



Bundesamt  
für Wirtschaft und  
Ausfuhrkontrolle

# Vor-Ort-Beratung

Checkliste: Sanierungsfahrplan

**Checkliste des BAFA**  
**zum Mindestinhalt von Beratungsberichten nach der Richtlinie des**  
**BMWi über die Förderung der Energieberatung in Wohngebäuden vor**  
**Ort (Vor-Ort-Beratung) vom 29. Oktober 2014**

**hier: Sanierungsfahrplan**

## **I. Zusammenfassende Darstellung**

Die Zusammenfassung muss die wesentlichen Beratungsergebnisse enthalten:

1.
  - Vorschlag und Kurzbeschreibung von aufeinander abgestimmten, in eine Reihenfolge gebrachten Maßnahmen für eine umfassende Sanierung (**Sanierungsfahrplan**);
2.
  - Einsparung an Endenergie, Endenergiekosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen;
3.
  - jeweilige energetisch bedingte Investitionskosten;
4.
  - Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für die erste Sanierungsmaßnahme unter Angabe einer geeigneten Kenngröße;
5.
  - Hinweis auf weitere, mit einer Sanierung verbundene Vorteile (z. B. Verbesserung des sommerlichen Wärme- und des Schallschutzes, Steigerung der Behaglichkeit und des Immobilienwertes).

## **II. Aufnahme des Ist-Zustandes**

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

1.
  - Beschreibung des Gebäudes (Baujahr, Nutzung, Wohneinheiten) mit seinen baulichen Besonderheiten (Anbauten, Wintergärten) sowie genaue Darlegung der Grenzen der thermischen Hülle (Zugänge zu Keller- bzw. Dachgeschoss, Treppenhaus) inklusive Fotografien aller Gebäudeansichten.
2.
  - Angabe zum beheizbaren Gebäudevolumen und der Gebäudenutzfläche.

3.
  - Textliche Beschreibung des Zustandes der Fenster und Außentüren (Art, Alter, Vorhandensein von Dichtungen etc.) sowie des baulichen Zustandes (insbesondere Bauteilaufbau) der Außenwände, Innenwände, Kellerdecke, obersten Geschossdecke, der Dachflächen sowie der Bodenplatte mit Angaben zum vorhandenen Dämmniveau.
4.
  - Auflistung der vorhandenen Wärmebrücken (z. B. Heizkörpernischen, Dachbodenluken, Rollladenkästen, Glasbausteine, Fensterbänke, Balkonplatten, Vordächer, Stürze, Ringanker bzw. Stirnseiten von Decken, Attika, Mauervor- und -rücksprünge).
5.
  - Auflistung von Ursachen vorhandener unkontrollierter Lüftungswärmeverluste (z. B. undichte Fenster, Türen, Rollladenkästen, Dachbodenluken, ausgebaute Dächer, Fachwerkwände, Verbrennungsluftversorgung für Etagenheizungen, Kachel- u. Kaminöfen aus beheizten Räumen).
6.
  - 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.
7.
  - Beschreibung des Zustandes der bestehenden Heizungsanlage und des Heizsystems einschließlich Besonderheiten und Schwachstellen. Dazu gehören insbesondere Angaben zu Typ, Baujahr, Nennleistung, Nutzungsgrad, Brennstoffart, Pufferspeicher, Außentemperaturregelung, Nachtabsenkung, Thermostatventilen, Dämmung, Heizungspumpe, hydraulischem Abgleich, raumluftabhängiger Verbrennungsluftversorgung.
8.
  - Beschreibung der Art und des Alters der Warmwasserbereitung, des Zustandes und der Größe des Warmwasserspeichers und des bestehenden Warmwasserversorgungssystems einschließlich Besonderheiten und Schwachstellen (ganztägige Zirkulation, Pumpen, Dämmung, dezentrale Versorgung etc.).
9.
  - Darstellung der Energiebilanz des Ist-Zustandes (Transmissionswärmeverluste der einzelnen Bauteile der thermischen Hülle, Lüftungswärmeverluste, solare und innere Energiegewinne, Brauchwasseranteil, Heizungsanlagenverluste etc.) in kWh/a und Prozent.
10.
  - 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 zwei Jahre alten Heizungsanlage.  
Eine entsprechende Begründung im Beratungsbericht ist in jedem Fall erforderlich!  
Die benötigte Hilfsenergie für die Heizungsanlage kann geschätzt werden.

### III. Energetisches Sanierungskonzept

1.
  - o Beschreibung der für eine **umfassende** energetische Sanierung vorgeschlagenen, **aufeinander abgestimmten** Maßnahmen (**Sanierungsfahrplan**) im Bereich
    - der thermische Hülle (Dach, Fassade, Keller)
  
    - sowie
  
    - der Anlagentechnik (Heizungsanlage/Warmwasserbereitung).

#### **Anm.: Beschreibung der Maßnahmen**

Die Maßnahmen müssen mindestens den Anforderungen der Anlage 3 der EnEV bzw. dem Stand der Technik entsprechen.

Anzugeben sind in Bezug auf

die **thermische Hülle**: U-Wert, Dämmstärke, Wärmeleitgruppe;

die **Anlagentechnik** (je nach installierter Anlagentechnik): Jahresarbeitszahl (Wärmepumpe), Kesselwirkungsgrad (Heizkessel, Holzpellet-Öfen mit Wassertasche), Gesamtjahresnutzungsgrad (BHKW), solare Deckung, Kollektorart/-fläche und Pufferspeichergröße (thermische Solaranlage) sowie Wärmebereitstellungsgrad (Lüftungsanlage), jeweils nach Sanierung.

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

#### **Erneuerbare Energien**

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

**Ausnahme:** Die Nutzung erneuerbarer Energien ist mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand oder aus sonstigen Gründen nicht möglich; im Energieberatungsbericht ist dies nachvollziehbar zu begründen (z. B. Anschlusszwang für Fernwärme).

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.

- Förderfähigkeit der **ersten** Sanierungsmaßnahme.

**Anm.:** Die Einzelmaßnahme/Maßnahmenkombination, die als **erste** vorgeschlagen wird, muss nach mindestens einem der in Betracht kommenden Bundesförderprogramme förderfähig sein (KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ und/oder BAFA-Förderprogramme); für die weiteren Maßnahmen gilt diese Anforderung nicht.

**Achtung:** Ab dem 1. Juni 2014 fördert die KfW Einzelmaßnahmen (auch Dämmmaßnahmen) unter bestimmten Voraussetzungen nur noch, wenn diese mit einem hydraulischen Abgleich verbunden werden.

Sofern aus wirtschaftlichen, bautechnischen oder rechtlichen 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 nachvollziehbar zu begründen.

3.

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

**Anm.:** Ist dies aus wirtschaftlich nicht vertretbaren oder aus bautechnischen bzw. baurechtlichen Gründen nicht möglich, ist dies im Energieberatungsbericht zu begründen.

4.

- Hinweis auf die konkret in Betracht kommenden Bundesförderprogramme, die Art der Förderung sowie deren Höhe (bei Kredit auch Angabe des Zinssatzes und eines etwaigen Tilgungszuschusses).

**Anm.:** Bietet ein Bundesförderprogramm sowohl eine Kredit- wie eine Zuschussvariante, kann der Berater nach seinem am Interesse des Kunden zu orientierendem Ermessen den Hinweis auf eine der beiden Fördermöglichkeiten beschränken.

5.

- Bewertung der Wirtschaftlichkeit der **ersten** im Rahmen des Sanierungsfahrplans vorgeschlagenen Maßnahme unter Angabe einer geeigneten Kenngröße.

**Anm.:** Der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit sind **die energiebedingten Mehrkosten** zugrunde zu legen; hierbei ist der **Unterschied zu den Vollkosten** zu erklären. Dem Berater steht es jedoch frei, **zusätzlich** die Wirtschaftlichkeit auch auf Basis der Vollkosten zu betrachten.

Die Kosten für die Maßnahmen sind auf Basis der zum Zeitpunkt der Beratung marktüblichen Preise anzugeben.

Als Kenngröße für die Wirtschaftlichkeit kommt die Amortisationsdauer (statisch oder dynamisch), der interne Zinsfuß etc. in Betracht.

6.  
 Angabe der energiebedingten Mehrkosten für die weiteren Maßnahmen.
7.  
 Angabe der jeweils einzusparenden Endenergie, Endenergiekosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen auf Basis des Endenergiebedarfs.

**Anm.:** Alternativ ist die Einsparung auf Basis des Endenergieverbrauchs anzugeben, wenn der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit der Endenergieverbrauch zugrunde gelegt wird.

Zu ermitteln ist die Einsparung von Endenergie, Endenergiekosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen jeweils für die einzelnen Sanierungsschritte (Einzelmaßnahmen bzw. Maßnahmenkombinationen). Dabei sind die durch **sämtliche vorangehenden Maßnahmen erzielbaren Einsparungen** jeweils miteinzurechnen.

8.  
 Hinweis auf die Erforderlichkeit bzw. Sinnhaftigkeit einer Baubegleitung einschließlich der hierfür nach Art und Höhe in Betracht kommenden Bundesfördermittel.
9.  
 Hinweis auf ein nach der Sanierung der Gebäudehülle notwendiges Lüftungskonzept mit Darlegung der negativen Folgen bei unverändertem Lüftungsverhalten.

**Anm.:** Entfällt, wenn Einbau einer Lüftungsanlage vorgeschlagen wird.

#### IV. Verständlichkeit des Beratungsberichts

- Der Aufbau des Beratungsberichts ist übersichtlich und logisch strukturiert, die Darstellung der einzelnen Punkte und die Maßnahmenvorschläge sind für einen Laien verständlich und nachvollziehbar.

**Anm.:** Eine Darstellung, die sich im Wesentlichen auf eine Kombination von Tabellen, Grafiken und Berechnungen beschränkt, ggf. verbunden mit allgemeinen Erläuterungen, genügt den Anforderungen an den Inhalt eines objektbezogenen Beratungsberichts nicht.

#### V. Anbieter-/Produktunabhängigkeit

- Der Beratungsbericht ist frei von Hinweisen auf Anbieter oder bestimmte Produkte.

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

# 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

Fax: +49(0)6196 908-1800

## Stand

November 2015



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.