



- Finanzierung & Förderung
- Bauen
- Technologie

- Gesetzgebung & Verordnungen
- Kommunikation
- Prozessbegleitung

// Schritt für Schritt zum sanierten Wohngebäude – mit einem individuellen Sanierungsplan Deutschland

Kurzbeschreibung

Seit Juli 2017 ist das neue Instrument der Energieberatung – der „Individuelle Sanierungsfahrplan“ (iSFP) - bundeseinheitlich verfügbar. Der iSFP wurde von den Experten der Deutschen Energie-Agentur (dena), des Instituts für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH (ifeu) und des Passivhausinstituts Darmstadt entwickelt und bewährt sich in Deutschland bereits in der Praxis. Von Energieberatern, Planern und Eigentümern wird das Angebot sehr gut angenommen, zumal damit auch finanziell schwächere Haushalte oder zögerliche Eigentümer die Komplettsanierung ihrer Wohnungen und Gebäude strategisch in Angriff nehmen können.

Zeitraum // Dauer

Verfügbar seit Juli 2017, andauernd

Zielsetzung

Der iSFP für Wohngebäude ist ein Vorgehensplan für aufeinander abgestimmte Schritte zu einer energetischen Komplettanierung. Das Gebäude und der Sanierungsbedarf werden dabei möglichst ganzheitlich betrachtet. Der Erstellung des iSFP geht zum einen eine umfassende bauliche und energetische Bestandsaufnahme und Beratung voraus. Zum anderen werden eingehende Gespräche mit den Eigentümern geführt, damit der Sanierungsfahrplan auf realisti-

schen Annahmen und Bedingungen fußt. Die finanziellen Mittel und gewünschten Maßnahmen der Bewohner werden für die Entwicklung des Plans berücksichtigt und mit den objektiven Erfordernissen im Hinblick auf den Gesamtzustand des Gebäudes abgeglichen. Ein wichtiger Nebeneffekt dieses Vorgehens ist, dass die Eigentümer von Beginn an in das Vorhaben eingebunden sind und sich mit dem konkreten Vorgehen identifizieren können. Damit ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass auf Grundlage der Planung auch die Umsetzung erfolgt.

Vorteile

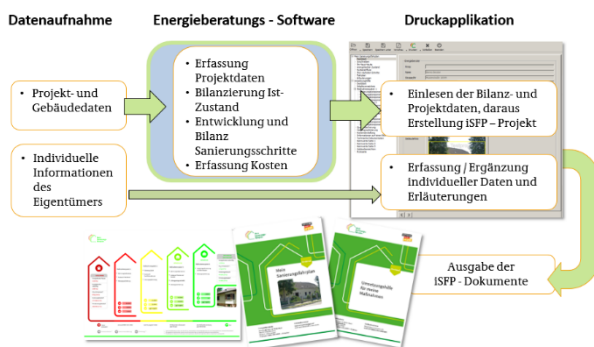
Der besondere Vorteil des iSFP besteht darin, dass die darin vorgesehenen Maßnahmen nicht notwendigerweise eine Komplettanierung „in einem Zug“ erfordern. Abhängig von den Möglichkeiten der Eigentümer kann mit Einzelschritten in die Sanierung eingestiegen und die Umsetzung in weiteren Sanierungsschritten (Maßnahmenpakete) systematisch fortgesetzt werden. Dabei ist die wichtigste Voraussetzung, dass ein Gesamtsanierungskonzept für das Gebäude hinter allen Schritten und Maßnahmen steht: Sie werden mit dem Ziel aufeinander abgestimmt, dass perspektivisch eine qualitativ hochwertige Komplettanierung, also ein umfassend energetisch modernisiertes Gebäude, erreicht wird.

Es gehört zur Wahrheit, dass die Gesamtkosten für die schrittweise Umsetzung des iSFP bis zur finalen Komplettanierung in den meisten Fällen

// GOOD PRACTICE Factsheet

höher sind, als wenn die Komplettsanierung „in einem Zuge“ erfolgen würden. Durch eine schrittweise Sanierung können die Maßnahmenpakete an die Lebensdauer der Einzelbauteile angepasst werden. Gekoppelt an Instandhaltungsmaßnahmen kann so die Wirtschaftlichkeit erhöht werden, da die Kosten für die Instandhaltung ohnehin anfallen.

Auf der anderen Seite ermöglicht der iSFP, dass eine Sanierung auch aus finanzieller Sicht schrittweise und angepasst an die verfügbaren Mittel bewältigt werden kann: Die finanzielle Belastung des Vorhabens wird über einen längeren Zeitraum sowie auf Grundlage einer sinnvollen Planung verteilt. Allein dadurch können Komplett-sanierungen zu einer denk- und machbaren Option für die Eigentümer und Impulse für die Auflösung des Sanierungsstaus gegeben werden.



Ablauf und Systematik der iSFP-Erstellung. © dena

Umsetzung: In sieben Schritten zum iSFP

Der iSFP wird in sieben aufeinander folgenden Schritten erarbeitet:

1. In einem ersten Beratungsgespräch werden Daten zu Gebäude und Anlagentechnik aufgenommen und Nutzerwünsche besprochen.
2. Es erfolgt die Berechnung des IST-Zustandes mithilfe einer Bilanzierungssoftware.
3. Auf Grundlage des ersten Gesprächs und der Daten und Berechnungen werden Sanierungsvorschläge erstellt.
4. Die Vorschläge werden mit den Eigentümern im Hinblick auf das finale Sanierungskonzept abgestimmt.
5. Der iSFP und die Hinweise zur Umsetzung werden detailliert ausgearbeitet.
6. Der iSFP wird ausgedruckt und den Eigentümern übergeben.

7. Der iSFP und die einzelnen Dokumente werden im Abschlussgespräch mit den Eigentümern erläutert und Fragen geklärt.

Nach dem bundesweit einheitlichen Konzept erhalten die Eigentümer für die Umsetzung und Begleitung des Vorhabens zwei verständlich und graphisch aufbereitete Dokumente an die Hand:

- ✓ „Mein Sanierungsfahrplan“ enthält: die Übersicht zum energetischen IST-Zustand des Gebäudes, eine graphische Darstellung der empfohlenen Maßnahmen und Schritte, den Finanzierungsbedarf sowie Empfehlungen für nächste Schritte und eine Übersicht weiterer Vorteile einer Sanierung;
- ✓ „Umsetzungshilfe für meine Maßnahmen“ beschreibt die konkreten Sanierungsmaßnahmen einzeln und ausführlich, detailliert Kosten und beinhaltet die technische Dokumentation der energetischen Gebäudedaten und Berechnungsergebnisse sowie Tipps für das eigene Nutzerverhalten nach der Sanierung.

Mithilfe dieser beiden Unterlagen behalten auch Nicht-Fachleute den Überblick und können die Datenbasis und das technische sowie rechnerische Vorgehen nachvollziehen.

Beteiligte Gruppen / Begünstigte Gruppen

Wohnungseigentümer, Energieberater

Finanzierung // Förderung

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bezuschusst die Erstellung von iSFPs im Rahmen seines Förderprogramms für Wohngebäude-Energieberatungen zu 80 Prozent: Bei Mehrfamilienhäusern liegt die Förderung bei bis zu 1.700 EUR. Hinzu kommen noch einmal 500 EUR, wenn der Energieberater die Ergebnisse seiner Arbeit auf einer Wohnungseigentümersammlung vorstellt. Wer Maßnahmen aus dem iSFP umsetzt, bekommt eine höhere Förderung für die Sanierung mit einem Extrazuschuss in Höhe von 5 Prozent.