

SPRENGNETTER CALC



Digitales Tool zur Schätzung von
Sanierungs- und Modernisierungskosten

Stand: 03.11.2020

INHALT

1	FACTSHEET: IHR KURZER ÜBERBLICK	Seite 04-06
2	NUTZUNG DES TOOLS	Seite 07
2.1	ANWENDUNGSFALL EIGENTÜMER	Seite 09
2.2	ANWENDUNGSFALL KÄUFER	Seite 10
3	PRAXISTIPPS	Seite 11
3.1	PRAXISTIPP I: GEHEN SIE VON AUSSEN NACH INNEN VOR	Seite 12
3.2	PRAXISTIPP II: ACHTEN SIE AUF DIE AUSSENWAND	Seite 12
3.3	PRAXISTIPP III: LEGEN SIE IHR AUGENMERK AUF DIE FENSTERFLÄCHEN	Seite 13
3.4	PRAXISTIPP IV: ÜBERPRÜFEN SIE DAS DACHGESCHOSS	Seite 13
3.5	PRAXISTIPP V: CHECKEN SIE DIE BALKONE	Seite 14
3.6	PRAXISTIPP VI: SCHIMMEL AUF DEN INNENWÄNDEN	Seite 14-15
3.7	PRAXISTIPP VII: FEUCHTE KELLERAUSSENWAND	Seite 15
3.8	PRAXISTIPP VIII: FEUCHTE KELLER RICHTIG LÜFTEN	Seite 16
3.9	PRAXISTIPP IX: SCHIMMELBILDUNG IN DER FENSTERLAIBUNG	Seite 16

EDITORIAL

Liebe Kundin,
lieber Kunde,

danke für Ihr Interesse an unserem Tool Sprengnetter Calc. In diesem Whitepaper haben wir Ihnen neben Anwendungsfällen auch einige hilfreiche Praxistipps zusammengestellt, die Ihnen das Handling mit Calc vereinfachen werden.

Calc ist ein Tool, das die Sanierungs- und Modernisierungskosten schätzt und gehört zu den Sprengnetter BewertungsApps. Die Nutzung von Calc hat für Sie gleich zwei Effekte:

Richtung **Eigentümer/Verkäufer** zeigen Sie Ihre Kompetenz und haben bei strittigen Preisverhandlungen eine für Ihre Wertermittlung flankierende Faktenlage.

Richtung **Interessent/Käufer** sind Sie in der Lage, die Sanierungsaufwendungen zu schätzen und einen Diagnosebericht zu präsentieren. Dies unterstützt Sie auf der einen Seite dabei, den Koordinierungsaufwand für diverse Gewerke wie Fensterbauer, Dachdecker, Installateur etc. gering zu halten, denn es müssen keine einzelnen Kostenvoranschläge eingeholt werden. Auf der anderen Seite beschleunigen Sie die Finanzierungszusage der Bank, denn mit dem Diagnosebericht von Calc hat der Käufer der Bank gegenüber eine fundierte Argumentationsgrundlage für die Einpreisung der Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen.

In diesem Sinne: Haben Sie viel Spaß und Erfolg beim Ausprobieren. Sie haben Anregungen oder Fragen? Wir freuen uns auf Ihr Feedback unter **immobilienwirtschaft@sprengnetter.de**.

Herzlichst,

Ihr Philipp Schmitt

Produktmanager Sprengnetter BewertungsApps

01

FACTSHEET: IHR KURZER ÜBERBLICK



Photo by Bernadette Gatsby from Unsplash

Ihr kurzer Überblick

Bevor wir Ihnen mögliche Nutzungsszenarien aufzeigen, möchten wir Ihnen hier stichpunktartig einen Überblick über die wichtigsten Informationen zu Sprengnetter Calc geben.

Kurzbeschreibung

- ▷ Webbasiertes Tool für die Schätzung der Sanierungs- und Modernisierungskosten von Wohnimmobilien.

Ausgabe

- ▷ Diagnose- und Schadensberichte im Word- und Excel-Format

Leistungsbeschreibung

- ▷ Zustandsbewertung von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen auf Basis der DIN 276
- ▷ Ableitung der Kosten für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen anhand vorgegebener Maßnahmenpakete und -texte
- ▷ Erweiterter Maßnahmenkatalog mit über 1000 weiteren Einzelmaßnahmen inkl. Texten (z.B. Badsanierung, Küchensanierung etc.) für die individuelle Kostenabstimmung
- ▷ Automatische Flächenberechnungen (Bruttogrundfläche, Fensterflächen, Fassadenfläche etc.) anhand weniger einzugebender geometrischer Grunddaten
- ▷ Dokumentation des Gebäudezustands über eigene Bilder und Notizfunktion
- ▷ Umfangreiche Information und Verweise auf Förderprogramme zu den einzelnen Gewerken inklusive zahlreicher Tipps, etwa in Bezug auf die energetische Sanierung.

Datengrundlage

- ▷ Tausende durchgeführte Sanierungen und Modernisierungen (Quelle: Plan4- Experten-netzwerke, also Fachingenieure, Architekten, Sachverständige etc.)

02

NUTZUNG DES TOOLS



2.1

Anwendungsfall Eigentümer

Sie haben erfolgreich einen neuen Eigentümer akquiriert, der sein Haus – sofern die Verhandlungen zu einem positiven Abschluss kommen – über Sie verkaufen möchte. Herzlichen Glückwunsch!

Sie sind zum Ersttermin geladen und werden durch das Objekt geführt. Es handelt sich um eine „klassische“ Wohnimmobilie, eine Doppelhaushälfte aus den 80-ern. Zustand: leider ebenfalls Baujahr.

In der Folge möchten Sie zweierlei:

1. Mit Kompetenz punkten und den Alleinauftrag erhalten.
2. Einen realistischen Verkaufspreis festlegen, um eine zügige und erfolgreiche Vermarktung sicherzustellen.

Bei beidem unterstützt Sie Sprengnetter Calc. Zum Beispiel können Sie, um sich mit Hilfe von Calc einen Überblick über den möglichen Sanierungstau der Immobilie zu verschaffen, die Kostenschätzung im Beisein des Eigentümers bzw. Verkäufers vornehmen. Damit strahlen Sie Kompetenz aus und zeigen das „Mehr“ an Dienstleistung.

Darüber hinaus haben Sie, wenn es um die im Zweittermin folgende Preisverhandlung geht, bereits eine solide Datenbasis und können dem Eigentümer bei Bedarf vorrechnen, welche Kosten auf den Käufer zukommen, wenn er das Objekt an heutige Standards anpassen möchte.

Unser Tipp: Nutzen Sie Calc in Ergänzung zu Sprengnetter Value. Value bietet Ihnen eine kaufpreisbasierte Kurzbewertung. Gepaart mit dem Diagnosebericht von Calc haben Sie eine fundierte Datenbasis und schlagkräftige Argumente für die Preisverhandlung.



2.2

Anwendungsfall Käufer

Spätestens mit in-Kraft-treten des „neuen Bestellerprinzips“, also der Provisionsteilung, erwarten auch Käufer eine deutliche Dienstleistungsorientierung von Seiten des Maklers. Nutzen Sie Sprengnetter Calc als klare Positionierung in Richtung Käufer:

Sie haben drei ernsthafte Interessenten für die 80-er-Jahre-Doppelhaushälfte gefunden. Nun geht es um die Folgekosten und damit ebenfalls um die Finanzierung. Denn aktuell tickt der Markt ja so: Wer zuerst kommt, erhält den Zuschlag.

Nun haben Sie zwei Möglichkeiten. Sie können entweder mit jedem Interessenten und dessen Gewerken – Dachdecker, Installateur, Fliesenleger etc. – Termine vereinbaren, damit der Käufer die entsprechenden Kosten in die Finanzierung einfließen lassen kann. Das kostet Sie, den Eigentümer und den Käufer jede Menge Zeit: Zeit für die Terminkoordinierung, Fahrtzeiten, Vor-Ort-Zeiten.

Oder Sie händigen dem Käufer den Diagnosebericht aus, den Sie über Calc effizient in wenigen Minuten erstellt haben. Der Bericht beruht übrigens auf regionalisierten Baukosten und beinhaltet klar und transparent eine Kostenschätzung in Anlehnung an die DIN 276.

Dies besitzt käuferseitig ebenfalls eine Relevanz für die Kreditvermittlung. Nämlich genau dann, wenn der Immobilienkredit durch einen Sanierungskredit aufgestockt werden soll. Als Argumentationsgrundlage ist eine Calc-Diagnose bestens geeignet.

Bestenfalls müssen also nicht endlose Termine mit diversen Gewerken zwecks Kostenvorschlägen anberaumt werden. Dies spart nicht nur dem Käufer wie auch dem Verkäufer viel Zeit und Mühe, sondern ebenfalls Ihnen unzählige Stunden an Koordinierungs- und Terminplanungsaufwand.

Und übrigens: Zusätzlich bieten Sie Ihren Käufern über die in Calc integrierte Verlinkung zu den KfW-Fördermöglichkeiten einen echten Mehrwert an Beratung.



03

PRAXISTIPPS

Sie wollen sofort loslegen?

Hier noch ein paar Praxistipps für die Begehung vor Ort vom Architekten, Dr. techn. Dipl.-Ing. Hendrik Seibel:



3.1 Praxistipp I

Gehen Sie von außen nach innen vor

Einen Überblick über mögliche Schwachpunkte verschaffen Sie sich am besten, indem Sie zunächst das Objekt von außen in Augenschein nehmen. Prüfen Sie genau die verschiedenen Gebäudeteile. Ist beispielsweise die Regenrinne schadhaft? Dies kann darauf hindeuten, dass an der korrespondierenden Stelle auch im Inneren des Gebäudes Folgen einer kontinuierlichen Durchfeuchtung der Außenwand in Form von Ausblühungen oder Schimmelschäden zu sehen sind.

3.2 Praxistipp II

Achten Sie auf die Außenwand

Ist das Gebäude vielleicht nachträglich gedämmt worden? Zeichnen sich in diesem Fall die dabei verwendeten Dübel auf der Fassade in Form dunkler oder grüner Flecken ab, deutet dies auf unzureichend thermisch getrennte Dübel hin. Dies kann ein Hinweis darauf sein, dass die komplette Dämmung ausgetauscht werden muss. Mit einem einfachen Anstrich ist es in jedem Falle nicht getan.

3.3 Praxistipp III

Legen Sie Ihr Augenmerk auf die Fensterflächen

Fensterflächen können bei Einfamilienhäusern etwa 35 Prozent der Fassadenfläche ausmachen. Damit kommt es für eine zukunftsfähige energetische Sanierung des gesamten Gebäudes auf ebenso gute Wärmeschutzverglasung an. Entscheidend sind hier oft das Baujahr und die Anzahl der Scheiben. Beides können Sie leicht erkennen, wenn Sie auf den Rahmen im Scheibenzwischenraum schauen. Dort ist beispielsweise das Herstellungsjahr der Fenster aufgedruckt.

3.4 Praxistipp IV

Überprüfen Sie das Dachgeschoss

Bei älteren Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss finden Sie häufig den Fall vor, dass die Ziegeldeckung ohne Unterspannbahn auf der Lattung aufliegt. An dieser Stelle sollten Sie darauf hinweisen, dass hier die Gefahr von Feuchte-/ Regenwassereintritt droht und bei einem eventuellen Ausbau des Dachgeschosses die Ziegeldeckung in jedem Falle entfernt werden sollte, um die fehlende Unterspannbahn aufzubringen.

3.5 Praxistipp V

Checken Sie die Balkone

Weist der vorgefundene Stahlbeton-Balkon erhebliche Risse und Abplatzungen auf, deutet dies auf Korrosion und damit unzureichende Deckung des innenliegenden Bewehrungsstahls hin. Da hier mitunter Gefahr für Leib und Leben besteht, sollten Sie auf die Hinzuziehung eines Statikers hinweisen – damit haben Sie Ihrer Hinweispflicht genüge getan und können obendrein als fachlich versierter Dienstleister punkten.

3.6 Praxistipp VI

Schimmel auf den Innenwänden

Schimmel an der Innenseite von Außenwänden erklärt sich meist von selbst: Entweder ist die Fassade nicht dauerhaft gegen Regen geschützt, beispielsweise wenn der Putz gerissen oder die Regenrinne schadhaft ist. Oder die Außenwand ist unzureichend gedämmt und es kommt gerade in den Raumecken der meist kühleren Schlafzimmer zu Schimmelbildung.

Was beim Rundgang allerdings für echtes Stirnrunzeln sorgen sollte, ist die Schimmelbildung an inneren Wänden. Hier liegt das Problem in der Regel tiefer und deutet – im wahrsten Sinne des Wortes – auf aufsteigende Feuchtigkeit hin. Im ausgebauten Kellergeschoss sind meist die fehlende Abdichtung der Bodenplatte sowie die fehlende Sperrschicht im aufgehenden Mauerwerk ursächlich. In darüber liegenden Geschossen stellt eine defekte Fußbodenheizung eine mögliche und extrem kostenintensive Ursache dar. In diesem Falle hilft nur eine sofortige Feuchtemessung, verbunden mit partiellen Bauteilöffnungen. Und wenn sich der Verdacht bestätigt, muss die gesamte Fußbodenheizung mitsamt dem Estrich sowie der angrenzenden Trockenbauwände entfernt und nach mehrwöchiger Trocknung neu aufgebaut werden.

3.7 Praxistipp VII

Feuchte Kelleraußenwand

Der Klassiker: Das Kellergeschoss ist ausgebaut und oberhalb des Fliesensockels im Partykeller bilden sich mehlig, teilweise verfärbte Ablagerungen – die Wand blüht aus, ein eindeutiges Indiz für Feuchtigkeit im Mauerwerk. Ursächlich ist meist die Durchfeuchtung von außen, d.h. die bituminöse Abdichtung des Kellermauerwerks ist schadhaft und die Konstruktion daher gegen eindringendes Wasser nicht ausreichend geschützt. Auch die fehlende Abdichtung der Bodenplatte und eine daraus resultierende, aufsteigende Feuchte kann ursächlich sein. Abhängig von der Schwere des Feuchteschadens sollte wahlweise eine Abdichtung von außen erfolgen. Alternativ kann der mineralhaltige Bestandputz gegen einen reinen Kalkputz ausgetauscht werden, der feuchteregulierend wirkt und das Klima im Keller deutlich verbessert.

3.8 Praxistipp VIII

Feuchte Keller richtig lüften

Was sich im ersten Moment seltsam anhört, ist tatsächlich die erste Wahl bei muffigen Kellern, die als Lager- oder Abstellräume genutzt werden. Im Sommer, wenn die Außenluft warm und entsprechend feucht ist, sollten die Kellerfenster – zumindest tagsüber – geschlossen bleiben, da sich die feuchte Außenluft ansonsten an den kühlen Innenseiten der Kellerwände niederschlägt und dort für zusätzlichen Feuchteintrag sorgt. Im Winter dagegen – wenn die Außenluft kalt und entsprechend trocken ist – dürfen die Kellerfenster tagsüber gerne auf bleiben, so dass die eintretende Luft Feuchtigkeit aufnimmt.

3.9 Praxistipp IX

Schimmelbildung in der Fensterlaibung

Was gut gemeint ist, kann sich bei falscher Ausführung oftmals ins Gegenteil verkehren. Wurden etwa die alten, leicht undichten Holzfenster gegen moderne Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung ausgetauscht ohne dabei auch den flankierenden Fassadenbereich zu dämmen, kann sich aufgrund der unterschiedlichen Dämmeigenschaften von Fenstern und Wand Schimmel im Laibungsbereich bilden. Da die Fenster heute deutlich dichter ausgeführt werden, hilft hier auch kein natürlicher Luftaustausch mehr und der Schaden ist vorprogrammiert. Abhilfe kann beispielsweise die ergänzende Dämmung der Außenwand bzw. zumindest der Laibungsbereiche oder aber der kostengünstigere Einbau einer Fensterfalzlüftung schaffen – letzteres dann aber zu Lasten der Energiebilanz.

Sprengnetter Real Estate Services GmbH

Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Telefon: +49 (0) 2641 9130 4441

Fax: +49 (0) 2641 9130 1010

E-Mail: info@sprengnetter.de

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bad Neuenahr-Ahrweiler und ist eingetragen beim Amtsgericht Koblenz unter HRB 27814.

Geschäftsführer: Jan Sprengnetter, Andreas Kadler

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV:
Andreas Kadler (Anschrift wie oben)

Disclaimer:

Dieses Whitepaper wurde von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH nach bestem Wissen und unter Einhaltung der nötigen Sorgfalt erstellt.

Die Sprengnetter Real Estate Services GmbH, seine gesetzlichen Vertreter und/oder Erfüllungsgehilfen übernehmen keinerlei Garantie dafür, dass die Inhalte dieses Whitepapers gesichert, vollständig für bestimmte Zwecke brauchbar oder in sonstiger Weise frei von Fehlern sind. Die Nutzung dieses Whitepapers geschieht ausschließlich auf eigene Verantwortung.

In keinem Fall haftet die Sprengnetter Real Estate Services GmbH, seinen gesetzlichen Vertreter und/oder Erfüllungsgehilfen für jegliche Schäden, seien sie mittelbar oder unmittelbar, die aus der Nutzung des Whitepapers resultieren.