

17.03.2026 - 09:01 Uhr

Raucherwohnungen: Qualm zieht nicht nur in Wände und Boden, sondern geht auch kräftig ins Geld!



Bern/Stockholm (ots) -

Tabakrückstände mindern den Immobilienwert und sind Gift für die Menschen

Die Auswirkungen von Gerüchen, Rückständen und Renovierungskosten auf Immobilien sind größer, als viele Menschen annehmen. Markus Lindblad von [SnusMarkt](#) hat aufgearbeitet, wie sich Rauchen auf den wirtschaftlichen Wert von Immobilien auswirken kann, und erklärt, warum es angeraten ist, dieses Problem anzugehen – auch der Gesundheit der Mieterinnen und Mieter zuliebe.

Die Schweiz ist eine ausgeprägte „Mieteration“: Rund 60 Prozent der Bevölkerung lebt in Mietwohnungen. Immobilien werden im Umkehrschluss eher als Kapitalanlage gesehen und seltener für den Eigennutz erworben. Wohneigentum gilt in der Schweiz als eine der stabilsten und sichersten Formen der Kapitalanlage. Daher besitzen zwischen 35 und 40 Prozent der Schweizerinnen und Schweizer ein Haus oder eine Wohnung.

Kapitalanlage Immobilie: Werterhaltung ist entscheidender Faktor

Damit es sich tatsächlich um eine sichere Anlage handelt, die im Wert steigt und nicht sinkt, ist der Erhaltungszustand der Immobilien ein nicht zu unterschätzender Faktor. Natürlicher Verschleiß an Mauerwerk oder Holzteilen sowie veraltete Bausubstanz können den Wert einer Immobilie verringern – laut Studien um ein bis zwei Prozent pro Jahr, je nach dem Zustand der Immobilie.

Zu den wertmindernden Faktoren kann auch das Rauchen gehören. Das führt, zumal bei regelmäßigem Konsum über einen längeren Zeitraum, zu Nikotinablagerungen, hartnäckigen Gerüchen, die auch durch konsequentes Lüften nicht verschwinden, und vergilbten Oberflächen etwa bei fest eingebauten Schränken.

Gift für die Wände und die Menschen

Über solche Schäden gibt es wissenschaftliche Belege, etwa in einer Studie, die sich mit der Beseitigung von Passivrauchbelastungen in Mehrfamilienhäusern beschäftigt: „[Remediating Thirdhand Smoke Pollution in Multiunit Housing: Temporary Reductions and the Challenges of Persistent Reservoirs](#)“, erschienen im Magazin *Nicotine & Tobacco Research*, Volume 23, Issue 2, February 2021.

Die Studie widmet sich giftigen Tabakrauchrückständen in Innenräumen, die im englischen Sprachraum „Thirdhand-Smoke“ (THS) genannt werden. Rückstände wie Nikotin oder Teer können demnach noch lange nach dem Ende des Rauchens in Innenräumen verbleiben. Eine ihrer Erkenntnisse: Über einen Zeitraum von vier Monaten vor der Reinigung blieben die Nikotinwerte auf Oberflächen praktisch unverändert. Von selbst also verflüchtigen sich die Rückstände nicht. Nach einer Reinigung reduzierten sich die Rückstände um 43 Prozent, drei Monate später lagen

sie um 53 Prozent niedriger.

Die Nikotinbelastung im Staub sank direkt nach einer Reinigung sogar um 60 Prozent, stieg drei Monate später interessanterweise aber wieder auf das Niveau vor der Reinigung an. So kann man festhalten: Reinigungsmaßnahmen reduzierten die Nikotin- und Teerbelastung in Staub und auf Oberflächen, entfernten sie aber nicht dauerhaft. Da hilft nur wiederholtes Reinigen – oder Renovieren.

Übrigens: Wenn es in Räumen, in denen früher geraucht wurde, nicht mehr nach Rauch riecht, heißt das nicht, dass alle Rückstände bereits verfliegen sind. Mitunter kann der Geruch nach kaltem Rauch sogar zurückkehren, etwa, wenn Feuchtigkeit oder Wärme in Räume eindringt. Besonders hartnäckig halten sich Geruchspartikel übrigens in Polstern, Vorhängen, Teppichen oder Holzpaneelen.

Tabakschadstoffe bleiben über Jahre aktiv

Rauchen verursacht aber nicht nur kosmetische oder Schäden an der Bausubstanz, sondern kann auch für die Bewohnerinnen und Bewohner negative Auswirkungen haben: Viele Schadstoffe aus Tabak können tief in poröse Materialien und Oberflächen wie Putz, Tapeten, Textilien oder Holz eindringen und dort über Jahre aktiv bleiben, also langsam wieder ausdünsten. Menschen mit Vorerkrankungen oder Kinder sind dabei besonders gefährdet, wenn sie diesen Emissionen ausgesetzt sind. Auch psychologische Faktoren wie Ekel oder eine bloße Geruchsbelästigung sollten dabei nicht unterschätzt werden.

All das kann im ungünstigsten Fall dazu führen, dass Raucherwohnung schwer zu vermitteln sind. In Ballungsgebieten mit hoher Nachfrage nach Immobilien mag das eine nur untergeordnete Rolle spielen, aber da, wo Wohnraum nicht knapp ist, eben schon.

Wertminderung durch Tabakqualm

Als Faustregel gilt in jedem Fall: Sollen Immobilien unrenoviert veräußert oder vermietet werden, senkt das ihren Wert.

„Experten schätzen, dass Eigentümer je nach Zustand einer Raucherimmobilie bis zu einem Drittel des potenziellen Käufer- oder Mietermarktes verlieren können“, so Markus Lindblad von SnusMarkt. „Bei starken Rückständen von Tabakqualm sind Preisabschläge von 20 bis 30 Prozent keine Seltenheit. Noch gravierender ist allerdings das erhebliche Gesundheitsrisiko zum Beispiel für Kinder, die diese Gifte über Haut, Mund und Atmung aufnehmen. Das kann zu Krankheiten wie Asthma führen und das Krebsrisiko deutlich erhöhen.“

Wer sich vor einem Verkauf oder einer Vermietung darum kümmern will, kann den drohenden Wertverlust und die Verringerung von gesundheitlichen Risiken nur durch umfangreiche Renovierungsmaßnahmen verhindern, bei denen das Überstreichen alleine oft nicht reicht, sondern zum Beispiel spezielle Anstriche mit Nikotinsperren oder gar neue Tapeten fällig werden. Betroffen sind auch Parkettböden, die umfangreich restauriert oder gar ersetzt werden müssen.

Aber um es deutlich zu sagen: Rauchen in einer Mietwohnung ist kein vertragswidriger Gebrauch, sondern erlaubte Nutzung. In Rechnung stellen können Vermieter Renovierungsarbeiten aufgrund exzessiven Rauchens daher nur dann, wenn die Kontamination so umfangreich ist, dass sie über eine normale (Ab-)Nutzung weit hinaus geht. Aber das dürfte nur schwer und wahrscheinlich auch nur mit anwaltlicher Unterstützung und nach einem längeren Rechtsstreit durchzusetzen sein, weshalb der Vermieter mindestens zunächst auf den Kosten dafür sitzenbleiben dürfte.

Pressekontakt:

Lisa Hottes
Head of PR & External Affairs DACH
Tel.: +49 151 41253176
E-Mail: lisa.hottes@hayppgroup.com

Medieninhalte



Die Auswirkungen von Tabakrückständen, Gerüchen und Renovierungskosten auf den Immobilienwert sind größer, als viele annehmen. / Weiterer Text über ots und www.presseportal.de/nr/156062 / Die Verwendung dieses Bildes für redaktionelle Zwecke ist unter Beachtung aller mitgeteilten Nutzungsbedingungen zulässig und dann auch honorarfrei. Veröffentlichung ausschließlich mit Bildrechte-Hinweis.

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100085344/100938981> abgerufen werden.