



Bundesamt  
für Wirtschaft und  
Ausfuhrkontrolle

# Energieberatung für Wohngebäude

Merkmale für die Erstellung eines Beratungsberichts / individuellen  
Sanierungsfahrplans

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ÄNDERUNGSSCHRONIK.....</b>	<b>3</b>
<b>I. EINLEITUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>II. MINDESTANFORDERUNGEN AN DEN INHALT EINES VOR-ORT-BERATUNGSBERICHTS.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Anforderungen der Beratungsoption „Schritt-für- Schritt-Sanierung“ .....</b>	<b>5</b>
1.1 Ziel der energetischen Sanierung .....	5
1.2 Zusammenfassende Darstellung .....	6
1.3 Daten zum Ist-Zustand von Gebäudehülle und Anlagentechnik .....	6
1.4 Energetisches Sanierungskonzept .....	7
1.5 Verständlichkeit des Beratungsberichts.....	8
1.6 Anbieter-/Produktunabhängigkeit .....	8
<b>2. Anforderungen der Beratungsoption „Gesamtsanierung in einem Zug“ zu einem KfW-Effizienzhaus.....</b>	<b>9</b>
2.1 Ziel der energetischen Sanierung .....	9
2.2 Zusammenfassende Darstellung .....	9
2.3 Daten zum Ist-Zustand von Gebäudehülle und Anlagentechnik .....	9
2.4 Energetisches Sanierungskonzept .....	9
2.5 Verständlichkeit des Beratungsberichtes .....	10
2.6 Anbieter-/Produktunabhängigkeit .....	10
<b>IMPRESSUM.....</b>	<b>11</b>

# Änderungschronik

# I. Einleitung

Die Förderung von Energieberatungen für Wohngebäude (Vor-Ort-Beratungen, individueller Sanierungsfahrplan) setzt voraus, dass dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) verschiedene Unterlagen als Verwendungsnachweis vorgelegt werden. Zentral ist dabei der Beratungsbericht, der die Ergebnisse der Energieberatung in für den Kunden verständlicher Weise dokumentiert.

**Seit dem 01. Juli 2017 erkennt das BAFA auch eine Ergebnisdarstellung in Form eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) an.** Der iSFP besteht aus zwei Dokumenten: einerseits dem Dokument „Mein Sanierungsfahrplan“, andererseits dem Dokument „Umsetzungshilfe für meine Maßnahmen“; beide sind beim BAFA zum Zweck des Verwendungsnachweises einzureichen.

Die Dokumente werden mithilfe Ihrer Bilanzierungssoftware erstellt, sofern das iSFP-Druckmodul darin integriert ist. Wenn Sie jedoch einen Energieberatungsbericht ohne Nutzung des iSFP-Tools erstellen wollen, ist das auch möglich; die Anwendung der Methode des iSFP zur Ergebnisdarstellung ist momentan nicht vorgeschrieben.

Im Folgenden sind die für eine Förderung zu erfüllenden inhaltlichen Anforderungen an einen Beratungsbericht / iSFP zusammengefasst.

# II. Mindestanforderungen an den Inhalt eines Beratungsberichts

Förderfähig ist eine Vor-Ort-Beratung, die dem Beratungsempfänger Möglichkeiten der energetischen Gebäudesanierung aufzeigt. Dies ist der Fall, wenn das vom Berater erarbeitete individuelle Sanierungskonzept (individueller Sanierungsfahrplan) mindestens einer der nachfolgenden Beratungsoptionen entspricht:

**1. Schritt-für-Schritt-Sanierung:** Diese zeigt auf, wie das Gebäude Schritt für Schritt über einen längeren Zeitraum energetisch umfassend saniert werden kann. Das Ziel ist eine möglichst weitgehende Senkung des Primärenergiebedarfs.

**2. Gesamtanierung in einem Zug zu einem KfW-Effizienzhaus:** Diese zeigt auf, wie das Gebäude in einem Zug energetisch zu einem KfW-Effizienzhaus saniert werden kann.

Auf der Grundlage der im Folgenden aufgeführten Anforderungen prüft das BAFA die Förderfähigkeit des als Verwendungsnachweis eingereichten Beratungsberichts / iSFP!

## 1. Beratungsoption „Schritt-für-Schritt-Sanierung“

### 1.1 Ziel der energetischen Sanierung

**Ziel einer Schritt-für-Schritt-Sanierung ist eine möglichst weitgehende Senkung des Primärenergiebedarfs für das Gebäude (Best-Möglich-Prinzip).**

Aufzuzeigen sind Vorschläge zur Verbesserung der Energieeffizienz

1.1.1 der Gebäudehülle sowie

1.1.2 der Anlagentechnik unter Einbeziehung erneuerbarer Energien.

Für jeden Sanierungsschritt (Einzelmaßnahme/Maßnahmenpaket) ist der Zeitraum oder geeignete Anlass der Ausführung (z. B. Kopplung mit Instandsetzung) vorzuschlagen. Der erste vorgeschlagene Schritt muss durch die KfW und / oder das BAFA förderfähig sein.

#### **Anm. zu 1.1.1**

*Ein Sanierungsvorschlag ist für jedes Bauteil erforderlich, dessen U-Wert im Ist-Zustand nicht den Anforderungen der EnEV 2002 genügt.*

#### **Anm. zu 1.1.2**

*Ein Vorschlag für die Anlagentechnik ist notwendig, wenn diese älter als 10 Jahre ist.*

*Im Hinblick auf erneuerbare Energien ist ein Vorschlag erforderlich, wenn die Anlagentechnik bislang keine Nutzung von erneuerbaren Energien integriert.*

#### **Anm. zu 1.1.1 und 1.1.2**

*Ausnahmen sind aus wichtigem Grund möglich und im Energieberatungsbericht zu begründen (siehe hierzu Nrn. 1.4.2 und 1.4.3).*

## 1.2 Zusammenfassende Darstellung

Die Zusammenfassung muss die wesentlichen Beratungsergebnisse enthalten:

- 1.2.1 Vorschlag und Kurzbeschreibung von aufeinander abgestimmten, in eine Reihenfolge gebrachten energetischen Maßnahmen für eine umfassende Sanierung.
  - 1.2.2 Angaben des berechneten Primärenergiebedarfes, des Endenergiebedarfes und der CO<sub>2</sub>-Emissionen für den Ist-Zustand sowie für den Zielzustand.
  - 1.2.3 Angaben der berechneten Energiekosten im Ist-Zustand sowie im Zielzustand unter Berücksichtigung des ermittelten Verbrauches
- Anm.: Bei den Ausnahmen gem. 1.3.8 (wenn Verbrauchsdaten nicht vorliegen) können die Energiekosten nach dem berechneten Endenergiebedarf ermittelt werden.*
- 1.2.4 Angaben zu den geschätzten erforderlichen Gesamtinvestitionskosten sowie den Instandhaltungskosten der jeweils empfohlenen Sanierungsschritte.
  - 1.2.5 Angaben zu aktuellen Fördermöglichkeiten des Bundes (Förderprogramm, Höhe der Förderung in Euro oder Prozent sowie Art der Förderung) für den ersten Sanierungsschritt.
  - 1.2.6 Hinweis auf die Erforderlichkeit einer Baubegleitung einschließlich der hierfür nach Art und Höhe in Betracht kommenden Bundesfördermittel.

## 1.3 Daten zum Ist-Zustand von Gebäudehülle und Anlagentechnik

*Anm.: Eine umfassende und vollständige Bestandsaufnahme des Beratungsobjekts ist unerlässlich für die Prüfbarkeit des Beratungsberichts durch das BAFA.*

- 1.3.1 Beschreibung des Gebäudes (Baujahr, Nutzung, Wohneinheiten) mit der genauen Darlegung der Grenzen der thermischen Hülle (z.B. Zugänge zu Keller- bzw. Dachgeschoss, Treppenhaus oder ggf. anderer Nutzungsart) inklusive Fotografien aller Gebäudeansichten.
- 1.3.2 Angabe zum beheizbaren/bilanzierten Gebäudevolumen und der Gebäudenutzfläche.
- 1.3.3 Textliche Beschreibung des Zustandes der Fenster und Außentüren sowie des baulichen Zustandes (insbesondere Bauteilaufbau) der Außenwände, Dachflächen, obersten Geschossdecke, Kellerdecke, Bodenplatte sowie Innenwände gegen unbeheizt mit Angaben zum vorhandenen Dämmniveau.
- 1.3.4 U-Wert-Tabelle für den Ist-Zustand der Gebäudehülle, in der die Mindestanforderungen nach der gültigen EnEV und die Anforderungen der KfW für förderfähige Einzelmaßnahmen gegenüber gestellt sind, und zwar für alle Bauteile der thermischen Hülle, insbesondere für alle Außenwände und -türen, Fenster, Dachflächenfenster, Dachflächen, oberste Geschossdecken, Kellerdecken, Bodenplatten, Innenwände gegen unbeheizt.
- 1.3.5 Beschreibung des Zustandes der bestehenden Heizungsanlage und des Heizsystems einschließlich Besonderheiten und Schwachstellen. Dazu gehören insbesondere Angaben zu Typ, Baujahr, Nennleistung, Brennstoffart, Pufferspeicher, Außentemperaturregelung, Nachtabsenkung, Thermostatventilen, Dämmung, Heizungspumpe, hydraulischem Abgleich, raumluftabhängiger Verbrennungsluftversorgung.
- 1.3.6 Beschreibung der Art und des Alters der Warmwasserbereitung, des Zustandes und der Größe des Warmwasserspeichers und des bestehenden Warmwasserversorgungssystems einschließlich Besonderheiten und Schwachstellen, dazu gehören insbesondere Angaben zu ganztägiger/zeitgesteuerter Zirkulation, Pumpen, Dämmung, dezentrale Versorgung.

- 1.3.7 Darstellung der Energiebilanz des Ist-Zustandes (Transmissionswärmeverluste der thermischen Hülle, Lüftungswärmeverluste, Warmwasserbedarf, Anlagenverluste solare und innere Energiegewinne) in kWh/a und Prozent.
- 1.3.8 Der errechnete Endenergiebedarf in kWh/a ist mit dem tatsächlichen, gemittelten Endenergieverbrauch über die drei letzten Heizperioden zu vergleichen. Der Unterschied zwischen Endenergiebedarf und -verbrauch ist zu erklären.

*Anm.: Angaben zum Endenergieverbrauch sind entbehrlich bei längerem Leerstand, Neuerwerb des Objektes (Eigentümerwechsel), Einzelofenbeheizung, mehr als zwei Etagenheizungen, einer unter drei Jahre alten Heizungsanlage. Eine entsprechende Begründung im Beratungsbericht ist in jedem Fall erforderlich!*

## 1.4 Energetisches Sanierungskonzept

- 1.4.1 Beschreibung der aufeinander abgestimmten Sanierungsmaßnahmen für eine umfassende Schritt-für-Schritt-Sanierung im Bereich

- der thermischen Hülle (Dach, Fassade, Keller) sowie
- der Anlagentechnik (Heizungsanlage/Warmwasserbereitung).

*Anm.: Die vorgeschlagenen Maßnahmen müssen mindestens den Anforderungen der Anlage 3 der EnEV bzw. dem Stand der Technik entsprechen (siehe aber Nr. 1.4.3).*

Anzugeben sind in Bezug auf

- die thermische Hülle: U-Wert, Dämmstärke, Wärmeleitstufe (WLS)
- die Anlagentechnik (je nach installierter Anlagentechnik): Kesselwirkungsgrad (Heizkessel, Holzpellet-Öfen mit Wassertasche), Jahresarbeitszahl (Wärmepumpe), solare Deckung, Kollektorart/-fläche und Speichergröße (thermische Solaranlage), Gesamtjahresnutzungsgrad (BHKW) sowie Wärmebereitstellungsgrad (Lüftungsanlage), jeweils nach Sanierung.

Zu beschreiben sind auch Maßnahmen zur Beseitigung oder Minderung vorhandener Wärmebrücken und unkontrollierter Lüftungswärmeverluste, als auch Maßnahmen zur Optimierung der Anlagentechnik (z. B. Durchführung eines hydraulischen Abgleichs).

Auf weitere, mit einer Sanierung verbundene Vorteile (z. B. Verbesserung des sommerlichen Wärme- und des Schallschutzes, Steigerung der Behaglichkeit und des Immobilienwertes) ist hinzuweisen.

- 1.4.2 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien muss Bestandteil des energetischen Sanierungskonzepts sein (es ist unerheblich, ob der Beratene beabsichtigt, erneuerbare Energien zu nutzen!).

*Anm.: Ausnahmen sind möglich, wenn in die bestehende Anlagentechnik die Nutzung erneuerbarer Energien bereits integriert ist oder die Nutzung erneuerbarer Energien nicht möglich oder wirtschaftlich ist (die beiden letzteren Fälle sind im Energieberatungsbericht zu begründen).*

*Der freiwillige Bezug von Fernwärme kann als Ersatz für die Nutzung erneuerbarer Energien nur anerkannt werden, wenn dem BAFA eine Bescheinigung des Wärmenetzbetreibers nach § 10 Abs. 3 EEWärmeG i. V. m. Nr. VIII 2. der Anlage vorgelegt wird.*

**1.4.3** Die erste Sanierungsmaßnahme muss förderfähig sein.

*Anm.: Die Einzelmaßnahme/Maßnahmenkombination, die als erste vorgeschlagen wird, muss nach mindestens einem der in Betracht kommenden Bundesförderprogramme (von KfW und/oder BAFA) förderfähig sein; für die weiteren vorgeschlagenen Schritte gilt diese Voraussetzung nicht.*

*Sofern aus bautechnischen, baurechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen der Vorschlag einer förderfähigen Maßnahme nicht in Betracht kommt, kann auch eine nicht förderfähige Einzelmaßnahme/Maßnahmenkombination gewählt werden. Im Beratungsbericht ist dies für das BAFA zu begründen.*

**1.4.4** Die weiteren Sanierungsschritte müssen mindestens die Anforderungen nach EnEV Anlage 3 erfüllen.

*Anm.: Ist dies aus bautechnischen, baurechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich, ist dies im Beratungsbericht zu begründen.*

**1.4.5** Angaben des berechneten Primärenergiebedarfes, Endenergiebedarfes und der CO<sub>2</sub>-Emissionen für den Ist-Zustand sowie nach Durchführung der jeweils empfohlenen Sanierungsschritte.

**1.4.6** Angaben der berechneten Energiekosten im Ist-Zustand sowie nach Durchführung der jeweils empfohlenen Sanierungsschritte unter Berücksichtigung des ermittelten Verbrauches.

*Anm.: Bei den Ausnahmen gem. 1.3.8 (wenn Verbrauchsdaten nicht vorliegen) können die Energiekosten nach dem berechneten Endenergiebedarf ermittelt werden.*

**1.4.7** Angaben zu den geschätzten erforderlichen Gesamtinvestitionskosten sowie den Instandhaltungskosten der jeweils empfohlenen Sanierungsschritte.

**1.4.8** Hinweis auf ein nach der Sanierung der Gebäudehülle notwendiges Lüftungskonzept

## **1.5 Verständlichkeit des Beratungsberichts**

Der Aufbau des Beratungsberichts ist übersichtlich und logisch zu strukturieren. Die Darstellung der einzelnen Punkte und die Maßnahmenvorschläge muss für einen Laien verständlich und nachvollziehbar sein.

## **1.6 Anbieter-/Produktunabhängigkeit**

Der Beratungsbericht ist frei von Hinweisen auf Anbieter oder bestimmter Produkte zu erstellen.

*Anm.: Der Beratungsbericht darf weder im Text noch in sonstiger Weise (z. B. in Form bildlicher Darstellungen) Hinweise auf Anbieter oder bestimmte Produkte/Hersteller enthalten, auch nicht beispielhaft.*



## 2. Beratungsoption „Gesamtsanierung in einem Zug“ zu einem KfW-Effizienzhaus

### 2.1 Ziel der energetischen Sanierung

Ziel der Gesamtsanierung in einem Zug ist es, ein KfW Effizienzhausniveau zu erreichen.

*Anm.:* Wenn das erreichte energetische Niveau nicht einem KfW-Effizienzhaus entspricht, muss der Berater dies begründen.

Das angegebene KfW-Effizienzhaus wird vom BAFA mittels EBS-Prüftool auf Plausibilität hin geprüft. Daher sind die erforderlichen Angaben im elektronischen Formular „Angaben zum KfW-Effizienzhaus“ einzutragen (dieses wird im Zusammenhang mit der Verwendungsnachweiserklärung generiert).

### 2.2 Zusammenfassende Darstellung

Die Zusammenfassung muss die wesentlichen Beratungsergebnisse enthalten:

- 2.2.1 Vorschlag von Maßnahmen für eine energetische Sanierung (bei KfW-Effizienzhaus: Angabe des erreichbaren energetischen Niveaus).
- 2.2.2 Angaben des berechneten Primärenergiebedarfes, Endenergiebedarfes und der CO<sub>2</sub>-Emissionen für den Ist-Zustand sowie für den Zielzustand.
- 2.2.3 Angaben der berechneten Energiekosten im Ist-Zustand sowie im Zielzustand unter Berücksichtigung des ermittelten Verbrauches.

*Anm.:* Bei den Ausnahmen gem. 1.3.8 (wenn Verbrauchsdaten nicht vorliegen), können die Energiekosten nach dem berechneten Endenergiebedarf ermittelt werden.

- 2.2.4 Angaben zu den geschätzten erforderlichen Gesamtinvestitionskosten sowie den Instandhaltungskosten.
- 2.2.5 Angaben zu aktuellen Fördermöglichkeiten des Bundes (Förderprogramm, Höhe der Förderung in Euro oder Prozent sowie Art der Förderung)
- 2.2.6 Hinweis auf die Erforderlichkeit einer Baubegleitung einschließlich der hierfür nach Art und Höhe in Betracht kommenden Bundesfördermittel.

### 2.3 Daten zum Ist-Zustand von Gebäudehülle und Anlagentechnik

Siehe Punkt 1.3

### 2.4 Energetisches Sanierungskonzept

- 2.4.1 Beschreibung der für eine Gesamtsanierung in einem Zug vorgeschlagenen energetischen Sanierungsmaßnahmen im Bereich

- der thermische Hülle (Dach, Fassade, Keller)

- sowie
- der Anlagentechnik (Heizungsanlage/Warmwasserbereitung).

**Anm.:** Wenn kein Effizienzhaus erreicht werden kann, müssen die vorgeschlagenen Maßnahmen mindestens den EnEV-Anforderungen bzw. dem Stand der Technik entsprechen.

- Anzugeben sind in Bezug auf die thermische Hülle: U-Wert, Dämmstärke, Wärmeleitstufe (WLS).
- Die Anlagentechnik (je nach installierter Anlagentechnik): Kesselwirkungsgrad (Heizkessel, Holzpellet-Öfen mit Wassertasche), Jahresarbeitszahl (Wärmepumpe), solare Deckung, Kollektorart/-fläche und Speichergröße (thermische Solaranlage), Gesamtjahresnutzungsgrad (BHKW) sowie Wärmebereitstellungsgrad (Lüftungsanlage), jeweils nach Sanierung.

Zu beschreiben sind auch Maßnahmen zur Beseitigung oder Minderung vorhandener Wärmebrücken und unkontrollierter Lüftungswärmeverluste, als auch Maßnahmen zur Optimierung der Anlagentechnik (z. B. Durchführung eines hydraulischen Abgleichs).

Hinweise auf weitere, mit einer Sanierung verbundene Vorteile (z. B. Verbesserung des sommerlichen Wärme- und des Schallschutzes, Steigerung der Behaglichkeit und des Immobilienwertes) sind darzustellen.

## 2.4.2 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien muss Bestandteil des energetischen Sanierungskonzepts sein (es ist unbeachtlich, ob der Beratene beabsichtigt, erneuerbare Energien zu nutzen).

**Anm.:** Ausnahmen sind möglich, wenn in die bestehende Anlagentechnik die Nutzung erneuerbarer Energien bereits integriert ist oder die Nutzung erneuerbarer Energien nicht möglich ist. Eine Begründung im Energieberatungsbericht ist erforderlich.

Der freiwillige Bezug von Fernwärme kann als Ersatz für die Nutzung erneuerbarer Energien nur anerkannt werden, wenn dem BAFA eine Bescheinigung des Wärmenetzbetreibers nach § 10 Abs. 3 EEWärmeG i. V. m. Nr. VIII 2. der Anlage vorgelegt wird.

2.4.3 Angaben des berechneten Primärenergiebedarfes, des Endenergiebedarfes und der CO<sub>2</sub>-Emissionen für den Ist-Zustand sowie für den Zielzustand.

2.4.4 Angaben der berechneten Energiekosten im Ist-Zustand sowie im Zielzustand unter Berücksichtigung des ermittelten Verbrauches.

**Anm.:** Bei den Ausnahmen gem. 1.3.8 (wenn keine Verbrauchsdaten vorliegen) können die Energiekosten nach dem berechneten Endenergiebedarf dargestellt werden.

2.4.5 Angaben zu den geschätzten erforderlichen Gesamtinvestitionskosten der Maßnahmen sowie den Instandhaltungskosten.

2.4.6 Hinweis auf ein nach der Sanierung der Gebäudehülle notwendiges Lüftungskonzept.

## 2.5 Verständlichkeit des Beratungsberichtes

Siehe Punkt 1.5

## 2.6 Anbieter-/Produktunabhängigkeit

Siehe Punkt 1.6

# Impressum

## Herausgeber

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle  
Leitungsstab Presse- und Sonderaufgaben  
Frankfurter Str. 29 - 35  
65760 Eschborn

<http://www.bafa.de/>

Referat: 512

E-Mail: [Energiesparberatung@bafa.bund.de](mailto:Energiesparberatung@bafa.bund.de)

Tel.: +49(0)6196 908-1885

Stand 05.12.2017



Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle ist mit dem audit berufundfamilie für seine familienfreundliche Personalpolitik ausgezeichnet worden. Das Zertifikat wird von der berufundfamilie GmbH, einer Initiative der Gemeinnützigen Hertie-Stiftung, verliehen.

Diese Druckschrift wird im Rahmen des Leitungsstabs "Presse- und Sonderaufgaben" des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle herausgegeben. Sie wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt.