobilien deutlich zu verbessern. Orientierung geben dabei die Planungen in der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), die besagen, dass jedes Wohngebäude bis zum Jahr 2030 die Anforderungen der Energieeffizienzklasse F sowie bis 2033 die Vorgaben für die Energieeffizienzklasse E erfüllen soll. Welche Gebäude von den Sanierungsvorschriften betroffen sind, kann also an deren Energiestandart abgelesen werden. Jedes Gebäude, das einen schlechteren Standard als E aufweist, muss demnach auf- oder umgerüstet werden – das ist etwa die Hälfte der 16 Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland. →

Tipps für die Sanierungsplanung

Energieberater Christopher Tüllmann rät dazu, folgende Fragen zu stellen: Welche Gewerke sind noch im Ursprungszustand, was wurde schon renoviert, gibt es Rechnungen dazu? Finden sich Bauschäden wie Undichtigkeiten, Feuchtigkeit oder Risse? Gibt es kritische Materialien wie Asbest in Fassadenplatten oder alte Holzschutzanstriche? Wie aktuell ist der technische Standard der Elektrik? Und wie ist der Zustand der Fensterrahmen, der Verglasung und des Einbruchschutzes? „Wenn ich diese Punkte mit einem Experten durchgehe, bekomme ich schon einen sehr guten Überblick über den Zustand der Immobilie und weiß, was in den nächsten Jahren auf mich zukommt“, versichert Tüllmann. „Natürlich kann man einzelne Maßnahmen auf später verschieben, allerdings möchte wohl keiner auf einer Dauerbaustelle wohnen.“ Zudem müssen die durch das Gebäudeenergiegesetz vorgeschriebenen Sanierungsmaßnahmen wie Dach- und Dachbodendämmung sowie die Isolierung freiliegender Heizungs- und Wasserrohrleitungen innerhalb von zwei Jahren nach dem Kauf fertiggestellt werden.

Zahlreiche Fördertöpfe helfen bei der Modernisierung

Zum Glück gibt es zahlreiche Fördertöpfe nicht nur für den Kauf selbst, sondern auch für die Modernisierung. So kommen schnell fünfstelligen Summen zusammen, zumal ab 2024 zusätzlich Wohnriester nutzbar ist. Wichtig: kein Handwerkerauftrag, bevor nicht die Förderzusage vorliegt. Um sich einen Überblick über die Kosten zu verschaffen, hilft der [Modernisierungskostenrechner der LBS](#). Dort werden Einzelmaßnahmen samt ihrem Einsparpotenzial ausgewiesen – von der neuen Heizungsanlage ab 15.000 Euro über die Kellerdeckendämmung ab 30 Euro pro Quadratmeter bis hin zur Außenwanddämmung für 200 Euro pro Quadratmeter. Als Faustformel muss für die Kernsanierung eines 120m² großen, gänzlich unsanierten Altbaus mit 1.000 Euro pro Quadratmeter gerechnet werden.

Unsaniert oder saniert kaufen?

Bleibt die Frage, wer die Kosten trägt, Verkäufer oder Käufer? Grundsätzlich gehen mit dem Erwerb einer Bestandsimmobilie die unterschiedlichen Austausch- und Nachrüstplichten im Gebäudeenergiegesetz auf die neuen Eigentümer über. Tüllmann: „Ein guter Makler hat den Gebäudezustand bei der Kaufpreisfestlegung schon berücksichtigt: So vermittelt die LBS beispielsweise Reihenhäuser im Bestand, die saniert 320.000 Euro kosten, komplett unsaniert aber 100.000 Euro günstiger sind.“ Einen guten Anhaltspunkt bietet der Beleihungswert, den Bank oder Sparkasse für die Finanzierung ansetzen.

----- Weitere Informationen -----

Einen Podcast und viele weitere Tipps zum Althauskauf gibt es im Ratgeberbereich auf www.lbs-immobilien-profis.de/ratgeber. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) stellt auf der Seite www.energiewechsel.de Antworten auf die häufigsten Fragen rund um Erneuerbares Heizen gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammen.

Unser Online-Service:

www.lbs.de/presse/bausparen

Folgen Sie uns auf Twitter:

@Bausparkassen

Verena Quast

Telefon 06131 13-4052

Telefax 06131 13-434052

E-Mail: verena.quast@lbs-sued.de

Belegexemplar bitte an:

LBS Süd

Jägerstraße 36

70174 Stuttgart
