

Die perfekte Sanierung

Das praxiserprobte Handbuch für Fix-&-Flip-Projekte

inkl. Checkliste

Für wen ist diese Anleitung?

Diese Anleitung richtet sich an Fix-&-Flip-Investoren, Projektentwickler und private Bauherren, die ihre Sanierungen **stressfrei, sauber und professionell** abwickeln möchten – ohne Chaos, ohne unnötige Nacharbeiten und ohne vermeidbare Konflikte mit Handwerkern.

Warum diese Vorgehensweise funktioniert

Wenn Sanierungen scheitern, liegt das häufig **an der falschen Reihenfolge der Gewerke**.

Diese Anleitung basiert nicht auf Theorie, sondern auf **jahrelanger Praxis**.

Sie sorgt dafür, dass:

- grobe Arbeiten **nicht in der Feinphase** stattfinden
- Handwerker **nur einmal** für die Rohinstallation und **einmal** für die Endmontage kommen
- Schäden an Parkett, Türen, Fliesen und Wänden **systematisch vermieden** werden
- du als Bauherr **die Kontrolle behältst**, statt permanent Probleme zu lösen

Überblick: Die Sanierungsreihenfolge

1. Entkernung
2. Grundriss finalisieren
3. Sanitär – Rohinstallation
4. Elektrik – Rohinstallation
5. Maler – Vorbereitung & Grundanstrich
6. Fliesenarbeiten (komplett)
7. Elektrik – Endmontage
8. Sanitär – Endmontage
9. Boden & Türen
10. Schlussanstrich der Wände

1. Entkernung – Die Basis jeder sauberen Sanierung

Am Anfang steht immer die **komplette Entkernung**.

Alles, was später nicht mehr benötigt wird, muss kompromisslos entfernt werden.

Dazu gehören:

- Tapeten
- Bodenbeläge
- Fliesen und Sanitärobjekte
- Fensterbänke
- Innentüren inkl. Zargen
- alte Sanitärobjekte

Ausnahme:

Die Eingangstür bleibt zunächst erhalten und wird **erst gegen Ende** ausgetauscht.

Ziel der Entkernung ist ein Zustand, in dem **keine groben Arbeiten mehr nötig sind**, sobald die Folgegewerke beginnen.

2. Grundriss final festlegen (sehr wichtig!)

Nach der Entkernung wird der **endgültige Grundriss** festgelegt.

Jetzt werden alle grundlegenden Entscheidungen getroffen:

- Welche Wände werden entfernt?
- Welche Wände werden versetzt?
- Wo entstehen neue Räume oder Durchbrüche?
- In welche Richtung öffnen sich die Türen? (*entscheidend für die Elektrik*)
- Wie wird die Küche aufgebaut? (*entscheidend für Sanitär und Elektrik*)

Ganz wichtig:

Kein weiteres Gewerk sollte beginnen, bevor der Grundriss **100 % final** ist.

Wenn Wände verändert werden:

- der Maurer mauert neue Wände
oder
- der Trockenbauer erstellt die Konstruktion und beplankt diese einseitig

Erst danach ist die Baustelle **technisch bereit** für Sanitär und Elektrik.

Diese Arbeiten sollten **nicht gemischt oder parallel improvisiert** werden.

3. Sanitär – Rohinstallation

Sobald der Grundriss feststeht, beginnt der Sanitärinstallateur mit der **Rohinstallation**.

Ablauf:

- Demontage alter Heizkörper
- Herstellung aller Unterputzinstallationen
- Verlegung sämtlicher Wasser- und Abwasserleitungen
- Einbau von Unterputz-Spülkästen
- Vorbereitung für Wasseruhren
- Vorbereitung der Heizungsanschlüsse

Ziel:

Der Sanitärinstallateur soll danach **nur noch ein einziges Mal** zur Endmontage kommen.

4. Elektrik – Rohinstallation

Das gleiche Prinzip gilt für die Elektrik.

Der Elektriker erledigt **alle Arbeiten in einem Zug**:

- Neuer oder angepasster Verteilerkasten
- Verlegung aller Elektroleitungen in Wänden und Decken
- Setzen aller Unterputzdosens
- Montage einer Baustrom-Steckdose

Auch hier gilt:

👉 Danach kommt der Elektriker **erst wieder zur Endmontage**.

Falls ein Fenstertausch vorgesehen ist, sollten die Fenster in den Phasen 1–4 und vor Beginn der Malerarbeiten abgeschlossen sein.

👉 Jetzt beginnt das, was ich **die perfekte Sanierung** nenne.

5. Maler – Vorbereitung & Grundanstrich

Nachdem Sanitär und Elektrik ihre Roharbeiten abgeschlossen haben, übernimmt der Maler:

- vollständige Trockenbauarbeiten
- Verputzarbeiten
- Glätten und Vorbereiten sämtlicher Decken und Wände (auch im Bad)

Grundprinzip

Jede Wand- und Deckenfläche wird **zweimal gestrichen**:
ein Grundanstrich und ein Schlussanstrich – **ohne Ausnahme**.

Ablauf:

- Alle Decken und Wände erhalten einen Grundanstrich (auch im Bad)
- Decken bekommen anschließend bereits den Schlussanstrich
- Wände bleiben zunächst **nur grundiert** (sehr wichtig)

Ausnahme:

Bereiche, die gefliest werden, werden natürlich nicht gestrichen. Der Maler erhält hierfür eine klare Vorgabe gemäß Bauplänen.

6. Fliesenleger – komplett fertig (inkl. Türbereiche)

Jetzt kommt der Fliesenleger und erledigt **alle Arbeiten vollständig**:

- Wand- und Bodenfliesen
- Sockel
- Silicon

Der häufigste Fehler

Häufig werden die Bereiche an den Türzargen offengelassen und erst nach Montage der Zargen nachgefließt.

Das ist einer der **häufigsten Fehler bei Sanierungen**.

Denn in diesem Fall muss der Fliesenleger erneut anrücken:

- nach Verlegung des Parketts
- nach Montage der Türen und Zargen
- im schlimmsten Fall nach fertig gestrichenen Wänden

Mit Staub, Werkzeugen und schmutziger Arbeitskleidung – **mittlen in der Feinphase**.

Die Lösung (Profi-Methode)

Jeder Türenhersteller gibt das **Bekleidungsaußenmaß** seiner Zargen an.
Dieses Maß erhält der Fliesenleger **vorab**.

Beispiel:

- Standard-Badtür: 73,5 cm
- Bekleidungsaußenmaß: 836 mm
- links und rechts je 2 mm Luft
- Endmaß: ca. 84 cm

So können die Türzargen **problemlos nachträglich montiert** werden.

Wichtig:

Vor der Umsetzung ist die Maueröffnung sorgfältig zu prüfen – insbesondere in Bestands- und Altbauten.

Als Bauherr und Projektverantwortlicher trägst du die Verantwortung dafür, dass die Maße korrekt sind. Treten später Probleme auf, etwa wenn eine Zarge klemmt oder nicht passt, kann dies nicht auf andere Gewerke zurückgeführt werden.

Wenn du noch am Anfang stehst, empfiehlt es sich, zunächst die klassische Vorgehensweise zu wählen und dich schrittweise an dieses System heranzutasten.

Verfügst du jedoch über entsprechende Erfahrung, ist diese Methode klar zu bevorzugen

Danach gilt:

👉 Idealerweise siehst du den Fliesenleger **nicht mehr auf der Baustelle**.

7. Elektrik – Endmontage

Jetzt schließt der Elektriker **alle Arbeiten vollständig ab**:

- Steckdosen
- Schalter
- Deckenspots
- Leuchten

Und zwar **vor Bodenverlegung und vor dem Schlussanstrich**.

Warum?

Weil fast immer noch Anpassungen nötig sind, z. B.:

- defekte Steckdosen
- beschädigte Leitungen
- zusätzliche Anschlüsse

In diesem Zustand darf noch:

- gestemmt
- gebohrt
- Dreck verursacht werden

Merksatz:

Elektrik und Sanitär sollten ihre Arbeiten abschließen, **bevor der Fußboden verlegt wird.**

👉 Hier endet die **grobe Sanierungsphase.**

8. Sanitär – Endmontage

Jetzt kehrt der Sanitärinstallateur zurück:

- Montage aller Sanitärobjekte
- Montage der Heizkörper
- Silikonieren der Sanitärobjekte

Empfohlen vor:

- Parkett
- Türen
- Zargen

Warum?

- Heizkörper sind schwer und können Schäden auf Parkett verursachen
- Werkzeuge können fallen
- Wasser kann aus den Heizkörpern austreten

Ein kleiner Schaden kann:

- Parkett ruinieren
- Türzargen beschädigen
- Beziehungen belasten

Zusatzinfo:

Bei Feinsteinzeug-Fliesen darf ausschließlich mit einer **Diamantlochfräse** gebohrt werden, da die Fliesen sonst platzen. (passiert leider viel zu oft)

👉 Jetzt beginnt die eigentliche Renovierungsphase:

9. Schreiner - Boden & Türen

- Boden verlegen
- Türzargen montieren
- Türen einsetzen (inkl. Wohnungseingangstür)
- Fußleisten montieren

Die genaue Reihenfolge kann der Handwerker selbst festlegen.

10. Schlussanstrich der Wände – das perfekte Finish

Jetzt kommt der Maler **ein letztes Mal**:

- Acryl an Fliesen, Fußleisten und Türzargen
- kleine Macken ausspachteln
- Abdekarbeiten an Böden, Fliesen, Türrahmen
- Schlussanstrich der Wände

Warum jetzt?

Weil Wände:

- durch alle Gewerke staubig geworden sind
- angefasst wurden und verschmutzt sind

Wände lassen sich **nicht ausbessern**.

Ein frischer Schlussanstrich ist der einzige Weg zu einem perfekten Ergebnis.

Abschluss – ehrlich & klar

Diese Methode hat genau **zwei Nachteile**:

1. Es muss abgedeckt werden
2. Der Maler muss für den Schlussanstrich ein weiteres Mal kommen

Viele Maler mögen das nicht. Deshalb gilt:

- Entweder ein kleiner Aufpreis für Abdekarbeiten und Fahrtkosten
- oder diese Punkte werden direkt bei der Auftragsvergabe verhandelt und als Bedingung festgelegt

Wichtiger Hinweis zum Schluss

Viele Wege führen nach Rom, und es gibt zahlreiche Möglichkeiten, ein gutes Ergebnis zu erzielen.

Wenn du jedoch hohe Ansprüche an Qualität hast und Immobilien im gehobenen oder luxuriösen Segment entwickelst, führt an dieser Methode kein Weg vorbei, wenn du ein wirklich perfektes Ergebnis erreichen willst.

Je größer und komplexer ein Projekt ist, desto anspruchsvoller wird es, dieses System exakt umzusetzen. Lieferzeiten, Trocknungszeiten und äußere Einflüsse können Anpassungen erforderlich machen.

Je überschaubarer das Projekt, desto konsequenter lässt sich diese Vorgehensweise umsetzen – und genau dort entfaltet sie ihre volle Wirkung.

Ich wünsche dir viel Erfolg bei der Umsetzung deiner Projekte und eine saubere, stressfreie Sanierung.

Hinweis in eigener Sache

Wenn du einen tieferen Einblick in meine Projektplanung und Sanierungsabläufe erhalten möchtest, findest du weitere Informationen auf:

www.m1studio.de

Zusätzlich teile ich auf meinem YouTube-Kanal „**Immoflipping mit Aleks**“ regelmäßig reale Projektabläufe und Erfahrungswerte für Immobilienentwickler und Investoren.

Sanierungs-Checkliste

- Hausverwaltung informiert und Aushang im Treppenhaus angebracht
- Container für Entrümpelung bestellt
- Abstellgenehmigung für Container geklärt
- Schlüsselbox für Handwerker angebracht
- Baustellentoilette organisiert

- Materialien planen und bestellen
 - Fenster *(ca. 4–8 Wochen Lieferzeit)*
 - Fliesen *(ca. 2–4 Wochen Lieferzeit)*
 - Türen & Zargen *(ca. 2–4 Wochen Lieferzeit)*
 - Sanitärobjekte *(bis zu 6 Wochen Lieferzeit)*
 - Parkett / Bodenbeläge *(ca. 1 Woche Lieferzeit)*

- Entrümpelung abgeschlossen
- Müllcontainer abbestellt
- Schuttcontainer bestellt
- Entkernung abgeschlossen

- Grundriss final festgelegt
- Maurer- / Trockenbauarbeiten abgeschlossen *(bei Grundrissänderung)*
- Küche und Möbel geplant

- Sanitär – Rohinstallation abgeschlossen
- Elektrik – Rohinstallation abgeschlossen
- Maler – Vorbereitung & Grundanstrich abgeschlossen
- Fliesenarbeiten abgeschlossen
- Schuttcontainer abbestellt

- Elektrik – Endmontage abgeschlossen
- Sanitär – Endmontage abgeschlossen
- Baustellentoilette abbestellt
- Boden verlegt & Türen montiert
- Schlussanstrich der Wände abgeschlossen
- Baureinigung durchgeführt

- Sanierung vollständig abgeschlossen**