bz Spezial

Bauen und Wohnen

Sonderseite der bz Basel/bz Basellandschaftlichen Zeitung
vom Mittwoch, 19. Juni 2019

Immobilienwerte und Feuchteschäden

Sanierungskosten sind beim Kaufpreis zu berücksichtigen.

Immobilienbesitzer haben derzeit gute Karten: In den letzten zehn Jahren sind die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen in der Schweiz kräftig gestiegen. Um den konkreten Wert einer Immobilie realistisch und marktgerecht einzuschätzen, müssen viele Faktoren berücksichtigt werden: Lage, Umfeld, Bausubstanz, Sanierungsbedarf. Auch Feuchteschäden sollten Verkäufer und Käufer nicht unterschätzen.

«Nach wie vor spielt das Credo ‹Lage, Lage, Lage› die entscheidende Rolle, wenn es um die Wertermittlung einer Immobilie geht», betont Kai Enders, Mitglied des Vorstands der Engel & Völkers AG. Gefolgt wird die Lage seiner Erfahrung nach von der Architektur und den Grundrissen eines Hauses, also weiteren unveränderlichen Eigenschaften.

Feuchteschäden als «veränderbare Merkmale»

Wenn es um die Qualität der Bauausführung und den baulichen Zustand geht, kommen auch Sanierungsbedarf und insbesondere Feuchteschäden ins Spiel. Diese sind jedoch veränderbare und in der Regel reparable Merkmale. Sie zählen auch zu den zentralen Veränderungswünschen auf die Maklerfrage: «Wenn das Ihr neues Zuhauses wäre, was würden Sie ändern?»

Wenn es um die Qualität der Bauausführung und den baulichen Zustand geht, kommen auch Sanierungsbedarf und insbesondere Feuchteschäden ins Spiel.

«Bei Feuchteschäden sind subjektive Ängste potenzieller Käufer absolut ein Thema», bestätigt Kai Enders. Werden Feuchteschäden an einem Objekt festgestellt oder vom Verkäufer von vornherein benannt, muss der Makler mit ihm sofort darüber sprechen. Verkäufern geht es dann um die Fragen, wie gross der Schaden, ob er reparabel oder irreparabel ist und wie viel eine fachgerechte Behebung kosten würde. «An dieser Stelle schalten wir sinnvollerweise einen Experten ein, der den Schaden genau bewerten und die konkreten Sanierungskosten beziffern kann», so Kai Enders.

Schaden spielt bei Preisfindung eine Rolle

«Wir empfehlen, den Sanierungsbedarf bei der Kaufpreisfindung fair zu berücksichtigen und dann dem Käufer die Beseitigung in Eigenregie zu überlassen.» Denn so hat dieser die Möglichkeit, mit einem Unternehmen seiner Wahl eine für ihn passende Sanierung ausführen zu lassen.

Mauerwerkschäden durch eindringende Feuchtigkeit

Die Symptome von Feuchteschäden sind den meisten bekannt: Muffiger Geruch, abgeplatzter Putz und abblätternde Farbe sind sichere Indizien. «Direkt ins Erdreich gegründete Streifenfundamente, nicht vorhandene oder unzureichende Horizontalsperren sowie fehlende oder beschädigte Aussenabdichtungen der Kellerwände sind Schwachstellen vor allem älterer Gebäude», erläutert Fabian Walzer, Geschäftsführer des Sanierungsspezialisten Isotec aus Basel. Durch diese «Achillesfersen» kann ungehindert Feuchtigkeit ins Mauerwerk eindringen. Erst nach genauer Analyse der konkreten Ursachen sollte ein Fachunternehmen das jeweilige Problem passgenau beheben. Etwa mit einer Horizontalsperre bei kapillar aufsteigender bzw. einer Aussen- oder Innenabdichtung bei seitlich eindringender Feuchtigkeit. «Nur so werden nicht nur Kellerräume zu trockenen Lager-, Hobby- oder Wohnräumen, sondern ein Gebäude als Ganzes wird von Grund auf in seiner Bausubstanz erhalten», betont Walzer. (zvg)

ISOTEC-Fachbetrieb – Abdichtungssysteme Walzer AG

Frohburgerstrasse 32
4132 Muttenz

Teichgässlein 9
4058 Basel

Ansprechpartner
Fabian Walzer
Tel. 061 461 70 00
walzer@isotec.ch
www.isotec-walzer.ch

Weitere Informationen unter www.isotec-walzer.ch

ISOTEC ist der Spezialist bei Feuchte- und Schimmelpilzschäden.