

Altbau versus Neubau – Vorteile und Nachteile

Der Kauf einer Immobilie ist eine der größten finanziellen Entscheidungen im Leben. Wer Wohneigentum erwerben möchte, sollte sich frühzeitig mit der zentralen Frage beschäftigen: Was passt besser zu den eigenen Zielen und Bedürfnissen, ein Neubau oder ein Altbau?

Vorteile und Nachteile eines Neubaus

Ein Neubau punktet in der Regel mit hoher Energieeffizienz, zeitgemäßen Grundrissen und moderner Gebäudetechnik. Zudem haben Käufer oft die Möglichkeit, individuelle Wünsche bezüglich der Ausstattung und Raumaufteilung einzubringen.

Neubauprojekte entstehen jedoch häufig in neu erschlossenen Wohngebieten, in denen sich die Infrastruktur, beispielsweise in Form von Schulen, Kitas oder Einkaufsmöglichkeiten, erst entwickeln muss. Hinzu kommen steigende

Baukosten, Lieferengpässe und mögliche Verzögerungen bei der Fertigstellung. All dies kann sowohl den finanziellen Rahmen als auch die Geduld belasten.

Daher ist es ratsam, Angebote sorgfältig zu vergleichen, Bauverträge von einem Fachmann prüfen zu lassen und mögliche Förderprogramme für energieeffiziente Neubauten in die Finanzplanung mit einzubeziehen.

Chancen und Risiken beim Kauf einer Bestandsimmobilie

Ein Altbau oder eine Bestandsimmobilie ist in der Regel schneller bezugsfertig und profitiert oft von einer gewachsenen Nachbarschaft sowie bestehender Infrastruktur. Doch auch hier gilt es, genau hinzusehen: Je nach Baujahr und Zustand können Sanierungen und energetische Modernisierungen erforderlich sein.

Von besonderer Relevanz sind die Heizungsanlage, die Dämmung und der allgemeine Zustand der Gebäudehülle. Käufer einer Eigentumswohnung sollten zusätzlich das Gemeinschaftseigentum prüfen, also die Instandhaltungsrücklagen, die Haustechnik und den Modernisierungsstand des gesamten Hauses. Eine unabhängige Bau- oder Energieberatung sowie ein Blick in den Energieausweis können wertvolle Hinweise zum Investitionsbedarf und zu möglichen Fördermitteln geben.

Kostenfrage: Neubauten sind fast überall teurer als Altbauten

Im mittleren Preissegment wird für Neubauten ein Preisaufschlag von durchschnittlich 2.500 Euro pro Quadratmeter oder mehr fällig. Insbesondere in Bayern ist die Preisdifferenz hoch. In einigen Regionen kann sich der Kauf eines Neubaus trotz der höheren Preise langfristig dennoch lohnen. Denn ältere Häuser oder Eigentumswohnungen müssen oft umfangreich saniert oder energetisch modernisiert werden.

Entscheidungshilfe: Welche Immobilie passt zu mir?

Ob ein Altbau oder ein Neubau die bessere Wahl ist, hängt stark von den eigenen Lebensplänen und Zielen ab. Wer etwa Familienzuwachs erwartet, berufliche Veränderungen plant oder Wert auf barrierefreies Wohnen im Alter legt, sollte diese Faktoren bei der Entscheidung berücksichtigen. Für Kapitalanleger stehen Mietrendite, steuerliche Vorteile und die Vermietbarkeit im Vordergrund. Selbstnutzer achten dagegen verstärkt auf Wohnqualität, Lage und ihre persönlichen Bedürfnisse. In jedem Fall ist eine realistische Budgetplanung inklusive Kaufnebenkosten, Rücklagen und potenzieller Modernisierungsmaßnahmen entscheidend.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie Ihren Immobilienkauf am besten und sichersten umsetzen können?

Nehmen Sie unverbindlich Kontakt mit uns auf.

Wir beraten Sie gerne.

Das könnte Sie auch interessieren: Immobilienpreise steigen langsam wieder