

# RATGEBER IMMOBILIE SANIEREN

SCHÖNER WOHNEN UND NACHHALTIG  
DEN WERT STEIGERN.

LANG IMMOBILIEN GMBH  
STÄDELSTRASSE 19 | 60596 FRANKFURT

  
**LANGIMMOBILIEN®**  
*Ihr Zuhause, unsere Aufgabe*



MICHAEL LANG  
Geschäftsführer

Sehr geehrte Immobilieneigentümerin,  
sehr geehrter Immobilieneigentümer,

Lassen Sie Ihre Träume wahr werden!

Gestalten Sie Ihre Immobilie nach Ihren Vorstellungen!

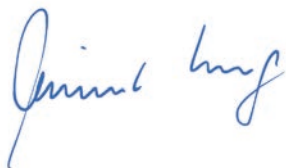
Bei einer älteren Immobilie bedarf es oft einer umfassenden Sanierung.

Nehmen Sie diese Herausforderung an. Denn für Ihre Immobilie, ihren Wohlfühlfaktor und ihren Wert ist es genau das Richtige.

Durch meine langjährige Erfahrung in der Immobilienwelt werde ich Ihnen zeigen, worauf es bei der Sanierung einer Immobilie ankommt.

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

Ich stehe Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.



Ihr Michael Lang

Lang Immobilien GmbH



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>WARUM SANIEREN?</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>VORBEREITUNGEN</b>	<b>8</b>
2.1	AKTUALISIERUNG DER PLÄNE	9
2.2	ANALYSE DER BAUSUBSTANZ	9
2.3	AUFMESSEN DER ENERGETISCHEN MASSNAHMEN	10
<b>3</b>	<b>PLANUNG UND UMSETZUNG</b>	<b>12</b>
3.1	VORSTELLUNGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	13
3.2	PLANUNGSZIELE	13
3.3	BAURECHT UND BEHÖRDEN	15
3.4	ERSTELLEN DES ZEITPLANS	17
3.5	HERAUSSTELLEN DER EIGENLEISTUNG	18
3.6	BEAUFTRAGUNG VON HANDWERKERN	18
3.7	KONTROLLE UND ABNAHME	20
<b>4</b>	<b>VERSICHERUNGEN BEI DER SANIERUNG</b>	<b>22</b>
4.1	UNFALLVERSICHERUNG	23
4.2	BERUFSHAFTPFLICHTVERSICHERUNG	23
4.3	GEBÄUDEVERSICHERUNG	23
4.4	BAUWESENVERSICHERUNG	24
4.5	BUDGETPLANUNG	24
4.6	FINANZIERUNG UND FÖRDERUNG DER SANIERUNG	25



# 1 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 optisch für die nächsten Jahre fit machen.

Durch die Sanierung können Sie eine Verbesserung des energetischen Standards Ihrer Immobilie erreichen. Dies dient nicht nur Ihrer Umwelt, sondern auch Ihrem Geldbeutel. Auch Baustoffe werden bei bereits bestehenden Immobilien im Vergleich zu einem Neubau nicht in großen Mengen gebraucht, was wiederum bares Geld spart – und die Umwelt profitiert ebenfalls davon.

☎ 069-9200250

✉ [info@langimmobilien.de](mailto:info@langimmobilien.de)

  
**LANGIMMOBILIEN®**  
Ihr Zuhause, unsere Aufgabe

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, Nahverkehrsanschlüssen 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 herausgearbeitet wird, 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 – von den Vorbereitungen über energetische Möglichkeiten bis hin zu Rechten und Pflichten – worauf es bei der Sanierung ankommt.



## 2 VORBEREITUNGEN

Damit die Sanierung erfolgreich und stressfrei ablaufen kann, ist eine gute Vorbereitung das A&O. Denn dieses Sanierungs-Projekt 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 die einzelnen Schritte der Sanierung bestimmt.

---

## 2.1 AKTUALISIERUNG DER PLÄNE

Über die Jahre hat sich durch Renovierungen und An- und kleineren Umbauten die Gebäudestruktur geändert und die ursprünglichen Pläne sind nicht mehr aktuell. 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.

---

## 2.2 ANALYSE DER BAUSUBSTANZ

Anhand des aktualisierten Gebäudeplans analysieren Sie nun die vorhandene Bausubstanz hinsichtlich **Statik und Standfestigkeit**. Wenn Sie selbst keine Kenntnisse über Konstruktionsarten, Eigenschaften der Materialien und eingesetzter 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, die Ihre Immobilie **vor Einflüssen von außen schützen**. So sind beispielsweise Dichtungsmaterialien, vorhandene energetische Einbauten und zur Schall-Reduzierung installierte Maßnahmen in Augenschein zu nehmen. Wie intensiv die Immobilie darüber hinaus analysiert werden soll, hängt dann von Ihrem Bauvorhaben und dem Gebäudezustand ab.

---

## 2.3 AUFMESSEN DER ENERGETISCHEN MASSNAHMEN

Überprüfen Sie im nächsten Schritt die Immobilie auf ihre **Energieeffizienz**. Hierbei werden die Bausubstanz und die technischen Anlagen (vorzüglich die Heizung) nach ihrem Energieverbrauch bewertet.

Zur energetischen Einsparung gibt es **gesetzliche Verpflichtungen**, die es einzuhalten gilt.

Dies betrifft nicht nur Neubauten, sondern auch ältere Gebäude, deren Energie-Verbrauch hoch ist: Hat die Immobilie nach dem 01. 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 die Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung 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 auch um den gestiegenen Energiepreisen geschickt aus dem Weg zu gehen, ist der Auftrag eines Energieberaters sinnvoll. Darüber hinaus kann er Empfehlungen zur opti-

malen 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.

**RATSCHLAG VOM PROFI:** Energetische Sanierungen werden unter bestimmten Umständen staatlich gefördert.

Informieren Sie sich bei Ihrer Gemeinde, welche Förderungen Sie in Anspruch nehmen können.

11

2 | VORBEREITUNGEN

Anhand neuer Pläne, Analysen der Bausubstanz sowie dem Messen der Energieeffizienz können sowohl der Umfang der Sanierungsmaßnahmen, als auch deren Kosten und Planung abgeleitet werden.



### 3 PLANUNG UND UMSETZUNG

Die Vorbereitungen sind abgeschlossen, jetzt kann die Planung beginnen.

Hier ist Gründlichkeit der Garant 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.

---

### 3.1 VORSTELLUNGEN UND RAHMEN- BEDINGUNGEN

Ihre Immobilie ist ein Einzelstück – es gibt also keine Blaupause für die optimale Sanierung. 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 diese deutlich, **damit sie erfüllt** und umgesetzt werden können.

Natürlich ist es dabei auch 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.

---

### 3.2 PLANUNGSZIELE

Nachdem Sie Ihre Wünsche definiert haben, geht es im nächsten Schritt um die **konkrete Zielsetzung**. Bei der Planung steht 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:

ALLE  
**5 - 15**  
**JAHRE**

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

ALLE  
**15 - 30**  
**JAHRE**

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

ALLE  
**30 - 50**  
**JAHRE**

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

Die Planungsziele sollten sich dabei aus der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Maßnahme ableiten und aufeinander aufbauen. Jedes Ziel ist zugleich **mit einer Wertsteigerung** verbunden. Besonders die Maßnahmen der energetischen Sanierung gehen langfristig mit einem großen Wertzuwachs einher. Auch wenn Sie heute noch nicht an den Verkauf Ihrer Immobilie denken, so wird der Einbau einer neuen Heizung nicht nur Ihren Geldbeutel erfreuen, sondern auch **ein Kaufargument für Interessenten** sein. Um die Trends und Ansprüche des künftigen Käuferklientels einschätzen zu lernen, lohnt es sich, vor der Sanierung mit einem Makler oder Architekten zu sprechen.

### 3.3 BAURECHT UND BEHÖRDEN

Die für Ihre Immobilie relevanten Vorschriften sind zunächst durch das **Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung** auf Bundesebene geregelt. 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**.

**RATSCHLAG VOM PROFI:** Bedenken Sie, dass Maßnahmen eventuell genehmigungspflichtig sind. Der frühe Kontakt zu Behörden zahlt sich aus.

Die nötigen Informationen hierzu erhalten Sie bei den zuständigen Behörden und Ämtern. Lassen Sie diese Vorschriften in Ihre Entscheidungen, wie Sie die zu sanierende Immobilie gestalten möchten, einfließen.

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 dementsprechend und trotzdem in Ihrem Sinne abläuft, sollten Sie hier Fachleute einschalten, die 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 zwei und drei Monaten. Die Gebühr, die das Amt erhebt, ist abhängig vom Bundesland; durchschnittlich liegt sie bei etwa 0,5% der Bausumme.

Eine Bewilligung mündet in die „Baufreigabe“ und die Sanierung kann handwerklich beginnen. Für den Planungshorizont ist es wichtig zu beachten, dass die Sanierung 3 Jahre nach der Bewilligung ausgeführt worden sein muss (dies kann jedoch mit einem schriftlichen Antrag verlängert werden).

---

### 3.4 ERSTELLEN DES ZEITPLANS

Anträge müssen erteilt, Maßnahmen in zeitlicher Abfolge bearbeitet werden und zusätzliche Schäden bedürfen der Reparatur. Viel Ärger bleibt Ihnen da erspart, wenn Sie einen gründlichen Zeitplan und eine damit einhergehende Strukturierung der Sanierung erstellen. 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, 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 zum 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.

### 3.5 HERAUSSTELLEN DER EIGENLEISTUNG

Sobald die ersten Kostenschätzungen vorliegen, haben viele einen Gedanken: „Wohl besser ich packe auch selbst mit an!“, denn 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 tapezieren oder das Verlegen von Böden zu großen Aufgaben werden. So kommt es beispielsweise 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

**RATSCHLAG VOM PROFI:** Wichtig: Genehmigungspflichtige Abbrüche von Teilen der Immobilie dürfen gesetzlich nicht in Eigenleistung erbracht werden.

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.

### 3.6 BEAUFTRAGUNG VON HANDWERKERN

Bei der Beauftragung von Handwerkern sollten Sie sich mit einem **Bauvertrag** absichern. 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 mit Sicherheit 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 – die tatsächliche Menge wird dann am Ende verrechnet.

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 Leistungsverzeichnisse
- 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
- Dienstleistungszeit definieren: Der genaue Zeitpunkt der Ausführung der handwerklichen Dienstleistung
- Definierte Gewährungsfristen

---

### 3.7 KONTROLLE UND ABNAHME

Als Bauherr sind Sie natürlich nicht nur in der Planung aktiv – in der Bauphase sind Sie ebenso der wichtigste Ansprechpartner für Architekten und Bauarbeiter.

Unklarheiten und Probleme bei der Sanierung sind leider keine Ausnahme. Als Bauherr müssen Sie die Lage immer 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 vor allem auch Spaß bereitet, ist es wichtig, dass Sie bedacht und lieber mit einem Plan die Umbauten organisieren – so dass Sie sich am Ende auf Ihre Immobilie „wie neu“ freuen können.





## 4 VERSICHERUNGEN BEI DER SANIERUNG

Baustellen sind Gefahrenquellen. 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, welche durch die Witterung während der Bauzeit entstehen, sollten entsprechende Versicherungen abgeschlossen werden. Lassen Sie sich aber gut beraten, denn die Kosten variieren häufig.

---

## 4.1 UNFALL- VERSICHERUNG

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.

---

## 4.2 BERUFS- HAFTPFLICHT- VERSICHERUNG

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.

---

## 4.3 GEBÄUDE- VERSICHERUNG

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.

---

## 4.4 BAUWESEN- VERSICHERUNG

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.

---

## 4.5 BUDGETPLANUNG

Träume zu realisieren, kostet Geld. Damit Ihnen während der Sanierung nicht das Geld ausgeht und Sie den Überblick über Ihre Ausgaben nicht 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.

---

## 4.6 FINANZIERUNG UND FÖRDERUNGEN DER SANIERUNG

Die Kostenschätzung übersteigt nicht selten das verfügbare Kapital – das bringt oft eine Fremdfinanzierung mit sich. Banken bieten attraktive Finanzierungsmöglichkeiten mit Modernisierungskrediten an und auch die staatliche KfW billigt 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.











**MICHAEL LANG**  
Geschäftsführer

## **SIE HABEN FRAGEN?**

**Vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen Termin!**

**Ich nehme mir gerne Zeit für Sie.**

Michael Lang

Geschäftsführer



Lang Immobilien GmbH

Städelstraße 19 | 60596 Frankfurt

Telefon: 069-9200250 | E-Mail: [info@langimmobilien.de](mailto:info@langimmobilien.de)



**LANGIMMOBILIEN®**

*Ihr Zuhause, unsere Aufgabe*

Lang Immobilien GmbH | Städelstraße 19 | 60596 Frankfurt