

---

# Ihr Profi-Makler für Sanierungsimmobilien



# Immobilie *sanieren*

In Nürnberg gibt es sehr viele wunderbare Altbauten aus den Jahren vor 1925, in denen vom äußeren Charme leider im Inneren oft nicht viel spürbar ist. Auch Wohnungen aus den 50ern, 60ern oder späteren Jahren brauchen in vielen Fällen Nachhilfe hinsichtlich Ausstattung und Erscheinungsbild. Während sich einige Eigentümer solcher Immobilien die Frage stellen "Lohnt sich eine Sanierung vor dem Verkauf", geht es bei Käufern vor allem um die praktische Umsetzung der eigenen Vorstellungen. Auf beides wollen wir auf den nächsten Seiten ausführlich eingehen.

## INHALT

### Warum sanieren?

Sanierungsbeispiel 1	6
Sanierungsbeispiel 2	14
6 Phasen der Sanierung	22
Sanierungsbeispiel 3	24

### Sanierung ja oder nein?

36

### Wie geht man vor?

Ihre zwei Optionen	40
Weitere Beispiele	42
Sanierungsweisheiten	46
FAQ	50
Tippsgeber werden	54





#### WARUM SANIEREN

##### **Lohnt sich das?**

Grundsätzlich lässt sich sagen, wer den Aufwand und das Risiko einer Sanierung trägt, profitiert auch davon. Bei einem Verkauf lässt sich mehr erzielen, als tatsächlich investiert worden ist. Bei einer Vermietung erreichen Sie langfristig eine höhere Miete. Beim Kauf einer sanierungsbedürftigen Wohnung zahlen Sie wiederum einen niedrigeren Kaufpreis – und können Ihre eigenen Vorstellungen umsetzen. Inwieweit sich eine Sanierung vor einem Verkauf bzw. einer Vermietung lohnt, verdeutlichen wir anhand von drei Beispielen.



## WARUM SANIEREN

**Sanierungsbeispiel 1**

In einem Haus aus den 50er-Jahren befindet sich unser erstes Sanierungsbeispiel. Über drei Monate hinweg wurde die 2-Zimmer-Wohnung komplett saniert. Vor allem Böden, Wände und Elektroleitungen mussten erneuert werden. Das Bad war in einem an sich passablen Zustand, wurde aber im Zuge der Sanierung ebenfalls modernisiert.

# Sanierungs- beispiel Nummer 1

## SANIERUNGSBEISPIEL

### Was und wie viel

Damit Sie sich einen besseren Überblick über das Sanierungsprojekt machen können, finden Sie in der folgenden Tabelle eine Aufstellung der Rahmendaten zur Wohnung, zu den Sanierungsmaßnahmen und dem erzielten Mehrwert bei einem Verkauf bzw. einer Vermietung.

ZIMMER	2 + Küche + Bad + große Diele + Balkon
WOHNFLÄCHE	ca. 50,78 m <sup>2</sup>
ZEITAUFWAND	ca. 3 Monate (Komplettsanierung)
BAUJAHR	1954
<b>GESCHÄTZTER WERT DER SANIERUNGSBEDÜRFTIGEN WOHNUNG</b>	
KOSTEN FÜR SANIERUNG	24.500,- €
- Elektroinstallationen	5.500,- €
- Erneuerung Fliesen	6.250,- €
- Türen inklusive Einbau	1.750,- €
- Malerarbeiten	4.200,- €
- Sanitärinstallationen	1.500,- €
- Parkettfußboden	1.500,- €
- Überarbeitung Balkon	300,- €
- Einbauküche	3.500,- €
<b>GESCHÄTZTER WERT NACH DER SANIERUNG</b>	
MEHRWERT	15.500,- €
<b>GESCHÄTZTE MIETEINNAHMEN (KALTMIETE) VOR BZW. NACH DER SANIERUNG</b>	
	386 €/Monat vs. 535 €/Monat

Die Zahlen auf  
einen Blick.



Grundriss der  
Wohnung

SANIERUNGSBEISPIEL

**Wohnzimmer und Küche**

Die Räume präsentieren sich nach der Sanierung hell und freundlich. Parkett wurde gewählt, da dies im Nürnberger Mietenspiegel als "hochwertiger Fußbodenbelag" gilt und sich bei einer Vermietung positiv auf die Miethöhe auswirkt.



WOHNZIMMER VORHER



WOHNZIMMER NACHHER

Ein gefliester Küchenboden und eine Einbauküche erhöhen den Wohnwert und damit bei einer Vermietung auch die Miethöhe.



KÜCHE VORHER



KÜCHE NACHHER

## SANIERUNGSBEISPIEL

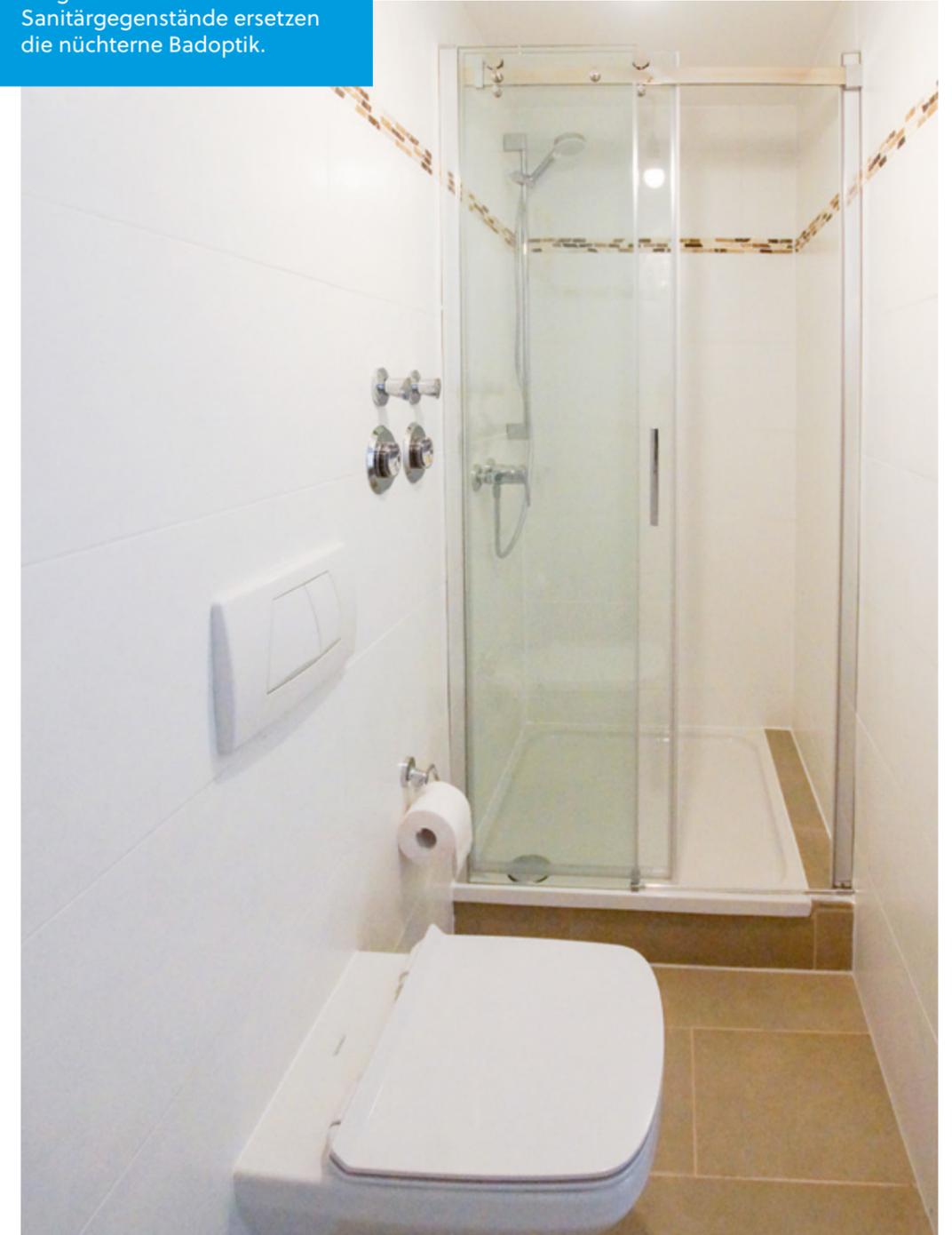
### Badezimmer

Das Bad ist ein sehr wichtiger Raum bei der Sanierung. Hier trennt sich die Spreu vom Weizen, da ein neuer Parkettboden schnell verlegt ist, aber ein neues Bad einen hohen Aufwand darstellt. Daher wird sich die Qualität einer Sanierung zu großen Teilen an diesem Raum messen lassen.



BAD VORHER

Eine tiefergesetzte Dusche, zeitgemäße Fliesen und neue Sanitärgegenstände ersetzen die nüchterne Badoptik.



BAD NACHHER



HAUSANSICHT

#### WARUM SANIEREN

### Sanierungsbeispiel 2

Unser zweites Sanierungsbeispiel in Nürnberg ist ebenfalls eine 2-Zimmer-Wohnung in zentrumsnaher Lage. Die besondere Herausforderung lag dabei darin, dass neben den "üblichen" Sanierungsaufgaben auch die veralteten Einzelöfen gegen eine neue Gas-Etagenheizung getauscht werden mussten.

# Sanierungs- beispiel Nummer 2

## SANIERUNGSBEISPIEL

### Was und wie viel

Damit Sie sich einen besseren Überblick über das Sanierungsprojekt machen können, finden Sie in der folgenden Tabelle eine Aufstellung der Rahmendaten zur Wohnung, zu den Sanierungsmaßnahmen und dem erzielten Mehrwert bei einem Verkauf bzw. einer Vermietung.

ZIMMER	2 + Küche + Bad + Flur + Balkon
WOHNFLÄCHE	ca. 56,8 m <sup>2</sup>
ZEITAUFWAND	ca. 3 Monate (Komplettsanierung)
BAUJAHR	1958
<b>GESCHÄTZTER WERT DER SANIERUNGSBEDÜRFTIGEN WOHNUNG</b>	
KOSTEN FÜR SANIERUNG	49.500,- €
- Rückbau/Entsorgung	1.500,- €
- Elektroinstallation	5.500,- €
- Erneuerung Fliesen	15.500,- €
- Türen inklusive Einbau	1.700,- €
- Malerarbeiten	6.500,- €
- Sanitärinstallationen + Heizung	12.500,- €
- Parkettfußboden	2.500,- €
- Überarbeitung Balkon	300,- €
- Einbauküche	3.500,- €
<b>GESCHÄTZTER WERT NACH DER SANIERUNG</b>	
MEHRWERT	20.500,- €
<b>GESCHÄTZTE MIETEINNAHMEN (KALTMIETE) VOR BZW. NACH DER SANIERUNG</b>	
	420 €/Monat vs. 582 €/Monat

Die Zahlen auf  
einen Blick.



Grundriss der  
Wohnung

SANIERUNGSBEISPIEL

**Wohn- und Schlafzimmer**

Das alte Wohnzimmer war mit dem dunklen Teppichboden und den Styroporplatten an der Decke alles andere als einladend. Auf dem Nachher-Bild sehen Sie den Wow-Effekt, den Sie mit einer Sanierung erzielen können.



WOHNZIMMER VORHER



WOHNZIMMER NACHHER

Der Austausch von völlig veralteten Gas-Einzelöfen durch eine moderne Gas-Etagenheizung war dringend notwendig.



SCHLAFZIMMER VORHER



SCHLAFZIMMER NACHHER

SANIERUNGSBEISPIEL

**Bad und Küche**

Je kleiner der Raum, desto besser muss alles durchdacht werden. So ist im Badezimmer der Warmwasserboiler auf die andere Seite der Wand in den Abstellraum verlegt worden (als Kombi-Therme mit der Heizung) und die Badewanne wurde durch eine große Walk-in-Dusche ersetzt.



BAD VORHER



BAD NACHHER

Bei einem Verkauf oder einer Vermietung haben Sie mit einer Einbauküche immer etwas "greifbares" bei Besichtigungen.



KÜCHE VORHER



KÜCHE NACHHER

# 6 Phasen der Sanierung



SO LÄUFT ES AB

## Die Frage nach dem "Wie"

Die gute Nachricht ist, dass sich mit einer Sanierung wirklich ein Plus erwirtschaften lässt – aber dafür muss einiges an Geld, Schweiß und Nerven investiert werden. In jedem Fall werden Sie für ein solches Projekt durch die folgenden sechs Phasen gehen.

## 01 Lagebewertung

„Lage, Lage, Lage“ ist ein oft zitierter Maßstab für Immobilien. Dieser gilt auch hierbei. Nur wenn die Lage passt, werden Sie die sanierte Immobilie gut vermieten oder verkaufen können. Wenn Sie selbst darin wohnen bleiben, ist es umso wichtiger, dass die Lage ihren persönlichen Vorstellungen entspricht. Hier sollten Sie keine (oder nur geringfügige) Abstriche machen müssen.

## 03 Kostenschätzung und Planung

Die nötigen Maßnahmen stehen fest. Jetzt planen Sie den Ablauf. Alle Arbeitsschritte werden aufgelistet und für einen besseren Überblick in eine zeitliche Reihenfolge gebracht. Diese ergänzen Sie mit Angeboten von Handwerkern und Pauschalen, um den Kostenrahmen zu erhalten. Dazu gibt es online unzählige Sanierungsrechner, die zumindest eine allgemeine Kostenschätzung erlauben. Als Expertentipp empfehlen wir an dieser Stelle auch einen Blick in den Mietenspiegel, welche Kriterien als wohnwerterhöhend gelten (z.B. hochwertiger Fußbodenbelag).

## 05 Sanierungsphase

Jetzt geht's ans Eingemachte! Die Pläne werden in die Tat umgesetzt. Ganz ohne Verzögerungen und Verteuerungen wird es nicht immer gehen. Deshalb ist es ganz wichtig, bei der Planung Puffer zu berücksichtigen.

## 02 Zustandsaufnahme

Der Zustand der Immobilie ist ein wesentlicher Faktor für Zeit und Kosten. Ist nur eine optische Aufhübschung z.B. durch neue Tapeten und Fußböden notwendig oder steht eine Komplettsanierung mit Heizungen, Elektroinstallation und neuen Bädern an? Hierbei ist es mehr als ratsam, einen Profi für die Abschätzung des Aufwands dabei zu haben.

## 04 Vergabe und Einkauf

Mit jedem Schritt wird es konkreter. Nun kommen die Namen neben die einzelnen Tätigkeiten: Wer macht was? Nicht jeder Handwerker akzeptiert gestelltes Material oder Eigenleistungen während der Bauphase. In einigen Fällen können aber Sonderregelungen ausgehandelt und z.B. die Fußbodenbeläge selbst bestellt werden.

## 06 Verkauf oder Vermietung

Falls Sie die Wohnung verkaufen oder vermieten wollen, haben Sie mit der Sanierung die besten Voraussetzungen geschaffen. Jetzt geht es an die Vermarktung – entweder privat oder mit Hilfe eines fachkundigen Maklers.



HAUSANSICHT

#### WARUM SANIEREN

### Sanierungsbeispiel 3

Die dritte Sanierungswohnung führt uns in den Nürnberger Stadtteil St. Johannis. Sie befindet sich ganz oben im Haus, allerdings ohne Aufzug. Um die Größe der Wohnung optimal auszunutzen, wurde diesmal der Grundriss verändert – zugunsten eines größeren Bades und für mehr Platz in der Küche.

# Sanierungs- beispiel Nummer 3

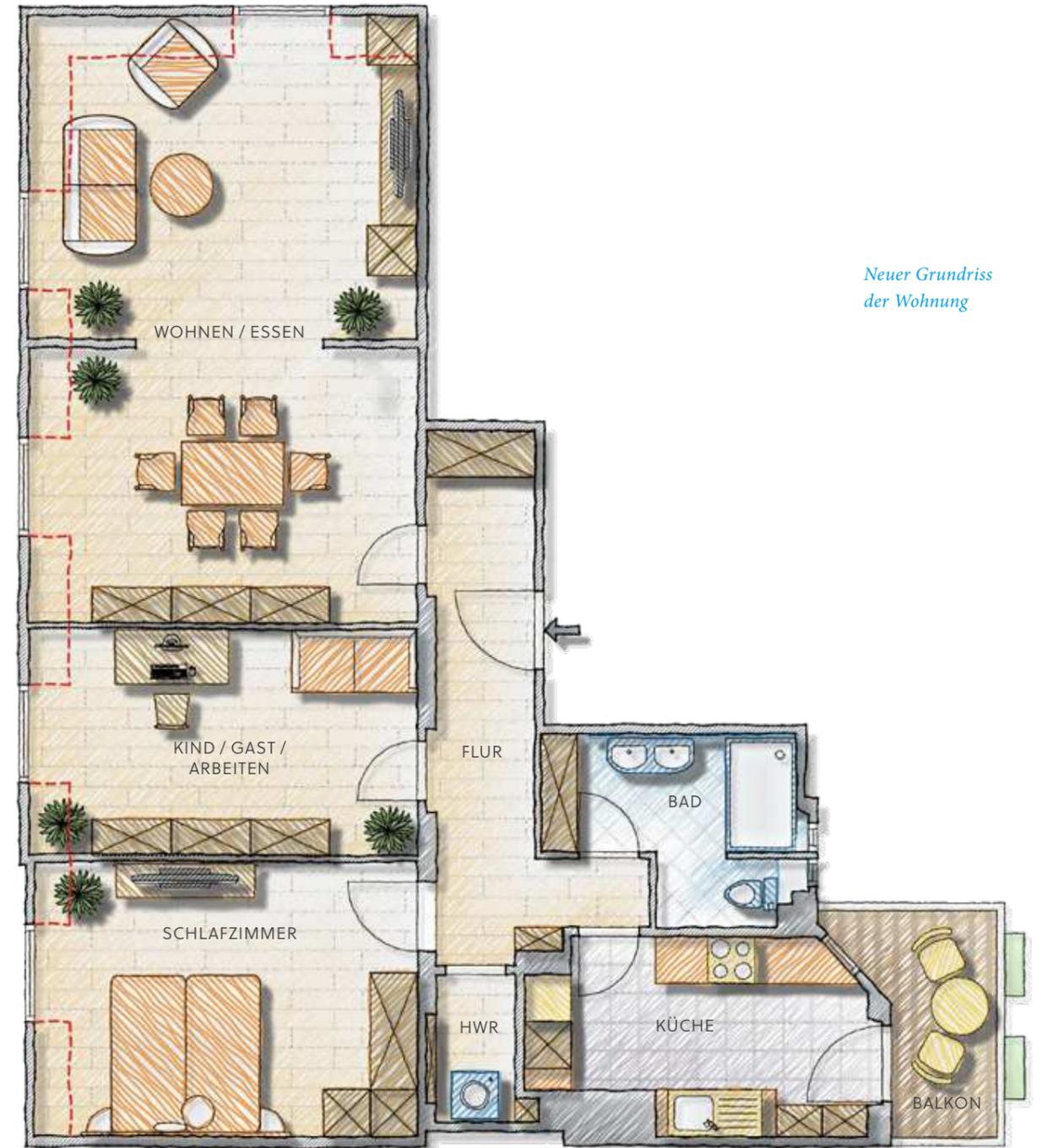
## SANIERUNGSBEISPIEL

### Was und wie viel

Damit Sie sich einen besseren Überblick über das Sanierungsprojekt machen können, finden Sie in der folgenden Tabelle eine Aufstellung der Rahmendaten zur Wohnung, zu den Sanierungsmaßnahmen und dem erzielten Mehrwert bei einem Verkauf bzw. einer Vermietung.

ZIMMER	3 + Küche + Bad + Hauswirtschaftsraum
WOHNFLÄCHE	ca. 94 m <sup>2</sup>
ZEITAUFWAND	ca. 3 Monate (Komplettsanierung)
BAUJAHR	1930
<b>GESCHÄTZTER WERT DER SANIERUNGSBEDÜRFTIGEN WOHNUNG</b>	
KOSTEN FÜR SANIERUNG	89.000,- €
- Abbruch/Entsorgung	9.000,- €
- Elektroinstallation	17.500,- €
- Erneuerung Fliesen	11.500,- €
- Türen inklusive Einbau	2.500,- €
- Malerarbeiten	10.500,- €
- Sanitärinstallationen, Heizung	15.000,- €
- Parkettfußboden mit Unterbau	12.500,- €
- Überarbeitung Balkon	500,- €
- Trockenbau	10.000,- €
<b>GESCHÄTZTER WERT NACH DER SANIERUNG</b>	
MEHRWERT	66.000,- €
<b>GESCHÄTZTE MIETEINNAHMEN (KALTMIETE) VOR BZW. NACH DER SANIERUNG</b>	
	714 €/Monat vs. 985 €/Monat

Die Zahlen auf  
einen Blick.



Neuer Grundriss  
der Wohnung

SANIERUNGSBEISPIEL

**Wohnzimmer**

So gut wie das alte Stäbchenparkett auf dem Bild auf den ersten Blick aussehen mag – es war nicht mehr zu retten. Es wurde durch sehr hochwertige Langdielen ersetzt und damit optische Ruhe in den Raum gebracht. Die Holz-Vertäfelung der Schrägen und Decken ist natürlich auch gewichen.



WOHNZIMMER VORHER



WOHNZIMMER NACHHER

Der ursprüngliche Rundbogen wurde wieder freigelegt und so ist ein 34m<sup>2</sup> großer Wohnbereich entstanden.



WOHNZIMMER VORHER



WOHNZIMMER NACHHER

SANIERUNGSBEISPIEL

**Küche und Balkon**

Was weiße Wände und ein neuer Boden doch gleich ausmachen. Sofort ist der Raum in der Gegenwart angekommen. Am Balkon ist durch die Holzverkleidung, den neuen Boden und den Sichtschutz zum Nachbarn auch eine viel positivere Stimmung erreicht worden.

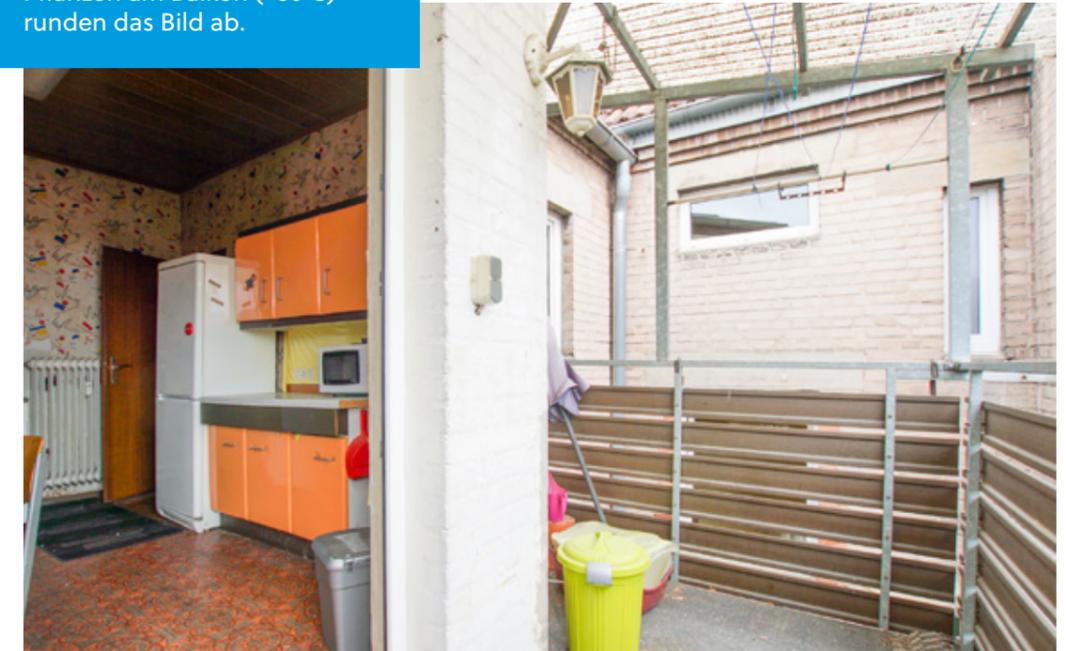


KÜCHE VORHER



KÜCHE NACHHER

Kleine Deko-Elemente wie die Pflanzen am Balkon (<50 €) runden das Bild ab.



KÜCHE/BALKON VORHER

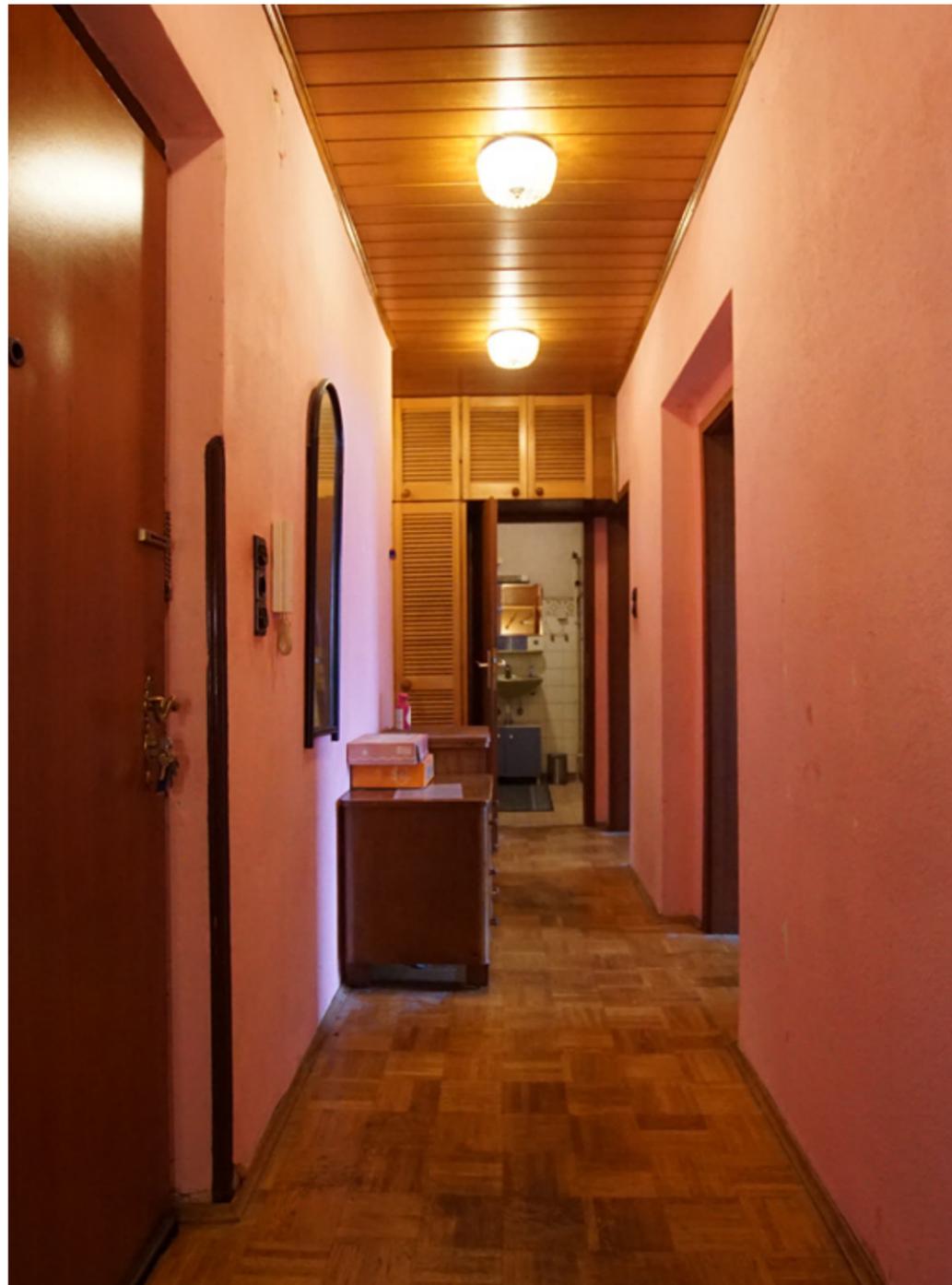


KÜCHE/BALKON NACHHER

## SANIERUNGSBEISPIEL

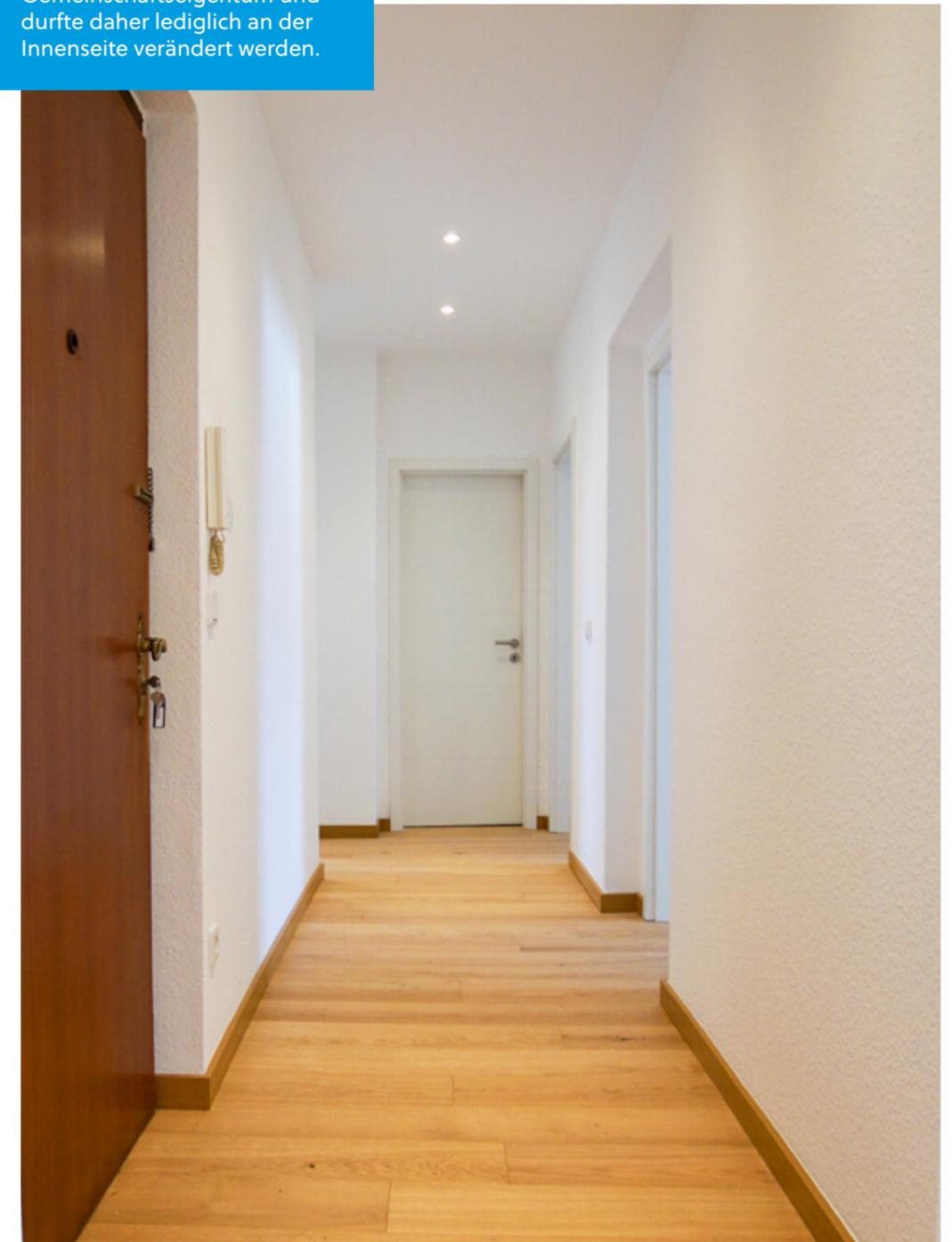
### Flur

Der erste Eindruck zählt – das gilt auch für eine Wohnung. Daher sollte sich ein schöner Flur nach dem Öffnen der Haustür zeigen. Die eingebauten LED-Spots sowie die Glastüren zum Wohnzimmer und der Küche sorgen für viel Licht, was den Eingangsbereich gleich hell und freundlich wirken lässt.



FLUR VORHER

Die Eingangstür gehört zum Gemeinschaftseigentum und durfte daher lediglich an der Innenseite verändert werden.



FLUR NACHHER

SANIERUNGSBEISPIEL

**Bad und Schlafzimmer**

Nicht in jeder Hinsicht passte der Grundriss von 1930 zu den aktuellen Wohnwünschen. Das ursprüngliche Bad hatte gerade einmal eine Größe von 3m<sup>2</sup>. Daher wurden das frühere WC und der große Abstellraum in ein neues Tageslichtbad verwandelt. Die Ornamentfliesen setzen dabei dezent Akzente.



ABSTELLRAUM/WC VORHER



BAD NACHHER (EHEMALS ABSTELLRAUM/WC)

Fenster sind meist Gemeinschaftseigentum und daher nicht einfach austauschbar. Was aber oft schon hilft: Reinigen und Nachstellen.



SCHLAFZIMMER VORHER



SCHLAFZIMMER NACHHER

# Sanierung *ja oder nein?*

SANIERUNG

## 5-Punkte-Checkliste

Ob eine Sanierung vor dem Verkauf bzw. der Kauf einer sanierungsbedürftigen Immobilie für Sie in Frage kommt, können Sie anhand dieser Checkliste beantworten. Wenn bei der großen Mehrheit der Punkte ein "ja" herauskommt, scheint es das Richtige für Sie zu sein.

### 01 Vergleichsangebote

Bei einem Verkauf prüfen Sie vorab, ob es im Umfeld Angebote von vergleichbaren (Alter und Größe), aber sanierten Wohnungen zu einem guten Preis gibt. Das ist ein erstes Indiz für Ihren möglichen Verkaufspreis. Auch beim Kauf lohnt der Blick auf den Markt: Wie viel teurer sind renovierte Immobilien oder Neubauten im Vergleich. Was könnten Sie trotz Renovierungskosten womöglich einsparen?

### 02 Geldfrage

Können Sie die finanziellen Mittel für die Sanierung bereitstellen – und im Fall der Fälle unvorhersehbare Kosten abfedern? So sind Entdeckungen wie Feuchteschäden, marode Leitungen oder kaputter Putz vorher nur beschränkt feststellbar. Sie müssen aber dennoch abgearbeitet werden.

### 03 Zeitfaktor

Haben Sie die Zeit, sich um die Planung und Bauüberwachung zu kümmern? Insbesondere bei der Beauftragung einzelner Handwerker ist es notwendig, dass Sie die Maßnahmen koordinieren und sich regelmäßig vor Ort ein Bild vom Fortschritt machen. Aber auch bei einem Generalunternehmer bleiben "Kontrollbesuche" und Abstimmungen nicht aus.

### 04 Mehrwert

Erreichen Sie mit der Sanierung einen echten Mehrwert für Ihren Verkauf bzw. Ihre Vermietung? Ein neuer Fußboden und eine gestrichene Wand reichen nicht (immer) aus, wenn Sie ein Plus erwirtschaften wollen. Prüfen Sie also vorab die Zahlen möglichst genau.

### Sanierung vor dem Verkauf? Eher nicht!

Sie möchten Ihre Immobilie lieber verkaufen ohne Zeit und Geld in eine Sanierung zu stecken? Wir sind selbst immer auf der Suche nach sanierungsbedürftigen Immobilien – ganz egal, ob Wohnung, Ein- oder Mehrfamilienhaus. Wir haben bereits mehrere Sanierungsprojekte umgesetzt – immer mit dem Fokus, den Wohnwert für die neuen Eigentümer zu erhöhen. Schnell-Schnell-Renovierungen oder Möglichst-Billig-Einkäufe kommen für uns nicht in Frage. Wir gestalten die Immobilie so um, wie wir uns auch wohlfühlen würden.

### 05 Risikobereitschaft

Sind Sie bereit, die Risiken bei einer Sanierung zu tragen? So können immer Arbeiten anfallen, die den Zeit- und Kostenrahmen ausreizen oder sogar überschreiten. Mit einem Polster im Rücken gehen Sie dem Projekt "Sanierungswohnung" definitiv entspannter entgegen.





WIE GEHT MAN VOR

### Ihr Plus durch den Sanierungsprofi

Neben dem Verkauf und der Vermietung von Wohnimmobilien ist die Sanierung von Wohnungen ein Standbein von ImmoNürnberg. Dabei beraten wir Käufer und Verkäufer bei dieser Entscheidung und unterstützen auf Wunsch bei der Sanierung. Mit unseren bisherigen Sanierungsprojekten bringen wir dafür eine ordentliche Portion Praxiserfahrung mit. Gleichzeitig kaufen und sanieren wir selbst Immobilien in Nürnberg und der Region.

# Mit Netz *und doppeltem* Boden

WIE GEHT MAN VOR

## Ihre zwei Optionen

Für Sie kommt eine Sanierung grundsätzlich in Frage, doch fehlende Zeit, Handwerkerangel und viele Fragezeichen verunsichern Sie? Wir bieten Ihnen zwei spannende Optionen an, die Ihnen den Sanierungsprozess deutlich erleichtern.



### 01 Sanierungsberatung: Holen Sie mehr aus Ihrer Immobilie heraus.

Bei vielen Immobilien stellt sich für Eigentümer die Frage, ob sich eine Sanierung vor dem Verkauf oder einer Neuvermietung lohnt. Wir werfen dazu einen Blick auf die Rahmendaten, geben eine erste Kostenschätzung sowie eine Empfehlung ab. Sie entscheiden danach, ob Sie die Sanierung selbst oder mit unserer Unterstützung angehen.

Unsere Leistungen:

- Wertermittlung vor/nach der Sanierung
- Empfehlung Sanierungsmaßnahmen
- erste Einschätzung Sanierungsaufwand
- optional: Zugriff auf unser Handwerker-Netzwerk
- optional: Verkauf / Vermietung

### 02 Projektsteuerung: Lehnen Sie sich bei einer Sanierung zurück.

Auf Wunsch kümmern wir uns um die komplette Abwicklung der Sanierung. Dabei greifen wir auf unser mehrfach erprobtes Handwerker-Netzwerk zurück. Wir holen Angebote ein, erstellen Zeit- und Kostenpläne und überwachen den gesamten Ablauf. Die Gestaltung der Immobilie bleibt dabei Ihnen überlassen - wir setzen Ihre Wünsche um.

Unsere Leistungen:

- Wertermittlung vor/nach der Sanierung
- Empfehlung Sanierungsmaßnahmen
- erste Einschätzung Sanierungsaufwand
- Festlegung der Arbeitsschritte
- Erstellen der Projektplanung
- Angebote einholen von Handwerkern
- Auftragsvergabe an die Handwerker
- Überwachung der Sanierungsarbeiten
- Budget-Überwachung
- Dokumentation des Baufortschritts
- optional: Verkauf / Vermietung

# Beispiel Projektsteuerung

## SANIERUNGSBEISPIEL

### Eigentumswohnung in Feucht

Der neue Eigentümer wollte in dieser Wohnung sein Zuhause schaffen und daher seine persönlichen Vorstellungen umsetzen. Durch die berufliche Wechseltätigkeit mit vielen Auslandsaufenthalten fehlte ihm aber die Zeit, sich um die Sanierung zu kümmern. Diese Aufgabe haben wir gerne übernommen.

ZIMMER	3 + Küche + Bad
WOHNFLÄCHE	ca. 83 m <sup>2</sup>
ZEITAUFWAND	ca. 3 Monate (Komplettsanierung)
BAUJAHR	1975

GESAMTBUDGET	"so wenig wie möglich, so viel wie nötig"
KOSTEN FÜR SANIERUNG	37.750,- €

- Elektroinstallation	7.000 €
- neue Fliesen Bad/Küche/Flur	10.000,- €
- Türen inklusive Einbau	1.750,- €
- Malerarbeiten	5.500,- €
- Sanitärinstallationen + Heizung	9.000,- €
- Parkettfußboden	3.500,- €
- Sonstiges	1.000,- €

Die Zahlen auf  
einen Blick.

»Lief alles reibungslos  
und einwandfrei«  
BIRGITT S., VERKÄUFERIN  
SANIERUNGSWOHNUNG  
IN FEUCHT



# Beispiel Projektsteuerung

## SANIERUNGSBEISPIEL

### Eigentumswohnung in Altdorf

Die 2-Zimmer-Wohnung wurde als Kapitalanlage gekauft und sollte vor der Vermietung modernisiert werden. Dazu haben wir nach der gemeinsamen Planung die Handwerkerangebote eingeholt und die Arbeiten koordiniert und überwacht. Das Ergebnis hat den Eigentümer und die neuen Mieter begeistert.

ZIMMER	2 + Küche + Bad + Abstellraum
WOHNFLÄCHE	ca. 79 m <sup>2</sup>
ZEITAUFWAND	ca. 10 Wochen (Teilsanierung)
BAUJAHR	1985
<b>GESAMTBUDGET SANIERUNG</b>	<b>20.000,- €</b>
<b>KOSTEN FÜR SANIERUNG</b>	<b>21.000,- €</b>
- neue Fliesen in Bad/Küche	5.500,- €
- neue Steckdosen/Schalter	1.000,- €
- neue Wendeltreppe	4.500,- €
- Türen inklusive Einbau	1.300,- €
- Malerarbeiten	4.000,- €
- Sanitärinstallationen	2.200,- €
- Parkettfußboden	2.500,- €

Die Zahlen auf  
einen Blick.



# 10 Sanierungs- Weisheiten

IMMONÜRNBERG

## Wir sprechen aus Erfahrung

Es sind zwar keine bahnbrechenden Neuigkeiten, dafür aber wertvolle Praxistipps und Erfahrungen aus unseren Sanierungsprojekten.

### 01 Es wird teurer.

Vermutlich wird das vorab festgelegte Budget nicht ganz ausreichen. Es gibt immer Überraschungen auf dem Weg zum Ziel, daher sollten Sie ein finanzielles Polster von mindestens 10% über der ursprünglichen Planung haben.

### 02 Der Plan ändert sich.

Natürlich startet das Projekt mit einem exakten Plan. Dieser wird sich aber im Projektverlauf ändern. Bleiben Sie gedanklich flexibel und offen für Änderungen bzw. Verbesserungen.

### 03 Das sehen nur Sie.

Besonders bei Eigenleistungen werden Sie am Ende kleine Fehlerchen sehen. Diese fallen aber normalerweise nur Ihnen auf, da kein anderer so nah am Thema war, wie Sie selbst. Alles halb so wild – "nobody is perfect".

### 04 Es dauert länger.

Auch bei der Zeitplanung wird nicht immer alles glatt laufen. Um nicht in Zeitnot zu geraten, sollten Sie einen ausreichenden Puffer mit einplanen (Problemfaktor: Handwerkertermine).

### 05 Profi ans Werk.

Eigenleistung ist super und spart Geld – aber bitte nur da, wo Sie absolut "sattelfest" sind. Komplizierte Aufgaben wie die Elektro- oder Sanitärinstallation sollte ein Profi übernehmen.

### 06 Die Kundenkarte lohnt sich.

Sie werden am Ende feststellen, dass sich die Kundenkarte im bevorzugten Baumarkt gelohnt hätte. Beantragen Sie diese doch schon vorher und profitieren Sie vom Bonussystem.

### 07 Die Kamera im Anschlag

Dokumentieren Sie den Verlauf. Nichts ist schöner, als am Ende den Fortschritt anhand der Fotos zu sehen. Sie werden vom Vorher-Nachher-Vergleich beeindruckt sein.

### 08 Gebraucht tut's auch.

Besonders bei den großen Elektrogeräten wie z.B. einer Mauernutfräse ist die Miete im Baumarkt nicht immer die günstigste Lösung. Kaufen Sie sowas doch einfach gebraucht bei Ebay-Kleinanzeigen und geben es auf diesem Weg nach dem Projekt auch wieder ab.

### 09 Der Gewinn liegt im Einkauf.

Viele Produkte bekommen Sie im Internet als Restposten (z.B. Parkett) oder Auslaufmodelle (Sanitär). Das macht nur beim Preis und nicht bei der Qualität einen Unterschied. Darin liegt großes Sparpotential.

### 10 Ein unglaubliches Erfolgserlebnis.

Wenn der letzte Pinselstrich gemacht ist, werden Sie zu Recht stolz auf Ihr Projekt sein können. Dieses Glücksgefühl (und die Erfahrung) kann Ihnen keiner nehmen!



# Weitere Beispiele

IMMONÜRNBERG

## Nicht immer das "volle Paket"

Es muss gar nicht immer die Komplettsanierung sein. Oftmals sind auch nur Ausschnitte aus dem Leistungsspektrum gefragt. Mal ein Maler, der alles nochmal auffrischt, mal der Umbau der Badewanne zur großen Dusche, mal der rege Austausch über alle Möglichkeiten. Wir stellen uns darauf ein, was unsere Kunden gerade benötigen und unterstützen dann im ausgewählten Bereich.

»For expats dealing with real estate matters, I would strongly recommend him.«

SONIA S., EIGENTÜMERIN  
MIETWOHNUNG IN  
NÜRNBERG-ST. JOHANNIS



»Können wir uneingeschränkt weiterempfehlen.«

NATASCHA W., VERKÄUFERIN  
EIGENTUMSWOHNUNG  
IN NÜRNBERG-MAXFELD



»Außergewöhnliches Dienstleistungsverständnis«

NORBERT N., KÄUFER EIGENTUMSWOHNUNG IN NÜRNBERG-GAULNHOFEN



# häufig gestellte Fragen

IMMONÜRNBERG

## Nur zu, fragen Sie uns!

Ein Sanierungsprojekt bringt viele Fragen mit sich. Einige, die häufig aufkommen, wollen wir an dieser Stelle beantworten. Alle anderen Fragen lassen sich dann gerne im persönlichen Gespräch klären.

### 01 Wie kann ich vorab den Kostenrahmen ermitteln?

Durch eine Wertermittlung von uns erfahren Sie den jetzigen und den möglichen Wert nach der Sanierung Ihrer Immobilie. Außerdem empfehlen wir mögliche Sanierungsmaßnahmen und schätzen den Kostenrahmen grob ab. Damit bekommen Sie ein erstes Gefühl für die Gesamtinvestition.

### 02 Wann ist der richtige Zeitpunkt für die Einbindung von ImmoNürnberg?

So früh wie möglich! Wir stehen Ihnen von Anfang an beratend zur Seite und helfen schon mit der Wertermittlung, die ersten Überlegungen auf eine solide Basis zu stellen. Sie entscheiden dann, in welchem Umfang wir Sie bei der Sanierung unterstützen sollen.

### 03 Wie lange dauert die gesamte Sanierung?

Das kommt ganz auf den Umfang an. Pauschal können Sie von der Planung bis zur Fertigstellung einer Wohnung mittlerer Größe mit ungefähr drei Monaten rechnen. Wichtig ist, frühestmöglich die Handwerker für die Terminplanung einzubinden – deren Kalender sind meist prall gefüllt.

### 04 Welche Kosten entstehen mir durch die Sanierungsberatung?

Ihnen entstehen durch unsere Beratung (Wertermittlung, Empfehlung Sanierungsmaßnahmen, Schätzung Sanierungsaufwand) keine gesonderten Kosten. Für die Projektsteuerung unterbreiten wir Ihnen gerne ein individuelles Angebot.

### 05 Inwieweit kann ich bei der Sanierung mitbestimmen?

Es ist Ihre Immobilie, daher obliegen Ihnen alle Entscheidungen: Was gemacht wird und wie es aussehen soll. Auf Wunsch beraten wir Sie gerne bei der Auswahl von Materialien oder der optimalen Grundrissgestaltung.

### 06 Wie wirkt sich die Sanierung steuerlich aus?

Im Detail kann Ihnen ein Steuerberater diese Frage auf Ihre persönliche Situation angepasst beantworten. Die Sanierung ist steuerlich grundsätzlich für Kapitalanleger (also bei Vermietung) relevanter als bei Eigennutzung. Sie sollten aber unbedingt die sogenannte 15%-Grenze mit dem Steuerberater besprechen..

### 07 Woher bekommen wir die Handwerker?

Vom Elektriker über Maler bis zum Fliesenleger greifen wir auf ein Netzwerk aus selbst geprüften Handwerkern aus der Region zurück. So profitieren Sie bei der Sanierung von unseren verlässlichen Partnern.



Sanierung

# Klingt *interessant?*

IMMONÜRNBERG

**Vereinbaren Sie jetzt einen  
Beratungstermin!**

In der Theorie hört sich eine Sanierung gut und machbar für Sie an? Dennoch würden Sie sich mit fachlicher Unterstützung wohler fühlen? Wir greifen Ihnen gerne unter die Arme – in dem Maße, wie Sie es möchten.

Telefon: 0911 51799900

E-Mail: [kontakt@immonuernberg.de](mailto:kontakt@immonuernberg.de)



## Empfehlung

# Tippgeber werden

IMMONÜRNBERG

### Wir belohnen Empfehlungen!

Jemand aus Ihrem Bekannten- oder Freundeskreis möchte eine Immobilie in Nürnberg, Fürth, Erlangen oder der Region verkaufen (gerne auch sanierungsbedürftig)? Dann wandeln Sie dieses Wissen direkt in bares Geld um: ImmoNürnberg honoriert Ihre Empfehlung mit 1.000 €. Tippgeber kann dabei jeder sein, außer der Eigentümer (Vertragspartner) selbst. So geht's:

#### Schritt 1: Kontaktaufnahme

Ist der Eigentümer einverstanden, schicken Sie uns eine E-Mail mit seinen Kontaktdaten oder geben Sie ihm direkt unsere Telefonnummer bzw. E-Mail-Adresse.

#### Schritt 2: Maklerauftrag

Stimmt die Chemie und der Eigentümer beauftragt uns mit dem Verkauf, beginnen wir mit der Vermarktung seiner Immobilie.

#### Schritt 3: Verkauf

Sobald ein Käufer gefunden ist und der Notartermin erfolgreich war, erhalten Sie Ihre Tippgeber-Prämie.





---

**ImmoNürnberg**  
**Immobilienvertrieb GmbH**

**Telefon** 0911 51799900

**E-Mail** [kontakt@immonuernberg.de](mailto:kontakt@immonuernberg.de)

**Web** [www.immonuernberg.de](http://www.immonuernberg.de)

Texte und Bilder sind geschützt, daher darf keine unbefugte Weitergabe an Dritte oder Nutzung – auch auszugsweise – sonstiger Art erfolgen. Explizit wird die Weitergabe und Nutzung durch andere Makler ausgeschlossen.