

## 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 ALTBAUNEU 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 ALTBAUNEU Ihnen ein Ordnungssystem an die Hand, das Sie bei der Verwaltung Ihres Gebäudes unterstützt. Die Trennblätter, auf denen die abzulegenden Dokumente samt Beispielen benannt sind, können Sie der Mappe entnehmen und in einen Ordner heften. In der Mappe finden Sie auch einen Aufkleber für Ihren Ordnerrücken.

Die nachfolgende Textsammlung unterstützt Sie mit weiteren Informationen zu den jeweiligen Rubriken des Ordnungssystems und kann ggf. von Ihnen ausgedruckt und entsprechend einsortiert werden.

Fehlende bautechnische Unterlagen lassen sich mit Hilfe der Bauaufsicht der Stadt Ennepetal ergänzen. Kontakte zu den örtlichen Anlaufstellen finden Sie am Ende dieser Textmappe.

Gerne unterstützen wir Sie bei Rückfragen zu „Meine Hausakte“.

Ihr Team von **ALTBAUNEU Ennepetal**

## Angaben zur Immobilie und Kontakte

*Einzuordnen unter das Trennblatt A: Angaben zur Immobilie und Kontakte*

### Allgemeine Angaben zur Immobilie

Anschrift des Gebäudes/der Wohnung

.....  
.....  
.....

Eigentümer /-gemeinschaft

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

Kontakt Hausverwaltung

.....  
.....  
.....

Sonstige Angaben zur Immobilie

.....  
.....  
.....

## Dokumentation von Verbräuchen

*Einzuordnen unter das Trennblatt D: Energieberatung und -ausweis,  
Energieverbräuche*

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?“.

Den Strom.Check der EnergieAgentur.NRW finden Sie auf den Internetseiten der EnergieAgentur.NRW ([www.energieagentur.nrw/klimaschutz/haushalt/stromcheck](http://www.energieagentur.nrw/klimaschutz/haushalt/stromcheck)). Mit diesem Online-Tool können Sie Ihren Stromverbrauch bewerten.





## ALTBAUNEU Ennepetal:

### Ihre Anlaufstelle für Fragen rund um die energetische Gebäudesanierung

In der Stadt Ennepetal ist der Anteil der Altbauten in Wohnsiedlungen höher als im Landesdurchschnitt von Nordrhein-Westfalen. Über 70 Prozent aller Häuser wurden vor 1978 und damit vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut.

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 Ennepetal 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 ein vorbildliches Engagement im Sinne des Klimaschutzes.

Die Stadt Ennepetal ist Mitglied im landesweiten Netz ALTBAUNEU, das durch die EnergieAgentur.NRW 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 Ennepetal kostenfrei bereitgestellt.

Ihre Ansprechpartnerin in Ennepetal:

Dagmar Ellerkamp-Heidemeyer  
Bismarckstr. 21  
58256 Ennepetal  
Tel.: 02333-979104  
mailto: dellerkamp@ennepetal.de  
www.alt-bau-neu.de/ennepetal

## 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 werden 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 den Sie aufbauen können.

Die amtlichen Unterlagen werden in der Regel im zuständigen Bauamt archiviert und 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 sowie die Nutzungsrechte. Das Ergebnis ist der Verkehrswert der Immobilie.

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

## **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 die genaue Lage des Hauses sowie die unmittelbar benachbarten Grundstücke. Alle genehmigten Anbauten sind darin verzeichnet.

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

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 zur 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 Baupläne können auch technische Gutachten für einen Bauantrag benötigt werden. In jedem Fall gehören statische Berechnungen oder Untergrundtragfähigkeitsanalysen 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 ALTBAUNEU unter [www.alt-bau-neu.de/ennepetal](http://www.alt-bau-neu.de/ennepetal).

### **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  $>250 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$ .

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

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. Ein fachlich fundierter 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/ennepetal](http://www.alt-bau-neu.de/ennepetal).

### **Baubeschreibung und technische Ausstattung**

Bei der Baubeschreibung handelt es sich um eine detaillierte Beschreibung des errichteten Gebäudes. Dabei werden die beim Einbau verwendeten Materialien sowie die eingebaute Haustechnik aufgeführt.

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 erst bei der Bauausführung erstellt.

### **Verträge, Versicherungen und Rechnungen**

Um einen Überblick über die Vertrags- und Versicherungssituation und die laufenden Kosten zu bewahren, sollten alle Verträge mit Versorgungsunternehmen, Verträge über die Reinigung, Wartung und Pflege des Gebäudes und des Grundstückes sowie Versicherungsverträge stets aufbewahrt und aktualisiert 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 Fachunternehmensbescheinigung 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.

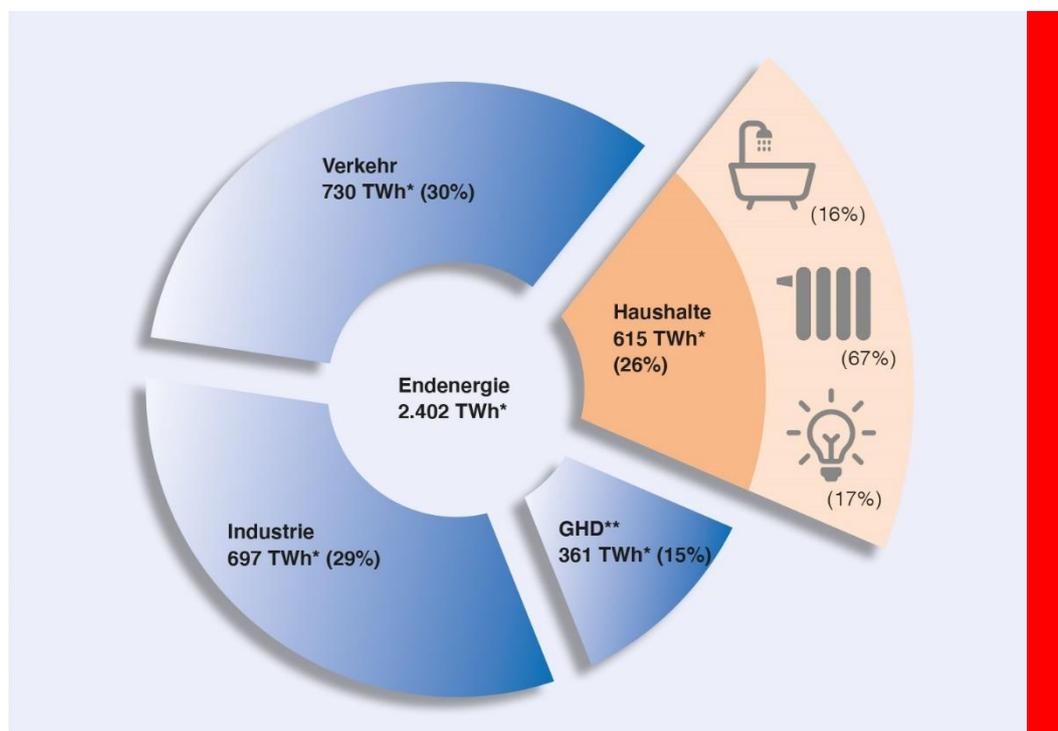
## Viele gute Gründe für eine Sanierung

Die Gelegenheiten für eine Sanierung sind vielfältig. Beispielsweise ergibt sich häufig Sanierungsbedarf, wenn das Haus neu übernommen und es an die Anforderungen der neuen Besitzerinnen und Besitzer angepasst werden soll. Erhöhter Handlungsbedarf ist geboten, wenn z. B. die Heizung immer wieder ausfällt oder das Dach Undichtigkeiten aufweist.

Manchmal ergibt sich auch gerade ein günstiger Zeitpunkt, z. B. bei einem Mieter\*innenwechsel in der schon lange sanierungsbedürftigen Einliegerwohnung oder bei einem barrierefreien Umbau.

Für eine zunehmende Anzahl von Hausbesitzerinnen und -besitzern besteht die Motivation zur energetischen Sanierung ihres Hauses auch in der Verringerung ihres CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks und somit in der Umsetzung ihrer persönlichen Klimaschutzziele.

Die folgende Abbildung zeigt, dass private Haushalte durch den Verbrauch von Strom, Heizungsenergie und Warmwasser etwa zu einem Viertel am Gesamtenergieverbrauch in Deutschland beteiligt sind.



Wer verbraucht in Deutschland die meiste Energie?

Daten: Arbeitsgemeinschaft zur Energiebilanz 08/2015 und BMWi 01/2014

\*) Terra Wattstunden

\*\*) Gewerbe, Handel, Dienstleistung

## Machen Sie Ihr Haus fit für den Klimawandel

Auch in Ennepetal ist der Klimawandel mit Hitzesommern, zunehmenden Jahresniederschlägen und einer wachsenden Anzahl jährlicher Starkregentage bereits Realität. Wissenschaftler sind sich einig, dass diese sogenannten Extremwetterereignisse in Zukunft immer häufiger und heftiger auftreten werden. Sanierungsmaßnahmen zur Klimafolgenanpassung wie Hitzeschutz und der Schutz vor Sturm- und Starkregenereignissen sollten bei Hauseigentümerinnen und -eigentümern daher unbedingt in den Blick genommen werden.

Verschiedene Maßnahmen können einzeln oder in Kombination sowohl das Wohlbefinden im eigenen Haus als auch das Wohnumfeld klimatisch verbessern:

- Begrüntes Dach als Hitzeschutz und zur 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 zur Versickerung bei Starkregen
- Sicherung der Dachdecke und der Dachaufbauten durch z.B. Sturmhaken oder -klammern

Wichtig ist bei 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.*

Informationen zu Beratungs- und Fördermöglichkeiten finden Sie im Sanierungsportal [www.alt-bau-neu/ennepetal](http://www.alt-bau-neu/ennepetal).

## 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, sondern sollten in diesem Zuge auch mit einer energieeffizienten Fenstererneuerung einhergehen.

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 worden sind.

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

Informationen zu Beratungs- und Fördermöglichkeiten finden Sie im Sanierungsportal [www.alt-bau-neu/ennepetal](http://www.alt-bau-neu/ennepetal)



*Kombinieren Sie anstehende Umbauten mit einer energetischen Sanierung*

## Erste Bewertung:

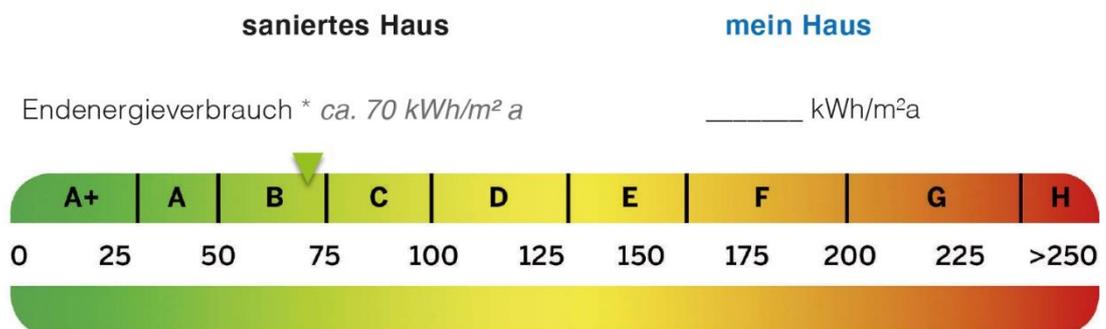
### Wie energieeffizient ist mein Gebäude?

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 (m<sup>2</sup>) 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 (m<sup>2</sup>).

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 Endenergieverbrauches Ihres Hauses und vergleichen 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.

Ihren jährlichen Energieverbrauch können Sie unter dem Punkt „Energie“ in „Meine Hausakte“ dokumentieren.

Fällt der Wärmeverbrauch Ihres Hauses hoch aus, macht es Sinn über eine energetische Sanierung des Hauses nachzudenken und eine anbieterunabhängige 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 Haus.

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

### Checkliste energetische Ersteinschätzung

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

## 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 sollte durch eine kompetente und neutrale Energieberatung erarbeitet werden.

Bei einer **Energieberatung** werden alle relevanten Daten zum energetischen Zustand Ihres Hauses systematisch erfasst: das Heizungssystem, das Dach, die Kellerdecke sowie die Fassade und die Fenster und anschließend energetisch bewertet.

Aufbauend auf dieser Analyse werden optimal ineinandergreifende Sanierungsschritte empfohlen; sozusagen ein ganz **individueller Sanierungsfahrplan** für Ihr Haus erstellt. Wenn Sie nicht alle Empfehlungen sofort umsetzen wollen, 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*

Ein weiteres wichtiges Anliegen der Energieberatung ist die Beratung zu Fördermitteln.

Die Fördergeldgeber verlangen jeweils unterschiedliche Energiestandards für Heizsysteme, einzelne Bauteile und gesamte Häuser. Eine kompetente Energieberatung hat deshalb sowohl den optimalen Energiestandard für Ihr Haus im Blick 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 schwer kalkulierbar machen. Dann ist es sehr von Vorteil, wenn zusätzlich eine **Sanierungsbegleitung** beauftragt wird. Dabei werden die Angebote der Handwerksunternehmen überprüft, der energetische Umbau überwacht und die verschiedenen Gewerke koordiniert. Die Beauftragung einer Energieberatung und Sanierungsbegleitung (oftmals in Personalunion) kann über unterschiedliche Angebote gefördert werden und die Investitionsentscheidung so erleichtern.

Die fachgerechte Planung, Ausschreibung und kompetente Koordination Ihrer Baumaßnahme minimiert die Kosten für die Umsetzung erheblich. Zudem ist die Qualität der Baumausführung gesichert und Sie haben die Gewissheit, zukünftig ein energieeffizientes, komfortables und wertstabiles Zuhause zu besitzen.

Lokale Informationen zu planenden und bauausführenden Unternehmen:

Bei ALTBAUENEU finden Sie eine lokale Energie-Experten\*innen-Datenbank. Hier finden Sie Energieberatungsbüros und Sanierungsbegleiter\*innen sowie Planungsbüros und Handwerksunternehmen vor Ort und in Ihrer Nachbarschaft.

Weitere Informationen unter [www.alt-bau-neu.de/ennepetal](http://www.alt-bau-neu.de/ennepetal).

## 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 die sofortige Umsetzung verschiedener Maßnahmen aktuell nicht vorgesehen, sollten die möglichen weiteren Sanierungsschritte trotzdem unbedingt schon jetzt 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 Heizungstechnik	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 unbedingt noch 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 an. 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 ALTBAU/NEU/Ennepetal. Noch besser: Sie beauftragen ein 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/ennepetal](http://www.alt-bau-neu.de/ennepetal).

## Konkrete Starthilfe in Ennepetal

### Förderung durch die Stadt Ennepetal:

- Fassaden- und Hofflächenprogramm Innenstadt Milspe

<b>Förderung</b>	<p>Gefördert wird die Neugestaltung von Fassaden und die des Wohnumfeldes im Fördergebiet Innenstadt Milspe:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Renovierung und Restaurierung (z.B. farblicher Anstrich von Fassaden und Dächern)</li><li>• Abbruch von Mauern oder störenden Gebäudeteilen</li><li>• Entsiegelung von Freiflächen, Entrümpelung</li><li>• Begrünung von Dachflächen, Fassaden, Mauern, Garagen</li><li>• Gärtnerische Gestaltung von Höfen, die Anlage von Spiel- und Wegeflächen</li><li>• Nebenkosten (z.B. für eine fachliche Beratung oder Betreuung der Maßnahme)</li></ul> <p>Anspruchsberechtigt sind alle EigentümerInnen einer Wohn- oder Geschäftsimmobilie im Geltungsbereich der Innenstadt Milspe sowie deren MieterInnen mit Einverständnis der VermieterInnen.</p>
<b>Konditionen</b>	<p>Der Zuschuss beträgt maximal 50%. Gefördert werden bis zu 80 m<sup>2</sup>. Die Richtlinien zum Fassaden- und Hofflächenprogramm, den Flyer zum Fassaden- und Hofflächenprogramm sowie den Antrag auf Gewährung eines Zuschusses stehen hier als Download bereit: <a href="http://www.ennepetal.de/bauen-planung-wirtschaft/stadtplanung/stadtentwicklung/">http://www.ennepetal.de/bauen-planung-wirtschaft/stadtplanung/stadtentwicklung/</a></p>
<b>Antrag</b>	<p>Stadt Ennepetal, Abteilung Stadtentwicklung Bismarckstr. 21, 58256 Ennepetal Frau Romy Gimbel Telefon: 02333 / 979 171 Mail: <a href="mailto:rgimbel@ennepetal.de">rgimbel@ennepetal.de</a></p>

### Förderung durch den regionalen Energiedienstleister AVU:

- Bonusangebote für Energieeffizienzmaßnahmen

<b>Förderung</b>	<p>Investitionskostenzuschüsse</p>
<b>Konditionen</b>	<p>Je nach Vorhaben (s. <a href="http://www.avu.de">www.avu.de</a>/Rubrik "Vorteilswelt") werden auf Antrag bei Vorliegen der Voraussetzungen einmalige Bonuszahlungen geleistet. Die Angebote gelten für Kunden im AVU-Vertriebsgebiet.</p>
<b>Antrag</b>	<p>AVU Aktiengesellschaft für Versorgungs-Unternehmen, An der Drehbank 18, 58285 Gevelsberg, Telefon: 02332/73123, Mail: <a href="mailto:info@avu.de">info@avu.de</a>, <a href="http://www.avu.de">www.avu.de</a></p>

## 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 **Holzpellettheizung** oder einer effizienten **Wärmepumpe**. Unterstützend kann eine **Solarthermieanlage** eingesetzt werden.

Der Vorteil: Sie können fossile Energieträger wie Erdgas und Heizöl einsparen – und tragen somit dazu bei, den Ausstoß von CO<sub>2</sub> 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 Energieversorgunstechniken erhalten Sie auf den Internetseiten von ALTBAUNEU: [www.alt-bau-neu.de/ennepetal](http://www.alt-bau-neu.de/ennepetal).

## 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 günstigen, selbst produzierten Strom Geld zu sparen. Die Installation einer Photovoltaik-Anlage sollte daher bei der Planung einer Sanierung mit in Betracht gezogen werden.

### Verbrauchen Sie Ihren Sonnenstrom selbst

Wenn es hell ist, produziert Ihre Photovoltaik-Anlage Strom. Schalten Sie dann Verbrauchsgeräte wie Waschmaschine oder Trockner ein, wird automatisch zuerst Ihr Sonnenstrom genutzt, bevor Sie Strom 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*

Hier erfahren Sie mehr: [www.alt-bau-neu.de/ennepetal](http://www.alt-bau-neu.de/ennepetal).

Im Solarpotenzialkataster der Stadt Ennepetal erhalten Sie eine erste Einschätzung, ob sich Ihr Dach zur Nutzung von Sonnenenergie eignet:

<https://www.solare-stadt.de/ennepetal/>

## Energetisch Sanieren trotz Denkmalschutz

Baudenkmäler und historische Gebäude haben baugeschichtlich und kulturell eine besondere Bedeutung. Häufig sind diese Gebäude noch unsaniert und befinden sich nicht in einem zeitgemäßen energetischen Zustand.

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 denkmalgeschützte Konstruktion des Gebäudes wird beibehalten und durch angepasste Sanierungsmaßnahmen können Wohnwert und die Behaglichkeit des Gebäudes erheblich gesteigert werden.

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](http://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](http://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](http://www.kfw.de).

## Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser:

### Regelmäßige Wartungen erhalten den Wert Ihres Gebäudes

Nicht nur die verwendeten Baustoffe und die 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 gibt einen Überblick über die Wartungsintervalle der verschiedenen Bauteile und -materialien:

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

Wasserfilter		✓	
Lüftungsanlage		✓	
Heizungsanlage		✓	
Photovoltaik-Anlage		✓	
<b>Entwässerung</b>			
Rückschlagventil		✓	
Kontrollschächte		✓	
Bodeneinläufe		✓	
Hebeanlagen	✓		
Regenrinne		✓	
<b>Außenanlage</b>			
Zäune, Anstrich			✓
Gehwege, Zufahrten		✓	
Bodeneinläufe		✓	

#### Private Abwasseranlagen: Information zur Dichtheitsprüfung

Das LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) hat eine umfassende Internetseite eingerichtet, aus der weitere Erläuterungen zu den vorgenannten Themen entnommen werden können. Es wird daher direkt auf diese Internetseite verwiesen:

[www.lanuv.nrw.de/wasser/abwasser/dichtheit.htm](http://www.lanuv.nrw.de/wasser/abwasser/dichtheit.htm)

## Kontakte zu Behörden und kommunalen Stellen

### **Ansprechpartnerin ALTBAU/NEU/Ennepetal**

Dagmar Ellerkamp-Heidemeyer  
Bismarckstr. 21  
58256 Ennepetal  
Tel.: 02333-979104  
mailto: [dellerkamp@ennepetal.de](mailto:dellerkamp@ennepetal.de)

### **Bauaufsicht der Stadt Ennepetal**

Bauberatung, Bauvoranfragen, Baugenehmigungen, Bauüberwachung

Bismarckstr. 21  
Verwaltungsgebäude 1 (Altbau)  
58256 Ennepetal  
Tel: 02333/979 -0

Die Ansprechpartner und Ansprechpartnerinnen der Bauaufsicht stehen Ihnen gerne während der Öffnungszeiten und nach Terminabsprache zur Verfügung.

### **Untere Denkmalbehörde der Stadt Ennepetal**

Bismarckstr. 21  
Verwaltungsgebäude 1 (Altbau)  
58256 Ennepetal  
Tel: 02333 - 979 - 177

### **Vermessungs- und Katasteramt des Ennepe-Ruhr-Kreises**

Kataster - Auskunft aus dem Liegenschaftskataster

Kreishaus 501  
Hauptstr. 92  
58332 Schwelm  
Tel.: 02336 932-374 oder -375

### **Energieberatung**

Die Energieberater\*innen der Verbraucherzentrale NRW beraten Sie mit einem Check zu Hause zu vielen sanierungsbezogenen Themen

Terminvereinbarung: über die Energie-Hotline der Verbraucherzentrale NRW:  
Telefon: 0211-33 996 555 (MO-FR 9.00 - 17.00 Uhr)  
Internet: [www.vz-nrw.de/energieberatung](http://www.vz-nrw.de/energieberatung)