



KSB KOMPLETTSANIERUNG

Sanierung vom Meister · Hamburg

Fallstudie KomplettSanierung: Erbimmobilie in Winterhude

Fallstudie aus der Praxis – KSB KomplettSanierung Hamburg



Inhalt

1. Ausgangslage	3
2. Entkernung & Bestandsaufnahme	3
3. Alle Gewerke im Zeitplan	3
4. Budget vs. Ergebnis	3
5. Vorher/Nachher	3
6. Learnings für Eigentümer	3

Dieses Dokument ist ein Ratgeber, keine verbindliche Planung. Förder- und Rechtsstand: August 2026 – Bedingungen können sich ändern. Verbindliche Aussagen zu Ihrem Objekt gibt es nur nach individueller Bestandsaufnahme und Angebotserstellung. Alle Angaben ohne Gewähr.



1. Ausgangslage

Beispielprojekt aus unserer Praxis

Eine Erbengemeinschaft (drei Geschwister, zwei davon nicht in Hamburg) hatte eine 4-Zimmer-Wohnung in Winterhude geerbt: 96 m², 20er-Jahre-Backstein, zuletzt in den 80ern modernisiert. Zustand: Elektrik mit Schraubsicherungen und zweiadrigen Leitungen, Bad und Küche original 1980er, Teppich über teils intaktem Fischgrät-Parkett, Raufaser an allen Decken. Die Entscheidung der Erben: verkaufen – aber saniert, weil der Markt unsanierte Wohnungen in dieser Lage deutlich abstrahlt. Budgetrahmen maximal 90.000 €, Zeitziel Verkaufsstart in vier Monaten.

2. Entkernung & Bestandsaufnahme

Vor dem Angebot haben wir zwei Stunden lang die Wohnung forensisch aufgenommen: Leitungen, Estrich, Fenster, Elektrik, Wände (Klopfprobe), Keller- und Dachgeschoss-Sichtung. Das Ergebnis entschied über das Konzept: Das Fischgrät-Parkett unter dem Teppich war zu 90 % erhaltbar (teurer Schatz), der Estrich im Bad dagegen feucht und musste raus, und in der Küche fand sich hinter einer Verkleidung ein alter, stillgelegter Schornsteinzug – Ideal, um die Dunstabzugshaube anzuschließen. Diese Bestandsaufnahme ist der Grund, warum wir Festpreise geben können: Wir kalkulieren nicht ins Blaue, sondern in den Befund.

3. Alle Gewerke im Zeitplan

Woche 1–2: Entkernung (Küche, Bad, Teppich, Tapeten), 8 m³ Container. Woche 2–4: Elektro komplett neu – 4 Zimmer, neuer Sicherungskasten mit FI, 38 Steckdosen, Netzwerk im Wohnzimmer. Parallel: Badeleitungen neu, Vorwand. Woche 4–6: Bad gefliest (bodengleiche Dusche), Gäste-WC neu, Estrich im Bad. Woche 5–7: Parkett freigelegt, geschliffen, geölt; Küchenwand für die neue Zeile verspachtelt (Q3). Woche 7–9: Alle Wände und Decken gespachtelt und gestrichen, Türen lackiert statt getauscht (wertvoller Altbaubestand, 40 % günstiger). Woche 9–10: Feinarbeiten, Reinigung, Abnahme mit den drei Erben per Videotermin für die zwei Ortsfernen.

4. Budget vs. Ergebnis

Festpreis: 84.600 € – innerhalb des Rahmens der Erben. Aufgeschlüsselt: Entkernung 4.800 €, Elektrik 14.200 €, Sanitär/Bad 19.800 €, Böden (Parkett-Aufarbeitung + neuer Vinyl im Flur) 11.400 €, Maler/Spachtel 18.900 €, Türen lackieren 4.600 €, sonstiges (Container, Anmeldungen, Reinigung) 10.900 €. Die Makler-Einschätzung nach der Sanierung lag 120.000–140.000 € über der des unsanierten Zustands – die Sanierung hat sich für die Erbengemeinschaft also deutlich gerechnet.

5. Vorher/Nachher

Vorher: dunkel, Teppich, Raufaser, 80er-Bad. Nachher: helle Wände mit weißen Decken, aufgearbeitetes Fischgrät-Parkett in drei Zimmern, zeitloses Bad mit bodengleicher Dusche, lackierte Originaltüren mit neuen Drückergarnituren, Elektrik auf Neubaustandard. Der Makler übernahm die Wohnung direkt mit den Abnahmeprotokollen als Verkaufsargument.

6. Learnings für Eigentümer



Erstens: Unter Teppich und Raufaser schlummern in Hamburger Bestand oft Schätze – prüfen lassen lohnt sich, Parkett-Aufarbeitung kostet die Hälfte von Neuverlegung und sieht besser aus. Zweitens: Bei Erbgemeinschaften und ortsfernen Eigentümern ist die Dokumentation Gold wert – wir liefern wöchentliche Foto-Updates und Protokolle, damit alle Entscheider auf demselben Stand sind. Drittens: Originale Türen und Details sind Verkaufsargumente ('gepflegter Altbau-Charakter') – aufarbeiten statt wegwerfen. Viertens: Rechnen Sie die Sanierung gegen den Marktwert – in gefragten Lagen ist 'saniert verkaufen' fast immer die bessere Rechnung als 'unsaniert mit Abschlag'.



Ihr Weg zum Festpreis-Angebot

1. Anfrage senden (Formular, Telefon oder WhatsApp) – Rückruf innerhalb eines Werktags.
2. Kostenlose Bestandsaufnahme vor Ort – wir prüfen Substanz, Feuchtigkeit und Aufwand.
3. Festpreis-Angebot mit klaren Positionen – Angebotspreis = Rechnungspreis.
4. Sanierung durch unsere Meister und Partner – ein Ansprechpartner, ein Zeitplan.
5. Übergabe mit Protokoll und 10 Jahren Garantie schriftlich.

KSB Komplettsanierung Hamburg

Bahrenfelder Chaussee 80, 22761 Hamburg

Tel 040 / 74306978 · Anfrage über komplettsanierung-hamburg.de

WhatsApp: Direktnachricht über den Button auf unserer Website

10 Jahre Garantie · Festpreisgarantie (Angebotspreis = Rechnungspreis) · Ein Ansprechpartner für alle Gewerke