



OBJEKTUNTERLAGE · SANIERUNG & WERTSTEIGERUNG

Sanierungsübersicht und Wertsteigerung

95111 Rehau · Oberfranken (Landkreis Hof)



Objekt: Einfamilienhaus · Rehau · ca. 154 m² Wohnfläche (193 m² Nutzfläche) · **Kaufpreis 145.000 €**

Beispielhafte Wirtschaftlichkeits- und Entwicklungsauswertung

Diese Auswertung zeigt, welche Sanierungsschritte für dieses Haus sinnvoll sind, was sie kosten und was sie bewirken – energetisch, im Wohnkomfort und im Wert der Immobilie. Sie ist so aufbereitet, dass Sie sie unmittelbar für Ihre eigene Kalkulation und für ein Gespräch mit Ihrer Bank verwenden können.

01 Baustein I – Energetische Sanierung

Die energetische Sanierung reduziert dauerhaft den Energieverbrauch, verbessert den Wohnkomfort und erhöht die Zukunftsfähigkeit der Immobilie.

Maßnahme	Kosten	Nutzen
WDVS 140 mm WLГ 032	45.000 €	Reduzierung der Wärmeverluste
3-fach-Fenster inkl. Laibungen	24.000 €	Niedriger Energieverbrauch, besserer Schallschutz
Neue Haustür	5.000 €	Verbesserte Luftdichtheit
Dämmung oberste Geschossdecke	8.000 €	Geringere Wärmeverluste
Luft-Wasser-Wärmepumpe	32.000 €	Zukunftsfähige Heiztechnik
Hydraulischer Abgleich	3.000 €	Optimierter Heizbetrieb
Photovoltaik 11 kWp	16.000 €	Eigenerzeugung von Strom
Batteriespeicher 10 kWh	9.000 €	Höherer Eigenverbrauch
Gesamt	142.000 €	





Ralf Scherer Immobilien & Entwicklung

IHR MAKLER VOM BAU

Förderungen (Beispiel): Tilgungszuschuss ca. 20.000 €, Zinsvorteil ca. 10.000 € — effektiver wirtschaftlicher Aufwand ca. **112.000 €**.

Finanzierung bei 25 % Eigenkapital: Finanzierungsanteil ca. 84.000 €, Monatsrate ca. 466 €. Bei einer angenommenen Energieeinsparung von rund 460 €/Monat verbleibt rechnerisch eine Mehrbelastung von etwa **6 € im Monat**.

Fachliche Bewertung: Die energetischen Maßnahmen dienen nicht nur der Senkung der Energiekosten. Sie steigern die Energieeffizienz, verbessern den Wohnkomfort und erhöhen die Marktgängigkeit der Immobilie.



Ralf Scherer Immobilien & Entwicklung

Ralf Scherer · Bürgermeister-Högl-Straße 2 · 95478 Kemnath

Tel. 09278-7757707 · Mobil 0170 - 3102656 · 0151 - 70528104

mein-baumakler@t-online.de · www.mein-baumakler.de



02 Baustein 2 – Innenmodernisierung

Die Innenmodernisierung steigert Wohnqualität, Optik und langfristige Vermarktungsfähigkeit.

Maßnahme	Kosten	Nutzen
Bäder	25.000 €	Zeitgemäßer Standard
Bodenbeläge	15.000 €	Hochwertiger Gesamteindruck
Wände und Decken	12.000 €	Modernes Erscheinungsbild
Innentüren	6.000 €	Einheitliches Wohnkonzept
Malerarbeiten	5.000 €	Optische Aufwertung
Elektro / Schalterprogramm	4.000 €	Komfort und Sicherheit
Sonstige Arbeiten	3.000 €	Abrundung der Modernisierung
Gesamt	70.000 €	

Finanzierung bei 25 % Eigenkapital: Finanzierungsanteil ca. 52.500 €, Monatsrate ca. **291 €/Monat**.

Fachliche Bewertung: Diese Maßnahmen erhöhen den Wohnkomfort erheblich und tragen zu einer besseren Vermarktbarkeit und einem höheren Gesamteindruck der Immobilie bei.

03 Entwicklung der Energieeffizienz

Kennzahl	Vor Sanierung	Nach Sanierung
Energieklasse	H	B (A unter günstigen Voraussetzungen)
Endenergiebedarf	ca. 291,5 kWh/(m²·a)	ca. 45–80 kWh/m²a
Heiz- / Energiekosten	ca. 4.700 €/Jahr	ca. 1.000–1.200 €/Jahr
Energieeinsparung	–	ca. 3.600 €/Jahr

Fachliche Bewertung: Die Kombination aus Dämmung, Fenstern, Wärmepumpe und Photovoltaik führt zu einer deutlichen Reduzierung des Energiebedarfs und verbessert die energetische Einstufung der Immobilie.



04 Wertentwicklung

Kennzahl	Betrag
Kaufpreis	145.000 €
Gesamtinvestition	357.000 €
Geschätzter Marktwert nach Sanierung	450.000–495.000 €
Potenzieller Wertzuwachs	93.000–138.000 €

Fachliche Bewertung: Ein erheblicher Teil der Investition erhöht den langfristigen Vermögenswert der Immobilie. Die tatsächliche Wertentwicklung hängt von Lage, Markt und Ausführungsqualität ab.

05 Entwicklung des Quadratmeterpreises

Kennzahl	€ / m ²
Kaufpreis vor Sanierung	942 €
Gesamtinvestition	2.318 €
Marktwert nach Sanierung (konservativ)	2.922 €
Marktwert nach Sanierung (optimistisch)	3.214 €
Möglicher Wertzuwachs	604–896 €/m²

Fachliche Bewertung: Die Gegenüberstellung zeigt, dass durch die Investition nicht nur die Qualität der Immobilie steigt, sondern auch ihr rechnerischer Marktwert pro Quadratmeter deutlich zunehmen kann.

Unverbindliche Beispielrechnung auf Basis der zugrunde gelegten Annahmen. Kosten, Förderhöhen, Energieeinsparungen und Marktwerte sind Schätzwerte und hängen von Bauausführung, Marktlage, Energiepreisen und der abschließenden energetischen Berechnung ab. Fördermittel sind vor Beauftragung der Maßnahmen individuell zu prüfen und zu beantragen. Keine Rechts-, Steuer- oder Finanzierungsberatung.