PRÜFEN. BAUEN. BEWERTEN.

AUSGABE 01 · WINTER 2026/27

KOMPASS

DAS MAGAZIN FÜR IMMOBILIE · BAU · WERT



TITELTHEMA
WAS HINTER DER FASSADE LIEGT
Wie der Gebäudekompass Orientierung gibt

IM PORTRÄT
KAMIL PLATZEK
Über Qualität, Haltung und den zweiten Blick

BAUKOORDINATION
WARUM SANIERUNGEN AUS DEM PLAN LAUFEN

WERT
ANGEBOTSPREIS ODER MARKTWERT?

NEUES GESETZ
GEBÄUDEMODERNISIERUNGSGESETZ

IM HAAG 51 · 4 WOHNUNGEN
SANIERT MIT DEM BLICK DES SACHVERSTÄNDIGEN

EINE IMMOBILIE VERDIENT EINEN GENAUEN BLICK.

Erst lesen, dann entscheiden!

GEBÄUDEKOMPASS | BAUKOORDINATION | GUTACHTEN & BEWERTUNG

DIE GUTACHTEN MANUFAKTUR



EDITORIAL

EIN GENAUER BLICK LOHNT SICH.

Liebe Leserinnen und Leser,

eine Immobilie ist für die meisten Menschen die größte Investition ihres Lebens. Und trotzdem wird sie oft nach einem kurzen Rundgang beurteilt – nach Licht, Lage und Bauchgefühl.

In meinem Alltag als Sachverständiger erlebe ich immer wieder, wie viel zwischen dem ersten Eindruck und dem tatsächlichen Zustand eines Gebäudes liegen kann. Manchmal sind es Kleinigkeiten. Manchmal sind es Entscheidungen, die über Jahre nachwirken.

Mit diesem Magazin möchte ich Ihnen zeigen, worauf es ankommt – ohne erhobenen Zeigefinger und ohne Fachchinesisch. Sie lesen, was hinter einer Fassade stecken kann, warum Bauvorhaben selten so laufen wie geplant und weshalb der Angebotspreis einer Immobilie nicht automatisch ihr Wert ist.

Drei Themen begleiten mich in meiner Arbeit: der **Gebäudekompass**, mit dem ich Immobilien ganzheitlich einschätze, die **Baukoordination**, mit der ich Eigentümer bei der Umsetzung begleite, und die **Immobilienbewertung** als unabhängige Grundlage für wichtige Entscheidungen.

Neu hinzugekommen ist der **Gebäudekompass WEG** für Hausverwaltungen und Eigentümergemeinschaften – Sie finden ihn ab Seite 56. Allen Themen liegt dieselbe Überzeugung zugrunde: Wer den Zustand und den Wert seiner Immobilie kennt, entscheidet besser. Gelassener. Und meistens auch günstiger.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre – und wenn beim Lesen Fragen zu Ihrer eigenen Immobilie entstehen, freue ich mich über Ihren Anruf.

Kamil Platzek

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung · Die Gutachtenmanufaktur

DIESE AUSGABE 60 Seiten über Zustand, Umsetzung und Wert von Immobilien. Mit Infografiken, Praxisbeispielen und – neu – dem Gebäudekompass für Eigentümergemeinschaften ab Seite 56.

INHALT

Mit dem Stift in der Hand lesen!

AUFTAKT

02 **EDITORIAL** — Ein genauer Blick lohnt sich

04 **KLARTEXT** — Alles, was Sie nicht prüfen, haben Sie mitgekauft

06 **DREI BLICKWINKEL** — Zustand, Umsetzung, Wert – wann welcher Blick hilft

KAPITEL 01 · GEBÄUDEKOMPASS

08 **WAS HINTER DER FASSADE LIEGT** — Der Auftakt zum Titelthema

10 **WIE GUT KENNEN SIE IHRE IMMOBILIE?** — Ein Essay über den ersten Eindruck

12 **ZEHN BEREICHE, DIE ICH PRÜFE** — Wo sich Schwachstellen verbergen

14 **GESEHEN UND ÜBERSEHEN** — Was eine Besichtigung zeigt – und was nicht

16 **DIE KOMPASS-METHODE** — Vier Richtungen, eine klare Empfehlung

18 **SO SIEHT EIN ERGEBNIS AUS** — Mit Blick in den Bericht

20 **WAS AUF EIGENTÜMER ZUKOMMT** — Kostenfelder im Überblick

22 **SANIEREN, MODERNISIEREN, BEOBACHTEN?** — Ein Entscheidungsweg

24 **BAUJAHR-GUIDE** — Was das Alter eines Hauses verrät

26 **AUS DER PRAXIS** — Ein Haus, ein Kompass, eine Entscheidung

28 **FÜR WEN UND WIE** — Der Weg zum Gebäudekompass

KAPITEL 02 · BAUKOORDINATION

32 **VOM PLAN ZUR BAUSTELLE** — Der Auftakt zur Baukoordination

34 **KOMPLIZIERTER ALS GEDACHT** — Warum Bauprojekte aus dem Takt geraten

36 **DIE KETTE DER GEWERKE** — Wo Schnittstellen Geld kosten

38 **GERN UNTERSCHÄTZT** — Sieben Punkte, die jede Sanierung kennt

40 **VOM ERSTEN GEDANKEN BIS ZUR ÜBERGABE** — Sechs Phasen eines Projekts

42 **FÜNF FRAGEN AN KAMIL PLATZEK** — Über den unabhängigen Blick

44 **VORHER · NACHHER** — Einblick in ein aktuelles Umbauprojekt

KAPITEL 03 · GUTACHTEN & BEWERTUNG

46 **WAS IST MEINE IMMOBILIE WERT?** — Der Auftakt zur Bewertung

48 **PREIS IST NICHT GLEICH WERT** — Wovon der Wert einer Immobilie abhängt

50 **WANN EIN GUTACHTEN SINNVOLL IST** — Anlässe und Gutachtenarten

RUBRIKEN

15 **ANGEBOTE** — Im Haag 51 · vier Wohnungen · S. 15, 31, 45, 51

30 **UNGEFRAGT** — Was Kunden sagen

52 **RECHT & MARKT** — Gesetze und Förderung – Stand November 2026

54 **PERSÖNLICH** — Philosophie, Arbeitsweise, Anspruch

56 **NEU** — Gebäudekompass WEG für Eigentümergemeinschaften

59 **KONTAKT** — Vier Themen, ein Gespräch

ALLES, WAS SIE NICHT PRÜFEN, HABEN SIE MITGEKAUFT.

Mängel, Pflichten und Sanierungskosten stehen nicht im Exposé. Sie gehen trotzdem mit dem Kaufvertrag auf Sie über – ab dem Tag, an dem Sie unterschreiben.

FÜNF SÄTZE, DIE DIESES MAGAZIN ZUSAMMENFASSEN

1 Eine Immobilie verdient einen genauen Blick.

2 Wer den Zustand kennt, entscheidet besser.

3 Wer Maßnahmen plant, sollte strukturiert vorgehen.

4 Wer den Wert kennt, verhandelt sicherer.

5 Unabhängige Unterstützung schafft Klarheit.

… und warum, steht auf den nächsten Seiten.

DIE GUTACHTEN MANUFAKTUR

Foto: Die Gutachtenmanufaktur · Dachstuhl Im Haag 51

ÜBERBLICK

DREI BLICKWINKEL AUF IHRE IMMOBILIE.

Zustand, Umsetzung und Wert hängen eng zusammen. Wer nur einen dieser Aspekte betrachtet, sieht das Bild nicht vollständig.

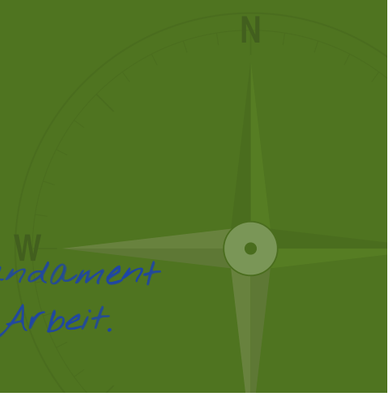
DER SCHWERPUNKT · 01

GEBÄUDEKOMPASS

DEN ZUSTAND VERSTEHEN

Die ganzheitliche Betrachtung einer Immobilie: Bausubstanz, Haustechnik, Schwachstellen und Sanierungsbedarf – zusammengeführt zu einer klaren Handlungsempfehlung.

Für Kaufinteressenten vor der Unterschrift. Für Eigentümer, die wissen möchten, woran sie sind.



02

BAUKOORDINATION

MASSNAHMEN UMSETZEN

Strukturierte Begleitung von Sanierung und Modernisierung – von der Planung über die Abstimmung der Gewerke bis zur Abnahme.

03

GUTACHTEN & BEWERTUNG

DEN WERT KENNEN

Unabhängige Wertermittlung durch den Sachverständigen – für Kauf und Verkauf, Erbschaft, Finanzamt oder Gericht.

ORIENTIERUNG

WELCHER BLICK PASST ZU IHRER SITUATION?

Viele Fragen rund um eine Immobilie lassen sich einer dieser Situationen zuordnen. Die Übersicht ersetzt kein Gespräch – sie zeigt, wo ein Gespräch beginnen kann.

SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN.
Zustand und Risiken vor der Unterschrift kennen. — GEBÄUDEKOMPASS

SIE BENÖTIGEN EINE FINANZIERUNG.
Investitionsbedarf und Werte für die Bank aufbereiten. — GEBÄUDEKOMPASS PLUS

SIE WOHNEN SEIT JAHREN IM EIGENEN HAUS.
Wissen, was ansteht – und in welcher Reihenfolge. — GEBÄUDEKOMPASS

SIE PLANEN EINE SANIERUNG.
Erst verstehen, dann strukturiert umsetzen. — KOMPASS + BAUKOORDINATION

SIE HABEN GEERBT ODER MÖCHTEN VERKAUFEN.
Einen belastbaren Wert als Entscheidungsgrundlage. — BEWERTUNG

DAS FINANZAMT ODER EIN GERICHT IST BETEILIGT.
Nachvollziehbar und unabhängig erstellt. — VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Nicht sicher, welcher Blick der richtige ist?
Im kostenlosen Erstgespräch (ca. 30 Minuten) klären wir gemeinsam, was Ihre Immobilie braucht.

Foto: Die Gutachtenmanufaktur

01

KAPITEL 01 · GEBÄUDEKOMPASS

WAS HINTER DER FASSADE LIEGT.

Frisch gestrichene Wände, gepflegter Garten, gutes Licht: Der erste Eindruck einer Immobilie ist wichtig – aber er ist nicht alles. Der Gebäudekompass schaut dahinter und macht aus vielen Einzelbeobachtungen eine klare Richtung.

„Jedes Haus hat eine Geschichte. Meine Aufgabe ist es, sie lesbar zu machen."

ESSAY

WIE GUT KENNEN SIE IHRE IMMOBILIE WIRKLICH?

Die meisten Eigentümer kennen ihr Haus sehr genau – jeden knarrenden Dielenboden, jede Ecke im Garten. Und doch bleiben gerade die Dinge verborgen, die über Kosten, Werterhalt und Wohnqualität entscheiden.

Wer ein Haus besichtigt, sieht Oberflächen. Wände, Böden, Fenster, eine Küche, vielleicht einen Heizkessel im Keller. Was dahinter liegt, zeigt sich nicht beim Rundgang: wie die Dachfläche von unten aussieht, ob die Kellerwände Feuchtigkeit ziehen, wie alt die Leitungen in den Wänden sind oder welche Materialien beim letzten Umbau verbaut wurden.

Das gilt nicht nur für Kaufinteressenten. Auch wer seit zwanzig Jahren im eigenen Haus wohnt, kennt dessen Zustand oft nur aus dem Alltag. Solange alles funktioniert, gibt es wenig Anlass, genauer hinzusehen. Bis die erste größere Reparatur ansteht – meist zu einem ungünstigen Zeitpunkt.

Der Zustand entscheidet, nicht der Eindruck

Gebäude altern nicht gleichmäßig. Ein Dach kann jahrzehntelang dicht sein und dann innerhalb weniger Jahre Probleme machen. Eine Heizung läuft zuverlässig, ist aber technisch längst überholt. Eine kleine Feuchtestelle im Keller kann harmlos sein – oder der sichtbare Teil eines größeren Problems.

Entscheidend ist, diese Dinge im Zusammenhang zu sehen. Denn viele Maßnahmen hängen voneinander ab: Wer die Fassade dämmt, sollte die Fenster mitdenken. Wer die Heizung erneuert, profitiert davon, vorher den Wärmebedarf des Gebäudes zu kennen. Und wer kauft, sollte wissen, was in den nächsten Jahren ansteht – bevor der Preis verhandelt ist.



Bestand vor der Sanierung: Was hinter Türen, Wänden und Decken liegt, zeigt erst der genaue Blick.

Warum ein zweiter Blick bares Geld wert sein kann

Eine fundierte Bestandsaufnahme verändert die Perspektive. Aus einem diffusen Gefühl – „da wird schon irgendwann etwas kommen" – wird eine Liste mit Prioritäten. Aus Vermutungen werden Befunde. Und aus Befunden eine Reihenfolge, die wirtschaftlich sinnvoll ist.

Für Kaufinteressenten bedeutet das vor allem eines: Verhandlungssicherheit. Wer weiß, welche Kosten in den nächsten Jahren auf ihn zukommen, kann den Angebotspreis realistisch einordnen. Für Eigentümer bedeutet es Planbarkeit – und die Chance, Maßnahmen dann anzugehen, wenn sie am meisten bewirken.

> **„Die teuersten Mängel sind selten die sichtbaren. Es sind die, von denen man zu spät erfährt."**

Genau hier setzt der Gebäudekompass an. Er ist keine Mängelliste und kein Gutachten im juristischen Sinn, sondern eine ganzheitliche Einschätzung: Wie ist der Zustand? Was steht an? Was ist dringend, was kann warten? Und welche Richtung ist für genau diese Immobilie die richtige?

Auf den folgenden Seiten zeige ich Ihnen, wo sich Schwachstellen typischerweise verbergen, wie ich vorgehe – und wie ein Ergebnis aussieht.



Messen statt vermuten: Feuchte und Schimmel werden vor Ort geprüft.

ÜBERSICHT

ZEHN BEREICHE, DIE ICH PRÜFE.

Bei jedem Gebäudekompass betrachte ich zehn Bereiche. Einige davon sieht man bei einer Besichtigung – die meisten nicht.

01 DACH & ENTWÄSSERUNG

Eindeckung, Unterspannbahn, Anschlüsse, Rinnen und Fallrohre.

02 OBERSTE GESCHOSSDECKE

Ungedämmte Decken kosten Energie – nach einem Eigentümerwechsel kann eine Nachrüstpflicht bestehen.

03 FENSTER & ANSCHLÜSSE

Dichtheit, Beschläge, Anschlussfugen, Kondensat an Laibungen.

04 FASSADE & AUSSENWAND

Risse, Abplatzungen, Wärmebrücken, Feuchte in der Sockelzone.

05 ELEKTRIK

Alter der Installation, Absicherung, Zustand von Verteilern und Leitungen.

06 HEIZUNG & LEITUNGEN

Alter und Effizienz der Anlage, ungedämmte Leitungen in unbeheizten Räumen.

KAPITEL 01 GEBÄUDEKOMPASS

07 KELLER & ABDICHTUNG

Aufsteigende oder seitlich eindringende Feuchte, Salzausblühungen, Gerüche.

08 BAD & WASSERLEITUNGEN

Leitungsmaterial, Abdichtungen hinter Fliesen, Lüftung.

09 SCHADSTOFFE

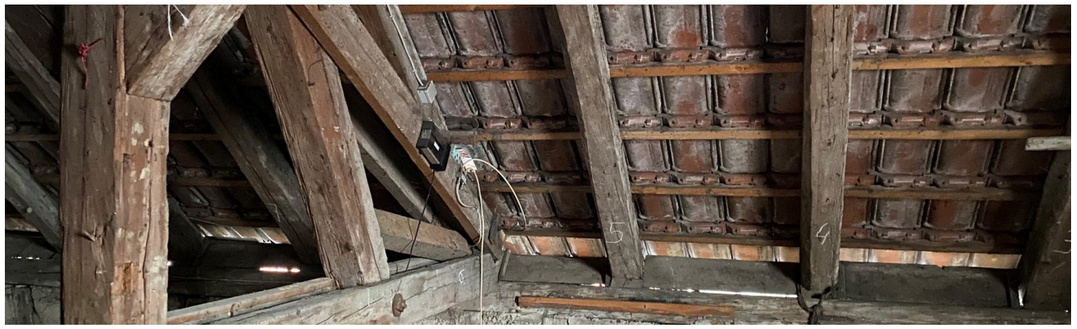
Je nach Baujahr z. B. Asbest in Platten, Klebern oder Belägen.

10 GRUNDSTÜCK & RECHTE

Baulasten, Wegerechte, Grenzen – wichtig auch für den Wert.

„Das meiste davon sieht man bei einer Besichtigung nicht. Genau deshalb schaue ich hin.“

Von oben bis unten – alles wird angeschaut!



GEGENÜBERSTELLUNG

GESEHEN UND ÜBERSEHEN.

Eine Besichtigung dauert oft nur eine halbe Stunde. In dieser Zeit sieht man vor allem das, was gezeigt wird. Die folgende Gegenüberstellung ist bewusst zugespitzt – und doch aus der Praxis gegriffen.

WAS SIE SEHEN	WAS DAHINTER LIEGEN KANN
FRISCH GESTRICHENE KELLERWAND	Feuchte, die nur überdeckt wurde – Ursache und Ausmaß bleiben offen.
MODERNER HEIZKÖRPER IM WOHNZIMMER	Ein Wärmeerzeuger im Keller, dessen Alter und Effizienz unbekannt sind.
NEUE FENSTER	Anschlüsse und Dämmung der Laibungen, die zu Kondensat und Schimmel führen können.
GEPFLEGTES DACH VON DER STRASSE	Eindeckung, Unterspannbahn und Dachentwässerung aus der Nähe.
RENOVIERTE BODENBELÄGE	Ältere Schichten darunter – je nach Baujahr mit Schadstoffverdacht.
GROSSZÜGIGER ANBAU	Die Frage, ob er genehmigt wurde und baulich sauber angeschlossen ist.
EIN RUHIGER GARTEN	Wege- oder Leitungsrechte Dritter, die im Grundbuch stehen.

„Eine Besichtigung zeigt, was ein Haus heute ist. Der Gebäudekompass zeigt, was es morgen braucht."

Nicht jeder Befund ist ein Problem. Viele Auffälligkeiten sind altersgerecht und harmlos. Entscheidend ist die Einordnung: Was ist normal, was sollte beobachtet werden – und was hat Einfluss auf Preis, Kosten oder Sicherheit?

Nicht jeder Riss ist ein Drama – aber jeder verdient eine Erklärung.

ANZEIGE

IM HAAG 51



FOTO · FASSADE NACH DER SANIERUNG

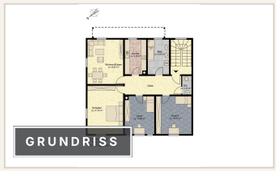
EINHEIT 01

EIGENTUMSWOHNUNG · ERSTBEZUG NACH SANIERUNG

Wohnung 01
Altbau-Charme im 1. Obergeschoss

Ein Haus von 1880 im historischen jüdischen Viertel „Haag" von Haigerloch – denkmalgerecht saniert zu nur vier Wohneinheiten, mit zentraler Pelletheizung, neuer Elektrik und Netzwerkverkabelung.

Vier Zimmer, separate Küche, Bad mit Doppelwaschtisch und Dusche mit Glastrennwand, Gäste-WC – dazu Eichenparkett im englischen Verband.



GRUNDRISS



VISUALISIERUNG · KÜCHE

Etage	1. Obergeschoss
Wohnfläche	ca. 105 m²
Zimmer	4
Besonderheit	separates Gäste-WC
Lage	Im Haag 51, 72401 Haigerloch
Baujahr	1880 · Kulturdenkmal
Heizung	zentrale Holz-Pelletheizung
Bezug	ab Juli 2027

KAUFPREIS auf Anfrage

Den Kaufpreis und alle Unterlagen erhalten Sie im persönlichen Erstgespräch.

Persönliches Erstgespräch *vereinbaren.*

QR-Code scannen und Wunschtermin wählen · Mobil 0176 768 591 80 · ih51@die-gutachtenmanufaktur.de

Energieausweis: wird nach Fertigstellung des Umbaus erstellt. · Verkauf durch den Eigentümer, Riviera & Platzek INVEST. · Abbildungen: Fotos aus der Bauphase und Visualisierungen, jeweils gekennzeichnet. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

DIE METHODE

VIER RICHTUNGEN. EINE EMPFEHLUNG.

Der Gebäudekompass betrachtet jede Immobilie aus vier Blickrichtungen – und führt sie in der Mitte zu einer klaren Handlungsempfehlung zusammen.



Norden, Osten, Süden, Westen: Bausubstanz, Energie & Technik, Sanierung & Kosten, Wert & Perspektive. Auf der nächsten Seite im Detail.

Jede Immobilie bekommt ihren eigenen Kompass.

DIE VIER RICHTUNGEN

N **BAUSUBSTANZ**
Dach, Außenwände, Keller, Decken und Tragwerk. Wie ist der bauliche Zustand – und wo zeigen sich Schäden oder Verschleiß?

O **ENERGIE & TECHNIK**
Heizung, Elektrik, Wasser, Dämmung und Fenster. Was ist zeitgemäß, was ist überholt – und welche Vorgaben gelten?

S **SANIERUNG & KOSTEN**
Was steht an, in welcher Reihenfolge und mit welcher Kostenorientierung? Welche Maßnahmen hängen zusammen?

W **WERT & PERSPEKTIVE**
Wie verhalten sich Zustand, Investitionsbedarf und Marktwert zueinander – und was bedeutet das für Kauf, Finanzierung oder Werterhalt?

DIE MITTE: IHRE HANDLUNGSEMPFEHLUNG

KAUFEN / HALTEN
Zustand und Preis stehen in einem stimmigen Verhältnis. Sie entscheiden mit gutem Gefühl.

NACHVERHANDELN / PLANEN
Es gibt Handlungsbedarf, der lösbar ist – und in den Preis oder Ihre Planung gehört.

ABSTAND NEHMEN / HANDELN
Die Risiken überwiegen oder dulden keinen Aufschub. Klarheit schützt hier vor Fehlentscheidungen.

Die Empfehlung ist immer individuell. Sie berücksichtigt nicht nur das Gebäude, sondern auch Ihr Vorhaben: Ein Haus, das für die eine Familie ideal ist, kann für einen Kapitalanleger die falsche Wahl sein – und umgekehrt.

DAS ERGEBNIS

SO SIEHT EIN ERGEBNIS AUS.

Am Ende eines Gebäudekompasses steht keine Sammlung von Fachbegriffen, sondern eine Übersicht, mit der Sie arbeiten können.

I
EINE KLARE RICHTUNG
Die Handlungsempfehlung in einem Satz – als Ausgangspunkt für alle weiteren Entscheidungen.

II
PRIORITÄTEN STATT LISTEN
Was ist dringend, was sollte geplant werden, was darf warten?

III
KOSTENORIENTIERUNG
Eine Einordnung des Investitionsbedarfs, damit Sie realistisch kalkulieren können.

IV
ARGUMENTE
Für die Preisverhandlung, für die Bank – oder für die eigene Planung der nächsten Jahre.

Und das Wichtigste: Wir besprechen alles persönlich.

Wie würde der Kompass für Ihre Immobilie ausfallen?
Vereinbaren Sie ein unverbindliches Erstgespräch.

BLICK IN DEN BERICHT · GEBÄUDEKOMPASS PLUS

25 SEITEN, EINE KLARE RICHTUNG.

Drei Seiten im Originallayout des Berichts – mit fiktiven Daten. Ampel, Kosten und Wert stehen dort, wo man sie sucht.



Ampel, Kosten, Wert – alles auf einen Blick.

INHALT DES BERICHTS

01 Immobilien-Steckbrief
02 Zusammenfassung & Ampel
03 Unterlagencheck
04 Bauteilbewertung
05 Haustechnik
06 Mängel & Risiken
07 Sanierungsbedarf
08 Priorisierung
09 Eigenleistungen
10 Immobilienbewertung
11 Investitionsbedarf
12 Finanzierungsübersicht
13 Risikomatrix
14 Kaufpreisverhandlung
15 Checklisten
16 Fazit & Empfehlung

KOSTEN & FAKTEN

WAS AUF EIGENTÜMER ZUKOMMEN KANN.

Kosten lassen sich nie pauschal beziffern – sie hängen vom Gebäude, vom Umfang und vom Zeitpunkt ab. Die folgenden Felder zeigen, wo sich in der Praxis die größten Beträge sammeln.

01	**HEIZUNG & WÄRMEVERSORGUNG** Erneuerung des Wärmeerzeugers inklusive Umfeldmaßnahmen.	**50.000 – 70.000 €** PRAXISWERT, OBJEKTABHÄNGIG[1]
02	**FÖRDERUNG ZU SPÄT BEANTRAGT** Zuschüsse, die verloren gehen, wenn Maßnahmen vor dem Antrag beginnen.	**15.000 – 100.000 €** PRAXISWERT, OBJEKTABHÄNGIG[1]
03	**GEBÄUDEHÜLLE** Dach, Fassade, Fenster – oft die größten Einzelpositionen einer Sanierung.	**INDIVIDUELL** ABHÄNGIG VON FLÄCHE & STANDARD
04	**FEUCHTE & ABDICHTUNG** Keller- und Sockelabdichtung, Trocknung, Folgeschäden.	**INDIVIDUELL** URSACHE ENTSCHEIDET
05	**SCHADSTOFFE** Untersuchung und fachgerechter Rückbau, z. B. bei Asbest.	**LABORTEST** KLARHEIT VOR DEM RÜCKBAU[2]
06	**LAUFENDE ENERGIEKOSTEN** CO_2-Preis auf Heizöl und Erdgas, zusätzlich zum Brennstoffpreis.	**55 – 65 €/T CO_2** KORRIDOR 2026 UND 2027[3]

[1] Erfahrungswerte aus der Praxis der Gutachtenmanufaktur, keine Pauschalangabe. [2] Schimmel- bzw. Asbesttest mit Laboranalyse als Zusatzleistung. [3] Nationaler CO_2-Preis nach BEHG; Fortschreibung für 2027 vom Bundestag am 15.10.2026 beschlossen. Quellen: vdiv.de (13.08.2026), haustechnikdialog.de (Okt. 2026).

IN ZAHLEN

FÖRDERUNG & CO_2-PREIS AUF EINEN BLICK

HEIZUNGSFÖRDERUNG (KFW 458)

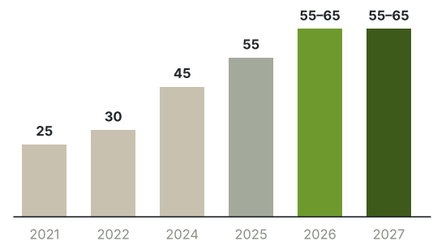
30 %

Grundförderung der förderfähigen Kosten

Klimageschwindigkeitsbonus	**aktuell 16 %**
Einkommensbonus (gestaffelt)	**bis 40 %**
Maximal insgesamt	**bis 80 %**
Förderfähige Kosten, 1. Wohneinheit	**bis 28.000 €**

Der Klimageschwindigkeitsbonus sinkt halbjährlich. Wer plant, sollte Fristen kennen.

CO_2-PREIS AUF HEIZÖL & GAS



Euro je Tonne CO_2 (2023: 30 €). Ab 2028 ist der europäische Emissionshandel ETS2 vorgesehen – ohne festen Preiskorridor.

„Förderung ist kein Selbstläufer: Antrag, Reihenfolge und Zeitpunkt entscheiden über tausende Euro.“

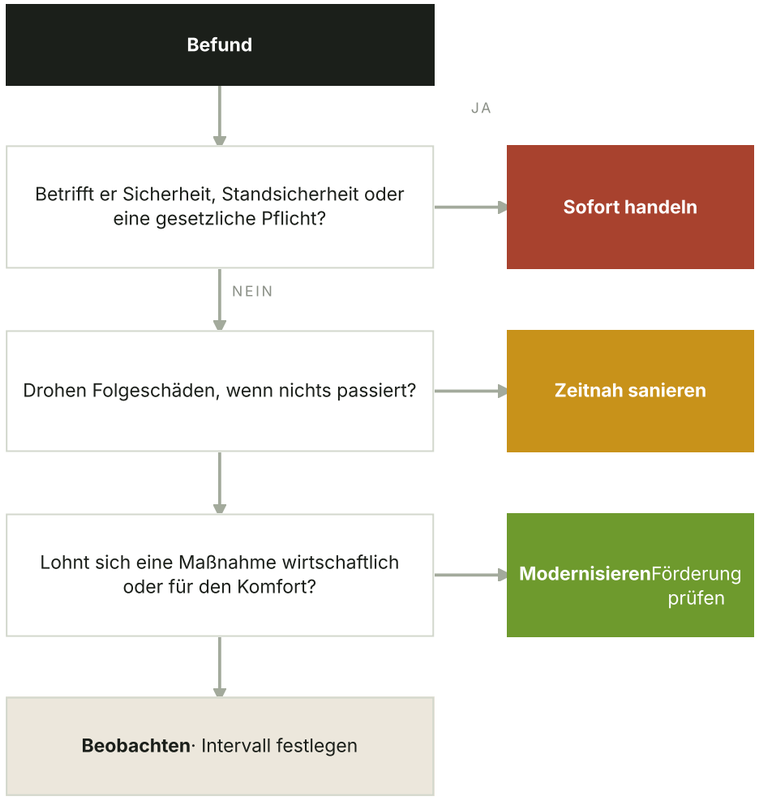
Gerade beim Kauf lohnt es sich, Fördermöglichkeiten frühzeitig mitzudenken. Im Gebäudekompass ordne ich ein, welche Maßnahmen sinnvoll sind und in welcher Reihenfolge sie angegangen werden sollten.

Stand: November 2026. Heizungsförderung nach BEG EM, Konditionen seit 21.07.2026 (Quellen: KfW-Merkblatt 458; cleanthinking.de, aktualisiert 29.09.2026; wohnglueck.de). CO_2-Preise: BEHG; ETS2-Start 2028 laut EU-Beschluss. Angaben ohne Gewähr, maßgeblich sind die jeweils aktuellen Merkblätter.

ENTSCHEIDUNGSWEG

SANIEREN, MODERNISIEREN ODER ZUNÄCHST BEOBACHTEN?

Nicht jeder Befund verlangt sofort eine Maßnahme. Diese vereinfachte Logik hilft, Prioritäten zu setzen – im Gebäudekompass wende ich sie auf jeden einzelnen Punkt an.



Die Reihenfolge ist oft wichtiger als die einzelne Maßnahme.

EINORDNUNG

WARUM DIE REIHENFOLGE ZÄHLT

Wer saniert, hat meist eine Wunschliste: neue Fenster, eine moderne Heizung, ein schöneres Bad. Doch viele Maßnahmen beeinflussen sich gegenseitig. Eine neue Heizung, die vor der Dämmung der Gebäudehülle geplant wird, ist häufig größer dimensioniert als nötig. Neue Fenster in einer ungedämmten Wand verlagern das Kondensat an andere Stellen.

Deshalb lohnt sich ein Fahrplan. Er beginnt mit dem, was Sicherheit und Substanz betrifft, setzt sich mit Maßnahmen fort, die Folgeschäden verhindern, und endet bei Modernisierungen, die Komfort und Energiekosten verbessern.

Beobachten ist eine Entscheidung

Nicht zu handeln ist legitim – wenn es eine bewusste Entscheidung ist. Ein feiner Riss, der sich nicht verändert, eine ältere, aber gut gewartete Anlage: Manches darf warten. Wichtig ist, Intervalle festzulegen und Veränderungen zu dokumentieren.

Gesetzliche Pflichten im Blick

Nach einem Eigentümerwechsel können Nachrüstpflichten greifen, etwa die Dämmung zugänglicher oberster Geschossdecken oder ungedämmter Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen. Welche Pflichten konkret gelten, hängt vom Gebäude ab – ein Punkt, den ich bei Kaufinteressenten immer mit einordne.

SUBSTANZ & SICHERHEIT
Tragwerk, Dach, Abdichtung, Elektrik

FOLGESCHÄDEN VERMEIDEN
Feuchte, Anschlüsse, Entwässerung

MODERNISIEREN
Energie, Komfort, Ausstattung

Nachrüstpflichten: Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), in Kraft seit 29.07.2026; Quelle: Verbraucherzentrale NRW, Stand 21.08.2026.

BAUJAHR-GUIDE

WAS DAS ALTER EINES HAUSES VERRÄT.

Jede Bauepoche hat ihre typischen Stärken und Schwachstellen. Das Baujahr ersetzt keine Prüfung – aber es zeigt, wo man besonders genau hinsehen sollte.

BIS 1918
GRÜNDERZEIT & ALTBAU

Massive Wände, Holzbalkendecken. Typisch: Feuchte im Keller, Holzschädlinge, alte Leitungen, kaum Dämmung.

1919 – 1948
ZWISCHENKRIEGSZEIT

Oft sparsame Bauweise, dünnere Wände, einfache Ausstattung. Häufig mehrfach umgebaut.

1949 – 1968
WIEDERAUFBAU

Schnelles Bauen mit knappen Materialien. Geringer Wärmeschutz, einfache Haustechnik, Wärmebrücken.

1969 – 1983
BOOMJAHRE

Neue Baustoffe, Flachdächer, Fertigteile. Je nach Objekt Asbestverdacht; 1977 erste Wärmeschutzverordnung.



1984 – 2001
WÄRMESCHUTZ WIRD THEMA

Verschärfte Wärmeschutzverordnungen (1984, 1995), 1993 Asbestverbot. Bessere Substanz, Technik heute oft am Ende.

2002 – 2020
ENEV-ZEIT

Energieeinsparverordnung ab 2002. Gute Dämmstandards, Fokus auf Anlagentechnik, Lüftung und Ausführungsqualität.

AB 2020
GEG & GMODG

Gebäudeenergiegesetz ab 2020, seit 29.07.2026 Gebäudemodernisierungsgesetz. Fokus: Ausführung, Technik, Dokumentation.

Umbauten verändern ein Haus oft mehr als sein Baujahr.

Wichtig zu wissen

Die Epochen sind grobe Orientierungen. Viele Häuser wurden erweitert, modernisiert oder teilweise erneuert – oft in verschiedenen Jahrzehnten. Ein Gebäude aus den Sechzigern mit Anbau aus den Neunzigern vereint die Themen beider Zeiten.

Welche Themen hat Ihr Baujahr?

Im Gebäudekompass betrachte ich Ihr Haus mit all seinen Bauphasen.

Wärmeschutzverordnungen 1977, 1984, 1995; EnEV 2002; GEG 2020; GModG seit 29.07.2026. Asbestverbot in Deutschland seit 1993.



OBJEKT	BAUJAHR	REGION	ANLASS
EINFAMILIENHAUS, KULTURDENKMAL	1856	RAUM SCHWÄBISCH HALL	ERBSCHAFT, AUFTEILUNG IN DER ERBENGEMEINSCHAFT

AUS DER PRAXIS

EIN HAUS, EIN KOMPASS, EINE ENTSCHEIDUNG.

FALLBEISPIEL · ERBENGEMEINSCHAFT, RAUM SCHWÄBISCH HALL

01 AUSGANGSLAGE

Drei Geschwister erben das Elternhaus, ein denkmalgeschütztes Fachwerkhaus von 1856. Der Bruder möchte es übernehmen und seine Schwestern auszahlen, die Schwestern hätten lieber verkauft. Eine Online-Bewertung und die Einschätzung eines Maklers lagen weit auseinander – und jeder hielt die Zahl für richtig, die zu seinem Wunsch passte.

02 BEFUND

Die Begehung zeigte ein Haus mit Substanz, aber auch mit Rückstau: Schwellbalken an der Wetterseite geschädigt, Feuchte und Schimmel in zwei Räumen im Erdgeschoss, Heizung und Elektrik am Ende ihrer Lebensdauer. Der Denkmalschutz macht Maßnahmen genehmigungspflichtig – kann aber steuerliche Vorteile eröffnen.

03 EMPFEHLUNG

Verkehrswert nach ImmoWertV, ermittelt im Sachwertverfahren und am Markt angepasst. Der Instandhaltungsrückstau wurde als besonderes objektspezifisches Merkmal mit einer nachvollziehbaren Kostenschätzung berücksichtigt – dazu ein Maßnahmenplan mit Prioritäten, vorab mit der Denkmalbehörde abgestimmt.

04 ERGEBNIS

Mit einer Zahl, die alle drei nachvollziehen konnten, hat sich die Erbengemeinschaft geeinigt: Der Bruder übernimmt das Haus, die Schwestern werden ausgezahlt. Die Bank hat die Finanzierung auf Basis des Gutachtens zugesagt – ohne Streit und ohne Gericht.

„Wir hatten drei Meinungen und keine Grundlage. Am Ende hatten wir eine Zahl, der wir alle vertrauen konnten.“

Erbengemeinschaft aus dem Raum Schwäbisch Hall (Name auf Wunsch nicht genannt)





FÜR WEN

FÜR ALLE, DIE ES GENAU WISSEN WOLLEN.

KAUFINTERESSENTEN

„Das Haus gefällt uns – aber wir wollen wissen, worauf wir uns einlassen.“

Klarheit vor der Unterschrift und Argumente für die Verhandlung.

EIGENTÜMER

„Wir wohnen seit Jahren hier und wissen nicht, was als Nächstes ansteht.“

Ein Fahrplan statt Überraschungen – und Maßnahmen zum richtigen Zeitpunkt.

ERBEN & KAPITALANLEGER

„Halten, sanieren oder verkaufen? Wir brauchen eine Grundlage.“

Zustand, Investitionsbedarf und Perspektive in einer Übersicht.



SO FUNKTIONIERT ES

IN VIER SCHRITTEN ZU IHREM KOMPASS

1

ERSTGESPRÄCH

Kostenlos und unverbindlich, ca. 30 Minuten: Objekt, Anlass, Unterlagen.

2

VOR-ORT-TERMIN

Persönliche Begehung – von der Dachfläche bis zum Keller.

3

ANALYSE

Befunde, Prioritäten, Kostenorientierung und Wert werden zusammengeführt.

4

NACHBESPRECHUNG

Ihre Handlungsempfehlung, persönlich erläutert – mit schriftlicher Zusammenfassung.

FÜR EIGENNUTZER

GEBÄUDEKOMPASS

Die ganzheitliche Einschätzung von Zustand, Sanierungsbedarf und Marktpreis – mit persönlicher Nachbesprechung.

Ideal vor dem Kauf.

EMPFOHLEN FÜR FINANZIERUNG

GEBÄUDEKOMPASS PLUS

Zusätzlich Ist-Wert und Wert nach Sanierung sowie die Aufbereitung des Investitionsbedarfs für Ihre Bank.

Wenn die Bank mitredet.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Gewerbeobjekte. Sie erhalten nach dem Erstgespräch ein individuelles Angebot – transparent und verbindlich.

Ein Bruchteil des Kaufpreises – für die wichtigste Gewissheit.

Ihren Gebäudekompass anfragen

Telefon 0176 768 591 80 · info@die-gutachtenmanufaktur.de

UNGEFRAGT

WAS KUNDEN SAGEN.

4,8 von 5 Sternen · 47 Bewertungen auf Google und ProvenExpert
Über 2.000 erstellte Gutachten · Stand November 2026

> *Super Gutachter, sehr empfehlenswert. Saubere und schnelle Arbeit. Würde Herrn Platzek jederzeit wieder beauftragen. Sehr freundlicher Kontakt. Wir sind mehr als zufrieden!*

LISA K. · GOOGLE · ★★★★★

> *Sehr zufrieden mit der Arbeit von Herrn Platzek. Sehr schnelle und professionelle Erstellung der Bewertung. Jederzeit wieder und auf jeden Fall weiter zu empfehlen!*

DANIEL S. · GOOGLE · ★★★★★

> *Herr Platzek hat für uns bereits Kurz- und Vollgutachten für uns erstellt. Seine Gutachten wurden vom Finanzamt anerkannt. Das Original lässt sich auch optisch gut sehen! Gerne wieder!*

ERIK P. · GOOGLE · ★★★★★

> *Super Service! Freundliche sowie schnelle und Professionelle Ausführung. Es wird noch Zeit genommen für alle fragen die man hat. Echt klasse!*

MICHAEL B. · GOOGLE · ★★★★★

> *Kann ich nur empfehlen! Der Service und die Kommunikation sind top! Wir haben hier eine Immobilienbewertung durchführen lassen und sind mit dem Ergebnis zufrieden.*

CLAUDIA L. · GOOGLE · ★★★★★

> *Absolut fachkundig, immer am Ball, begeisterungsfähig und präzise. Sehr empfehlenswert!*

ANDY S. · GOOGLE · ★★★★★

Kein Werbetext – echte Stimmen.

ANZEIGE

EIGENTUMSWOHNUNG · ERSTBEZUG NACH SANIERUNG

Wohnung 02 *Licht und Raum im 2. Obergeschoss*

Ein Haus von 1880 im historischen jüdischen Viertel „Haag" von Haigerloch – denkmalgerecht saniert zu nur vier Wohneinheiten, mit zentraler Pelletheizung, neuer Elektrik und Netzwerkverkabelung.

Vier Zimmer mit Balkon, hohe Altbaudecken, separate Küche und ein Bad mit Doppelwaschtisch – Eichenparkett im englischen Verband.

Etage	**2. Obergeschoss**
Wohnfläche	**ca. 109 m² inkl. Balkon**
Zimmer	**4**
Besonderheit	**Balkon**
Lage	**Im Haag 51, 72401 Haigerloch**
Baujahr	**1880 · Kulturdenkmal**
Heizung	**zentrale Holz-Pelletheizung**
Bezug	**ab Juli 2027**

KAUFPREIS — auf Anfrage

Den Kaufpreis und alle Unterlagen erhalten Sie im persönlichen Erstgespräch.

Erstgespräch vereinbaren
0176 768 591 80
ih51@die-gutachtenmanufaktur.de

Energieausweis: wird nach Fertigstellung des Umbaus erstellt. · Verkauf durch den Eigentümer, Riviera & Platzek INVEST. · Abbildungen: Fotos aus der Bauphase und Visualisierungen, jeweils gekennzeichnet. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

IM HAAG 51





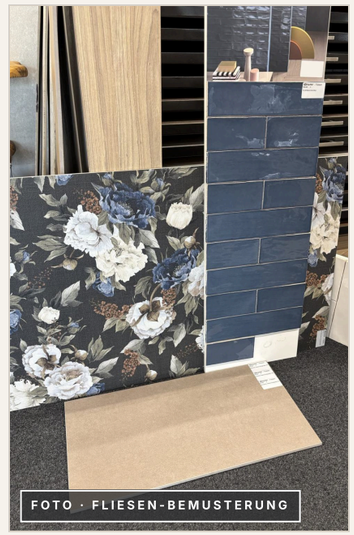




Foto: Die Gutachtenmanufaktur

02

KAPITEL 02 · BAUKOORDINATION

VOM PLAN ZUR BAUSTELLE.

Wer weiß, was seine Immobilie braucht, steht vor der nächsten Frage: Wie wird daraus ein Projekt, das im Zeitplan, im Budget und in der gewünschten Qualität bleibt? Genau dort beginnt die Baukoordination.

„Eine gute Baustelle erkennt man daran, dass sie ruhig ist."

ESSAY

WARUM BAUPROJEKTE KOMPLIZIERTER WERDEN ALS GEDACHT.

Am Anfang steht meist ein klarer Wunsch: ein neues Bad, eine moderne Heizung, ein ausgebautes Dachgeschoss. Was folgt, ist selten so klar.

Kaum ein Bauvorhaben besteht nur aus einem Gewerk. Wer ein Bad saniert, braucht Rückbau, Sanitär, Elektrik, Estrich, Abdichtung, Fliesen und Maler – in genau dieser Abfolge und mit Trocknungszeiten dazwischen. Jede Verzögerung schiebt alle folgenden Arbeiten nach hinten. Und jeder Handwerker plant zuerst seine eigene Baustelle, nicht Ihre.

Im Bestand kommt eine zweite Unbekannte hinzu: das, was hinter Putz, unter Böden und in Decken steckt. Alte Leitungen, unerwartete Konstruktionen, Feuchte oder Schadstoffe tauchen oft erst auf, wenn die Arbeiten schon begonnen haben. Dann müssen Entscheidungen schnell fallen – häufig ohne vollständige Informationen.

Das eigentliche Risiko sind die Schnittstellen

Probleme entstehen selten innerhalb eines Gewerks. Sie entstehen dort, wo eines aufhört und das nächste beginnt: Wer schließt die Dampfsperre an das Fenster an? Wer ist zuständig, wenn der Estrich nicht trocken ist und der Bodenleger trotzdem kommt? Wer prüft, ob die Abdichtung im Bad fachgerecht ausgeführt wurde, bevor sie hinter Fliesen verschwindet?

Genau diese Fragen kosten Zeit, Nerven und Geld – vor allem dann, wenn sie niemand stellt.



Trockenbau im Dachgeschoss: Jede Schnittstelle muss geklärt sein, bevor sie hinter der Verkleidung verschwindet.

„Handwerker sind Spezialisten für ihr Gewerk. Für das Zusammenspiel braucht es jemanden, der das Ganze im Blick behält.“



Baustelle im Bestand: Erdarbeiten, Gerüst und Abdichtung müssen zeitlich ineinandergreifen.

Planung ist die günstigste Bauphase

Jede Stunde, die in eine gute Vorbereitung fließt, spart auf der Baustelle ein Vielfaches. Eine klare Leistungsbeschreibung, vergleichbare Angebote, ein realistischer Zeitplan und ein Budget mit Reserve sind keine Bürokratie – sie sind das Fundament eines entspannten Projekts.

Viele Eigentümer unterschätzen, wie viel Abstimmung ein Projekt erfordert. Termine koordinieren, Rückfragen beantworten, Nachträge prüfen, Qualität kontrollieren: Neben Beruf und Familie wird die eigene Sanierung schnell zum zweiten Vollzeitjob.

Baukoordination bedeutet, genau diese Rolle zu übernehmen: als unabhängige Instanz zwischen Eigentümer und ausführenden Betrieben. Nicht als zusätzlicher Handwerker, sondern als jemand, der Abläufe strukturiert, Schnittstellen klärt und darauf achtet, dass das Ergebnis dem entspricht, was vereinbart wurde.

KAPITEL 02 BAUKOORDINATION

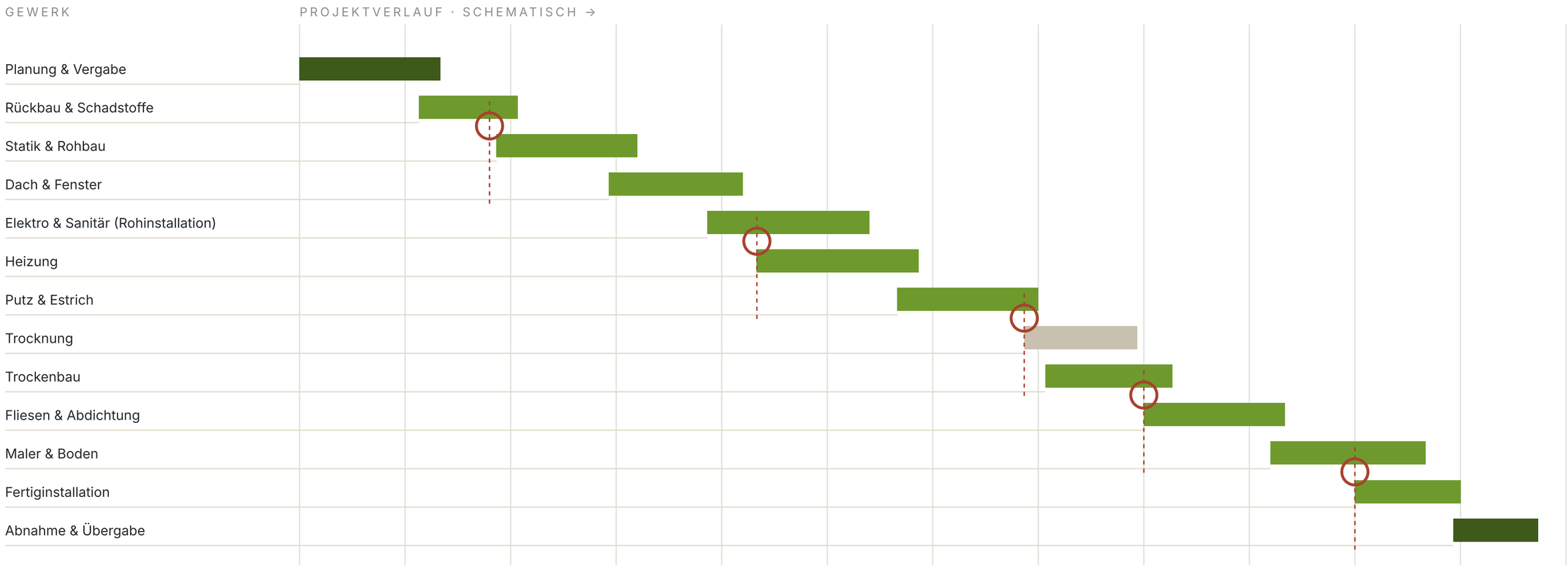
INFOGRAFIK

DIE KETTE DER GEWERKE.

Eine typische Kernsanierung, schematisch dargestellt. Jedes Gewerk hängt vom vorherigen ab – und an jeder roten Markierung entsteht eine Schnittstelle, an der Fehler, Wartezeiten und Mehrkosten entstehen können.

LEGENDE

- Planung, Abnahme
- Ausführende Gewerke
- Wartezeit / Trocknung
- Kritische Schnittstelle



Hier entscheidet sich, ob ein Projekt im Zeitplan bleibt.

CHECKLISTE

SIEBEN DINGE, DIE JEDE SANIERUNG UNTERSCHÄTZT.

1 **DER ZUSTAND HINTER DER OBERFLÄCHE**
Im Bestand zeigt sich vieles erst beim Öffnen. Eine vorherige Bestandsaufnahme reduziert Überraschungen deutlich.

2 **TROCKNUNGSZEITEN**
Estrich und Putz brauchen Zeit. Wer drängt, riskiert Schäden an Bodenbelägen und Oberflächen.

3 **DIE ABHÄNGIGKEIT DER GEWERKE**
Ein verspäteter Elektriker verschiebt Putz, Estrich, Fliesen und Maler. Puffer sind kein Luxus.

4 **NACHTRÄGE**
Unklare Leistungsbeschreibungen führen zu Mehrkosten. Was nicht beschrieben ist, wird später teuer.

„Die meisten Mehrkosten entstehen nicht durch teure Materialien, sondern durch fehlende Entscheidungen zur richtigen Zeit.“

5 **ENTSCHEIDUNGEN AUF DER BAUSTELLE**
Fliesen, Armaturen, Steckdosen: Viele Details müssen früher entschieden werden, als man denkt.

6 **FÖRDERUNG UND NACHWEISE**
Anträge, Fristen und Bestätigungen gehören in den Zeitplan – nicht ans Ende.

7 **DOKUMENTATION**
Was hinter Wänden verschwindet, sollte fotografiert und festgehalten werden. Für Gewährleistung, Wartung und den späteren Wert.



Sie planen eine Sanierung?
Lassen Sie uns vorab besprechen, wie Ihr Projekt strukturiert werden kann.

PROJEKTABLAUF

VOM ERSTEN GEDANKEN BIS ZUR ÜBERGABE.

1

PHASE 1

IDEE & BESTANDSAUFNAHME

Was soll erreicht werden – und was gibt das Gebäude her? Idealerweise auf Basis eines Gebäudekompasses.

Ziele klären, Zustand kennen

2

PHASE 2

KONZEPT & BUDGET

Maßnahmen, Reihenfolge, Kostenrahmen und Reserve. Fördermöglichkeiten werden früh mitgedacht.

Realistisch planen

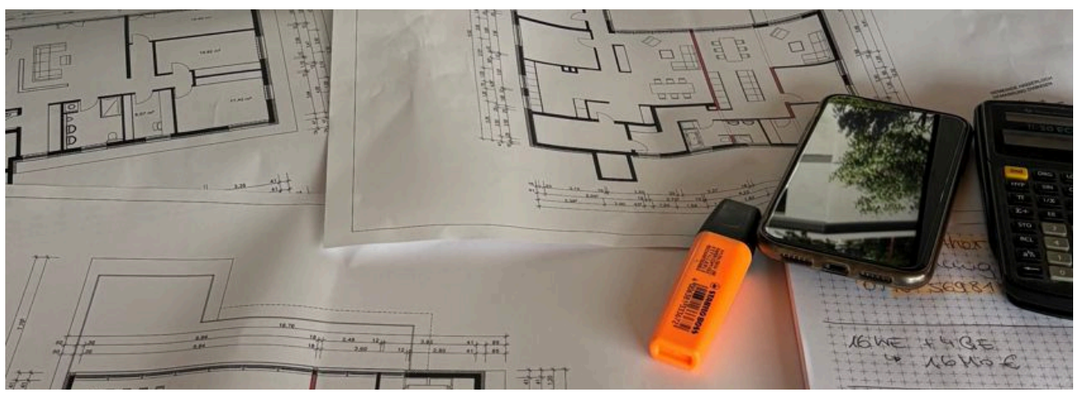
3

PHASE 3

AUSSCHREIBUNG & VERGABE

Klare Leistungsbeschreibungen, vergleichbare Angebote, passende Betriebe.

Vergleichbarkeit schaffen



4

PHASE 4

TERMINPLANUNG

Abfolge der Gewerke, Lieferzeiten, Trocknungszeiten und Puffer in einem Plan.

Takt festlegen

5

PHASE 5

UMSETZUNG & QUALITÄT

Regelmäßige Baustellentermine, Abstimmung der Schnittstellen, Kontrolle kritischer Arbeiten.

Den Überblick behalten

6

PHASE 6

ABNAHME & DOKUMENTATION

Gemeinsame Abnahme, Mängel festhalten, Unterlagen und Fotos übergeben.

Sauber abschließen

IHRE ROLLE

Sie entscheiden über Ziele, Budget und Gestaltung – und werden dort einbezogen, wo es wirklich zählt.

MEINE ROLLE

Ich strukturiere, koordiniere und kontrolliere – als unabhängiger Ansprechpartner an Ihrer Seite.



IM GESPRÄCH

FÜNF FRAGEN AN KAMIL PLATZEK.

Über den unabhängigen Blick auf Bauvorhaben, ruhige Baustellen und die Frage, warum gute Koordination unsichtbar ist.

WARUM BRAUCHT EIN BAUVORHABEN ÜBERHAUPT EINE KOORDINATION?

Weil die meisten Probleme nicht in einem Gewerk entstehen, sondern zwischen den Gewerken. Jeder Betrieb macht seine Arbeit – aber jemand muss darauf achten, dass alles zusammenpasst und in der richtigen Reihenfolge passiert.

WAS UNTERSCHEIDET SIE VON EINEM HANDWERKSBETRIEB?

Ich verkaufe keine Bauleistung. Dadurch kann ich unabhängig beurteilen, ob ein Angebot vollständig ist, ob eine Ausführung stimmt und ob ein Nachtrag berechtigt ist.

WELCHER FEHLER BEGEGNET IHNEN AM HÄUFIGSTEN?

Zu früh anfangen. Viele möchten schnell loslegen und planen unterwegs. Das rächt sich fast immer – bei Kosten, Terminen oder Qualität.

WAS HAT DER GEBÄUDEKOMPASS MIT DER BAUKOORDINATION ZU TUN?

Er ist die ideale Grundlage. Wer den Zustand eines Gebäudes kennt, kann Maßnahmen richtig planen. Kompass und Koordination greifen ineinander.

WORAN ERKENNT MAN EINE GUT KOORDINIERTE BAUSTELLE?

Daran, dass sie ruhig ist. Termine halten, Entscheidungen sind vorbereitet, und der Eigentümer muss nicht jeden Tag improvisieren.

Gute Koordination merkt man nicht – man merkt nur, wenn sie fehlt.

Mein Job: den Stress von der Baustelle tragen – damit er nicht bei Ihnen landet.

EINBLICK

VORHER · NACHHER.

Ein Blick in ein eigenes Projekt: das denkmalgeschützte Wohnhaus Im Haag 51 in Haigerloch, Baujahr 1880. Aus einem dunklen Dachboden mit Leiter wird ein Loft auf zwei Ebenen – der historische Dachstuhl bleibt sichtbar.



VORHER · DACHBODEN IM BESTAND



NACHHER · DACHLOFT IM AUSBAU 2025

PROJEKT
IM HAAG 51, HAIGERLOCH

UMFANG
SANIERUNG ZU VIER WOHNUNGEN

ZEITRAUM
SEIT 2025 · BEZUG AB 07/2027

Fassade mit ihren historischen Gesimsen und Fensterfaschen instand gesetzt, neue Sprossenfenster, Dach neu eingedeckt mit Dachflächenfenstern, zentrale Pelletheizung, Elektrik und Netzwerk neu. Im Dachgeschoss entsteht ein Loft auf zwei Ebenen unter dem erhaltenen Dachstuhl.

Die vier Wohnungen sind im Verkauf.
Das Dachloft stellen wir Ihnen auf der nächsten Seite vor.

→ Seite 45

ANZEIGE

EIGENTUMSWOHNUNG · ERSTBEZUG NACH SANIERUNG

Das Dachloft
Wohnen unter historischem Gebälk

Ein Haus von 1880 im historischen jüdischen Viertel „Haag" von Haigerloch – denkmalgerecht saniert zu nur vier Wohneinheiten, mit zentraler Pelletheizung, neuer Elektrik und Netzwerkverkabelung.

Ein Loft auf zwei Ebenen: offener Wohn-, Ess- und Kochbereich unter dem sichtbaren Dachstuhl, Galerie, Fischgrätparkett, 2,50 m hohe Türen und ein Bad mit Werkbank-Waschtisch vor der Bruchsteinwand – inklusive Garage.

Etage	**Dachgeschoss + Galerie**
Wohnfläche	**ca. 135 m²**
Ebenen	**2**
Besonderheit	**Garage inklusive**
Lage	**Im Haag 51, 72401 Haigerloch**
Baujahr	**1880 · Kulturdenkmal**
Heizung	**zentrale Holz-Pelletheizung**
Bezug	**ab Juli 2027**

KAUFPREIS *auf Anfrage*

Den Kaufpreis und alle Unterlagen erhalten Sie im persönlichen Erstgespräch.

Erstgespräch vereinbaren
0176 768 591 80
ih51@die-gutachtenmanufaktur.de

Energieausweis: wird nach Fertigstellung des Umbaus erstellt. · Verkauf durch den Eigentümer, Riviera & Platzek INVEST. · Abbildungen: Fotos aus der Bauphase und Visualisierungen, jeweils gekennzeichnet. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

EINHEIT
DG



FOTO · DACHLOFT IM AUSBAU 2025



FOTO · BAD MIT WERKBANK

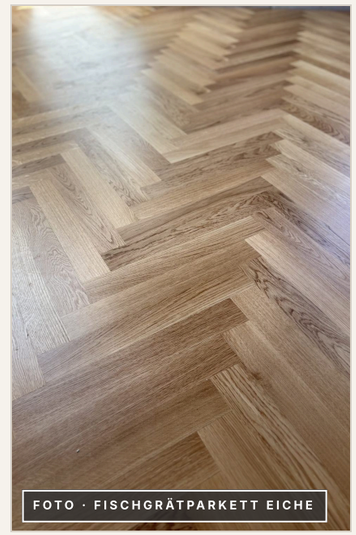


FOTO · FISCHGRÄTPARKETT EICHE



03

KAPITEL 03 · GUTACHTEN & BEWERTUNG

WAS IST MEINE IMMOBILIE WERT?

Eine einfache Frage mit einer anspruchsvollen Antwort.
Denn der Wert einer Immobilie ist weder der Preis
im Inserat noch der Betrag, den man sich wünscht –
sondern das Ergebnis einer nachvollziehbaren Ermittlung.

„Ein Wert ist erst dann etwas wert, wenn man ihn begründen kann."

Foto: Die Gutachtenmanufaktur

HINTERGRUND

PREIS IST NICHT GLEICH WERT.

Der Angebotspreis einer Immobilie ist zunächst eine Vorstellung: die des Verkäufers, manchmal ergänzt um die Einschätzung eines Maklers. Er kann marktgerecht sein – oder deutlich darüber oder darunter liegen. Wer kauft, verkauft oder erbt, braucht deshalb eine Grundlage, die unabhängig ist.

Diese Grundlage ist der Verkehrswert. Das Baugesetzbuch beschreibt ihn als den Preis, der zum Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre – nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der Beschaffenheit und der Lage, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.

Was den Wert bestimmt

In die Ermittlung fließen viele Faktoren ein: Lage und Grundstück, Bauweise und Zustand, Ausstattung, rechtliche Belastungen wie Wegerechte oder Wohnrechte, die Situation am örtlichen Markt. Gerade der Zustand wird häufig unterschätzt – ein Punkt, an dem Gebäudekompass und Bewertung eng zusammenarbeiten.



„Ein Wert ist erst dann belastbar, wenn jeder Schritt nachvollziehbar ist.“

Ein Verkehrswertgutachten legt offen, welche Daten, Verfahren und Anpassungen zum Ergebnis führen – für Erben, Banken, Gerichte und das Finanzamt.

ANGEBOTSPREIS

EINE ERWARTUNG

Vom Verkäufer festgelegt, oft verhandelbar, ohne Begründungspflicht.

VERKEHRSWERT

EINE BEGRÜNDUNG

Nach anerkannten Verfahren ermittelt, nachvollziehbar und stichtagsbezogen.

Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB); Verfahren nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

INFOGRAFIK

SECHS FAKTOREN, EIN WERT



DIE DREI NORMIERTEN VERFAHREN

VERGLEICHSWERTVERFAHREN	Orientiert sich an Kaufpreisen vergleichbarer Objekte. Typisch für Eigentumswohnungen und Bauland.
ERTRAGSWERTVERFAHREN	Stellt die nachhaltig erzielbaren Erträge in den Mittelpunkt. Typisch für vermietete Objekte.
SACHWERTVERFAHREN	Leitet den Wert aus Boden und Gebäudesubstanz ab. Typisch für selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser.

Welches Verfahren angewendet wird, hängt von Objektart und Marktsituation ab. Oft werden mehrere Verfahren zur Plausibilisierung herangezogen.

ANLÄSSE

WANN EIN GUTACHTEN SINNVOLL IST.

Immer dann, wenn eine Entscheidung von einem belastbaren Wert abhängt – oder wenn Gerichte, Finanzämter oder Miterben einen nachvollziehbaren Nachweis erwarten.

01
KAUF & VERKAUF
Realistischer Wert für Preisfindung und Verhandlung.

02
ERBSCHAFT & SCHENKUNG
Für die Aufteilung unter Erben und gegenüber dem Finanzamt.

03
SCHEIDUNG & TRENNUNG
Neutrale Grundlage für eine faire Vermögensauseinandersetzung.

04
FINANZAMT
Nachweis eines abweichenden Werts bei Erbschaft- oder Schenkungsteuer.

05
VERMÖGENSÜBERSICHT
Für Ihre eigene Planung, Nachfolge oder Finanzierung.

06
RESTNUTZUNGSDAUER
Nachweis einer kürzeren Restnutzungsdauer für die Abschreibung.

WELCHES GUTACHTEN FÜR WELCHEN ZWECK?

LEISTUNG	INHALT	TYPISCHER EINSATZ	GERICHT
VERKEHRSWERT-GUTACHTEN	Ausführlich nach § 194 BauGB	Gericht, Finanzamt, Erbe, Scheidung	✓
KURZGUTACHTEN	Kompakte Darstellung	Kauf, Verkauf, Vermögensübersicht	–
BEWERTUNG	Kalkulation ohne ausführliche Erläuterung	Kauf, Verkauf, eigene Planung	–
STELLUNGNAHME RND	Nachweis der tatsächlichen Nutzungsdauer	Steuerliche Abschreibung	–

Kurzgutachten und Bewertung eignen sich nicht zur Vorlage bei Gericht oder bei Vermögensauseinandersetzungen. Wird später ein ausführliches Gutachten benötigt, kann das Honorar bei gleichem Stichtag angerechnet werden.

Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie kennen?
Sie erhalten ein transparentes, unverbindliches Angebot.

ANZEIGE

IM HAAG 51



FOTO · LUFTAUFNAHME 2025

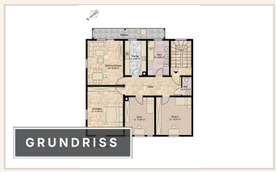
EINHEIT 03

EIGENTUMSWOHNUNG · ERSTBEZUG NACH SANIERUNG

Wohnung 03 *Weitblick im 3. Obergeschoss*

Ein Haus von 1880 im historischen jüdischen Viertel „Haag" von Haigerloch – denkmalgerecht saniert zu nur vier Wohneinheiten, mit zentraler Pelletheizung, neuer Elektrik und Netzwerkverkabelung.

Vier Zimmer mit Balkon über den Dächern der Altstadt, separate Küche, Bad mit Doppelwaschtisch und Gäste-WC – Eichenparkett im englischen Verband.



GRUNDRISS



VISUALISIERUNG · WOHNEN

Etage	**3. Obergeschoss**
Wohnfläche	**ca. 109 m² inkl. Balkon**
Zimmer	**4**
Besonderheit	**Balkon, Blick über die Altstadt**
Lage	**Im Haag 51, 72401 Haigerloch**
Baujahr	**1880 · Kulturdenkmal**
Heizung	**zentrale Holz-Pelletheizung**
Bezug	**ab Juli 2027**

KAUFPREIS

auf Anfrage

Den Kaufpreis und alle Unterlagen erhalten Sie im persönlichen Erstgespräch.

Persönliches Erstgespräch *vereinbaren.*

QR-Code scannen und Wunschtermin wählen · Mobil 0176 768 591 80 · ih51@die-gutachtenmanufaktur.de

Energieausweis: wird nach Fertigstellung des Umbaus erstellt. · Verkauf durch den Eigentümer, Riviera & Platzek INVEST. · Abbildungen: Fotos aus der Bauphase und Visualisierungen, jeweils gekennzeichnet. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

RUBRIK

RECHT & MARKT.

STAND: NOVEMBER 2026

2026 hat sich für Eigentümer einiges verändert. Die wichtigsten Punkte im Überblick – sachlich, mit Quellen und ohne Panikmache.

GESETZGEBUNG

AUS DEM GEG WIRD DAS GEBÄUDEMODERNISIERUNGSGESETZ

Das Gebäudeenergiegesetz wurde zum 29. Juli 2026 in „Gebäudemodernisierungsgesetz“ (GModG) umbenannt und grundlegend geändert. Der Bundestag hatte das Gesetz am 10. Juli 2026 beschlossen, verkündet wurde es am 28. Juli 2026.

HEIZUNGSTAUSCH

DIE 65-PROZENT-REGEL IST ENTFALLEN

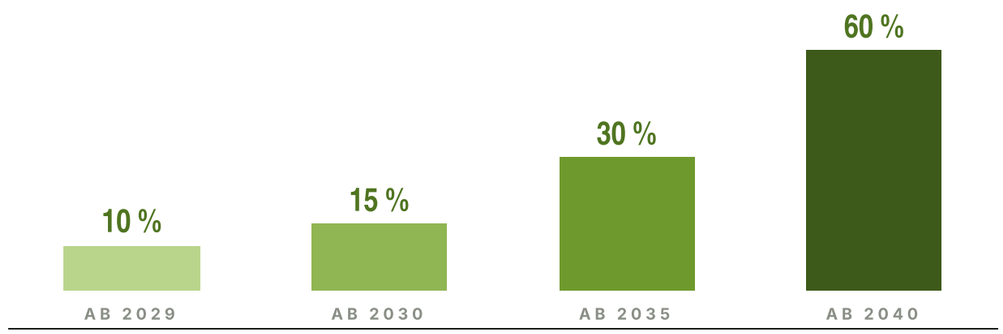
Die Pflicht, neue Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien zu betreiben, ist aufgehoben. Eigentümer können wieder aus einer technologieoffenen Liste wählen – Gas- und Ölheizungen sind grundsätzlich wieder zulässig. Auch das Betriebsverbot für über 30 Jahre alte Heizkessel wurde gestrichen.

NEU: DIE „BIO-TREPPE“

MINDESTANTEILE KLIMANEUTRALER BRENNSTOFFE

Für neu eingebaute Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen in Bestandsgebäuden steigt der Mindestanteil klimaneutraler Brennstoffe stufenweise. Das beeinflusst die künftigen Betriebskosten.

INFOGRAFIK · BIO-TREPPE NACH § 43 GMODG



Mindestanteil klimaneutraler Brennstoffe (z. B. Biomethan, Bioöl) für neu eingebaute fossile Heizungen im Bestand.

KAUF EINER IMMOBILIE

NACHRÜSTPFLICHTEN NACH DEM EIGENTÜMERWECHSEL

Wer ein Ein- oder Zweifamilienhaus kauft, muss innerhalb einer gesetzlichen Frist bestimmte Maßnahmen nachholen – etwa die Dämmung zugänglicher oberster Geschossdecken und ungedämmter Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen.

FÖRDERUNG

HEIZUNGSFÖRDERUNG ZU NEUEN KONDITIONEN

Seit dem 21. Juli 2026 gelten neue Bedingungen: 30 % Grundförderung, ein Klimageschwindigkeitsbonus von aktuell 16 % (sinkt halbjährlich) und ein gestaffelter Einkommensbonus – zusammen bis zu 80 % der förderfähigen Kosten.

CO_2-PREIS

KORRIDOR BLEIBT AUCH 2027 BEI 55 BIS 65 EURO

Der Bundestag hat am 15. Oktober 2026 beschlossen, den nationalen CO_2-Preis auf Heizöl und Erdgas auch 2027 im Korridor von 55 bis 65 Euro je Tonne zu halten. Der europäische Emissionshandel für Gebäude (ETS2) startet 2028 – dann ohne festen Preiskorridor.

KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG

FRIST FÜR KLEINERE KOMMUNEN: 30. JUNI 2028

Großstädte über 100.000 Einwohner mussten ihre Wärmepläne bis 30. Juni 2026 vorlegen; 72 von 83 haben die Frist eingehalten. Für alle übrigen Gemeinden – also auch in unserer Region – gilt der 30. Juni 2028.

Was das konkret für Ihre Immobilie bedeutet, besprechen wir gern persönlich.

Quellen: Gleiss Lutz, „Überblick über das neue Gebäudemodernisierungsgesetz“ (2026); Verbraucherzentrale NRW, „GModG: Was steht im Gebäudemodernisierungsgesetz?“ (Stand 21.08.2026); KfW-Merkblatt 458 / BEG EM vom 17.08.2026 (u. a. via cleanthinking.de, 29.09.2026); haustechnikdialog.de (Okt. 2026) und vdiv.de (13.08.2026) zum CO_2-Preis; BBSR-Halbjahresbericht Wärmeplanung (via pv-magazine.de, 2026). Diese Seiten ersetzen keine Rechts- oder Förderberatung; maßgeblich sind Gesetzestext und aktuelle Merkblätter.



PERSÖNLICH

WARUM ICH TUE, WAS ICH TUE.

Mein Weg in die Immobilienwelt begann nicht am Schreibtisch, sondern auf der Baustelle. Eine handwerkliche Ausbildung hat mir früh gezeigt, wie Gebäude funktionieren – und was passiert, wenn an der falschen Stelle gespart wird.

Seit 2018 bin ich mit der Gutachtenmanufaktur selbstständig. Als zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung begutachte ich Wohnhäuser, Mehrfamilienhäuser und Gewerbeobjekte – und begleite Eigentümer bei der Umsetzung ihrer Vorhaben.

Was mich antreibt, ist die Situation vieler Menschen, die vor großen Entscheidungen stehen und dabei auf ihr Bauchgefühl angewiesen sind. Ich möchte, dass sie diese Entscheidungen mit Fakten treffen können.

„Ich schaue mir jede Immobilie so an, als würde ich sie selbst kaufen."

PHILOSOPHIE & ARBEITSWEISE

MEIN ANSPRUCH AN QUALITÄT

UNABHÄNGIG

Ich verkaufe keine Bauleistungen und vermittle keine Immobilien gegen Provision. Meine Einschätzung gehört Ihnen.

PERSÖNLICH VOR ORT

Jede Immobilie sehe ich mir selbst an. Keine Ferndiagnose, keine pauschalen Schätzungen.

VERSTÄNDLICH

Fachwissen nützt nur, wenn man es versteht. Ich erkläre, was ich sehe – und was es für Sie bedeutet.

SORGFÄLTIG

Gutachten sind Handarbeit. Deshalb heißt mein Unternehmen Gutachtenmanufaktur.





„Mein Netzwerk aus Bau- und Dienstleistungspartnern hilft, wenn aus einem Befund eine Maßnahme werden soll – meine Unabhängigkeit sorgt dafür, dass die Empfehlung zuerst kommt."

Kamil Platzek

NEU

FÜR HAUSVERWALTUNGEN,
BEIRÄTE & EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN

GEBÄUDEKOMPASS WEG.

INSTANDHALTUNG MIT WEITBLICK.

Was steht am Gemeinschaftseigentum an, in welcher Reihenfolge – und was kostet es? Der Gebäudekompass WEG macht daraus einen Plan, mit dem Verwaltung, Beirat und Eigentümer Hausgeld und Erhaltungsrücklage vorausschauend festlegen können. Statt Sonderumlage im Notfall.

01 ZUSTAND JE BAUTEIL

Dach, Fassade, Fenster, Heizung, Leitungen, Treppenhaus, Außenanlagen, Tiefgarage – jeweils mit Ampel, Foto und Begründung.

02 MASSNAHMEN IN REIHENFOLGE

Ein Zehn-Jahres-Plan in drei Zeitfenstern (0–2, 3–5, 6–10 Jahre). Schnittstellen werden mitgedacht, Arbeiten gebündelt – ein Gerüst statt zwei.

03 KOSTENPLAN & RÜCKLAGE

Kosten je Maßnahme und Jahr und ein Vorschlag, wie die Erhaltungsrücklage über das Hausgeld planbar wachsen kann.

REAGIEREN

Notreparatur zu Tagespreisen, zweites Gerüst, Sonderumlage.

VORAUSPLANEN

Maßnahmen gebündelt, Rücklage planbar, Beschluss gut begründet.

FÜR WEN

Hausverwaltungen
Neutrale Grundlage für Beschlussvorlagen.

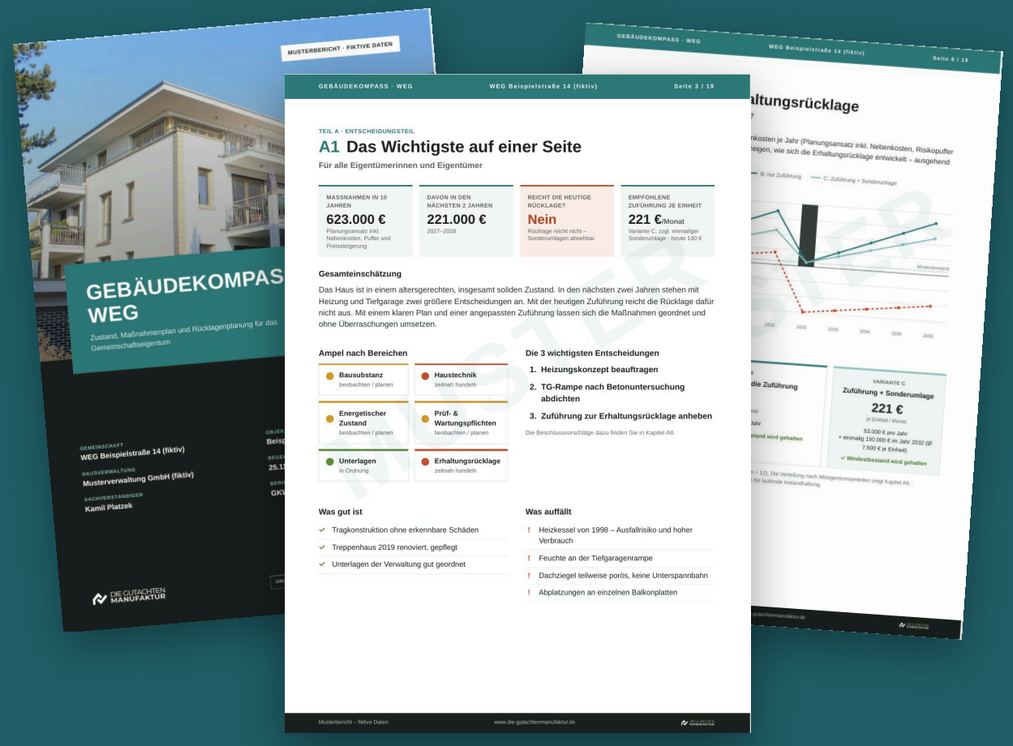
Verwaltungsbeiräte
Prioritäten nachvollziehbar begründen.

Eigentümer
Wissen, ob die Rücklage reicht.

BLICK IN DEN MUSTERBERICHT · FIKTIVE DATEN

ZWEI TEILE FÜR ZWEI LESERKREISE.

Teil A für alle Eigentümer – verständlich, auf den Punkt. Teil B für Verwaltung und Beirat – mit allen Details.



SIE ERHALTEN

Begehung und Prüfung der Unterlagen · Ampel je Bauteil mit Fotos · Maßnahmenplan 0–2, 3–5, 6–10 Jahre · Kosten- und Rücklagenplan

Energetische Einschätzung mit Förderwegen · Präsentation für die Versammlung · Fortschreibung alle zwei bis drei Jahre

Den vollständigen Musterbericht gibt es kostenlos auf gebaeudekompass-weg.de.

RECHTZEITIG VOR DER VERSAMMLUNG 2027 PLANEN.

Kostenloses Erstgespräch, 30 Minuten · gebaeudekompass-weg.de · 0176 768 591 80

Festpreis nach Größe der Anlage (bis 6, 7–20, über 20 Wohneinheiten). Planungs- und Entscheidungsgrundlage, überwiegend auf Basis einer Sichtprüfung – kein Ersatz für Fachgutachten zu Statik, Schadstoffen oder Brandschutz. Unabhängig: keine Ausführung, keine Provisionen. · Zertifizierter Sachverständiger · über 2.000 Gutachten · 4,8 von 5 Sternen aus 47 Bewertungen (Google, ProvenExpert).



KONTAKT

LASSEN SIE UNS ÜBER IHRE IMMOBILIE SPRECHEN.

Am Anfang steht ein Gespräch – kostenlos, unverbindlich, 30 Minuten. Wählen Sie Ihr Thema, der Termin kommt direkt bei mir an.



GEBÄUDEKOMPASS

Zustand verstehen, Risiken erkennen.

Termin direkt buchen



BAUKOORDINATION

Maßnahmen strukturiert umsetzen.

Termin direkt buchen



GUTACHTEN & BEWERTUNG

Den Wert kennen und begründen.

Termin direkt buchen



GEBÄUDEKOMPASS WEG

Instandhaltung planen. **Neu**

Termin direkt buchen

TELEFON 0176 768 591 80

E-MAIL info@die-gutachtenmanufaktur.de

WEBSITE www.die-gutachtenmanufaktur.de

ADRESSE Stieglesfeld 22 · 72401 Haigerloch

Kamil Platzek

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

DIE GUTACHTEN MANUFAKTUR

KOMPASS

DAS MAGAZIN FÜR IMMOBILIE · BAU · WERT

Eine Immobilie verdient einen genauen Blick.

Erstgespräch vereinbaren

DIE GUTACHTEN MANUFAKTUR

AUSGABE 01 · WINTER 2026/27

0176 768 591 80 · DIE-GUTACHTENMANUFAKTUR.DE

NÄCHSTE AUSGABE: ERBEN & IMMOBILIE