Sanieren, halten *oder loslassen.*

Wenn das vermietete Haus in die Jahre kommt: was Sie müssen, was Sie können und wann sich Halten nicht mehr rechnet. Fünf Wege nebeneinander gestellt.

MAGMA ROCK CONSULT GMBH · PERSÖNLICHE UND PROFESSIONELLE BERATUNG

WORUM ES HIER GEHT

Das Haus ist Ihre Altersvorsorge. Und es wird jedes Jahr ein bisschen mehr zur Last.

Sie vermieten ein Haus mit einer oder wenigen Wohnungen, geerbt oder vor langer Zeit gekauft. Die Heizung ist alt, die Fenster auch, der Mieter fragt nach. Die Handwerkerpreise sind gestiegen, und die Bank finanziert nicht mehr so leicht wie früher.

Dazu kommen Gesetze, die sich häufig ändern, und viele Meinungen darüber, was Sie angeblich tun müssen. Die eigentliche Frage ist aber eine andere: Rechnet es sich für Sie, das Haus noch einmal für die nächsten zehn oder zwanzig Jahre fit zu machen?

Dieses Heft trennt, was Sie müssen, von dem, was Sie können, und stellt die Wege nebeneinander. Konkrete Pflichten und Fördersätze nennt es bewusst nicht, weil sie sich zu oft ändern. Die klärt ein Energieberater mit dem Stand von heute.

> WAS WIR MACHEN
>
> Dieses Heft erklärt Optionen und Größenordnungen.
>
> Wir beraten Sie gerne persönlich im Einzelfall zur wirtschaftlichen Perspektive Ihrer Immobilie.
>
> Eine Rechtsberatung ist Sache von Notar und Fachanwalt. Steuerfragen gehören zum Steuerberater.

> DAS WICHTIGSTE VORWEG
>
> Rechnen Sie einmal ehrlich durch, was die nächsten zehn Jahre kosten, bevor Sie entscheiden, ob Sie sie noch mitgehen.

TEIL I

Die zwei Fragen vor allen anderen

Die erste beantwortet ein Energieberater, die zweite nur Sie selbst.

I · DIE ZWEI FRAGEN VOR ALLEN ANDEREN

Erste Frage: Was müssen Sie wirklich, und was wird nur befürchtet?

Um die Pflichten beim Heizen und Dämmen kursieren viele Gerüchte. Für ein bestehendes Haus sind es meistens weniger, als man hört. Vier Dinge sollten Sie auseinanderhalten.

Die Heizung

Eine Heizung, die funktioniert, darf in aller Regel weiterlaufen. Austauschpflichten gibt es nur für bestimmte alte Kesselarten, und auch dort gibt es Ausnahmen.

Wenn Sie ohnehin erneuern

Wer eine neue Heizung einbaut oder Fassade und Dach erneuert, muss dabei bestimmte Anforderungen einhalten. Die Pflicht entsteht mit der Maßnahme, nicht vorher.

Beim Verkauf und Vermieten

Ein Energieausweis muss vorliegen. Bei einem Eigentümerwechsel können zusätzliche Pflichten entstehen.

Was sich ändert

Die Regeln wurden mehrfach geändert. Was für Ihr Haus heute gilt, sagt Ihnen ein Energieberater mit Datum.

MERKSATZ

„Die Pflicht entsteht meistens mit der Maßnahme, nicht mit dem Kalender.“

DIE ZWEITE FRAGE

Wie lange wollen Sie das Haus noch selbst halten?

Eine Sanierung rechnet sich über viele Jahre. Wer das Haus in fünf Jahren abgeben will, trägt die Kosten und hat vom Ergebnis wenig. Wer es an die Kinder weitergeben will, rechnet anders.

Deshalb gehört diese Frage vor jedes Angebot eines Handwerkers. Sie entscheidet mehr über den richtigen Weg als jede Förderung.

> EIN SANIERUNGSFAHRPLAN KOSTET WENIG UND KLÄRT VIEL
>
> Ein Energieberater zeigt, welche Maßnahmen in welcher Reihenfolge sinnvoll sind und was sie ungefähr kosten. Für die Beratung selbst gibt es oft Zuschüsse.

TEIL II

Die fünf Wege

Grundsätzlich gibt es fünf Wege. Finden Sie den optimalen Weg für Ihre persönliche Situation.

II · DIE FÜNF WEGE

Keiner dieser Wege ist falsch. Sie unterscheiden sich darin, wie viel Geld, Zeit und Kraft Sie noch in das Haus stecken wollen.

1 Umfassend sanieren und halten

Das Haus wird für die nächsten Jahrzehnte fit gemacht.

DAFÜR Das Haus behält seinen Wert, die Mieter bleiben, die Nebenkosten sinken.

DAFÜR Für umfassende Maßnahmen gibt es oft die höchste Förderung.

DAGEGEN Es braucht viel Geld auf einmal, und Handwerker sind nicht immer verfügbar.

DAGEGEN Die Mieterhöhung nach einer Modernisierung ist gesetzlich begrenzt.

FALL Wenn Sie das Haus lange halten oder weitergeben wollen und die Finanzierung steht.

2 Schritt für Schritt sanieren

Eine Maßnahme nach der anderen, nach einem Fahrplan.

Der Weg, den die meisten privaten Vermieter gehen. Wichtig ist die Reihenfolge: Wer zuerst die Heizung tauscht und später dämmt, hat danach oft eine zu große Heizung.

DAFÜR Die Kosten verteilen sich über Jahre und passen besser zur Rücklage.

DAFÜR Mit einem Sanierungsfahrplan gibt es für einzelne Schritte oft mehr Förderung.

DAGEGEN Mehrere Baustellen über Jahre, jedes Mal mit den Mietern abzustimmen.

DAGEGEN Ohne Plan passen die Schritte nicht zusammen.

FALL Wenn das Haus noch viele Jahre gehalten werden soll, aber das Geld nicht auf einmal da ist.

3 Nur das Nötige machen

Instandhalten, was kaputtgeht, und sonst nichts.

DAFÜR Wenig Geld, keine großen Baustellen, keine Kredite.

DAFÜR Die Entscheidung über eine große Sanierung bleibt offen.

DAGEGEN Das Haus verliert mit den Jahren an Wert und an Attraktivität für Mieter.

DAGEGEN Große Reparaturen kommen trotzdem, nur zu einem Zeitpunkt, den Sie sich nicht aussuchen.

FALL Wenn Sie das Haus in wenigen Jahren ohnehin abgeben wollen.

4 An die Kinder übergeben

Die nächste Generation übernimmt Haus und Entscheidung.

DAFÜR Das Haus bleibt in der Familie, und wer länger hält, für den rechnet sich die Sanierung eher.

DAFÜR Wohnrechte oder eine laufende Zahlung an Sie lassen sich vereinbaren.

DAGEGEN Sind mehrere Kinder da, muss der Ausgleich geregelt werden.

DAGEGEN Eine Übertragung löst Fristen und möglicherweise Steuern aus.

FALL Wenn ein Kind das Haus wirklich will und sich die Sanierung zutraut.

5 Unsaniert verkaufen

Der Käufer übernimmt das Haus so, wie es ist, und die Sanierung gleich mit.

DAFÜR Kein Geld mehr investieren, keine Baustelle, kein Risiko.

DAFÜR Es gibt Käufer, die genau solche Häuser suchen, weil sie selbst sanieren.

DAGEGEN Der Preis enthält einen Abschlag für die Sanierung, die der Käufer übernimmt.

DAGEGEN Bestehende Mietverträge gehen auf den Käufer über, das engt den Kreis der Käufer ein.

FALL Wenn Sie sich die Sanierung nicht mehr antun wollen und der Erlös Ihnen mehr nützt als das Haus.

Der Weg zur ersten Antwort

Eine Reihenfolge, keine Frist. Die ersten drei Schritte kosten wenig und zeigen, welcher Weg sich für Sie rechnet.

Schritt 1	Zahlen sammeln
Schritt 2	Energieberater
Schritt 3	Zehn Jahre rechnen
Schritt 4	Familie zusammen
Schritt 5	Entscheidung

SELBST RECHNEN

Rechnet sich die Sanierung in der Zeit, die Sie das Haus noch halten?

Eine Rechenhilfe für die Frage aus Teil I. Tragen Sie die Kosten aus dem Sanierungsfahrplan ein. Die vorgefüllten Zahlen sind Beispielwerte.

Posten	Beispielwert
Kosten der Sanierung Euro, aus Fahrplan oder Angebot	120000
Förderung Prozent der Kosten, vom Energieberater	15
Mehrmiete nach der Sanierung Euro im Monat, alle Wohnungen zusammen	450
So lange halten Sie das Haus noch Jahre	10

Rechenhilfe ohne Zinsen, Steuern und Wertsteigerung. Wie viel Mehrmiete zulässig ist, regelt das Mietrecht, das klärt Haus & Grund oder ein Anwalt.

WELCHER WEG PASST WOZU

Suchen Sie Ihre Lage und lesen Sie die Zeile nach rechts

Diese Tabelle ersetzt keine Beratung, sie sagt nur, wo sich das Nachdenken zuerst lohnt.

Ihre Lage	Umfassend sanieren	Schritt für Schritt	Nur das Nötige	An die Kinder	Unsaniert verkaufen
Ich will das Haus noch zwanzig Jahre halten	+	+	–	~	–
Ich will es in wenigen Jahren abgeben	–	–	+	~	+
Das Geld für eine große Sanierung ist da	+	~	–	~	–
Ich will keinen Kredit mehr aufnehmen	–	~	+	~	+
Ein Kind will das Haus übernehmen	~	~	–	+	–
Ich will mich nicht mehr um Handwerker kümmern	–	–	~	+	+
Die Mieter sollen bleiben	+	+	~	~	~
Die Heizung muss bald ohnehin ersetzt werden	+	+	~	~	~

+ passt hier häufig · ~ kommt in Frage, hängt an Bedingungen · – passt hier selten

> DIE SPALTE MIT DEN MEISTEN TREFFERN
>
> ist Ihre Richtung, nicht Ihre Entscheidung. Sie sagt, wo sich das Nachdenken zuerst lohnt.

TEIL III

Bevor Sie entscheiden

Nicht die Förderung entscheidet, sondern wie lange Sie das Haus noch halten wollen.

III · BEVOR SIE ENTSCHEIDEN

Fünf Angaben für ein erstes Gespräch

Tragen Sie ein, was Sie wissen. Mehr brauchen Sie zu einem ersten Gespräch nicht mitzubringen.

1. Wie viele Wohnungen hat das Haus, und wie groß sind sie zusammen?

---

2. Wie alt sind Heizung, Fenster und Dach ungefähr?

---

3. Gibt es einen Energieausweis oder einen Sanierungsfahrplan?

☐ Ja
☐ Nein
☐ Weiß ich nicht

4. Wie lange wollen Sie das Haus noch selbst halten?

☐ Unter 5 Jahre
☐ 5 bis 15 Jahre
☐ Länger

5. Wer muss mitentscheiden?

> SO LESEN SIE IHRE ANTWORTEN
>
> Wer bei Frage 4 „Unter 5 Jahre“ ankreuzt, sollte vor jeder großen Sanierung prüfen, ob sich der Verkauf im heutigen Zustand nicht mehr lohnt.

III · BEVOR SIE ENTSCHEIDEN

Vier häufige Irrtümer

Diese vier Sätze hört man oft. Alle vier sind verbreitet, und alle vier stimmen so nicht.

„Ich muss meine Heizung jetzt austauschen.“
Meistens nicht. Eine funktionierende Heizung darf in aller Regel weiterlaufen. Pflichten entstehen vor allem, wenn Sie ohnehin erneuern. Was für Ihr Haus gilt, sagt ein Energieberater.

„Die Sanierung bezahlen am Ende die Mieter.“
Nur zum Teil. Ein Anteil der Kosten darf auf die Miete umgelegt werden, aber mit Obergrenzen, und Förderung muss dabei abgezogen werden.

„Die Förderung macht die Sanierung billig.“
Sie macht sie günstiger, nicht billig. Der Eigenanteil bleibt groß, und der Antrag kostet Zeit. Er muss meistens gestellt werden, bevor der Auftrag vergeben ist.

„Ein unsaniertes Haus will niemand kaufen.“
Doch. Es gibt Käufer, die gezielt unsanierte Häuser suchen, weil sie selbst sanieren. Der Preis ist niedriger, dafür tragen sie das Risiko.

WAS JETZT ZU TUN IST

In dieser Reihenfolge und die Reihenfolge ist der eigentliche Rat

1. **Die Zahlen zusammensuchen.** Mieteinnahmen, Rücklage, Nebenkostenabrechnung, Alter von Heizung, Fenstern und Dach.

2. **Einen Energieberater fragen.** Nach Pflichten mit dem Stand von heute und nach einem Sanierungsfahrplan mit ungefähren Kosten.

3. **Die nächsten zehn Jahre durchrechnen.** Was kosten die Wege, was bringen sie an Miete und Wert, und wie lange halten Sie das Haus?

4. **Mit der Familie sprechen.** Besonders, wenn ein Kind das Haus einmal übernehmen soll oder nicht will.

5. **Erst dann entscheiden.** Und für den rechtlichen und steuerlichen Teil Steuerberater und Notar fragen. Das kostet weniger als der Fehler.

WO SIE SICH BERATEN LASSEN

Fünf Stellen, die Ihnen in dieser Situation helfen können

Was eine Beratung kostet, sagt Ihnen jede dieser Stellen vorab. Fragen Sie im ersten Telefonat danach.

1. Energieberatung der Verbraucherzentrale
Unabhängig und günstig. Sagt Ihnen, was Sie müssen und was sich lohnt.

2. Zugelassener Energieeffizienz-Experte
Für einen Sanierungsfahrplan und die Begleitung von Förderanträgen.

3. Haus & Grund Ihres Ortes
Berät Mitglieder zu Mietrecht, Modernisierungsumlage und Vermieterpflichten.

4. Ihre Hausbank
Für die Frage, was sie finanziert und welche Förderkredite sie durchleitet.

5. Steuerberater
Vor jeder großen Sanierung, jedem Verkauf und jeder Übertragung.

> EIN HINWEIS IN EIGENER SACHE
>
> Wir können Sie hinsichtlich der wirtschaftlichen Perspektive Ihrer Immobilie beraten und Ihnen mögliche Wege aufzeigen. Wir können Ihnen Notare, Fachanwälte und Anlaufstellen empfehlen. Sollten Sie sich für einen Verkauf entscheiden, können wir Sie auch in diesem Prozess unterstützen.

Wir kaufen unsaniert und sanieren selbst, das ist unser Geschäft. Wenn Sie zu dem Ergebnis kommen, dass Sie es nicht mehr sanieren wollen, ist das ein Weg. Wenn Sie es selbst sanieren wollen, ist das auch gut. Das erste Gespräch kostet nichts. Vereinbaren Sie gerne einen Termin bei uns.

Magma Rock Consult GmbH
Ansprechpartner: Rico Finster
Telefon: +49 (0)30 40 366 478
Email: info@magmaconsult.de

Das Heft weitergeben
Dieser Leitfaden ist kostenlos und soll Betroffenen einen ersten Überblick geben, wie es weitergehen könnte.

Herausgeber der Ratgeber-Reihe: Magma Rock Consult GmbH. Stand 18.09.2026. Dieses Heft informiert und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Magma Rock Consult GmbH, Mühlenbecker Str. 27, 16348 Wandlitz, Handelsregister: HRB 15551 FF — Amtsgericht Frankfurt (Oder).