



KSB KOMPLETTSANIERUNG

Sanierung vom Meister · Hamburg

Sanierungsfahrplan Altbau – denkmalgerecht und energetisch sinnvoll

Orientiert am iSFP-Prinzip und der Außen-vor-Innen-Logik



Inhalt

1. Altbau verstehen: Substanz bewahren, Schäden lesen	3
2. Denkmalschutz-Check	3
3. Die Altbau-Reihenfolge: Feuchtigkeit zuerst	3
4. Energetisch sanieren ohne die Fassade zu verändern	3
5. Typische Fallstricke	4
6. Budget-Realität Altbau: 15 % Reserve sind Pflicht	4

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. Altbau verstehen: Substanz bewahren, Schäden lesen

Ein Altbau ist kein Neubau mit Patina – er hat eigene Regeln: massive Wände, die Feuchtigkeit puffern, Holzdecken, die atmen müssen, und Putze, die Fehler gnadenlos zeigen. Wer den Charakter erhält und gezielt modernisiert, gewinnt beides: Charme und Wert.

Erste Diagnose-Schritte: Feuchtigkeitsmessung in Kellerwänden und Erdgeschoss, Zustand der Balkenköpfe, Rissmonitoring an Fassade und Decken, Materialproben der alten Beschichtungen (Schadstoffe).

2. Denkmalschutz-Check

Steht das Gebäude unter Denkmalschutz oder in einem Erhaltungsgebiet, gelten besondere Regeln – aber kein Grund zur Sorge: Sanieren ist fast immer möglich, es braucht nur die richtige Reihenfolge und den richtigen Partner.

- Vor Planung: Denkmalschutzbehörde / Erhaltungsverordnung prüfen (Auskunft ist kostenlos)
- Genehmigungspflichtig: Fassade, Fenster, Dach, sichtbare Eingriffe – Anträge früh stellen
- Denkmalgerechte Alternativen: Kastenfenster-Sanierung statt Austausch, Innendämmung statt Fassadendämmung
- Vorteil: Denkmalgerechte energetische Maßnahmen haben eigene Förderwege (u. a. erhöhte Abschreibungen, Sonderförderungen)

Tipp

Faustregel: Im Zweifel vorher fragen – eine genehmigte, leicht angepasste Lösung ist immer günstiger als eine nachträglich untersagte.

3. Die Altbau-Reihenfolge: Feuchtigkeit zuerst

Im Altbau gilt eine verschärfte Reihenfolge. Ganz vorne steht die Feuchtigkeit – denn sie zerstört alles, was danach kommt.

- Schritt 0: Feuchtigkeit – Kellerabdichtung, Horizontalsperre, Drainage (sonst ist jede Innenmaßnahme rausgeworfenes Geld)
- Schritt 1: Hülle – Dach, Fassade (denkmalgerecht: Innendämmung), Fenster (Kastenfenster erhalten)
- Schritt 2: Technik – Heizung, Elektrik (Altleitungen ersetzen), Sanitärstränge
- Schritt 3: Oberflächen – Stuck instand setzen, Dielen, Putz, Malerarbeiten

4. Energetisch sanieren ohne die Fassade zu verändern

Wo die Fassade geschützt ist, ist Innendämmung die Lösung – aber nur, wenn sie richtig gemacht wird. Das Wichtigste: die luftdichte Ebene mit sauber verklebter Dampfbremse und diffusionsoffener Ausführung. Fehler hier führen zu Tauwasser und Schimmel – das Handwerk muss sitzen.

Ergänzend wirken: Dämmung der obersten Geschossdecke, Kellerdeckendämmung, Kastenfenster-Sanierung mit Dichtungssystemen, Rollladenkasten-Dämmung. So erreichen Altbauten moderne Werte, ohne ihr Gesicht zu verlieren – und behalten die Förderfähigkeit (iSFP-Bonus +5 %,



Details Stand August 2026).

5. Typische Fallstricke

- Stuck: Beschädigte Profile sind keine verlorenen – Abformung und Nachguss sind Standard; vorsichtige Demontage vor Leitungsarbeiten
- Dielenböden: Oft mehr wert als ein neuer Boden – aufarbeiten statt entsorgen, aber Leitungsführung vorher planen
- Kastenfenster: Sanierung (Dichtungen, Beschläge, ggf. Zusatzscheibe) ist meist günstiger und denkmalgerechter als Austausch
- Alte Leitungen: Blei- und Stahlleitungen sowie veraltete Elektrik sind Pflicht-Kandidaten für die Erneuerung – vor dem Innenausbau
- Schadstoffe: Alte Anstriche und Dämmstoffe prüfen lassen, bevor gebaut wird – Sicherheit geht vor

6. Budget-Realität Altbau: 15 % Reserve sind Pflicht

Altbauten überraschen – positiv wie negativ. Hinter Putz und Dielen verbergen sich oft Zustände, die erst beim Öffnen sichtbar werden: durchfeuchtete Balkenköpfe, erneuerte Bedarf-Stränge, verdeckte Schäden nach früheren Wasserschäden.

Unsere Empfehlung: kalkulieren Sie mindestens 15 % Reserve auf die Gewerkesumme und planen Sie Etappen so, dass sie auch bei Überraschungen sauber abschließbar sind. Ein Festpreis-Angebot mit klaren Positionen schafft die Basis – verdeckte Schäden werden transparent ausgewiesen und nicht unter den Teppich gekehrt.

- Denkmal-/Erhaltungstatus geprüft
- Feuchtigkeitscheck Keller + Erdgeschoss gemacht
- Reihenfolge fixiert: Feuchtigkeit → Hülle → Technik → Oberflächen
- Innendämmung nur mit Dampfbremse-Fachausführung geplant
- Stuck, Dielen, Kastenfenster: Instandsetzung statt Austausch geprüft
- Schadstoffproben beauftragt
- 15 % Reserve eingeplant
- Festpreis-Angebot mit transparenter Nachtragsregelung eingeholt



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