

Bau- & Sanierungsglossar

Alle wichtigen Begriffe aus Sanierung, Altbau, Förderung und Baurecht – verständlich erklärt für Eigentümer, Käufer und Bauherren in Berlin.

Ein Service von SpreeBau Pro UG (haftungsbeschränkt) · Stand August 2026 · Winkler Str. 26, 14193 Berlin ·
www.spreebaupro.de

A

Abbrucharbeiten

Rückbau von Bauteilen, die nicht mehr benötigt werden – Wände, Decken, Böden, Einbauten. Beim Altbau häufig der erste Schritt einer Sanierung.

→ *Entsorgungskosten für Sondermüll (Asbest, Mineralwolle) immer gesondert anfragen.*

Abdichtung (Nassbereich)

Abdichtung von Wand- und Bodenflächen in Bädern und Duschen mit Flüssigfolie oder Dichtband vor dem Verlegen der Fliesen. Norm: DIN 18534.

→ *Fehlerhafte Abdichtung ist die häufigste Ursache für Wasserschäden im Bad.*

Abnahme

Formeller Akt, bei dem der Auftraggeber die erbrachten Leistungen prüft und für vertragsgemäß erklärt. Startet die Gewährleistungsfrist. Sollte schriftlich mit Abnahmeprotokoll und Mängelliste erfolgen.

Abstandsflächen

Bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen und anderen Gebäuden. Relevant bei Anbauten, Aufstockungen und Dachgeschossausbauten.

→ *Berliner Bauordnung (BauO Bln) regelt die genauen Maße.*

Altbau

In Berlin üblicherweise Gebäude der Gründerzeit (ca. 1870–1918) oder der Zwischenkriegszeit. Merkmale: hohe Decken, Vollziegelmauerwerk, Stuckfassaden, Holzbalkendecken oder frühe Stahlbetondecken.

Asbest

In Deutschland bis 1993 verbautes Fasermaterial in Fußbodenkleber, Dachpappe, Putzen, Nachtspeicheröfen u. a. Vor dem Rückbau zwingend Schadstoffgutachten einholen. Entsorgung nur durch zugelassene Fachbetriebe.

→ *Strafe für unkontrollierten Asbestabbruch: empfindliche Bußgelder bis Strafverfolgung.*

Aufmaß

Vor-Ort-Vermessung aller relevanten Maße eines Gebäudes oder Raumes als Grundlage für Planung, Angebot und Ausführung. Unverzichtbar bei Altbauten mit nicht-rechtwinkligen Räumen.

Aufstockung

Erweiterung eines Gebäudes um ein oder mehrere Geschosse nach oben. In Berlin genehmigungspflichtig, statische Überprüfung der Tragfähigkeit des Bestands erforderlich.

B

Badsanierung

Vollständige oder teilweise Erneuerung eines Badezimmers. Umfasst je nach Leistungsumfang: Entkernung, neue Leitungen, Trockenbau, Abdichtung, Fliesen, Sanitäröbekte, Armaturen, Elektro.

Bauantrag

Schriftlicher Antrag an die Bauaufsichtsbehörde zur Genehmigung baulicher Maßnahmen. In Berlin über das Bezirksamt eingereicht. Nicht jede Sanierung erfordert einen Bauantrag.

Baugenehmigung

Behördliche Erlaubnis zur Durchführung einer genehmigungspflichtigen Baumaßnahme. Ohne Baugenehmigung durchgeführte Maßnahmen können zur Rückbaupflicht führen.

Bauherr

Person oder Unternehmen, das ein Bauvorhaben in Auftrag gibt und die rechtliche Verantwortung trägt. Beim Privathaushalt ist das in der Regel der Eigentümer der Immobilie.

Bauleiter

Fachkundige Person, die die Ausführung eines Bauprojekts auf der Baustelle koordiniert und überwacht. Unterschied zum Architekten: Der Architekt plant und entwirft, der Bauleiter stellt die fachgerechte Ausführung sicher. Bei SpreeBau Pro führt ein bauvorlageberechtigter Architekt beide Rollen zusammen.

Bauordnung Berlin (BauO Bln)

Landesgesetz, das die Anforderungen an Bauvorhaben in Berlin regelt – von Abstandsflächen über Brandschutz bis zu Barrierefreiheit. Grundlage für Baugenehmigungen und Bauaufsicht.

Bausubstanz

Zustand der tragenden und nicht-tragenden Bauteile eines Gebäudes – Fundament, Mauerwerk, Decken, Dach. Entscheidet über den tatsächlichen Sanierungsaufwand.

BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude)

Förderprogramm des Bundes für energetische Maßnahmen. Umfasst Heizungstausch (BEG HE), Einzelmaßnahmen (BEG EM) und Gesamtgebäude. Antrag immer vor Beauftragung stellen.

→ Stand Juli 2026: Grundförderung 30 %, max. 28.000 € für die erste Wohneinheit.

Bleirohre

Bis 1973 übliches Rohrmaterial für Trinkwasserleitungen. Gesundheitsschädlich (Bleiabgabe ins Trinkwasser). Müssen zwingend und vollständig erneuert werden. In vielen Berliner Vorkriegsbauten noch vorhanden.

Bodenbelag

Oberster Abschluss des Bodenaufbaus. Materialien: Parkett, Laminat, Vinyl, Fliesen, Naturstein, Teppich. Wird immer nach den Malerarbeiten verlegt.

D

Dämmung

Wärmedämmung von Dach, Fassade, Kellerdecke oder Innenwänden zur Verbesserung der Energieeffizienz. Materialien: Mineralwolle, EPS, Hanf, Holzfaser u. a.

Dachgeschossausbau

Umbau und Ausbau eines bisher ungenutzten Dachgeschosses zu Wohnraum. Erfordert i. d. R. Baugenehmigung, Statik, Dachdämmung, neue Leitungen und vollständigen Innenausbau.

Denkmalschutz

Schutz von Gebäuden mit besonderem historischen, künstlerischen oder städtebaulichen Wert. In Berlin durch das Berliner Denkmalschutzgesetz geregelt. Alle Maßnahmen am Objekt genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

→ Vorteil: § 7i EStG ermöglicht erhöhte AfA von bis zu 9 % p. a. über 8 Jahre.

Druckprüfung

Technische Prüfung neu verlegter Wasser- und Heizungsleitungen auf Dichtheit unter Überdruck. Pflicht vor dem Schließen von Wänden und Böden.

DVGW

Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches. Erstellt technische Regelwerke (DVGW-Normen) für Gas- und Wasserinstallationen, die bei Sanierungen eingehalten werden müssen.

E

Eigenleistung

Bauarbeiten, die der Auftraggeber selbst ausführt. Kann Kosten reduzieren, beeinflusst aber die Gewährleistung für den betreffenden Bereich. Immer vorab mit dem Auftragnehmer absprechen.

Elektroinstallation

Alle elektrischen Leitungen, Verteiler, Schutzschalter, Steckdosen und Lichtauslässe in einem Gebäude. Leitungen aus den 1950er–1970er Jahren sind oft unterdimensioniert und sollten bei jeder umfangreicheren Sanierung erneuert werden.

Energieausweis

Pflichtdokument beim Verkauf oder Neuvermietung einer Immobilie. Gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes. Zwei Varianten: Bedarfsausweis (berechnet) und Verbrauchsausweis (gemessen).

Energieeffizienzklasse

Einteilung von Gebäuden nach ihrem Energieverbrauch von A+ (sehr effizient) bis H (sehr ineffizient). Grundlage: Primärenergiebedarf in kWh/(m²·a). Klasse H bedeutet erheblichen Sanierungsbedarf und beeinflusst Kaufpreis und Finanzierbarkeit.

Estrich

Schicht aus Zement, Anhydrit oder Trockenestrich zwischen Rohdecke und Bodenbelag. Trocknungszeit: Zementestrich mind. 4 Wochen, Anhydritestrich 2–3 Wochen. Nicht verkürzbar.

→ Zu früh verlegter Bodenbelag führt zu Schimmel und Aufwölbungen.

F

Fassadensanierung

Instandsetzung oder Erneuerung der Gebäudeaußenhülle. Umfasst Putz, Fassadendämmung, Farbanstrich, Sockelabdichtung, ggf. Gerüst. In Milieuschutzgebieten genehmigungspflichtig.

Festpreis

Vertraglich vereinbarter Preis, der sich nicht ändert, solange der vereinbarte Leistungsumfang unverändert bleibt. Schützt den Auftraggeber vor Kostensteigerungen.

Fliesen

Wand- und Bodenbelag aus keramischem Material. Im Nassbereich mindestens R9 Rutschfestigkeit (Duschbereich). Abdichtung vor dem Verlegen ist Pflicht.

Förderung (BEG/KfW)

Staatliche Zuschüsse oder Kredite für energetische Sanierungsmaßnahmen. Antrag immer vor Beauftragung! Antragsstellung über KfW (online) oder BAFA. Bei vielen Maßnahmen ist ein zugelassener Energieeffizienz-Experte (EEE) Pflicht.

G

GdWE (Gemeinschaft der Wohnungseigentümer)

Rechtlicher Begriff nach WEG-Reform 2020. Die Eigentümergemeinschaft als rechtsfähige Organisation. Beschlüsse der Gemeinschaft sind für alle Mitglieder bindend.

Generalunternehmer (GU)

Unternehmen, das alle Gewerke eines Bauprojekts koordiniert und gegenüber dem Auftraggeber die Gesamtverantwortung trägt. Ein Ansprechpartner, ein Vertrag, eine Rechnung.

Gewerk

Einzelner Arbeitsbereich auf der Baustelle: Elektro, Sanitär, Trockenbau, Malerarbeiten, Fliesenleger etc. Jedes Gewerk hat seine eigene Reihenfolge im Bauablauf.

Gewährleistung

Rechtliche Haftung des Auftragnehmers für Mängel an erbrachten Leistungen. Mindestens 2 Jahre nach BGB, für bestimmte Gewerke bis zu 5 Jahre. Beginnt mit der Abnahme.

GModG (Gebäudemodernisierungsgesetz)

Seit 29.07.2026 geltendes Bundesgesetz, das das frühere GEG ablöst. Wichtigste Änderung: Die 65-%-Pflicht für erneuerbare Energien beim Heizungstausch entfällt. Nachrüstpflichten bei Eigentümerwechsel bleiben bestehen.

→ *BEG-Förderung wurde parallel reformiert. Höchstbeträge sinken ab Feb. 2027 halbjährlich.*

Grundrissänderung

Strukturelle Veränderung der Raumaufteilung durch Wanddurchbrüche, Wandentfernungen oder Zusammenlegung von Räumen. Oft genehmigungspflichtig, immer statisch zu prüfen.

Grundwasserspiegel / Feuchtigkeitsschutz

In Berlin relevant bei Kellergeschossen und Gründerzeitbauten in Niederungen. Feuchtigkeitsschäden im Keller sind ein Warnsignal und vor dem Kauf zu prüfen.

H

Haustechnik (TGA)

Technische Gebäudeausrüstung: Heizung, Lüftung, Klima, Elektro, Sanitär, Aufzüge. Im Altbau häufig der Sanierungsschwerpunkt mit den höchsten Kosten.

Heizungstausch

Erneuerung der Wärmeerzeugungs- und -verteilungsanlage. Bei Altbauten oft mit Heizkörpertausch oder Leitungserneuerung verbunden. Förderfähig über BEG HE (Grundförderung 30 %).

Holzbalkendecke

Typische Deckkonstruktion in Berliner Altbauten bis ca. 1900. Besteht aus Holzträgern, Zwischenfüllung und Putzträger. Kann Feuchtigkeitsschäden und Holzschädlinge aufweisen. Vor der Sanierung auf Tragfähigkeit prüfen lassen.

Hydraulischer Abgleich

Einstellung der Heizungsanlage, damit alle Heizkörper gleichmäßig mit Wärme versorgt werden. Pflicht beim Einbau neuer Heizungen und bei energetischen Sanierungen.

→ Ohne hydraulischen Abgleich büßt eine neue Heizungsanlage bis zu 20 % Effizienz ein.

I

iSFP (Individueller Sanierungsfahrplan)

Staatlich gefördertes Beratungsprodukt, das einen maßgeschneiderten Stufenplan für die energetische Sanierung eines Gebäudes erstellt. Erhöht die BEG-Förderung um 5 %. Kosten werden zu 50 % gefördert (max. 650 € für Ein-/Zweifamilienhäuser).

Innenausbau

Alle Arbeiten im Inneren eines Gebäudes nach Abschluss des Rohbaus: Trockenbau, Estrich, Fliesen, Malerarbeiten, Bodenbeläge, Türen, Einbauten.

Instandhaltung

Regelmäßige Pflege und Reparatur eines Gebäudes zum Erhalt des bestehenden Zustands. Unterschied zur Modernisierung: Instandhaltung erhält, Modernisierung verbessert.

Instandhaltungsrücklage

Bei Eigentümergemeinschaften (WEG) angesparte Reserve für künftige Instandhaltungsmaßnahmen. Empfehlung: mind. 30–50 €/m²/Jahr. Niedrige Rücklagen sind beim Kauf ein Warnsignal.

K

Kellerdeckendämmung

Dämmung der Decke über dem Keller zur Reduzierung von Wärmeverlusten nach unten. Günstig, technisch unkompliziert, gute Amortisationszeit. Oft erste Maßnahme beim energetischen Sanieren.

Kernsanierung

Vollständiger Rückbau einer Immobilie bis auf die tragenden Wände und Rohdecken mit anschließendem Neuaufbau aller Gewerke. Technisch neuwertig in historischer Hülle. Kosten in Berlin: 800–1.500 €/m² je nach Zustand und Ausstattung.

KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau)

Staatliche Förderbank. Stellt Förderkredite und Zuschüsse für energetische Sanierungen, altersgerechten Umbau und Neubau bereit. Antragsstellung vor Beauftragung.

Kostenschätzung vs. Festpreis

Kostenschätzungen sind unverbindliche Orientierungswerte – sie können erheblich abweichen. Ein Festpreisangebot ist vertraglich bindend für den vereinbarten Leistungsumfang. Immer auf ein schriftliches Festpreisangebot bestehen.

L

Leerrohr

Leerrohr aus Kunststoff, das in Wände oder Böden eingebaut wird, um künftige Leitungen (Elektro, LAN, Glasfaser) nachzuziehen ohne aufzustemmen. Bei jeder Sanierung sinnvoll.

Leistungsverzeichnis (LV)

Detaillierte Auflistung aller zu erbringenden Leistungen mit Mengen, Einheiten und Einheitspreisen. Grundlage für seriöse Angebote und Ausschreibungen.

Lüftungsanlage (mit WRG)

Mechanische Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. In stark gedämmten Gebäuden wichtig, um Feuchtigkeitsschäden und schlechte Luft zu vermeiden. Förderfähig über BEG EM.

M

Malerarbeiten

Spachtelarbeiten, Grundierung und Anstrich von Wand- und Deckenflächen. Werden immer nach Trockenbau und Estrich, aber vor dem Bodenbelag ausgeführt.

Milieuschutz (§ 172 BauGB)

Soziale Erhaltungsverordnung, die in Berliner Erhaltungsgebieten bestimmte Modernisierungsmaßnahmen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig macht. Berlin hat 82 solcher Gebiete (Stand 2026).

Modernisierung

Maßnahmen, die den baulichen oder technischen Standard einer Immobilie über den bisherigen Zustand hinaus verbessern. Unterschied: Instandhaltung erhält, Modernisierung verbessert, Renovierung verschönert.

N

Nachrüstpflicht

Gesetzliche Pflicht zur Durchführung bestimmter Maßnahmen innerhalb einer Frist. Nach GModG 2026: Beim Eigentümerwechsel müssen Dachdämmung und Leitungsisolierung innerhalb von 2 Jahren nachgerüstet werden.

Nebenkosten (Bau)

Zusätzliche Kosten bei Sanierung und Bau: Gerüst, Entsorgung, Baustelleneinrichtung, Statik, Planung, Genehmigungen. Können 15–25 % der reinen Baukosten ausmachen.

Normen (DIN/VOB)

Technische Regelwerke für die Bauausführung. DIN-Normen definieren Mindeststandards, die VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen) regelt Vertragsrecht im Bau.

P

Parkett

Hochwertiger Holzbodenbelag aus massivem Holz oder Mehrschichtparkett. Wird immer nach Malerarbeiten verlegt. Erfordert ausreichend trockenen Untergrund.

Putz

Beschichtung von Wand- und Deckenflächen aus Kalk-, Gips- oder Zementmörtel. Innenputz schafft den Untergrund für Malerarbeiten oder Fliesen.

R

Rohbau

Erste Bauphase: tragende Struktur, Außenwände, Decken, Dach, Treppen. Beim Altbau umfasst Rohbauarbeiten oft Wanddurchbrüche, Abbrüche und statische Maßnahmen.

Rückbau

Kontrollierter Abbruch von Bauteilen. Erstes Gewerk bei der Sanierung. Umfasst Demontage, Entsorgung und ggf. Schadstoffsanierung.

S

Sanierung

Instandsetzung und Modernisierung einer Immobilie zur Behebung von Mängeln und Verbesserung des Zustands. Weiter gefasst als Renovierung, enger als Kernsanierung.

§ 35a EStG

Steuerliche Absetzbarkeit von Handwerkerkosten für selbst genutzte Wohnungen. 20 % der Lohnkosten, max. 1.200 € pro Jahr. Zahlung muss per Überweisung erfolgen. SpreeBau Pro stellt die erforderliche Steuerbescheinigung aus.

Schallschutz

Maßnahmen zur Reduzierung von Luft- und Trittschall zwischen Räumen und Geschossen. Besonders relevant bei Trockenbau-Trennwänden und Bodenaufbauten.

Smart Home

Vernetzung von Gebäudetechnik zur intelligenten Steuerung von Heizung, Licht, Sicherheit und Energie. Idealerweise bei der Sanierung mitgeplant, wenn Wände ohnehin offen sind.

Statik / Tragwerksplanung

Berechnung der Standsicherheit eines Gebäudes oder Bauteils. Pflicht bei Wanddurchbrüchen in tragenden Wänden, Dachgeschossausbau und Aufstockungen. Nur durch bauvorlageberechtigte Statiker oder Tragwerksplaner.

Strangsanierung

Erneuerung der vertikalen Hauptleitungen (Stränge) für Wasser, Abwasser und Heizung in Mehrfamilienhäusern. Betrifft alle Wohneinheiten gleichzeitig. Im laufenden Mietbetrieb möglich bei professioneller Koordination.

T

Trockenbau

Innenausbau mit Gipskarton- oder Gipsfaserplatten ohne Nassverfahren. Schnell, leicht, flexibel. Ermöglicht Schallschutz, Dämmung und Installationsführung in Wänden und Decken.

Trockenbaudecke (Abgehängte Decke)

Unter die Rohdecke gehängte Konstruktion aus Gipskarton. Kann zur Leitungsführung, Schallschutz oder Raumgestaltung genutzt werden.

V

VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen)

Regelwerk für Bauverträge. VOB/B regelt die Rechte und Pflichten von Auftraggeber und Auftragnehmer. Im Privatssektor gilt ohne ausdrückliche Vereinbarung das BGB.

Vorauszahlung

Zahlung vor Erbringung der Leistung. Bei seriösen Anbietern: max. 30–50 % zu Beginn, weitere Raten an Baufortschritt gekoppelt. Vollständige Vorauszahlung ist ein Warnsignal.

W

Wanddurchbruch

Öffnung einer Wand zur Verbindung von Räumen. Bei tragenden Wänden: statische Prüfung und i. d. R. Stahlträger erforderlich. In Milieuschutzgebieten ggf. genehmigungspflichtig.

Wärmedämmverbundsystem (WDVS)

System zur Außendämmung von Fassaden. Besteht aus Dämmplatten, Armierungsschicht und neuem Außenputz. In Berlin: 130–200 €/m² inkl. Gerüst. Förderfähig über BEG EM.

WEG (Wohnungseigentumsgesetz)

Rechtliche Grundlage für Eigentümergemeinschaften. Regelt Verwaltung, Beschlussfassung und Kostenteilung bei Gemeinschaftseigentum. WEG-Reform 2020 vereinfachte Beschlüsse.

WoFIV (Wohnflächenverordnung)

Regelt, welche Flächen als Wohnfläche angerechnet werden dürfen. Keller, Garagen und Heizräume sind keine Wohnfläche. Dachschrägenflächen werden anteilig angerechnet.

Z

Zahlungsplan

Gestaffelte Zahlungsvereinbarung, die an den Baufortschritt gekoppelt ist. Schützt den Auftraggeber vor finanziellen Vorleistungen ohne Gegenleistung.

Zwischenabnahme

Prüfung einer Teilleistung vor Beginn des nächsten Gewerks. Wichtig um Fehler zu erkennen bevor sie unter Putz oder Estrich verschwinden. Bei SpreeBau Pro standardmäßig durchgeführt.