



GREEN Home

Runder Tisch 29.11.22

Wie hilft der individuelle
Sanierungsfahrplan meiner
WEG?

Technische Hinweise



Bitte schalten Sie Ihr Mikrofon aus, so lange Sie nicht sprechen. Auch wenn Sie per Telefon eingewählt sind.



Falls Sie Übertragungsprobleme (Bild und/oder Ton) haben, schalten Sie bitte Ihre Kamera aus.



Wenn Sie eine Frage stellen möchten heben Sie die Hand oder verwenden Sie bitte die Chat-Funktion. Bitte nennen Sie auch Ihren Namen.



Was Sie heute erwartet

- Top 1 Offizielle Begrüßung durch GREEN Home
- Top 2 Steigende politische Anforderungen an den Gebäudebestand: Was Verwaltende jetzt wissen müssen
- Top 3 Was ist der individuelle Sanierungsfahrplan und wie setze ich ihn in meiner WEG ein
- Top 4 Förderungen
- Top 5 Der individuelle Sanierungsfahrplan als Planungs- und Kommunikationsinstrument
- Top 6 Kriterienkatalog zur Weiterentwicklung des iSFP für WEG
- Top 7 Verwalter*innenworkshop: Ihr Praxiserfahrung ist gefragt! Wie kann der iSFP noch WEG-tauglicher werden?
- Top 8 Zusammenfassung der Ergebnisse und Ausblick
- Top 9 Expert*innenworkshop: Wie kann der iSFP zum Steuerungsinstrument für die energetische Sanierung werden?



Top 1: Offizielle Begrüßung

Kristina Eisfeld (VDIV Deutschland)

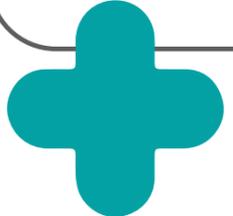


GREEN Home

Wer sind wir?



Unser Projektkonsortium



unterstützt durch:



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Unser Projektbeirat



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Projektvorstellung

10/21

Fördergeber: Europäische Kommission [EU Horizon 2020](#)

Lösungsansatz: Finanzierungsinstrument, welches den Bedarf der WEG berücksichtigt

Ziele:

- Etablierung eines nationalen [Stakeholderdialogs](#) unter Einbindung aller relevanten Akteure
- Pilotprojekte vorstellen initiieren
- [Weiterentwicklung](#) des individuellen Sanierungsfahrplans für WEG

09/24



Finanzen, Zugang zu Förderprogrammen und Finanzierung



Bauen, Wohnen, Technik & Energieeffizienz



Gesetzgebung und Regulierung



Kommunikation und Prozessunterstützung



Unsere Challenge

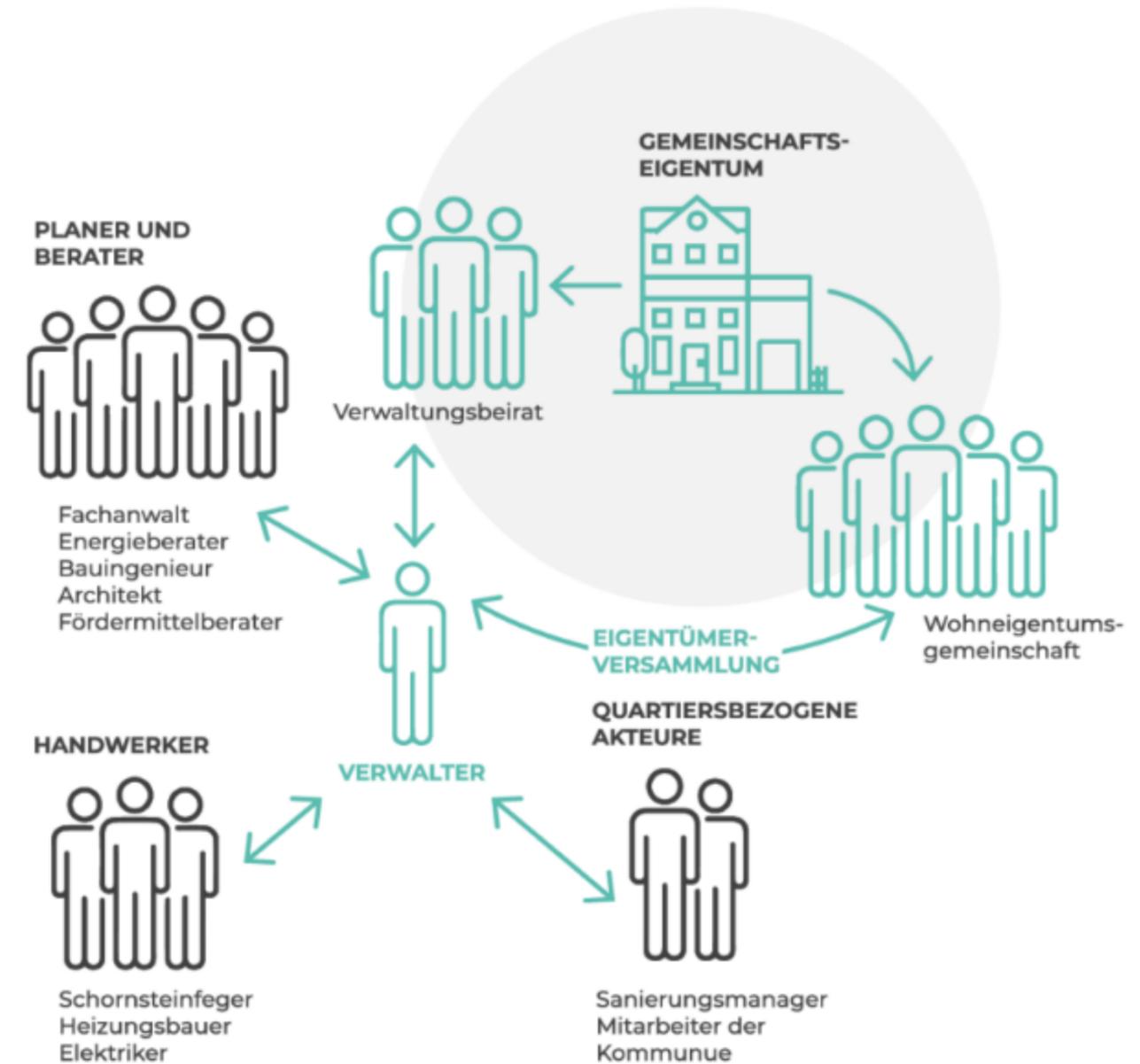
Wie können wir Wohnungseigentümergeinschaften
Finanzierungsinstrumente und andere praktische Tools an die
Hand geben, die sie dabei unterstützen den **Wert ihres Eigentums**
zu **schützen**, dabei **klimaneutral** zu **werden** und umfassende
Energieeffizienzmaßnahmen zu **beschließen und umzusetzen?**



Unsere Zielgruppe

Zielgruppe GREEN Home

- Wohneigentümergeinschaften (Begünstigte)
- Wohnimmobilienverwalter*innen (Schlüssel-akteure, Multiplikatoren)



Top 2: Steigende politische Anforderungen an den Gebäudebestand: Was Verwalterwaltende jetzt wissen müssen

Dr. Priska Weller (BAFA)





Bundesamt
für Wirtschaft und
Ausfuhrkontrolle



TOP 2: Steigende politische Anforderungen an den Gebäudebestand: Was Verwaltende jetzt wissen müssen

Dr. Priska Weller – Bundesstelle für Energieeffizienz BfEE– Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle BAFA

29. November 2022

GREEN Home, Runder Tisch

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



Instrumente auf dem Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand

- **Ordnungsrecht**
- **Förderprogramme**
- **Preisinstrumente**
- **Informationen**
- **Andere Instrumente**



Politische Prozesse, Reformen

- **Reformen der BEG**
- **Reformen des GEG**
- **Kontinuierliche Überarbeitung des iSFP**



Reform der BEG (Bundesförderung effiziente Gebäude) im Sommer 2022

- **Stärkere Ausrichtung auf Sanierung (12-13 Mrd. Euro/Jahr)**
- **Reduktion der Neubauförderung (auf 1 Mrd. Euro/Jahr)**
- **Abgesenkte Fördersätze**
- **Keine Förderung von fossilen Heizungen mehr**
- **Boni für „worst performing buildings“ und serielle Sanierung geplant**



Reform des GEG (Gebäudeenergiegesetz)

- **Erste Novelle**
 - **Verschärfung des Neubaustandards auf EH 55 (in Kraft ab 1.1.2023)**
- **Zweite Novelle**
 - **65% EE-Regel für neue Heizungen (planmäßig in Kraft ab 1.1.2024)**
- **Dritte Novelle**
 - **Anpassung an europäische Vorgaben (EPBD)**
 - **Änderung der Anforderungssystematik**
 - **Verschärfung des Neubaustandards auf EH 40 (entspr. KoaVertrag)**

Zweite Novelle des GEG – 65% EE-Regel

- **Derzeit werden ca. 50% aller Wohnungen mit Gas beheizt (inkl. Bioerdgas und Flüssiggas) und ca. 25% mit Heizöl**
- **Vorgabe des Koalitionsvertrages: *Zum 1. Januar 2025 soll jede neu eingebaute Heizung auf der Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden***
- **Vorgezogen auf 1.1.2024**
- **Gültig in Neubau und Bestand**
- **Erfüllungsoptionen: Wärmepumpe, Wärmenetz, nachhaltige flüssige/feste Biomasse, Biomethan oder grüner Wasserstoff im Gaskessel, Stromdirektheizungen, Hybridheizungen mit Wärmepumpe und Gas/Biomasse**



iSFP (individueller Sanierungsfahrplan)

- **iSFP als Hilfsmittel zur Umsetzung**
- **Beratung hinsichtlich Heizungstausch (und notwendige flankierende Maßnahmen)**
- **100% Förderung des förderfähigen Beratungshonorars für WEG**
- **Kontinuierliche Überarbeitung des iSFP**
- **Anmerkungen zur Weiterentwicklung des iSFP sind bei uns willkommen**



Bundesamt
für Wirtschaft und
Ausfuhrkontrolle



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Dr. Priska Weller

Bundesstelle für Energieeffizienz BfEE

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle BAFA

priska.weller@bafa.bund.de

Frankfurter Straße 29-35

65760 Eschborn

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

Top 3: Was ist der individuelle Sanierungsfahrplan und wie setzte ich ihn ein

Julia Lawrenz (ifeu Institut für
Energie- und Umweltforschung)



Entwicklung des iSFP's

Idee zur Einführung eines langfristigen Gebäudeziels im Berliner Klimagesetz

Referentenentwurf für ein Klimaschutzgesetz des Landes Berlin

werte
Grenzwerte für Wohngebäude werden wir folgt festgelegt:

Zeitpunkt	Energetisches Ziel in kWh/(m²*a)	Oder	Umweltpolitisches Ziel in kg/(m²*a)
1.1.2015	200	Oder	75
1.1.2020	150	Oder	60
1.1.2025	120	Oder	50
1.1.2030	80	Oder	35

Die Grenzwerte gelten jeweils für Wohngebäude über 500 m² Nutzfläche (A₀), ein- oder beidseitig eingebaut. Für die anderen Gebäudetypen ist ein Zuschlag entsprechend II a zu berücksichtigen.

2009

2011

Entwurf eines Plans im Rahmen einer Studie im Auftrag des NABU

STRATEGIE FÜR EINE WIRKUNGSVOLLE SANIERUNG DES DEUTSCHEN GEBÄUDEBESTANDES

EFH Obere Kirchgasse 26

IST SOLL

Teilunterung Variante 1

Teilunterung Variante 2

2012

2013

2015

Entwicklung eines europäischen Sanierungsfahrplans

Detailed Renovation Roadmap

iBRoad

iBRoad2EPC

2017

2022

2010

2012

2014

2016

2018

Vorschlag für einen „Sanierungsplan“ für das Deutsche Energiekonzept

STELLUNGNAHME

Datum: 8. Juli 2010

Ber: ifeu - Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH

Gebäudesanierung: Langfristiger Sanierungsplan

Dr. Martin Pelekt

Primärenergie kWh/m²*a

Endenergie kWh/m²*a

30% 50% 80%

2010 2017 2022 2027 2032

Entwicklung und Einführung eines „Sanierungsfahrplan BW“ (ifeu, ECONSULT)

SANIERUNGSFAHRPLAN

ÜBERBLICK (Alle Gebäude im Sanierungsplan)

1. Sanierungsplan

2. Sanierungsplan

3. Sanierungsplan

4. Sanierungsplan

5. Sanierungsplan

Entwicklung und Einführung des „iSFP“ (ifeu, dena, PHI)

Entwicklung und Einführung des „iSFP“ (ifeu, dena, PHI)

1. Sanierungsplan

2. Sanierungsplan

3. Sanierungsplan

4. Sanierungsplan

5. Sanierungsplan

Weiterentwicklung Green Home



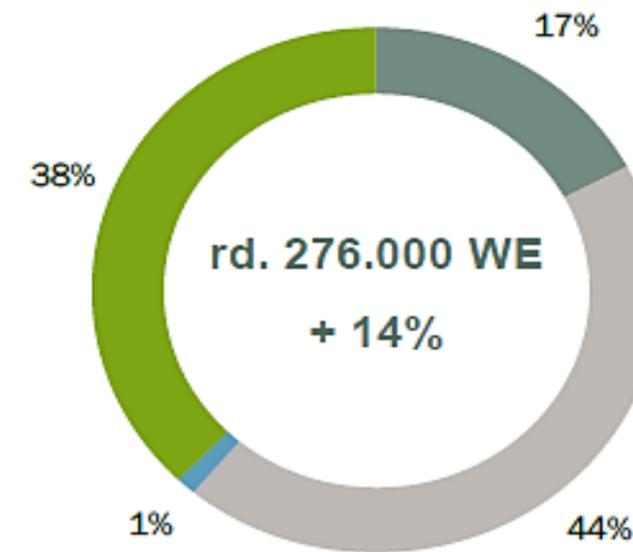
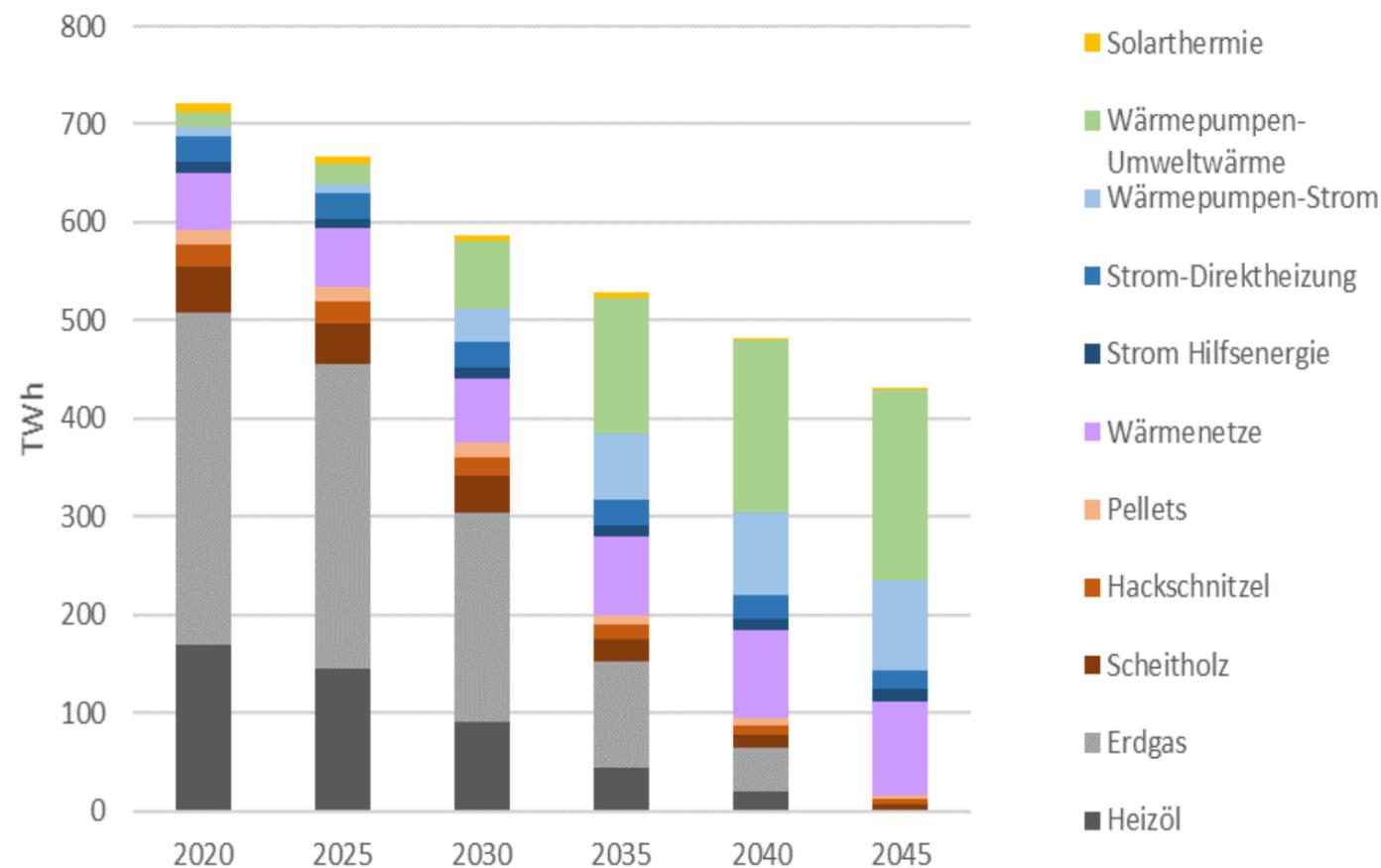
Warum brauchen wir einen individuellen Sanierungsfahrplan?



Ehrgeizige und notwendige Klima- und Gebäudeziele erfordern: Jede Renovierungsmöglichkeit muss mit maximaler Sanierungstiefe genutzt



Die meisten Renovierungen erfolgen Schritt für Schritt: Beratungen müssen eine langfristige Perspektive berücksichtigen



Sanierungsmaßnahmen mit KfW-Förderung: Nur 17 % der Förderfälle umfassen Gesamtsanierungen; 83 % sind einzelne Sanierungsmaßnahmen



Quelle: Langfristszenarien 2022

Quelle: ifeu

Warum brauchen wir einen iSFP?



Oft werden bei schrittweisen Sanierungen Lock-in-Effekte oder suboptimale Maßnahmen umgesetzt: Ein systematisches Vorausrdenken ist erforderlich.



Der Renovierungskontext (Finanzen, Alter, Kinder,) ist entscheidend für die optimalen Maßnahmen. Menschen sind wichtig, nicht nur Wände und Fenster.



Quelle: ifeu

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Beispiel für Lock-in-Effekte



Ein neues Dach, aber keinen Dachüberstand für eine künftige neue Dämmung.

Neuer Balkon, aber ohne genügend Abstand zum Nachbarhaus, obwohl das Nachbarhaus gedämmt wird.



Dämmung ist zu dünn.



Quelle: ifeu, Passivhaus Insitut

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research an innovation programme under grant agreement No 101033878

Grundgedanken und Prinzipien des iSFP

- Hemmnisse beseitigen
- Nutzerwünsche berücksichtigen
- Zur Umsetzung motivieren
- Standardisiertes Beratungsinstrument
- Klare und verständliche Dokumentationen für den Eigentümer/ die Eigentümerin
- Arbeitserleichterung für Berater/in
- Bei allen vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen und -komponenten muss die **Qualität bestmöglich** sein (Erfordernis der tiefgreifenden Sanierung bei schrittweisen Sanierungen); wenn dies nicht möglich ist, muss der Energieberater begründen, warum.
- Bei allen Maßnahmen müssen zukünftige Schritte antizipiert werden ("Vorausdenken" und "Ganzheitlicher Ansatz"), um **Lock-ins** zu vermeiden.



Anwendungsbereich iSFP

- iSFP ist geeignet für die Energieberatung von Wohngebäuden (Ein-Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser)
- Geeignet für Schritt-für-Schritt-Sanierung und Komplettsanierung in einem Zug
- Seit 1. Juli 2017 fördert das BAFA den iSFP und erkennt ihn als Beratungsbericht an.
- Energieberater können das Instrument freiwillig nutzen



Quelle: Gebäudeforum klimaneutral

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

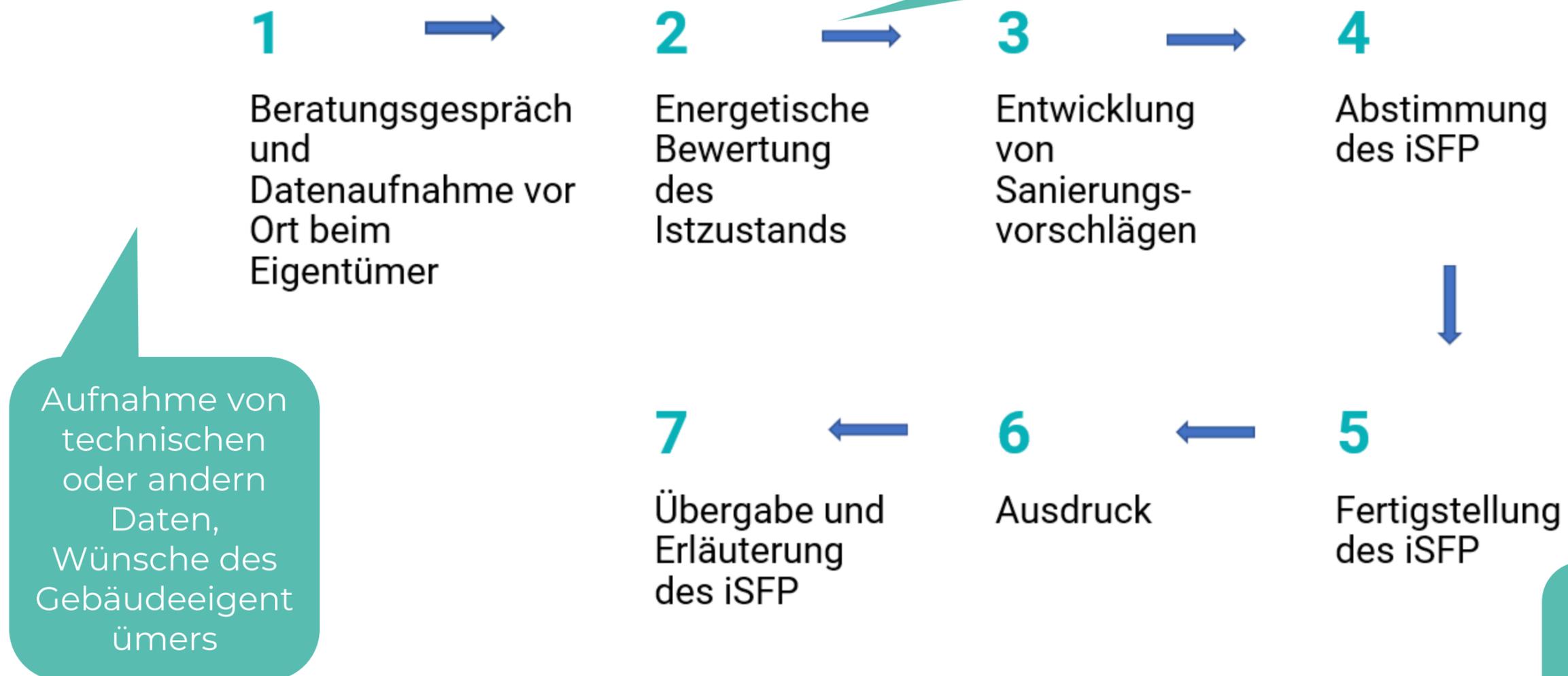
Bestandteile des iSFP

- „**Mein Sanierungsfahrplan**“: 7 Seiten
Kurzinformation, individuelles Anschreiben, aktueller Zustand des Gebäudes, Einfluss des Eigentümers auf den Energieverbrauch, Übersicht über den Sanierungsfahrplan
- „**Umsetzungshilfe für Ihre Maßnahmen**“:
Technische und detaillierte Beschreibung der Sanierungsmaßnahmen



In sieben Schritten zum iSFP

Aktueller Weg



Daten aus der Berechnungssoftware werden in die Druckapplikation des iSFP übertragen



Quelle: Gebäudeforum klimaneutral

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

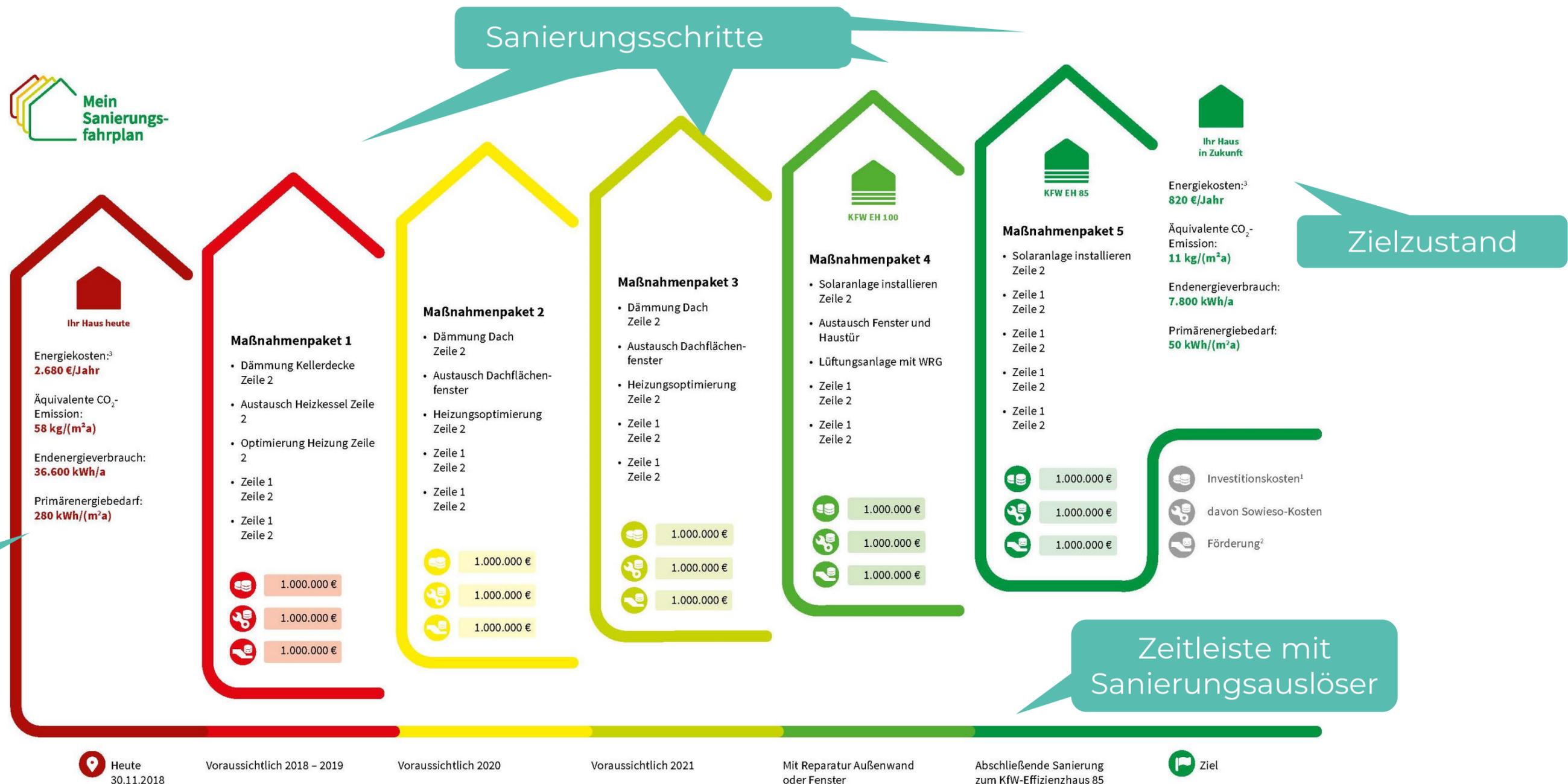
Entwicklung des iSFP



Quelle: Gebäudeforum klimaneutral

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Individueller Sanierungsfahrplan (iSFP)



Quelle: ifeu, Gebäudeforum klimaneutral

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research an innovation programme under grant agreement No 101033878



Prinzipien des iSFP



Mein Sanierungsfahrplan

Energieberaterin
Maria Mustermann mit Müller-Mayer
Büro für Energieberatung
Beraternr. (BAFA): 654321
Vorgangsnr. (BAFA): VOB 123654 -- 43 Zeichen

Gebäudeadresse
Kleine Schwarzmalergasse 127
01234 Schmedeswurthwesterdeich



Quelle: Gebäudeforum klimaneutral

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Prinzipien des iSFP



Frau
Beate Beispiel
Beispielweg 99
51060 Beispielhausen

bbt Energie
Herr Badelt
Bert-Beispiel-Straße 28
51060 Beispielhausen
0123/45678
mail@ingenieurbuero.de
www.ingenieurbuero.de

Ihr Sanierungsfahrplan

Sehr geehrte Frau Beispiel,

heute erhalten Sie Ihren persönlichen Sanierungsfahrplan für Ihr Wohnhaus in Beispielhausen. Der Sanierungsfahrplan wurde erstellt, da Sie im Zuge bevorstehender Reparaturen und damit verbundener Investitionen an Ihrer Heizung über weitere sinnvolle Maßnahmen informiert werden wollten. Unserem Gespräch konnte ich entnehmen, dass Sie vorrangig an der Verbesserung des Wohnkomforts und einer Verringerung der Heizkosten interessiert sind.

Mit der Entscheidung zur energetischen Sanierung Ihres Zuhauses leisten Sie einen Beitrag zum Einsparen an Energie und Kohlendioxid-Emissionen. Damit haben Sie einen persönlichen Anteil am Gelingen der Energiewende.

Koppeln Sie die vorgeschlagenen Effizienzmaßnahmen am besten an die sowieso anfallenden Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten, um Kosten zu sparen. So wird der Zustand Ihres Hauses mit jedem Sanierungspaket aufgewertet, sodass nach Abschluss des Fahrplans ein guter, zukunftsfähiger energetischer Standard erreicht ist. Die Wohnqualität steigt und der Wohnkomfort und die Behaglichkeit verbessern sich deutlich.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg dabei und schönes Wohnen!

Kundig
Karen Kundig

Bericht erstellt am 30. November 2018

2

Ihr Haus heute – Bestand

Im Rahmen der Vor-Ort-Analyse des Gebäudes wurden die hier dargestellten baulichen Ausgangsbedingungen vorgefunden.



Gebäude Daten	
Standort	Beispielhausen
Gebäudetyp	Zweifamilienhaus
Baujahr	1903
Wohnfläche	ca. 190 m ²
Vollgeschoss	1
Keller	teilunterkellert/unbeheizt
Dach	unbeheizt
Baujahr Heizung	1992
Bisherige Sanierungen	Kesseltausch 1992 Zeile 2 Zeile 3
Erneuerbare Energien	nein

- 1 Heutige Isolierglasfenster**
Arion non ecer sperrorem quis mo corum faccusam ut ex et aut et vid ut audaepudae optinve lessunto quiata et, cum faccullatiis optinve lessunto quiata et, cum faccullatiis
- 2 Kleinere Putzschäden**
Arion non ecer sperrorem quis mo corum faccusam ut ex et faccullatiis natem cuptas aut landign issus, si te solorepti tota venderum quibus dolupture omnis expe volor
- 3 Ungedämmte Kellerdecke**
Arion non ecer sperrorem quis mo corum faccusam ut ex et faccullatiis natem cuptas aut landign issus, si te solorepti tota venderum quibus dolupture omnis expe volor
- 4 Vorhandener Heizkessel**
Quis mo corum faccusam ut ex et aut et vid ut audaepudae optinve lessunto quiata et, cum faccullatiis natem cuptas aut landign issus, si te solorepti tota venderum quibus dol
- 5 Wärmebrücke Erker**
Tinve lessunto quiata et, cum faccullatiis natem cuptas auatiis natem cuptas aut landign issus, si te solorepti tota venderum quibus dolupture omnis expe volor re ipsum
- Sonstiges**
natem cuptas aut landign issus, si te solorepti tota venderum quibus dolupture omnis expe volor re ipsum issus, si te solorepti tota venderum quibus

3



Quelle: Gebäudeforum klimaneutral

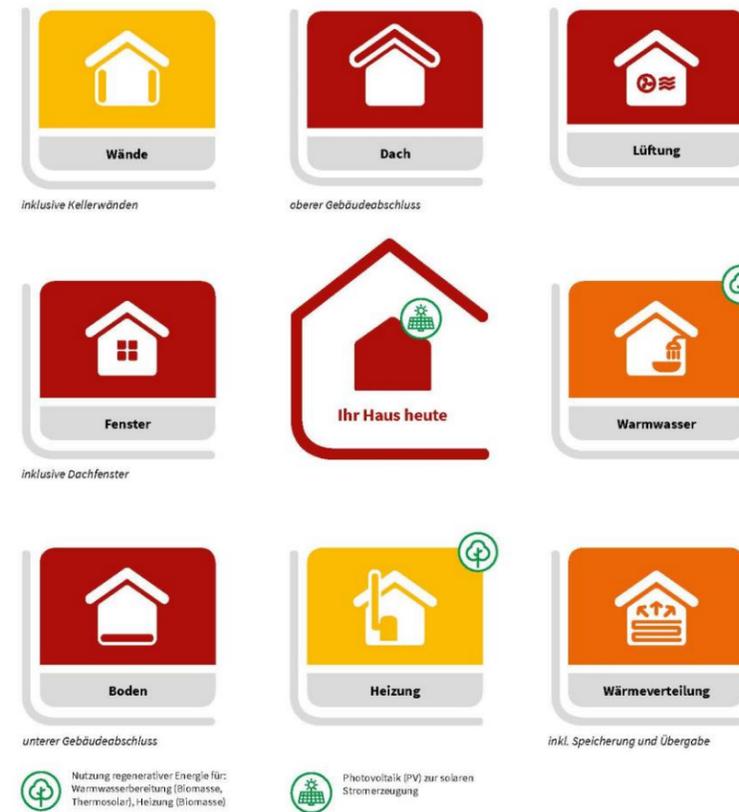
This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research an innovation programme under grant agreement No 101033878

Prinzipien des iSFP

Ihr Haus heute – energetischer Istzustand

Überblick zum energetischen Istzustand und Sanierungsbedarf Ihres Hauses

Skala zur Energieeffizienz:



4

Ihr Haus heute – Beschreibung und Erläuterung

So sind die Grafiken zu verstehen

Zur Übersichtlichkeit werden im Sanierungsfahrplan einzelne Bau- und Anlagenteile unterschiedlichen Komponenten zugeordnet. Diese haben jeweils einen wesentlichen Anteil an der energetischen Gesamtqualität des Gebäudes. Jede Komponente wird durch ein charakteristisches Piktogramm dargestellt, welche sich in dem gesamten Dokument wiederfinden.

Die energetische Bewertung der einzelnen Komponenten erfolgt anhand der berechneten energetischen Kennwerte und wird farblich dargestellt.

In der Mitte finden Sie die energetische Gesamtbewertung für Ihr Haus heute. Mit dem Piktogrammen werden zu einem die Gebäudehülle (mit den Komponenten: Dach, Fenster, Wände, Boden) und zum anderen die Anlagentechnik (mit den Komponenten: Heizung, Warmwasser, Wärmeverteilung, Lüftung) bewertet.

Im Verlauf der Sanierung zeigen die Piktogramme den voraussichtlichen energetischen Zustand nach erfolgreicher Sanierung auf.

Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est

Individuelle Ausgangssituation für Ihre Sanierung

Gegenstand dieser Energieberatung ist ein 1980 errichtetes Einfamilienhaus in Ulm.

Das zweigeschossige Wohnhaus ist komplett unterkellert. 2005 wurden neue Fenster eingebaut. Die Wärmeerzeugung erfolgt für Heizung und Warmwasser mit einem Öl-Kessel. Im Zuge dieser Sanierung soll dieser gegen eine Gas-Heizung getauscht werden.

Der Heizungskeller mit seinen Öltanks wird entkernt und soll teilweise als Partykeller genutzt werden. Der Eigentümer wünscht sich einen Fahrplan für eine Schritt für Schritt Sanierung zu einem Effizienzhaus um die bestmögliche Förderung zu bekommen.

Dieser Text bietet Platz für ganz individuelle Texte seitens der Energieberater um die Ausgangssituation zu beschreiben. Dies kann nur mit einem individuellen Text gesehen und nicht durch feste Textbausteine. Dies wird sicherlich zu einem Mehraufwand seitens der Energieberater führen, wurde aber so gewünscht und bemängelt. Zusätzlich wird ein echter Mehrwert für das Verständnis der nachfolgenden Sanierungsschritte geboten.

Hier noch mehr Platz für Beschreibungen. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet.

Hier noch mehr Platz für Beschreibungen. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero eos et accusam et justo duo dolores et ea rebum. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est Lorem ipsum dolor sit amet. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua.

Hier noch mehr Platz für Beschreibungen. Lorem ipsum dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut labore et dolore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. Lorem ipsum dolor sit amet.

5



Quelle: Gebäudeforum klimaneutral

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research an innovation programme under grant agreement No 101033878

Prinzipien des iSFP

Ihr Haus heute – energetischer Istzustand

Überblick zum energetischen Istzustand und Sanierungsmaßnahmen

Skala zur Energieeffizienz:



inklusive Kellerwänden

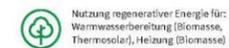
oberer Gebäudeabschluss



inklusive Dachfenster



unterer Gebäudeabschluss



Nutzung regenerativer Energie für: Warmwasserbereitung (Biomasse, Thermosolar), Heizung (Biomasse)



Photovoltaik (PV) zur selb. Stromerzeugung

4

Ihr Sanierungsfahrplan

Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das Herzstück des iSFP, die Fahrplenseite.

Hier finden Sie einen leicht verständlichen und langfristigen Überblick zum energetischen Zustand Ihres Gebäudes und die umzusetzenden Sanierungsmaßnahmen. Angefangen mit dem Istzustand hin zum Zielzustand nach Umsetzung aller Maßnahmenpakete. Der energetische Zustand wird dabei jeweils anhand des Primärenergiebedarfs beurteilt und farblich dargestellt. Dunkelgrün entspricht dem höchsten Effizienzniveau, dunkelrot dem niedrigsten. Zusätzlich werden auch die Investitionskosten sowie die Förderungen für die einzelnen Maßnahmenpakete ausgegeben. Informationen zu Energiekosten, CO₂-Emissionen, und erwarteten Endenergieverbrauch werden nur für den Ist- und Zielzustand dargestellt. Die Zeitleiste zeigt den individuell mit Ihnen geplanten Umsetzungszeitpunkt für das jeweilige Maßnahmenpaket an. Detaillierte Informationen zu den jeweiligen Einzelmaßnahmen finden Sie in der Umsetzungshilfe.

Einordnung der energetischen Gesamtbewertung des Hauses auf der Farbskala

Primärenergie	q _p in kWh/(m ² a)	Beschreibung
	≤ 30	Fortschrittlicher Standard
	≤ 60	Gesetzliche Anforderung an Neubauten
	≤ 90	Gesetzliche Anforderung an Neubauten Stand 2002/2009
	≤ 130	Teilsaniertes Gebäude
	≤ 180	Teilsaniertes oder unsaniertes Gebäude
	≤ 230	Teilsaniertes oder unsaniertes Gebäude
	> 230	Teilsaniertes oder unsaniertes Gebäude

Primärenergiebedarf

Der Primärenergiebedarf berücksichtigt neben dem Endenergiebedarf des Gebäudes auch den Energieaufwand für die vorgelagerten Prozessketten außerhalb des Gebäudes. Dazu gehören die Gewinnung, Aufbereitung, Umwandlung und Verteilung der jeweils eingesetzten Brennstoffe.

(erwarteter) Endenergieverbrauch

Der erwartete Endenergieverbrauch beruht auf einem Abgleich mit dem berechneten Endenergiebedarf (Energiemenge für Heizung, Warmwasser, Lüftung), dem individuellen Nutzerverhalten und Klimafaktoren. Liegen keine Verbrauchsdaten zum Abgleich vor, wird mit einem typischen Verbrauchsfaktor der erwartete Endenergieverbrauch ermittelt.

Sowieso-Kosten

Zu den Sowieso-Kosten zählen im iSFP die Kosten welche ohnehin für notwendige Instandsetzung anfallen, sowie Kosten für sonstige Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Komfortverbesserung). Zu den Sowieso-Kosten zählen im iSFP die Kosten welche ohnehin für notwendige Instandsetzung anfallen, sowie Kosten für sonstige Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Komfortverbesserung)

Energieträger und Energiepreise

Je nach Anlagenkonzept können für Heizung, Warmwasser und Lüftung in Ihrem Haus unterschiedliche Energieträger eingesetzt werden. Im folgendem sehen Sie die eingesetzten Energieträger mit Ihren heutigen Energiepreisen bzw. derzeit übliche Energiepreise welcher zur Berechnung der Energiekosten zugrunde gelegt wurde.

Energieträger	Strom-Mix	Heizöl	Energieträger 2	Energieträger 3
Grundpreis heute (brutto)	119 €/a	45 €/a	-	-
Arbeitspreis heute (brutto)	33 Cent/kWh	5,75 Cent/kWh	-	-

Der Arbeitspreis bezieht sich auf den Heizwert.

6

und Erläuterung

einzelne Bau- und Anlagenteile unterschiedlichen wesentlichen Anteil an der energetischen wird durch ein charakteristisches Piktogramm wiederfinden.

nten erfolgt anhand der berechneten energetischen

rtung für Ihr Haus heute. Mit dem Piktogrammen nenten: Dach, Fenster, Wände, Boden) und zum : Heizung, Warmwasser, Wärmeverteilung, Lüftung)

in voraussichtlichen energetischen Zustand nach

lit, sed diam nonumy eirmod tempor invidunt ut ipta. At vero eos et accusam et justo duo dolores et i sanctus est

ig

:htetes Einfamilienhaus in Ulm.

llert. 2005 wurden neue Fenster eingebaut. Die ier mit einem Öl-Kessel. Im Zuge dieser Sanierung 1.

und soll teilweise als Partykeller genutzt werden. Der ritt für Schritt Sanierung zu einem Effizienzhaus um

itens der Energieberater um die Ausgangssituation an Text gesehen und nicht durch feste Textbausteine. ler Energieberater führen, wurde aber so r Mehrwert für das Verständnis der nachfolgenden

um dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed lore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At n. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At vero :t clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus est

um dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed lore magna aliquyam erat, sed diam voluptua. At n. Stet clita kasd gubergren, no sea takimata sanctus sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed diam um dolor sit amet, consetetur sadipscing elitr, sed lore magna aliquyam erat, sed diam voluptua.

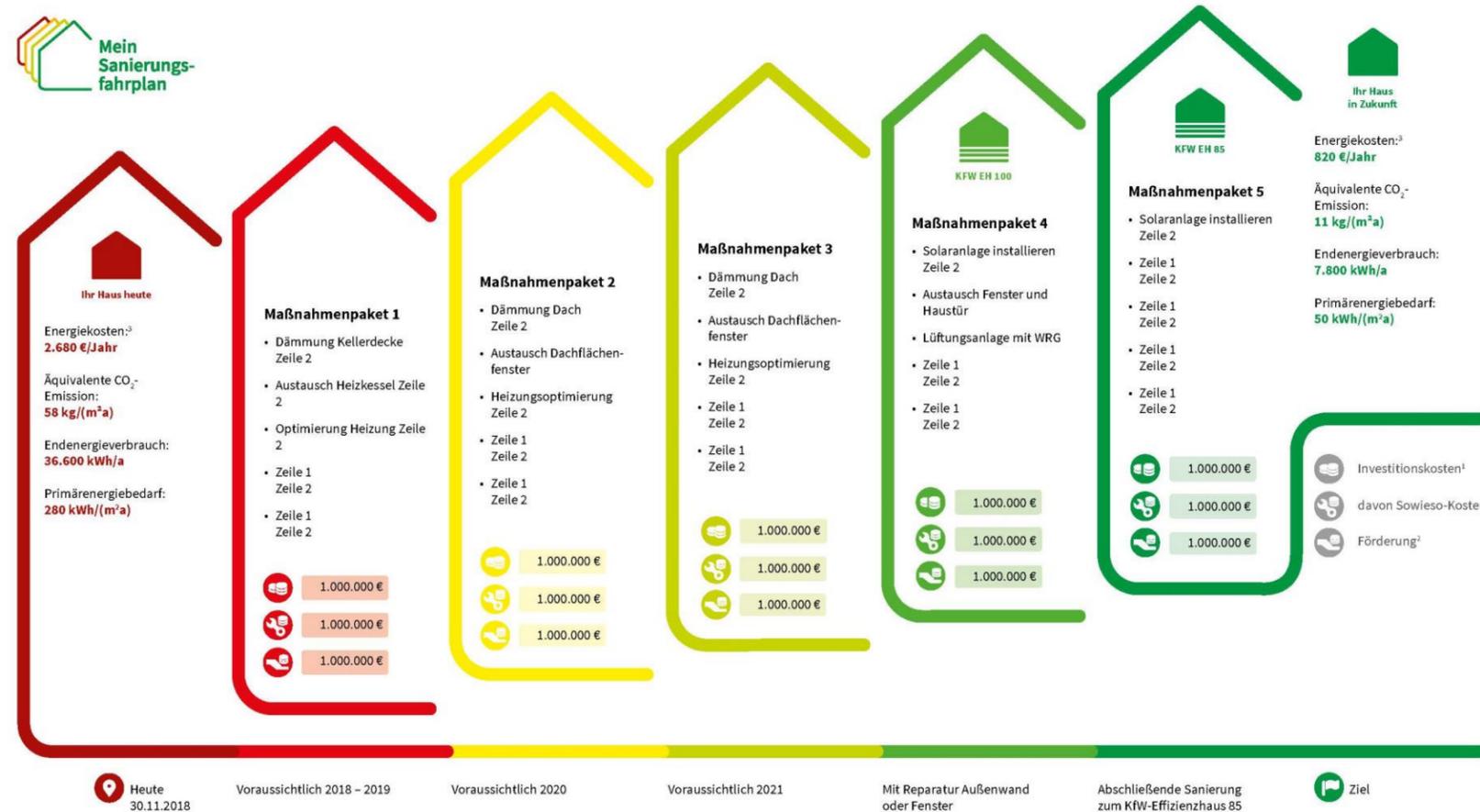
5



Quelle: Gebäudeforum klimaneutral

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research an innovation programme under grant agreement No 101033878

Prinzipien des iSFP



¹ Die angegebenen Investitionskosten beruhen auf einem Kostenüberschlag zum Zeitpunkt der Erstellung des Sanierungsfahrplans. Es handelt sich hierbei nicht um eine Kostenermittlung nach DIN 276. Zu den tatsächlichen Ausführungskosten können Abweichungen auftreten. Vor Ausführung sind konkrete Angebote von Fachfirmen einzuholen.

² Die Förderbeträge wurden anhand der Konditionen der zum Zeitpunkt der Erstellung des iSFP geltenden Förderprogramme berechnet und sind rein informativ. Es besteht kein Anspruch auf die genannte Förderhöhe. Fördermöglichkeiten können zum Umsetzungszeitpunkt höher oder niedriger ausfallen, daher bitte zum Umsetzungszeitpunkt nochmals prüfen.

³ Die Energiekosten wurden mit heutigen Energiepreisen und anhand des erwarteten Endenergieverbrauchs berechnet. (In der Langfristperspektive können Energiepreise schwanken.)



Quelle: Gebäudeforum klimaneutral

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Prinzipien des iSFP

Zum Sanierungsfahrplan

← Bitte umblättern

Ihr Haus in Zukunft – das sind Ihre Vorteile

Die folgende Seite Ihr Haus in Zukunft – Energetischer Zielzustand zeigt die energetische Qualität nach Umsetzung aller vorgeschlagenen Maßnahmen. Hervorzuheben ist bei Ihrer Maßnahmenplanung im Zielzustand die energetische Gesamtqualität. So wurden die Maßnahmen so abgestimmt, dass ein KfW-Effizienzhaus 70 erreicht wird. Dabei wurde bei den durchzuführenden Maßnahmen das Best-Möglich Prinzip angewandt. Die dunkelgrüne Bewertung der Wände wird durch die Außenwanddämmung im Maßnahmenpaket erreicht. Da die Heizung erst vor zwei Jahren durch einen modern Gasbrennwert-Kessel erneuert wurde, wurde hier die Energieeffizienz durch eine Solarthermische Anlage verbessert. Die Komponente Boden wird durch eine förderfähige Kellerdeckendämmung auf ein sehr gutes energetisches Niveau gehoben.

Caerspienet istio. Ipsant qui tores explianis dolorepere, unt, offictemolor anda venet platuri bustiunt, omnihit, si quatur sin consequi unt, occulla dolor sin numquat empernam aut fuga. De mo corit veribus et ipsanditias adis siminullit, et abo Caerspienet istio. Ipsant qui tores explianis dolorepere, unt, offictemolor anda venet platuri bustiunt, omnihit, si quatur sin consequi unt, Caerspienet istio. Ipsant qui tores explianis dolorepere, unt, offictemolor anda venet platuri bustiunt, omnihit, si quatur sin consequi unt, ca. 1300 Zeichen

Neben der Einsparung von Energie, Treibhausgasen und Heizkosten bringt die energetische Sanierung Ihres Hauses automatisch auch andere Vorteile mit sich. Die Verbesserungen, die der Sanierungsfahrplan für Ihr Haus vorsieht, sind hier zusammengefasst:

-  **Thermischer Komfort: frei von unangenehmer Zugluft, Hitze- oder Kältestrahlung**
Unbehagliche Zugluft wird durch dichtere Türen und Fenster verhindert. Auch die Dämmung von Wänden und Dach erhöht die Behaglichkeit beträchtlich.
-  **Sommerlicher Hitzeschutz: Schutz vor Überhitzung im Sommer**
Verschattungen für Dach- und Fassadenfenster sind der wichtigste Überhitzungsschutz. Auch die Dämmung von Dach und Fassade verbessert den Hitzeschutz.
-  **Schallschutz: frei von Lärm und Geräuschen aus der Umgebung**
Dichte Türen und Fenster erhöhen den Schallschutz beträchtlich. Auch Dämmstoffe können zu einem besseren Schallschutz beitragen.
-  **Wohngesundheit: frei von Feuchtigkeit, Schimmel und Giften in Innenräumen**
Gedämmte, warme Bauteile und eine gesicherte Lüftung sorgen zuverlässig für ein gesundes Raumklima ohne Schimmel Wohngifte.
-  **Immobilienwert: Steigerung des Marktwertes des Gebäudes**
Der Gebrauchswert eines sanierten Gebäudes kann ohne weiteres mit neu errichteten Gebäuden mithalten. Das steigert gleichzeitig auch den Marktwerts des Gebäudes.
-  **Sicherheit: Schutz vor Einbruch und Diebstahl**
Wenn neue Türen und Fenster eingebaut werden, kann eine höhere Widerstandsklasse gewählt werden und so der Einbruchschutz erhöht werden.
-  **Architektonische Qualität: Gestaltung der äußeren Erscheinung Ihres Gebäudes**
Die Sanierung gibt Ihnen die Möglichkeit, Ihr Haus nach Ihren Wünschen zu gestalten, zum Beispiel die Farben von Dach und Fassade oder das Tür- und Fensterdesign.
-  **Barrierefreiheit: Einfache Nutzbarkeit des Gebäudes für alle Menschen**
Bei der Sanierung können Sie Hindernisse im und zum Haus beseitigen und so den Zugang für alle Menschen erleichtern, vom Kinderwagen bis zu alten Menschen.



Prinzipien des iSFP

Ihr Haus in Zukunft – energetischer Zielzustand

Überblick zum energetischen Zielzustand Ihres Gebäudes nach Sanierung

Skala zur Energieeffizienz:





Wände

Inklusive Kellerwände



Dach

oberer Gebäudeabschluss



Lüftung



Fenster

Inklusive Dachfenster



**KFW EH 85
Ihr Haus
in Zukunft**



Warmwasser



Boden

unterer Gebäudeabschluss



Heizung



Wärmeverteilung

inkl. Speicherung und Übergabe

 Nutzung regenerativer Energie für: Warmwasserbereitung (Biomasse, Thermosolar), Heizung (Biomasse)

 Photovoltaik (PV) zur solaren Stromerzeugung

Kostendarstellung

Die Kosten der energetischen Sanierung sind eine zentrale Frage, um die Entscheidung für eine energetische Sanierung zu treffen. Dabei haben Energieeffizienzmaßnahmen am Gebäude den großen Vorteil, dass sie die Heizkosten senken. Hier werden zu jedem Maßnahmenpaket die ungefähren Kosten der Sanierung dargestellt. Neben den Investitionskosten des Maßnahmenpakets werden die anteiligen Sowieso-Kosten und eine mögliche Förderung nach aktuellem Stand betrachtet.

Darüber hinaus werden Ihnen die verbrauchsabgeglichenen Energiekosten im Istzustand und nach Umsetzung der jeweiligen Maßnahmenpakete dargelegt. Anhand der Energiekosten die nach Durchführung der Maßnahmenpakete erwartet werden, können Sie den Effekt der energetischen Verbesserung ablesen. Diesen Einsparungen gegenüber stehen die Kosten, die mit den Sanierungsmaßnahmen verbunden sind.

Maßnahmenpakete	Investitions-kosten ¹ €	davon Sowieso-Kosten €	Förderung ² €	Energiekosten ³ nach Sanierung €/a
1 • Dämmung oberste Geschossdecke • Dämmung Fußboden • Zeile 3 • Zeile 4 • Zeile 5	1.000.000	1.000.000	1.000.000	90.000
2 • Austausch Wärmepumpe • Zeile 2 • Zeile 3 • Zeile 4 • Zeile 5	11.000	-	-	1.500
3 • Dämmung Außenwände • Austausch Fenster und Haustüren • Zeile 3 • Zeile 4 • Zeile 5	50.000	15.000	7.500	1.000
4 • Lüftungsanlage mit WRG • Zeile 2 • Zeile 3 • Zeile 4 • Zeile 5	10.000	5.000	2.000	900
5 • PV-Anlage • Zeile 2 • Zeile 3 • Zeile 4 • Zeile 5	45.000	-	20.000	500
Gesamt nach Schritt für Schritt Sanierung	1.116.000	1.020.000	1.029.500	93.900

Die Energiekosten reduzieren sich durch die Erlöse aus der PV-Anlage um ca. 300 €/a.

¹ Die angegebenen Investitionskosten beruhen auf einem Kostenüberschlag zum Zeitpunkt der Erstellung des Sanierungsfahrplans. Es handelt sich hierbei nicht um eine Kostenermittlung nach DIN 276. Zu den tatsächlichen Ausführungskosten können Abweichungen auftreten. Vor Ausführung sind konkrete Angebote von Fachfirmen einzuholen.

² Die Förderbeträge wurden anhand der Konditionen der zum Zeitpunkt der Erstellung des iSFP geltenden Förderprogramme berechnet und sind rein informativ. Es besteht kein Anspruch auf die genannte Förderhöhe. Fördermöglichkeiten können zum Umsetzungszeitpunkt höher oder niedriger ausfallen, daher bitte zum Umsetzungszeitpunkt nochmals prüfen.

³ Die Energiekosten wurden mit heutigen Energiepreisen und anhand des erwarteten Endenergieverbrauchs berechnet. (In der Langfristperspektive können Energiepreise schwanken.)



Quelle: Gebäudeforum klimaneutral

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Prinzipien des iSFP

Ihre nächsten Schritte

So starten Sie Ihre Sanierung

- Bereiten Sie auf der Grundlage Ihres Sanierungsfahrplans die jeweiligen Sanierungsschritte gut vor. Im Teil „Umsetzungshilfe für meine Maßnahmen“ finden Sie Erläuterungen und Hinweise zu jeder empfohlenen Effizienzmaßnahme.
- Bei einigen Maßnahmen finden Sie die Empfehlung für eine genauere Analyse eines Bauteils oder sogar für eine umfassende gebäudetechnische Analyse. Beauftragen Sie dafür vor der Ausführung von Maßnahmen entsprechende Fachplaner. Ich berate Sie gerne dabei.
- Es gibt verschiedene bundesweite und regionale Förderprogramme. Gerne unterstütze ich Sie bei der Beantragung von Fördermitteln. Für die Beantragung einer KfW-Förderung ist die Einbindung eines gelisteten Energieeffizienz-Experten zwingend erforderlich.
- Sprechen Sie bei Bedarf mit Ihrer Hausbank über ein günstiges Finanzierungsdarlehen. Eine für das Bankgespräch hilfreiche Übersicht finden Sie in der Umsetzungshilfe auf der Seite „Informationen auf einen Blick“.
- Um den richtigen Handwerksbetrieb auszuwählen, sollten Sie für alle Bauleistungen mehrere Angebote einholen und vergleichen. Die Angebote sollten die geplanten Maßnahmen sowie Menge, Fabrikat und Merkmale des Baumaterials enthalten. Dabei sollten Sie den Firmen die exakte Materialstärke und -qualität mitteilen. Konkrete Angaben dazu finden Sie in Ihrer Umsetzungshilfe. Je detaillierter die Angebote sind, desto besser kann man ihre Qualität beurteilen und die richtige Entscheidung treffen. Gute Handwerksbetriebe können ihr Know-how durch Referenzen belegen. Lassen Sie sich diese zeigen.
- Schließen Sie mit der Firma Ihrer Wahl einen Bauvertrag ab.
- Ich unterstütze Sie gerne bei der Baubegleitung. Diese wird in vielen Fällen gefördert: Die KfW übernimmt 50 Prozent der Kosten, maximal 4.000 Euro. Bei der Baubegleitung wird die Baustelle mehrmals kontrolliert und der Baufortschritt dokumentiert. Die Luftdichtheit eines Gebäudes kann mithilfe eines entsprechenden Tests überprüft werden. Wann dieser idealerweise erfolgen sollte, damit eventuelle Mängel noch behoben werden können, ist in der Umsetzungshilfe beschrieben.
- Der Abschluss der Arbeiten sollte in einem Abnahmeprotokoll festgehalten werden. Darin wird die auftragsgemäße Umsetzung in der vereinbarten Qualität bestätigt. Darüber hinaus werden eventuelle Mängel und fehlerhafte Produkte benannt und Fristen für deren Beseitigung und Nachbesserung vereinbart.
- Ich empfehle Ihnen, nach der Sanierung Ihren Energieverbrauch zu beobachten. Denn wer die eigenen Verbrauchsgewohnheiten kennt, weiß, wodurch Energie verbraucht wird, und schafft so die Voraussetzung für neue Energiesparerfolge.

Einbindung weiterer Planer und Sachverständiger

Der vorliegende Sanierungsfahrplan ist das Ergebnis Ihrer Energieberatung und ersetzt keine Ausführungsplanung. Bevor die Bauarbeiten zur Umsetzung der Maßnahmen beginnen, sollten Sie die Bauteile auf Schäden und Nutzbarkeit kontrollieren lassen. Hierfür empfehle ich Ihnen die Einbindung von:

- Schornsteinfeger: Begutachtung Schornstein
- Fachplaner Haustechnik: Planung Heizungs- und Lüftungsanlage

11



Mehr Infos unter:
www.machts-effizient.de
Hotline 0800-0115 000

Quellenverweis für Bilder und Grafiken:
Energieberater S.3, Bauherr S. 7, Frau Müller S. 8
Hinweis untere Feldbegrenzung statisch, nach oben erweitern, wenn weitere Quellen angegeben werden.

Software: Mustersoftware vom Hersteller Version 18.12.2007
Druckversion: 1.0.15
ENEV: 2014
Norm: Din 4108-6; DIN 4701-10



Quelle: Gebäudeforum klimaneutral

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Materialien für den Energieberater

- Kurzanleitung
- Handbuch für Energieberater (Hintergrund, Methoden, Tipps)
- Checkliste (für den Vor-Ort-Besuch)
- Blanko-Fahrplanseite



Quelle: Gebäudeforum klimaneutral

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Materialien für den Energieberater

Konstruktionen für eine schrittweise Sanierung werden beschrieben mit:

- Texten
- Prinzipskizzen
- <https://www.gebaeudeforum.de/realisieren/isfp/#c1113>

Pos.	Sanierungs- komponente/ Bauteil	Dateiname/ -format	Zwischen-/ Endzustand	Bildunterschrift	Textbaustein
	Ortgang	da15e.png	E	Prinzipskizze: Giebelseite – Anschluss der Wanddämmung an den vorbereiteten Dachüberstand	Entfernen Sie gegebenenfalls vorhandene seitliche Verkleidungen der Dämmung an der Mauerkrone. Die Wanddämmung wird bis zur Unterkante des Dachüberstands geführt. Achtung: Eine textliche Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten durch die Energieberater ist erforderlich.
2	Oberste Geschossdecke				
2.1	Traufe, Wand zuerst				
	Traufe	og21z.png	Z	Prinzipskizze: Verlängerung des Dachüberstands für eine ausreichend dicke Wanddämmung	Falls der Dachüberstand nicht für die empfohlene Dämmdicke an der Außenwand ausreicht, ist es sinnvoll, ihn zu vergrößern. Das lässt sich mithilfe eines Verlängerungsholzes umsetzen, das in gleicher Höhe seitlich an die Sparren angeschraubt wird. Die Regenrinne und gegebenenfalls die Fallrohre müssen neu montiert werden. Der Dachrand muss bei der späteren Montage der Dämmung auf der obersten Geschossdecke nicht mehr verändert werden. Achtung: Eine textliche Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten durch die Energieberater ist erforderlich.
	Traufe	og21e.png	E	Prinzipskizze: Anschluss der Wärmedämmung auf der obersten Geschossdecke an die vorhandene Wand- dämmung	Die Dämmung auf der obersten Geschossdecke schließt lückenlos an die Wanddämmung an (auch hinter der Fußpfette). Achtung: Eine textliche Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten durch die Energieberater ist erforderlich.
2.2	Traufe, oberste Geschossdecke zuerst				
	Traufe	og22z.png	Z	Prinzipskizze: Wärmedämmung auf der obersten Geschossdecke	Die Wärmedämmung auf der obersten Geschossdecke endet an einem definierten Punkt. Das könnte beispielsweise eine zwischen den Sparren verschraubte Holzwerkstoffplatte sein, die in Verlängerung des Außenputzes nach oben angebracht wird. Achtung: Eine textliche Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten durch die Energieberater ist erforderlich.

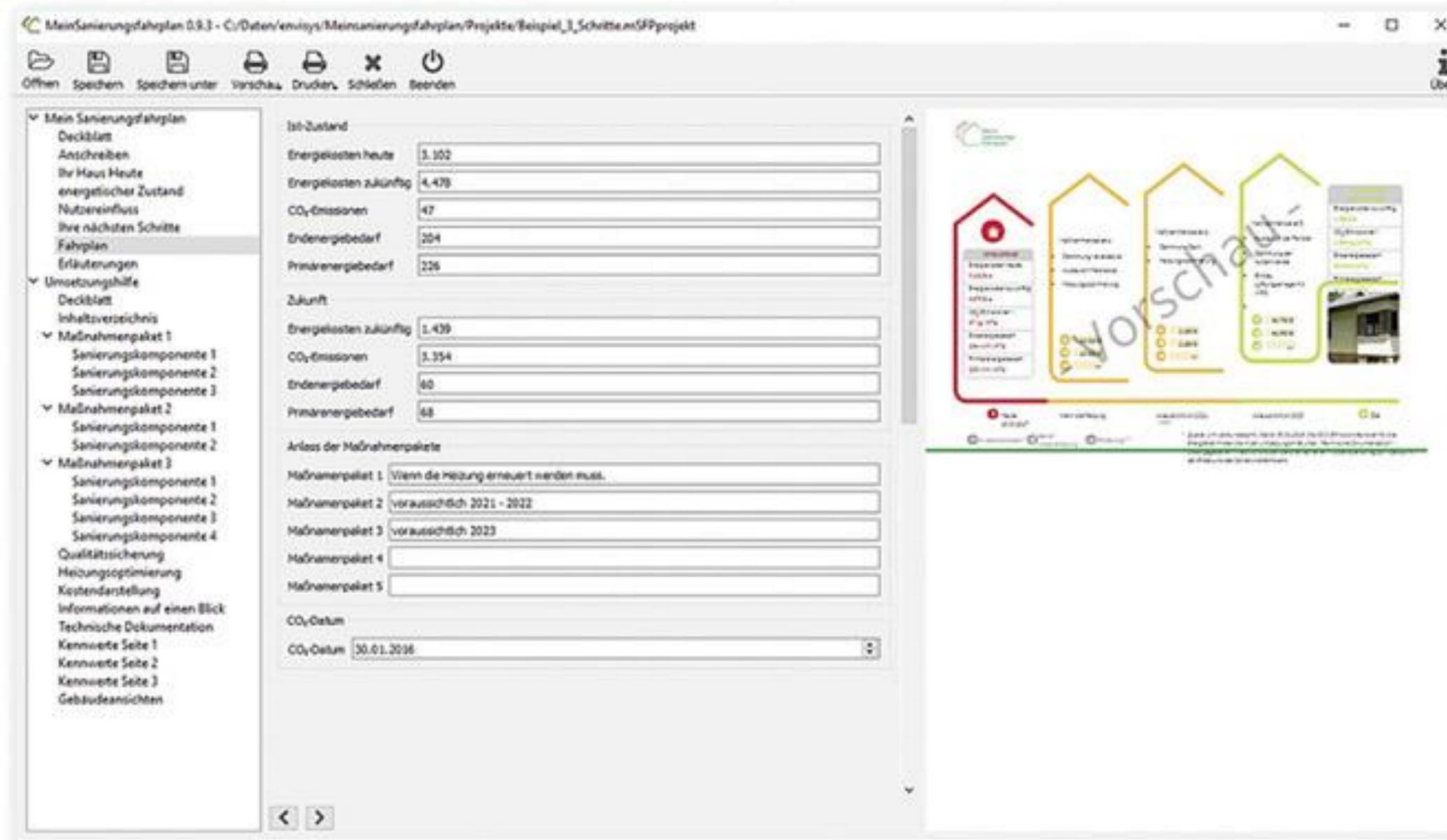


Quelle: Gebäudeforum klimaneutral

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Druckapplikation

Eingabe des Ist-Zustands



The screenshot shows the 'Mein Sanierungsfahrplan' application interface. The left sidebar contains a navigation menu with sections like 'Mein Sanierungsfahrplan', 'Umsetzungshilfe', and 'Maßnahmenpaket 1-3'. The main area is divided into 'Ist-Zustand' (Current State) and 'Zukunft' (Future) sections, each with input fields for energy costs, CO2 emissions, and energy requirements. Below these are fields for 'Anlass der Maßnahmenpakete' (Reason for action packages) and 'CO2 Datum' (CO2 date). On the right, a preview of a house energy label is shown, featuring three house icons with different energy ratings and a 'Vorschau' (Preview) watermark.

Category	Parameter	Value
Ist-Zustand	Energiekosten heute	3.102
	Energiekosten zukünftig	4.479
	CO ₂ -Emissionen	47
	Endenergiebedarf	204
	Primärenergiebedarf	226
Zukunft	Energiekosten zukünftig	1.439
	CO ₂ -Emissionen	3.354
	Endenergiebedarf	60
	Primärenergiebedarf	68
	Anlass der Maßnahmenpakete	
Maßnahmenpaket 1	Wenn die Heizung erneuert werden muss.	
Maßnahmenpaket 2	voraussichtlich 2021 - 2022	
Maßnahmenpaket 3	voraussichtlich 2023	
Maßnahmenpaket 4		
Maßnahmenpaket 5		
CO ₂ Datum		
CO ₂ Datum	30.01.2038	



Quelle: <https://www.geb-info.de/themen/sanierungsfahrplan>

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Welche Dokumente sind von Verwaltenden für den Energieberater bereit zu halten?

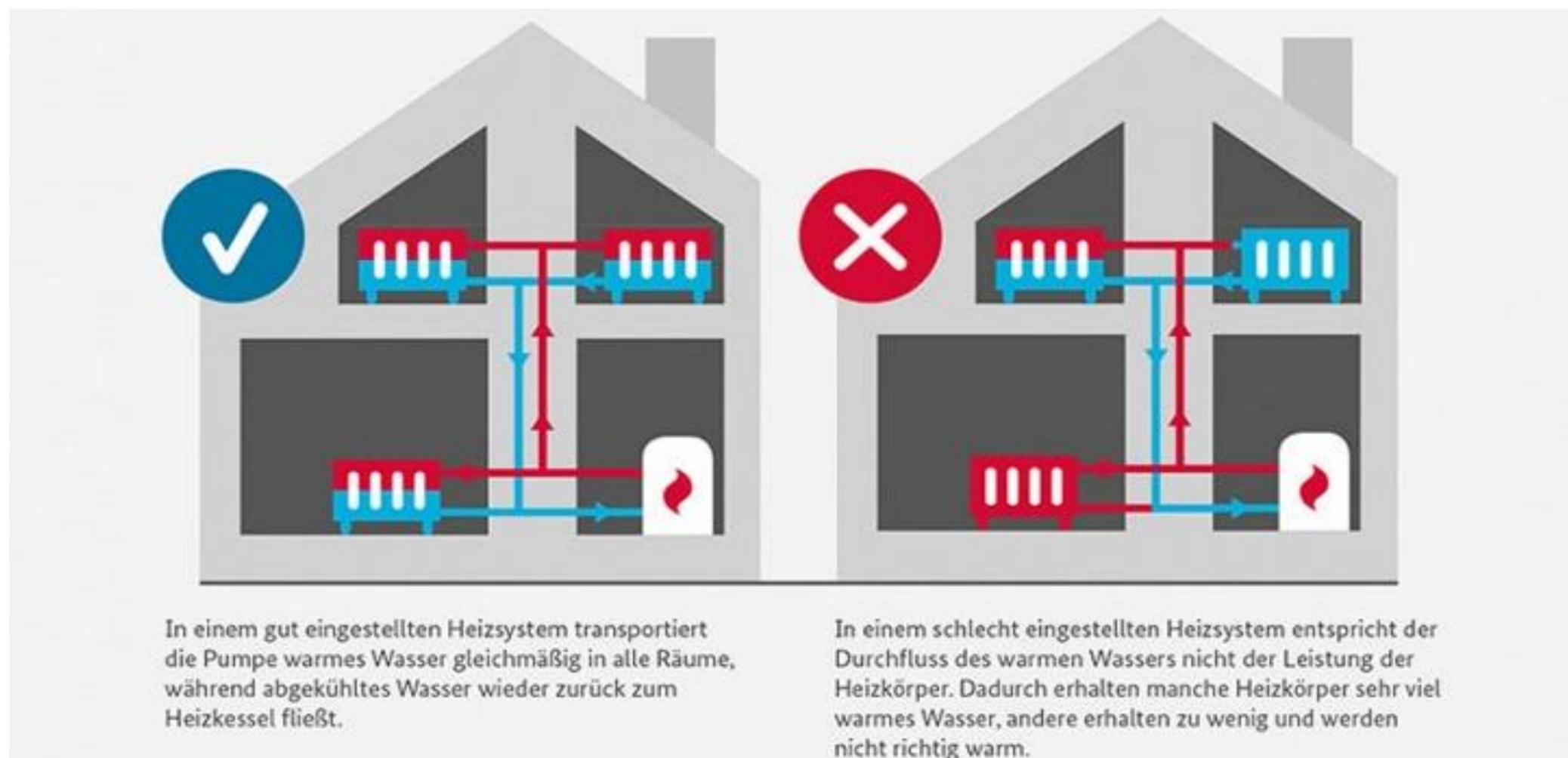
- Genehmigungspläne vom Gebäude
- Informationen zu:
 - Wandaufbauten und Fenster
 - Technischen Anlagen wie Heizung & Pufferspeicher
 - Warmwasser & Pufferspeicher
 - Lüftung
 - Solaranlage
 - PV-Anlage
- Informationen zur Nutzung des Gebäudes:
 - Raumtemperatur
 - Anwesenheit der Personen
- Energiekosten der letzten drei Jahre
- Bereits durchgeführte Maßnahmen
- Alle Beschwerden sollten gesammelt werden
- Auf Probleme hinweisen (Wärmebrücken, Schimmel in WE, Schäden an Bauteilen)



Was ist der individuelle Sanierungsfahrplan und wie setze ich ihn in meiner WEG ein?

Hydraulischer Abgleich

Mit dem hydraulischen Abgleich wird die Abstimmung und Einstellung aller Teile des Heizsystems aufeinander bezeichnet.



Quelle: <https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/Standardartikel/hydraulischer-abgleich-energieeffizientes-heizen.html>

www.zukunft-haus.info www.machts-effizient.de

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878



Was ist der individuelle Sanierungsfahrplan und wie setze ich ihn in meiner WEG ein?

Hydraulischer Abgleich

- Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung durch mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) seit 01.10.22
- **Gaszentralheizungssysteme: Hydraulischer Abgleich ab 6 Wohneinheiten Pflicht**
- WEG: Beschluss mit einfacher Mehrheit
- Pflicht zu einem Heizungscheck und Maßnahmen zur Heizungsoptimierung
- Zentrale Heizungsanlage ist Gemeinschaftseigentum
- ≠ Sonderfall: *Gasetagenheizungen*, die sich im Sondereigentum befinden, da jeder einzelne Wohnungseigentümer allein über Optimierungen entscheidet
- Kosten: nach den Miteigentumsanteilen je Wohnung unter den Eigentümern aufzuteilen
- Denkbar: Kostenverteilung nach Anzahl der Heizkörper in den jeweiligen Eigentumswohnungen.
- Die Kostenverteilung ist in dem Beschluss mit zu regeln
- Fristen:
 - ✓ bei 6 bis 9 WE: 15.09.2024
 - ✓ Gebäude > 10 WE: 30.09.2023

Quelle: <https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/Standardartikel/hydraulischer-abgleich-energieeffizientes-heizen.html>



Gebäudebestand: Fit für Erneuerbare durch NT ready

Fit für Erneuerbare

Potenzial der Optimierung
von Warmwasser!
Mikrofiltration,
Frischwasserstationen,
Durchlauferhitzer etc.

Auf den Kesseltausch vorbereiten, die Temperaturen absenken.



Problem

Oft kommt der Augenblick des Kesseltauschs überraschend.

Gebäudeeigentümer*innen sollten sich auf diesen Augenblick vorbereiten:

Durch eine Absenkung der Temperatur und durch eine Vorsorge für die Installation einer EE-Heizung.

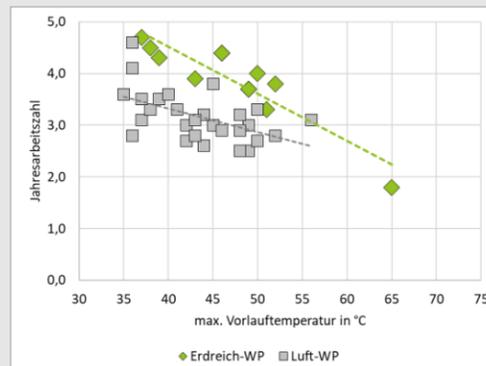
NT Ready bringt Vorteile bei Wärmepumpen und Wärmenetzen, aber auch bei Solarthermie und Brennwertkesseln.

Überlegungen

Warum NT-ready?

Wie NT-ready?

Vorlauftemperaturen absenken



Maßnahmen an der Heizung



Maßnahmen an der Gebäudehülle



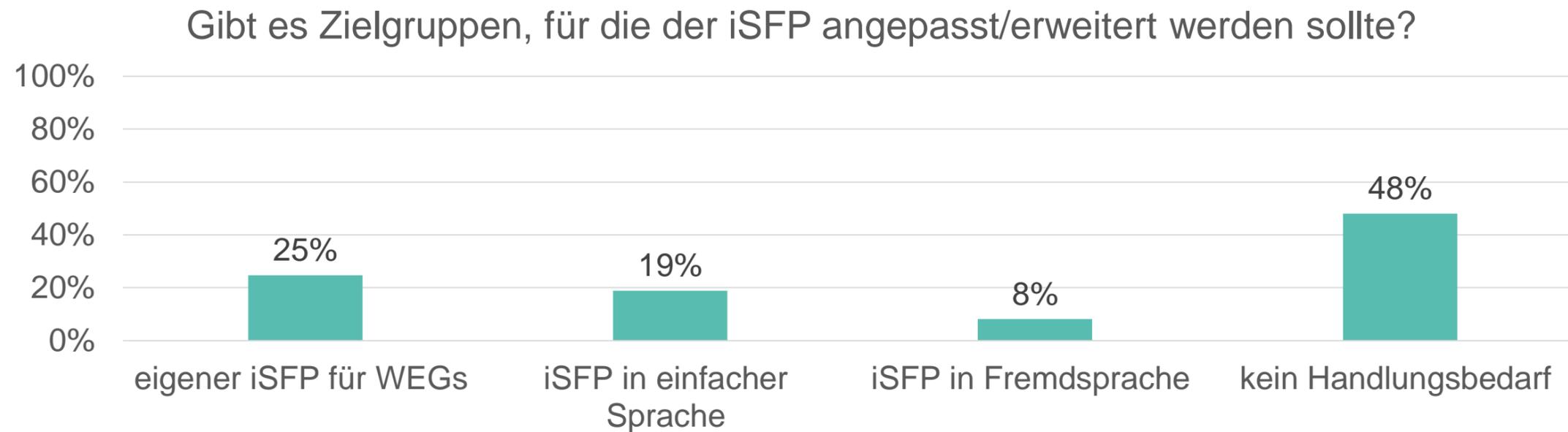
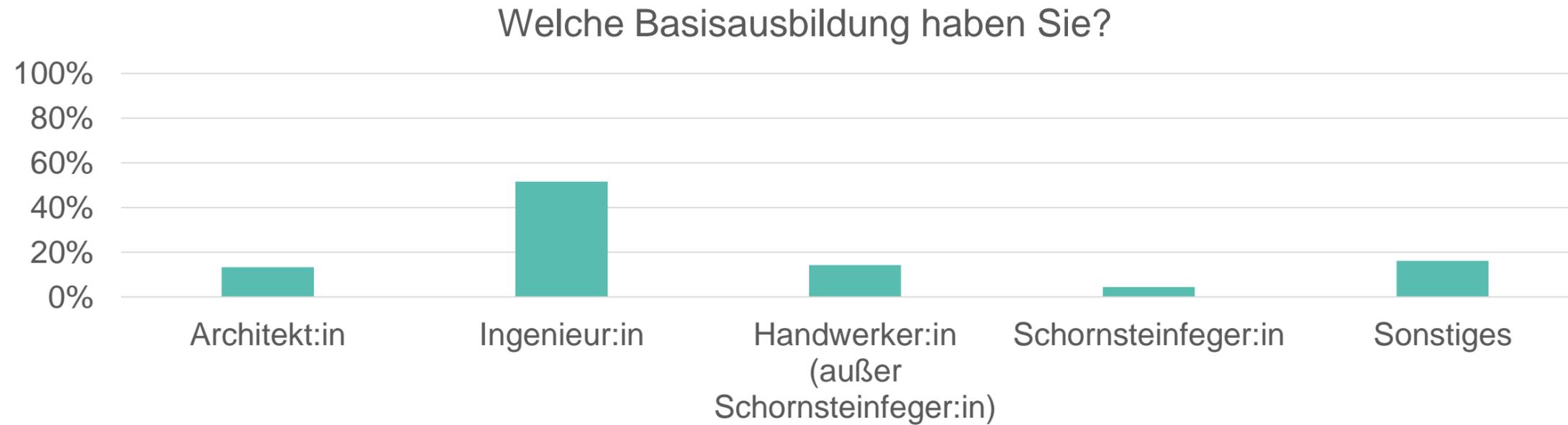
Definition

Ein Gebäude ist NT-Ready, wenn im Rahmen eines SFP Maßnahmen der Wärmedämmung, Heizkreisoptimierung oder effizienten Warmwasserbereitung so weit vollzogen sind, dass mit einer maximalen Heizwasser-Vorlauf-temperatur von 55°C die von den Raumnutzern geforderte Raumtemperatur gewährleistet ist und wenn die Warmwasserbereitung technisch so angeordnet ist, dass sie hygienisch einwandfrei mit diesem Temperaturniveau funktioniert oder ein weiterer Temperaturhub zur Gewährleistung einer über 55°C liegenden Zirkulationseintrittstemperatur unabhängig von der Zentralheizung erfolgt.

NT ready ist kein Endzustand eines Gebäudes, sondern ein wichtiger Zwischenschritt!



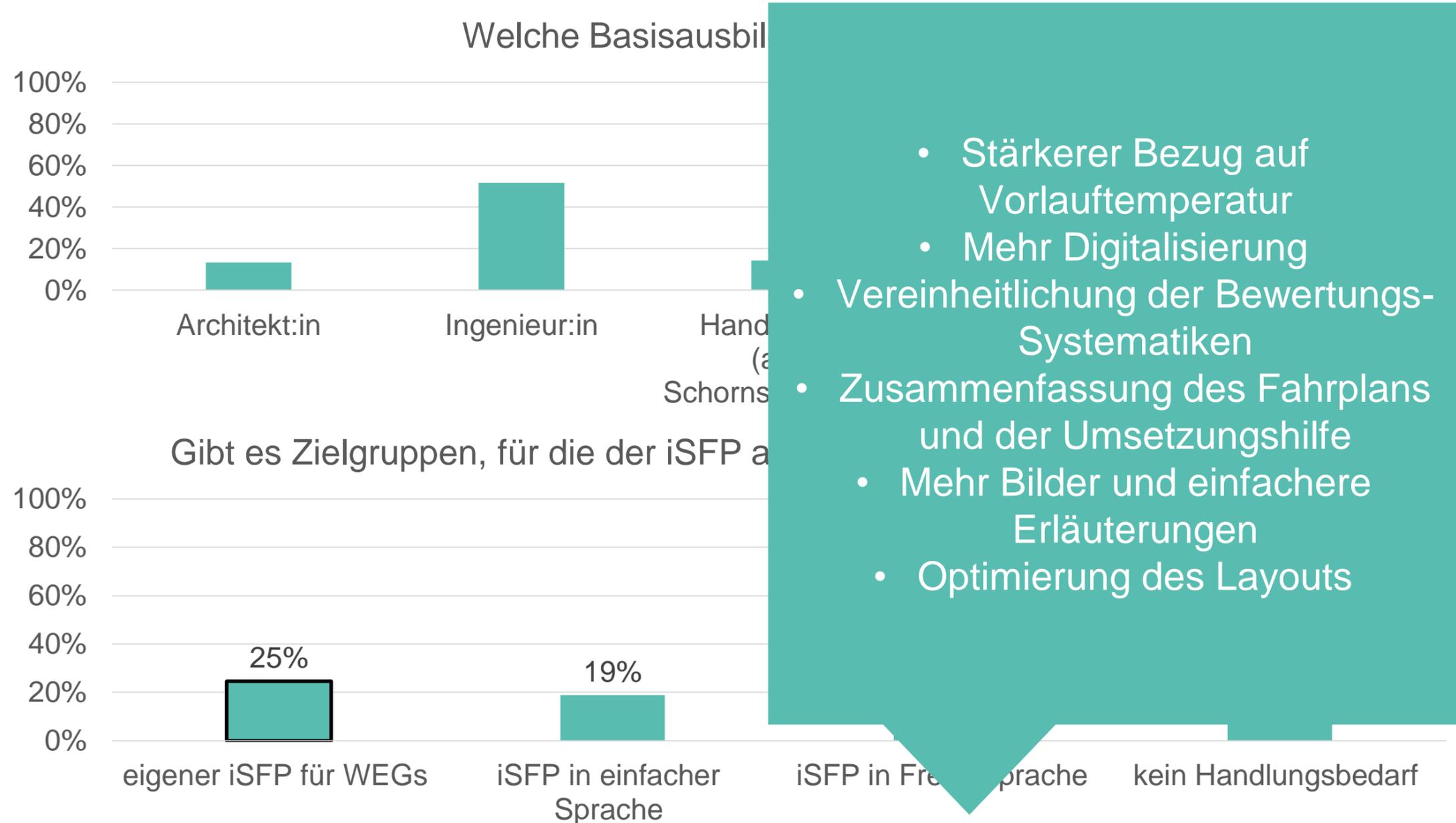
Ergebnisse aus einer Umfrage: Optimierung des iSFP



n=223



Ergebnisse aus einer Umfrage: Optimierung des iSFP



n=223



Vielen Dank!

**Haben Sie Fragen,
Anregungen, Tipps,
Diskussionsbeiträge?**



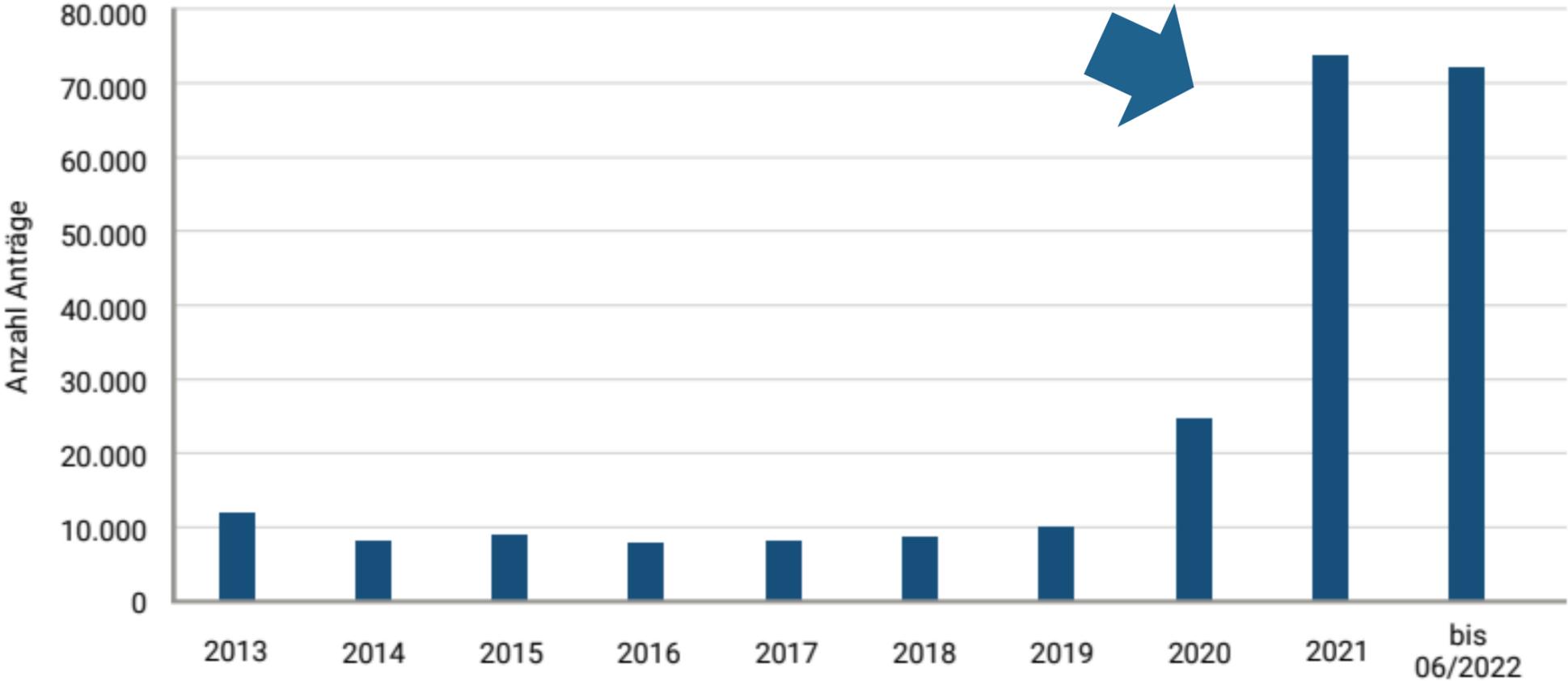
Top 4: Förderungen, die Sie nutzen können

Kristina Eisfeld (VDIV Deutschland)



Antragszahlen Energieberatung für Wohngebäude

Erhöhung der Förderung 60% - 80% + iSFP Bonus

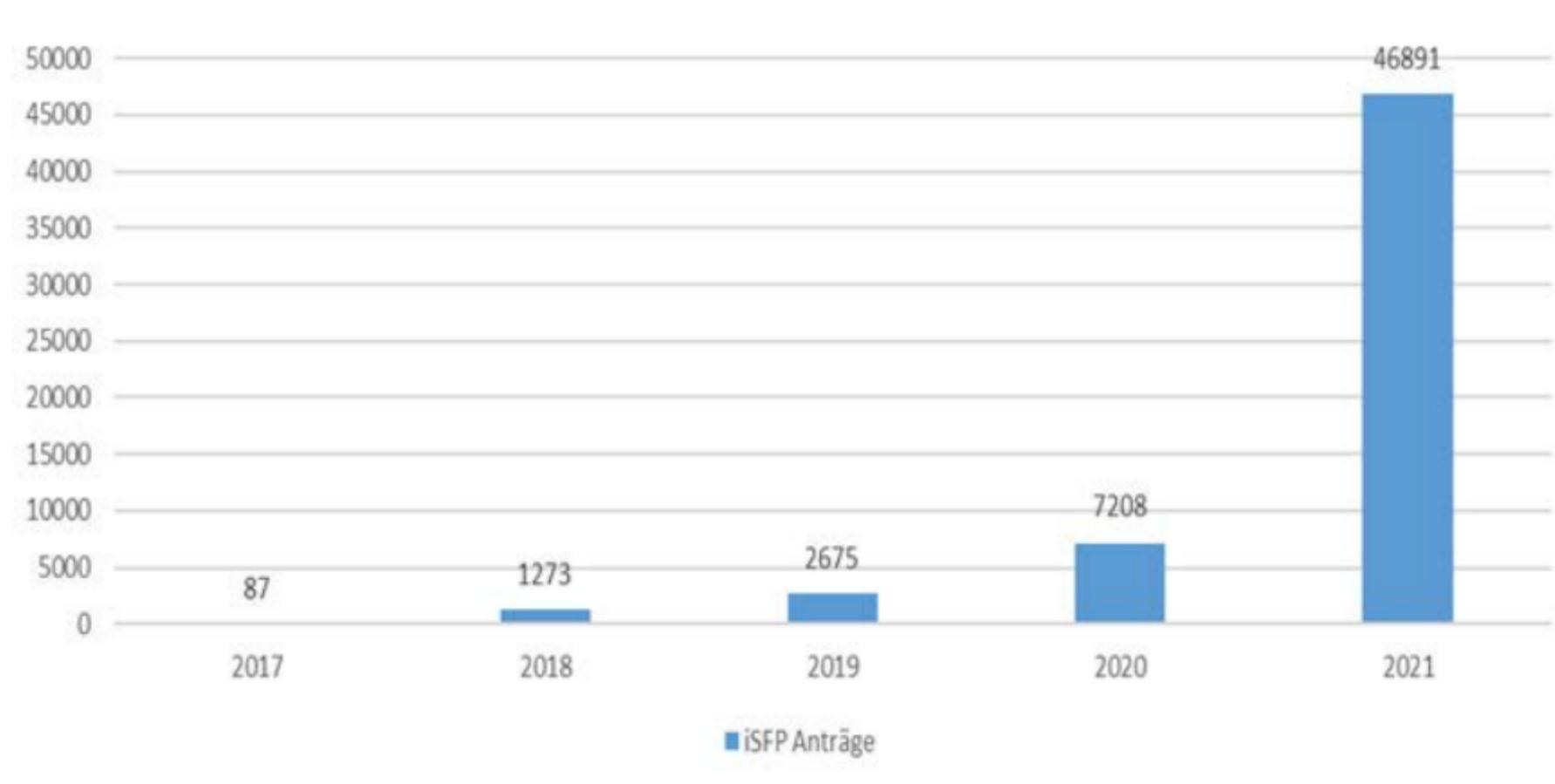


Quelle: [BAFA 2022](#)



Energieberatung Wohngebäude

Entwicklung der eingereichten iSFP als Verwendungsnachweise:



Quelle: [BAFA 2022](#)



Förderungen, die Sie nutzen können

- Muss BAFA-Förderrichtlinien entsprechen + BAFA-gelisteter Energieberater
- Förderung: 80 % der Kosten für die Energieberatung und anschließende Erstellung des Sanierungsfahrplans für das gesamte Wohngebäude
- max. 1.700 € für WEG
- Eine Umsetzungspflicht für den Sanierungsfahrplan gibt es nicht
- Spezieller WEG Zuschuss von 500 €, wenn Energieberater bei der ETV/ Beiratssitzung vorstellt
- Bundesförderung für effiziente Gebäude: iSFP-Bonus in Höhe von 5 % bei Umsetzung der Empfehlungen on top auf die Basisförderung
- iSFP-Bonus kann nur noch in den Bereichen Gebäudehülle, Anlagentechnik und Heizungsoptimierung der BEG EM beantragt werden
- Tipp:
 - Honorar für den Energieberater frei verhandelbar
 - iSFP kontrollieren: Wenn von der BAFA freigegeben, sind Änderungen nicht mehr möglich (Konsequenzen bei Förderungen)
 - Der individuelle Sanierungsfahrplan muss vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen genehmigt worden sein.
 - Achtung: Begriff iSFP ist nicht geschützt





Bundeshförderung effiziente Gebäude (BEG) - Fördersätze (Stand: 28.07.2022)

ab 15.08.2022

ab 28.07.2022

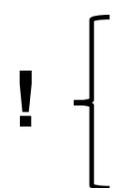
BEG EM (Einzelmaßnahmen)

BEG WG (Wohngebäude) / BEG NWG (Nichtwohngebäude)

Bestand

förderfähige Kosten: **WG:** max. 60.000 €/WE
NWG: max. 1.000 €/m², bis 5 Mio €

Maßnahmen	Zuschuss (BAFA) ¹⁾	
Heizungstechnik		
Solarthermie ²⁾	25%	
Biomasse ³⁾	10%	
innov. HeizTechn. ⁴⁾	25%	
Wärmepumpe ⁵⁾	25%	+ 5% WP ⁸⁾
EE-Hybrid ⁶⁾	25%	+ 10% beim Heizungs-tausch ¹⁰⁾ : Öl, Kohle, Nachtspeich. Gas (20 J.) Gasetagenh.
EE-Hybrid Biom. ⁷⁾	20%	
Anschluss W-Netz ⁹⁾	25%	
Anschluss G-Netz ⁹⁾	25%	
Gebäudenetz ¹¹⁾	25%	
Gebäudehülle ¹²⁾	15%	+5% iSFP-Bonus ¹⁴⁾
Anlagentechnik ¹³⁾		
Heizungsoptimierung		



Bestand¹⁾

förderfähige Kosten: **WG:** max. 120.000 €/WE, EE-Klasse 150.000 €/WE
NWG: max. 2.000 €/m², bis 10 Mio €

Effizienzniveau ²⁾	Tilgungszuschuss (KfW) ³⁾	
EH / EG 40	20%	+5% WPB ⁴⁾
EH / EG 55	15%	
EH / EG 70	10%	+5% für EE ⁵⁾ - Klasse o. NH ⁶⁾ - Klasse
EH 85	5%	
Denkmal	5%	

Neubau¹⁾

förderf. Kosten: **WG:** max. 120.000 €/WE
NWG: max. 2.000 €/m², bis 10 Mio €

Effizienzniveau	Tilgungszuschuss (KfW) ⁷⁾
EH/EG 40 NH ⁸⁾	5% 12,5% Kommune ⁹⁾



Förderungen, die Sie nutzen können

Beispielrechnung iSFP Bonus

Wer seine Fassade dämmen lässt und dafür 40.000 Euro investiert, erhält dafür 15 % Zuschuss (ab 15.08.2022), also 6.000 Euro. Wurde die Dämmung im iSFP vorgeschlagen, gibt es zusätzlich 2.000 Euro, also insgesamt 8.000 Euro.

Werden mehrere Einzelmaßnahmen verteilt auf mehrere Jahre realisiert, dann gibt es jedes Mal den Bonus. Die Reihenfolge der Maßnahmen muss dabei nicht zwingend der im iSFP vorgeschlagenen Reihenfolge entsprechen.

Gültigkeit des iSFP: 15 Jahre bis zur Umsetzung der Maßnahme

iSFP Förderung

Energieberatung mit iSFP	Förderung 80 %	Ihre Kosten
1.700 €	1.700 € (max.) + 500 € bei der Vorstellung auf der ETV	340 €
1.900 €		380 €
2.100 €		420 €
2.300 €		460 €
2.500 €		500 €



Beschluss oder nicht? Ein Blick in das WEG Gesetz und den Verwaltervertrag genügt...

§ 27 WEG Gesetz

Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

(1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die

1. **untergeordnete Bedeutung** haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
2. zur Wahrung einer Frist oder zur **Abwendung eines Nachteils** erforderlich sind.

(2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss **einschränken** oder **erweitern**.



Top 5: Der individuelle Sanierungsfahrplan als Planungs- und Kommunikationsinstrument

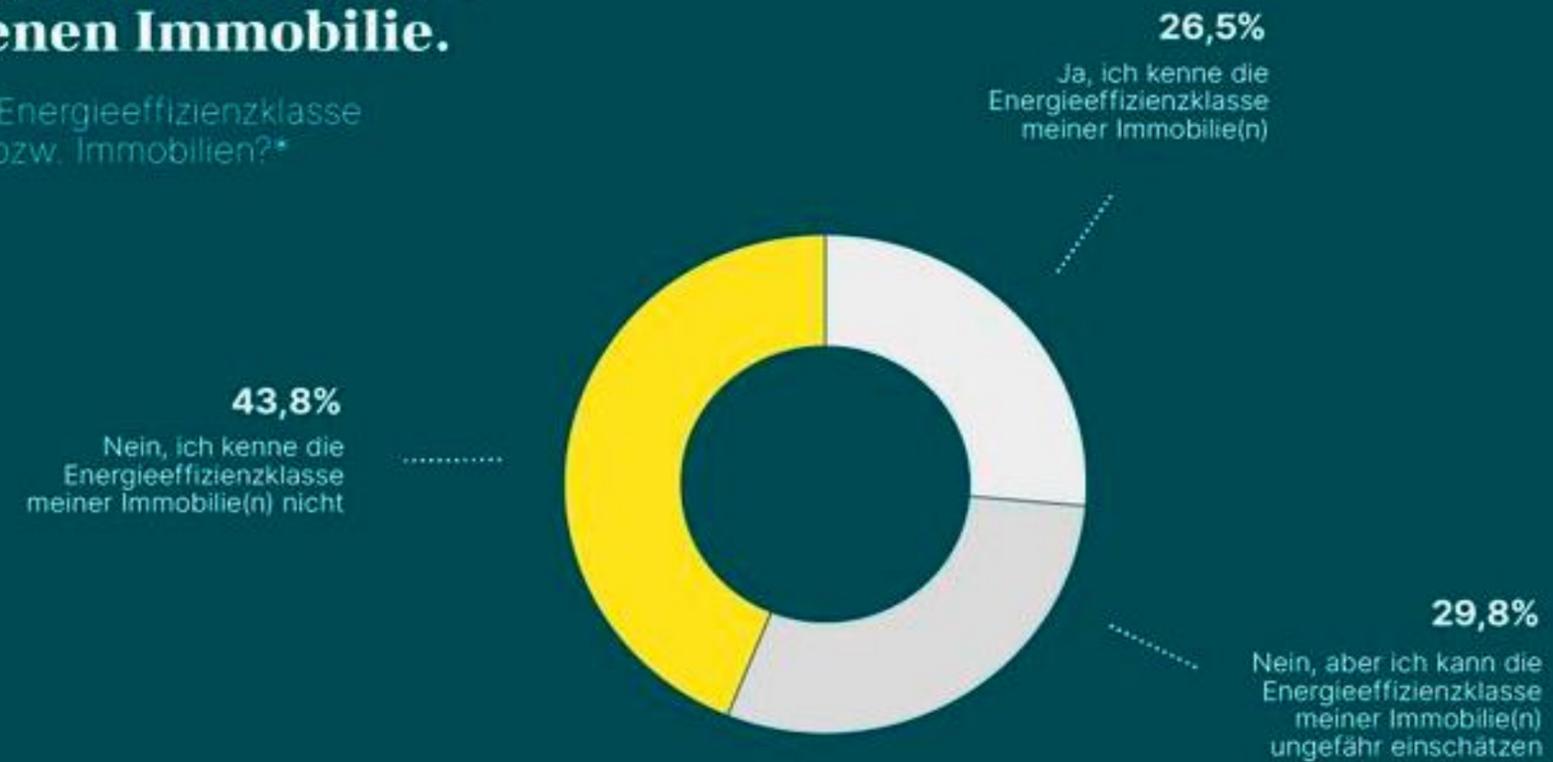
Kristina Eisfeld (VDIV Deutschland)



Was kann man machen?

Umfrage: Nur 26 Prozent aller Eigentümer kennen die Energieeffizienzklasse ihrer eigenen Immobilie.

Kennen Sie die Energieeffizienzklasse Ihrer Immobilie bzw. Immobilien?*



* Im Auftrag von McMakler hat das Meinungsforschungsunternehmen YouGov im Rahmen einer repräsentativen Online-Befragung im Oktober 2021 über 1.060 Immobilieneigentümer zu ihrer Einstellung und ihrem Verhalten rund um das Thema „Energieeffizienz von Immobilien“ befragt.

Quelle: McMakler Daten 2021

Quelle: <https://www.mcmakler.de/research/politik-und-regulierung/energieeffizienz-2022>



O-Töne der Verwaltungsunternehmen aus den Interviews (Dez 21/ Jan 22)



Energetische Sanierungen sind eine „Büchse der Pandora“

„Haftungsfragen sind relevant“

„Der einzelne Eigentümer ist evtl. gar nicht an einem Sanierungsfahrplan interessiert, weil dieser es ihm erschwert seine Wohnung zu verkaufen“

„Verwalter muss Startschuss geben und die Initiative ergreifen“

„Ausbildung des Verwalters ist ungenügend um die Förderprogramme zu verstehen“

Koalitionsvertrag Kostenfreie Sanierungsfahrpläne laut KoaV: Wer soll diese erstellen, da Energieberater*innen nicht auf WEG spezialisiert sind?“

„Verwalter ist ein Berater und Aufklärer, aber kein Verkäufer“

Entlohnung des Verwalters nur, wenn die Maßnahme beschlossen und umgesetzt ist → „Verwalter muss transparent machen, dass seine Vorarbeit nicht honoriert wird“

Sanierungsfahrpläne sind ein gutes Instrument und beeinflussen die Erhaltungsrücklagen

„Es scheint so als, ob die Leute nicht damit rechnen, dass ein Sanierungsbedarf zwangsläufig aufgrund des Alters des Gebäudes irgendwann einmal kommt. Das ist sehr eigenartig“

„Finanzierung des Wohneigentums ist die größte Investition ihres Lebens. Die Bereitschaft weitere Kosten zu stemmen ist daher niedrig“

„Ganzheitliche Betrachtung findet im WEG nicht statt, weil es Geld kostet!“

iSFP: „Nicht vollumfänglich (z.B. alte Wasser- und Stromleitungen) entspricht nicht dem Bedarf der WEG“



Unsere quantitativen Erkenntnisse

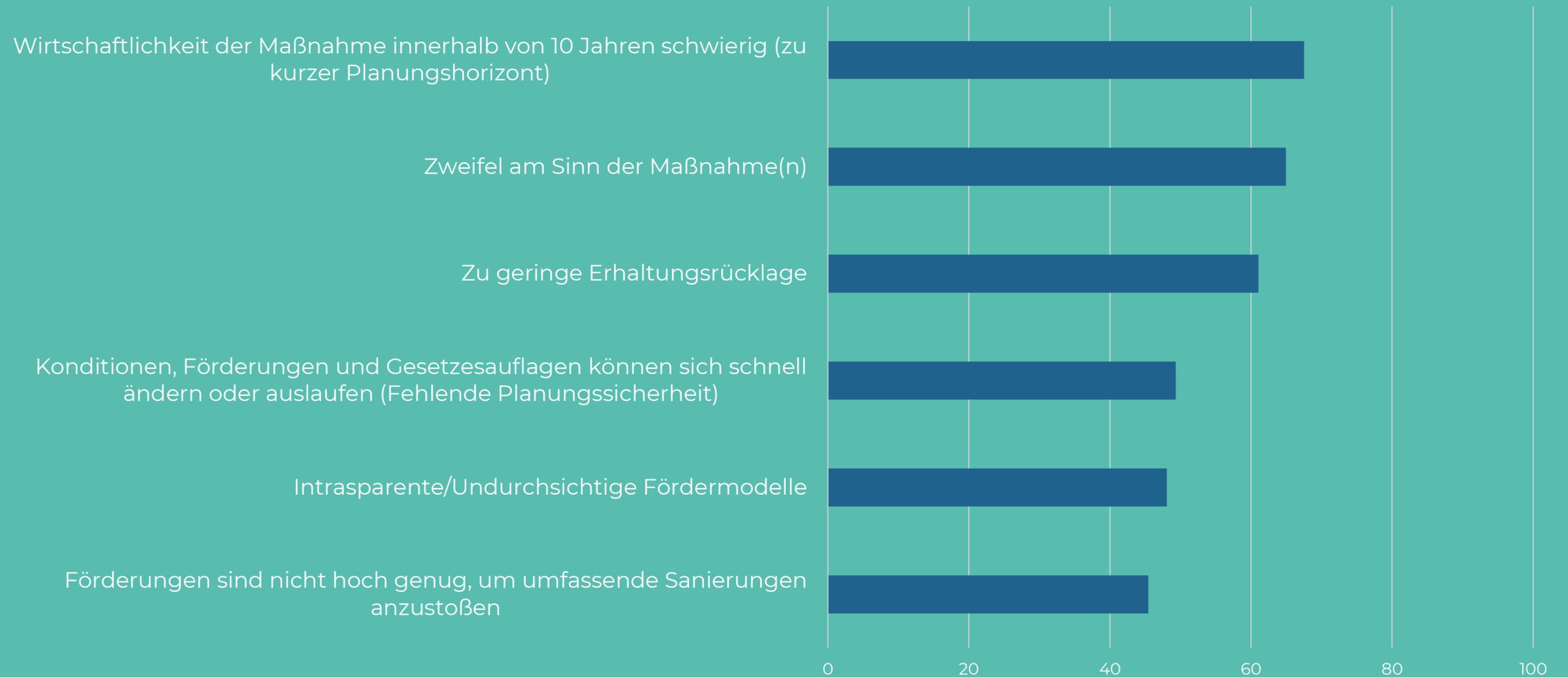


> Online-Befragung deutscher Wohnungseigentümergeinschaften und Immobilienverwaltungen

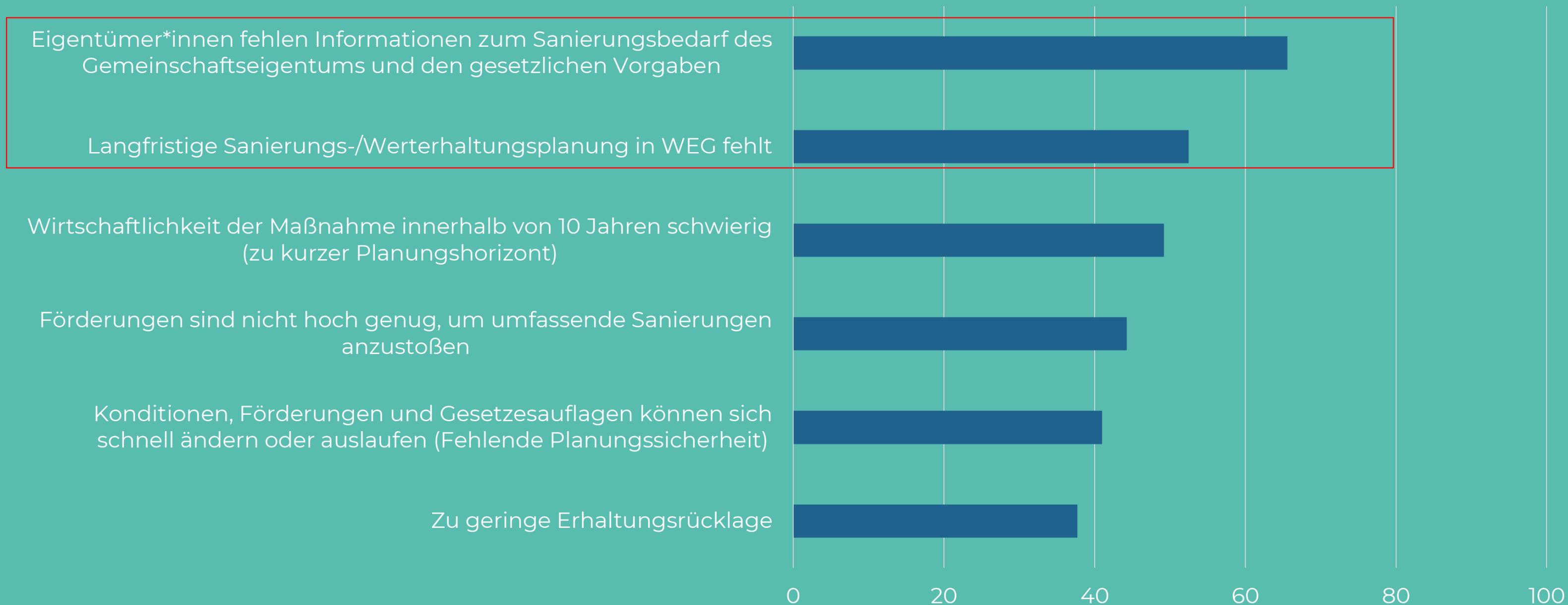
- Zeitraum: 01.04.2022 bis 31.05.2022
- Rücklauf:
 - Bereinigt: 78; insgesamt 150 Immobilienverwaltungen
 - Bereinigt: 63; insgesamt 130 Eigentümer*innen
- Den vollständigen Bericht finden Sie auf unserer Webseite green-home.org unter der Rubrik „[Materialien](#)“



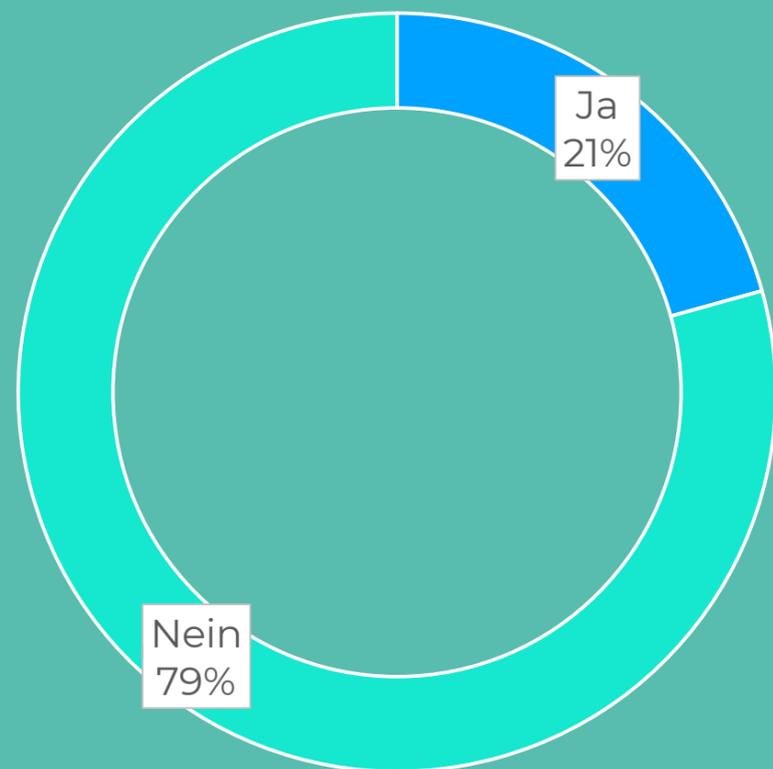
Hindernisse energetischer Sanierung Sicht der Wohnimmobilienverwaltung (Top 6)



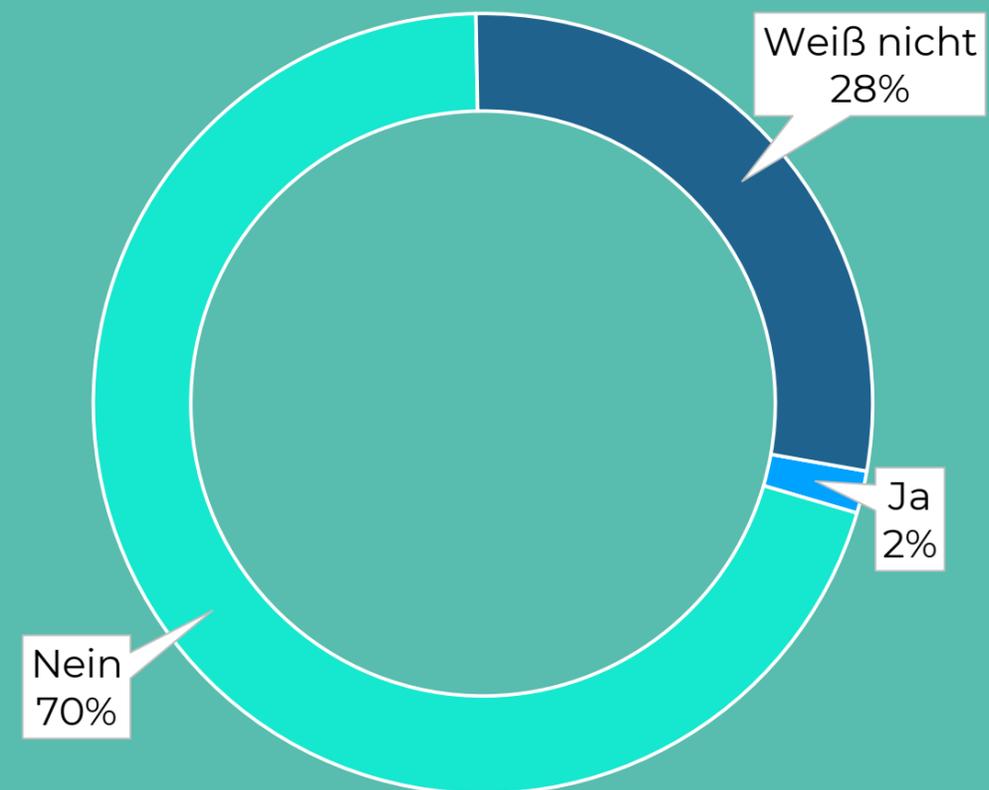
Hindernisse energetischer Sanierung Sicht der Eigentümer*innen (Top 6)



Eigentümer*innen: Kennen Sie den individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP)?

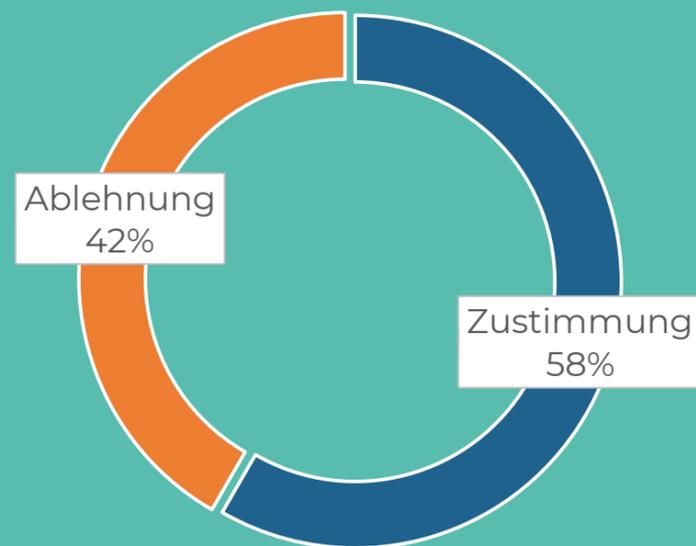


Eigentümer*innen: Erfolgt die Werterhaltungsplanung in Ihrer WEG bereits auf Basis eines Sanierungsfahrplans?

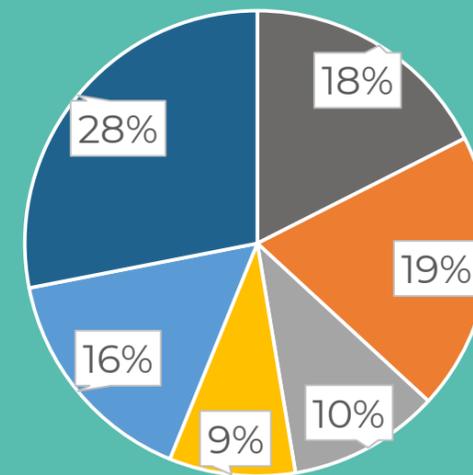
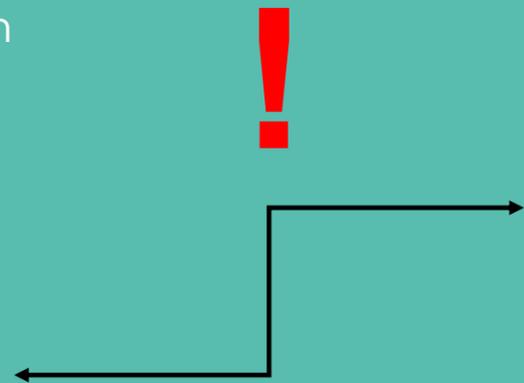


Platzierung des Themas: Langfristige Sanierungsplanung

Sicht der Eigentümer*innen: Meine WEG-
Verwaltung platziert das Thema
Energieeffizienzinvestitionen im Rahmen von
(perspektivisch) notwendigen
Sanierungsoptionen



Sicht der Verwalter*innen: Gründe für fehlende
Platzierung des Themas langfristige
Sanierungsplanung



- personelle Ressourcen fehlen (Qualifizierung, Mitarbeiter*innen).
- der Vorbereitungsaufwand groß ist.
- Kontakte zu Sachverständigen fehlen.
- Haftungsrisiken wenig kalkulierbar sind.
- eine angemessene Vergütung zu wenig geregelt ist.
- das Interesse seitens der Eigentümer*innen fehlt.



Mit dem iSFP können Sie das Thema platzieren!



Was bringen Sanierungsfahr-/ Werterhaltungspläne?

Sind ein Argumentationsmittel, um die Erhaltungsrücklage zu erklären und anzupassen.

Sind für die Moderation von Entscheidungsprozessen in WEG nützlich.

Sind ein Kalkulationsinstrument für den kurz-, mittel- und langfristige Investitionsbedarf.

Ermöglichen die abgestimmte Umsetzung von einzelnen Teilsanierungen.

Sollten ganzheitlich den Sanierungsbedarf des Gemeinschaftseigentums berücksichtigen.



Werden noch nicht häufig von WEG in Anspruch genommen, weil Förderung abhängig von der tatsächlichen Umsetzung von Sanierungen...

Unterstützen die Finanzierungsplanung und stellen ein nützliches Instrument für Investitionsentscheidungen dar.

Sollten kontinuierlich fortgeschrieben werden.

Liegen nur in Ausnahmen vor: Das Thema Sanierung kommt auf die Tagesordnung der ETV, bei konkretem Instandhaltungsbedarf.

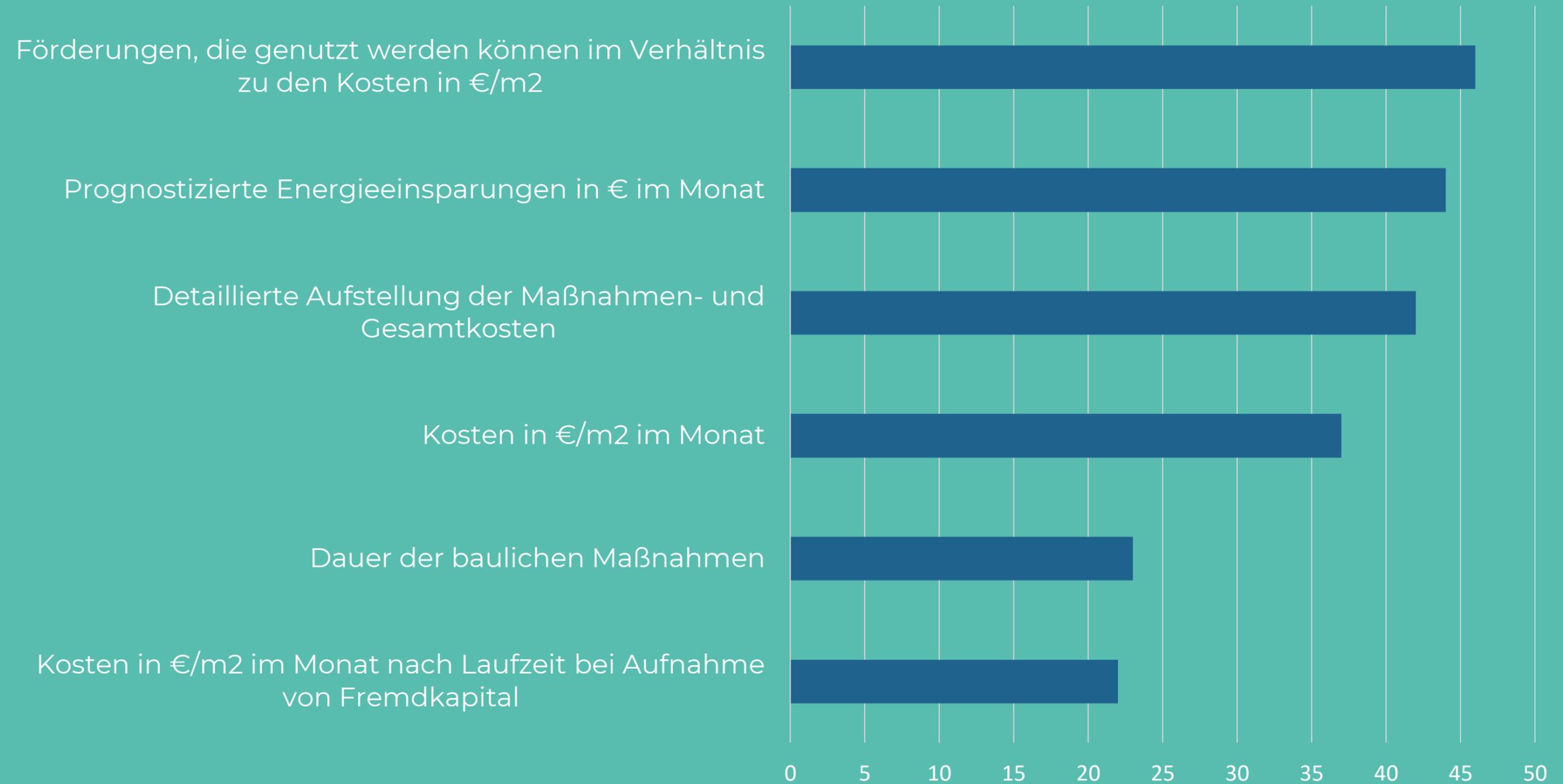


Sind noch nicht ideal auf WEG zugeschnitten.



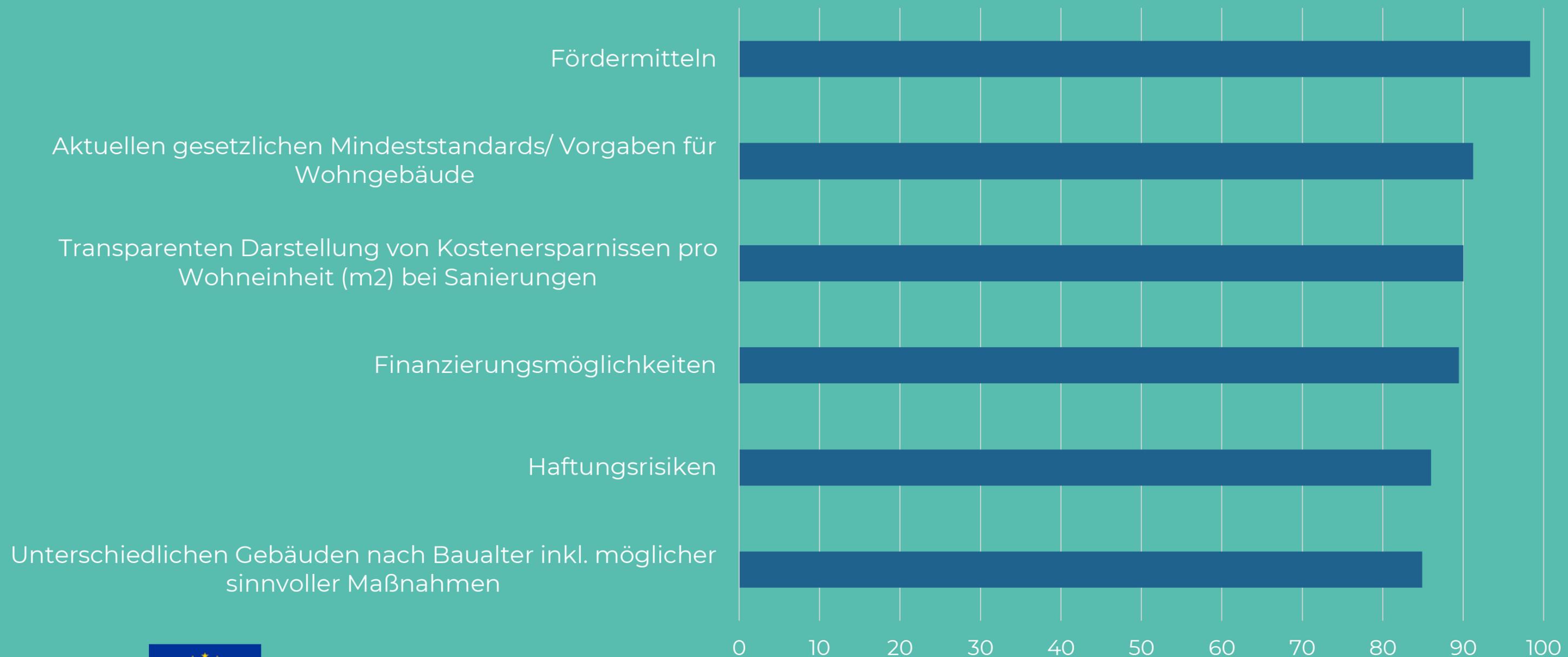
■ Eigentümer*innen ■ Verwalter*innen

Bedarf an den WEG-tauglichen iSFP: Die Sicht der Eigentümer*innen



Welche Informationen benötigen WEG, um eine Investitionsentscheidung zu treffen?

Sicht der Wohnimmobilienverwaltung



Top 6: Kriterienkatalog zur Weiterentwicklung des iSFP für WEG

Elisa Krammer (DENEFF e.V.)



Verwaltende zweifeln an Wirtschaftlichkeit und Sinn der energetischen Sanierung, daher...

- **Ganzheitliche Betrachtung** des Objektes (energetische Sanierung und Modernisierung zusammen denken): mehr Trigger für die energetischer Sanierung, Bedürfnisse nach Wohlbefinden im Vordergrund
- **Paket-Bündelung**: Sichtbarkeit der Synergien zwischen Trigger und energetischer Sanierung



Der iSFP dient Verwaltenden dazu Prozesse anzustoßen, jedoch ist er noch nicht passgenau für WEG, daher...

- **Gutes Kommunikationsinstrument** durch verständliche Sprache und entscheidungsrelevante Kennzahlen, Motivation: bessere Transparenz und Berücksichtigung der Interessen, z.B. Kosten pro WE
- **Zeitplan an WEG angepasst**: Planbarkeit der Eigentümerversammlungen, Beschlussfindung, etc.



Eigentümer*innen fehlen Informationen zum Sanierungsbedarf und eine langfristige Planung, daher...

- **Langfristigkeit**
- **Politische Anforderungen abbilden**: Kosten durch transitorische Risiken für den Wert des Eigentums deutlich machen
- **Prioritätenfeststellung**: Entscheidungsfindung erleichtern



Für Eigentümer*innen dient der iSFP als Entscheidungsgrundlage für Investitionen, daher...



- **Transparenz der Angaben:** Skepsis innerhalb der WEG vorbeugen, z.B. Varianten nennen; Verantwortung muss ausgewiesen werden
 - **Anpassungsfähigkeit:** Gültigkeit kann nicht durch Preisänderung ausgehebelt werden
 - **Finanzierung berücksichtigen:** Energiekosteneinsparung sichtbar machen, Fördermittel einbeziehen, Rücklagen und Modernisierungsumlage berücksichtigen
- 

Eigentümer*innen wollen für die beste Alternative auswählen, daher ...

Variantenvergleich: Rücklagen, Förderung, Modernisierungsumlage beachten

Ersparnis durch Maßnahmen kenntlich machen

Amortisation (bei steigendem CO₂-Preis) berücksichtigen
Varianten im Bereich des Effizienzhauses abbilden unter Einbeziehung der Förderung



Willkommen zurück!



**Top 7:
Workshop:
Ihr Praxiserfahrung ist
gefragt! Wie kann der iSFP
noch WEG-tauglicher
werden?**



Etikette

- **Stellen Sie sich in den Gruppen kurz vor bevor Sie sprechen (Name, Funktion)!**
- **Teilen Sie Ihre Sichtweise und Ideen!**
- **Es gibt kein richtig und falsch!**
- **Hören Sie hin und fragen Sie nach, um zu verstehen!**
- **Verbinden Sie Ideen!**
- **Falls Sie einen Gedanken haben bitte schreiben Sie ihn in den Chat**



Top 8: Zusammenfassung der Ergebnisse und Ausblick





Aufmerksam Kooperativ Praktisch

Bescheiden Rücksvoll Spontan

Anpassungsfähig Sanft Freundlich



**mbti.
Types®**

ISFP

VIELSEITIGER UNTERSTÜTZER

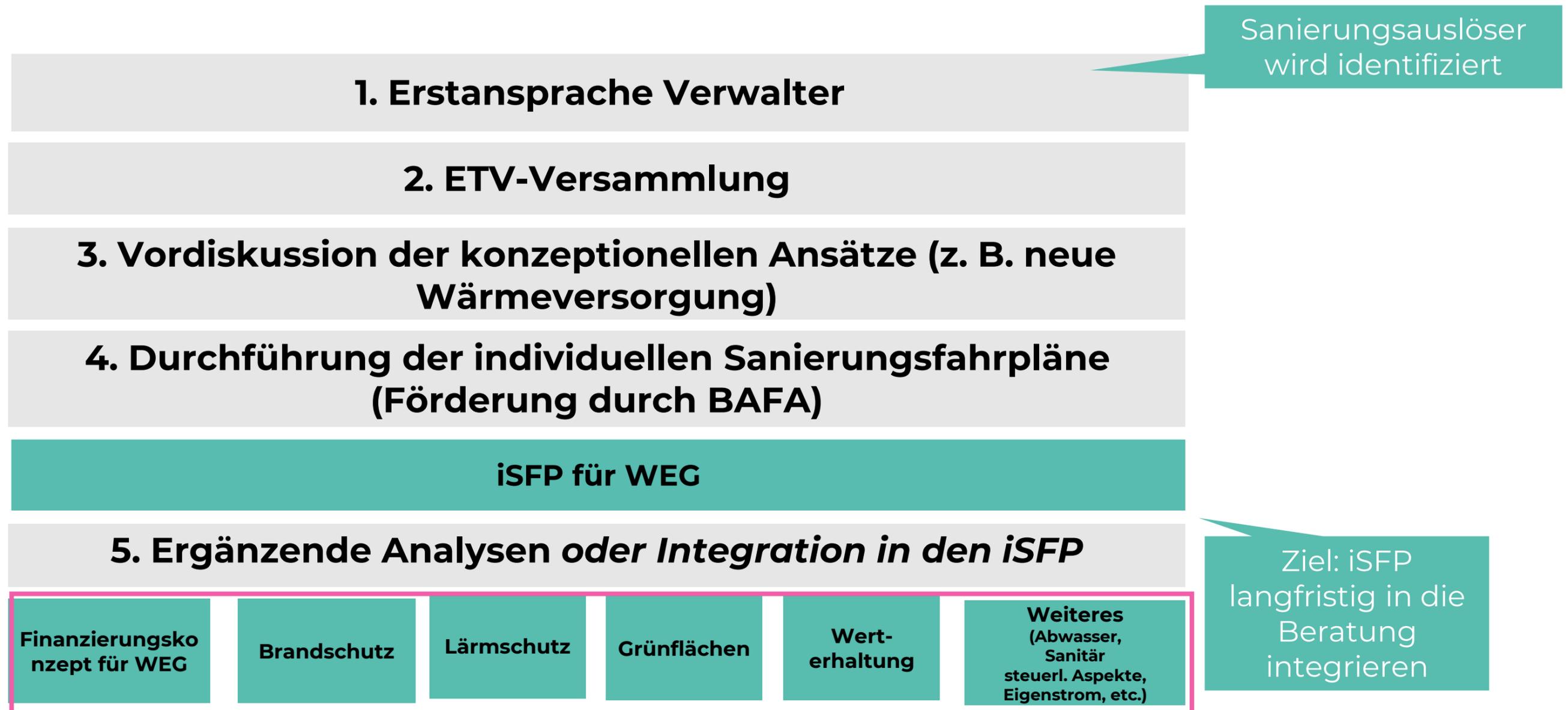
Loyal Tolerant Warmherzig Kulant

© Copyright 2014, 2018 The Myers-Briggs Company und The Myers-Briggs Company Limited. Das MBTI-Logo ist eine Marke oder eingetragene Marke von The Myers & Briggs Foundation in den USA und anderen Ländern. Types und das Types-Logo sind Marken oder eingetragene Marken von The Myers-Briggs Company Limited.

**Top 9:
Wie kann der iSFP zum
Steuerungsinstrument
für die energetische
Sanierung werden?**



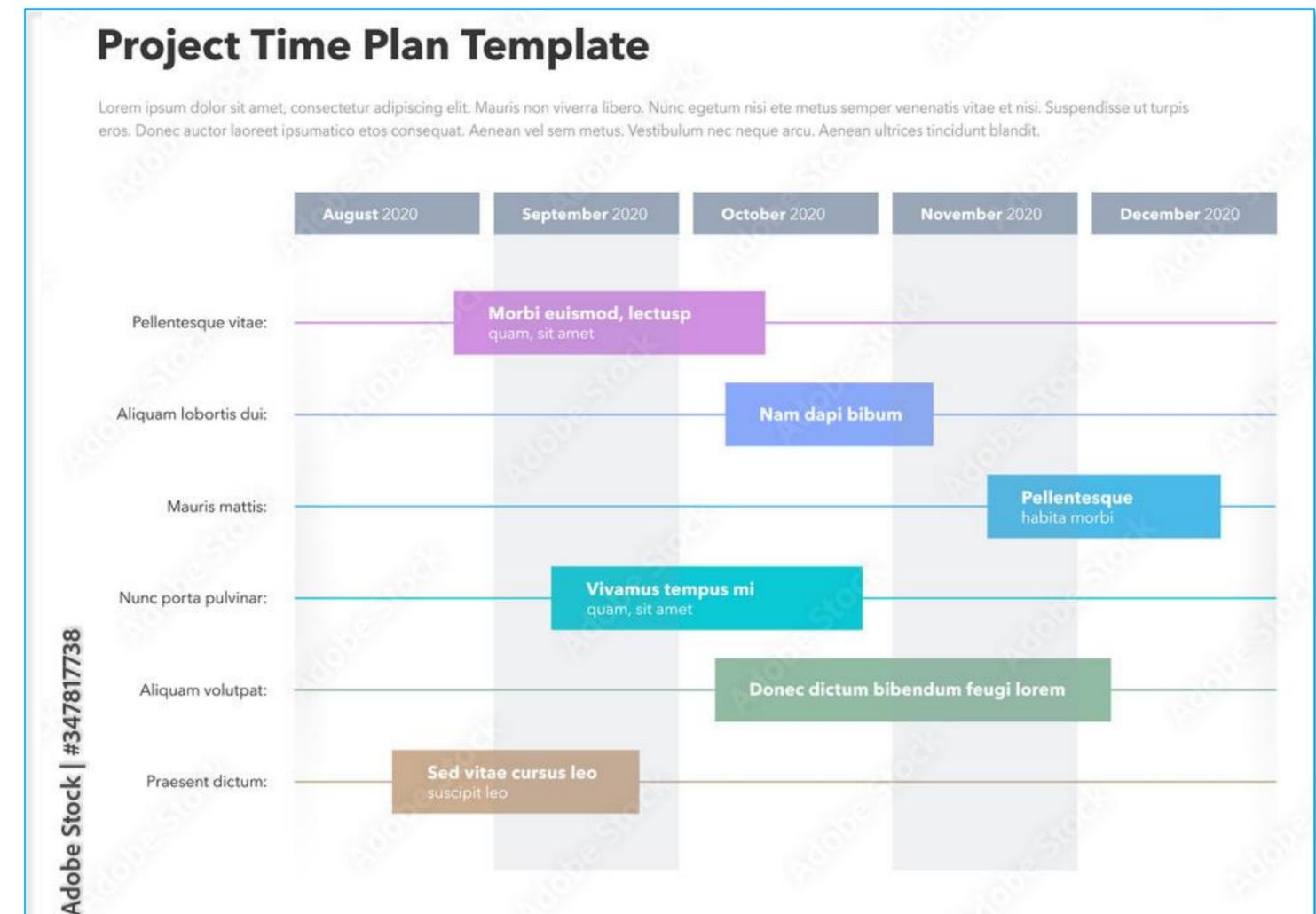
Strategie: Langfristig iSFP für WEG



Zeit-/Terminplan

- Langfristiger detaillierter Plan:
- Ergänzung eines Zeitplans mit den Sanierungsschritten und zusätzlich:
 - ETV-Versammlungen. Beispiel: Sanierung 2030, Abstimmung ETV 2028
 - Förderungen, Kredite, weitere Zahlungen
 - Wann muss welcher Akteur eingebunden werden (Beauftragung Handwerker)
 - Andere Maßnahmen Inspektion oder Modernisierungsankündigungen an evtl. Mieter*innen.
- Ziel: Eigentümer*innen und Hausverwaltungen über notwendige Schritte und Zeiten sensibilisieren

Mögliche Darstellung



Trigger anders präsentieren

- Maßnahmen, wie Asbestsanierung, Strangsanierung, Einbau eines Aufzugs, Barrierefreiheit oder der Einbau einer Wall Box sind wichtige Trigger für Sanierungsmaßnahmen
- Mögliche Integration: Auf der Umsetzungshilfe oder Fahrplanseite
- **Ziel:** Trigger stärker präsentieren und gezielt mit Sanierungsmaßnahmen verbinden, um die Sanierungstiefe zu erhöhen

Mögliche Darstellung

Maßnahmenpaket 1

Das bringt Ihnen dieses Maßnahmenpaket

- ✓ Dieses Textfeld ersetzt die 5 Zeilen des Abschnittes „Das bringt es“ aus der iSFP Version 1.0.
- ✓ Das Maßnahmenpaket 1 stellt den Einstieg in eine komplexe Sanierung dar. Es werden Maßnahmen vorgeschlagen, die mit geringem Aufwand eine deutliche Verbesserung im Bereich Behaglichkeit bringen. Gleichzeitig bildet das Maßnahmenpaket die Grundlage aller weiteren Sanierungsschritte. Mit der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen sparen Sie bereits ca. 23 % Energiekosten.

1

Ihre Maßnahmen in der Übersicht

Komponenten/ Maßnahmen	Ausführung	Bewertung der Komponenten	
		vorher	nachher
Dach: Dämmung Dach und oberste Geschoßdecke	<ul style="list-style-type: none"> • Geschoßdecke insgesamt 30 cm WLG 032 • Dachflächen 24 cm WLG 032, Zwischensparrendämmung • Gaubendach 24 cm WLG 032, Zwischensparrendämmung 		
Boden: Dämmung Kellerdecke	<ul style="list-style-type: none"> • Jede Komponente = 1 Tabellenzeile • Je Tabellenzeile max. 3 Zeilen Ausführung • Max. Höhe der Tabellenzeile 3 Zeilen 		
Heizung: Einbau Brennwertkessel	<ul style="list-style-type: none"> • Einbau BW-Kessel, Erdgas • 0123456789 0123456789 0123456789 0123456789 • 0123456789 0123456789 0123456789 0123456789 		
Warmwasser: Nutzung BWK der Heizung	<ul style="list-style-type: none"> • BW-Kessel der Heizung • Neuer WW-Speicher • 0123456789 0123456789 0123456789 0123456789 		
Wärmeverteilung: Heizungsoptimierung ¹	<ul style="list-style-type: none"> • Hydr. Abgleich, Absenkung Systemtemperatur 55/45 °C • Dämmung Leitungen doppelte EnEV, Thermostate 1 K • 0123456789 0123456789 0123456789 0123456789 		

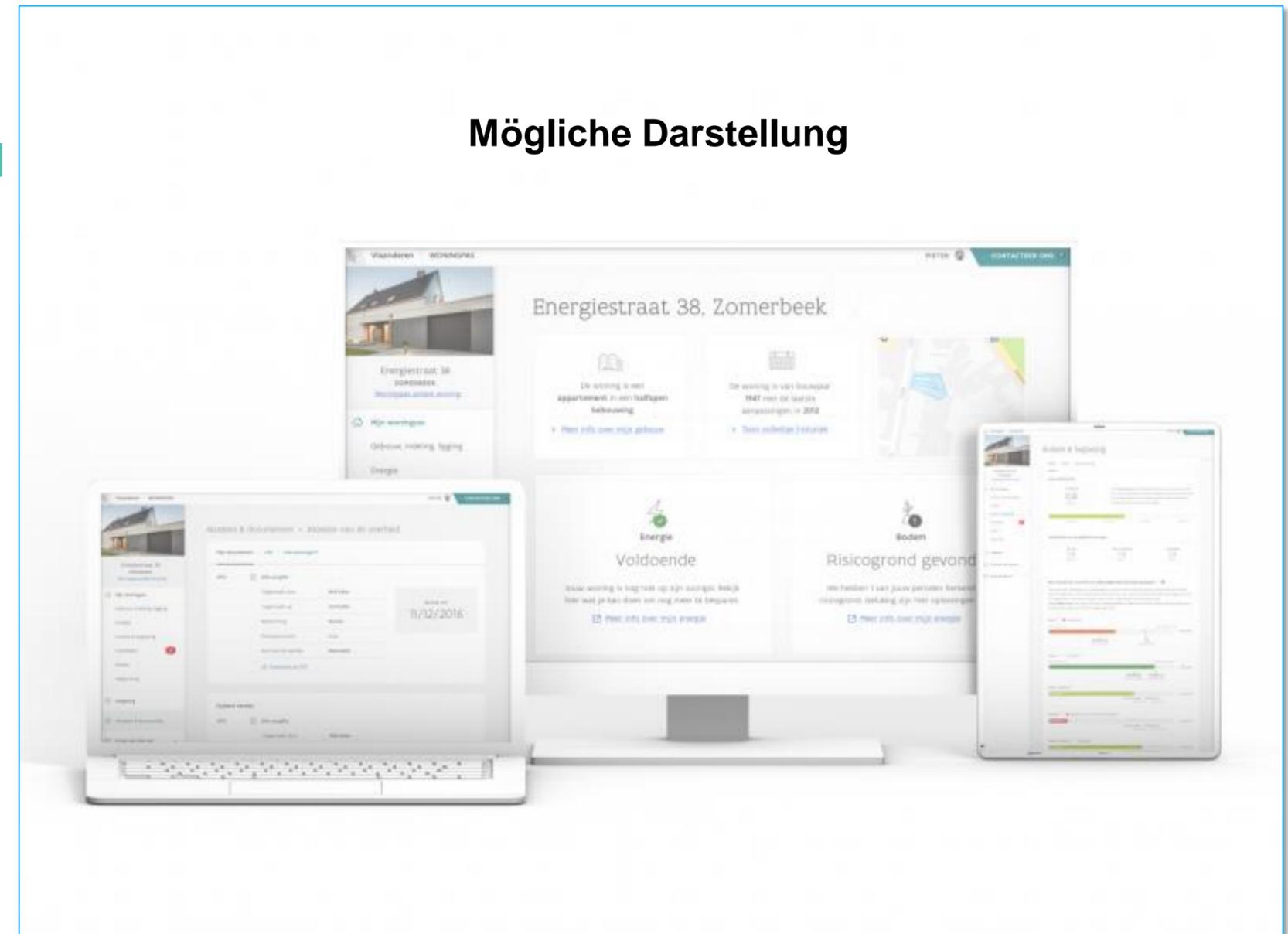
Weitere Maßnahmen am Gebäude

- Elektronik Text ###
- Versorgung Text ###
- Etc. Text ###



Digitales Ausgabedokument

- Digitaler iSFP mit dem Ziel alle zu erreichen, jeder kann zugreifen
- Beispiel Flandern – Wonigpass, iBRoad Roadmap
- **Ziel:** Knüpft an die stärkere Digitalisierung der Verwaltungen an
 - Gleichzeitig Verwaltungssoftware aktualisieren und modernisieren
 - Transparent für Verwaltungen
 - Kombination mit digitaler Gebäudeakte



Maßnahmenpakete im iSFP

- NT-ready als Maßnahme integrieren
 - Wichtig für WEG und schnelle Umsetzung der Klimaziele
- Integration mehrerer „Buttons“ die Sanierungserfolge zeigen -> Die Außenwände sind „klimaneutral-ready“
- **Ziel:** Stärkere Motivation zu sanieren

Potenzial der Optimierung von Warmwasser!
Mikrofiltration,
Frischwasserstationen,
Durchlauferhitzer etc.



Definition nach ifeu (2021)

Ein Gebäude ist NT-Ready,

- wenn im Rahmen eines SFP's Maßnahmen der Wärmedämmung, Heizkreisoptimierung oder effizienten Warmwasserbereitung so weit vollzogen sind, dass mit einer maximalen Heizwasser-Vorlauf-temperatur von 55°C die von den Raumnutzern geforderte Raumtemperatur gewährleistet ist und wenn
- die Warmwasserbereitung technisch so angeordnet ist, dass sie hygienisch einwandfrei mit diesem Temperaturniveau funktioniert oder ein weiterer Temperaturhub zur Gewährleistung einer über 55°C liegenden Zirkulationseintritts-temperatur unabhängig von der Zentralheizung erfolgt.

NT ready ist kein Endzustand eines Gebäudes, sondern ein wichtiger Zwischenschritt!



Wirtschaftlichkeit

Aktuell: Gibt es drei Möglichkeiten für die Wirtschaftlichkeitsdarstellung

Ideen:

- Finanzierung und iSFP müssen gemeinsam erscheinen und angeboten werden (Finanzierung stärker in den Planungsprozess des iSFP einbinden)
- Wertsteigerung aufzeigen, indem ein prognostizierter Verkaufswert dargestellt wird, und auch das Risiko aufzeigen, dass die Werterhaltung nicht erreicht werden kann
- Erhaltungsrücklage stärker berücksichtigen
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen erweitern:
 - Preisanpassungen integrieren evtl. Szenarien berechnen
 - Baupreise – wenigstens thematisieren, Signale setzen
 - Kontinuierliches Fortschreiben möglich

Ziel: WEG informieren, Ziele aufzeigen: Wie teuer wird es, wenn man nicht saniert?

Mögliche Darstellung

Carbon Value Analyser: Überblick

Ihr Bericht zum Gebäude Maierstraße 130

Ihr Risiko- und Chancenprofil im Überblick

Übersicht, wie Ihr Gebäude in den Simulationen abschneidet.
Legende: dunkelgrün: Green Building, hellgrün: Potenzialgebäude, gelb: Prüffall, rot: Sanierungsfall

	1. Szenario CO2-Preis	2. Szenario Sektorpfad Gebäude (Klimaneutral bis 2045)	3. Szenario Mindeststandards für die Energieeffizienz eines Gebäudes im Jahr 2030	4. Szenario Anstieg der Nachfrage nach nachhaltigen Gebäuden
Ergebnisse der Simulation	Die zusätzlichen Betriebsausgaben für den CO2-Preis für Wärme belaufen sich auf jährlich rund 14280 EUR.	Dieses Gebäude entspricht nicht dem Reduktionspfad zur Erreichung der 2045-Ziele. Mögliche Nutzungsbeschränkungen ab dem Jahr des Strandings reduzieren den Immobilienwert.	Dieses Gebäude entspricht nicht den Anforderungen und muss saniert werden.	Basierend auf dem Energieverbrauch Ihres Gebäudes kann es zu einer Wertminderung kommen, da Mieterinnen und Mieter zukünftig einen Mietnachlass für ineffiziente Gebäude fordern können.
Indikation für Ihr Gebäude				
Erläuterung	Die Kosten für CO2 sind für Ihre Immobilie noch gering, werden aber in den nächsten Jahren steigen. Lassen Sie CO2-Reduktionspotenziale im Rahmen einer Green Due Dilligence prüfen (z. B. Energieträgerwechsel, effizientere Anlagen und optimierte Anlageneinstellungen) und entwickeln Sie eine Dekarbonisierungsstrategie.	Sie müssen damit rechnen, dass das Gebäude in der geplanten Haltedauer nicht mehr den Klimaschutzanforderungen genügt. Sie müssen mit rund 2512284 EUR Investitionskosten rechnen. Prüfen Sie, ob das Gebäude Ihren Ankaufskriterien entspricht. Verhandeln Sie ggf. den Investitionsbedarf mit dem Verkäufer. Entwickeln Sie eine Dekarbonisierungsstrategie, um das	Um das Gebäude auf den gültigen energetischen Mindeststandard (2030) zu sanieren, müssen Sie mit rund 1436000 EUR Investitionskosten rechnen. Um das Gebäude 2045-kompatibel zu machen, kommen weitere Investitionen auf Sie zu. Prüfen Sie die Passung dieser Immobilie zu Ihrer Strategie, sehen Sie ggf. von einem Ankauf ab.	Durch den hohen Energieverbrauch der Immobilie müssen Sie zukünftig mit Mietminderungen rechnen. Prüfen Sie, ob das Gebäude Ihren Ankaufskriterien entspricht.



iSFP mit Standardsanierungsfällen vorbereiten

- Die meisten WEG haben dieselben Probleme und Sanierungsanlässe: Strangsanierung, Austausch der Gasetagenheizung u. Weitere. Dafür können Standardsanierungsfahrpläne errichtet werden, an denen sich Verwaltungen orientieren können.
- Mögliches **Ziel** im Green Home Projekt: Standardsanierungsfahrplan für WEG

- WEG-Befragung: Welche energetische Sanierungen wurden in den letzten 20 Jahren an der Gebäudehülle durchgeführt: Am häufigsten wurden **Dach** bzw. **oberste Geschossdecke** gedämmt oder **Fenster ausgetauscht**; deutlich geringer sind dagegen die Sanierungsquoten bei der **Außenwand** und der **Kellerdecke**.
- Die Befragung zeigt, dass in vielen WEG noch sehr alte Heizungen installiert sind. Ungefähr die Hälfte der Befragten geben an, eine Heizungsneuinstallation in den letzten fünf Jahren diskutiert zu haben. Der **Einsatz erneuerbarer Energien wie Photovoltaik und Solarthermie** wird zwar häufig diskutiert, eine Entscheidung für eine solche Anlage gab es jedoch in keiner der befragten WEG. Bei der **Wahl der Heizung dominieren fossile Energieträger**.



Quelle: Weiß, Pfeifer (2020): Energetische Sanierungen in Wohnungseigentümer-Gemeinschaften. Studienauswertung und Ergebnisse einer empirischen Online-Befragung unter Eigentümer*innen und Hausverwaltungen.

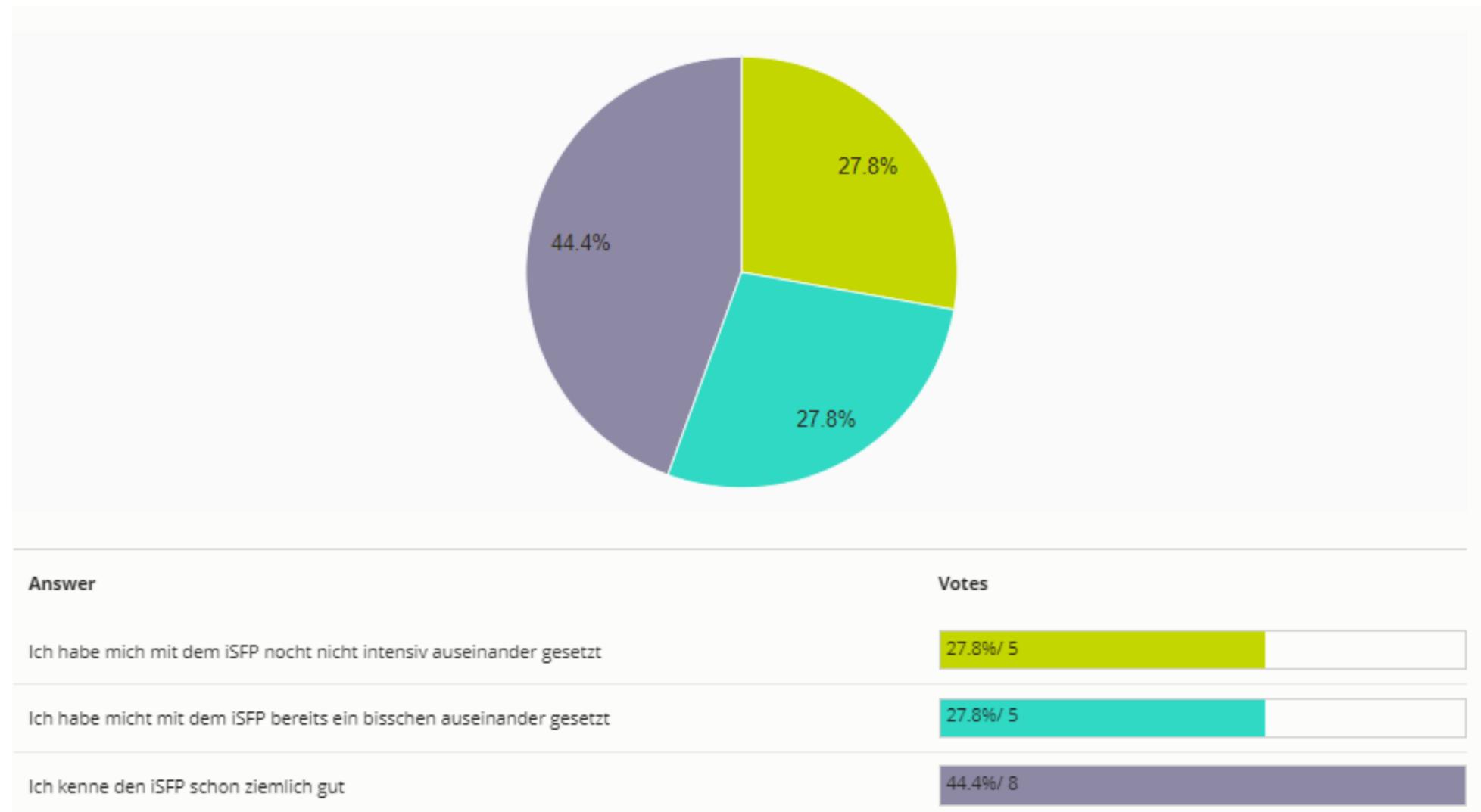
This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 101033878

Ein Stimmungsbild: Ergebnisse der Kurzumfrage



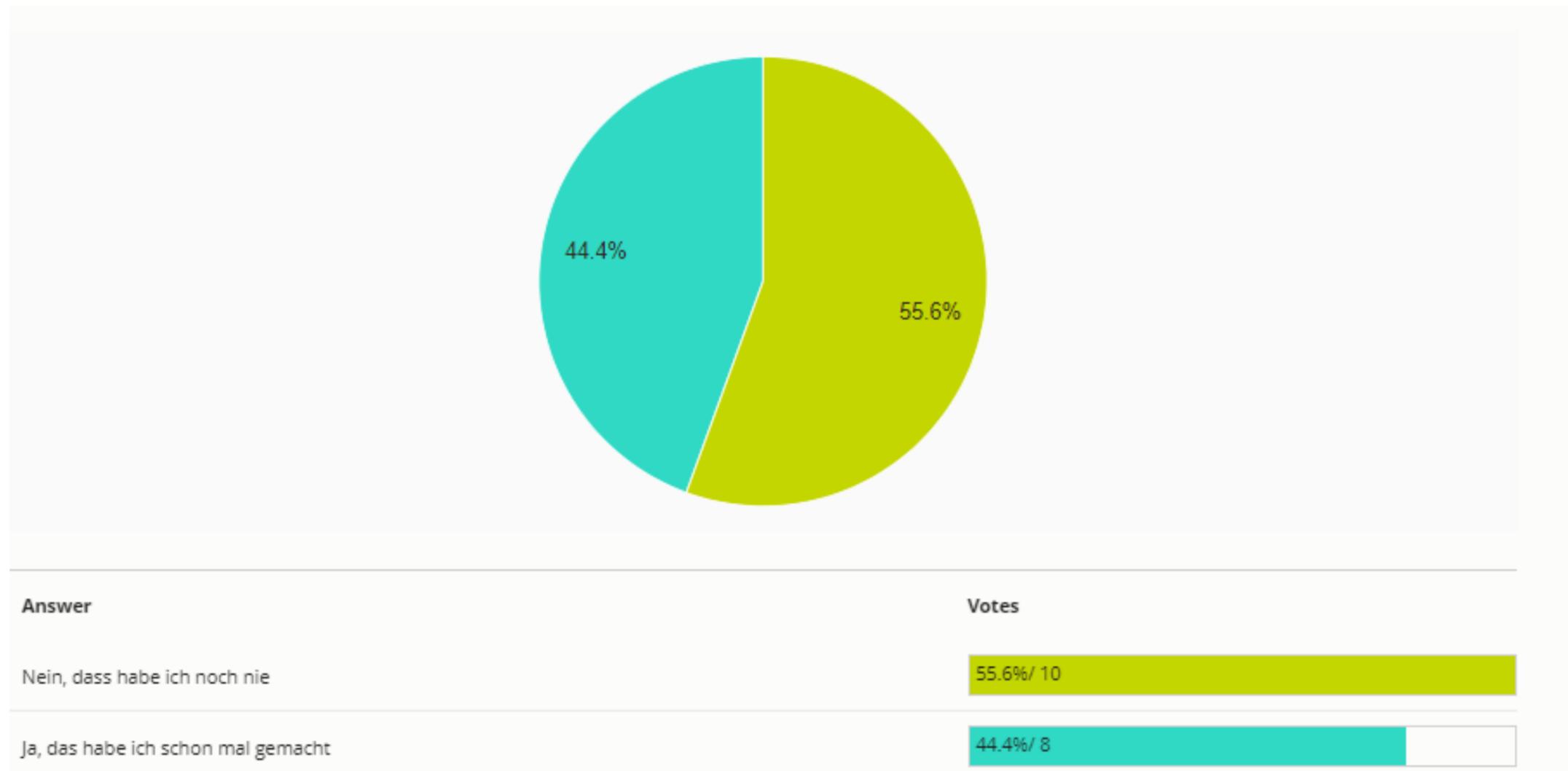
Wie gut kennen sich Verwaltende mit dem iSFP aus?

Ergebnisse der Kurzumfrage



Wie viele Verwaltende haben einen iSFP schon einmal beauftragt?

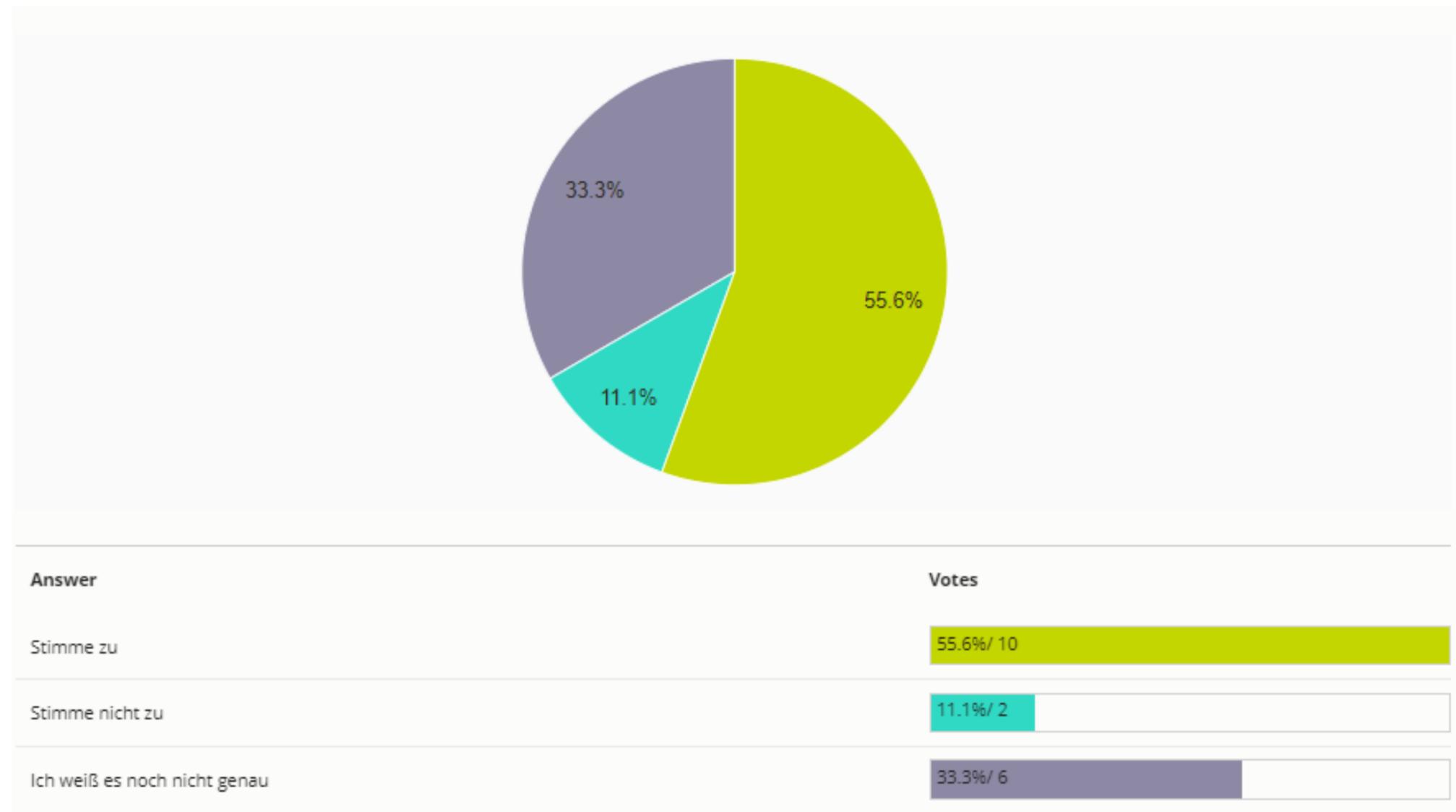
Ergebnisse der Kurzumfrage



Gute Nachrichten!

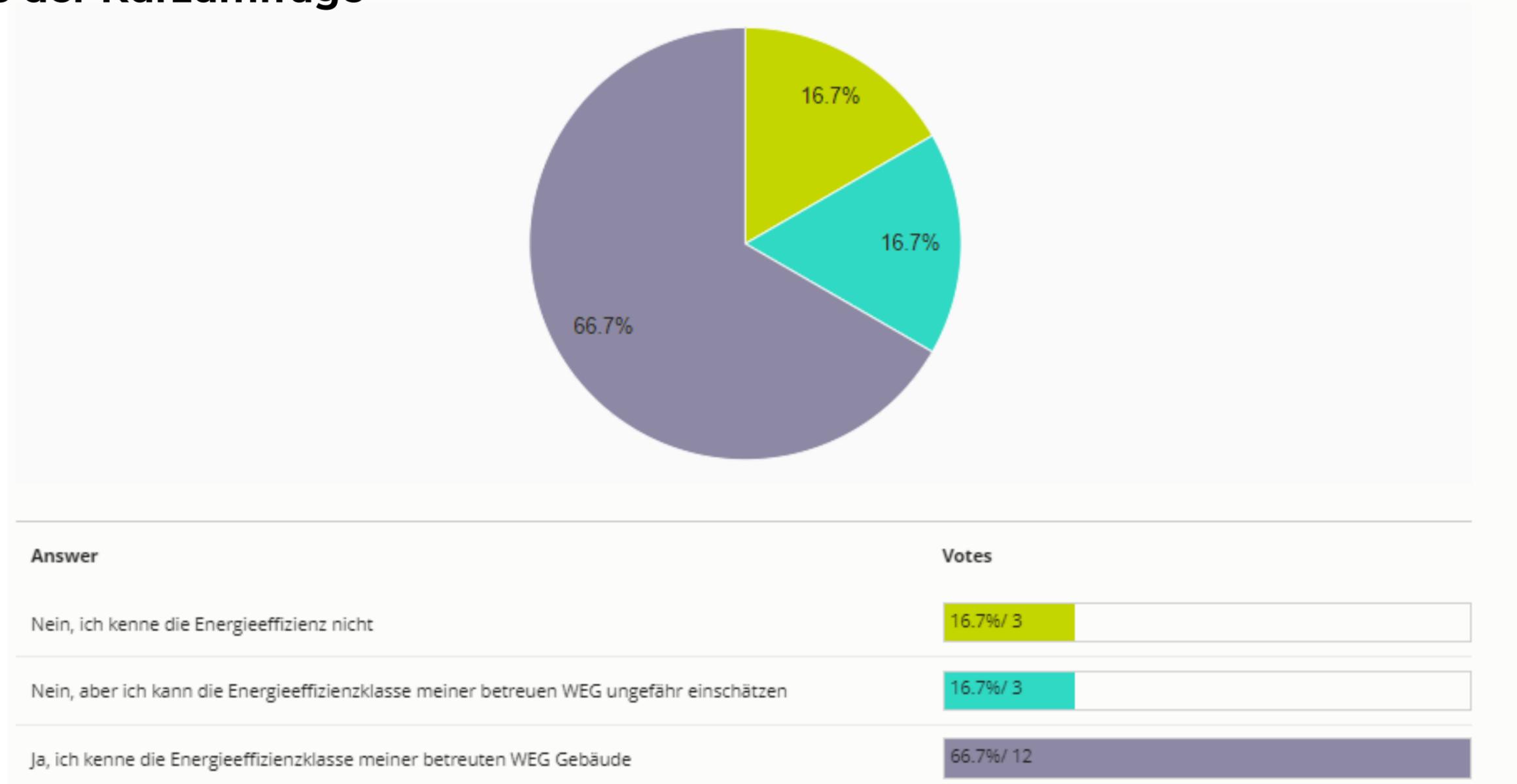
Ergebnisse der Kurzumfrage

Ich würde den iSFP gerne häufiger in meinen WEG nutzen...



Kennen Sie die Energieeffizienz Ihrer betreuten WEG-Gebäude?

Ergebnisse der Kurzumfrage



Auf welche Kriterien kommt es besonders an?

Ergebnisse der Kurzumfrage



Leitfragen

Welche Herausforderungen bestehen im Hinblick auf den iSFP?

Wie müssen die politischen Rahmenbedingungen gesetzt werden, um Investitionen in Richtung „Klimaneutralität“ zu lenken?

Was kann der iSFP gut – und wie kann man ihn noch besser gestalten?

Wie können wir den iSFP in WEG fest verankern?

Was benötigen Sie, um den iSFP zum Standard in WEG zu machen?



Weiteres

- **Checkliste für Verwaltende/ Eigentümer mit dem Ziel Unsicherheiten zu nehmen:**
 - Was bringen die Sanierungsfahrpläne für Eigentümer?
 - Welche Unterlagen werden benötigt für die Sanierung?
 - Was muss mein iSFP enthalten?
- **MEPS und gesetzliche Vorgaben im iSFP oder evtl. *in den Energieausweis***



Ausblick

Ausgewählte Veranstaltungen im nächsten Jahr

- 2. Runde der Regionalen Runden Tische (Frühjahr 2023)
- Berliner Energietage (Mai 2023)
- Workshops zur Erstellung des Finanzierungsinstruments (April + Juli 2023)
- 31. Verwaltertag (September 2023)
- 3. Runde der Regionalen Runden Tische (September 2023)

Sehr geehrte Frau Eisfeld,

ich habe gestern an dem Seminar teilgenommen. Die Masse an Informationen von Gesetzen und Änderungen zu Gesetzen, neuen Verordnungen etc. überfordern. Haben Sie einen Tipp, wo man alle wichtigen Gesetze zum Thema Energetische Sanierung, Klimaneutralität etc. finden kann?

Danke für Ihre Hilfe.

→ [InfoPunkt: VDI4-Unterseite mit gesetzlichen Informationen zur Energieeffizienz](#)



Haben Sie
Fragen?



Vielen Dank und
bleiben Sie motiviert!



Julia Lawrenz
Julia.Lawrenz@ifeu.de



Nicholas Stancioff
nicholas@fcubed.eu



Knut Höller
hoeller@iwoev.org



Elisa Krammer
elisa.krammer@deneff.org



Kristina Eisfeld
k.eisfeld@vdiv.de



Rüdiger Lohse
ruediger.lohse@deneff.org



Johann Strese
strese@iwoev.org



Martin Kaßler
office@vdiv.de



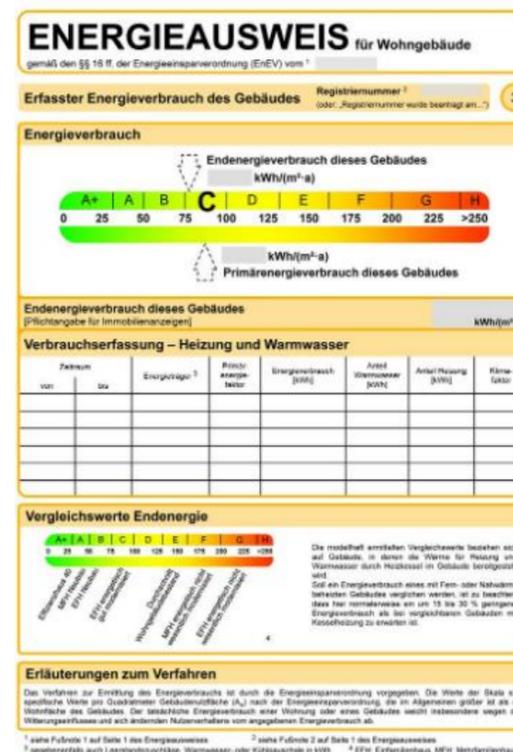
Die zwei Arten des Energieausweises

- Wenn Gebäude umfassend saniert und dabei eine energetische Gesamtbilanzierung aufgestellt wird
- Auch bei Verkauf oder Übertragung eines Erbbaurechts, bei Vermietung oder Leasing (gilt für gesamte Gebäude)

Verbrauchsausweis

Erklärung:

- Orientiert sich an den tatsächlichen Verbrauchsdaten der Vergangenheit
- Mind. 3 Abrechnungsperioden für alle Wohneinheiten
- Rechnerische Einbeziehung des so genannten Klimafaktors
- Vorteil: Datenerhebung im Regelfall einfacher ist und weniger Fehler; weniger Unterlagen erforderlich
- Nachteil: Kennwerte stark vom Heizverhalten der Bewohner abhängig
- Verbrauchsausweis enthält statt der Angabe zum Endenergiebedarf eine Zahl zum – tatsächlichen – Endenergieverbrauch
- *Empfohlen beim Verkaufen oder Vermieten*
- *Erstellung kostengünstiger*



Bedarfsausweis

Erklärung:

- Energiebedarf wird auf (theoretischer) Grundlage von Daten wie etwa die verwendeten Baumaterialien berechnet (technisches Gutachten)
- Enthält Endenergiebedarf und Primärenergiebedarf
- Für **Analysezwecke**, insb. beim Aufdecken von energetischen Schwachstellen
- Besonders geeignet bei umfangreichen Sanierungen
- Bei Neubauten obligatorisch
- **Pflicht:** Wenn die betroffene Immobilie weniger als fünf Wohneinheiten hat, der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde und bisher keine energetische Modernisierung erfolgt sind



Wege zum klimaneutralen Gebäudebestand

Preisinstrumente

Energiesteuer
(EnergieStG)
CO₂-Bepreisung (BEHG)
Emissionshandel (TEHG)

Förderung

Gebäudeeffizienz (BEG)
Erneuerbare Energien (BEG)
Defossile Wärmenetze (BEG)
Energie in der Wirtschaft (EEW)
Steueranreize (EStG)
Weitere Förderprogramme (NKL;
Quartierssanierung etc.)
KWK-Förderung (KWKG)
Förderung serielle Sanierung
Abwärmennutzung (BEI, BEW)

Ordnungsrecht

Neubaustandards (GEG)
Sanierungsanforderungen
und
Nachrüstverpflichtungen
(GEG)
Regelungen für
Energieträger, z.B.
Wärmepumpen
Energieeinsparverpflichtu-
ngen
Anschluss- und
Wärmeverpflichtung
(GEG, EWärmeG BaWü)
Emissionsanforderungen
(BlmschG)
Vorbildfunktion
Bundesgebäude (Erlass in
Vorbereitung)
PV-Pflicht (KSG BaWü)

Weitere Instrumente

**Energieberatung, Sanierungsfahrplan
(BAFA; VZ)**

Kampagnen
Maßnahmen für Fachkräftesicherung

Kommunale Wärmeplanung
Mietrechtsanpassung (BGB)
Heizkostenabrechnung (HeizkostenV)

