

Schimmel & Co. beim Immobilienkauf

Feuchteschäden von Anfang an im Blick behalten

Luzern, 2026

Der Wunsch nach dem eigenen Zuhause ist ungebrochen. Laut einer Studie der Hochschule Luzern (HSLU) wünschen sich 40 Prozent der Mieter in der Schweiz eine eigene Immobilie. Wer sich den Traum von den eigenen vier Wänden mit einer Bestandsimmobilie erfüllen möchte, sollte von der ersten Besichtigung an genau hinschauen – vor allem wenn es um mögliche Feuchte- oder Schimmelschäden geht. Im Zweifelsfall empfiehlt es sich, einen Sachverständigen hinzuziehen. Denn während sich entdeckte Schäden gleich professionell sanieren lassen, können lange unentdeckte Probleme sehr teuer werden.

Familie Seibert beispielsweise hat sich ihren Traum von einem eigenen Zuhause mit einer grosszügigen Eigentumswohnung in bester Lage erfüllt: rund 150 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und Souterrain eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Einziger Makel: ein innenseitiger Feuchteschaden an der Aussenwand im Souterrain, der schon beim ersten Besichtigungstermin auffiel. Doch der „kleine“ Schaden wurde stillschweigend in Kauf genommen – ein Fehler, wie sich im Nachhinein zeigte. Denn dieser verschlimmerte sich und liess sich trotz eigener Gegenmassnahmen nicht beheben. Erst eine fachgerechte Aussenabdichtung löste das Problem nachhaltig.

Fachkundige Beratung vor dem Kauf

„Feuchteschäden sind zunächst einmal kein zwingender Grund, von einem Immobilienkauf Abstand zu nehmen“, erklärt Andreas Leisi vom ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungssysteme Leisi AG Zentralschweiz. Doch Vorsicht ist geboten: Sollte der Verkäufer kein Feuchtigkeitsgutachten oder eine vertragliche Zusicherung über die Abwesenheit von Feuchteschäden vorlegen, empfiehlt er, vor der Kaufentscheidung einen Sachverständigen hinzuzuziehen. „Wer sich fachkundig beraten lässt, schützt sich vor teuren Überraschungen: Schäden werden frühzeitig erkannt und professionelle Sanierungslösungen können eingeplant werden.“

Typische Gefahrenstellen

Besonders häufig treten Feuchteschäden laut Andreas Leisi in folgenden Bereichen auf: Keller und Souterrain (muffiger Geruch, abplatzender Putz), Aussenwände und Fassade (Salzausblühungen, Verfärbungen oder Risse), Dächer (defekte Ziegel, Anschlüsse oder schadhafte Abdichtungen), Balkone (beschädigte Abdichtungen, Fliesen oder Beschichtungen, defekte Boden-Wandanschlüsse) sowie Innenräumen (Schimmelbildung hinter Möbeln und in Raumecken).

Zielgenaue Gewerke gegen Schäden und Ursachen

Die gute Nachricht: Wie bei der Eigentumswohnung von Familie Seibert gibt es fast immer eine professionelle Lösung für alle Feuchteprobleme. Hier ein Überblick:

- Nachträgliche **Aussen- und Innenabdichtungen** schützen Kellerräume und Souterrains gegen seitlich aus dem Erdreich eindringende Feuchtigkeit.
- **Horizontalsperren**, beispielsweise mit ISOTEC®-Spezialparaffin, stoppen kapillar aus dem Erdreich in den Aussenwänden aufsteigende Feuchtigkeit.
- Eine speziell entwickelte **Kellerbodenversiegelung** schützt vor durch den Boden eindringende Feuchtigkeit und ist die kostengünstige Lösung im Vergleich zu einer neuen Betonbodenplatte.
- **Begutachtung und fachgerechte Beseitigung von Schimmel**, ob offen sichtbar oder hinter Schränken, in Heizungs-nischen, Wandecken, hinter Wand- oder Fussbodenaufbauten verborgen, ist unerlässlich. Sollte kondensationsbedingter Schimmelbefall vorliegen, werden die ISOTEC®-Klimaplatten aufgebracht. Sie wirken sowohl wärmedämmend als auch feuchteregulierend und damit schimmelvorbugend.
- **Balkone** und Terrassen sind besonders anfällig für Feuchteschäden. Risse, beschädigte Fliesen oder Beschichtungen sowie defekte Boden-Wandanschlüsse lassen Feuchte bis in die Innenbereiche des Hauses eindringen und u.U. Schimmel entstehen. Eine **Profi-Abdichtung mit speziellem Flüssigkunststoff** bringen die „Freiluftwohnzimmer“ wieder zügig auf Vordermann.

Wohntraum sorgenfrei geniessen

„Wer also beim Immobilienkauf die Augen aufhält, Beratung einholt und – falls erforderlich – zügig handelt, kann sich vor kostspieligen Überraschungen in späteren Jahren schützen und seinen Wohntraum sorgenfrei geniessen“, so das Resümee von ISOTEC-Experte Andreas Leisi.



Weitere Informationen und viele Sanierungsbeispiele unter www.isotec.ch/luzern