Ratgeber:
Sanierung vor dem Verkauf in München

Nicht jede Modernisierung steigert den Verkaufspreis. Dieser Ratgeber hilft Ihnen einzuschätzen, welche Maßnahmen vor einem Verkauf sinnvoll sind, welche den Aufwand nicht wert sind und wie Sie den Zustand Ihrer Immobilie realistisch bewerten.

Das Wichtigste in Kürze

- Nicht jede Modernisierung erhöht den Verkaufspreis. Entscheidend ist, welche Mängel Käufer tatsächlich abschrecken.
- Kleine, sichtbare Arbeiten wie Reparaturen und Malerarbeiten sind oft wirtschaftlicher als große Umbauten.
- Holen Sie Angebote ein und lassen Sie sich die Wirkung auf den Marktpreis von einer Fachperson einschätzen.
- Prüfen Sie Genehmigungen, bevor Sie beauftragen, und dokumentieren Sie alle Arbeiten.

Stand: Oktober 2026

1. Zustand ehrlich einschätzen

Bevor Sie investieren, sollten Sie wissen, wo Ihre Immobilie steht. Eine nüchterne Bestandsaufnahme zeigt, welche Mängel für Käufer sichtbar sind und welche Maßnahmen tatsächlich Einfluss auf den Verkaufspreis haben.

- Bausubstanz: Feuchtigkeit, Risse, Dach und Fassade
- Technik: Heizung, Elektrik, Sanitär und Fenster
- Optik: Böden, Bäder, Küche und Wände

2. Sinnvolle und weniger sinnvolle Maßnahmen

Kleine, gut sichtbare Verbesserungen sind oft wirtschaftlicher als große Umbauten. Umfangreiche Maßnahmen rechnen sich meist nur, wenn sie einen klaren Mangel beheben oder den Käuferkreis deutlich erweitern.

Oft sinnvoll

- Aufräumen, Reparaturen und frische Malerarbeiten
- Behebung von Mängeln, die Käufer abschrecken würden

Nur im Einzelfall

- Hochwertige Küchen oder Bäder, die nicht zum Objekt passen
- Energetische Sanierung, deren Kosten sich im Preis nicht abbilden

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/immobilienbewertung/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

3. Kosten und Nutzen abwägen

Vergleichen Sie die Kosten einer Maßnahme mit dem erwarteten Mehrerlös. Holen Sie dafür Angebote ein und lassen Sie sich von einer Fachperson oder einem Makler zur Wirkung auf den Marktpreis beraten.

- [ ] Angebote von mindestens zwei Handwerksbetrieben eingeholt
- [ ] Erwarteter Effekt auf den Verkaufspreis geschätzt
- [ ] Zeitaufwand bis zur Vermarktung berücksichtigt
- [ ] Nachweise und Rechnungen gesammelt und geordnet

4. Dokumentation nicht vergessen

Durchgeführte Arbeiten sind für Käufer ein Vertrauenssignal. Halten Sie Rechnungen, Pläne und Genehmigungen bereit, damit Sie Maßnahmen später nachweisen können.

> **Genehmigungen prüfen**
> Bei baulichen Veränderungen können Genehmigungen oder Anzeigepflichten gelten. Klären Sie dies vor Beginn der Arbeiten mit der zuständigen Behörde oder einer Fachperson.

5. Häufige Fragen

Sollte ich vor dem Verkauf renovieren?

Oft lohnen sich kleine, gut sichtbare Arbeiten mehr als große Umbauten. Eine Bewertung hilft, die Prioritäten zu setzen.

Wann ist eine Modernisierung von Bad oder Küche sinnvoll?

Wenn der Zustand deutlich vom Marktniveau abweicht und Käufer sich daran stören, kann sie sinnvoll sein. Nicht jede Ausstattung muss den Käuferkreis treffen.

Lohnt sich die Sanierung? Gemeinsam prüfen

Wir sehen uns Ihre Immobilie an und besprechen, welche Maßnahmen vor dem Verkauf sinnvoll sind und welche Sie sich sparen können.

anfrage@bayernwerte.de | bayernwerte.de/kontakt

Jetzt anrufen: +49 89-21 90 97 33

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/immobilienbewertung/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

Über Bayernwerte Immobilien

Bayernwerte Immobilien ist Ihr Immobilienmakler und Mietverwalter in München mit Inhaber Sandy J. Miehling. Wir betreuen Eigentümer, Käufer, Verkäufer, Vermieter, Mieter und Kapitalanleger in allen 25 Münchner Stadtbezirken und im Münchner Umland. Unsere Leistungen: Immobilienbewertung, Immobilienverkauf, Grundstücksverkauf, Immobilienvermietung und Mietverwaltung.

Schlagworte: Sanierung vor Verkauf München, Immobilie verkaufen Modernisierung, Renovierung vor Immobilienverkauf, Immobilie Zustand bewerten München, Modernisierung Wert Immobilie, Bayernwerte Immobilien

> **Hinweis**
> Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung. Bitte lassen Sie sich im Einzelfall von der zuständigen Fachperson beraten, etwa Notar, Fachanwalt, Steuerberater oder Energieberater.

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/immobilienbewertung/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.