

# Checkliste

## Kauf & Modernisierung einer Immobilie

### Gesetzlich verpflichtende Maßnahmen (GEG)



- Dämmung Dach oder oberste Geschossdecke (innerhalb 2 Jahre nach Eigentumswechsel)
- Fassadendämmung bei Sanierung von >10 % der Fassadenfläche
- Dämmung von Heiz- und Warmwasserrohren in unbeheizten Räumen
- Austausch Öl-Heizung > 30 Jahre (Ausnahmen beachten)
- Einhaltung aktueller GEG-Vorgaben

### Dämmung & Gebäudehülle



- Dach
  - Dämmstandard prüfen (U-Wert)
  - Zustand Eindeckung / Feuchtigkeit
  - Dachstuhl auf Schäden prüfen
- Fassade
  - Baujahr vor 1977 meist ohne Dämmung
  - Baujahr bis 1995 häufig energetisch schwach
  - Wärmebrücken beachten
- Kellerdecke
  - Einsparpotenzial 5-10 % Heizenergie

### Heizung & Energie



- Heizungsanlage
  - Alter > 15-20 Jahre → Wirtschaftlichkeit prüfen
  - Öl > 30 Jahre → Austauschpflicht, bis zu 40% Förderung möglich.
  - Wärmepumpe / Hybridlösung prüfen
  - Hydraulischer Abgleich durchführen
- Photovoltaik
  - Eine Installation spart langfristig Geld, schützt die Umwelt und in Kombination mit einer Wärmepumpenheizung wird man unabhängiger von steigenden Energiepreisen.

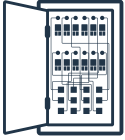
### Fenster & Türen



- Fenster (Baujahr vor 1995)
  - Austausch der Fenster ist ratsam, da Fenster vor 1995 in der Regel keine Wärmeschutzverglasung haben. Das Baujahr der Fenster steht häufig im Rahmen.
- Förderung für Fensteraustausch erhalten

Gefördert wird nur der Einbau von Fenstern mit Dreifachverglasung. Begleitung durch einen Energieberater notwendig

## Elektrik



- Baujahr der Elektrik prüfen
  - zweiadrige Leitungen ohne Schutzschalter vorhanden?
  - Genügend Stromkreise vorhanden?
- Zählerschrank entspricht aktuellen Anschlussbedingungen?
- FI-Schutzschalter vorhanden?  
In Altbauten häufig nicht vorhanden → Nachrüstung

## Wasserleitungen



- Leitungsmaterial prüfen
  - Bleileitungen müssen ausgetauscht werden
- Sichtprüfung auf Bleileitungen
  - Matt-grau
  - Mit Münze ritzbar (weich)
  - Verdickte Muffen
  - Häufig in Häusern vor 1973

## Abwasserleitungen & Kanal



- Undichtigkeiten oder Geruchsbildung?
- TV-Kanaluntersuchung
- Rückstausicherung prüfen  
Rückstauklappe oder Hebeanlage vorhanden?

## Weitere wichtige Prüfbereiche



- Feuchtigkeit & Schimmel
  - Keller, Außenwände, Dach
- Statik
  - Risse in tragenden Wänden?
  - Dachstuhlzustand
- Schadstoffe
  - Asbest (Dach, Bodenplatten)
  - Alte Dämmstoffe
- Außenanlagen
  - Drainage
  - Dachentwässerung
  - Pflasterabsenkungen

## KfW -Förderung beantragen



- Energieberater beauftragen

Für die Beantragung von KfW-Fördermitteln muss eine Energieberaterin oder ein Energieberater hinzugezogen werden.

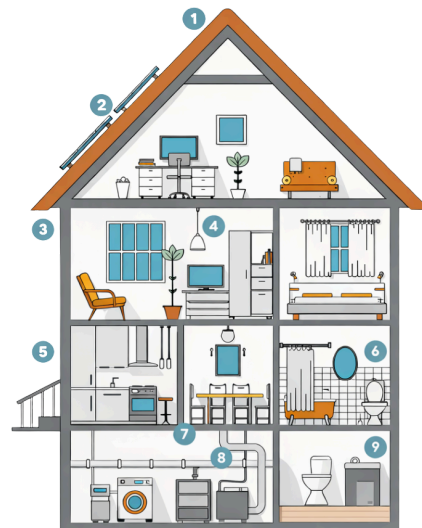
Allgemeine Seite zur Suche von Energieberatern: [energie-effizienz-experten.de](https://www.energie-effizienz-experten.de)

- Finanzierung planen

Finanzierung planen Eine individuelle Finanzierung mit KfW-Fördermitteln sollte frühzeitig geplant werden: [kfw.de/inlandsfoerderung/privatpersonen](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/privatpersonen)

## Sanierungskosten im Überblick (Stand 2026)

Maßnahme*	Kosten ca. *
1. Dach	55.000,- €
2. Photovoltaikanlage inkl. Speicher	22.000,- €
3. Fassadendämmung	35.000,- €
4. Elektrik (inkl. FI, Zählerschrank)	15.000,- €
5. Fenster und Türen	25.000,- €
6. Badsanierung	20.000,- €
7. Kellerdeckendämmung	8.000,- €
8. Wasser & Abwasserleitungen	8.000,- €
9. Heizungsanlage (z.B. Wärmepumpe)	30.000,- €
10. Rückstausicherung	4.000,- €
11. Energieberatung/ Förderbegleitung	3.000,- €



\*alle Angaben beziehen sich auf ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit Baujahr 1990, zwei Geschosse, halbausgebautem Dachgeschoss, Gasheizung und 130qm Wohnfläche; Preise sind lediglich Durchschnittspreise und können regional und von Haus zu Haus stark variieren.

## Finanzierungsexperten einbinden



your homerun GmbH  
Robert Herdzina  
Sparkassenbetriebswirt  
DEKRA Standard Sachverständiger  
für Immobilienbewertung DI Standard EFH/ZFH



### Haftungsausschluss

Die in dieser Checkliste enthaltenen Informationen und Kostenschätzungen dienen ausschließlich der allgemeinen Orientierung. Es handelt sich um unverbindliche Richtwerte auf Basis durchschnittlicher Erfahrungswerte.

Eine Gewähr für Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen. Insbesondere können die tatsächlichen Sanierungskosten je nach Objektzustand, Region, Ausführungsstandard und Marktlage erheblich abweichen.

Diese Checkliste ersetzt keine fachliche Beratung durch Sachverständige, Energieberater, Architekten oder Fachunternehmen. Eine Haftung für etwaige Vermögensschäden oder Fehlentscheidungen, die auf Grundlage dieser Informationen getroffen werden, ist ausgeschlossen.