

# Energieberatung

## Warum ist eine Energieberatung wichtig?

Eine Energieberatung vor der Sanierung spart Zeit und Kosten

Die Energieberatung für Wohngebäude soll Eigentümer\*innen und Wohnungseigentümergeinschaften eine ganzheitliche energetische Betrachtung des Gebäudes aufzeigen. Dabei sollten die Energieverbräuche, der Ist-Zustand des Gebäudes und der technischen Anlagen sowie deren Zusammenwirken im Gebäudesystem untersucht und in einem schriftlichen Beratungsbericht dargestellt werden.

### Der Bericht sollte mindestens folgende Punkte beinhalten:

- Eine Bilanzierung des Ist-Zustandes des Gebäudes
- Die Nennung und Erläuterung von Einsparpotenzialen
- Empfehlungen von energetischen Sanierungsmaßnahmen
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der empfohlenen Maßnahmen inklusive Fördermöglichkeiten
- Die bereinigten Energiekosten des Gebäudes
- Lässt sich die energetische Sanierung sinnvoll mit einem altersgerechten und/oder barrierefreien Umbau kombinieren?

## Wie steht es um Ihr Gebäude?

Um herauszufinden, wo das Gebäude in seiner Lebensdauer steht und wann die bestmöglichen Investitionszeitpunkte sind, muss zunächst der Ist-Zustand des Gebäudes festgestellt werden. Damit werden für alle Eigentümer\*innen und für die Hausverwaltung Grundlagen geschaffen, die für die weiteren Schritte relevant sind. Die Ist-Zustands-Analyse dient nicht nur der Dokumentation über den aktuellen Gebäudezustand, sondern ist auch die Grundlage und damit eine Orientierungs- und Entscheidungshilfe für die Ermittlung von Potenzialen von weiterführenden Maßnahmen und Investitionen. Durch sie erhalten die Eigentümer\*innen ein wichtiges Werkzeug für die Zukunft, beispielsweise für Soll-Ist-Analysen.

Was ist eine Ist-Zustands-Analyse? Die Ist-Zustands-Analyse wird in der Regel von einem Sachverständigen vorgenommen. Dies kann je nach Bedarf des Kunden ein/e Experte\*in für monetäre Bewertungen, für Statik, für Energiefragen oder andere Themen sein. Der\*die Experte\*in untersucht vor Ort alle relevanten Bauteile und die Anlagentechnik in Bezug auf Lebensdauer, Funktionalität, Energieeffizienz, Nutzungsart und rechtliche Konformität.

Die Ergebnisse werden in einem Bericht dokumentiert. Die Eigentümer\*innen verschaffen sich mit dieser neutralen Bestimmung des Ist-Zustandes Klarheit über die Bausubstanz ihres Gebäudes.

Im Rahmen einer Ist-Zustands-Analyse mit Fokus auf den Bereich Energie werden die Bauteile aus der Gebäudehülle, wie z.B. die Fenster, die Wände oder das Dach sowie die technischen Anlagen des Gebäudes, wie z.B. die Heizungsanlage, die Lüftungsanlage oder die Warmwasserbereitung in Bezug auf energetische Themen begutachtet und bewertet.

### Der energetische Ist-Zustand wird durch folgende Schritte analysiert:

- Auswertung der von den Eigentümer\*innen zur Verfügung gestellten Dokumente (z.B. Heizkostenabrechnung, Planunterlagen, Schornsteinfegerprotokolle, Nennung selbst festgestellter Mängel)
- Vor-Ort-Begehung
- Erfassung der individuellen Bedürfnisse der Eigentümer\*innen, ggf. mittels einer Gebäudecheckliste
- Dokumentation und energetische Bewertung der festgestellten Ist-Situation in einem Bericht

Wie findet man eine professionelle Energieberatung?

#### Schritt 1: Vor der Umsetzung

Alle Eigentümer\*innen sollten sich vor einer Sanierung zunächst möglichst umfassend und unabhängig zum Thema energetische Sanierung informieren, denn nicht auf das Wohngebäude abgestimmte Maßnahmen führen in komplexen Systemen leicht zu vermeidbaren Mehrkosten und Fehlern. Deswegen steht am Anfang einer Sanierung die Wahl eines qualifizierten Energieberatungsbüros an.

Architekt\*innen, Ingenieur\*innen und Handwerker\*innen, die sich zu Energieberater\*innen weiterqualifiziert haben und definierte Qualitätskriterien erfüllen, finden Interessierte unter:

[www.energie-effizienz-experten.de](http://www.energie-effizienz-experten.de) oder in der WEG-Bereiter-Lise der Stadt Frankfurt, die im Downloadbereich unter [www.frankfurt.de/sanierungswegweiser](http://www.frankfurt.de/sanierungswegweiser) aufgerufen werden kann.

Für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) ist der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) häufig besonders geeignet, da dieser abgestimmte Einzelmaßnahmen aufzeigt, die es den Wohnungseigentümer\*innen ermöglichen, Schritt für Schritt energieeffizient und nach den jeweiligen finanziellen Möglichkeiten zu sanieren. Durch diesen Step-by-Step-Aufbau bietet es sich auch an, den iSFP als Sanierungskonzept für die Kommunikation mit anderen Wohnungseigentümer\*innen und für die WEG-Hausverwaltung zu verwenden.

## Was sollten Haus- und Wohnungseigentümer\*innen vorbereiten?

### **Schritt 2: Der Realitätscheck, des Gebäudes – Ist-Zustand-Analyse**

Nachdem die Eigentümer\*innen ein Energieberatungsbüro ausgewählt haben, sollte die WEG mit den nachstehenden Vorbereitungen beginnen: Um den Ist-Zustand des Gebäudes zu bestimmen, sind die Zugänglichkeit aller relevanten Bauteile und Räumlichkeiten zu organisieren und Dokumente wie Planunterlagen, Heizkostenabrechnungen, Schornsteinfegerprotokolle, Energieausweis, etc. dem Energieberater - idealerweise in einer Bauakte - zu Verfügung zu stellen. Es empfiehlt sich für die WEG (Hausverwaltung, Beirat und/oder interessierte Eigentümer\*innen) bei der Begehung dabei zu sein, um das Energieberatungsbüro auf bekannte Schwachstellen hinzuweisen. Auch können eigene Sanierungswünsche in Ergänzung zur Datenaufnahme eingebracht werden.

## Wie wird das Sanierungskonzept vorgestellt?

### **Schritt 3: Ausarbeitungen der Energieberatung in Berichtsform (iSFP)**

Die Untersuchungsergebnisse werden in einem iSFP detailliert dargestellt. Die Eigentümer\*innen erhalten in der Regel mehrere konkrete Maßnahmenvorschläge zur Verbesserung der Energieeffizienz und notwendiger energetischer Instandsetzungsmaßnahmen des Gebäudes. Dabei werden technische und rechtliche Rahmenbedingungen sowie der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt. Die Maßnahmenvorschläge werden in einem Termin vor der Wohneigentümersammlung durch das Energieberatungsbüro vorgestellt. Mit Übergabe des Beratungsberichts steht den Eigentümer\*innen ein in sich stimmiges Sanierungskonzept zur Verfügung. Dieses kann als Richtschnur für weitere Gespräche mit anderen Wohneigentümer\*innen und für Sanierungsbeschlüsse genutzt werden. Die Hausverwaltung kann den Bericht als unterstützendes Dokument für Sanierungsmaßnahmen nutzen und in den Wirtschaftsplan integrieren. Im Anschluss daran kann mit der Umsetzungsphase begonnen werden.

Ist eine Baubegleitung notwendig?

#### Schritt 4: Empfehlungen zur Baubegleitung

Für die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen empfiehlt es sich, eine Baubegleitung (bzw. Fachplaner\*innen oder Sachverständigen) zu beauftragen, der in Absprache mit der Hausverwaltung die notwendigen Leistungen definiert, die Bauarbeiten plant, koordiniert, kontrolliert und die Abnahme für die WEG bzw. Hausverwaltung verantwortet. Dies mithilfe des externen Energieberatungsbüros, das bereits mit der Erstellung des Sanierungsfahrplans (iSFP) beauftragt war und somit mit den geplanten Maßnahmen vertraut ist, erfolgen, oder durch externe Baubegleiter\*innen wie Architekt\*innen oder Ingenieur\*innen.

Wir empfehlen, auch bei kleineren Maßnahmen die Baubegleitung der Baumaßnahme zu beauftragen und diese nicht persönlich durchzuführen, auch wenn die Eigentümer\*innen sich prinzipiell dazu selbst in der Lage sehen. Die Baubegleitung führt eine qualifizierte dokumentierte Bauabnahme in ihrem Sinne durch, was die Eigentümer\*innen vor zahlreichen Risiken wie z.B. Haftungs- und Gewährleistungsrisiken schützt.

#### Was ist ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP)?

Der Sanierungsfahrplan (iSFP) zeigt gut verständlich und übersichtlich, welche Sanierungsmaßnahmen (Sanierungsschritte) am sinnvollsten sind und welche Förderprogramme dafür genutzt werden können. Ein\*e Energieberater\*in kann die Sanierungspotenziale des Gebäudes verifizieren und mit konkreten Zahlen in Form eines individuellen Sanierungsfahrplanes (iSFP) hinterlegen.

Eigentümer\*innen erhalten dadurch einen Überblick über den energetischen Zustand ihres Gebäudes, zur möglichen Energieeinsparung, anstehende Sanierungsschritte und deren Kosten-Nutzen-Verhältnis. Für eine WEG ist dieses aufklärende Beratungsinstrument besonders ratsam: Dabei wird eine Sanierungsstrategie für das Gebäude mit technisch und wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen(-kombinationen) für eine gestreckte Sanierung über mehrere Jahre dargelegt. Die Besonderheiten des Gebäudes sowie die Vorstellungen der Wohneigentümer \*innen und ihre Investitionsbereitschaft werden ebenfalls berücksichtigt. Der iSFP wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie in dem Förderprogramm „[Die Energieberatung für Wohngebäude](#)“ gefördert.

Mehr Informationen zum individuellen Sanierungsfahrplan finden Sie hier: [www.machts-effizient.de/energieberatung-gebaeude](http://www.machts-effizient.de/energieberatung-gebaeude)

Kontakt:

 **STADT FRANKFURT AM MAIN**  
Energieferrat > Die kommunale Klimaschutzagentur

**SanierungsWEGweiser**

Telefon: +49 (0)69 212 39193

Email: [sanierungsWEGweiser@stadt-frankfurt.de](mailto:sanierungsWEGweiser@stadt-frankfurt.de)

---

**TEAM**   
**FRANKFURT**  
KLIMASCHUTZ 2050

  
Sanierungs  
WEGweiser