

Ratgeber

# Eine Immobilie sanieren

Schöner wohnen und  
nachhaltig den Wert steigern.



Liebe Immobilieneigentümerin,  
lieber Immobilieneigentümer,

lassen Sie Ihre Träume wahr werden und gestalten Sie Ihre Immobilie  
nach Ihren Vorstellungen!

Bei einer älteren Immobilie bedarf es oft einer umfassenden Sanierung.  
Nehmen Sie diese Herausforderung an. Denn für Ihre Immobilie, deren  
Wohlfühlfaktor und Wert, ist es oft genau die richtige Entscheidung.

Durch unsere langjährige Erfahrung in der Immobilienwelt werden wir  
Ihnen zeigen, worauf es bei der Sanierung einer Immobilie ankommt.

Wenn Sie weitere Fragen haben, können Sie uns gerne kontaktieren.

Wir stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

Herzlichst

A handwritten signature in dark blue ink, appearing to read 'M. Krüll', with a stylized, flowing script.

Marcus Krüll


ASSVOR GmbH

## Inhaltsverzeichnis

01	<b>Warum sanieren?</b> Altes in neuem Glanz.	4
02	<b>Vorbereitungen.</b> Experten einbeziehen, Budgets planen, Entscheidungen treffen.	6
03	<b>Planung und Umsetzung.</b> Gründlichkeit ist die Voraussetzung zum Erfolg.	10
04	<b>Versicherungen bei der Sanierung.</b> Baustellen sind Gefahrenstellen.	20



# 01 Warum Sanieren?



Viele Immobilienbesitzer – oder solche, die es werden wollen – scheuen eine Sanierung im ersten Moment. Doch eine Sanierung wird Ihrer Immobilie ganz neuen Glanz verleihen und sie nicht nur optisch für die nächsten Jahre fit machen.

Durch die Sanierung können Sie eine Verbesserung des energetischen Standards Ihrer Immobilie erreichen. Das ist nicht nur gut für die Umwelt, sondern ebenso für Ihren Geldbeutel. Auch Baustoffe werden bei bereits bestehenden Immobilien im Vergleich zu einem Neubau nicht in großen Mengen gebraucht und wieder gewinnt der Geldbeutel. Und die Umwelt auch.

Ebenso ist die Infrastruktur rund um ein bestehendes Gebäude nicht mit Neubauten vergleichbar. Über viele Jahre ist das Netz aus allen wichtigen öffentlichen Einrichtungen wie Bürgerzentren oder Schulen, Nahverkehrsverbindungen und Supermärkten gewachsen.


Relikte vergangener Zeiten wie beispielsweise leerstehende Werkstätten oder Lagerräume bergen Wohnraum-Konzepte in sich, die einmalig und dadurch sehr begehrt sind. Auch Häuser aus der Gründerzeit oder andere historische Architektur, bei der die originale Struktur der Immobilie herauszuarbeiten ist, kann durch eine Sanierung einen enormen Wertanstieg verzeichnen. So wird eine sanierte Immobilie auch als inflationssichere Vermögensanlage interessant, die schnell Mieter findet: Oft suchen Anwälte oder Ärzte diese repräsentativen Bauten, um ihre Kunden zu empfangen.

Dieser Ratgeber behandelt die umfassende und strukturierte Umgestaltung von Immobilien: die Sanierung. Er zeigt auf, worauf es bei der Sanierung einer Immobilie ankommt. Wir begleiten Sie von der Vorbereitung bis hin zur Umsetzung Ihrer energetischen Möglichkeiten. Und wir zeigen Ihnen Ihre Rechte und Pflichten auf, damit Sie auf alles vorbereitet sind.





## 02 Vorbereitungen.



Damit die Sanierung erfolgreich und stressfrei ablaufen kann, ist eine gute Vorbereitung das A und O. Denn dieses Sanierungsprojekt wird sich in seinem Umfang erheblich von gelegentlichen Renovierungen rund um die Immobilie unterscheiden. Es gilt, Experten einzubeziehen, Budgets zu planen, Entscheidungen zu treffen und dabei immer die Übersicht zu behalten. Hierfür wird zunächst der aktuelle Status der Immobilie erfasst, und anhand dieser Auswertung werden die einzelnen Schritte der Sanierung bestimmt.

## 02.1

### Aktualisierung der Pläne

Eventuell sind Bäder nachträglich installiert, Wände zur Umgestaltung der Räume aufgebaut bzw. eingerissen oder zunächst nicht sichtbare Schächte in die Immobilie eingebaut worden.

Als Grundlage für die Planung ist es deshalb wichtig, die aktuelle Gebäudeaufteilung zeichnerisch zu erfassen. Nehmen Sie hierzu jeden Raum auf: Vermessen Sie Längen und Breiten sowie Raumhöhen und Wandstärken; auch Türen und Fenster gehören in die aktuellen Pläne. Sie können auch beim zuständigen Bauamt nach älteren Plänen fragen, die als Vorlage dienen können – möglicherweise wurden bei vorangegangenen Bauanträgen bereits Änderungen in den Plänen verzeichnet. Der neu ausgestaltete Plan ist neben der Planung der Umbauten zusätzlich für die Genehmigung von Bauanträgen wichtig.

### 02.2

#### Analyse der Bausubstanz

Wenn Sie selbst keine Kenntnisse über Konstruktionsarten, Eigenschaften der Materialien und die eingesetzten Baustoffe haben, holen Sie sich zur Sicherheit professionellen Rat ein.

Neben Erfahrung haben Fachleute auch das richtige Werkzeug, um eine umfassende Analyse über die Bausubstanz geben zu können. Achten Sie besonders auf Bauteile mit tragendem Charakter. Ebenso wichtig sind die Materialien, welche Ihre Immobilie vor Einflüssen von außen schützen. So sind beispielsweise Dichtungsmaterialien, vorhandene energetische Einbauten und zur Schallreduzierung installierte Maßnahmen in Augenschein zu nehmen.

Wie intensiv die Immobilie darüber hinaus analysiert werden soll, hängt dann von Ihrem Bauvorhaben und dem Gebäudezustand ab.



## 02.3

### Energetische Maßnahmen

Zur energetischen Einsparung gilt es, gesetzliche Verpflichtungen einzuhalten. Das betrifft nicht nur Neubauten, sondern auch ältere Gebäude, deren Energieverbrauch hoch ist:

Hat die Immobilie nach dem 1. Februar 2002 den Eigentümer gewechselt, wird die energetische Sanierung des Dachstuhles oder des Dachgeschosses verlangt. Bei Heizkesseln, die vor 1978 installiert worden sind und die Anforderungen der Energieeinsparverordnung nicht erfüllen, wird zudem eine Auswechslung gefordert.

Viele Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauches sind also bereits vorgeschrieben. Um diesen gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden und den gestiegenen Energiepreisen geschickt aus dem Weg zu gehen, ist der Auftrag eines Energieberaters sinnvoll. Darüber hinaus kann dieser Empfehlungen zur optimalen Ausgestaltung der energetischen Sanierung geben. Ziel der Sanierung soll es sein, die Immobilie auf ein energetisch höheres Level zu heben. So sparen Sie langfristig beim Energieverbrauch.

Anhand neuer Pläne, Analysen der Bausubstanz sowie des Messens der Energieeffizienz können sowohl der Umfang der Sanierungsmaßnahmen als auch ihre Kosten und Planung abgeleitet werden.

Ratschlag vom Profi:  
Energetische Sanierungen werden unter bestimmten Umständen staatlich gefördert. Informieren Sie sich bei Ihrer Gemeinde, welche Förderungen Sie in Anspruch nehmen können.



# 03 Planung und Umsetzung.

### 03.1

#### Vorstellungen und Rahmenbedingungen

Das wiederum lässt Ihnen die Möglichkeit, die zu sanierende Immobilie ganz nach Ihren Wünschen neu zu gestalten.

Arbeiten Sie diese Vorstellungen heraus und kommunizieren Sie sie deutlich, damit sie erfüllt und umgesetzt werden können.

Natürlich ist es dabei wichtig, die eigenen Limitationen einzubeziehen: So sind Einschränkungen durch die Baustruktur und Substanz gegeben; die rechtlichen Anforderungen sind ebenso als Grenzen des Machbaren zu verstehen, wenn Sie beispielsweise Denkmalschutz-Anforderungen erfüllen müssen oder eine Nutzungsänderung im Bebauungsplan durch die Kommune ausgeschlossen ist. Des Weiteren sollten Sie sich im Vorfeld finanzielle Grenzen stecken, damit die Kosten ein überschaubarer Faktor bleiben.

### 03.2

#### Planungsziele

Bei der Planung stehen die künftige Ausgestaltung und die damit einhergehende Nutzung der Räumlichkeiten sowie die gewünschte Qualität der Veränderungsmaßnahmen im Mittelpunkt.

Neben diesen Zielen sind auch Entscheidungen im Hinblick auf die Energieeffizienz zu treffen, wenn beispielsweise Heizkörper ausgetauscht werden müssen oder das Dach eine neue Isolation benötigt. Für die Erneuerung von Komponenten Ihrer Immobilie sind folgende Richtwerte empfehlenswert:

Die Vorbereitungen sind abgeschlossen, jetzt kann die Planung beginnen. Hier ist Gründlichkeit die Voraussetzung zum Erfolg. Wer hinreichend plant, kann sich während der Sanierung viel Ärger ersparen und unnötige Kosten vermeiden. Ihr Sanierungsplan ist eine Frage von Gestaltung und Wirtschaftlichkeit, von ökologischen, technischen und insbesondere auch von rechtlichen Umständen.

#### Alle 5 bis 10 Jahre

- Innenverkleidungen wie Tapeten oder Anstriche
- Teppiche verlegen
- Anstriche von Fenstern und Türen im Außenbereich sowie der Fassade
- Bei Flachdächern: Dacheindeckung

#### Alle 15 bis 30 Jahre

- Dachrinnen, Fallrohre und Dachanschlüsse
- Fußbodenbeläge
- Teile der Heizung
- Elektrische Steuerung
- Verkleidungen im Außenbereich
- Verglasungen und Verfugungen im Außenbereich

#### Alle 30 bis 50 Jahre

- Kamine
- Dachziegel und Dachstuhl
- Außenverkleidung
- Fenster und Türen
- Wasser- und Stromnetz
- Bad- und Küchenausstattung
- Beläge im Innenbereich wie Putz und Fliesen



03.3

Baurecht und Behörden

Darüber hinaus gibt es eine entsprechende Landesbauordnung des Bundeslandes, in dem Ihre Immobilie steht.

Örtliche Vorschriften zu Denkmalschutz und Nutzung sowie Fördermaßnahmen der Kommune ergeben die restlichen gesetzlichen Anforderungen an Ihre Immobilie.

Neben den vielen individuellen Regelungen ist im Besonderen der Bebauungsplan hervorzuheben: Dieser regelt die Art und Weise, wie und wo bauliche Maßnahmen in einem Baugebiet vollzogen werden (dürfen). Es gibt jedoch auch Gebiete ohne Bebauungsplan; hier gilt der Grundsatz, dass sich die Immobilie nach der Sanierung weiterhin dem Charakter nach in die nähere Umgebung einfügen muss. Die nötigen Informationen hierzu erhalten Sie bei den zuständigen Behörden und Ämtern.

Lassen Sie diese Vorschriften in Ihre Entscheidungen einfließen, wie Sie die zu sanierende Immobilie gestalten möchten.

Folgende Sanierungsmaßnahmen sind in der Regel genehmigungspflichtig:

- Nutzungsänderung der Immobilie
- Bedeutende Anbauten, wie z. B. Dachausbauten oder Wintergärten
- Veränderungen an der gesamten Schornsteinanlage
- Veränderung der Statik des Gebäudes
- Umbau von Abwasseranlagen
- Renovierung der Fassade, sofern die Gestaltung stark verändert wird



Genehmigungspflichtige Maßnahmen müssen gesetzeskonform beantragt und ausgeführt werden. Damit bei der Sanierung alles in Ihrem Sinne abläuft, sollten Sie hier Fachleute einschalten, welche die Sanierungsmaßnahme betreuen.

Diese Aufgaben können Architekten oder – bei kleineren Änderungen – auch Handwerksmeister übernehmen. Ein Baugenehmigungsantrag wird nach den Landesvorschriften formuliert und nach einem bestimmten Maßstab sowie mit kennzeichnenden Farben, Beschreibungen und Nachweisen ausgearbeitet.

Das Antragsverfahren dauert zwischen drei und acht Monaten. Die Gebühr, die das Amt erhebt, ist abhängig vom Bundesland; durchschnittlich liegt sie bei etwa 0,5 % der Bau-  
summe. Eine Bewilligung mündet in der „Baufreigabe“ und die Sanierung kann handwerklich beginnen. Für den Planungshorizont ist es wichtig zu beachten, dass die Sanierung drei Jahre nach der Bewilligung ausgeführt worden sein muss. Dieser Zeitplan kann jedoch mit einem schriftlichen Antrag verlängert werden.

03.4

Erstellen eines Zeitplans

Diese Aufgabe ist mit einem Architekten und dessen Erfahrung wesentlich einfacher zu meistern; als Bauherr sollten Sie jedoch trotzdem den Überblick nicht verlieren.

Ein guter Zeitpunkt, um mit der zeitlichen Erfassung der Planungen zu beginnen, ist mit dem Erhalt der Baugenehmigung. Denn bei möglichen Änderungen durch die Baurechtsbehörden müssten Sie die Zeitplanung erneut anpassen.

Stellen Sie zunächst eine Liste von allen Tätigkeiten auf, welche im Rahmen der Sanierung ausgeführt werden müssen. Gibt es Arbeiten, die Vorarbeiten benötigen? Gibt es gesetzliche Fristen, die einzuhalten sind (z. B. die 3-Jahres-Frist bis Ablauf der Baugenehmigung)? Wann müssen welche Zahlungen getätigt werden? Auch Ihre Eigenleistung sollte berücksichtigt werden, ebenso wie mögliche Engpässe in der Verfügbarkeit von Handwerkern. Diese Arbeiten können Sie übersichtlich in einem Balkendiagramm darstellen und so immer den Überblick behalten.

### 03.5

#### Herausstellen der Eigenleistung

Eigenleistungen bieten gewaltige Einsparpotenziale bei den Handwerkerleistungen. Für kompetente Heimwerker bieten sich besonders im Innenausbau große Möglichkeiten. Allerdings sollten die Anforderungen – zeitlich und an die Fähigkeiten – nicht unterschätzt werden.

Die Aufgaben in einem sanierungsbedürftigen Gebäude können komplexer ausfallen als erwartet. So können auch kleinere Tätigkeiten wie das Tapezieren oder das

Verlegen von Böden zu großen Aufgaben werden. Beispielsweise kommt es nicht selten vor, dass sich bei Tapeten der alte Untergrund als baufällig entpuppt oder bei Böden der Untergrund tragfähig und eben gemacht werden muss. Wenn Sie durch Eigenleistungen an Handwerkern sparen möchten, dann sollten Sie sich der Aufgabe bewusst und ihrer mächtig sein. Denn nicht nur die Zeit, die solch ein Projekt verschlingt, auch das Informieren über Materialien und Baustoffe erfordert Anstrengung.

03.6

Beauftragung  
von Handwerkern

Hierfür können Sie Formverträge nutzen und auf Grundlage der Skizzen und der mit Preisangaben versehenen Leistungsverzeichnisse den Bauvertrag ausschmücken. Gerade bei Sanierungen von älteren

Gebäuden lässt sich durch die ungewisse Bausubstanz nicht alles genauestens planen – unvorhergesehene Probleme werden höchstwahrscheinlich auftreten.

Bei solch schwer kalkulierbaren Arbeiten bietet sich die Abrechnung per Stundenlohn an. Hierbei werden die Materialien extra berechnet. Einheitspreise können jedoch bei Erweiterungsarbeiten wie einem Balkon eingesetzt werden. Dabei werden im Angebot Leistungseinheiten definiert.

Eine weitere Möglichkeit ist ein Pauschalpreisvertrag. Diese Vertragsart dient abgeschlossenen und größeren Einheiten (z. B. beim Badezimmer) und wird mit der kompletten Ausstattung und den dazugehörigen Arbeiten eingepreist.

Besonderes Augenmerk sollten Sie auf folgende Vertragsinhalte legen:

- **Definierte Vertragsgrundlage:** Benutzen Sie hier die Skizzen und das Leistungsverzeichnis.
- **Bezug zum Angebot:** Möglicherweise wurde von einem Handwerker nicht nur ein Angebot abgegeben, deshalb sollten Sie zum gewünschten Angebot Bezug nehmen.
- **Ausweisung der Vertragssumme** (mit oder ohne Umsatzsteuer).
- **Richtige Vertragsart:** Abrechnung nach Stundenlöhnen, Einheitspreisen oder Pauschalpreisverträgen, sofern möglich.
- **Dienstleistungszeit definieren:** Der genaue Zeitpunkt der Ausführung der handwerklichen Dienstleistung.
- **Definierte Gewährleistungsfristen.**

### 03.7

#### Kontrolle und Abnahme

Unklarheiten und Probleme bei der Sanierung sind leider keine Ausnahmen. Als Bauherr müssen Sie immer die Lage im Griff haben. Bau-Tagebücher helfen bei der Dokumentation der Baustelle.

So können Sie spätere Streitigkeiten ganz einfach belegen und möglichen Rechtsstreitigkeiten von vornherein den Wind aus den Segeln nehmen. Kontrollieren Sie auch die einzelnen Arbeiten und stimmen Sie deren Fortschritte mit der Zeitplanung ab.

Abnahmen gehören für Bauherren und ausführende Handwerker zu den wichtigsten Terminen, denn damit wird die fachgerechte Erfüllung des Vertrages durch den Handwerker bescheinigt. Vorhandene Mängel sollten Sie in Protokollen mit Bildern festhalten. Fordern Sie die betreffenden Handwerker zur Beseitigung der Mängel auf und begutachten Sie die Mängel zu einem späteren Zeitpunkt erneut.

Seien Sie sorgfältig bei der Überprüfung, denn sobald Sie die Dienstleistung abgenommen haben, verschlechtert sich Ihre rechtliche Position dem Handwerker gegenüber und Sie müssen dem Verursacher etwaige Mängel erst nachweisen können. Und genau das macht keine Freude – damit Ihr Sanierungsprojekt also auch Spaß bereitet, ist es wichtig, dass Sie bedacht und lieber mit einem Plan die Umbauten organisieren – sodass Sie sich am Ende auf Ihre Immobilie „wie neu“ freuen können.



## 04 Versicherungen bei der Sanierung.

Deshalb sind die richtigen Versicherungen unerlässlich. Auch wenn Handwerker für die durch sie entstandenen Schäden haften müssen, gibt es beispielsweise durch die Absicherung der Baustelle oder die marode Bausubstanz noch immer viele Gefahrenstellen. Auch für Schäden, die durch die Witterung während der Bauzeit entstehen, sollten entsprechende Versicherungen abgeschlossen werden. Lassen Sie sich aber gut beraten, denn die Kosten variieren häufig.





#### 04.1

##### Unfallversicherungen von Handwerkern

Für alle Personen, die nicht über ein Unternehmen an der Sanierung einer Immobilie beteiligt sind – also bei Eigenleistung und Hilfe von Freunden – ist eine Unfallversicherung gesetzlich vorgeschrieben. Die Versicherung kann bei der Bauberufsgenossenschaft oder beim Unfallversicherungsverband angemeldet werden.

#### 04.2

##### Berufshaftpflicht- versicherungen

Architekten sollten eine Berufshaftpflichtversicherung vorweisen können, damit mögliche Fehler des Architekten oder Bauleiters durch diese Versicherung abgedeckt sind. Auch wenn es in diesem Fall keine gesetzliche Pflicht gibt, ist eine entsprechende Klausel im Architektenvertrag empfehlenswert. Die Versicherung umfasst für gewöhnlich sowohl Personen- als auch Sachschäden, jedoch übernimmt die Versicherung keine fälschlicherweise kalkulierten Kosten der Sanierung.

04.3

Gebäudeversicherungen

Durch einen Umbau kann die bisherige Brand- und Elementarschadenversicherung ihren Schutz verlieren. Dies ist z. B. der Fall, wenn das Dach abgedeckt ist und damit Regenwasser in die Immobilie eindringt. Es sollte in der Versicherung also auf einen entsprechenden Gebäudeschutz geachtet werden.

04.4

Bauwesenversicherungen

Die Bauwesenversicherung deckt das Risiko von Schäden und Verlusten während der Bauphase ab. So können bereits getätigte Bauleistungen oder das Material vor Zerstörung oder Diebstahl abgesichert werden. Die genaue Ausgestaltung der Bauwesenversicherung unterliegt Ihren Bedürfnissen als Bauherr.

#### 04.5

##### Budgetplanung

Damit Ihnen während der Sanierung nicht das Geld ausgeht und Sie nicht den Überblick über Ihre Ausgaben verlieren, stellt die Budgetplanung einen zentralen Teil der Sanierung dar.

An dieser Stelle können Sie auch überlegen, ob Sie die Sanierung mit einem erfahrenen Architekten durchführen wollen. Ein Architekt kann durch seine Fachexpertise Probleme vermeiden, bevor sie entstehen, und Sie bei Entscheidungen und Vorbereitungen (z. B. dem Bauantrag) unterstützen.

Die Kostenschätzung für die Baustoffe und Handwerkertätigkeiten wird auf Grundlage erster Entwürfe und Planungen gemacht. Auch Förderungen und Kreditanfragen werden mit der Kostenschätzung beantragt.

Sobald Sie die Angebote der Handwerker erhalten haben, können Sie genaue Kostenplanungen vornehmen und in einem Kostenvoranschlag zusammenfassen. Eventuelle unvorhergesehene Kostensteigerungen sind an diesem Punkt jedoch noch nicht berücksichtigt. Diese müssten Sie von Zeit zu Zeit anpassen. Der Kostenvoranschlag dient der Überprüfung der Planzahlen während der Bauphase.

Sobald die Sanierung abgeschlossen ist, werden die tatsächlichen Kosten festgestellt, indem zusätzliche Rechnungen der Handwerker und weitere Rechnungsposten zusammengetragen werden.

04.6

Finanzierung und  
Förderung der Sanierung

Banken bieten attraktive Finanzierungs-  
möglichkeiten mit Modernisierungs-  
krediten an und auch die staatliche KfW  
vergibt Zuschüsse und vergünstigte  
Kredite für energetische Sanierungen.

Monatliche finanzielle Belastbarkeiten durch Kreditkosten sollten dabei im Vorfeld geklärt  
sein, da Tilgungen und Zinsen zurückgezahlt werden müssen. Neben den Werten aus  
der Kostenschätzung sollten auch Puffer für etwaige Kostensteigerungen in das Budget  
eingeplant werden.



# Notizen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....





.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## Notizen

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**JETZT  
UNVERBINDLICH  
ONLINE  
BEWERTEN**



Wissen, woran man ist.

## Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?

Bewerten Sie jetzt Ihre Immobilie unverbindlich online unter:

[www.assvor.de](http://www.assvor.de)



Einfach mit der Kamera-App Ihres Smartphones scannen und direkt zur Immobilienbewertung gelangen.



Marcus Krüll  
Geschäftsführer



# Sie haben Fragen?

Vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen Termin!

Wir nehmen uns gerne für Sie Zeit.



ASSVOR GmbH

Arnheimer Straße 19

40489 Düsseldorf

Telefon: 0211 54761560

E-Mail: [beratung@assvor.de](mailto:beratung@assvor.de)

[www.assvor.de](http://www.assvor.de)



## **ASSVOR GmbH**

Arnheimer Straße 19  
40489 Düsseldorf

Telefon: 0211 54761560

E-Mail: [beratung@assvor.de](mailto:beratung@assvor.de)

[www.assvor.de](http://www.assvor.de)