



KSB KOMPLETTSANIERUNG

Sanierung vom Meister · Hamburg

Der Sanierungsfahrplan fürs Einfamilienhaus – in welcher Reihenfolge saniert man richtig?

Orientiert am iSFP-Prinzip (individueller Sanierungsfahrplan der BAFA) und der bewährten Außen-vor-Innen-Logik



Inhalt

1. Bestandsaufnahme: Was zuerst prüfen	3
2. Die goldene Reihenfolge: erst Hülle, dann Technik, dann Innenausbau	3
3. Warum die Reihenfolge Geld spart	3
4. Förderung clever staffeln: BEG, iSFP-Bonus und Steuerbonus	3
5. Zeit und Budget: drei realistische Modelle	4
6. Ihre Checkliste: Der persönliche Fahrplan zum Abhaken	4

Dieses Dokument ist ein Ratgeber, keine verbindliche Planung. Förder- und Rechtsstand: August 2026 – Bedingungen können sich ändern. Verbindliche Aussagen zu Ihrem Objekt gibt es nur nach individueller Bestandsaufnahme und Angebotserstellung. Alle Angaben ohne Gewähr.



1. Bestandsaufnahme: Was zuerst prüfen

Jede gute Sanierung beginnt mit einem ehrlichen Blick auf den Bestand – nicht mit dem Wunschzettel. Bei Häusern ab Baujahr 1970 prüfen wir in fester Reihenfolge: Zuerst das Dach (Ziegel, Eindeckung, Dämmung der obersten Geschossdecke), dann die Fassade (Risse, Feuchtigkeit, Dämmzustand), den Keller (aufsteigende Feuchtigkeit, Horizontalsperre), die Fenster (Verglasung, Rahmen, Dichtungen) und schließlich die Technik: Heizungsanlage, Elektroinstallation und Wasserleitungen.

Warum diese Reihenfolge? Weil Schäden an der Hülle alles andere überlagern: Die schönste neue Heizung heizt durch undichte Fenster und ungedämmte Wände buchstäblich zum Haus hinaus. Und eine frisch renovierte Wohnung über feuchtem Keller holt sich die Feuchtigkeit über die Wände zurück.

Unser Tipp aus der Praxis: Lassen Sie die Bestandsaufnahme dokumentieren – mit Fotos, Feuchtemessungen und einer kurzen Zustandsnotiz pro Bauteil. Dieses Dokument ist später die Grundlage für Angebote, Förderanträge und Ihre Prioritätenliste. Bei KSB ist die Erstbegehung kostenlos, und Sie bekommen die Ergebnisse schriftlich.

2. Die goldene Reihenfolge: erst Hülle, dann Technik, dann Innenausbau

Die bewährteste Regel der Haussanierung lautet: von außen nach innen, von der Substanz zur Oberfläche. Konkret:

Schritt 1 – Die Hülle: Dach und oberste Geschossdecke dämmen, Fassade sanieren und dämmen (WDVS), Fenster tauschen, Keller abdichten und dämmen. Erst wenn das Haus dicht und gedämmt ist, wissen Sie, wie viel Heizleistung es wirklich braucht.

Schritt 2 – Die Technik: Heizungsanlage erneuern (Wärmepumpe oder Gas-Brennwert), Elektrik auf heutigen Stand bringen, Wasser- und Abwasserleitungen erneuern. Jetzt – nach der Hülle – kann die Heizung richtig dimensioniert werden.

Schritt 3 – Der Innenausbau: Bäder, Böden, Wände, Türen, Malerarbeiten. Alles, was Sie täglich sehen und anfassen, kommt zuletzt – damit keine neue Oberfläche durch nachfolgende Rohbauarbeiten beschädigt wird.

Wer diese Reihenfolge umdreht, zahlt doppelt: Die zu groß dimensionierte Heizung, der neue Fußboden über marodem Estrich, die frisch gestrichene Wand, die für die Elektroleitungen wieder aufgeschlitzt wird.

3. Warum die Reihenfolge Geld spart

Das zentrale Beispiel: die Heizung. Ein ungedämmtes Einfamilienhaus aus den 70ern braucht typischerweise 12–16 kW Heizleistung. Nach Dämmung von Dach, Fassade und neuen Fenstern sinkt der Bedarf auf 6–9 kW. Die kleinere Wärmepumpe kostet nicht nur in der Anschaffung mehrere tausend Euro weniger – sie läuft auch effizienter, weil sie nicht ständig taktet.

Ähnlich bei der Elektrik: Wer erst die Wände spachtelt und streicht und dann merkt, dass die Leitungen aus den 60ern erneuert werden müssen, bezahlt die Malerarbeiten zweimal. Deshalb gilt bei uns: Technik immer vor Oberfläche.

Und noch ein Sparhebel: gebündelte Gewerke. Wenn das Gerüst für die Fassadendämmung ohnehin steht, kostet der Fassadenanstrich fast nichts extra. Wenn die Wände für die Elektrik offen sind, sind neue Netzkabel eine Kleinigkeit. Ein guter Fahrplan bündelt solche Chancen statt sie zu verschenken.



4. Förderung clever staffeln: BEG, iSFP-Bonus und Steuerbonus

Für energetische Sanierungen gibt es 2026 drei Förderwege – und die Staffelung entscheidet, wie viel Sie bekommen:

BEG-Einzelmaßnahmen (KfW): Zuschuss von 15–20 % auf Dämmung, Fenster und Anlagentechnik. Voraussetzung: Antrag vor Auftragsvergabe und Einbindung eines Energieeffizienz-Experten.

Der iSFP-Bonus: Mit einem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) vom zertifizierten Energieberater steigt der Zuschuss um 5 Prozentpunkte – gültig für 15 Jahre. Wichtig (Stand 2026): Der Bonus greift seit dem 21.07.2026 erst ab 30.000 € förderfähiger Investition und gilt nicht beim reinen Heizungstausch (KfW 458). Die iSFP-Beratung selbst kostet 500–1.200 €, davon übernimmt die BAFA 80 % – Ihr Eigenanteil liegt bei etwa 160–260 €.

Steuerbonus §35c EStG: Für selbstgenutztes Wohneigentum alternativ 20 % der Kosten über drei Jahre – ohne Energieberater, aber nicht kombinierbar mit dem BEG-Zuschuss für dieselbe Maßnahme.

Unsere Empfehlung: Wer mehrere Maßnahmen über Jahre plant, fährt mit iSFP plus BEG am besten. Wer nur eine Maßnahme umsetzt, sollte beide Wege durchrechnen – wir machen das gern mit Ihnen im Rahmen des Angebots.

5. Zeit und Budget: drei realistische Modelle

Modell A – Alles auf einmal: Komplettsanierung in 4–6 Monaten. Vorteil: nur einmal Baustelle, einmal Gerüst, alle Bündelungseffekte. Budget für ein typisches EFH (140 m², Baujahr 1970): 120.000–200.000 € je nach Tiefe. Ideal nach Kauf oder Erbe vor dem Einzug.

Modell B – Zwei Etappen: Jahr 1 die Hülle (Dach, Fassade, Fenster), Jahr 2 Technik und Innenausbau. Vorteil: verteilte Belastung, Förderung in zwei Tranchen, bewohnbar während der gesamten Zeit. Nachteil: zweimal Gerüst, etwas höhere Gesamtkosten.

Modell C – Der 5-Jahres-Fahrplan: Jährlich ein Thema – 2026 Dach, 2027 Fenster, 2028 Heizung, 2029 Bäder, 2030 Fassade. Vorteil: finanzierbar aus dem laufenden Budget, mit iSFP bleibt der 5%-Bonus über alle Jahre gesichert. Wichtig: Die Reihenfolge trotzdem einhalten und nicht aus Gelegenheit umdrehen – das Badezimmer vor der Elektrik ist immer ein Fehler.

Ehrlicher Hinweis zum Budget: Planen Sie 10–15 % Reserve ein. Alte Häuser überraschen – mit versteckten Schäden, die man erst beim Öffnen sieht. Ein Festpreisangebot mit klarer Leistungsbeschreibung schützt Sie vor den größten Risiken.

6. Ihre Checkliste: Der persönliche Fahrplan zum Abhaken

- Bestandsaufnahme beauftragt und schriftlich dokumentiert (Dach, Fassade, Keller, Fenster, Technik)
- Prioritätenliste erstellt: Was ist dringend (Schäden), was ist Komfort (Wünsche)?
- Förderweg gewählt: BEG + iSFP oder Steuerbonus – Anträge VOR Auftragsvergabe
- Energieeffizienz-Experten eingebunden (für BEG Pflicht)
- Reihenfolge fixiert: Hülle → Technik → Innenausbau



- Modell gewählt: alles auf einmal, zwei Etappen oder Jahres-Fahrplan
- Budget mit 10–15 % Reserve kalkuliert
- Festpreisangebote mit Leistungsverzeichnis eingeholt
- Zeitplan mit Puffer vereinbart – schriftlich
- Nachbarn informiert (Gerüst, Lärm, Container)

Und dann: anfangen. Die beste Sanierung ist die, die irgendwann wirklich beginnt – mit einem Plan, der trägt. Wenn Sie möchten, erstellen wir Ihren Fahrplan gemeinsam bei der kostenlosen Erstbegehung.



Ihr Weg zum Festpreis-Angebot

1. Anfrage senden (Formular, Telefon oder WhatsApp) – Rückruf innerhalb eines Werktags.
2. Kostenlose Bestandsaufnahme vor Ort – wir prüfen Substanz, Feuchtigkeit und Aufwand.
3. Festpreis-Angebot mit klaren Positionen – Angebotspreis = Rechnungspreis.
4. Sanierung durch unsere Meister und Partner – ein Ansprechpartner, ein Zeitplan.
5. Übergabe mit Protokoll und 10 Jahren Garantie schriftlich.

KSB Komplettsanierung Hamburg

Bahrenfelder Chaussee 80, 22761 Hamburg

Tel 040 / 74306978 · Anfrage über komplettsanierung-hamburg.de

WhatsApp: Direktnachricht über den Button auf unserer Website

10 Jahre Garantie · Festpreisgarantie (Angebotspreis = Rechnungspreis) · Ein Ansprechpartner für alle Gewerke