
Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
1 Schritt für Schritt zu den eigenen vier Wänden	13
1.1 Schritt eins: Wie sieht Ihr Traumhaus bzw. Ihre Traumwohnung aus?	13
1.2 Schritt zwei: Welche Anforderungen soll die Immobilie erfüllen?	14
1.3 Schritt drei: Welche Räume werden benötigt und wie groß sollen sie sein? ..	17
1.4 Schritt vier: Wie soll die Immobilie bautechnisch aussehen?	25
1.5 Schritt fünf: Entsprechen Grundstück und Standort den eigenen Vorstellungen?	26
1.6 Schritt sechs: Was lässt sich umbauen? Was muss modernisiert werden?	30
1.7 Schritt sieben: Ist der Kaufpreis angemessen?	34
1.8 Schritt acht: Wie lässt sich die Finanzierung gestalten?	39
1.9 Schritt neun: Welche baurechtlichen Bestimmungen sind zu beachten?	41
1.10 Schritt zehn: Was ist im Kaufgespräch besonders wichtig?	52
2 Typische Eigenschaften und Mängel einer Immobilie	57
2.1 Gebäudealtersklasse A (bis 1918)	59
2.2 Gebäudealtersklasse B (1919 bis 1945)	61
2.3 Gebäudealtersklasse C (1945 bis 1950)	63
2.4 Gebäudealtersklasse D (1950 bis 1960)	64
2.5 Gebäudealtersklasse E (1960 bis 1970)	66
2.6 Exkurs: Asbest	67
2.7 Gebäudealtersklasse F (1970 bis 1980)	69
2.8 Gebäudealtersklasse G (ab 1980)	71
2.9 Gebäudetypologie nach Energieverbrauch	72
3 Der Kauf eines unter Denkmalschutz stehenden Hauses	75
4 Der bauliche Zustand der Immobilie	81
4.1 Bestandsaufnahme eins: Umfeld und Grundstück	82
4.2 Bestandsaufnahme zwei: Kellergeschoss	83
4.3 Bestandsaufnahme drei: Heizung und Energieversorgung	85

4.4	Bestandsaufnahme vier: die einzelnen Geschosse	88
4.5	Bestandsaufnahme fünf: Dachgeschoss	89
4.6	Bestandsaufnahme sechs: Außenfassade	90
4.7	Bestandsaufnahme sieben: Außenbauteile der Fassade	91
4.8	Bestandsaufnahme acht: Brandschutz	92
4.9	Bestandsaufnahme neun: Altlasten und Schadstoffe	95
5	Erneuerbare Energien effizient einsetzen	97
5.1	Sonnenenergie zur Warmwasserbereitung	101
5.2	Heizen mit Holz	103
5.3	Wärmepumpen	104
5.4	Kraft-Wärme-Kopplung	106
5.5	Biogasanlagen	107
5.6	Fernwärme	107
6	Sanierung oder grundlegende Modernisierung?	111
6.1	Sanierungsmaßnahmen am Gebäude	113
6.1.1	Die beteiligten Gewerke	114
6.1.2	Vor Sanierungsbeginn: Denkmalschutzauflagen prüfen	115
6.1.3	Nachhaltigkeit bei den Baustoffen	116
6.1.4	Nachhaltige Haustechnik	117
6.1.5	Smarte Haustechnik	117
6.1.6	Umbau eines Altbaus zu einem Niedrigenergiehaus	118
6.1.7	Die Wohneigentümersammlung	118
6.2	Grundrissanpassung: Ressourcen sparen, Raum gewinnen	119
6.2.1	Lange Leitungen verkürzen und Energie sparen	119
6.2.2	Ungeregelte Lüftung abstellen und Heizkosten senken	119
6.2.3	Mehr Wohnraum: Verteiler- und Sicherungskästen in den Keller verlegen	119
6.2.4	Fensterflächen verkleinern und Heizwärmebedarf mindern	120
6.2.5	Für Hauseigentümer: Welche Maßnahmen müssen Mieter dulden? ..	120
6.2.6	Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache	121
6.3	Bei Heizung und Warmwasser Kosten senken	121
6.3.1	Umstellung auf erneuerbare Energien	122
6.3.2	Hohe Energieeffizienz bei Holz(pellets)	123
6.3.3	Einsparpotenziale bei der Warmwasserbereitung	127

6.4	Energiecheck: die optimale Größe der Heizanlage	128
6.5	Energiecheck: die passende Heizkesselgröße	130
6.6	Deckenkonstruktionen prüfen, reparieren und sanieren	130
6.6.1	Holzbalkendecken	131
6.6.2	Hourdisdecke	131
6.6.3	Flachdecke	132
6.6.4	Deckengewölbe	133
6.7	Dachgeschoss: durch Ausbau Raum gewinnen	133
6.7.1	Mehr Licht durch Dachfenster	134
6.7.2	Wärmedämmte Dachflächenfenster	135
6.7.3	Überfirstverglasungen	138
6.8	Schadstoffe erkennen und entsorgen	138
6.8.1	Auftrag an ein Fachinstitut für Schadstoffermittlung und -sanierung	139
6.8.2	Recycling	139
6.9	Auflagen des Denkmalschutzes	140
7	Bauteile und Baustoffe	141
7.1	Altbaufassaden energetisch sinnvoll dämmen	142
7.1.1	Technische Möglichkeiten der Fassadendämmung	142
7.1.2	Vorhangsfassade: die sicherste Lösung	143
7.1.3	Das richtige Metall für eine Vorhangsfassade	146
7.1.4	Befestigung der Außenwandbekleidung	147
7.1.5	Fassadenbegrünung: ökologisch sinnvoll	148
7.1.6	Wärmedämmverbundsystem (WDVS)	149
7.2	Fußboden	152
7.2.1	Bodenbeläge	153
7.2.2	Fußbodenheizung	154
7.3	Gestalterisches Potenzial bei nicht tragenden Innenwänden	156
7.4	Dachsanierung	157
7.4.1	Flachdach	158
7.4.2	Planung einer Photovoltaikanlage	162
7.4.3	Die richtige Dämmung beim Steildach	163
7.4.4	Wirksamer Blitzschutz	168
7.4.5	Dachentwässerung	170
7.5	Mit einer luftdichten Gebäudehülle Wärmeverluste vermeiden	173

8	Fördermittel für erneuerbare Energien und energetische Sanierungsmaßnahmen	181
8.1	Fördermittel des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)	182
8.2	Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)	186
8.3	Regionale Förderprogramme	191
9	Wichtige Gesetze	193
9.1	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)	194
9.2	Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)	200
9.3	Energieausweis nach EnEV 2014	206
	Informationen und Beratung im Internet	217
	Glossar	219
	Die Autoren	231
	Stichwortverzeichnis	233