

Inhaltsverzeichnis

Schritt für Schritt zu den eigenen vier Wänden	8
1. Schritt: Wie sieht Ihr Traumhaus bzw. Ihre Traumwohnung aus?	9
2. Schritt: Wozu soll Ihnen die Immobilie dienen?	10
3. Schritt: Welche Räume benötigen Sie, wie groß sollen sie sein?	12
4. Schritt: Wie soll die Immobilie bautechnisch aussehen?	15
5. Schritt: Entsprechen Grundstück und Standort Ihren Vorstellungen?	15
6. Schritt: Was können Sie umbauen? Müssen Sie modernisieren?	19
7. Schritt: Ist der Kaufpreis angemessen?	23
8. Schritt: Finanzierung klären	29
9. Schritt: Welche Baurechtbestimmungen sind wichtig für Sie?	31
10. Schritt: Wie Sie das Kaufgespräch erfolgreich führen	41
SCHRITT-FÜR-SCHRITT-GUIDE Immobilienkauf vorbereiten	44

Typische Eigenschaften und Mängel einer Immobilie erkennen **46**

Gebäudeklasse A (bis 1918)	48
Gebäudeklasse B (1919 bis 1945)	50
Gebäudeklasse C (1945 bis 1950)	51
Gebäudeklasse D (1950 bis 1960)	52
Gebäudeklasse E (1960 bis 1970)	54
Gebäudeklasse F (1970 bis 1980)	55
Gebäudeklasse G (ab 1980)	56

Exkurs: Der Kauf eines unter Denkmalschutz stehenden Hauses **58**

Wie ist der bauliche Zustand der Immobilie? **62**

Bestandsaufnahme 1: Umfeld und Grundstück	64
Bestandsaufnahme 2: Kellergeschoss	65
Bestandsaufnahme 3: Heizung und Energieversorgung	66
Bestandsaufnahme 4: Die einzelnen Geschosse	68
Bestandsaufnahme 5: Das Dachgeschosses	69

Bestandsaufnahme 6: Die Außenfassade	70
Bestandsaufnahme 7: Die Außenbauteile der Fassade	70
Bestandsaufnahme 8: Der Brandschutz	71
Bestandsaufnahme 9: Altlasten und Schadstoffe	74

Sanierung oder grundlegende Modernisierung? 76

Welche Maßnahmen sind wirtschaftlich vertretbar?	78
Grundrissanpassung: Ressourcen sparen, Raum gewinnen	81
Bei Heizung und Warmwasser Kosten senken	83
ENERGIECHECK Ist eine energetische Sanierung des Gebäudes nötig?	88
ENERGIECHECK So ermitteln Sie die Heizkesselgröße	89
Deckenkonstruktionen prüfen, reparieren und sanieren	89
Dachgeschoss: Durch Ausbau Raum gewinnen	92
Schadstoffe erkennen und entsorgen	97
Auflagen des Denkmalschutzes beachten	98

Bauteile und Baustoffe 100

Altbau-Fassaden energetisch sinnvoll dämmen	100
Fußboden und Fußbodenheizung	109
Nicht tragende Innenwände bieten gestalterisches Potenzial	113
Das Dach sanieren	114
Luftdichte Gebäudehülle vermeidet Wärmeverlust	127

Erneuerbare Energien effizient einsetzen 136

Sonnenenergie zur Warmwasserbereitung nutzen	140
Heizen mit Holz	141
Wärmepumpen	142
Kraft-Wärme-Kopplung	142
Biogasanlagen	143
Fernwärme	143
SCHRITT-FÜR-SCHRITT-GUIDE Energiekosten senken	144

Wichtige Gesetze und Informationen zum Energieausweis	146
Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz	146
Die Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)	154
Der Energieausweis nach EnEV 2009	161
 Anhang	 184
Informationen und Beratung im Internet	184
Glossar	185
Normen, Richtlinien, Vorschriften	194
Literatur	195
Der Autor	196
 Stichwortverzeichnis	 197