

Immobilie renoviert vs. nicht renoviert: Was lohnt sich vor dem Verkauf?

Vor dem Verkauf einer Immobilie ist eine zentrale Frage: Renovieren oder nicht? Eine durchdachte Renovation kann den Wert einer Immobilie steigern und die Anzahl Angebote erhöhen. Die wichtigsten Aspekte einer Renovation im Kontext eines Immobilienverkaufs.

Vorteile einer Renovation

Erhöhung des Verkaufspreises: Renovationen verleihen einer Immobilie ein modernes und gepflegtes Erscheinungsbild, was den Marktwert erhöhen kann. Besonders wertsteigernd sind Renovationen in Küchen und Bädern, da diese Räume für viele Käufer entscheidend sind. Eine renovierte Küche und ein modernes Badezimmer können den Verkaufspreis günstig beeinflussen. Auch energetische Massnahmen wie eine verbesserte Isolation und moderne Heizungsanlagen beeinflussen den Marktwert. Ein gut gedämmtes Gebäude und der Einbau von erneuerbaren Heizsystemen bieten nicht nur Komfort, sondern auch langfristige Einsparungen bei den Betriebskosten.

Verbesserte Marktchancen: Eine frisch renovierte Immobilie hebt sich im Immobilienmarkt von anderen ab. Ein Grossteil der Käufer bevorzugt Immobilien, die sofort bezugsfertig sind und keine umfangreichen Renovierungsarbeiten erfordern. Dies kann zu mehr Interesse und höheren Angeboten führen, da die Immobilie einen besseren ersten Eindruck macht und als gut gepflegt wahrgenommen wird. Eine renovierte Immobilie kann daher schneller verkauft werden. Sie ist für eine breitere Käufergruppe attraktiv. In Zeiten steigender Energiekosten ist eine energetische Sanierung ein überzeugendes Argument für Käufer, die zukünftige Betriebskosten minimieren möchten.

Totalrenovation vs. Teilrenovation

Eine Totalrenovation umfasst umfassende Arbeiten, die das gesamte Gebäude betreffen. Dies kann kostspielig sein, bietet aber auch erhebliche Vorteile:

- **Komplett neues Erscheinungsbild:** Eine Totalrenovation verleiht der Immobilie ein modernes



und ansprechendes Erscheinungsbild, das Käufer anzieht.

- **Langfristige Investition:** Bei guter Bausubstanz und einem guten Marktpotenzial kann eine Totalrenovation den Wert der Immobilie erheblich steigern.
- **Systematische Erneuerung:** Alle Renovationsmassnahmen sind aufeinander abgestimmt, was die Effizienz und die Gesamtqualität erhöht. Ein Beispiel wäre der gleichzeitige Austausch von Fenstern und die Isolierung der Fassade, um energetische Vorteile voll auszuschöpfen.

Eine Teilrenovation konzentriert sich auf bestimmte Bereiche der Immobilie. Dies ist kostengünstiger und kann gezielt eingesetzt werden, um den Wert zu erhöhen:

- **Gezielte Wertsteigerung:** Durch die Renovation wichtiger Bereiche kann der Wert der Immobilie erhöht werden, ohne dass eine komplette Erneuerung notwendig ist.
- **Kostenersparnis:** Eine Teilrenovation ist weniger kostspielig als eine Totalrenovation und kann in Etappen durchgeführt werden. Beispielsweise könnte zunächst das Badezimmer renoviert und zu einem späteren Zeitpunkt die Küche modernisiert werden.
- **Flexibilität:** Die Renovationsmassnahmen können besser an die finanziellen Mittel und die Dringlichkeit der Arbeiten angepasst werden.

Wertsteigernde Renovationsmassnahmen vor Verkauf

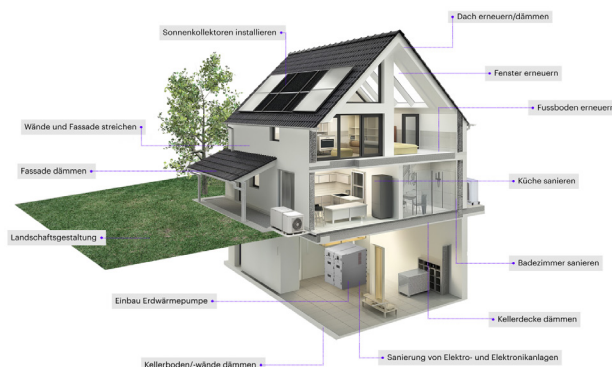
Energieeffizienz: Investitionen in die energetische Sanierung, wie neue Fenster, Dämmung oder eine moderne Heizung, senken die Betriebskosten und sind für viele Käufer attraktiv. Insbesondere die Verbesserung der Dämmung und die Installation erneuerbarer Heizsysteme können die Energiekosten erheblich senken. Studien zeigen, dass umfassende energetische Sanierungen, wie der Austausch veralteter Heizsysteme und die Verbesserung der Fassadendämmung, langfristig sowohl für Eigentümer als auch für Käufer von Vorteil sind.

Gebäudehülle: Eine gut gepflegte Fassade und ein solides Dach sind entscheidend für den ersten Eindruck und die langfristige Werterhaltung. Schäden an der Gebäudehülle können potenzielle Käufer abschrecken und sollten daher vor dem Verkauf behoben werden.

Küche und Badezimmer: Diese Räume sind für viele Käufer besonders wichtig. Moderne Küchen und Bäder können den Verkaufspreis steigern. Eine veraltete Küche oder ein unmodernes Bad sind oft Ausschlusskriterien für potenzielle Käufer. Investitionen in hochwertige Materialien und moderne Designs lohnen sich hier besonders.

Bodenbeläge und Anstrich: Neue Bodenbeläge und frische Farbe verleihen der Immobilie einen gepflegten Eindruck und machen sie optisch ansprechender. Diese relativ kostengünstigen Massnahmen können das Erscheinungsbild der Immobilie erheblich verbessern.

Steuerliche Aspekte: Es ist steuerlich vorteilhaft, Renovationsarbeiten über mehrere Jahre zu verteilen, um die Steuerprogression zu mindern. Ein strategisches Vorgehen mit einer klaren Planung der Renovationsmassnahmen kann helfen, die steuerlichen Vorteile optimal zu nutzen. Dabei sollten Eigentümer prüfen, welche Renovationen steuerlich absetzbar sind und wie sie die Arbeiten zeitlich staffeln können, um steuerliche Vorteile zu maximieren.



Wann lohnt sich eine Renovation nicht?

Übersteigen die veranschlagten Renovationskosten 70% des Wertes der Immobilie, sollte ein Ersatzneubau in Erwägung gezogen werden. Bei Renovationsarbeiten kann es zu unvorhergesehenen Kosten kommen, die die wirtschaftliche Rentabilität infrage stellen. In solchen Fällen kann es sinnvoller sein, in einen Neubau zu investieren, der den aktuellen Standards und Bedürfnissen besser entspricht.

Fazit

Die Entscheidung, ob und wie viel man vor dem Verkauf einer Immobilie renovieren sollte, hängt von vielen Faktoren ab. Eine gut geplante Renovation kann den Verkaufswert erheblich steigern und den Verkaufsprozess beschleunigen. Besonders die Verbesserung der Energieeffizienz durch bessere Dämmung und moderne Heizsysteme kann sich sowohl für den Verkauf als auch für die eigene Nutzung der Immobilie lohnen. Es ist wichtig, die Renovationsmassnahmen sorgfältig zu planen und die Kosten im Blick zu behalten. Durch die Berücksichtigung steuerlicher Vorteile können die Investitionen optimiert werden. Letztlich sollte jede Entscheidung individuell und unter Berücksichtigung der spezifischen Umstände der Immobilie getroffen werden. Eine durchdachte Renovation ist eine Investition in die Zukunft und kann sich sowohl für den Verkauf als auch für die eigene Nutzung der Immobilie lohnen.

Jetzt kostenlose Beratung buchen



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/beratung13

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?



Berechnen Sie jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie.

Code scannen oder Seite aufrufen:
qr.properti.ch/berechnung1