



## Aus alt mach neu: Ein Haus oder eine Wohnung sanieren

**Es gibt viele Gründe, eine Immobilie zu sanieren. Der Wohnkomfort steigt, die Heizkosten sinken, die Umwelt wird geschont und der Wert der Immobilie erhöht sich. Was gilt es dabei zu beachten und wie lassen sich ausufernde Umbaukosten verhindern?**

Wer eine Bestandsimmobilie kauft oder erbt und sie bewohnen will, wird sie meist vor dem Einzug sanieren. Häufig waren die Verkäufer schon älter und hatten in den zurückliegenden Jahren kaum investiert. Auch waren die Grundriss-Vorlieben in den 1970er und 1980er Jahren andere als heute. Die Wohnzimmer waren großzügig geschnitten, die Küchen und Zimmer eher klein. Daher werden häufig die Grundrisse und Raumaufteilungen verändert. Kurz: Wer in ein frisch erworbenes Eigenheim einzieht, auch wenn es schon

einige Jahrzehnte auf dem Buckel hat, will dass es beim Einzug seine Traumimmobilie ist.

Einige wichtige Dinge sollten Sanierer beachten. Sie sollten eine genaue Kalkulation der Umbaukosten anfertigen und finanzielle Puffer für unvorhersehbare Ausgaben einplanen. Viele haben das Haus gerade gekauft, müssen ein Darlehen abbezahlen und der Großteil ihrer Ersparnisse ist bereits in den Immobilienerwerb geflossen. Für die folgenden Sanierungsarbeiten sollte also noch genug Geld vorhanden sein. „Im Übrigen kann eine Baufinanzierung mit einem Modernisierungsdarlehen verbunden werden, sofern es sich um wertsteigernde Maßnahmen handelt“, erläutert Max Makler. Er ist Geschäftsführer bei Max Makler Immobilien in Musterstadt. Er kennt sich mit Umbauten und Sanierungen von Immobilien aus, nicht zuletzt, weil in *Musterstadt*

aktuell viele Bestandsgebäude von ihren neuen Besitzern umgebaut werden.

### **Eigener Arbeitsaufwand realistisch einschätzen**

Wer einen Großteil der Arbeiten selbst beziehungsweise mit Freunden und Verwandten durchführen will, sollte die handwerklichen Fähigkeiten sowie den Zeitaufwand realistisch einschätzen. Oft wird beides „schöngerechnet“. Private Helfer müssen zudem über die Bauberufsgenossenschaft gegen Unfälle versichert werden. Darauf weist die Branchenorganisation ausdrücklich hin.

Zu bedenken ist, ob man sich und seinen Helfern zutraut, ein Bad mit allen Installations- und Elektroarbeiten umzugestalten. „Übernimmt das ein Fachbetrieb hat man einen fachgerechten Einbau sowie eine

Gewährleistungsgarantie über fünf Jahren“, gibt Rechtsanwalt Andre Wrede aus Köln zu bedenken. Er ist auf Immobilienrecht spezialisiert. Kleine Verschönerungsmaßnahmen wie das Streichen der Zimmer oder das Verlegen neuer Bodenbeläge können zumeist von Laien durchgeführt werden. Bei größeren Eingriffen in die Bausubstanz müssen außerdem Bauanträge eingereicht und Architekten und Statiker hinzugezogen werden. Das gilt beispielsweise für Grundrissanpassungen, bei denen Wände rausgenommen oder versetzt werden. Genehmigungspflichtig sind außerdem Anbauten wie Wintergärten oder Dachausbauten, Anpassungen der Schornsteinanlage sowie größere Fassadeneingriffe. Bis ein Bauantrag bewilligt wird, vergehen zumeist mehrere Wochen. Mit dem Bau darf erst nach Erteilung der Genehmigung begonnen werden. Für den Antrag

ist eine Gebühr fällig, die bei 0,5 Prozent der geplanten Bausumme liegt.

#### **Bausubstanz von Experten prüfen lassen**

Ein Bauingenieur oder Architekt sollte in diesem Kontext auch die Bausubstanz und den Untergrund checken. Steht das Gebäude unter Denkmalschutz, muss die Denkmalschutzbehörde über geplante Veränderungen informiert werden. Sie bestimmt zum Beispiel beim Fensteraustausch darüber, welche Art Fenster eingebaut werden müssen, welche Farben und Materialien zu verwenden sind. Während der Umbaumaßnahmen sollten Bauherren ein Bautagebuch führen, um die Arbeiten zu dokumentieren. Auch Fotos sind hilfreich. Das vereinfacht die Abnahme.

#### **Zinsgünstige Darlehen und Zuschüsse**

„Je nach Art der Maßnahme gibt es zudem zinsgünstige Kredite und Zuschüsse der KfW-Bank. Das gilt zum Beispiel für die Gewinnung erneuerbarer Energie, einen besseren Einbruchschutz oder energetische Sanierungen. Hier helfen Makler oder andere Experten weiter“, erläutert *Max Makler*. Bei älteren Gebäuden, die umfassend saniert werden, gibt es zudem eine Pflicht zu energetischen Verbesserungen.

**Sie haben Fragen oder wollen mehr zur Sanierung einer Immobilie wissen? Dann wenden Sie sich an Max Makler Immobilien, Telefon: XXX..., E-Mail: XXX. Auf [www.max-makler.de](http://www.max-makler.de) finden Sie zudem den kostenlosen Ratgeber „Eine Immobilie sanieren“.**

#### **SO EINFACH FUNKTIONIERT ES:**

Kopieren Sie den Text mit **command + A** (MAC) | **[Strg] + A** (PC) und bearbeiten diesen individuell.