

Liebe Eigentümerin, lieber Eigentümer,

wie wichtig es ist, den Überblick über seine Immobilie zu behalten, bemerkt man oft erst, wenn eine Modernisierung, eine Finanzierung, ein Verkauf oder eine Vermietung anstehen. Dann ist es oft mühsam, alle notwendigen Unterlagen in kurzer Zeit zu organisieren.

„Meine Hausakte“ von ALTBAU NEU lädt Sie daher ein, alle wichtigen Dokumente und Informationen wie Pläne, Baubeschreibungen, Verträge etc. schon jetzt zusammenzutragen und aufzubewahren.

Eine gewissenhaft geführte Hausakte hilft außerdem, die energetischen Schwachstellen am Gebäude mit Hilfe einer Energieberatung aufzudecken und die persönlichen Sanierungsziele festzulegen.

Mit „Meine Hausakte“ gibt ALTBAU NEU Ihnen ein Ordnungssystem an die Hand, das Sie bei der Verwaltung Ihres Gebäudes unterstützt. Nutzen Sie die Kapitel als Orientierung für die Trennung der Themen und Unterlagen in Ihrem Ordner.

Fehlende bautechnische Unterlagen lassen sich mit Hilfe des Bauamtes der Stadt Espelkamp ergänzen. Gerne unterstützen wir Sie bei Rückfragen zu „Meine Hausakte“.

Ihr Team von **ALTBAU NEU** Kreis Minden-Lübbecke

ALTBAUNEU Kreis Minden-Lübbecke:

Ihre Anlaufstelle für Fragen rund um die energetische Gebäudesanierung

Im Kreis Minden-Lübbecke ist der Anteil der Altbauten in Wohnsiedlungen enorm hoch. Fast 70 % aller Häuser wurden vor 1978 und damit vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut (IT.NRW, Zensus 2011).

Mit einer energetischen Sanierung lassen sich der Energieverbrauch und die jährlichen Kosten für die Eigentümerinnen und Eigentümer oftmals halbieren.

Die Sanierung des eigenen Hauses ist aber leichter gesagt als getan. Viele Entscheidungen müssen getroffen werden; der zukünftige Energiestandard ist nur eine davon. Hausbesitzerinnen und -besitzer stehen oftmals vor einem Berg von Fragen und fühlen sich überfordert.

ALTBAUNEU Minden-Lübbecke setzt genau hier an und stellt seinen Bürgerinnen und Bürgern allgemeine, aber vor allem lokale Informationen rund um die energetische Sanierung Ihres Hauses zur Verfügung. Im Blick sind dabei immer auch Themen des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit. Die Modernisierung und energetische Sanierung eines Gebäudes – oft kombiniert mit dem Einsatz erneuerbarer Energiequellen – ist vorbildliches Engagement im Sinne des Klimaschutzes.

Espelkamp ist Mitglied im landesweiten Netz ALTBAUNEU, das durch die Landesgesellschaft NRW.Energy4Climate koordiniert und vom NRW-Wirtschaftsministerium unterstützt wird. Energetische Sanierungen sowie deren Fördermöglichkeiten sind zentrale Themen des Netzwerks. Eine Datenbank mit Kontaktdaten, Dienstleistungsangeboten und Referenzen von lokalen Dienstleistungsunternehmen wie Energieberatungsbüros, Architektur- und Ingenieurbüros und spezialisierten Handwerksbetrieben sowie weitere Informationen für Bürgerinnen und Bürger rund um das Thema energetische Sanierung werden auf der Internetpräsenz von ALTBAUNEU kostenfrei bereitgestellt.

IHRE ANSPRECHPARTNER

Kerstin Pahnke & Matthias Gering
Verbraucherzentrale NRW in Minden
Telefon 0571 38 63 79 06
minden.energie@verbraucherzentrale.nrw
www.alt-bau-neu.de/kreis-minden-luebbecke

Werden Sie akribisch:

Diese Unterlagen gehören zu Ihrem Haus dazu!

Die wichtigsten Unterlagen für das eigene Haus oder die eigene Wohnung parat zu haben, ist für die Instandhaltung, die Modernisierung aber auch für einen etwaigen Verkauf oder eine Vermietung des Objektes unverzichtbar. Je früher Sie anfangen die Dokumente zusammenzutragen, desto einfacher wird die Verwaltung des Hauses und die Umsetzung Ihrer Vorhaben sein.

Welche Unterlagen Sie im einzelnen Fall benötigen, ist abhängig von den geplanten Maßnahmen.

Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht, welche Dokumente Sie in Ihrer persönlichen Hausakte bereithalten sollten. Manche der amtlichen Unterlagen müssen gesondert angefragt werden. Vielleicht haben Sie aber auch bereits einen Grundstock an Unterlagen, auf dem Sie aufbauen können.

Die amtlichen Unterlagen werden in der Regel im zuständigen Bauamt archiviert. Die amtlichen Bauunterlagen bestehen z. B. aus Schriftstücken, Statiken, Bauplänen und Energienachweisen, die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen. Normalerweise wird den Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. den Bevollmächtigten die Möglichkeit gegeben, die archivierten Hausakten einzusehen und Kopien daraus zu erhalten.

Eigentums- und Wertnachweise

Die Kaufverträge oder Bauverträge

Im Kaufvertrag sind alle Rechte und Pflichten der Käuferin oder des Käufers und der Verkäuferin oder des Verkäufers aufgeführt. Bauverträge regeln die Beauftragung von Architekturbüros, unterschiedlicher Baufirmen und Handwerksunternehmen während der Bauphase.

Immobilien- und Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer sollten beachten, dass sie die Unterlagen auch für den Fall eines Weiterverkaufs benötigen werden, da so u. a. der Verkehrswert der Immobilie besser bestimmt werden kann.

Der Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug ist die vollständige Abschrift eines Grundbuchblattes. Er enthält alle Informationen über Eigentumsverhältnisse, Grundschulden, Hypotheken, Grundpfand- und Nießbrauchrechte.

Im Falle eines Verkaufs oder einer Finanzierung der Immobilie wird der Grundbuchauszug benötigt, um darzulegen wem das Grundstück tatsächlich gehört. Der Grundbuchauszug kann beim zuständigen Amtsgericht oder Grundbuchamt beantragt werden.

Der Einheitswertbescheid

Der Einheitswertbescheid ist ein Bescheid, den das Finanzamt ausstellt. Er bestimmt den Wert des Hauses und Grundstückes, bezogen auf einen bestimmten Stichtag in einem gesetzlich geregelten, standardisierten Verfahren. Der Einheitswert bildet die Basis zur Berechnung der Grundsteuer.

Das Wertgutachten

Bei einem Wertgutachten beurteilt ein Sachverständigenbüro Zustand, Ausstattung, Lage und Größe der Immobilie und Nutzrechte. Das Ergebnis ist der Verkehrswert der Immobilie.

Wertgutachten sind mit Kosten verbunden und werden nur in Ausnahmefällen erstellt. Notwendig kann ein Wertgutachten bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung (Erbschaft, Scheidung, etc.), als Beleg für Ämter und Behörden, bei Zwangsversteigerungen oder bei der Bewertung von Baumängeln sein.

Baugenehmigung samt Plänen und Gutachten

Der Bauantrag

Für welche Maßnahmen ein Bauantrag gestellt werden muss, hängt von der Maßnahme ab und kann pauschal nicht beantwortet werden. Eine Genehmigungspflicht kann auch bei kleineren Umbauten, Anbauten oder Erweiterungen bestehen. Informieren Sie sich daher vor den geplanten Maßnahmen bei Ihrem Bauamt, ob ein Bauantrag gestellt werden muss und welche Unterlagen einzureichen sind.

Die Baugenehmigung

Kurz und knapp: Die Baugenehmigung ist eine Bescheinigung der Baubehörde. Mit dieser Genehmigung signalisiert die örtliche Baubehörde, dass das beantragte Bauvorhaben den gesetzlichen Vorschriften und Regelungen entspricht und keine Bedenken angemeldet werden.

Erteilte Baugenehmigungen liegen im Bauamt und können dort eingesehen bzw. kopiert werden.

Die amtlichen Abnahmeprotokolle

Amtliche Abnahmeprotokolle sollten ebenfalls aufgehoben werden. Sie belegen, dass die Bau- oder Sanierungsmaßnahme ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

Die amtlichen Lage- und Baupläne

Der amtliche Lageplan zeigt innerhalb des Katasterauszugs das eigene Grundstück und wo genau das Haus steht, auch im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft. Alle genehmigten Anbauten sind darin verzeichnet.

Spätestens wenn ein Bauvorhaben oder ein genehmigungspflichtiger Umbau geplant wird, werden diese Dokumente benötigt.

Den Lageplan und Katasterauszug können beim zuständigen Katasteramt beantragt werden.

Die Baupläne sind die technischen Pläne des Gebäudes, die von den beteiligten Architektur- und Ingenieurbüros erstellt und vom Bauamt genehmigt wurden. Sie zeigen die Ansichten des Gebäudes sowie die Grundrisse für jedes einzelne Stockwerk. Die Baupläne dienen Energieberatungs- und Fachplanungsbüros als Grundlage für eventuelle Umbauten und gehören bei der Einreichung eines Bauantrags immer dazu. Auch für die Wertermittlung des Gebäudes sind sie von großer Bedeutung.

Zu den Plänen gehört auch der Grundstücksentwässerungsplan. Er führt auf, wie Abwasser und Regenwasser vom Grundstück abgeleitet werden. Beim Bauantrag für die Errichtung oder den Umbau eines Gebäudes ist eine Darlegung der fachgerechten Grundstücksentwässerung unumgänglich.

Die Baupläne samt Entwässerungsplan liegen im Bauamt und können dort eingesehen bzw. kopiert werden.

Technische Gutachten

Genauso wie die Baupläne können auch technische Gutachten für einen Bauantrag benötigt werden. In jedem Fall gehören statische Berechnungen oder Untergrund-Tragfähigkeitsanalysen dazu.

Brandschutznachweise und Schallschutznachweise können beim Bau und Umbau notwendig werden. Sie belegen, dass die gesetzlichen Anforderungen eingehalten werden.

Ein Bodengutachten gibt Auskunft über die Tragfähigkeit und eventuelle Belastung des Bodens und wird in der Regel vor einem Grundstückskauf und in Sonderfällen bei bereits bebauten Grundstücken notwendig.

Die technischen Gutachten sind oft Bestandteil der amtlichen Hausakte im Bauamt und können dort eingesehen bzw. kopiert werden.

Der Wärmeschutznachweis

Der Nachweis des Wärmeschutzes kann beim Bau und Umbau notwendig werden. Er belegt, dass neu zu errichtende und zu sanierende Gebäude die gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes einhalten. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Energie

Die Energieberatung

Eine Energieberatung wird in einem Energieberatungsbericht dokumentiert. Darin wird der energetische Zustand des Wohngebäudes (Gebäudehülle und Anlagentechnik) dargestellt und es werden von energetischen Einzelmaßnahmen bis hin zu einem Effizienzhaus-Standard sinnvolle und individuelle Sanierungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Weitere Informationen zu Energieberatungsbüros und geförderten Beratungsprogrammen finden Sie auf den Seiten von ALTBAU NEU unter www.alt-bau-neu.de/kreis-minden-luebbecke.

Der Energieausweis

Aus den Berechnungen des Wärmeschutznachweises geht der Energieausweis hervor. Er ist der von einem Fachbüro erstellte Nachweis über den energetischen Zustand eines Gebäudes.

Energieausweise geben, neben den Energiekennwerten, auch die Energieeffizienzklasse eines Gebäudes an. Der Standard reicht von A+ (Passivhaus) bis H (unsanierte Gebäude). Die Skala reicht von 0 bis >250 kWh/(m²a).

Grundsätzlich muss bei jedem Neubau, jeder Neuvermietung und bei jedem Verkauf einer Immobilie ein Energieausweis vorliegen.

Aber auch wenn kein Verkauf oder keine Vermietung geplant ist, lohnt sich der Blick in den Energieausweis. Hausbesitzerinnen und -besitzer, die über eine energetische Sanierung der eigenen vier Wände nachdenken, erhalten mit dem Energieausweis gleich mehrfache Orientierung. Zunächst wird dargestellt, wie energieeffizient das eigene Haus im Vergleich zu anderen Immobilien ist. Der sachlich fundierte Energieausweis enthält darüber hinaus konkrete Empfehlungen für energetische Sanierungsmaßnahmen und einen Überblick über das jeweilige Einsparpotenzial.

Aussteller und weitere Informationen finden Sie auf den Seiten von ALTBAU NEU unter www.alt-bau-neu.de/kreis-minden-luebbecke.

Baubeschreibung und technische Ausstattung

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um eine detaillierte Beschreibung des errichteten Gebäudes. Dabei werden die zum Einbau gelangten Materialien sowie eingebaute Haustechnik beschrieben und aufgelistet.

Die Baubeschreibung ist für alle weiteren Bauvorhaben sowie für die Wertermittlung des Gebäudes von Bedeutung und unterstützt Energieberatungs- und Fachplanungsbüros bei der Planung.

Die Beschreibung der Haustechnik, sowie die dazugehörigen Betriebsanleitungen sollten unbedingt aufbewahrt werden. Regelmäßige Wartungen und Instandhaltungen der haustechnischen Anlagen, wie Wärmeversorgungsanlagen, Photovoltaik-Anlagen, Lüftungsanlagen oder Wasser- und Gasanlagen sind für den Wert- und Funktionserhalt des Gebäudes unerlässlich.

Einige Wartungen können von Hauseigentümerinnen und -eigentümern selbst durchgeführt werden.

Bestandteil eines Bauantrages ist eine einfache Baubeschreibung nach amtlichem Vordruck. Detaillierte Baubeschreibungen werden bei der Bauausführung erstellt.

Verträge, Versicherungen und Rechnungen

Um einen Überblick über die Versorgung, die Versicherungslage, die regelmäßigen Kosten und eventuelle Ansprüche zu bewahren, sollten alle Verträge mit Versorgungsunternehmen, Verträge über die Reinigung, Wartung und Pflege des Gebäudes und des Grundstückes sowie Versicherungsverträge stets aufbewahrt

werden. Ebenso dazugehörige Rechnungen sowie Angaben zu Abgaben und Beiträgen.

Sanierungen, Modernisierungen und Reparaturen

Angebot und Rechnungen

Angebote und Rechnungen von Handwerksunternehmen und Energieberatungen sollten zur Dokumentation und Gewährleistung der geleisteten Arbeiten sowie für eine Wertermittlung der Immobilie stets aufbewahrt werden.

Fachunternehmerbescheinigungen

Mit einer Fachunternehmerbescheinigung belegen Fachbetriebe, dass die ausgeführten Bauleistungen den notwendigen Vorschriften entsprechen. Sie sind für die Beantragung von Fördermitteln relevant und müssen in vielen Fällen beim Bauamt eingereicht werden.

Sanierungsdokumentation

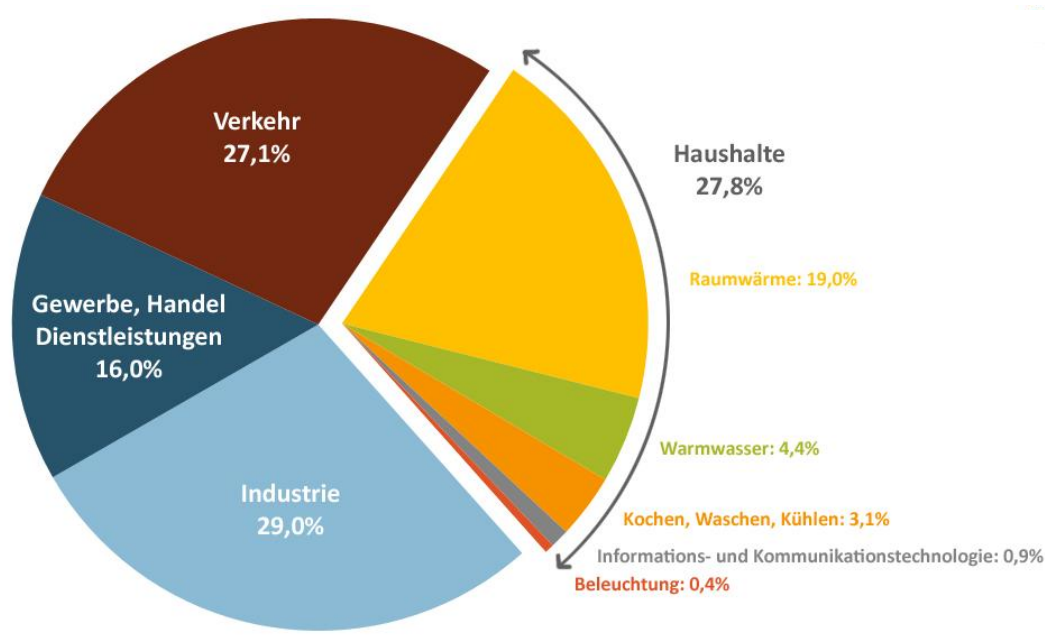
Sanierungsarbeiten sollten stets dokumentiert werden, da der gegenwärtige Zustand des Hauses bei der Planung von anschließenden Sanierungsmaßnahmen enorm wichtig ist. Im Falle eines Verkaufes ist eine umfangreiche Beschreibung oftmals wertsteigernd. Die Dokumentation von selbst ausgeführten Maßnahmen ist ebenso empfehlenswert.

Viele gute Gründe für eine Sanierung

Die Gelegenheiten für eine Sanierung sind vielfältig. Wenn beispielsweise das Haus neu übernommen und es an die Anforderungen der neuen Besitzerinnen und Besitzer angepasst werden muss, die Heizung immer wieder ausfällt oder es durch das Dach regnet, dann steigt der Handlungsbedarf.

Manchmal ist der Zeitpunkt günstig, weil ein Mieterwechsel in der schon lange sanierungsbedürftigen Einliegerwohnung ansteht.

Viele Hausbesitzerinnen und -besitzer finden ihre Motivation zur energetischen Sanierung ihres Hauses auch in ihren persönlichen Klimaschutzzielen. Sie möchten durch die Minimierung ihres CO₂-Fußabdrucks ihren Beitrag dazu leisten, dass die Klimaveränderung abgemildert wird. Die Abbildung zeigt, dass private Haushalte etwa ein Viertel des Gesamtenergieverbrauchs in Deutschland für Strom, Heizung und Warmwasser beanspruchen.



Wer verbraucht in Deutschland die meiste Energie?

Daten: Umweltbundesamt 2020, 2021; Grafik: David Wilgenbus et al., Freie Universität Berlin, 2024

Die Auslöser für eine Sanierung müssen aber nicht allein eine Instandhaltung, der hohe Energieverbrauch des eigenen Hauses oder die persönlichen Klimaschutzziele sein. Oft sind es ganz individuelle Bedürfnisse oder Wünsche nach mehr Komfort, die eine Sanierung erforderlich machen.

Machen Sie Ihr Haus fit für den Klimawandel

Im Kreis Minden-Lübbecke ist der Klimawandel mit Temperaturanstieg, zunehmenden Jahresniederschlägen und einer wachsenden Anzahl jährlicher Starkregentage bereits Realität. Wissenschaftler sind sich einig, dass diese sogenannten Extremwetterereignisse in Zukunft häufiger und heftiger auftreten werden. Sanierungsmaßnahmen zur Klimafolgenanpassung wie Hitzeschutz und der Schutz vor Sturm- und Starkregenereignissen sollten bei Hauseigentümerinnen und -eigentümern daher unbedingt Beachtung finden.

Verschiedene Maßnahmen können einzeln oder in Kombination das Wohnumfeld in Zeiten des Klimawandels verbessern:

- Begrüntes Dach als Schutz als Hitzeschutz und Wasserrückhaltung
- Verschattungselemente an der Außenseite der Fenster als Hitzeschutz
- Wärmepumpe zur Kühlung des Gebäudes
- Schutzmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser aus dem Außenbereich; Sicherung von Kellerschächten; keine ebenerdigen Eingänge
- Begrünter Garten statt versiegelter Flächen für ein angenehmes Mikroklima und Versickerungsmöglichkeit von Starkregen
- Sicherung der Dachdeckung und Dachaufbauten durch z.B. Sturmhaken oder -klammern

Wichtig ist bei den Umbauten, die aufgrund des Klimawandels durchgeführt werden, Energieeffizienzmaßnahmen bereits mit zu bedenken: Eine Flachdachbegrünung zur Wasserrückhaltung und Verbesserung des Mikroklimas im Sommer sollte unbedingt mit einer optimalen Wärmedämmung des Daches für den Winter einhergehen.



Eine Dachbegrünung hält bei Starkregen Wasser zurück und sorgt bei Hitze für Temperatenausgleich.

In der [Starkregengefahrenhinweiskarte NRW im GEOportal Minden-Lübbecke](#) können Sie nachschauen, ob Ihr Gebäude bei Starkregen gefährdet ist.

Frühzeitig planen:

Barrierefreiheit und Einbruchschutz

Wer seine vier Wände energetisch modernisieren will, tut gut daran, dabei auch an das barrierefreie bzw. barrierearme Wohnen sowie den Einbruchschutz zu denken. Die Maßnahmen lassen sich gut miteinander kombinieren und sind generationsübergreifend eine gute Investition in die Zukunft. Fenster und Haustüren sollten zum Beispiel nicht nur mit einbruchshemmenden Beschlägen und barrierefreien Schwellen ausgestattet sein, es sollten auch hochenergieeffiziente Gläser und Rahmen Verwendung finden.

So ersparen Sie sich später Unannehmlichkeiten und Mehrkosten für einen nachträglichen Umbau und steigern schon jetzt den Wert Ihrer Immobilie. Auch die Vermietbarkeit von Wohnungen steigt, wenn barrierefreie Aspekte und Einbruchschutzmaßnahmen berücksichtigt sind.

Für Umbaumaßnahmen im Bereich Abbau von Barrieren und Verbesserung des Einbruchschutzes sowie Energieeffizientes Sanieren stehen Förderprogramme von der KfW (www.kfw.de) und der NRW-Bank (www.nrwbank.de) zur Verfügung.

Für weitere Informationen zum Einbruch informieren Sie sich auch bei der [Polizei des Landes NRW](#).



Kombinieren Sie anstehende Umbauten mit einer energetischen Sanierung

Erste Bewertung:

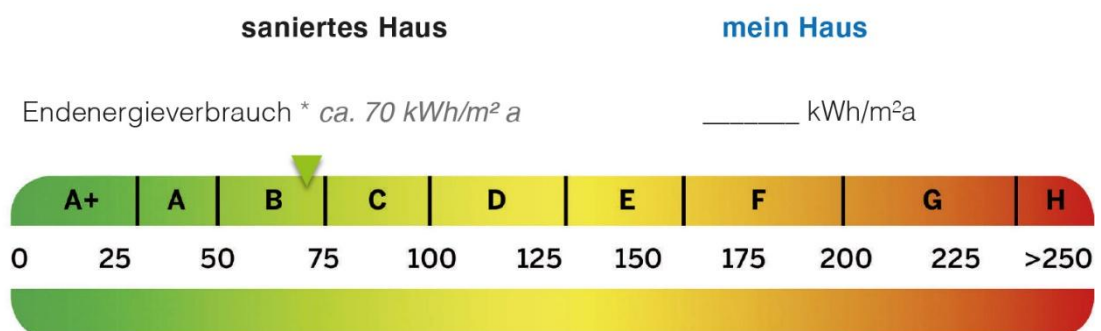
Wie energieeffizient ist mein Gebäude?

Eine erste Bewertung des energetischen Zustandes Ihres Hauses kann über Ihren jährlichen Heizenergieverbrauch ermittelt werden. Um Ihren Verbrauch bewerten zu können muss der Endenergieverbrauch berechnet werden. Dieser kann auf der untenstehenden Farbskala eingeordnet werden. Die neun Effizienzklassen auf der Skala von A+ bis H ermöglichen es, den jährlichen Energieverbrauch eines Haushalts für Heizung und Warmwasser und damit auch die Energieeffizienz des Gebäudes einzuordnen und zu bewerten.

ERMITTLUNG DES ENDENERGIEVERBRAUCHS ÜBER DEN HEIZENERGIEVERBRAUCH

Den *) Endenergieverbrauch Ihres Hauses können Sie überschlägig ermitteln, indem Sie den auf der Rechnung Ihres Energieversorgers vermerkten Energieverbrauchs (kWh) eines gesamten Jahres (a) durch die Wohnfläche (m²) teilen. Betreiben Sie eine Ölheizung, dann multiplizieren Sie den Ölverbrauch eines Jahres (l) mit dem Öl-Brennwert (ca. 10 kWh/l) und teilen anschließend durch die Wohnfläche (m²).

Die gelbe Mitte der Farbskala steht für den Durchschnitt aller Wohngebäude, und je weiter links Ihr Endenergieverbrauch liegt, desto besser ist Ihr Heizenergieverbrauch einzuschätzen – wie auch Ihre Effizienzklasse.



Ermitteln Sie den Endenergieverbrauch Ihres Hauses und vergleiche Sie ihn mit dem eines sanierten Hauses.

Der Endenergieverbrauch und die Effizienzklasse hängen in erster Linie von der Bausubstanz, der Wärmedämmung und der Heizungsanlage ab.

Kurzum: Endenergieverbrauch und Effizienzklasse werden vor allem durch das Gebäude beeinflusst.

Dokumentieren Sie Ihren jährlichen Energieverbrauch. Fällt der Wärmeverbrauch Ihres Hauses hoch aus, macht es Sinn über eine energetische Sanierung des Hauses nachzudenken und eine neutrale Beratung in Anspruch zu nehmen.

Kennen Sie die energetischen Schwachstellen Ihres Gebäudes?

Um eine grobe Einschätzung zu den energetischen Schwächen Ihres Hauses zu erhalten, können Sie die untenstehende Checkliste nutzen. In der linken Spalte sind einige Eigenschaften eines energetisch sanierten Hauses abgebildet. Ergänzen Sie die rechte Spalte für Ihr Zuhause.

Allerdings: Lassen Sie eine detaillierte energetische Bestandsaufnahme immer von einem qualifizierten Energieberatungsbüro erstellen.

Checkliste energetische Ersteinschätzung

	saniertes Haus	mein Haus
Außenwand		
rissfrei und ansehnlich	☒	☐
Dämmung, ca. 14 cm	☒	☐
		☐ Dämmung, ca. _____ cm
		☐ ungedämmt
Fenster		
behaglich warme Wände	☒	☐
Schließmechanik i. O.	☒	☐
einbruchsicher	☒	☐
luftdicht (kein kalter Luftzug)	☒	☐
oft 3-Scheiben-Fenster	☒	☐
		☐ 2-Scheiben-Fenster, Baujahr _____
		☐ 1-Scheiben-Fenster
Dach		
Dämmung, ca. 20 cm	☒	☐
		☐ Dämmung, ca. _____ cm
		☐ ungedämmt
luftdicht (kein kalter Luftzug)	☒	☐
behaglich warmes Dachgeschoss	☒	☐
Kellerdecke		
Dämmung, ca. 10 cm	☒	☐
		☐ Dämmung, ca. _____ cm
		☐ ungedämmt
im Erdgeschoss behaglich warmer Fußboden	☒	☐
Heizung		
oft mit erneuerbarer Energie	☒	☐
		☐ Nachtspeicher/Strom direkt
		☐ Gas, Baujahr _____
		☐ Öl, Baujahr _____
Warmwasser		
energieeffizient, über Heizung	☒	☐
oft mit erneuerbarer Energie	☒	☐
		☐ Durchlauferhitzer, ca. _____ alt
Komfort und Weitblick		
Barrierefreiheit	☒	☐
Klimafolgenanpassung	☒	☐

Expertenwissen gefragt:

Energieberatung und Sanierungsbegleitung

Ist der Entschluss gefasst, die energetische Sanierung anzugehen, sollte eine energetische Bestandsaufnahme durchgeführt werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass alle Eigenschaften und Besonderheiten Ihres Hauses bei der Planung des Umbaus Beachtung finden. Eine für die konkrete Planung und Umsetzung benötigte detaillierte Aufstellung ist durch eine kompetente und neutrale Energieberatung zu erarbeiten.

Bei einer **Energieberatung** werden, wie bereits beschrieben, alle relevanten Daten zum energetischen Zustand Ihres Hauses systematisch unter die Lupe genommen: das Heizsystem, das Dach, die Kellerdecke sowie Fassade und die Fenster. Anschließend werden sie für den Energieverbrauch bewertet.

Aufbauend auf dieser Analyse werden optimal ineinandergreifende Sanierungsschritte empfohlen; sozusagen ein ganz **individueller Sanierungsfahrplan** für Ihr Zuhause. Wenn Sie nicht alle Empfehlungen sofort umsetzen wollen, so zeigt Ihnen die Energieberatung, in welcher Reihenfolge Sie die energetische Modernisierung angehen sollten und welche Energieeinsparpotenziale möglich sind. Dabei werden sowohl Ihre familiäre Situation und die zukünftige Nutzung Ihres Hauses bedacht, als auch Ihre weiteren Wünsche und Anforderungen und nicht zuletzt Ihre finanziellen Möglichkeiten.



Energieberater prüfen den Zustand Ihres Gebäudes und erstellen einen individuellen Sanierungsplan, Niedrig-Energie-Institut, Detmold

Hier folgt eine weitere wichtige Aufgabe der Energieberatung: die Förderberatung. Die Fördergeldgeber haben verschiedene Energiestandards für Heizsysteme, einzelne Bauteile und gesamte Häuser definiert. Eine kompetente Energieberatung berücksichtigt deshalb, sowohl den optimalen Energiestandard Ihres Hauses als auch die Kombination verschiedener Sanierungsmaßnahmen, um diesen zu erreichen. So ist Ihnen eine größtmögliche Förderung sicher.

Sind die energetischen Schwachstellen gefunden, die Sanierungsschritte abgestimmt, die Details geplant und Förderanträge gestellt, geht es an die Umsetzung. Auf der Baustelle, vor allem bei älteren Häusern, gibt es immer wieder Überraschungen, die eine Sanierung für den Laien schwerlich kalkulierbar machen. Dann ist es sehr von Vorteil, wenn zusätzlich eine **Sanierungsbegleitung** beauftragt wird. Dabei werden die Angebote der Handwerksunternehmen gecheckt, der energetische Umbau überwacht und die verschiedenen Gewerke koordiniert. Die Beauftragung einer Energieberatung und Sanierungsbegleitung (oftmals in Personalunion) kann über unterschiedliche Angebote gefördert werden. Trotzdem müssen auch Hausbesitzerinnen und -besitzer einen Teil der Kosten übernehmen. Diese Investition zahlt sich jedoch sehr schnell aus.

Denn: Eine fachgerechte Planung, Ausschreibung und kompetente Koordination auf der Baustelle minimieren die Kosten für die Umsetzung erheblich. Zudem ist die Qualität der Baumaßnahme gesichert und Sie haben die Gewissheit, zukünftig ein energieeffizientes, komfortables und wertstabiles Zuhause zu besitzen.

INFO

Bei ALTBAUENEU finden Sie eine lokale Energie-ExpertenInnen-Datenbank. Hier finden Sie Energieberatungsbüros und Sanierungsbegleiterinnen und -begleiter sowie Planungsbüros und Handwerksunternehmen aus Ihrer Nachbarschaft.

Weitere Informationen unter www.alt-bau-neu.de/kreis-minden-luebbecke.

Gelegenheiten und Kombinationsmöglichkeiten: der individuelle Fahrplan

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Ihrer Wünsche bzw. der Sanierungsgelegenheit kann bei einer Energieberatung ein Fahrplan für Ihre Sanierung erarbeitet werden.

Je nach Ausgangslage können verschiedene Sanierungsmaßnahmen relativ einfach miteinander kombiniert werden, Maßnahmen aufeinander abgestimmt und in die optimale Reihenfolge gebracht werden. So entsteht ein individueller Sanierungsfahrplan, der Schritt für Schritt umgesetzt werden kann.

Ist eine direkte Umsetzung verschiedener Maßnahmen aktuell nicht gewünscht, sollten die möglichen weiteren Sanierungsschritte trotzdem unbedingt Beachtung finden und aufeinander abgestimmt werden.

Gelegenheit	Maßnahme	Dämmung Außenwand - von außen	Kerndämmung von 2-schaligem Mauerwerk	Dämmung der Außenwand von innen	Dämmung Dach	Dämmung oberste Geschossdecke	Dämmung Kellerdecke	Fenster-/Türerneuerung	Einbau Lüftungsanlage	Effiziente Heiztechnik	Stromsparende Heizpumpe	Dämmung Heizungs- und Warmwasserrohre	Hydraulischer Abgleich	Solarwärmanlage
Sofort			■			■	■				■	■	■	
Benutzerwechsel				■			■		■					
Fassadenrenovierung		■						■	■					
Schimmel- und Feuchteschäden		■	■	■	■	■	■	■	■					
Heizkörpererneuerung				■									■	
Neue Dacheindeckung					■									■
Ausbau Dachgeschoss		■		■	■	■		■	■	■				■
Heizungserneuerung										■	■	■	■	■
Barrierefreiheit								■						
Sicherheit								■						

Beispiele von Kombinationsmöglichkeiten einer Sanierung

Lassen Sie sich Ihre Sanierung fördern!

Die energetische Sanierung Ihres Hauses kostet – je nach Maßnahme – viel Geld. Damit Sie diese Kosten nicht alleine stemmen müssen, können Sie finanzielle Unterstützung erhalten. Bund und Land fördern Ihre energetischen Einzel- oder Gesamtmaßnahmen an Gebäudehülle und Haustechnik durch Zuschüsse oder zinsgünstige Darlehen. Anträge sind vor der Auftragserteilung zu stellen.

Setzen Sie nach Möglichkeit den energetisch optimalen Standard, der von den Förderprogrammen gefordert wird, um. Dieser ist zwar relativ hoch, doch Baugeld ist derzeit sehr günstig; und nur mit dem optimalen energetischen Standard stellen Sie sicher, dass Ihr Haus auch noch in vielen Jahren energetisch top saniert ist.

Übrigens: Die KfW bietet zusätzlich zum günstigen Darlehen einen Tilgungszuschuss. Hier gilt der Grundsatz: Je energieeffizienter eine Sanierung, desto mehr Geld gibt es von der öffentlichen Hand.

Aktuelle Förderinfos finden Sie auf der Internetseite von ALTBAUNEU. Noch besser: Sie beauftragen Ihr Energieberatungsbüro mit der Zusammenstellung der lukrativsten Programme für Ihre energetische Sanierung.



Bund und Land fördern Ihre energetische Sanierung durch Zuschüsse oder zinsgünstige Darlehen.

Hier erfahren Sie mehr: www.alt-bau-neu.de/kreis-minden-luebbecke/foerderung.

Konkrete Starthilfe in Espelkamp

Als Maßnahme aus dem Integrierten Klimaschutzkonzept des Kreises Minden-Lübbecke ist eine digitale Bauherren- und Neubürgerinformation entstanden. Sie enthält Links und PDF-Dateien zu Informationen rund um energetische und Klimaschutzthemen, die das Haus betreffen. Diese Broschüre von ALTBAU NEU ist Bestandteil dieser Informationssammlung.

Als Bauaufsichtsbehörde unterstützen die Kolleginnen und Kollegen der Stadtverwaltung bei Ihrem Bauvorhaben. Alle Kontaktpersonen sowie Formulare rund ums Bauen finden Sie auf der Homepage der Stadt Espelkamp [hier](#).

Im Kreis Minden-Lübbecke werden Sie bei Ihrer energetischen Sanierung ganz konkret unterstützt.

Unter www.alt-bau-neu.de/kreis-minden-luebbecke finden Sie weitreichende Informationen zu allen relevanten Themen der energetischen Gebäudemodernisierung, u. a. die Informationsbroschüre „[Starthilfe energetische Sanierung](#)“. Im Bereich „Förderung“ finden Sie neben den Förderprogrammen des Bundes und des Landes NRW auch die lokalen Unterstützungsangebote stets aktuell und übersichtlich zusammengefasst.

Wärme erzeugen mit erneuerbaren Energien

Im „System Heizung“ schlummern beachtliche Einsparpotenziale. Insbesondere bei alten Heizungen, die über 20 Jahre alt sind, ist ein Austausch oftmals die nachhaltigste und wirtschaftlichste Lösung. Mit der Neuanschaffung haben Sie die Möglichkeit, über eine neue Technik und einen erneuerbaren Energieträger nachzudenken.

Als Hausbesitzerin oder -besitzer können Sie schon heute Ihren Wärmeenergiebedarf bis zu 100 Prozent mit erneuerbaren Energien decken: Zum Beispiel mit einer **Holzpelletheizung** oder einer effizienten **Wärmepumpe**. Unterstützend kann eine **Solarthermianlage** eingesetzt werden.

Der Vorteil: Sie können fossile Energieträger wie Erdgas und Heizöl einsparen – und tragen somit dazu bei, den Ausstoß von CO₂ zu senken. Gleichzeitig machen Sie sich teilweise oder komplett unabhängig von den nur begrenzt verfügbaren fossilen Energieträgern und deren oft schwankenden Preisen.



*Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist eine klimafreundliche und komfortable Alternative zu Brennstoffen aus fossilen Energieträgern.
Urheber: Jochen Tack*

Informationen zu den einzelnen Energieversorgungstechniken erhalten Sie auf den Internetseiten von ALTBAU NEU: www.alt-bau-neu.de/kreis-minden-luebbecke.

Freuen Sie sich auf sonnige Zeiten für Ihr Haus

Mit erneuerbaren Energien lässt sich nicht nur Wärme für Heizung und Warmwasser gewinnen, sondern auch Strom.

Die **Photovoltaik** stellt eine hervorragende Möglichkeit dar, etwas für die Umwelt zu tun und durch günstigeren, selbst produzierten Strom Geld zu sparen. Die Installation einer Photovoltaik-Anlage sollte daher bei der Planung einer Sanierung in Betracht gezogen werden.

Verbrauchen Sie Ihren Sonnenstrom selbst

Wenn es hell ist, produziert Ihre Photovoltaik-Anlage Strom. Schalten Sie dann Verbraucher wie Waschmaschine oder Trockner ein, wird automatisch zuerst Ihr Sonnenstrom genutzt, bevor Sie welchen aus dem Netz beziehen.

Aber auch wenn die Sonne nicht scheint, können Sie mit einem Stromspeicher Ihren Sonnenstrom rund um die Uhr verwenden. Die Technik ist heute zuverlässig und bezahlbar. Und – Sie machen sich unabhängiger von Strompreiserhöhungen. Sind Photovoltaik-Anlage und Speicher einmal bezahlt, ist der Strom vom Dach kostenlos.



Mit einer Photovoltaik-Anlage machen Sie sich unabhängig von steigenden Strompreisen und schützen die Umwelt

Im Energieatlas des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) finden Sie das Solarkataster, welches Ihnen Aufschluss darüber gibt, ob Ihr Gebäudedach für Photovoltaik geeignet ist. Integriert ist auch ein Ertragsrechner für Photovoltaikanlagen. Das Solarkataster finden Sie unter www.energieatlas.nrw.de/site/karte_solarkataster.

Mit der geänderten [Landesbauordnung \(gültig ab 01.01.2024\)](#) gilt eine sogenannte Solarpflicht, die in §42 a niedergeschrieben ist. Bei der Errichtung von Nichtwohngebäuden bei Bauanträgen nach dem 1. Januar 2024 und bei Wohngebäuden nach dem 1. Januar 2025 müssen Solaranlagen auf geeigneten Dachflächen installiert und betrieben werden.

Energetisch Sanieren trotz Denkmalschutz

Baudenkmäler und historische Gebäude haben baugeschichtlich und kulturell eine enorme Bedeutung. Meistens befinden sich diese Gebäude allerdings in einem schlechten energetischen Zustand und die Heizkosten werden oft zur zweiten Miete.

Bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, geht man oft irrtümlicherweise davon aus, dass eine energetische Sanierung nicht möglich sei.

Dies ist ein Irrtum: **Klimaschutz und Denkmalschutz sind durchaus miteinander vereinbar!**

Intelligente, denkmalverträgliche und praxistaugliche Lösungen reduzieren die Heizkosten auf Dauer. Die Konstruktion des Gebäudes wird gesichert und das Denkmal bleibt erhalten. Gleichzeitig steigern die Maßnahmen den Wohnwert und die Behaglichkeit im Gebäude.

Planen Sie eine Sanierung oder Renovierung eines denkmalgeschützten Hauses, sollten Sie folgende Punkte beachten:

- Treten Sie frühzeitig mit der **unteren Denkmalschutzbehörde** in Kontakt. Sanierungsmaßnahmen müssen amtlich genehmigt werden.
- Überlassen Sie die Energieberatung, Planung und Ausführung der Sanierung **qualifizierten Fachbetrieben**. Denkmalgeschützte Gebäude energetisch zu sanieren, erfordert Erfahrung.

Qualifizierte Fachbetriebe finden Sie auf den Internetseiten der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) unter www.energie-effizienz-experten.de (setzen Sie ein Häkchen bei „KfW-Effizienzhaus Denkmal“) und bei der Wissenschaftlich-Technischen Arbeitsgemeinschaft für Bauwerkserhaltung und Denkmalpflege GmbH (WTA GmbH) unter www.wta-gmbh.de.

- Der Gesetzgeber bietet Eigentümerinnen und Eigentümern von Immobilien mit Denkmalschutz **attraktive Steuervorteile** für Sanierungsmaßnahmen. Lassen Sie sich bei der unteren Denkmalschutzbehörde beraten.
- Die **KfW bietet vereinfachte Fördervoraussetzungen** für denkmalgeschützte Gebäude, da sich energetische Sanierungen nicht immer mit allen Denkmalschutzauflagen vereinbaren lassen. Informieren Sie sich bei der KfW unter www.kfw.de.

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser:

Regelmäßige Wartungen erhalten den Wert Ihres Gebäudes

Jedes Haus altert mit den Jahren. Nicht nur die Baustoffe und Baukonstruktionen beeinflussen die Lebensdauer eines Hauses, sondern auch die laufende Pflege durch Inspektion, Wartung und Instandhaltung.

Um Wert und Funktionsfähigkeit des Gebäudes und der technischen Anlagen langfristig zu erhalten, sind regelmäßige Kontrollen und Instandhaltungsarbeiten am Gebäude unabdingbar. Je früher Schäden erkannt werden, desto geringer sind ihre Auswirkungen und die mit der Beseitigung verbundenen Kosten.

Die Inspektion vieler Bauteile, für die kein Wartungsvertrag vorliegt, kann von der Nutzerin oder dem Nutzer selbst durchgeführt werden. Mit Reparaturen oder Erneuerungen sollten Fachfirmen beauftragt werden.

Folgende Checkliste soll einen Überblick über die Wartungsintervalle der verschiedenen Bauteile und -materialien geben:

Bauteil	monatlich	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
Baukonstruktionen				
Blitzschutz			✓	
Dach		✓		
Dachkonstruktion		✓		
Offene Holzkonstruktionen		✓		
Anstriche			✓	
Fenster, Türen				✓
Fensterscharniere			✓	
Rollladen			✓	
Fußbodenbeläge			✓	
Beschläge, Schlösser		✓		
Verfugungen innen		✓		
Verfugungen außen			✓	
Fassade, Putz				✓
Fassade, Verblendung			✓	
Technische Ausrüstung				
Sanitärinstallationen				✓
Wasserleitung		✓		
Absperrventile		✓		
Wasserfilter		✓		

Lüftungsanlage		✓	
Heizungsanlage		✓	
Photovoltaik-Anlage		✓	
Entwässerung			
Rückschlagventil		✓	
Kontrollschächte		✓	
Bodeneinläufe		✓	
Hebeanlagen	✓		
Regenrinne		✓	
Außenanlage			
Zäune, Anstrich			✓
Gehwege, Zufahrten		✓	
Bodeneinläufe		✓	

INFO

Bitte beachten Sie folgende kommunale Richtlinien:

Zustands- und Funktionsprüfung privater Abwasseranlagen ([siehe Serviceportal Stadt Espelkamp](#))

Weitere Dienstleistungen bzw. Informationen stehen Ihnen über unser [Serviceportal](#) zur Verfügung, wie z. B. die Einsicht bzw. Auszüge aus Bauakten oder Informationen zum Denkmalschutz.

Angaben zur Immobilie und Kontakte

Allgemeine Angaben zur Immobilie

Anschrift des Gebäudes/der Wohnung

.....

.....

.....

Eigentümer /-gemeinschaft

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Kontakt Hausverwaltung

.....

.....

.....

Sonstige Angaben zur Immobilie

.....

.....

.....

Kontakte zu Behörden und kommunalen Stellen

Ansprechpartner ALTBAU NEU

Klimaschutzteam | Umweltamt Kreis Minden-Lübbecke
Herr Dr. Wegener, Frau Driftmann, Frau Eichel
E-Mail: klimaschutz@minden-luebbecke.de
Telefon: 0571 807 33-220 / -200 / -221

Bauamt / Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Espelkamp

Für Bauanträge westlich der B239:
Frau Gruhn-Richter
E-Mail: p.gruhn-richter@espelkamp.de
Telefon: 05772 562-228

Für Bauanträge östlich der B239:
Herr Dworok
E-Mail: s.dworok@espelkamp.de
Telefon: 05772 562-235

Für die Ausleihe von Bauakten:
Frau Rosen
E-Mail: u.rosen@espelkamp.de
Telefon: 05772 562-237

Kataster- und Vermessungsamt Kreis Minden-Lübbecke

Portastraße 13
32423 Minden

E-Mail: katasteramt@minden-luebbecke.de
Telefon: 0571 807-26130

Untere Denkmalschutzbehörde

3.2.2 Bauordnung, Denkmalschutz
Wilhelm-Kern-Platz 1
32339 Espelkamp

E-Mail: bauordnung@espelkamp.de
Telefon: 05772 562-0

Untere Wasserbehörde

Umweltamt Kreis Minden-Lübbecke
Portastraße 13
32423 Minden

E-Mail: umweltamt@minden-luebbecke.de

Telefon: 0571 80726-800

Technische Betriebe der Kommune

Baubetriebshof

Leiter: Herr Kahmeyer

An der Feuerwache 2

32339 Espelkamp

E-Mail: baubetriebshof@espelkamp.de

Telefon: 05772 99289

Stadtwerke Espelkamp

Vorstand: Herr Hagemeyer

Wilhelm-Kern-Platz 1

32339 Espelkamp

E-Mail: info@stadtwerke.espelkamp.de

Telefon: 05772 562-230

Zu den Stadtwerken gehören das Wasserwerk und der Abwasserbetrieb.

Energieberatung

Kerstin Pahnke & Matthias Gering

Verbraucherzentrale NRW (Minden)

Portastraße 9

32425 Minden

E-Mail: minden.energie@verbraucherzentrale.nrw

Telefon: 0571 38637906

Bauberatung

Siehe Kontakte Bauamt / Untere Bauaufsichtsbehörde

Zentrum für Wohnberatung

Frau Ortgies

Wilhelm-Kern-Platz 14

32339 Espelkamp

E-Mail: d.ortgies@wohnberatung-minden-luebbecke.de

Telefon: 0571 807141-80

Umwelt- und Klimaschutz Espelkamp

Frau Bachmann

Klimaschutzmanagerin

E-Mail: j.bachmann@espelkamp.de

Telefon: 05772 562-233

Dokumentation von Verbräuchen

Auf den folgenden Seiten können Sie Ihre jährlichen Energieverbräuche dokumentieren und damit einen Überblick über die Kosten, den energetischen Zustand Ihres Gebäudes sowie Ihrem Beitrag zum Klimaschutz bekommen.

Mit Hilfe Ihres jährlichen Wärmeverbrauchs können Sie Rückschlüsse über den energetischen Zustand Ihres Gebäudes ziehen. Informationen zur Bewertung Ihres Verbrauchs finden Sie im Kapitel „Erste Bewertung: Wie energieeffizient ist mein Gebäude?“.

