

Haussanierung Checkliste 2026

Von der Bestandsaufnahme bis zur Abnahme – kein Schritt vergessen

· **Drucken Sie diese Checkliste aus und haken Sie jeden Punkt ab.**

Tipp: Nutzen Sie den kostenlosen Sanierungsrechner auf clean-invoice.com/tools/sanierungsrechner für Ihre Budgetplanung.

Phase 1 Bestandsaufnahme (4–8 Wochen vor Start)

Gebäudezustand dokumentieren

- Energieausweis** prüfen/erstellen – Ist er aktuell? Welche Klasse?
- Bausubstanz** begutachten – Risse, Feuchtigkeit, Schimmel, morsch Holz?
- Dach** inspizieren – Alter, Dämmung, Dachrinnen intakt?
- Fassade** prüfen – Putzschäden, Wärmebrücken, Dämmstandard?
- Fenster** checken – Einfach/Doppelverglasung? Dichtungen? Alter?
- Heizung** dokumentieren – Typ, Alter, Wartungszustand?
- Elektroinstallation** – FI-Schutzschalter? Genug Steckdosen? Zähler aktuell?
- Sanitär** prüfen – Material der Leitungen? Druckprüfung?
- Schadstoffe** testen – Asbest (Bj. 1950–1990)? KMF? Bleileitungen?

Ø=Üj Investieren Sie 500–1.500 € in einen Bausachverständigen – amortisiert sich oft zehnfach.

Energieberatung

- Energieberater** beauftragen – BAFA-gelistet wählen (Pflicht für Förderung!)
- iSFP** erstellen lassen – bringt 5 % Extra-Förderung
- Effizienzhaus-Stufe** als Ziel definieren (EH 85, 70, 55 oder 40)
- Heizlastberechnung** für den gedämmten Zustand anfordern

Phase 2 Planung & Budget (2–4 Wochen)

Budget festlegen

- Sanierungsrechner** nutzen – clean-invoice.com/tools/sanierungsrechner
- Sanierungsumfang** definieren – Teil-, Komplett- oder Kernsanierung?
- Prioritäten** setzen – Was muss sofort, was kann später?
- Puffer** einplanen – Mind. 15–20 % Reserve (Altbau: 20–25 %)
- Finanzierung** klären – Eigenkapital, KfW-Kredit, Bausparvertrag?

Förderungen beantragen (VOR Baubeginn!)

- BAFA-Antrag** für Einzelmaßnahmen (Dämmung, Fenster, Solar)
- KfW-Antrag** für Effizienzhaus-Sanierung (Kredit + Zuschuss)
- Heizungstausch-Prämie** beantragen (bis 70 % Zuschuss)
- Kommunale Förderungen** prüfen (Stadt/Gemeinde/Land)
- § 35c EStG** prüfen – 20 % steuerlich absetzbar als Alternative

& KRITISCH: Alle Förderanträge müssen VOR Baubeginn gestellt und genehmigt werden!

Phase 3 Angebote & Handwerker (3–6 Wochen)

- 3 Angebote pro Gewerk** einholen – Leistungsverzeichnisse vergleichen
- Referenzen** prüfen – Ähnliche Projekte? Baustelle besuchen?
- Qualifikationen** checken – Meisterbetrieb? Innungsmitglied? Dena-gelistet?
- Zeitplan** abstimmen – Wann kann welches Gewerk starten?
- Verträge** prüfen – VOB oder BGB? Gewährleistung? Zahlungsplan?
- Versicherungen** – Bauherrenhaftpflicht + ggf. Bauleistungsversicherung

Phase 4 Vorbereitung (1–2 Wochen vor Baubeginn)

- Genehmigungen** – Baugenehmigung nötig? (Anbau, Aufstockung, Nutzungsänderung)
- Nachbarn** informieren – Lärm, Gerüst, Baufahrzeuge
- Möbel** räumen – Betroffene Räume komplett leeren oder abdecken
- Übergangswohnung** – Bei Komplettsanierung: Alternative organisieren
- Baustelleneinrichtung** – Container, Baustrom, Baustellentoilette klären
- Halteverbotszone** – Für Container und Material-Anlieferung beantragen
- Versorgungsleitungen** – Wasser, Strom, Gas: Wann/wie lange abgestellt?

Phase 5 Bauphase (4–14 Monate)

- Bautagebuch** führen – Fortschritt, Abweichungen, Mängel täglich dokumentieren
- Baubegehungen** – Mindestens wöchentlich den Fortschritt prüfen
- Reihenfolge** einhalten – Dach ! Fassade ! Fenster ! Heizung ! Elektro ! Estrich ! Boden
- Trocknungszeiten** beachten – Estrich: 4 Wochen, Putz: 1–2 Wochen
- Abschlagszahlungen** dokumentieren – Nur nach Baufortschritt zahlen
- Änderungen** schriftlich vereinbaren – Keine mündlichen Absprachen!
- Fotos** machen – Vor dem Verschließen alle Leitungen/Rohre fotografieren

Ø=Ü; Fotografieren Sie ALLE verdeckten Installationen bevor sie verputzt werden – spart teures Suchen bei Reparaturen.

Phase 6 Abnahme & Abschluss (1–2 Wochen)

- Abnahmeprotokoll** – Jedes Gewerk einzeln abnehmen, Mängel dokumentieren
- Mängelliste** erstellen – Mit Frist zur Nachbesserung (2–4 Wochen)
- Schlussrechnung** prüfen – Stimmt mit Angebot/Auftrag überein?
- Gewährleistungsfristen** notieren – VOB: 4 Jahre, BGB: 5 Jahre
- Verwendungsnachweise** – Für BAFA/KfW innerhalb der Frist einreichen
- Energieausweis** aktualisieren – Nach energetischer Sanierung neu ausstellen
- Versicherungen** anpassen – Gebäudeversicherung an neuen Wert
- Unterlagen** archivieren – Alle Rechnungen, Garantien, Pläne aufbewahren

Die 5 häufigsten Sanierungsfehler

- ! Förderung nachträglich beantragen ! alle Zuschüsse weg (oft 10.000–50.000 € Verlust)
- ! Kein Gesamtkonzept ! z.B. Fenster ohne Fassadendämmung führt zu Schimmel
- ! Zu wenig Puffer ! im Altbau lauern Asbest, marode Balken, Bleileitungen (20–25 % Reserve!)
- ! Falsche Reihenfolge ! erst Boden, dann Heizungsrohre = doppelte Kosten
- ! Keine schriftlichen Vereinbarungen ! mündliche Absprachen sind vor Gericht wertlos

Clean Invoice

Die digitale Plattform für Handwerksbetriebe – Wissen, Tools & Software für alle Gewerke.

- Sanierungsrechner: clean-invoice.com/tools/sanierungsrechner
- Sanierungskosten 2026: clean-invoice.com/wissen/allgemein/sanierungskosten-2026
- Sanierungscheckliste: clean-invoice.com/wissen/allgemein/haus-sanieren-checkliste

Stand: April 2026 - Alle Angaben ohne Gewähr. © Clean Invoice