



Kostentransparenz-Blatt: Was kostet die Modernisierung wirklich?

Alle Nebenkosten im Blick – von Notar bis Fundament

Eine Modernisierung kostet fast immer mehr als gedacht. Dieses Arbeitsblatt hilft Ihnen, **alle versteckten Nebenkosten** vorab zu erfassen – damit Sie nicht nachfinanzieren müssen. Tragen Sie Ihre geschätzten Kosten in die Felder ein und behalten Sie den Gesamtüberblick.

1. Planungs- & Beratungskosten

Bevor gebaut wird, fallen Kosten für Fachleute an. Diese werden häufig unterschätzt oder ganz vergessen.

Prüfpunkte:

Geschätzte Kosten:

Energieberater / iSFP (Eigenanteil nach BAFA-Förderung)	€
Architekt oder Bauplaner (falls erforderlich)	€
Statiker / Tragwerksplaner (z. B. bei Dachausbau)	€
Bauantrag / Genehmigungsgebühren	€
Vermessung / Bestandsaufnahme	€
Zwischensumme Planung:	€

Ihre Notizen zu Planungskosten:



2. Notar-, Grundbuch- & Genehmigungskosten

Bei einer Umschuldung oder Aufstockung des Darlehens fallen Notar- und Grundbuchkosten an – ca. 1,0–1,5 % der Darlehenssumme.

Prüfpunkte:

Geschätzte Kosten:

Grundschuldbestellung / -abtretung (Notar)	€
Grundbucheintragung / -änderung	€
Löschungsbewilligung alte Grundschuld	€
Baugenehmigung / Bauanzeige (Gemeinde)	€
Denkmalschutz-Genehmigung (falls zutreffend)	€
Zwischensumme Notar/Grundbuch:	€

■ Achtung:

Bei einer reinen Grundschuldabtretung (statt Neueintragung) sparen Sie erheblich – fragen Sie Ihre neue Bank, ob sie die bestehende Grundschuld übernimmt!

Ihre Notizen zu Notar-/Grundbuchkosten:



3. Baunebenkosten & Umfeldmaßnahmen

Die eigentliche Maßnahme (z. B. Wärmepumpe) ist nur ein Teil der Kosten. Für den Einbau sind oft Zusatzarbeiten nötig, die das Budget sprengen können.

Prüfpunkte:

Geschätzte Kosten:

Fundament / Aufstellfläche (z. B. für Wärmepumpe)	€
Elektrik-Ertüchtigung (Zählerkasten, Leitungen)	€
Heizkörpertausch (Niedertemperatur-Heizkörper)	€
Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage	€
Rohrleitungen / Verrohrung erneuern	€
Gerüstkosten (Fassade, Dach)	€
Entsorgung Altmaterial (Asbest, Öltank, Bauschutt)	€
Maler- / Putzarbeiten nach Dämmung	€
Fensterbänke / Rollläden anpassen	€
Baustelleneinrichtung & Absicherung	€
Zwischensumme Baunebenkosten:	€

■ **Achtung:**

Die Wärmepumpe kostet mehr als nur das Gerät! Fundament, Elektrik, Heizkörpertausch und hydraulischer Abgleich können die Gesamtkosten schnell verdoppeln. Holen Sie immer ein Komplettangebot ein.

Ihre Notizen zu Baunebenkosten:



4. Finanzierungsnebenkosten

Auch die Finanzierung selbst verursacht Kosten, die häufig nicht im Kreditangebot stehen – besonders bei längerer Bauphase.

Prüfpunkte:

Geschätzte Kosten:

Bereitstellungszinsen (bei verzögertem Abruf)	€
Zwischenfinanzierung (KfW-Zuschuss-Lücke)	€
Schätzkosten / Wertgutachten (Bank)	€
Kontoführungsgebühren Sonderkonto	€
Teilauszahlungszuschläge	€
Bearbeitungsgebühren Nachfinanzierung	€

Zwischensumme Finanzierung:

€

■ **Achtung:**

Bereitstellungszinsen fallen an, wenn Sie den Kredit nicht sofort abrufen. Üblich sind 0,25 % pro Monat auf den nicht abgerufenen Betrag. Bei 200.000 € und 6 Monaten Verzögerung: 3.000 € Zusatzkosten! Verhandeln Sie eine möglichst lange bereitstellungszinsfreie Zeit (mind. 6–12 Monate).

Ihre Notizen zu Finanzierungskosten:

5. Laufende Mehrkosten während der Bauphase

Während der Modernisierung können zusätzliche laufende Kosten entstehen, die oft nicht eingeplant werden.

Prüfpunkte:

Geschätzte Kosten:

Ersatzheizung / Heizlüfter während Umbau	€
Höherer Stromverbrauch (Bautrockner, Maschinen)	€
Mietkosten Auslagerung / Zwischenlager	€
Vorübergehende Unterkunft (bei Unbewohnbarkeit)	€
Nachbarschaftliche Vereinbarungen (Gerüst, Lärm)	€

Zwischensumme Bauphase:

€



6. Puffer & Unvorhergesehenes

Experten empfehlen einen Sicherheitspuffer von 15–20 % der Gesamtkosten. Überraschungen kommen bei Bestandsimmobilien fast immer.

Prüfpunkte:

Geschätzte Kosten:

Versteckte Mängel (Schimmel, marode Balken, Feuchtigkeit)	€
Preissteigerungen Material / Handwerker	€
Nachbesserungen / Reklamationen	€
Änderungswünsche während der Bauphase	€
Reservepuffer (15–20 % der Gesamtkosten)	€

Zwischensumme Puffer:

€

■ Achtung:

Der häufigste Fehler: Kein Puffer! Bei Bestandsimmobilien treten fast immer unvorhergesehene Probleme auf (Asbest, marode Leitungen, Feuchtigkeit). Planen Sie mindestens 15 % Reserve ein – besser 20 %.

Ihre Notizen zum Puffer:

Gesamtübersicht: Alle Kostenpositionen

1. Planungs- & Beratungskosten:	€
2. Notar-, Grundbuch- & Genehmigungskosten:	€
3. Baunebenkosten & Umfeldmaßnahmen:	€
4. Finanzierungsnebenkosten:	€
5. Laufende Mehrkosten Bauphase:	€
6. Puffer & Unvorhergesehenes:	€
GESAMTKOSTEN:	€



Weitere wichtige Hinweise für Sie

✓ Vor der Modernisierung:

- Holen Sie mindestens 3 Vergleichsangebote von Handwerkern ein
- Lassen Sie alle Kosten (inkl. Nebenkosten) schriftlich aufschlüsseln
- Prüfen Sie KfW- und BAFA-Förderungen vor Auftragsvergabe
- Klären Sie mit dem Energieberater, welche Maßnahmen sich rechnen

✓ Bei der Finanzierung:

- Bereitstellungszinsfreie Zeit verhandeln (mindestens 6–12 Monate)
- Sondertilgungsrecht vereinbaren (mindestens 5 % p. a.)
- KfW-Antrag immer VOR Beginn der Maßnahmen stellen
- Nachfinanzierungsbedarf realistisch einplanen (15–20 % Puffer)

✓ Während der Bauphase:

- Änderungswünsche immer schriftlich mit Kostennachtrag vereinbaren
- Abschlagszahlungen nur nach Baufortschritt leisten
- Mängel sofort dokumentieren und schriftlich rügen
- Alle Rechnungen und Nachweise für die Steuererklärung aufbewahren



Weitere kostenlose Ressourcen für Sie

Auf www.g-nz.de finden Sie umfassende Unterstützung für Ihre finanzielle Zukunft:

Profitieren Sie von praxiserprobten Checklisten für verschiedenste Lebenssituationen, nutzen Sie intelligente Online-Rechner für präzise Finanzplanungen und bleiben Sie mit aktuellen Expertenbeiträgen zu Vermögensaufbau, Immobilien, Finanzierung und Steuern stets bestens informiert.

Für Ihren Immobilienkauf finden Sie bei uns unter anderem folgende Checklisten und Rechner:

- Dokumenten-Checkliste für Bank & Notar
- Besichtigungs-Checkliste für Immobilien
- Kaufnebenkosten-Rechner
- Immobilien vs. ETF-Rendite-Vergleichsrechner

Alle Inhalte sind sorgfältig aufbereitet und kostenfrei verfügbar – damit Sie fundierte Entscheidungen für Ihre finanzielle Sicherheit treffen können.

Außerdem versenden wir einen wöchentlichen Newsletter, damit Sie über aktuelle Entwicklungen informiert bleiben.

→ www.g-nz.de