



VORHER

Einsturzgefahr Das 1889 errichtete Haus in der Münchner Kapuzinerstraße war im Laufe der Jahre um 18 Zentimeter abgesackt



NACHHER Baukosten: 2,5 Mio. Euro

Sanierungserfolg Gut 15 Monate dauerte die Sanierung des Altbaus. Heute wohnen neun Familien in dem Haus im Stadtteil Isarvorstadt

Das Alt-Neu-Bau-Prinzip

Wer eine Bestandsimmobilie kauft, muss oft **viel Geld in die Sanierung** stecken. Worauf Eigenheimbesitzer achten müssen und welche Kosten drohen

Zwei Tage vor Weihnachten schien Claus Rupprechters Immobilienraum in München zu platzen: „Der Statiker rief an und warnte, dass das von mir gekaufte Mehrfamilienhaus einstürzen könnte“, sagt der Unternehmer. „Der Statiker riet sogar, das Nachbargebäude zu evakuieren.“

Die Immobilie, Baujahr 1889, im Stadtteil Isarvorstadt war im Laufe der Zeit um 18 Zentimeter an der rechten Seite abgesackt. Rupprechter, 55, handelte sofort. Altbauspezialisten stützten die Fassade ab, klammerten sie und tauschten Holzbalken sowie einzelne Steine aus.

Trotz dieser unerwarteten Zusatzkosten von 30 000 Euro freut sich der Bauherr heute über sein Schmuckstück: „Das über viele Jahre vernachlässigte Gebäude ist jetzt so schön wie nie zuvor und wertet die gesamte Umgebung auf.“

Vergangenes Jahr wechselten in Deutschland knapp 600 000 Häuser und Eigentumswohnungen die Besitzer. Dieses Jahr dürften es ähnlich viele sein. Ein Großteil muss modernisiert oder gar rundum saniert werden.

Meist investieren die Eigentümer in ein neues Bad, eine moderne Küche oder eine effizientere Heizung. Aber es gibt auch viele Neueigentümer, die das Dach decken, eine Drainage verlegen oder eben, wie Rupprechter, ihr Haus von außen stützen und sanieren lassen.

Vor dem Hauskauf sollte ein Gutachter die Sanierungskosten kalkulieren

Schon durch kleine Modernisierungen steigt der Wert einer Immobilie. Ganz gleich, ob sie selbst bewohnt oder vermietet wird. Für kleine bis mittelgroße Renovierungen geben die Eigentümer immer mehr Geld aus: Sie leihen sich im Durchschnitt mehr als 17 000 Euro. Vor vier Jahren waren es rund 10 000 Euro, wie Daten des Immobilienportals Check24 ergeben (siehe auch Kasten rechts).

6250

Euro Zuschuss zahlt der Staat maximal an Eigenheimbesitzer, die ihre Immobilie modernisieren wollen

Experten raten, beim Modernisieren klare Prioritäten zu setzen und damit die laufenden Kosten einer Immobilie zu senken. Wenn nötig, sollten zuerst Heizung, Fenster, Elektrik und Wasserleitungen saniert werden. Erst danach sollte es um Verschönerungen der Immobilie gehen, beispielsweise einen

neuen Parkettfußboden oder eine neue Küche.

Um eine finanzielle Überlastung zu vermeiden, ist es unbedingt ratsam, vor dem Kauf einer Bestandsimmobilie einen Gutachter einzuschalten. „Viele Immobilienkäufer verzichten aber darauf aus Angst, dass ihnen ein anderer Interessent das Objekt wegschnappt“, sagt Thomas Penningh, Sachverständiger und Präsident des Verbandes privater Bauherren. Das könne sich später rächen. Denn nur ein Praktiker kann die Bausubstanz und den Renovierungsbedarf wirklich beurteilen.

Eigentümer Rupprechter verlässt sich stets auf den Rat von Experten. Obwohl er selbst ein Profi ist, der immer wieder Häuser kauft und saniert: „Bei jeder Immobilie muss man gründlich prüfen, ob die Substanz gesund ist. Wenn ja, dann sollte man keine Angst haben, solch ein Projekt anzufassen. Denn alte Häuser sind besser als ihr Ruf.“

Auch wenn unerwartete Kosten entstehen wie bei seiner Münchner Immobilie, bringt ihn das nicht in die Bredouille. Weil er zuvor vorsichtig und umfassend kalkuliert hat: „Bei einer Rundum-Sanierung rechne ich je nach Zustand des Objekts mit 2000 bis 3500 Euro je Quadratmeter Wohn-Nutzfläche.“ Bei einer ▶

Der Renovierungs-Knigge

Die Sanierung des Eigenheims ist teuer. Der Staat unterstützt Immobilienbesitzer mit **Kredit** und **Zuschüssen**

Wie finanziere ich am besten?

Drei Arten kommen infrage: 1. der normale Ratenkredit, 2. der an einen Zweck, also eine Immobilie gebundene Ratenkredit, 3. der klassische Baukredit (Immobilienkredit). Experten raten meist zum zweckgebundenen Ratenkredit (zwischen 5000 und 50 000 Euro). Er kostet mit rund 3,0 bis 4,0 Prozent Zinsen weniger als ein normaler Ratenkredit (etwa 4,0 bis 5,0 Prozent) und lässt sich viel einfacher beantragen als das noch günstigere Immobilienkredit (etwa 1,0 bis 2,0 Prozent), das man aber ins

Grundbuch eintragen muss. Ausnahme: Der Kreditnehmer braucht mehr als 50 000 Euro – dann ist der Baukredit die sinnvollste Lösung.

Gibt es Förderung vom Staat?

Ja, die KfW-Bank unterstützt die Sanierung mit Zuschüssen und Darlehen (ab 0,75 Prozent Zinsen, Laufzeit zehn Jahre). Voraussetzung: Die Immobilie wird für das Alter modernisiert, spart Energie oder ist nach der Investition sicherer oder moderner (Smart Home). – Soll die Wohnung für das Alter barrierefrei oder ein Treppenlift

eingebaut werden, gibt die KfW bis zu 50 000 Euro Kredit. Plus Zuschuss von maximal 6250 Euro je Wohnung. – Wer Energie sparen will und beispielsweise eine neue Heizung (Gas, Öl, Solar, Wärmepumpe oder Kombination aus fossilen Energieträgern und erneuerbarer Energie) einbaut, kann bis zu 100 000 Euro beantragen. – Soll eine Immobilie besser vor Einbruch geschützt werden, stellt die KfW bis zu 50 000 Euro für einen Kredit bereit. Zuschuss: 100 bis 1600 Euro. – Wer Haus oder Wohnung modernisieren will, etwa durch

den Einbau von Bewegungssensoren, kann bis zu 50 000 Euro bei der KfW aufnehmen. Plus Zuschuss: maximal 6250 Euro.

Was ist, wenn die Immobilie unter Denkmalschutz steht?

Dann beteiligt sich der Staat an den Renovierungsausgaben. Wer die Immobilie selbst nutzt, kann 90 Prozent der Kosten steuerlich geltend machen. Wer Haus oder Wohnung vermietet, darf sogar 100 Prozent der Renovierung von der Steuer absetzen. Zusätzlich lassen sich 50 Jahre lang zwei Prozent des Gebäudewerts abschreiben.

ANZEIGE



Die optimale Baufinanzierung

Von welchen Faktoren der finanzielle Spielraum fürs **Eigenheim** abhängt und wie er sich individuell und bequem ermitteln lässt

Welche Immobilie kann ich mir leisten? Bei der Suche nach der Antwort fällt der erste Blick meist in den Sparstrumpf. Zu Recht, denn beim **Eigenkapital** gilt die simpelste aller Faustregeln: je mehr, desto besser. Wer eigenes Geld in die Baufinanzierung einbringt, senkt das Finanzierungsrisiko. Das belohnen viele Banken mit niedrigeren Zinsen. Das Darlehen kann erheblich preiswerter werden.

Angesichts absehbar steigender Zinsen ist auch das Thema **Zinsbindung** wichtig. In der Regel ist es sinnvoll, die Zinsen für einen längeren Zeitraum festzuschreiben. Ein günstigerer Zins spart nicht nur Geld, sondern bringt auch die Möglichkeit, von Beginn an eine höhere **Tilgung** vorzunehmen, die Restschuld also schneller abzubezahlen. Aber wie sehen die Idealwerte für eine Baufinanzierung aus?

Häufig ist von 20 Prozent Eigenkapital, drei Prozent Tilgung und einer 25-jährigen Zinsbindung die Rede. Aber auch viele andere Varianten sind möglich. Wer wissen will, wie groß der finanzielle Spielraum für die eigene Immobilie ist, kann dies mit wenigen Klicks selbst berechnen – online unter www.drklein.de/budget

DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

E-Mail: budget@drklein.de
Telefon: 0451/1408-3841



„Die Verwaltungskosten der gesetzlichen Krankenkassen sind doppelt so hoch wie das Apothekenhonorar. Da kann doch was mit unserem System nicht stimmen, oder?“

Foto: Kinga/shutterstock.com

Alle 38 Stunden schließt in Deutschland eine Apotheke*. Für immer.

In Deutschland gibt es schon heute weniger Vor-Ort-Apotheken als im Durchschnitt der Europäischen Union. Die Zahl der Vor-Ort-Apotheken ist auf dem tiefsten Stand seit fast 30 Jahren. Und immer mehr Vor-Ort-Apotheken müssen aus wirtschaftlichen Gründen aufgeben.

Eine Ursache ist die zu geringe Vergütung der umfassenden Apothekendienstleistungen. Seit vielen Jahren hält sie nicht mit der Steigerung bei Lohn- und Lebenshaltungskosten Schritt. Gefahr droht zudem durch den unfairen Wettbewerb europäischer Arzneimittelversender, die sich seit einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs nicht mehr an deutsche Preisvorschriften halten müssen.

Nur Vor-Ort-Apotheken stellen sicher,

- dass jedes in Deutschland zugelassene und verfügbare Arzneimittel sofort oder innerhalb weniger Stunden erhältlich ist.
- dass jeder auch nachts und an Sonn- und Feiertagen dringend benötigte Medikamente sofort bekommt.
- dass Schwerkranke wohnortnah hochwirksame Schmerzmittel (Betäubungsmittel) und die erforderliche Beratung erhalten.

Vor-Ort-Apotheken bieten einfühlsame und kompetente Gesundheitsberatung von Mensch zu Mensch.

Vor-Ort-Apotheken sind Teil der sozialen Infrastruktur. Wie Polizei, wie Feuerwehr, wie Schulen und Arztpraxen.

Millionen Menschen sind auf ihre Apotheke angewiesen – Tag für Tag.

Noch hat Deutschland das beste Apothekensystem der Welt.

Schützt die Vor-Ort-Apotheken. Jetzt.

www.apotheken-helfen.de

*Quelle: DAV Apothekenwirtschaftsbericht 2018; Vergleichszeitraum 31.12.2014 - 31.12.2017, Durchschnittswert unter Berücksichtigung von Apotheken-Neueröffnungen

Immobilie mit 200 Quadratmetern können das bis zu 700 000 Euro sein.

Wer nur punktuell modernisieren muss, kommt billiger davon. So sind in vielen Häusern die Elektroleitungen veraltet. Wurden früher nur drei Schaltkreise installiert, sind es heute bis zu 20. Ein Baugutachter prüft daher die Zahl der Steckdosen und den Sicherungskasten. Eine komplett neue Elektroinstallation kostet bis zu 10 000 Euro.

Fast alle vor 1985 eingebauten Heizsysteme müssen ausgetauscht werden, wenn sie nicht die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllen. Neuere Anlagen (ab 1985) sind nachzurüsten oder zu ersetzen. Ein zusätzliches Risiko bedeuten stark verkalkte Wasserleitungen – sie können die gesamte Heizung ruinieren. Eine neue Heizungsanlage kostet bis zu 15 000 Euro.

Neue Fenster amortisieren sich nach 10 bis 15 Jahren

Um Energie zu sparen, sollten unbedingt Dach und Fenster überprüft werden. Ein frisch gedämmtes Dach kostet bis zu 15 000 Euro, neue Fenster bis zu 12 000 Euro. Je nach Alter, Anzahl und Größe hat sich beispielsweise der Einbau der Fenster nach 10 bis 15 Jahren amortisiert, sagen Energieexperten.

Zu prüfen ist auch, inwieweit die Immobilie altersgerecht ist. Wohnung oder Haus sollten möglichst wenige Stufen und andere Hindernisse haben. Meist muss im Alter das Bad umgebaut werden: Badewannen mit niedriger Einstieghöhe, bodengleiche Duschen und ein in der Höhe angepasstes WC. Um das obere Stockwerk zu erreichen, braucht man womöglich einen Treppenlift. Alles in allem kostet das bis zu 15 000 Euro.

Eigentümer Ruppachter warnt davor, eine Bestandsimmobilie nur oberflächlich per „Pinselsanierung“ zu verschönern: „Mein Ziel ist immer, umfassend und gründlich zu modernisieren. Lieber einmal ordentlich investieren, statt immer wieder etwas ausbessern.“ Ruppachter ist ein Liebhaber gebrauchter Häuser oder Wohnungen. Auch weil er es ökologisch sinnvoller findet, sie zu sanieren, statt sie zu planieren. Man verbrauche weniger Energie und Material. Eine Sanierung sei auch nicht teurer als ein Neubau: „Schließlich bekommt man den Rohbau so gut wie geschenkt!“ ■

ULI DÖNCH



»
Bei jeder Immobilie muss man gründlich prüfen, ob die Substanz gesund ist



Claus Ruppachter,
Hauseigentümer

15 000

Euro

kostet die Sanierung des Daches bei einer großen Immobilie

»»» Weiterdenker
schenken Häusern von
gestern eine Energie-
bilanz von morgen.

Mit den Förderprodukten Energieeffizientes Sanieren unterstützt die KfW im Auftrag der Bundesregierung Menschen, die weiterdenken. Ob Sie in Fenster, Dämmung, Heizung oder einen anderen Bereich investieren wollen, um Energie zu sparen: Die KfW fördert Sie mit individuellen und flexiblen Finanzierungen. Weitere Informationen unter kfw.de/sanieren

