

**DIE RENOVIER
HELDEN**

DER SANIERUNGS- INVESTOR-GUIDE

Deine erste Wohnung kaufen, sanieren &
profitabel verkaufen oder vermieten.



Vorher → Nachher: Wohnzimmer einer Komplettsanierung in München

Eine Kooperation von

**DIE RENOVIER
HELDEN** × **Flipper**

Stand: März 2026 | Alle Zahlen recherchiert und geprüft

INHALT

01 Warum Sanierungswohnungen das beste Investment sind

02 Welche Wohnungen sich eignen — und welche nicht

03 Zustand richtig einschätzen: Die Besichtigung

04 Kernsanierung, Teilsanierung, Kosmetik — was ist was?

05 So läuft eine Sanierung ab: Gewerke & Reihenfolge

06 Was kostet eine Sanierung wirklich? Echte Zahlen

07 Die Investment-Rechnung: Lohnt sich das Objekt?

08 Steuerliche Grundlagen für Kapitalanleger

09 Die 10 teuersten Fehler — und wie Sie sie vermeiden

10 Den richtigen Sanierungspartner finden: 8 Kriterien

BONUS Vorher-Nachher-Galerie aus echten Renovierhelden-Projekten

01

WARUM SANIERUNGSWOHNUNGEN DAS BESTE INVESTMENT SIND

Sanierungsbedürftige Eigentumswohnungen sind für Investoren eines der attraktivsten Immobiliensegmente in Deutschland. Während Neubaupreise in Ballungsräumen oft jenseits der 6.000–8.000 €/m² liegen, bekommen Sie unsanierte Wohnungen aus den 60er bis 80er Jahren deutlich günstiger — und können durch eine gezielte Sanierung den Wert um 20–40 % steigern.

Die 4 Hebel, die Sanierungswohnungen profitabel machen:

- Einkaufsvorteil: Unsanierte Wohnungen werden unter Marktwert gehandelt. Erbfälle, Scheidungen, Auszüge — Sie kaufen den Discount.
- Wertsteigerung durch Sanierung: Eine Komplettsanierung für ca. 500–1.000 €/m² kann den Quadratmeterpreis der Wohnung um ein Vielfaches steigern.
- Höhere Mieteinnahmen: Sanierte Wohnungen erzielen in B-Städten 3,5–5,0 % Bruttomietrendite. Unsanirt wäre die Miete deutlich niedriger — oder die Wohnung unvermietbar.
- Steuervorteile: Sanierungskosten können als Erhaltungsaufwand sofort abgesetzt oder über 2–5 Jahre verteilt werden. Das drückt Ihre Steuerlast.

PRAXIS-TIPP

Bayern hat mit 3,5 % die niedrigste Grunderwerbsteuer Deutschlands. Das spart Ihnen bei einem Kaufpreis von 300.000 € bis zu 9.000 € gegenüber NRW oder Brandenburg (6,5 %).



Vorher → Nachher: Schlafzimmer — neuer Boden, moderne Beleuchtung, zeitgemäße Gestaltung.

02

WELCHE WOHNUNGEN SICH EIGNEN – UND WELCHE NICHT

Nicht jede günstige Wohnung ist ein gutes Investment. Die Kunst liegt darin, Wohnungen zu identifizieren, die nach der Sanierung einen deutlich höheren Wert haben – bei kalkulierbaren Kosten und Risiken.

Die ideale Sanierungswohnung:

Kriterium	Ideal	Vorsicht
Baujahr	1960–1990	Vor 1950 (Altbau-Substanz)
Größe	50–90 m ²	Unter 35 m ² (schwer vermietbar)
Schnitt	Klar, keine Durchgangszimmer	Verwinkelt, ungünstig
Stockwerk	1.–4. OG mit Aufzug	EG oder 5+ ohne Aufzug
Lage	B-/C-Stadt, gute Mikrolage	Strukturschwach, schrumpfend
Zustand	Komplett veraltet, aber trocken	Feuchtigkeit, Schimmel, Statik
WEG	Aktiv, Rücklage vorhanden	Zerstritten, keine Rücklage
Preis	20–30 % unter saniertem Niveau	Nur 5–10 % günstiger

Worauf Sie bei der Lage achten müssen:

Die Lage entscheidet über Vermietbarkeit und Verkaufspreis nach der Sanierung. Prüfen Sie: ÖPNV-Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas in der Nähe, Bevölkerungsentwicklung der Stadt, Arbeitsmarkt und Arbeitgeber in der Region. Eine top-sanierte Wohnung in einer schrumpfenden Kleinstadt bleibt trotzdem leer.

ACHTUNG

Finger weg von Wohnungen mit: Bleileitungen, Asbest-Verdacht, statischen Problemen ohne Gutachten, zerstrittener WEG ohne funktionierenden Verwalter, oder maroder Fassade bei leerer Instandhaltungsrücklage.

03

ZUSTAND RICHTIG EINSCHÄTZEN: DIE BESICHTIGUNG

Die Besichtigung ist der wichtigste Moment im gesamten Investmentprozess. Hier entscheidet sich, ob Sie ein Schnäppchen machen oder in eine Kostenfalle tappen. Wer systematisch vorgeht, erkennt die echten Risiken — und die echten Chancen.

Die 3 Ebenen der Besichtigung:

Ebene 1: Das Gebäude

Was Sie NICHT ändern können. Fassade, Dach, Balkon, Treppenhaus, Keller. Alles was zum Gemeinschaftseigentum gehört, können Sie als Einzeleigentümer nicht alleine entscheiden. Marode Fassade = Sonderumlage. Defektes Dach = Sonderumlage. Die zahlen Sie mit — egal ob Sie wollen oder nicht.

Ebene 2: Die Wohnung

Was Sie sanieren werden. Elektrik, Wasserleitungen, Wände, Decken, Boden, Bad, Küche, Fenster, Türen, Heizung. Schauen Sie hinter die Oberfläche: Alte Tapete kann Risse verstecken. Schöner Boden kann kaputten Estrich verbergen.

Ebene 3: Die Dokumente

Was Sie VOR dem Kauf prüfen müssen. WEG-Protokolle der letzten 3 Jahre, Teilungserklärung, Instandhaltungsrücklage (mind. 10 €/m²/Jahr), Hausgeld, Energieausweis und aktueller Mietvertrag falls vermietet.

PRAXIS-TIPP

Nutzen Sie bei jeder Besichtigung unsere Besichtigungs-Scorecard — ein Scoring-System mit 22 Prüfpunkten. Jeder Punkt wird von 1 (kritisch) bis 5 (top) bewertet. Am Ende wissen Sie sofort: Kaufen, Verhandeln oder Finger weg.

04

KERNSANIERUNG, TEILSANIERUNG, KOSMETIK – WAS IST WAS?

Bevor Sie kalkulieren, müssen Sie wissen, welchen Sanierungsumfang Ihr Objekt braucht. Die drei Stufen unterscheiden sich massiv in Kosten, Dauer und Ergebnis.

	Kosmetik	Teilsanierung	Kernsanierung
Was wird gemacht?	Streichen, Boden, Schönheitsrep.	Bad + Böden + Maler + Elektro-Teil	Entkernung bis Rohbau, alles neu
Kosten/m²	100–300 €	300–700 €	800–1.200+ €
Dauer (70 m²)	1–3 Wochen	4–8 Wochen	3–6 Monate
Wertsteigerung	Gering (5–10 %)	Mittel (15–25 %)	Hoch (25–40 %)
Für wen?	Vermietung, geringer Anspruch	Gutes Preis-Leistungs-Verh.	Max. Wertsteigerung / Fix & Flip
Risiko	Niedrig	Mittel	Höher (verdeckte Schäden)

Renovierhelden-Benchmark: Bei einer Komplettsanierung über alle Gewerke rechnen wir mit durchschnittlich **ca. 1.000 €/m²** bezogen auf die gesamte Wohnfläche.



Vorher → Nachher: Komplettsanierung Bad — von Blümchenfliesen zu modernem Design mit bodengleicher Dusche.

05

SO LÄUFT EINE SANIERUNG AB: GEWERKE & REIHENFOLGE

Die richtige Reihenfolge der Gewerke entscheidet über Effizienz, Kosten und Qualität. Das Grundprinzip: von außen nach innen, von oben nach unten, von grob nach fein.

Phase	Gewerk	Dauer (ca.)	Hinweis
1	Entrümpelung & Rückbau	2-5 Tage	Demontage aller Alteinbauten
2	Rohbau / Durchbrüche	1-2 Wochen	Tragende Wände = Statiker!
3	Elektro-Rohinstallation	1-2 Wochen	Schlitze, Leitungen, Sicherungskasten
4	Sanitär-Rohinstallation	1-2 Wochen	Parallel zur Elektrik möglich
5	Fenster & Türcargen	1-3 Tage	Vor dem Verputzen!
6	Innenputz / Trockenbau	1-2 Wochen	Wände spachteln, Gipskarton
7	Estrich	1-3 Tage	+ 6 Wochen Trocknungszeit!
8	Fliesen (Bad & Küche)	1-2 Wochen	Erst Wand, dann Boden
9	Sanitär-Feininstallation	2-4 Tage	WC, Waschbecken, Armaturen
10	Malerarbeiten	1-2 Wochen	Decken und Wände
11	Bodenbelag	3-5 Tage	Vinyl, Parkett oder Laminat
12	Türen, Küche, Endreinigung	3-5 Tage	Letzte Details

ACHTUNG

Der größte Zeitfresser bei jeder Kernsanierung: die Estrich-Trocknungszeit von ca. 6 Wochen. Die lässt sich nicht komprimieren. Planen Sie immer einen Puffer von 15-25 % für verdeckte Schäden und Lieferverzögerungen ein.



Vorher → Nachher: Flur — Garderobenschrank und alte Lampe zu Spiegel, Eiche-Boden und Track-Lighting.

06

WAS KOSTET EINE SANIERUNG WIRKLICH? ECHTE ZAHLEN.

Die Frage nach den Kosten ist die wichtigste für jeden Investor. Hier bekommen Sie keine Marketing-Zahlen, sondern ehrliche Richtwerte — basierend auf echten Projekten und aktuellen Marktpreisen (Stand 2026). Alle Preise inklusive Material und Handwerkerleistung.

Kosten pro Gewerk im Detail:

Gewerk	Budget	Standard	Premium
Badsanierung (pro m ² Bad)	500–900 €	1.000–1.500 €	1.500–3.500 €
Elektrik komplett (pro m ² WF)	65–100 €	80–150 €	120–200 €
Bodenbelag Vinyl (pro m ²)	20–35 €	35–55 €	–
Bodenbelag Parkett (pro m ²)	55–90 €	95–130 €	130–210 €
Fliesen Bad W+B (pro m ²)	70–100 €	100–140 €	140–180 €
Malerarbeiten (pro m ² WF)	7–12 €	12–25 €	25–35 €
Trockenbau (pro m ² Wandfl.)	30–50 €	50–90 €	80–120 €
Fenster (pro Stück, 3-fach)	500–700 €	700–1.000 €	900–1.800 €
Innentüren + Zarge (pro Stk.)	200–350 €	350–550 €	600–1.000 €
Heizkörper tauschen (pro Stk.)	300–500 €	400–800 €	500–1.500 €
Küche komplett	3.000–7.000 €	7.000–15.000 €	15.000–30.000 €

Beispielrechnung: 75-m²-Komplettsanierung

Posten	Kosten
Bad komplett (8 m², Standard)	12.000–15.000 €
Gäste-WC (3 m², Standard)	5.000–7.000 €
Elektrik komplett (75 m²)	7.500–11.000 €
Boden Vinyl/Parkett (65 m²)	3.500–8.500 €
Malerarbeiten komplett	3.500–6.000 €
Trockenbau / Wände	2.000–4.000 €
Türen (5 Stk. Standard)	1.750–2.750 €
Küche (Standard)	7.000–12.000 €
Entrümpelung & Entsorgung	1.500–3.000 €
Puffer (15 %)	6.500–10.500 €
GESAMT	50.000–80.000 €

Fazit: Für eine 75-m²-Wohnung landen Sie bei einer Komplettsanierung in der Standardausführung bei ca. **700–1.000 €/m²**. Bei den Renovierhelden kalkulieren wir mit einem Richtwert von ca. 1.000 €/m² für die gesamte Wohnung — inklusive aller Gewerke und Koordination.

07

DIE INVESTMENT-RECHNUNG: LOHNT SICH DAS OBJEKT?

Bevor Sie kaufen, müssen Sie die Zahlen kennen. Hier sind die zwei wichtigsten Szenarien.

Szenario 1: Kaufen → Sanieren → Vermieten

Posten	Betrag	Erläuterung
Kaufpreis	200.000 €	70 m ² , B-Stadt Bayern
Kaufnebenkosten (8,5 %)	17.000 €	GrEst 3,5 % + Notar + Makler
Sanierung (1.000 €/m ²)	70.000 €	Komplettsanierung
Gesamtinvestition	287.000 €	
Monatsmiete nach Sanierung	850 €	12,15 €/m ² (kalt)
Jahresmiete	10.200 €	
Bruttorendite	3,55 %	10.200 / 287.000

Szenario 2: Kaufen → Sanieren → Verkaufen (Fix & Flip)

Posten	Betrag
Kaufpreis	200.000 €
Kaufnebenkosten (8,5 %)	17.000 €
Sanierung (1.000 €/m ²)	70.000 €
Haltekosten (6 Monate)	5.000 €
Gesamtinvestition	292.000 €

Verkaufspreis nach Sanierung	360.000 €
Verkaufsnebenkosten	-12.000 €
Bruttogewinn	56.000 €
Bruttomarge	19,2 %

PRAXIS-TIPP

Faustformel für Fix & Flip: Kaufpreis + Nebenkosten + Sanierung sollte maximal 70–75 % des erwarteten Verkaufspreises betragen. Nur dann bleibt nach Steuern und unerwarteten Kosten genug Marge.

08

STEUERLICHE GRUNDLAGEN FÜR KAPITALANLEGER

Dieser Abschnitt ersetzt keine Steuerberatung. Sprechen Sie immer mit Ihrem Steuerberater, bevor Sie Entscheidungen treffen.

Erhaltungsaufwand vs. Herstellungsaufwand

Die wichtigste steuerliche Unterscheidung bei Sanierungen: Wird der Zustand der Wohnung wiederhergestellt (Erhaltungsaufwand) oder wird etwas Neues geschaffen bzw. wesentlich verbessert (Herstellungsaufwand)?

	Erhaltungsaufwand	Herstellungsaufwand
Definition	Wiederherstellung des Zustands	Wesentliche Verbesserung / Neues
Beispiele	Bad erneuern, Heizung tauschen, Boden	Grundrissänderung, Dachausbau
Steuerlich	Sofort absetzbar oder auf 2–5 J.	Abschreibung über 50 Jahre (2 %/J.)
Für Investor	Optimal bei hohem Einkommen	Langfristig, weniger flexibel

Die 15-%-Grenze (anschaffungsnahe Aufwand)

Wenn Sie innerhalb der ersten 3 Jahre nach Kauf mehr als 15 % des Gebäudeanteils (nicht Grundstücksanteil!) für Sanierung ausgeben, werden ALLE Kosten als Herstellungsaufwand eingestuft – auch wenn es eigentlich Erhaltungsaufwand wäre. Sie können dann nicht sofort absetzen, sondern müssen über 50 Jahre abschreiben.

ACHTUNG

3-Objekt-Grenze beachten: Wer innerhalb von 5 Jahren mehr als 3 Objekte kauft und wieder verkauft, wird vom Finanzamt als gewerblicher Grundstückshandel eingestuft. Das bedeutet: Gewerbesteuerpflicht und Umsatzsteuer.

09

DIE 10 TEUERSTEN FEHLER — UND WIE SIE SIE VERMEIDEN

Fehler #1: Keine Due Diligence vor dem Kauf

WEG-Protokolle nicht gelesen, Rücklage nicht geprüft, Fassaden-Zustand ignoriert. Kostenpunkt: 5.000–50.000 € Sonderumlagen.

Fehler #2: Sanierungskosten unterschätzt

Kein Puffer eingeplant. Verdeckte Schäden (Elektrik, Wasserleitungen, Estrich) treiben die Kosten um 20–40 % nach oben.

Fehler #3: Falscher Sanierungspartner

Billigstes Angebot gewählt statt den besten Partner. Ergebnis: Pfusch, Nacharbeiten, Zeitverzug, Doppelkosten.

Fehler #4: Fassade & Dach nicht beachtet

Die Wohnung innen top saniert, aber die Fassade bröckelt. Beim Verkauf oder bei der Besichtigung durch Mieter: sofort abgewertet.

Fehler #5: Fenster selbst beauftragt

Ohne Erfahrung den günstigsten Fensterbauer genommen. Ergebnis: Bauschaum sichtbar, nicht sauber eingebaut, Feuchtigkeitsprobleme.

Fehler #6: Keine Kostenübersicht pro Gewerk

Wer nicht weiß, was einzelne Gewerke kosten, kann Angebote nicht einordnen — und zahlt zu viel.

Fehler #7: Zeitplanung ohne Puffer

Estrich-Trockenzeit vergessen, Handwerker nicht koordiniert. Jeder Monat Verzögerung kostet Haltekosten.

Fehler #8: Steuerliche Fallen nicht beachtet

15-%-Grenze überschritten, 3-Objekt-Grenze ignoriert. Kostet: Zehntausende an Steuernachzahlungen.

Fehler #9: Billigstes Material verbaut

Billigfliesen platzen, billiger Boden quillt, billige Armaturen tropfen nach 2 Jahren. Material-Qualität zahlt sich immer aus.

Fehler #10: Kein System, kein Prozess

Jedes Projekt von null starten statt systematisieren. Wer identische Grundrisse identisch saniert, spart 15–25 % Kosten und Zeit.

10

DEN RICHTIGEN SANIERUNGSPARTNER FINDEN: 8 KRITERIEN

Die Wahl des Sanierungspartners ist die zweitwichtigste Entscheidung nach dem Objektkauf. Der richtige Partner spart Ihnen Zeit, Geld und Nerven. Der falsche kostet Sie alles dreifach.

Kriterium #1: Spezialisierung auf Investoren

Arbeitet der Partner primär mit Investoren oder mit Privatkunden? Investoren brauchen Geschwindigkeit, Effizienz und kalkulierbare Preise – keine wochenlange Beratung über Fliesenfarben.

Kriterium #2: Fester Bauleiter als Ansprechpartner

Sie brauchen EINEN Ansprechpartner, der alle Gewerke koordiniert. Nicht 6 verschiedene Handwerker, die Sie selbst steuern müssen.

Kriterium #3: Transparente Kostenstruktur

Bekommen Sie ein klares Angebot mit Aufschlüsselung pro Gewerk? Oder nur einen Pauschalpreis ohne Details? Transparenz schafft Vertrauen.

Kriterium #4: Referenzen & nachweisbare Projekte

Kann der Partner Vorher-Nachher-Bilder zeigen? Referenzprojekte besichtigen lassen? Echte Kundenstimmen vorweisen?

Kriterium #5: Geschwindigkeit & Zuverlässigkeit

Wie schnell kann gestartet werden? Werden Termine eingehalten? Jeder Tag Verzögerung kostet Sie Haltekosten.

Kriterium #6: Umgang mit Problemen

Wie reagiert der Partner, wenn verdeckte Schäden auftreten? Offene Kommunikation oder Überraschung auf der Rechnung?

Kriterium #7: Qualitätsanspruch

Welche Materialien werden verbaut? Gibt es einen definierten Standard? Epoxidfugen oder Zementfugen? Abdichtung nach Norm oder „wird schon reichen“?

Kriterium #8: Langfristige Partnerschaft

Der ideale Partner denkt nicht an ein Projekt, sondern an zehn. Wer langfristig arbeitet, gibt bessere Preise und liefert konstant.

Sie haben diesen Guide gelesen und wollen jetzt loslegen?

Die Renovierhelden sanieren Wohnungen für Investoren — schlüsselfertig, zum Festpreis, mit einem festen Bauleiter als Ansprechpartner.

Jetzt Projekt anfragen

BONUS

VORHER → NACHHER: ECHTE RENOVIERHELDEN-PROJEKTE

Bilder sagen mehr als Zahlen. Hier sehen Sie echte Projekte der Renovierhelden — von der abgewohnten Altbauwohnung zum modernen Investment-Objekt.



Bad: Von Blümchenfliesen und Badewanne zu bodengleicher Dusche mit Echtholz-Waschtisch



Bad: Von Eckdusche und alten Fliesen zu Walk-In-Dusche mit LED-Deckenbeleuchtung



Bad: Von gelben Armaturen zu modernem Design mit Echtholz-Waschtisch



Gäste-WC: Von alt zu modern mit großem Spiegel und schwarzen Armaturen



Küche: Von 80er-Jahre-Style zu modernem Weiß mit Marmor-Rückwand