SPREEBAU PRO

Energieberater vs. tatsächliche Baukosten

Checkliste 5/5

Warum das Gutachten und der Kostenvoranschlag so weit auseinander liegen

Was ein Energiegutachten enthält – und was nicht

- ■ Enthalten: U-Werte, Wärmeverlustberechnung, empfohlene Dämmstärken, Energieeinsparprognose
- ■ Enthalten: Förderfähige Maßnahmen und mögliche Förderquoten
- ■ Enthalten: Bundesdurchschnittliche Kostenrichtwerte (oft aus Datenbanken)
- ✗ Nicht enthalten: Berliner Marktpreise für Handwerksleistungen
  Berlin liegt 20–35 % über Bundesdurchschnitt.
- ✗ Nicht enthalten: Baunebenkosten (Gerüst, Entsorgung, Baustelleneinrichtung)
  Können 15–25 % der reinen Baukosten ausmachen.
- ✗ Nicht enthalten: Kosten für Folgearbeiten (Innenputz nach Außendämmung, neue Sockelabdichtung)
- ✗ Nicht enthalten: Statik, Genehmigungen, Planung
- ✗ Nicht enthalten: Unvorhergesehenes (Schimmel hinter Fassade, marode Substanz)

Typische Kostenlücken in der Praxis

- Außenwanddämmung: Energieberater rechnet mit 80–120 €/m² – Berliner Realität: 130–200 €/m²
  Inkl. Gerüst, Anschlussarbeiten, Putz.
- Dachsanierung: Energieberater-Richtwert 150 €/m² – real 200–350 €/m² inkl. Eindeckung
- Fensteraustausch: Energieberater-Richtwert 400–600 €/Fenster – real 700–1.200 €/Fenster Berlin
  Berliner Altbaumaße, Sprossen, Denkmalschutz erhöhen Preise.
- Heizung (Wärmepumpe): Richtwert 15.000–20.000 € – real 25.000–40.000 € bei Bestandsgebäude
  Leitungsverlegung, Heizkörper-Upgrade oft nicht eingepreist.
- Nicht vergessen: Entsorgungskosten für Asbest, Mineralwolle, alte Fenster

Wann brauchen Sie zuerst den Energieberater?

- Wenn BEG-Förderung beantragt werden soll → zuerst Energieberater (Bestätigung zum Antrag)
- Wenn ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) erstellt werden soll
- Wenn die Gesamtstrategie für ein Mehrfamilienhaus entwickelt werden muss
- Wenn Denkmalschutz und energetische Sanierung in Einklang gebracht werden müssen

Wann brauchen Sie zuerst die Baufirma?

- Wenn Sie wissen wollen, was eine konkrete Maßnahme wirklich kostet
- Wenn Sie prüfen wollen, ob Ihr Budget realistisch ist
- Wenn der Zustand der Bausubstanz erst durch Aufmessen und Besichtigung klar wird
- Wenn Sie schnell handeln müssen (z. B. akuter Schaden, Heizungsausfall)

Die richtigen Fragen an den Energieberater

- Auf welcher Preisdatenbank basieren Ihre Kostenrichtwerte?
- Sind Berliner Marktpreise oder Bundesdurchschnitt eingerechnet?
- Sind Baunebenkosten (Gerüst, Entsorgung, Einrichtung) in den Zahlen enthalten?
- Welche Folgearbeiten entstehen durch die empfohlenen Maßnahmen?
- Wie viel Puffer empfehlen Sie für unvorhergesehene Kosten?
- Welche Maßnahmen lassen sich kombinieren – und in welcher Reihenfolge ist das sinnvoll?

■ *Tipp von SpreeBau Pro: Der Energieberater optimiert die Förderung – die Baufirma optimiert die Umsetzung. Beide arbeiten am besten zusammen, nicht nacheinander. Wir koordinieren diesen Prozess gerne für Sie.*

Kostenloses Erstgespräch: +49 176 967 082 96 · info@spreebaupro.de · www.spreebaupro.de