# Ihre Hauskaufberatung

Beispielweg 7, 32427 Minden · 28.10.2026

Hallo Familie Beispiel,

vielen Dank für die gemeinsame Besichtigung. In diesem Bericht finden Sie, was energetisch auf Sie zukommt, wenn Sie dieses Haus kaufen: den Zustand, Ihre Pflichten nach dem Kauf, sinnvolle Sanierungsschritte mit Kosten und Förderung – und einen Kostenrahmen, den Sie in die Kaufpreisverhandlung einbringen können.

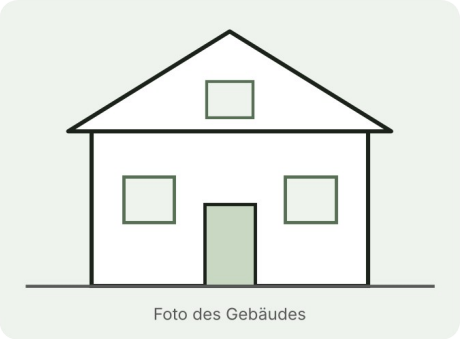
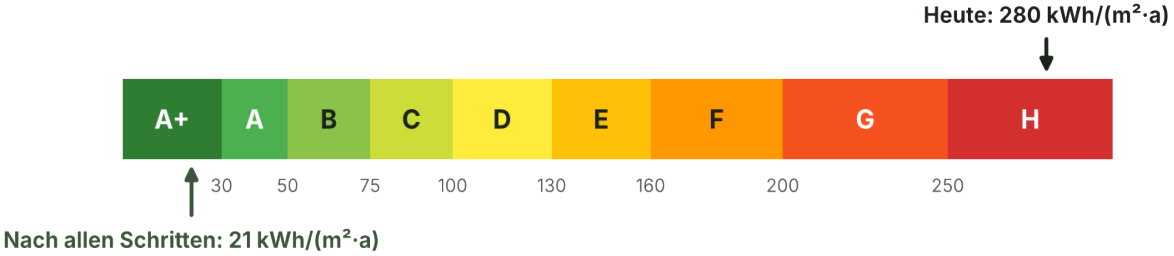


Foto des Gebäudes

| | |
|---|---|
| **Gebäude** | Einfamilienhaus, freistehend |
| **Baujahr** | 1968 |
| **Wohnfläche** | 140 m² |
| **Wohneinheiten** | 1 |
| **Geschosse** | Erdgeschoss + Obergeschoss, Dachboden nicht ausgebaut |
| **Keller** | unbeheizt |
| **Heizung** | Öl-Niedertemperaturkessel Baujahr 1998, Warmwasser über den Kessel, Heizkörper, Öltank 5.000 l im Keller |

## Ihr Haus heute – und nach allen Schritten




Energieeffizienzklasse nach Endenergiebedarf je m² Gebäudenutzfläche, wie im Energieausweis.

KLASSE HEUTE
**H · 280**
kWh/(m²·a) Endenergie

ENERGIEKOSTEN HEUTE
**3.300 €**
pro Jahr, Heizöl

KLASSE DANACH
**A+ · 21**
kWh/(m²·a) Endenergie

ENERGIEKOSTEN DANACH
**600 €**
pro Jahr, Wärmepumpenstrom

Mit allen Schritten sinken Ihre Energiekosten um rund 2.700 € pro Jahr und Ihr $CO_2$-Ausstoß um rund 6,7 Tonnen pro Jahr.  Den größten Einzelschritt macht der Wechsel auf die Wärmepumpe.

## Zustand auf einen Blick

Ergebnis der Besichtigung nach Augenschein, ohne Bauteilöffnung. Die Kosten sind grobe Richtwerte inkl. MwSt.

| Bereich | Bewertung | Befund | Kosten ca. |
|---|---|---|---|
| **Heizung** | **Dringend** | Ölkessel 28 Jahre alt, Ersatzteile zunehmend schwierig. Tausch in den nächsten Jahren einplanen – für die Wärmepumpe gibt es aktuell den Klimageschwindigkeitsbonus. | – |
| **Elektrik** | **Dringend** | Unterverteilung aus der Bauzeit, kein FI-Schutzschalter erkennbar. Prüfung durch Elektrofachbetrieb vor dem Einzug; für eine Wärmepumpe ist ohnehin ein neuer Zählerplatz nötig. | 9.000 € |
| **Dach** | **Beobachten / planen** | Betondachsteine vermutlich aus der Bauzeit, einzelne Moosbildung, Rinnen intakt. Restnutzungsdauer ca. 10–15 Jahre. | – |
| **Keller** | **Beobachten / planen** | Leichte Feuchteflecken an der Nordwand, Ausblühungen. Ursache klären (Abdichtung oder Lüftungsverhalten), bevor Kellerräume genutzt werden. | 3.000 € |
| **Schadstoffverdacht** | **Beobachten / planen** | Faserzementplatten am Giebel (bis 1993 oft asbesthaltig). Nicht beschädigen; vor Fassadenarbeiten beproben lassen. | – |
| **Öltank** | **Beobachten / planen** | 5.000-l-Tank im Keller. Beim Heizungstausch durch WHG-Fachbetrieb reinigen und stilllegen bzw. ausbauen. | 1.500 € |
| **Fenster** | **In Ordnung** | Kunststofffenster von 1992, gängig und dicht. Kein dringender Handlungsbedarf. | – |

## Ihre Pflichten nach dem Kauf

Wer ein Ein- oder Zweifamilienhaus kauft, muss nach dem Gebäudemodernisierungsgesetz innerhalb von zwei Jahren nach dem Eigentumsübergang (Eintrag ins Grundbuch) nachrüsten, sofern der Vorbesitzer das Haus seit 2002 selbst bewohnt hat:

| Pflicht | Befund bei Ihrem Haus | Kosten ca. |
|---|---|---|
| **Oberste Geschossdecke dämmen (U ≤ 0,24)** | Ungedämmt – Pflicht greift. Begehbare Dämmung auf der Decke, in Eigenleistung möglich. | 3.600 € |
| **Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen dämmen** | Im Keller teilweise ungedämmt (ca. 25 m). | 600 € |

Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden. Ob für Pflichtmaßnahmen ein Zuschuss möglich ist, hängt von der Ausführung ab – das kläre ich vor Beginn mit Ihnen.

# Kostenschätzung für Kauf und Finanzierung

| Zeitraum | Was | Kosten ca. |
|---|---|---|
| Kurzfristig (Pflichten, dringend) | Nachrüstpflichten und rot bewertete Punkte | 13.200 € |
| In den ersten 5 Jahren | Gelb bewertete Punkte und Kellerdecke dämmen, Wärmepumpe statt Ölkessel | 41.900 € |
| Langfristig, nach Bedarf | Fenster und Haustür erneuern, Fassade dämmen | 61.000 € |
| **Summe vor Förderung** | | **116.100 €** |

Kostenschätzung nach Augenschein, Stand 28.10.2026, Preise inkl. MwSt. vor Abzug von Förderung – kein Angebot und kein Gutachten. Diese Aufstellung können Sie Ihrer Bank für die Finanzierungsanfrage vorlegen.

### Tipp für Preisverhandlung und Finanzierung

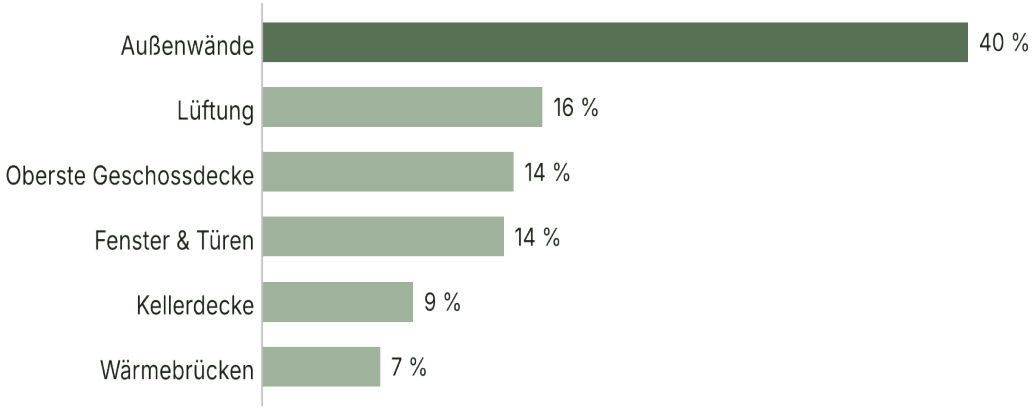
Kurzfristig fällig sind rund 13.200 €, in den ersten fünf Jahren weitere rund 41.900 €. Diese Beträge sind im Kaufpreis oft nicht berücksichtigt – sprechen Sie sie in der Verhandlung offen an. Die Förderung (siehe Schritte) senkt Ihre tatsächlichen Kosten.

Viele Banken finanzieren Kauf und Modernisierung zusammen. Legen Sie die Summe oben Ihrer Finanzierungsanfrage bei – und fragen Sie nach Förderkrediten der KfW.

Der beste Zeitpunkt für Arbeiten ist vor dem Einzug: Leere Räume machen Fenstertausch, Heizkörper, Elektrik und Böden deutlich einfacher und günstiger.

## Wo Ihr Haus Wärme verliert

So verteilen sich die Wärmeverluste Ihres Hauses in der Heizperiode. Je länger der Balken, desto mehr lohnt es sich, dort anzusetzen – vorausgesetzt, die Kosten passen.




- **Lüftung** (16 %): Fensterlüftung und Undichtigkeiten. Wird bei neuen, dichten Fenstern wichtig – dann gehört ein Lüftungskonzept dazu.
- **Fenster & Türen** (14 %): kleine Fläche, aber hoher Verlust je m².
- **Wärmebrücken** (7 %): Anschlüsse von Balkonplatten, Rollladenkästen, Fensterstürzen. Werden bei jeder Dämmmaßnahme mitgedacht.

## Berechneter Bedarf und bisheriger Verbrauch

| | |
|---|---|
| **Berechneter Endenergiebedarf** | 44.160 kWh pro Jahr (280 kWh/m²a) |
| **Bisheriger Verbrauch** | 30.000 kWh pro Jahr (Angabe des Verkäufers: ca. 3.000 Liter Heizöl pro Jahr) |
| **Abschätzung Heizlast heute** | ca. 18 kW – nach Dämmung der Hülle ca. 6 kW |

**Was bedeutet das für Sie als Käufer?**

Der Verbrauch des Vorbesitzers hängt von dessen Nutzung ab – Personenzahl, Raumtemperatur, beheizte Räume. Ihr eigener Verbrauch kann deutlich abweichen. Die Kosten in diesem Bericht sind auf den bisherigen Verbrauch abgeglichen und geben Ihnen eine realistische Größenordnung für Ihre Haushaltsplanung.

# Ihre empfohlenen Schritte im Überblick

Die Reihenfolge berücksichtigt Wirkung, Kosten, Förderfristen und den Zustand der Bauteile. Jeder Schritt ist für sich gerechnet; zusammen ergeben sie mehr als die Summe, weil die Wärmepumpe nach der Dämmung effizienter läuft.

| # | Maßnahme | Kosten ca. | Förderung (ohne / mit iSFP) | Ersparnis pro Jahr | Wann? |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Oberste Geschossdecke dämmen | 3.600 € | im Einzelfall prüfen | 440 € | Pflicht, 2 Jahre |
| 2 | Kellerdecke dämmen | 4.400 € | 660 € | 230 € | Vor dem Einzug |
| 3 | Wärmepumpe statt Ölkessel | 33.000 € | 12.880 € | 1.040 € | In 1–3 Jahren |
| 4 | Fenster und Haustür erneuern | 25.000 € | 3.750 € | 380 € | Mit Fassade |
| 5 | Fassade dämmen | 36.000 € | 4.500 € / 5.700 € | 1.210 € | Langfristig |
| | **Alle Schritte zusammen** | **102.000 €** | **bis 23.000 €** | **2.700 €** | |

Kosten: Richtwerte inkl. MwSt., Stand 2026. Förderung Gebäudehülle: 15 % auf bis zu 30.000 € pro Jahr; mit individuellem Sanierungsfahrplan (iSFP) bis zu 60.000 € und 5 % Bonus auf den Teil über 30.000 €. Wärmepumpe: 30 % Grundförderung, ggf. zzgl. Klimageschwindigkeitsbonus (16 %) und Einkommensbonus.

# Die Schritte im Detail

## 1. Oberste Geschossdecke dämmen

| | |
|---|---|
| **Heute** | Holzbalkendecke zum unbeheizten Dachboden, ungedämmt (ca. 1,0 W/(m²K)) |
| **Maßnahme** | Begehbare Dämmelemente 24 cm (WLS 035) auf der Holzbalkendecke |
| **Kosten ca.** | 3.600 € |
| **Förderung** | Pflichtmaßnahme – ob ein Zuschuss möglich ist, prüfe ich im Einzelfall (Voraussetzung u. a. U ≤ 0,14 und Antrag vor Beginn) |
| **Ersparnis pro Jahr** | 4.010 kWh Heizöl · 440 € · 1,1 t $CO_2$ |

**Meine Empfehlung**

Diese Maßnahme ist Pflicht und zugleich die wirtschaftlichste überhaupt. Mit 24 cm Dämmung gehen Sie deutlich über die Mindestanforderung hinaus. In Eigenleistung sinken die Kosten nochmals deutlich – dann gelten nur die Materialkosten.

## 2. Kellerdecke dämmen

| | |
|---|---|
| **Heute** | Stahlbetondecke mit Verbundestrich, ungedämmt (ca. 1,0 W/(m²K)) |
| **Maßnahme** | Dämmplatten 10 cm (WLS 035) von unten an die Kellerdecke |
| **Kosten ca.** | 4.400 € |
| **Förderung** | 660 € (15 %) |
| **Ersparnis pro Jahr** | 2.100 kWh Heizöl · 230 € · 0,6 t $CO_2$ |

### Meine Empfehlung

Günstig, schnell und spürbar: wärmere Fußböden im Erdgeschoss. Ideal vor dem Einzug, solange der Keller leer ist. Vorher die Feuchte an der Nordwand klären.

## 3. Wärmepumpe statt Ölkessel

| | |
|---|---|
| **Heute** | Öl-Niedertemperaturkessel Baujahr 1998, Warmwasser über den Kessel, Heizkörper, Öltank 5.000 l im Keller |
| **Maßnahme** | Luft-Wasser-Wärmepumpe (ca. 10–12 kW, nach Heizlast) mit Warmwasserspeicher, Ausbau bzw. Stilllegung des Öltanks |
| **Kosten ca.** | 33.000 € |
| **Förderung** | 12.880 € (46 % von max. 28.000 € förderfähigen Kosten) |
| **Ersparnis pro Jahr** | 21.640 kWh Heizöl (ersetzt durch Strom) · 1.040 € · 3,3 t $CO_2$ |

### Meine Empfehlung

Als Selbstnutzer, der eine Ölheizung ersetzt, erhalten Sie zusätzlich zur Grundförderung den Klimageschwindigkeitsbonus – ggf. plus Einkommensbonus. Weil die Hülle heute noch schwach ist, sollten Decke und Kellerdecke vorher gedämmt und die Heizkörper geprüft werden. Eine raumweise Heizlastberechnung zeigt, ob einzelne Heizkörper größer werden müssen.

## 4. Fenster und Haustür erneuern

| | |
|---|---|
| **Heute** | Kunststofffenster 1992, 2-fach-Isolierverglasung, ca. 26 m²; Haustür aus der Bauzeit (Uw ca. 2,7 W/(m²K)) |
| **Maßnahme** | 3-fach-Wärmeschutzverglasung (Uw ≤ 0,95), neue Haustür, Einbau in der Dämmebene |
| **Kosten ca.** | 25.000 € |
| **Förderung** | 3.750 € (15 %) |
| **Ersparnis pro Jahr** | 3.490 kWh Heizöl · 380 € · 0,9 t $CO_2$ |

### Meine Empfehlung

Die Fenster sind noch in Ordnung. Tauschen Sie sie am besten zusammen mit einer Fassadendämmung – dann sitzen die neuen Fenster in der Dämmebene und Wärmebrücken lassen sich sauber vermeiden. Mit dichten Fenstern wird ein Lüftungskonzept Pflicht.

### 5. Fassade dämmen

| | |
|---|---|
| **Heute** | Hohlblockmauerwerk 30 cm, verputzt, ungedämmt (ca. 1,2 W/(m²K)) |
| **Maßnahme** | Wärmedämmverbundsystem 16 cm (WLS 035), Giebel nach Schadstoffprüfung |
| **Kosten ca.** | 36.000 € |
| **Förderung** | 4.500 € (15 %) – mit iSFP 5.700 € |
| **Ersparnis pro Jahr** | 11.010 kWh Heizöl · 1.210 € · 2,9 t $CO_2$ |

**Meine Empfehlung**

Die ungedämmte Außenwand ist der größte einzelne Wärmeverlust. Die Dämmung ist eine große Investition, die sich langfristig deutlich auszahlt – am besten als Paket mit den Fenstern. Für „Jung kauft Alt“ gehört sie zum Pflichtpaket.

## Alle Schritte zusammen

Setzen Sie alle Schritte um, sinkt der Endenergiebedarf Ihres Hauses von 280 auf rund 21 kWh/(m²·a) – von Klasse H auf A+. Statt 30.000 kWh Heizöl brauchen Sie dann nur noch rund 2.240 kWh Strom pro Jahr. Die Heizlast sinkt auf ca. 6 kW, die Wärmepumpe kann entsprechend kleiner ausfallen und läuft effizienter.

Wichtig für die Reihenfolge: Planen Sie die Wärmepumpe so, dass sie auch nach späteren Dämmschritten noch gut passt – eine Heizlastberechnung mit Blick auf den Zielzustand vermeidet ein zu großes Gerät.

**Förderkredit „Jung kauft Alt“ (KfW 308)**

Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind, die ein älteres Haus kaufen und selbst bewohnen, können einen zinsgünstigen KfW-Kredit erhalten – seit August 2026 bis 140.000 € (ein Kind), 160.000 € (zwei) oder 180.000 € (drei und mehr Kinder). Voraussetzungen sind u. a. eine Einkommensgrenze und die Sanierung innerhalb von 54 Monaten, entweder zum Effizienzhaus 85 EE oder mit einem festen Paket aus Heizung, Fenstern, Fassade und Dach. Ob sich das für dieses Haus lohnt, prüfe ich gern mit Ihnen – vor dem Kaufvertrag.

**Mehr Förderung mit einem Sanierungsfahrplan (iSFP)**

Mit einem individuellen Sanierungsfahrplan verdoppeln sich die förderfähigen Kosten für Dämmung und Fenster von 30.000 € auf 60.000 € pro Jahr, und auf den Teil über 30.000 € gibt es 5 % Bonus. Das lohnt sich vor allem, wenn Sie mehrere Schritte zusammen umsetzen: Setzen Sie die hier empfohlenen Hüllenmaßnahmen (zusammen ca. 65.400 €) in einem Jahr um, erhalten Sie mit iSFP rund 6.000 € mehr Zuschuss. Das BAFA übernimmt zudem 50 % der Kosten für den Sanierungsfahrplan selbst, beim Ein- und Zweifamilienhaus bis zu 650 €.

**Der Preis dieser Hauskaufberatung (549 €) wird bei Beauftragung eines Sanierungsfahrplans innerhalb von 6 Monaten vollständig angerechnet – den BAFA-Zuschuss von 50 % erhalten Sie auf das verbleibende Honorar.**

## So geht es weiter

Gerne begleite ich Sie bei der Umsetzung – unabhängig und ohne Produktverkauf:

- **Sanierungsfahrplan (iSFP)** – der genaue Plan für Ihr Haus, mit doppelten förderfähigen Kosten für größere Vorhaben
- **Heizlastberechnung und Prüfung der Heizkörper** – damit die Wärmepumpe richtig dimensioniert wird
- **Förderservice** – Anträge und Nachweise für KfW und BAFA, auch bei Wärmepumpen in Eigenleistung
- **Fachplanung und Baubegleitung** – damit Fenster, Dämmung und Anschlüsse fachgerecht ausgeführt werden

**Carsten Bruns**
Energieberater · Energie-Effizienz-Experte für Förderprogramme des Bundes · B.Eng.
Telefon und WhatsApp 0155 11 4 11 802 · kontakt@energieberatung-bruns.de

## Grundlagen und Hinweise

- Die Hauskaufberatung ist kein Bausachverständigengutachten. Mängel und Schadstoffe wurden nur nach Augenschein und ohne Bauteilöffnung beurteilt; ein Verdacht ist kein Befund. Für eine rechtliche Bewertung des Kaufvertrags wenden Sie sich an Ihren Notar oder Anwalt.
- Die Hauskaufberatung ist eine fachliche Ersteinschätzung auf Grundlage der Begehung, Ihrer Angaben und typischer Kennwerte für Baujahr und Bauweise. Er ersetzt keinen Energieausweis, keinen individuellen Sanierungsfahrplan und keine Fachplanung. Abweichungen von ±20 % sind möglich.
- Berechnung: vereinfachtes Heizperiodenbilanzverfahren (angelehnt an DIN V 4108-6) mit pauschalem Wärmebrückenzuschlag, abgeglichen mit Ihrem tatsächlichen Verbrauch. Gebäudenutzfläche 158 m².
- Energiepreise: Erdgas 12 ct/kWh, Wärmepumpenstrom 27 ct/kWh (brutto). $CO_2$-Faktoren nach GEG Anlage 9.
- Kosten: Richtwerte inkl. MwSt. für vergleichbare Vorhaben, Stand 2026. Verbindlich sind nur Angebote von Fachbetrieben.
- Förderung: Stand Oktober 2026 (BEG Einzelmaßnahmen, KfW-Heizungsförderung). Fördersätze und Fristen können sich ändern; der Antrag muss vor Beginn der Maßnahme gestellt werden. Dies ist keine Rechts- oder Steuerberatung.