FDX-Planungsbüro · Sanierung Pro

Musterbericht: So sieht ein Sanierung-Pro-Bericht aus. Beispielhaus (Einfamilienhaus, Baujahr 1968, 145 m², Düsseldorf) mit fiktiven Angaben und Beispiel-Fotos. Ihr eigener Bericht wird aus Ihren Angaben und Fotos erstellt.

SANIERUNG PRO · MUSTERBERICHT · 09.11.2026

Sanierungsberechnung

Einfamilienhaus, Baujahr 1968, 145 m² Wohnfläche, 2 Geschoss(e), PLZ 40229
Erstellt für: Musterkunde (Beispielhaus)

GESCHÄTZTE GESAMTKOSTEN (BRUTTO)

309.100 € – 550.400 €

Mittelwert ca. 429.800 € · 2.132 € – 3.796 € pro m² Wohnfläche

24	31–52	280.000 €
Positionen	Wochen Bauzeit	Budget zu niedrig

AUSFÜHRUNGSSTANDARD

Förderfähig (BEG)

Förderung gewünscht – Material nach BEG-Mindestanforderungen geplant

Dach **U ≤ 0,14 · ca. 24 cm**	Außenwand **U ≤ 0,20 · ca. 18 cm**
Fenster **Uw ≤ 0,95**	Kellerdecke **U ≤ 0,25 · ca. 12 cm**

Kosten nach Bereichen

Gebäudehülle

96.400 € – 159.200 €

Baustelle

6.300 € – 11.800 €

Haustechnik

105.300 € – 167.000 €

Innenausbau

28.500 € – 57.900 €

Risiko

2.900 € – 8.400 €

Planung & Förderung

4.000 € – 9.500 €

Positionen im Detail

POSITION	UMFANG	VON	BIS
Gebäudehülle			
Dach neu eindecken inkl. Dämmung (U ≤ 0,14) & Entsorgung	121 m² Dachfläche	31.200 €	51.600 €
Oberste Geschossdecke dämmen (U ≤ 0,14)	83 m²	4.200 €	8.400 €
Fassade: Wärmedämmung (WDVS) mit neuem Putz (U ≤ 0,20)	184 m² Fassade netto	33.100 €	53.800 €
Fenster erneuern (3-fach, Uw ≤ 0,95, RAL-Montage)	14 Fenster, ca. 24 m²	20.000 €	30.000 €
Haustür	inkl. Einbau	3.700 €	7.400 €
Kellerdecke dämmen (U ≤ 0,25)	83 m²	4.200 €	8.000 €
Baustelle			
Gerüst inkl. Auf-/Abbau & Standzeit	230 m² Gerüstfläche	2.900 €	4.800 €

Baustelleneinrichtung, Schutz, Container & Entsorgung	abhängig vom Umfang	3.400 €	7.000 €
Haustechnik			
Neue Heizung: Wärmepumpe inkl. Installation & Speicher	skaliert auf 145 m²	33.000 €	49.600 €
Neue Heizkörper inkl. Leitungsanpassung	9 Räume	6.900 €	12.200 €
Elektroinstallation komplett neu inkl. Verteilung	145 m²	15.200 €	24.400 €
Wasser- & Abwasserleitungen erneuern	145 m²	3.800 €	6.500 €
Bad komplett sanieren	1 Bad/Bäder	18.900 €	31.500 €
Gäste-WC sanieren	1 Stk.	7.400 €	12.600 €
Dezentrale Lüftungsgeräte	9 Geräte	8.500 €	14.200 €
Photovoltaik 8,5 kWp	Richtwert nach Dachfläche	11.600 €	16.000 €
Innenausbau			
Bodenbeläge inkl. Untergrundvorbereitung	145 m²	10.700 €	21.300 €
Wände & Decken: Putz ausbessern, spachteln, streichen	ca. 508 m² Wand-/Deckenfläche	6.100 €	12.200 €
Innentüren inkl. Zargen	11 Türen	7.500 €	13.900 €
Kleine Grundrissänderungen / Durchbrüche	pauschal	4.200 €	10.500 €
Risiko			
Schadstoffuntersuchung (Proben & Labor)	empfohlen bei Baujahr vor 1995	800 €	2.100 €
Feuchte-/Schimmelbeseitigung (örtlich)	pauschal	2.100 €	6.300 €
Planung & Förderung			

Energieeffizienz-Experte: Fachplanung, Baubegleitung & Förderantrag	Pflicht für BEG-Förderung der Hülle	2.500 €	6.000 €
Individueller Sanierungsfahrplan (iSFP)	empfohlen, kann den Fördersatz erhöhen	1.500 €	3.500 €
Summe Bauleistungen		**243.400 €**	**413.800 €**
Planung, Genehmigung, Statik & Bauleitung	12–18 %	29.200 €	74.500 €
Puffer für Unvorhergesehenes	15 %	36.500 €	62.100 €
Gesamt (brutto)		**309.100 €**	**550.400 €**

Mengen & Material (Richtwerte)

Dachfläche **121 m²**	Dachziegel / -steine **1.330 Stk.**	Dachlattung **387 lfm**
Unterdeck-/Dampfbremsbahn **133 m²**	Dämmstoff Dach WLS 035 (ca. 24 cm) **29 m³**	Dämmung oberste Geschossdecke (ca. 24 cm) **20 m³**
Fassadenfläche netto **184 m²**	WDVS-Dämmplatten WLS 032 (ca. 18 cm) **193 m²**	Kleber & Armierungsmörtel **1.657 kg**
Oberputz **552 kg**	Fenster **14 Stk.**	Fensterfläche **24 m²**
Dämmplatten Kellerdecke (ca. 12 cm) **88 m²**	Heizkörper **10 Stk.**	Steckdosen **48 Stk.**
Schalter **18 Stk.**	Mantelleitung NYM **1.160 m**	Unterverteilung / Zählerschrank **1 Stk.**
Rohrleitungen (Trink- & Abwasser) **78 m**	Fliesen Bad (Wand & Boden) **32 m²**	Bodenbelag inkl. Verschnitt **157 m²**
Wandfarbe (2 Anstriche) **305 l**	Spachtelmasse / Putz **218 kg**	Innentüren mit Zarge **11 Stk.**

Berücksichtigte Faktoren

Baualter	**+5 %**
Basis	**Marktübliche Richtwerte 2026, brutto**

Förderung prüfen

- Dämmung, Fenster und Türen: BEG-Einzelmaßnahmen (BAFA), mit individuellem Sanierungsfahrplan (iSFP) ggf. erhöhter Fördersatz.
- Heizungstausch: KfW-Heizungsförderung (erneuerbare Heizsysteme) – Antrag vor Auftragsvergabe.
- Lüftungsanlagen: als Anlagentechnik im Rahmen der BEG förderfähig.

Förderprogramme und -sätze ändern sich. Bitte vor Auftragsvergabe den aktuellen Stand bei BAFA/KfW prüfen. Anträge müssen in der Regel vor Vertragsabschluss gestellt werden.

KI Zustand & Sanierungsvorschläge aus Ihren Fotos

Das Einfamilienhaus zeigt den typischen Zustand eines weitgehend unsanierten Gebäudes der späten 1960er-Jahre: Dach, Fenster, Heizung und Elektrik haben ihre Nutzungsdauer erreicht oder überschritten. Die Bausubstanz wirkt auf den Fotos grundsätzlich solide. Im Keller sind Feuchtespuren erkennbar, und die Bodenbeläge im Flur sollten vor dem Rückbau auf Schadstoffe untersucht werden.

Zustand je Bauteil

Dach

Betondachsteine verwittert und stark bemoost, Firstmörtel gerissen. Keine erkennbare Dämmung im Dachboden.

Fassade

Putz mit Haarrissen und Algenbefall auf der Nordseite, keine Außendämmung.

Fenster/Türen

Keller

Holzfenster mit Zweifachverglasung (ca. 1980er), Dichtungen porös, Anstrich abgewittert.

Salzausblühungen und Feuchteränder im Sockelbereich der Außenwand.

Heizung

Gas-Niedertemperaturkessel, ca. Ende der 1990er-Jahre, Rohrleitungen im Keller teilweise ungedämmt.

Elektro

Alter Zählerschrank mit Schraubsicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter erkennbar.

Sanitär/Bad

Bad im Originalzustand der 1970er-Jahre, Fugen und Silikon schadhaft.

Sanierungsvorschläge

SOFORT

Elektroinstallation erneuern inkl. Zählerschrank und FI-Schutzschaltern · Elektro

Fehlender Fehlerstromschutz ist ein Sicherheitsrisiko; vor dem Wiederbezug erneuern.

SOFORT

Schadstoffprobe der Bodenplatten im Flur vor dem Rückbau · Innenraum

Plattenformat und Baujahr lassen Floor-Flex-Platten vermuten (Asbestverdacht).

KURZFRISTIG (1–2 J.)

Dach neu eindecken mit Zwischen- und Aufsparrendämmung · Dach

Eindeckung am Ende der Nutzungsdauer, gleichzeitig großer Hebel für die Energiebilanz.

KURZFRISTIG (1–2 J.)

Ursache der Kellerfeuchte klären, ggf. Außenabdichtung · Keller

Feuchte schädigt Mauerwerk und Kellerdeckendämmung; vor der Dämmung beheben.

KURZFRISTIG (1–2 J.)

Fenster tauschen (3-fach) zusammen mit WDVS-Fassade · Fassade / Fenster

Gemeinsam ausführen, damit die Anschlüsse luftdicht und wärmebrückenarm werden.

MITTELFRISTIG (3–5 J.)

Wärmepumpe nach Dämmung der Hülle, Heizkörper anpassen · Heizung

Nach der Dämmung sinkt die Heizlast, die Wärmepumpe kann kleiner und effizienter ausgelegt werden.

OPTIONAL

Photovoltaik auf der neuen Dachfläche · Dach

Sinnvoll im Zuge der Neueindeckung, senkt die Stromkosten der Wärmepumpe.

Empfohlene Reihenfolge: Zuerst Schadstoffprobe und Elektro-Sicherheit, dann Dach und Kellerfeuchte, anschließend Fenster mit Fassade. Danach Heizung und Innenausbau (Bad, Böden, Wände).

Befunde je Foto

1. Dach — SCHLECHT

dach-sued.jpg

- Betondachsteine verwittert, Moosbewuchs
- Firstmörtel gerissen
- Eindringende Feuchte bei Starkregen

Empfehlung: Neueindeckung mit Dämmung

2. Fassade — MITTEL

fassade-nord.jpg

- Haarrisse im Putz
- Algenbefall

Empfehlung: WDVS mit neuem Oberputz

3. Fenster/Türen — SCHLECHT

fenster-wohnzimmer.jpg

- Zweifachverglasung, Dichtungen porös
- Anstrich abgewittert

Empfehlung: Austausch gegen 3-fach-Verglasung

4. Keller — MITTEL

keller-aussenwand.jpg

- Salzausblühungen im Sockelbereich
- Aufsteigende oder seitlich eindringende Feuchte

Empfehlung: Feuchtemessung, Ursache klären

5. Heizung — MITTEL

heizung.jpg

- Gas-Niedertemperaturkessel, ca. 25 Jahre alt

Empfehlung: Austausch planen, Wärmepumpe prüfen

6. Elektro — SCHLECHT

zaehlerschrank.jpg

- Schraubsicherungen, kein FI erkennbar
- Elektrische Sicherheit nicht nach heutigem Stand

Empfehlung: Komplette Erneuerung

7. Innenraum UNKLAR

flur-boden.jpg

- Kleinformatige Bodenplatten, typisch für die Bauzeit
- Asbestverdacht – Laborprobe nötig

Empfehlung: Probe vor dem Rückbau

Abweichungen zu Ihren Angaben

- Kellerabdichtung: Sie haben „Keine Maßnahme“ gewählt, das Foto zeigt aber Feuchte im Sockelbereich. Eine Abdichtung könnte zusätzlich 15.000–30.000 € kosten.

Vor Ort prüfen

- Feuchtemessung im Keller
- Laborprobe der Bodenplatten im Flur
- Zustand des Dachstuhls (Holzschutz, Schädlinge)

Automatische KI-Einschätzung anhand der Fotos. Sie ersetzt keine Begehung oder Begutachtung durch Fachleute. Die Kostenberechnung oben beruht auf Ihren Angaben. Abweichungen bitte mit FDX besprechen.

Hinweise zu Ihrem Gebäude

- Bei Gebäuden vor 1995 können Asbest oder andere Schadstoffe verbaut sein. Eine Untersuchung vor Baubeginn schützt vor Überraschungen.
- Förderung: Alle Bauteile sind nach den technischen Mindestanforderungen der Bundesförderung (BEG) gerechnet. Der Antrag muss vor der Beauftragung gestellt werden. Fördersätze und Bedingungen ändern sich – aktuellen Stand bei BAFA/KfW prüfen. Die Förderung ist nicht von den Kosten abgezogen.

Sanierung oder Abriss & Neubau?

Empfehlung: Sanierung

Sanierung ist meist sinnvoll. Abriss & Neubau lohnt nur, wenn weitere Gründe dazukommen (z. B. ungünstiger Grundriss, schlechte Substanz, mehr Wohnfläche

gewünscht).

SANIERUNG (DIESER BERICHT)

309.100 € – 550.400 €

Bauzeit ca. 31–52 Wochen

ABRISS & NEUBAU (GLEICHE WOHNFLÄCHE)

514.000 € – 809.000 €

davon Abriss 30.300 € – 69.500 € · Bauzeit ca. 40–70 Wochen

Die Sanierung kostet etwa **65 %** eines Neubaus. Faustregel: Ab etwa 70–80 % lohnt sich der Vergleich mit einem Neubau.

KI **Einschätzung der Bausubstanz aus Ihren Fotos**

Die tragende Substanz (Mauerwerk, Decken) wirkt auf den Fotos solide; die Mängel betreffen vor allem Hülle und Technik. Das spricht eher für eine Sanierung als für Abriss und Neubau.

Für Sanierung

- Bestandsschutz bleibt erhalten (Abstände, Geschosszahl, Baurecht)
- Meist kürzere Bauzeit, oft in Abschnitten möglich
- Graue Energie der vorhandenen Konstruktion bleibt erhalten
- Förderung für Einzelmaßnahmen oder Effizienzhaus-Sanierung

Für Abriss & Neubau

- Neuer Standard: Effizienzhaus, Grundriss frei planbar
- Lange Nutzungsdauer, weniger Instandhaltung in den nächsten Jahrzehnten
- Keine Überraschungen aus dem Bestand (Schadstoffe, versteckte Schäden)
- Mehr Wohnfläche möglich, wenn der Bebauungsplan es erlaubt

Grobvergleich: Neubau mit gleicher Wohnfläche und gleichem Ausstattungsstandard inkl. Abriss, Entsorgung, Hausanschlüssen, Planung und Puffer. Nicht enthalten: Umzug/Zwischenmiete, Außenanlagen,

Grundstückskosten. Ob ein Neubau in gleicher Größe genehmigt wird, hängt vom Bebauungsplan ab.

🤝 **Betrag wird bei Auftrag verrechnet**

Bei Beauftragung von FDX mit der Sanierung verrechnen wir den Betrag vollständig mit unserer Rechnung.

Aus der Berechnung wird ein Projekt

FDX übernimmt Planung, Genehmigung, Statik und Bauleitung, auf Wunsch als Generalunternehmer bis zur Schlüsselübergabe. Ihre Fotos und Pläne liegen uns bereits vor.

Eigene Berechnung starten

Kostenschätzung auf Basis Ihrer Angaben und marktüblicher Richtwerte (brutto, inkl. 19 % MwSt.). Kein verbindliches Angebot; tatsächliche Kosten hängen vom Zustand vor Ort, Ausschreibung und Marktlage ab. FDX-PLANUNGSBUERO UG (haftungsbeschränkt), Düsseldorf.