

Ohne Fachleute geht es nicht

Ein Blick in die Statistik zeigt: Der Anteil von alten Wohnbauten ist im Kanton Thurgau im Vergleich zur Gesamtschweiz relativ hoch. Knapp ein Viertel der Gebäude mit Wohnnutzung wurden vor 1914 erstellt. Im Gespräch erklärt Peter Schupp, Inhaber der Schupp GmbH Renovation & Umbau aus Kreuzlingen, worauf es bei Renovierungen von Altbauten zu achten gilt, wann sich eine Sanierung lohnt und wie aus Alt ein nachhaltiges Alt-Neu wird.



Eigentümer, die Ihre Immobilie selbst bewohnen, investieren meist umfassender in das Objekt – wie etwa in diese Loftwohnung.

Peter Schupp, Bauland wird auch im Kanton Thurgau knapp – wie gross ist die Nachfrage nach Altbauten mit dem Ziel, sie auf «modern» zu trimmen?

Die Nachfrage nach älteren Objekten ist nach wie vor ungebrochen, aber nicht als Renditeobjekte von Investoren im Sinne einer Renovierung. Hier beobachte ich, dass aufgrund der aktuellen hohen Preislage je nach vorhandener Parzellengrösse Altbauten abgerissen und an ihrer Stelle Neubauten realisiert werden.

Worauf gilt es vor dem Kauf eines Altbau-Objektes zu achten, damit der neue Besitzer beim Umbau nicht böse und vor allem kostspielige Überraschungen erlebt?

Kaufwillige sollten nicht die Kosten scheuen, einen Fachmann für den meist grossen Renovationsbedarf beizuziehen –

und zwar schon vor Baubeginn. So sind sie vor unliebsamen Überraschungen geschützt und sparen dadurch unter dem Strich auch Geld.

Wann raten Sie vom Kauf einer Altbaute ab?

Wenn der Renovationsaufwand schwer abschätzbar ist und der Kaufpreis der Immobilie das persönliche Budget bereits stark strapaziert, sollte von einem Kauf abgesehen werden.

Gibt es eine Art Faustregel, die man anwenden kann, um schnell zu sehen, ob sich die Renovation einer Immobilie lohnt – und zwar für private Immobilienbesitzer wie für Investoren?

Nein, jedes Objekt ist ein Unikat und muss individuell durch Fachleute beurteilt werden.

Können hier auch digitale Tools helfen?

Digitale Tools wie Immobilienportale können helfen, das Wunschobjekt zu finden. Ist das Ziel aber von Beginn weg, die Altbaute zu sanieren und umzubauen, lohnt es sich, zusätzlich einen Experten beizuziehen.

Wenn jemand bereits eine Altbaute bewohnt und diese renovieren möchte: Was sind die wichtigsten Punkte, die es bei einem Umbau abzuklären gilt?

Bewohnt jemand die Altbaute, die er sanieren möchte bereits, ist das natürlich ideal: Der Besitzer ist bestens über das Objekt informiert und kennt dessen Schwachstellen. Die Wohnbedürfnisse des Eigentümers können klarer formuliert und dementsprechend zielgerichteter umgesetzt werden.

Nicht alles, was der Besitzer gerne umbauen würde, ist infolge von Vorschriften auch möglich. Was sind die häufigsten Stolpersteine?

Die Raumkonzepte älterer Häuser entsprechen meistens nicht unseren heutigen Wohnbedürfnissen. Um Änderungen zu realisieren, müssen grundlegende Voraussetzungen, wie Statik und allfälliger Denkmalschutz geprüft werden. Zu bedenken ist auch, dass unter gewissen Umständen eine Baubewilligung nötig ist, zum Beispiel bei einer Nutzungsänderung. Dabei besteht für Anstösser das Einspracherecht. Bei einer Einsprache verzögert sich das ganze Projekt, was sich dann auch auf das Portemonnaie auswirkt.

Was empfehlen Sie Besitzern von Altbauten in diesem Fall, damit eine Renovation oder ein Umbau möglichst schlank realisiert werden kann?

Sehr wichtig ist die richtige Wahl der Handwerker und natürlich die des Bauleiters, wobei dieser auch aus einem Handwerksbetrieb kommen kann, der am Projekt beteiligt ist. Diesen Dienst bieten wir auch an. Weil ich täglich mindestens einmal die Baustelle besuche und kontrolliere, kann ich die einzelnen Handwerksbetriebe «managen» und damit die Umbauzeit verkürzen. Ebenfalls wichtig ist das Erstellen eines Terminplanes in Abstimmung mit jedem einzelnen Handwerksbetrieb. So ist gewährleistet, dass der Umbau reibungslos vonstattengeht.

Geht der Trend eher Richtung umfassender und entsprechend teurer Sanierungen oder eher in Richtung von leichten, billigeren Sanierungen?

Eigentümer, die Ihre Immobilie bereits längere Zeit selbst bewohnen, investieren meist umfassender in das Objekt. Sie erwarten eine hohe Qualität und sind bereit, einen angemessenen Preis dafür zu bezahlen. Für mich steht Qualität an erster Stelle, deshalb hat sich mein Unternehmen auch bei Umbauten und Renovierungen einen Namen gemacht.

Und wie sieht die Situation bei Mietobjekten aus?

Mietobjekte und Investorenprojekte werden häufig mit grösserem Preisdruck renoviert, was sich meist auf die Qualität auswirkt, weil nicht immer alle Arbeiten von qualifizierten Fachkräften ausgeführt werden.

Gerne wird auch auf ehemalige Fabrik- bzw. Industriegebäude zurückgegriffen, um sie in trendige Lofts zu verwandeln. Kann sich das auch für einen Privaten lohnen?

Da es sich hier oft um Kernsanierungen von grossvolumigen Objekten handelt, wird dieses Segment fast ausschliesslich



Peter Schupp, Inhaber Schupp GmbH: Qualität an erster Stelle.

durch Investoren abgedeckt. Ein Privater kann sich dies nur selten leisten, da die Objekte meist sehr gross sind und eine grosse Landfläche aufweisen – und der Landpreis je nach Lage des Objekts häufig sehr hoch ist.

Nachhaltigkeit wird heute grossgeschrieben: Was empfehlen Sie Immobilienbesitzern, die ihre Immobilie nachhaltig und energieeffizient umbauen möchten?

Sie sollten sich zunächst mit qualifizierten Fachleuten absprechen und die zuständige Energieberatungsstelle der Gemeinde kontaktieren. Je nach Art der Sanierung gibt es auch Fördergelder von Gemeinde und Kanton, zum Beispiel bei der Sanierung der Gebäudehülle oder beim Ersatz eines Heizsystems mit fossilen Brennstoffen durch ein nachhaltiges Heizsystem.

Zum Schluss: Wieso soll man eine sehr alte Liegenschaft sanieren statt abreißen und neu bauen?

Hier stellt sich immer die Frage, ob es langfristig gesehen sinnvoller ist, ein Objekt zu sanieren oder einen Rückbau dieses Objekts mit anschliessendem Neubau zu realisieren. Energetisch sind Neubauten deutlich effizienter und die Raumeinteilung kann frei gewählt werden. Dabei kann aber auch oft der Charme bestehender Quartiere verloren gehen. Alles in allem schonen Sanierungen Ressourcen und Energie und erhalten älteres Kulturgut.

Text: Tanja Millius
Bilder: Thomas Hary, 123rf