Foto: © Detailfoto

Lohnt sich die Sanierung vor dem Verkauf?

Die letzte Sanierung Ihrer Immobilie ist schon länger her? Ein feuchter Keller, schlecht isolierte Fenster und vergilbte Tapeten sorgen für Probleme und senken den Verkaufspreis. Doch lohnt es sich, deshalb noch einmal zu investieren, um den Wert der Immobilie so zu erhöhen?

Von Johanna Böhnke

Alte Tapeten, ungestrichene Wände und ein Fußboden, der eine Erneuerung vertragen könnte, zählen zu den „dekorativen" Renovierungsarbeiten. Sie sind nicht zwingend notwendig, verbessern jedoch den ersten Eindruck. Eine Immobilie, die sich in einem gepflegten Zustand befindet, wirkt insgesamt hochwertiger. Solche dekorativen Renovierungen sind nicht teuer, können preislich am Ende aber dennoch einen großen Unterschied machen.

Schwerwiegender sind Mängel, die die Wohnqualität reduzieren. Heizsysteme und Isolierungen etwa sollten auf dem neusten Stand sein. Diese Sanierungsarbeiten sind zeitintensiver und teurer. Sie schrecken viele Käufer, die schnell in ihr neues Zuhause einziehen wollen deshalb ab. Gleichzeitig verursachen Sie aber auch für den Eigentümer höhere Kosten. Lohnt es sich also überhaupt, größere Summen in die Sanierung zu investieren?

Die Preise für Sanierungsarbeiten müssen gut kalkuliert sein

Vereinfacht gesprochen lässt sich sagen: Die Renovierung oder Sanierung einer Immobilie lohnt sich dann, wenn die dadurch entstehende Wertsteigerung höher ist als die entstehenden Kosten. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Kosten für alle anstehenden Veränderungen gut kalkulieren. Für die meisten Eigentümer ist es schwierig einzuschätzen wie hoch die Wertsteigerung nach der Renovierung sein wird. Es bietet sich daher an, diese Schätzung einem Experten zu überlassen. So vermeiden Sie das Risiko, am Ende viel Geld für die Renovierung auszugeben, das Sie durch den Verkauf nicht wieder reinbekommen.

Grundsätzlich spricht man in der Immobilienbranche von einer einfachen, normalen und gehobenen Ausstattung. Bei der einfachen Ausstattung ist es zum Beispiel möglich, dass Bodenbelege fehlen, Küche und Bad nicht verfließt sind und die Wohnung auch nicht über eine Zentralheizung verfügt. Eine normale Ausstattung sollte alle nötigen Eigenschaften mitbringen, damit der neue Besitzer die Immobilie sofort beziehen kann. Anders als bei der hochwertigen Ausstattung müssen diese jedoch nicht zwanghaft modern sein und den neusten Wohnstandards entsprechen. Erfahrungswerten zufolge bringt die Aufstockung von einer normalen Ausstattung auf eine gehobene Ausstattung eine Werterhöhung von ca. 15 bis 20 Prozent. Eine einfache Ausstattung hingegen verringert den Preis gegenüber einer normalen Ausstattung um ca. 15 Prozent. Diese Werte dienen jedoch nur zur Orientierung und ersetzen keine professionelle Werteinschätzung.

Große Erfolge durch Renovierung möglich

Zwar ist eine gute Kalkulation unumgänglich, im Regelfall lässt sich jedoch damit rechnen, dass die Verschönerungsarbeiten sich für den Eigentümer lohnen. Gerade für Immobilien mit einer einfachen Ausstattung finden sich sonst unter Umständen keine Interessenten oder nur solche, die gezielt auf der Suche nach schlecht verkäuflichen Schnäppchen sind, die sie selbst günstig renovieren können. Die meisten Käufer hingegen schätzen die anfallenden Sanierungskosten höher ein als sie tatsächlich sind und befürchten so, einen zu hohen Preis für die Immobilie zu zahlen. Häufig kommt es daher vor, dass Eigentümer, die ihre Immobilie zunächst unsaniert anbieten und nicht loswerden nach der Sanierung eine positive Überraschung erleben. Die Immobilie verkauft sich dann nicht nur wesentlich schneller, sondern auch zu einem deutlich höheren Preis.

Sie sind sich noch unsicher, welche Renovierungsarbeiten sich bei Ihrer Immobilie lohnen? Dann kontaktieren Sie uns. Wir beraten Sie gerne.

+49(221)1680710 **www.immobilien-profi.de** **berghaus@inmedia-verlag.de**