**Gebraucht kaufen oder neu bauen – was lohnt sich mehr?**

*Viele Menschen träumen vom Leben in den eigenen vier Wänden, doch nicht jeder denkt unbedingt zuerst an den Hausbau. Dabei ist der Kauf einer gebrauchten Immobilie nicht zwangsläufig kostengünstiger als der Neubau.*

Über die Hälfte der rund 19 Millionen Wohngebäude in Deutschland sind älter als 40 Jahre, rund 5 Millionen sogar älter als 60 Jahre. Gebrauchte Häuser werden rund 20 Prozent günstiger angeboten als ein neugebautes Massivhaus. Manche Immobilien sind sogar noch günstiger. „Häufig werden die Risiken und Kosten beim Kauf eines gebrauchten Hauses unterschätzt“, stellt Jürgen Dawo, Gründer von Town & Country Haus, fest.

Natürlich hat ein schickes Stadthaus mit aufwendig gestalteter Fassade oder ein altes Bauernhaus mit Fachwerk seinen Charme. Doch gut erhaltene Objekte dieser Art sind entsprechend teuer. Andererseits finden sich beim Lesen von Immobilienanzeigen auch immer wieder „Objekte mit Potential“ wie es so schön heißt – also ältere Häuser zu relativ günstigen Preisen. Diese sind meistens renovierungsbedürftig. „Familien, die nicht sicher sind, ob Sie in den Neubau eines Massivhauses oder in eine Bestandsimmobilie investieren möchten, sollten Ihre Entscheidung keinesfalls nur auf Basis eines oberflächlichen Preisvergleiches fällen“, warnt Jürgen Dawo.

Um den Reparaturbedarf eines gebrauchten Hauses einschätzen zu können, sollte vor dem Kauf ein Fachmann hinzugezogen werden. Nur dieser kann den tatsächlichen Sanierungsstau, die notwendigen Arbeiten und die anfallenden Kosten abschätzen. Denn meistens reicht es nicht, die Boden- und Wandbeläge zu erneuern.

**Risikofaktoren bei gebrauchten Häusern**

So können Fenster und Türen veraltet sein oder ein undichtes Dach bzw. eine defekte Regenrinne die Fassade und das Mauerwerk schleichend durchfeuchten. Auch Wasser- und Elektroleitungen müssen eventuell modernisiert werden. Hinzu kommen aktuelle gesetzliche Anforderungen, wie zum Beispiel die Energieeinsparverordnung. Diese schreibt unter anderem vor, dass bei einem gebrauchten Haus zwei Jahre nach dem Eigentümerwechsel die oberste Geschossdecke gedämmt sein muss und Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, durch eine moderne Brennwerttherme ersetzt werden müssen.

Zwar scheint der Neubau eines Massivhauses auf den ersten Blick teurer und aufwendiger zu sein. Es gilt einen vertrauenswürdigen Baupartner sowie ein geeignetes Grundstück zu finden und den Neubau zu planen. Andererseits können die Bauherren sich für einen Grundriss entscheiden, der ihren Wohnträumen entspricht und sicher sein, dass ihr Haus den aktuellen gesetzlichen Anforderungen von DIN-Norm bis Energieeinsparverordnung entspricht. „Die Risiken eines Neubaus können durch entsprechende Absicherungen minimiert werden. So sind Bauherren mit unserem Hausbau-Schutzbrief umfassend vor, während und nach dem Hausbau abgesichert“, sagt Jürgen Dawo von Town & Country Haus, Deutschlands meistgekauften Markenhaus.

**Sicherheiten beim Hausbau**

Während der Verkäufer einer Gebrauchtimmobilie in den meisten Fällen keine Verantwortung für explodierende Sanierungskosten übernimmt, schützt eine FinanzierungSumme-Garantie Bauherren vor unvorhersehbaren Baukosten. Eine unabhängige Qualitätskontrolle hilft Baumängeln vorzubeugen. Sollte doch einmal etwas schief gehen auf der Baustelle, sorgt eine Gewährleistungsfrist sowie eine Gewährleistungsbürgschaft dafür, dass Mängel am neugebauten Haus beseitigt werden können. „Für unsere Bauherren sind diese und viele weitere Leistungen im Kaufpreis eines Hauses enthalten“, so Dawo. Beim Kauf einer Gebrauchtimmobilie müssen Serviceleistungen, wie ein Sachverständiger, in der Regel zusätzlich vom Interessenten bezahlt werden, unabhängig davon, ob er das Haus am Ende kauft.

Ob sich der Kauf einer Gebrauchtimmobilie mehr lohnt als der Neubau eines Massivhauses ist einerseits eine Frage des Preises. Für einen realistischen Preisvergleich ist es notwendig alle eventuell anfallenden Sanierungskosten für ein gebrauchtes Haus so genau wie möglich zu kalkulieren und diese den Gesamtkosten für einen Neubau gegenüberzustellen. „Und schließlich entscheiden auch individuellen Faktoren. Mancher sucht die Herausforderung ein altes Haus zu sanieren und besitzt auch das notwendige Know-how, um eine solche Aufgabe zu meistern. Andere wünschen sich vor allem ein gemütliches Eigenheim für Ihre Familie und wollen diesen Traum möglichst schnell und entspannt erfüllen,“ sagt Jürgen Dawo von Town & Country Haus.