



Bundesamt  
für Wirtschaft und  
Ausfuhrkontrolle

# Energieberatung für Wohngebäude

Merkblatt 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 BERATUNGSBERICHTS</b> .....	<b>5</b>
<b>1. 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. Beratungsoption „Gesamtsanierung in einem Zug“ zu einem BEG-Effizienzhaus</b> .....	<b>8</b>
2.1 Ziel der energetischen Sanierung .....	8
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

Änderung (Stand: 18.02.2020)

- Erläuterung zum Begriff der Instandhaltungskosten (Nr. 1.2.4, 1.4.7, 2.2.4 und 2.4.5)
- Wegfall der erforderlichen Angaben im elektronischen Formular zur Prüfung der Plausibilität des angegebenen KfW- Effizienzhausniveaus. Diese Angaben können im Rahmen einer Stichprobenprüfung angefordert werden (Nr. 2.1)
- Ergänzung der neuen Steuerförderung vom 30.12.2019 (Nr. 1.1.2, und 1.4.3.)

Änderung (Stand 12.02.2021)

- Erläuterung zum Begriff „Bestmöglich-Prinzip“ (Nr. 1.1)
- Änderung der Anforderung ab wann ein Sanierungsvorschlag für die Bauteile erforderlich ist (Nr. 1.1.1)
- Die Anforderung der Sanierungsschritte nach Bestmöglich-Prinzip angepasst (Nr. 1.4.4)
- Referatsbezeichnung von 511 in 515

Änderung (Stand 04.11.2021)

- Anpassung der Mindestanforderungen von allen vorgeschlagenen Maßnahmen an das Bestmöglich-Prinzip bzw. Effizienzhaus nach der BEG
- Anpassung an das GEG und die BEG, u.a. Einführung der Definition der erneuerbaren Energien gemäß dem GEG
- Anpassung der Begrifflichkeit von „KfW“ an die „BEG“

# 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. **Die Gewährung eines iSFP-Bonus im Rahmen des Förderprogramms „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ ist nur mit einem geförderten individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) möglich.**

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 Energieberatung, die dem Beratungsempfänger die besten Möglichkeiten der energetischen Sanierung des Gebäudes 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 nach dem Bestmöglich-Prinzip saniert werden kann. Das Ziel ist eine möglichst weitgehende Senkung des Primärenergiebedarfs und CO<sub>2</sub>-Einsparung.

**2. Gesamtsanierung in einem Zug zu einem Effizienzhaus nach der BEG:** Diese zeigt auf, wie das Gebäude in einem Zug energetisch zu einem Effizienzhaus entsprechend der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) saniert werden kann.

Auf der Grundlage der im Folgenden aufgeführten Anforderungen prüft das BAFA stichprobenartig die Förderfähigkeit der als Verwendungsnachweis eingereichten Beratungsberichte / 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 (Bestmöglich-Prinzip) und dabei die Einsparung der CO<sub>2</sub>-Emission.** Das „Bestmöglich-Prinzip“ ist dabei als Orientierungshilfe im Sinne der nationalen klimapolitischen Ziele zur Erreichung eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes im Jahr 2050 zu verstehen. Die Nutzungsdauer vieler Gebäudekomponenten beträgt ca. 40 Jahre und mehr. Bei diesen bleibt in Hinblick auf die klimapolitischen Ziele nur noch eine Gelegenheit, einen Gebäudestandard mit niedrigem Energiebedarf zu schaffen. „Bestmöglich-Prinzip“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass alle in Betracht kommenden Faktoren zur Senkung des Primärenergiebedarfs nach Möglichkeit berücksichtigt werden.

Vorzuschlagen sind Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz an

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.

#### Anm. zu 1.1.1

*Ein Sanierungsvorschlag ist für jedes Bauteil erforderlich, dessen U-Wert im Ist-Zustand nicht den Anforderungen des GEG genügt, wobei Sanierungsvorschläge für relativ neue oder sanierte Bauteile langfristig angesetzt werden können.*

#### Anm. zu 1.1.2

*Ein Vorschlag für die Anlagentechnik ist notwendig, wenn diese älter als 10 Jahre ist, wobei auch bei jüngeren Anlagen ein langfristiger Vorschlag sinnvoll sein kann.*

*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 von diesen Anforderungen sind aus wichtigem Grund möglich und im Energieberatungsbericht nachvollziehbar zu erläutern (zu möglichen Ausnahmen siehe 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, 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 (Verbrauchsdaten liegen nicht vor) können die Energiekosten nach dem berechneten Endenergiebedarf ermittelt werden.*
- 1.2.4 Angaben zu den geschätzten erforderlichen Gesamtinvestitionskosten sowie den Instandhaltungskosten (Sowieso-Kosten) der jeweils empfohlenen Sanierungsschritte.
  - 1.2.5 Angaben zu aktuellen Fördermöglichkeiten des Bundes im Rahmen der BEG (Förderprogramm, Höhe der Förderung in Euro oder Prozent sowie Art der Förderung, ggf. § 35 c EStG) für alle vorgeschlagenen Maßnahmen.
  - 1.2.6 Hinweis auf die Sinnhaftigkeit bzw. 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 und der energetischen Qualität des Beratungsobjekts ist für die Prüfbarkeit des Beratungsberichts durch das BAFA unerlässlich. Die „Häufige Fragen“ (FAQ) mit Antworten zum Förderprogramm, Beratungsbericht und Beratungsobjekt auf Homepage des BAFA sind stets zu beachten.*

- 1.3.1 Beschreibung des Gebäudes (Baujahr, Nutzung, Wohneinheiten) mit der genauen Darlegung der Grenzen der bilanzierten 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 unbeheizte Räume mit Angaben zum vorhandenen Dämmniveau.
- 1.3.4 U-Wert-Tabelle für den Ist-Zustand der Gebäudehülle, in der die Mindestanforderungen nach der gültigen GEG und die Anforderungen der BEG 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 unbeheizte Räume.
- 1.3.5 Beschreibung des Zustandes der bestehenden Heizungsanlage und des Heizsystems einschließlich Besonderheiten und Schwachstellen. Dazu gehören insbesondere Angaben zu Erzeuger-Typ, Baujahr, Nennleistung, Brenn-

stoffart, Pufferspeicher, Außentemperaturregelung, Nachtabenkung, 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 Anforderungen an die Maßnahmen sind den Punkten 1.4.3 zu entnehmen*

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, ETAs (Wärmepumpe), solare Deckung, Kollektorart/-fläche und Speicherart und -größe, Gesamtjahresnutzungsgrad (KWK), Wärmebereitstellungsgrad (Lüftungsanlage) sowie, Gesamtoberfläche der PV-Anlage und Peakleistung (Photovoltaikanlage) 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, Austausch der Heizflächen, Ventile, selbstlernende Regelsysteme).

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). Als erneuerbare Energie werden die in den §§ 34-44 des GEG genannten Anlagentechniken anerkannt.

*Anm.: Ein diesbezüglicher Vorschlag ist entbehrlich, wenn in die bestehende Anlagentechnik die Nutzung erneuerbarer Energien bereits integriert ist. Ist die Nutzung aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar, ist dies im Energieberatungsbericht zu begründen.*

- 1.4.3 Die Sanierungsmaßnahmen sollen nach dem „Bestmöglich-Prinzip“, wie im Punkt 1.1 erläutert, vorgeschlagen werden

*Sofern wichtige objektive (z.B. bautechnische, baurechtliche oder wirtschaftliche) Gründe dem Vorschlag einer zumindest förderfähigen Maßnahme entgegenstehen, ist dies im Beratungsbericht zu begründen.*

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

- 1.4.5 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.*

- 1.4.6 Angaben zu den geschätzten erforderlichen Gesamtinvestitionskosten sowie den Instandhaltungskosten (Sowieso- Kosten) der jeweils empfohlenen Sanierungsschritte.

- 1.4.7 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 müssen für einen Laien verständlich und nachvollziehbar sein.

## 1.6 Anbieter-/Produktunabhängigkeit

Der Beratungsbericht ist frei von Hinweisen auf Anbieter oder Hersteller 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 Effizienzhaus gemäß der BEG

### 2.1 Ziel der energetischen Sanierung

Ziel der Gesamtsanierung in einem Zug ist es, ein im Rahmen der BEG förderfähiges Effizienzhausniveau zu erreichen.



**Anm.:** Wenn das erreichte energetische Niveau einem Effizienzhaus nicht entspricht, ist dies im Bericht zu begründen und dem Beratenen zu erläutern.

## 2.2 Zusammenfassende Darstellung

Die Zusammenfassung muss die wesentlichen Beratungsergebnisse enthalten:

- 2.2.1 Vorschlag von Maßnahmen für eine energetische Sanierung (bei Effizienzhaus der BEG: 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 (Sowieso- Kosten).
- 2.2.5 Angaben zu aktuellen Fördermöglichkeiten des Bundes im Rahmen der BEG (Förderprogramm, Art und Höhe der Förderung in Euro oder Prozent ggf. § 35 c EStG)
- 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 thermischen Hülle (Dach, Fassade, Keller)  
sowie
- der Anlagentechnik (Heizungsanlage/Warmwasserbereitung).

**Anm.:** Wenn kein Effizienzhaus erreicht werden kann, sind die vorgeschlagenen Maßnahmen nach dem Bestmöglich-Prinzip zu gestalten

- 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, ETAs (Wärmepumpe), solare Deckung, Kollektorart/-fläche und Speichergröße, Gesamtjahresnutzungsgrad (KWK), Wärmebereitstellungsgrad (Lüftungsanlage) sowie, Gesamtoberfläche der PV-Anlage und Peakleistung (Photovoltaikanlage) 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). Als erneuerbare Energie werden die in den §§ 34-44 des GEG genannten Anlagentechniken anerkannt.

*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.*

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 (Sowieso- Kosten).

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: 515

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

Tel.: +49(0)6196 908-1880

**Stand 04.11.2021**

## Bildnachweis



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.