

DIE SANIERUNG EINER IMMOBILIE.

Sanieren, Renovieren,
Investieren.

Ratgeber



DIE SANIERUNG EINER IMMOBILIE.



MATTHIAS FEHLBERG

Bereichsleiter Maklerei

**Liebe Eigentümerin,
lieber Eigentümer,**

Sanieren ist immer eine gute Idee. Die Zeiten ändern sich, die Energiekosten steigen und die Anforderungen an Komfort auch. Dass früher alles besser war, halten wir ohnehin für ein Gerücht!

Mit unserem Ratgeber zur Sanierung von Immobilien möchten wir Ihnen mitgeben, auf was besonders zu achten ist, welche Fördermittel Sie beantragen können und wie Sie möglichst stressfrei, zeitgemäß und Ihren Wünschen entsprechend zur sanierten Immobilie kommen.

Wir wünschen Ihnen erstens gutes Gelingen und zweitens gute Unterhaltung.

Ihr Matthias Fehlberg

PS:

Falls Sie nach dem Lesen dieser Broschüre noch Lust auf einen Ratgeber aus Fleisch und Blut haben – wir sind gerne für Sie da.

Inhaltsverzeichnis

I. SANIEREN – WARUM EIGENTLICH?	4
Die wichtigsten Gründe für eine Haus- oder Wohnungssanierung.	
II. SANIERUNG NACH PLAN.	6
So klappt es Schritt für Schritt.	
» A – wie Analyse	
» B – wie Budget	
» C – wie Check den Handwerker	
» D – wie Durchstarten	
» E – wie Ergebnisprüfung	
III. KOMPLETT, KOSMETISCH, ENERGETISCH ?	12
Die wichtigsten Sanierungstypen im Überblick.	
IV. ALLE JAHRE WIEDER.	14
Die gängigsten Sanierungs-Intervalle.	
V. ALLES, WAS BAU-RECHT IST !	15
Behördliche Vorschriften und Baurechtsslage.	
VI. SANIEREN, ABER SICHER !	16
Der Faktor Vorsorge.	

I. SANIEREN - WARUM EIGENTLICH ?

DIE WICHTIGSTEN GRÜNDE
FÜR EINE HAUS- ODER
WOHNUNGSSANIERUNG.





Die Gründe, ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung zu sanieren, sind fast so vielfältig wie ihre Besitzer. Komfortsteigerung nimmt einen Spitzenplatz ein. Denn bequem machen wir es uns alle gern.

Weitere wichtige Gründe für eine Sanierung:

- » altersgerechtes Umbauen
- » barrierefreier Zugang zu allen Räumen
- » Nutzung eines bisher nicht ausgebauten Dachgeschosses
- » Anbau von Balkon/en
- » Anbau oder Umbau einer Terrasse zum Wintergarten
- » Einsparung von Heizkosten
- » Wunsch nach Verringerung des CO₂-Fußabdrucks
- » Wunsch nach individuellem Wohnkomfort
- » Steuerersparnis bei Sanierung einer vermieteten Immobilie
- » Wertsteigerung der Immobilie
- » Nutzung staatlicher Fördermittel

Und weil Gründe allein noch nicht reichen, um eine Immobilie erfolgreich und kosteneffizient zu sanieren, finden Sie in diesem Ratgeber Tipps und Tricks, die Sie dabei unterstützen sollen, Ihre Sanierungswünsche Wirklichkeit werden zu lassen.

Immer nach dem Motto:

Erst träumen. Dann planen. Dann durchstarten!

II. SANIERUNG NACH PLAN! SO KLAPPT ES SCHRITT FÜR SCHRITT.

Um es vorwegzunehmen:

Eine Sanierung ist ein Großprojekt. Immer.

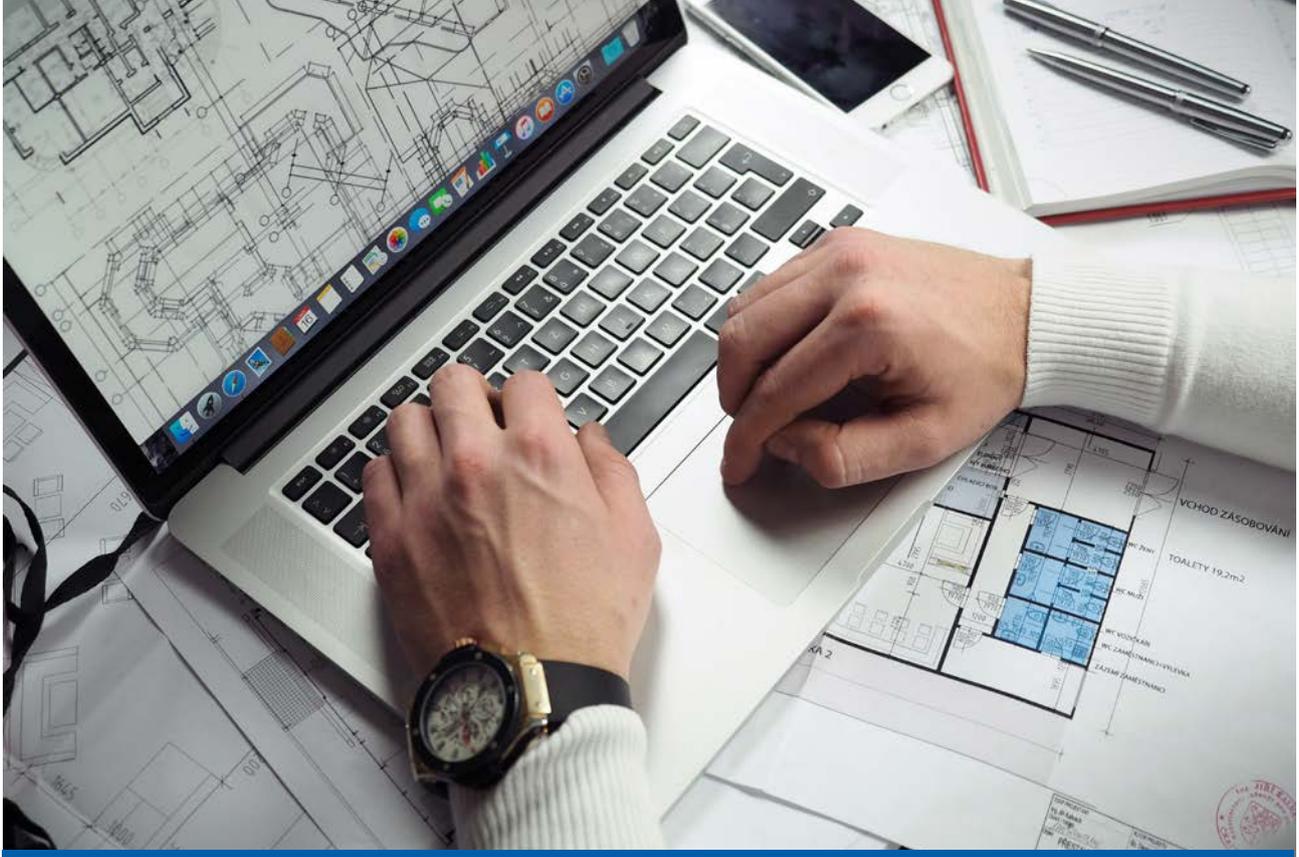
Egal, wie klein die Veränderungen in der Theorie auf Sie wirken.

Sanieren bedeutet nicht, Tapeten auszutauschen oder die Wandfarbe zu ändern. Sanieren heißt Wohnraum umzuwandeln! Vom Badezimmer zur Wohlfühl-Oase. **Vom Altbau zum Smart Home.**

Von dem, was war, zu dem, was heute gewünscht wird.

Da wir aus der Geschichte wissen, dass Großprojekte gut geplant werden müssen, ist der Plan das Allerwichtigste.

Ganz egal, ob er A, B oder C heißt.



A—WIE ANALYSE.

Mit der Analyse fängt alles an. Verschaffen Sie sich einen Überblick über den „Ist“-Zustand Ihrer Immobilie. Mit aktuellen Plänen, mit Informationen über bauliche Veränderungen in der Vergangenheit. Und am besten: mit Profis!

- » Das Bauamt ist Ihr Ansprechpartner, wenn es um Pläne zu Ihrer Immobilie geht. Hier bekommen Sie Auskunft darüber, welche baulichen Veränderungen bereits durchgeführt wurden. Hier müssen Sie auch Bauanträge einreichen und zwar vor Beginn der Maßnahmen. Unbedingt!

TIPP —

Die Beratung durch einen unabhängigen Energieberater wird durch die Bundesregierung gefördert. Anträge können Sie ganz einfach im Netz beim Bundesamt für Wirtschaft- und Ausfuhrkontrolle (BAFA) stellen:

www.bafa.de/DE/Home/home_node.html

- » Ein Energieberater ist der richtige Ansprechpartner, wenn Sie die Energieeffizienz Ihres Objekts steigern, Heizkosten einsparen oder schlicht den Energieausweis Ihrer Immobilie optimieren wollen. Er erstellt einen individuellen Sanierungsplan und gibt an, in welcher Reihenfolge die Maßnahmen durchgeführt werden sollen.

Einen Statiker befragen Sie, wenn tragende Teile des Gebäudes bei den Sanierungsmaßnahmen in Mitleidenschaft gezogen werden. Denn das Haus soll ja nicht nur schön werden, sondern auch stehen bleiben!

Ein Architekt kann Ihnen sagen, ob aus Ihren Plänen überhaupt Realität werden kann. Denn ohne zu wissen, was wirklich möglich ist, ist der innovativste Plan nichts wert.

Das Denkmalschutzamt ist zuständig, wenn Ihre Immobilie den Vorschriften des Denkmalschutzes unterliegt. Hier wird es dann noch ein wenig komplizierter.

Aber dazu später mehr!

B – WIE BUDGET.

Das liebe Geld spielt bei der Sanierung eine tragende Rolle – im wahrsten Sinne des Wortes. Klären Sie unbedingt vor Baubeginn, welche Kosten auf Sie zukommen, wie Sie diese finanzieren und ob Sie staatliche Fördermittel in Anspruch nehmen können.

TIPP ____

Bauen Sie in Ihr Budget großzügige Puffer mit ein. Sanierungsprojekte sind außerordentlich gut im Kosten sprengen. Wer schon einmal eine Immobilie saniert hat, kann an dieser Stelle ein Lied singen.

Und das klingt nicht billig ;)

Die Fragen im Überblick:

- » Wie ist mein Budget?
- » Welche Bank finanziert mir das Bauvorhaben und zu welchen Konditionen?
- » Kann ich Bausparverträge oder Wohn-Riester einsetzen?
- » Kommt mein Projekt für KfW-Förderprogramme in Betracht?
- » Wann soll sich meine Investition amortisieren?

TIPP ____

Fördermittel immer vor Baubeginn beantragen! Das ist übrigens nicht nur ein Tipp, sondern auch ein Muss, weil Sie bei zu später Antragstellung leer ausgehen.

Und das will keiner!





C – WIE CHECK DEN HANDWERKER!

Beim Handwerker-Check stecken Sie schon mitten in der Detailplanung. Der Sanierungsplan steht, die Budgetfrage ist beantwortet. Nun geht es darum, passende Handwerker zu finden und konkrete Angebote einzuholen.

TIPP ____

Erfahrungen von Bekannten und Verwandten sind hier Gold wert. Wer bereits erfolgreich mit einem Handwerker oder Handwerksbetrieb saniert hat, der weiß, ob man sich auf die Arbeit verlassen kann oder eher nicht.

Google-Bewertungen können Indiz für die Qualität einer Handwerksleistung sein, müssen sie aber nicht. Recherchieren Sie, lesen Sie nach und lassen Sie nach einem persönlichen Kontakt auch Ihr Bauchgefühl in die Einschätzung mit einfließen.

Auch der Preis ist nur ein Indikator. Teuer heißt nicht gut, billig heißt nicht schlecht. Holen Sie Kostenvoranschläge ein, lesen Sie sie genau, fragen Sie nach und treffen Sie Entscheidungen.

TIPP ____

Architekten und auch Maklerbüros haben ein eigenes Netzwerk an guten und vertrauenswürdigen Handwerkern. Warum nicht einfach davon profitieren?



D – WIE DURCHSTARTEN!

Alle Anträge gestellt, alle Profis im Boot, alle Ideen „on Budget“ und unter Dach und Fach gebracht? Perfekt! Dann kommt jetzt der zweitwichtigste Teil: Durchstarten!

Werfen Sie während der Baumaßnahmen regelmäßig einen Blick auf die Kosten. Gibt es Abweichungen? Läuft alles nach Plan? Überblick erspart Ihnen unangenehme Überraschungen.

TIPP —

Gerade in der Anfangsphase können Sie hier durch Einbringen von Eigenleistungen bares Geld sparen. Entrümpelung und Abriss sind voll Ihr Ding? Dann nur zu – jeder Handgriff macht's günstiger!

TIPP —

Lieferscheine, Teilabnahmen, Montagebescheinigungen – sammeln Sie alles und bewahren Sie es gut auf! Bauleitung und Handwerker sind zur Dokumentation verpflichtet. Sie können alles, was schriftlich ist, im Garantiefall oder bei Nachweispflicht gut gebrauchen.

Sobald die Sanierungsmaßnahmen beginnen ist auch der Bauleiter vor Ort und überwacht, ob alles richtig und der Reihe nach läuft. Aber auch Sie als Bauherr oder Bauherin sollten sich unbedingt auf der Baustelle blicken lassen! Denn auf der Baustelle gilt wie überall: Ist die Katze aus dem Haus, tanzen die Mäuse.

E – WIE ERGEBNISPRÜFUNG.

Die Sanierungsmaßnahmen sind beendet und Ihre Immobilie möchte sich in neuem Glanz präsentieren?

Dann ist jetzt der Moment, alles auf Herz und Nieren zu prüfen. Und zwar bevor der letzte Handwerker die Tür hinter sich zu gemacht hat. Lassen Sie sich alles genau zeigen und vorführen, fragen Sie nach, inspizieren Sie alle sanierten Bereiche sorgfältig. Denn vor der Schlussabnahme müssen Sie sichergehen, dass alle Leistungen mängelfrei erbracht wurden.

Seien Sie an dieser Stelle bloß nicht zu zaghaft. Handwerker fühlen sich nicht automatisch auf den Schlipps getreten, nur weil man mal genauer hinschaut.

Und wenn schon:

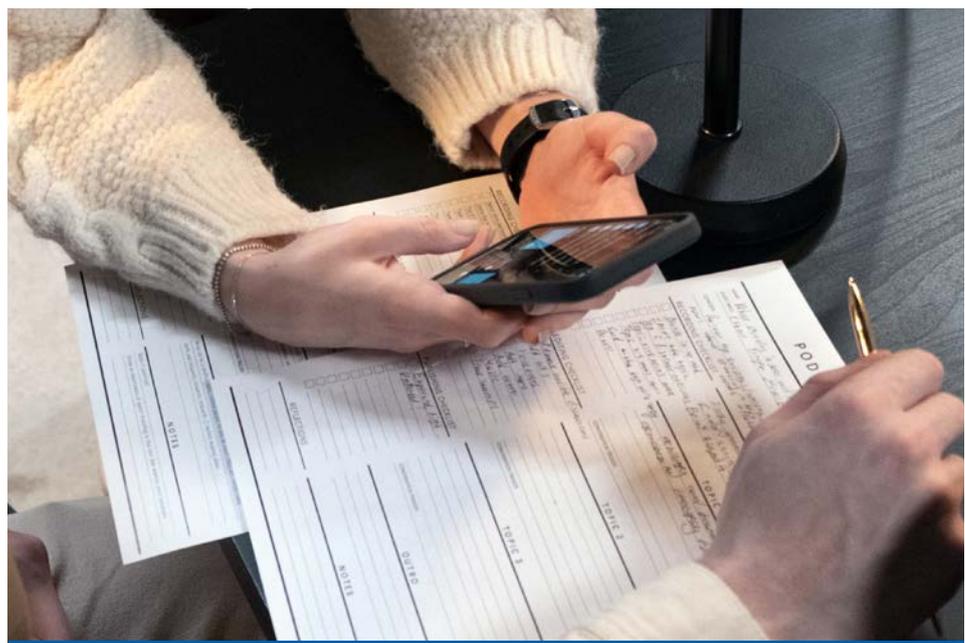
**Auch für den renommiertesten Handwerksbetrieb gilt:
Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser!**

TIPP —

Prüfen Sie bei energetischen Sanierungen, ob versprochene Energieeinsparungen tatsächlich eingetroffen sind. Eine Monitoring-Software kann Ihnen dabei ganz smart assistieren.

Jetzt muss unbedingt nochmal ein Blick auf die finalen Kosten geworfen werden: Alles nach Plan? Puffer ausgereizt? Muss vielleicht sogar nachfinanziert werden? Und wer bezahlt das?

**Denn: Wie Ihr saniertes Haus jetzt dasteht, ist wichtig.
Was das Ganze jetzt kostet, aber auch!**



III. KOMPLETT, KOSMETISCH, ENERGETISCH ?

DIE WICHTIGSTEN SANIERUNGSTYPEN
IM ÜBERBLICK.

- A** Kosmetische Sanierung – die Hübsche.
- B** Energetische Sanierung – die Zeitgemäße.
- C** Komplettsanierung – die ganz große Baustelle.

A

KOSMETISCHE SANIERUNG – DIE HÜBSCHE.

Eine kosmetische Sanierung ist eigentlich keine Sanierung im Sinne dieses Ratgebers.

Eine Immobilie, die lediglich einer optischen Überholung bedarf, ist auf dem aktuellen Stand von Technik und Energieverbrauch, wurde regelmäßig saniert, könnte aber ruhig mal ein neues Kleidchen vertragen. In Form eines neuen Anstrichs, eines Terrassendachs oder neuer Fußböden.

Doch aufgepasst: Kosmetische Sanierungen können in Bereiche übergehen, die eine Baugenehmigung benötigen, oder in einen Fördertopf fallen, den man bisher gar nicht auf dem Zettel hatte.

Zum Beispiel das aufwändige Terrassendach, für das eine Baugenehmigung fällig wird. Die neuen Fenster, die durch Wärmedämmung KfW-förderbar werden. Oder die pinkfarbene Fassade, die dem Denkmalamt nicht gefällt.

TIPP ____

Vor größeren kosmetischen Sanierungen unbedingt beim örtlichen Bauamt nach den Vorschriften fragen. Auch unwissender Verstoß schützt nicht vor Bußgeld oder sogar Rückbauverpflichtung.

B

ENERGETISCHE SANIERUNG – DIE ZEITGEMÄSSE.

Von einer energetischen Sanierung spricht man, wenn die geplanten Maßnahmen das Ziel haben, die Energieeffizienz eines Gebäudes oder einer Wohnung zu verbessern.

Dazu gehören:

- » Dämmung innen & außen
- » Austausch von Fenstern, Haustüren, Rollläden
- » Dämmung von Zimmerdecken und Kellern
- » Sanierung des Dachs
- » Erneuerung des Dachs
- » Modernisierung oder Austausch der Heizungsanlage
- » Sanieren von Wasserrohren
- » Erneuerung von Elektroinstallationen
- » und alles, was die Immobilie nach außen dicht und nach innen sparsam macht!

TIPP ____

Von außen nach innen sanieren! Erst die Gebäudehülle nach außen abdichten, dann die Energieeffizienz innen folgen lassen, mit energieeffizienterer Heizung, sanierten Wasserrohren und moderner Elektroinstallation.

Egal, ob Sie mit oder ohne Energieberater sanieren: die Fördermittel sind zahlreich.

Ansprechpartner sind die KfW und die BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle). Aber nur, wenn Sie vor Beginn der Sanierung eine Fördergenehmigung einholen. Denn wer zu spät kommt, den bestraft die Bürokratie.

C

KOMPLETTSANIERUNG – DIE GANZ GROSSE BAUSTELLE.

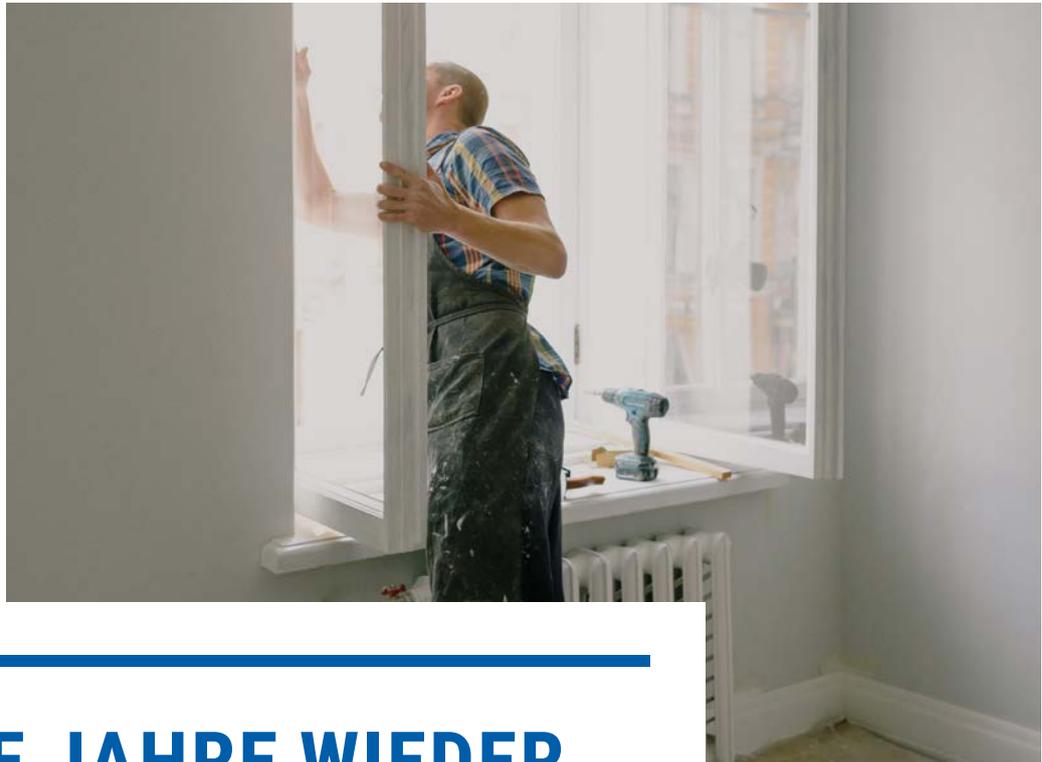
Eine komplett sanierungsbedürftige Immobilie steckt voller Überraschungen. Auch ein Laie erkennt, wenn das Dach leckt und die Fassade bröckelt. Aber um zu erkennen, dass die Statik des Gebäudes im Argen ist, weil ein Schwamm im Dachstuhl sein Unwesen treibt, bedarf es des Auges eines Profis.

TIPP ____

Ein erfahrener Baugutachter kann schon anhand optischer Mängel ermitteln, wie es um eine Immobilie steht. Wie hoch die Folgekosten sein könnten. Und ob sich das Ganze überhaupt noch lohnt.

Aus unserer Erfahrung wissen wir:

Eine Komplettsanierung ist wie ein Marathon. Kostet extrem viel Kraft, braucht Ausdauer und prägt einen oft ein Leben lang.



IV. ALLE JAHRE WIEDER. DIE GÄNGIGSTEN SANIERUNGS-INTERVALLE.

Sanierungsmaßnahmen sind wie Erkältungen. Sie kommen wieder und wieder. Und meistens dann, wenn man sie nicht braucht. Mit dieser Übersicht wissen Sie, worauf Sie sich einstellen können.

Rechnen Sie alle 30 bis 50 Jahre mit

Sanierungsbedarf von:

- » Belägen im Innenbereich (z.B. Putz und Fliesen)
- » Bad- und Küchenausstattung
- » Wasser- und Stromnetz
- » Fenster und Türen
- » Außenverkleidung
- » Dachziegel und Dachstuhl
- » Kamine

Wir sind schon alle 15 bis 30 Jahre dran:

- » Verglasungen und Verfugungen in Außenbereichen
- » Verkleidungen von Außenbereichen
- » Elektrische Steuerungen
- » Teile der Heizung
- » Fußbodenbeläge
- » Dachrinnen, Fallrohre, Dachanschlüsse

Wir melden uns alle 5 bis 10 Jahre mal:

- » Dacheindeckung von Flachdächern
- » Anstriche von Fenstern und Türen im Aussenbereich
- » Fassadenanstrich
- » Teppiche und Laminatböden
- » Innenverkleidungen wie Tapeten oder Anstriche

Diese Sanierungszyklen sind nicht in Stein gemeißelt. Sie sind Empfehlungen erfahrener Fachleute. Abbild unserer Immobilien-Realität. Und das, womit man rechnen sollte – aber natürlich nicht muss.

V. ALLES, WAS BAU-RECHT IST! BEHÖRDLICHE VORSCHRIFTEN UND RECHTSLAGE.

Das Schlagwort „Lage, Lage, Lage“ gilt auch in Sanierungsdingen. Denn welches Recht, welche Verordnung und welcher Bebauungsplan zur Anwendung kommen, hängt vom Standort Ihrer Immobilie ab.

- » in welchem Bundesland liegt meine Immobilie?
- » zu welcher Kommune gehört meine Immobilie?
- » was sagt der Bebauungsplan?

Der Bebauungsplan kann vorschreiben, wie ein Gebäude aussehen und wie es genutzt werden darf.

Die Kommune kann vorschreiben, ob und wie man ein Denkmal sanieren darf.

Der Bund kann festlegen, welche Sanierungsmaßnahmen er fördert und welche nicht.

TIPP ____

Holen Sie sich vor der Sanierung alle Informationen bei Behörden und Ämtern ein, die Sie kriegen können. Es wird mehr sein, als Sie denken!

Nicht ohne meine Baugenehmigung!

Einige Sanierungsmaßnahmen sind in Deutschland generell genehmigungspflichtig.

Welche es sind, sagt Ihnen diese Übersicht:

- » Fassadensanierung bei starker Veränderung
- » Umbau von Abwasseranlagen
- » Eingriffe in die Statik des Gebäudes
- » Veränderungen der Schornsteinanlage
- » Anbauten größeren Umfangs wie z.B. Wintergärten
- » Nutzungsänderungen der Immobilie

TIPP ____

Nicht nur der Bauantrag, sondern auch die Ausführung der Arbeiten muss im Namen des Gesetzes erfolgen. Fehler vermeiden Sie, wenn Sie diese Aufgaben an Architekten oder versierte Handwerker übertragen.

Beachten Sie bei Ihrem Timing die durchschnittliche Bearbeitungszeit von 2-3 Monaten. Und bei Ihrer Budget-Planung, dass für alles, was Sie von Ämtern und Behörden wollen, Gebühren anfallen. Aber immerhin für einen guten Zweck!

IV. SANIEREN, ABER SICHER! DER FAKTOR VORSORGE.





„Safety First“ ist eines der wichtigsten Prinzipien bei der Immobiliensanierung. Schließen Sie vor Sanierungsbeginn alle notwendigen Versicherungen ab und überprüfen Sie den Versicherungsschutz Ihrer Gewerke.

Wir wissen, dass das lästig ist. Aber es ist wichtig. Ganz sicher.

- » Überprüfen Sie die Unfallversicherungen Ihrer Handwerker
- » Lassen Sie sich von Ihrem Architekten einen Nachweis über seine Berufshaftpflichtversicherung geben
- » Schließen Sie für Ihre Immobilie eine Gebäude- und Gebäudebrandversicherung ab
- » Schützen Sie sich und den Bauunternehmer Ihrer Wahl mit einer Bauleistungsversicherung

FERTIG!

Fertig – das ist wohl das schönste Wort nach einer Immobiliensanierung. Man hat geschafft, was man wollte. Alle Hürden genommen. Alle Träume wahr gemacht. Und auch wenn der Weg dahin lang und heftig war, er hat sich hoffentlich gelohnt!

Wir würden uns freuen, wenn wir Ihnen mit diesem Ratgeber ein paar Hürden nehmen, ein paar Tipps geben und ein bisschen Struktur in Ihren Sanierungsplan bringen konnten.

Falls nicht, sprechen Sie uns doch einfach an.
Wir sanieren alles – auch Nervenkostüme!

Ihr Matthias Fehlberg

SIE HABEN NOCH WEITERE FRAGEN ?
VEREINBAREN SIE EINFACH EINEN TERMIN.
WIR SIND GERNE FÜR SIE DA.



MATTHIAS FEHLBERG
Bereichsleiter Maklerei

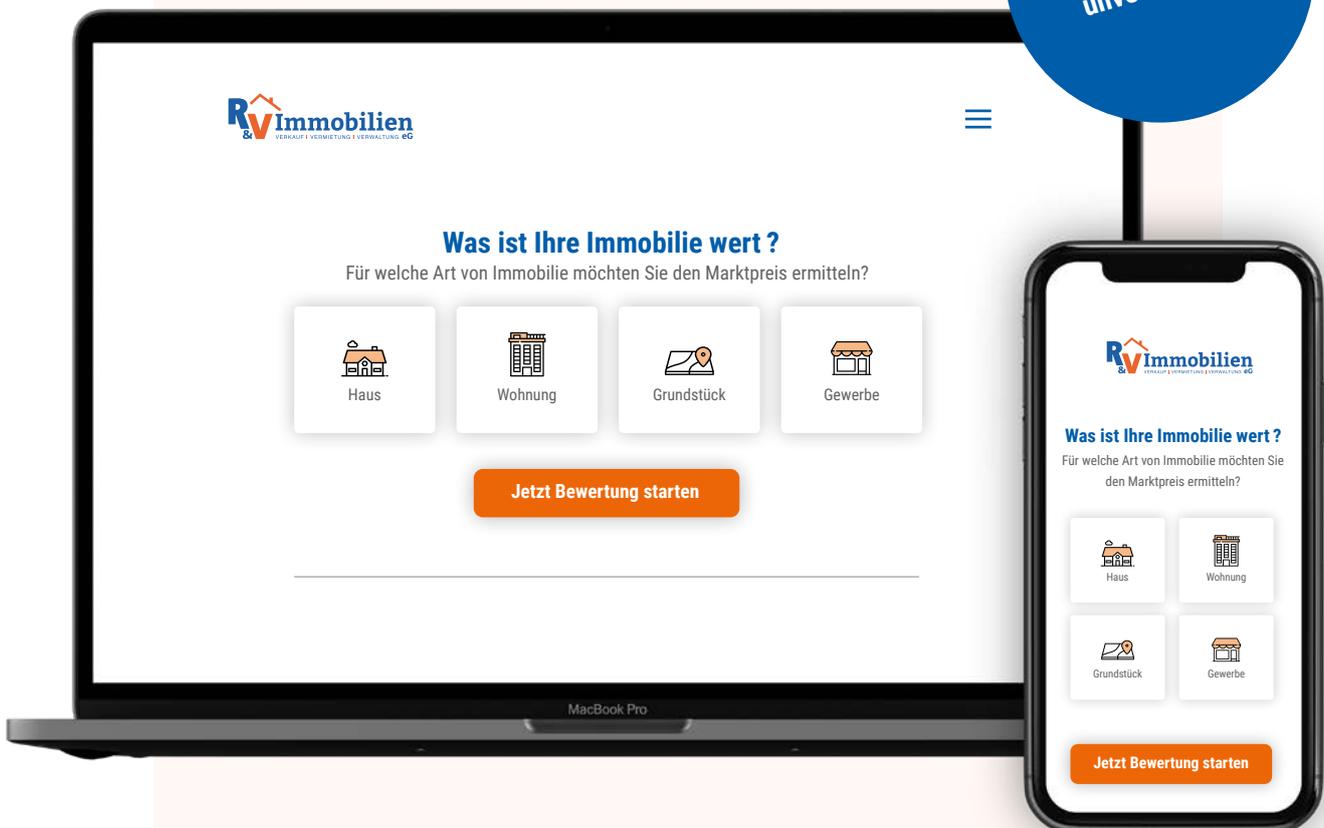
R&V Immobilien eG
Stadtweg 10
24837 Schleswig

- ☎ **04621 96 45 0**
- ✉ **info@vr-immobilien-nord.de**
- 🌐 **www.vr-immobilien-nord.de**

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST ?

Nutzen Sie unsere kostenfreie
Immobilienbewertung.

Online, schnell und
unverbindlich.



www.vr-immobilien-nord.de/bewerten



Dieser Ratgeber ist ein kostenloser Service von:

R&V Immobilien eG
Stadtweg 10
24837 Schleswig

Urheberrecht und Haftungsausschluss

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Änderungen, Kürzungen, Erweiterungen, Ergänzungen sowie Vervielfältigungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der Maklaro GmbH, Mattentwiete 6, 20457 Hamburg. Für mögliche Druckfehler und Irrtümer wird keine Haftung übernommen. Stand März 2022.