

Kostenplanung und Budgetierung

Budget Planning and Cost Estimation

Kostenschätzung nach Maßnahmen / Cost Estimation by Measure

Maßnahme	Kosten pro Einheit	Typische Fläche EFH	Gesamtkosten EFH
Dachdämmung	120-180 €/m ²	150 m ²	18.000-27.000 €
Fassadendämmung WDVS	100-150 €/m ²	200 m ²	20.000-30.000 €
Hinterlüftete Fassade	180-280 €/m ²	200 m ²	36.000-56.000 €
Kellerdämmung außen	120-180 €/m ²	100 m ²	12.000-18.000 €
Kellerdämmung innen	60-90 €/m ²	100 m ²	6.000-9.000 €
Fenster 2-fach	350-500 €/m ²	40 m ²	14.000-20.000 €
Fenster 3-fach	500-700 €/m ²	40 m ²	20.000-28.000 €
Luft-Wasser-WP	Pauschal	1 System	25.000-35.000 €
Sole-Wasser-WP	Pauschal	1 System	30.000-45.000 €
Pelletheizung	Pauschal	1 System	20.000-30.000 €
PV-Anlage 10 kWp	1.400-1.800 €/kWp	10 kWp	14.000-18.000 €
Lüftung dezentral	Pauschal	4-6 Geräte	4.000-8.000 €
Lüftung zentral	Pauschal	1 System	10.000-18.000 €

Gesamtsanierung - Kostenpakete / Complete Renovation Packages

Paket	Maßnahmen	Kosten EFH 150m ²	KfW-Standard
Basis-Paket	Dämmung + Fenster	60.000-90.000 €	GEG-Mindeststandard
Komfort-Paket	Basis + neue Heizung	90.000-130.000 €	KfW 85
Premium-Paket	Komfort + Lüftung	120.000-170.000 €	KfW 70
Effizienzhaus 55	Alle Maßnahmen optimiert	150.000-220.000 €	KfW 55

Zusatzkosten / Additional Costs

- Gerüst: 8-15 €/m² Grundfläche = 5.000-10.000 € für EFH
- Energieberater: 1.500-3.500 € (50% förderfähig durch KfW 433)
- Architekt: 8-15% der Bausumme bei Volleistung
- Statiker: 2.000-5.000 € bei Eingriffen ins Tragwerk
- Bauantrag/Genehmigungen: 1.000-3.000 € je nach Bundesland
- Unvorhergesehenes: 10-15% Puffer für Mehrkosten einplanen
- Zwischenfinanzierung: Zinsen während der Bauphase
- Umzugskosten: Bei umfangreicher Sanierung ggf. temporärer Auszug

Finanzierungsoptionen / Financing Options

Option	Vorteile	Nachteile	Für wen geeignet
KfW-Kredit 261	Niedrige Zinsen, Tilgungszuschuss	Bindung an Standards	Bei Gesamtsanierung
KfW-Zuschuss 461	Keine Rückzahlung	Begrenzte Höhe	Eigenkapital vorhanden
BAFA-Zuschuss	Bis 40% für Heizung	Nur Einzelmaßnahmen	Heizungstausch
Hausbank-Darlehen	Flexibel, kombinierbar	Höhere Zinsen	Ergänzung zu KfW
Steuerförderung §35c	20% über 3 Jahre	Nicht mit KfW kombinierbar	Selbstnutzer
Bausparvertrag	Planungssicherheit	Wartezeit	Langfristige Planung

Wirtschaftlichkeitsberechnung / Economic Efficiency Calculation

Beispielrechnung für typisches Einfamilienhaus (150 m² Wohnfläche, Baujahr 1975):

Ausgangssituation:

- Energieverbrauch: 250 kWh/m²a = 37.500 kWh/Jahr
- Heizkosten (Gas): 37.500 kWh × 0,12 €/kWh = 4.500 €/Jahr

Nach Sanierung auf KfW 70:

- Investition: 120.000 €
- KfW-Förderung: 15% Tilgungszuschuss = 18.000 €
- Eigenaufwand: 102.000 €
- Neuer Verbrauch: 75 kWh/m²a = 11.250 kWh/Jahr
- Neue Heizkosten (Wärmepumpe): 11.250 kWh ÷ 3,5 (JAZ) × 0,35 €/kWh = 1.125 €/Jahr
- Einsparung: 4.500 € - 1.125 € = 3.375 €/Jahr
- Amortisation: 102.000 € ÷ 3.375 €/Jahr = ca. 30 Jahre
- Mit CO₂-Preissteigerung: ca. 20-25 Jahre

Tipps zur Budgetplanung / Budget Planning Tips

- 1. Pufferreserve einplanen:** Mindestens 10-15% der Gesamtkosten für unvorhergesehene Ausgaben reservieren. Bei Altbauten oft höher.
- 2. Gewerkeweise planen:** Maßnahmen nach Priorität und Budget staffeln. Nicht alles muss sofort gemacht werden. Sanierungsfahrplan über 10-15 Jahre möglich.
- 3. Eigenleistung realistisch einschätzen:** Eigenleistung kann Kosten senken, aber eigene Fähigkeiten und zeitliche Verfügbarkeit realistisch bewerten.
- 4. Angebote vergleichen:** Mindestens 3 Angebote einholen und detailliert vergleichen. Nicht nur auf den Preis achten, auch auf Leistungsumfang.
- 5. Förderung maximieren:** Vor Vertragsabschluss alle Fördermöglichkeiten prüfen und optimal kombinieren. Energieberater einbeziehen.
- 6. Langfristige Kosten bedenken:** Nicht nur Investitionskosten, sondern auch Betriebs- und Wartungskosten über 20-30 Jahre betrachten.
- 7. Zeitplan und Liquidität:** Baufortschritt und Zahlungsplan aufeinander abstimmen. Auszahlungstermine der Förderung berücksichtigen.

Regionale Preisunterschiede / Regional Price Differences

Die Baukosten variieren in Deutschland erheblich nach Region. Hier typische Aufschläge zum Bundesdurchschnitt:

Region	Baukosten-Index	Fachkräfte-Verfügbarkeit	Durchschn. Aufschlag
München, Stuttgart	130-140	Knapp	+30-40%
Hamburg, Frankfurt	120-130	Angespannt	+20-30%
Berlin, Köln	110-120	Mittel	+10-20%
Ruhrgebiet, Hannover	100-110	Ausreichend	+0-10%
Ländliche Regionen	90-100	Gut	-10-0%