



Der **Individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP)** ist ein Instrument der Energieberatung in Deutschland, das Eigentümern von **Wohngebäuden** eine strukturierte, langfristige Strategie für die energetische Sanierung ihres Hauses bietet. Er wird von zertifizierten ‚Energie-Effizienz-Experten‘ erstellt und zeigt verständlich auf, welche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sinnvoll sind, in welcher Reihenfolge sie umgesetzt werden können und welche Fördermöglichkeiten bestehen. Ziel ist es, Gebäude schrittweise in Richtung eines energieeffizienten Standards zu entwickeln und dabei Kosten, Energieverbrauch und CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Grundidee und Ziel des iSFP

Der individuelle Sanierungsfahrplan soll Eigentümer dabei unterstützen, energetische Sanierungen systematisch und langfristig zu planen, statt einzelne Maßnahmen ohne Gesamtstrategie umzusetzen.

www.beratung-planung-bauleitung.de

Zentrale Ziele:

- verständliche Darstellung des energetischen IST-Zustands eines Gebäudes
- Entwicklung einer maßgeschneiderten Sanierungsstrategie in einzelnen Stufen oder in einer koordinierten Gesamtmaßnahme hin zu einem definierten ‚Effizienzhaus‘
- Aufzeigen von möglichen Einzelmaßnahmen oder einer Komplettsanierung
- Darstellung der Kosten, Einsparungen und Fördermöglichkeiten
- Unterstützung bei der schrittweisen Umsetzung über mehrere Jahre

Der iSFP berücksichtigt sowohl technische Möglichkeiten als auch die finanziellen und zeitlichen Vorstellungen der Eigentümer.

Rechtliche und organisatorische Grundlage

Der Sanierungsfahrplan ist Teil der Bundesförderung für **Energieberatung für Wohngebäude (EBW)** in Deutschland. Die Erstellung wird staatlich gefördert.

Wichtige Rahmenbedingungen:

- Beratung erfolgt durch zugelassene Energie-Effizienz-Experten
- Förderung erfolgt über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)
- maximaler Förderbetrag beträgt derzeit (**Stand: 15.03.2026**) typischerweise 650,00 € für Wohnhaus mit 1-2 Wohneinheiten (Ein-/Zweifamilienwohnhäuser) und 850,00 € für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohneinheiten, die Erläuterung im Rahmen einer Eigentümerversammlung für Wohnhäuser im Teileigentum wird mit zusätzlich 250,00 € bezuschusst. Die Eigentümer erhalten nach Abschluss der Beratung einen ausführlichen Bericht.

Aufbau des individuellen Sanierungsfahrplans

Der iSFP besteht aus mehreren übersichtlich gestalteten Dokumenten, die sowohl technische Details als auch eine allgemein verständliche Darstellung enthalten (Die strukturierte Darstellung dient der Vergleichbarkeit und mutet in der Außenwirkung weniger ‚individuell‘ an).

1. Analyse des Ist-Zustands

Zunächst wird der aktuelle energetische Zustand des Gebäudes analysiert.

Dazu gehören:

- Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster, Kellerdecke)
- Heizsystem und Warmwasserbereitung
- Lüftungssituation
- Energieverbrauch und Energieverluste
- Baujahr und Bauweise des Gebäudes

Der Energie-Effizienz-Experte führt dafür eine Vor-Ort-Termin durch und sammelt technische Daten zum Gebäude und nimmt im Zuge des Termins auch evtl. vorhandene Schäden am Gebäude auf, diese sind im Sanierungsfahrplan dann als ‚Sowieso-Kosten‘ aufzuführen. An diesem Vor-Ort-Termin ist der Zugang zu allen relevanten Räumen (Keller, Heizung, Tiefgarage, Speicher, Treppenhaus und ggf. ist der Zugang zu einzelnen Wohnungen notwendig) zu ermöglichen.

2. Entwicklung von Sanierungsszenarien

Auf Basis der Analyse entwickelt der Energieberater verschiedene Sanierungsoptionen.

Typische Szenarien:

- schrittweise Sanierung - Einzelmaßnahmen werden über mehrere Jahre verteilt umgesetzt.
- Komplettsanierung zum Effizienzhaus

Mehrere Maßnahmen werden gleichzeitig durchgeführt, um einen hohen energetischen Standard zu erreichen.

Die Szenarien werden hinsichtlich Kosten, Energieeinsparung und CO₂-Reduktion bewertet.

3. Maßnahmenpakete

Der Sanierungsfahrplan enthält konkrete Empfehlungen für einzelne Maßnahmen, zum Beispiel:

- Dämmung der Außenwände
- Dach- und/oder Geschossdeckendämmung
- Austausch von Fenstern und Türen
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Installation einer Wärmepumpe
- Einbau einer Lüftungsanlage
- Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik oder Solarthermie)

Zu jeder Maßnahme werden erläutert:

- technische Umsetzung
- geschätzte Kosten
- mögliche Energieeinsparungen
- CO₂-Reduktion
- mögliche Förderprogramme

4. Zeitlicher Sanierungsfahrplan

Ein zentraler Bestandteil ist die grafische Darstellung der empfohlenen Reihenfolge der Maßnahmen.

Typische Reihenfolge:

- I. Verbesserung der Gebäudehülle (Dämmung)
- II. Austausch von Fenstern und Türen
- III. Modernisierung der Heiztechnik
- IV. Integration erneuerbarer Energien

Diese Reihenfolge verhindert, dass ineffiziente Investitionen entstehen, beispielsweise eine überdimensionierte Heizungsanlage.

- V. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Der iSFP zeigt auch die finanziellen Auswirkungen der Maßnahmen.

Berücksichtigt werden:

- Investitionskosten
- mögliche Fördermittel
- Energieeinsparungen
- langfristige Betriebskosten
- Amortisationszeiten

Dadurch erhalten Eigentümer eine Entscheidungsgrundlage für die Umsetzung.

Förderung von Maßnahmen mit iSFP-Bonus

Ein besonderer Vorteil des Sanierungsfahrplans ist der ****iSFP-Bonus**** bei der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

Wesentliche Punkte:

- Bei Umsetzung einer im iSFP empfohlenen Maßnahme erhöht sich die Förderung.
- Der (Tilgungs-)Zuschuss teigt um zusätzliche 5 %.
- Der maximal förderfähige Investitionsbetrag erhöht sich ebenfalls.

Dies macht den Sanierungsfahrplan finanziell besonders attraktiv.

Vorteile des individuellen Sanierungsfahrplans

Der iSFP bietet mehrere praktische Vorteile für Gebäudeeigentümer.

Wichtige Vorteile:

- klare Orientierung für langfristige Sanierungen
- verständliche Darstellung technischer Maßnahmen
- bessere Nutzung staatlicher Förderprogramme
- Planungssicherheit bei Investitionen
- Reduktion von Energieverbrauch und Energiekosten
- Steigerung des Immobilienwerts

Besonders bei älteren Gebäuden kann der Sanierungsfahrplan helfen, Fehlentscheidungen oder ineffiziente Einzelmaßnahmen zu vermeiden.

Bedeutung für Klimaschutz und Energiewende

Der Gebäudesektor verursacht einen großen Anteil der Energieverbräuche und CO₂-Emissionen in Deutschland. Energetische Sanierungen gelten daher als wichtiger Bestandteil der Klimaschutzstrategie.

Der iSFP unterstützt diese Ziele durch:

- Förderung energieeffizienter Gebäude
- schrittweise Reduktion von Heizenergie
- stärkere Nutzung erneuerbarer Energien
- langfristige Senkung von CO₂-Emissionen

Damit dient der individuelle Sanierungsfahrplan sowohl privaten Eigentümern als auch energiepolitischen Zielen.

Zusammenfassung

Der Individuelle **Sanierungsfahrplan (iSFP)** ist ein umfassendes Beratungsinstrument für die energetische Modernisierung von **Wohngebäuden**. Er analysiert den aktuellen energetischen Zustand eines Hauses, entwickelt konkrete Sanierungsmaßnahmen und ordnet diese in einen langfristigen, verständlichen Plan ein. Durch staatliche Förderung und zusätzliche Zuschüsse bei der Umsetzung der Maßnahmen bietet der iSFP sowohl wirtschaftliche Vorteile als auch Orientierung bei komplexen Sanierungsentscheidungen.

Den ‚Individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP)‘ bieten wir unter folgenden Angebotspositionen an:

Pos. 0.2-1 **Sanierungskonzept (EFH/ZFH) inkl. ‚iSFP‘**

Im Sanierungskonzept wird am Bestandsgebäude die Gebäudesubstanz („Energetische Qualität“ der wärmeübertragenden Hüllfläche) und die vorhandene Gebäudetechnik (Heizungs-, Warmwasser- und Lüftungsanlagen sowie die Beleuchtung) analysiert und in 1-5 einzelnen Stufen unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit zum bestmöglich zu erreichenden Standard ‚Effizienzhaus/Effizienzgebäude‘ nach aktuell gültiger Gesetzeslage (GEG/BEG) entwickelt. Aufbauend auf dem Sanierungskonzept wird der formelle ‚Individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP)‘ nach BAFA-Kriterien ausgestellt.

>> **Beratung und Datenaufnahme ca. 30-45 min am Objekt**

Förderung ab 07.08.2024 max. 650,00 € (brutto) für Wohngebäude (bis 2 Wohneinheiten). Die Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude (EBW) trägt zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung bei, insbesondere bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. (Förderprogramm EBW)

Der Fördermittelantrag ist durch den Fördermittelempfänger selbst zu stellen!

Abrechnungsgrundlage ist der Baukörper (BK).

Pos. 0.2-2 **Sanierungskonzept (MFH) inkl. ‚iSFP‘**

Im Sanierungskonzept wird am Bestandsgebäude die Gebäudesubstanz („Energetische Qualität“ der wärmeübertragenden Hüllfläche) und die vorhandene Gebäudetechnik (Heizungs-, Warmwasser- und Lüftungsanlagen sowie die Beleuchtung) analysiert und in 1-5 einzelnen Stufen unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit zum bestmöglich zu erreichenden Standard ‚Effizienzhaus/Effizienzgebäude‘ nach aktuell gültiger Gesetzeslage (GEG/BEG) entwickelt. Aufbauend auf dem Sanierungskonzept wird der formelle ‚Individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP)‘ nach BAFA-Kriterien ausgestellt.

>> **Beratung und Datenaufnahme ca. 30-45 min am Objekt**

Förderung ab 07.08.2024 max. 850,00 € (brutto) für Wohngebäude (ab 3 Wohneinheiten). Die Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude (EBW) trägt zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung bei, insbesondere bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. (Förderprogramm EBW)

Der Fördermittelantrag ist durch den Fördermittelempfänger selbst zu stellen!

Abrechnungsgrundlage ist der Baukörper (BK).

Pos. 0.2-3 **Sanierungskonzept (MFH) inkl. ‚iSFP‘ mit WEG-Erläuterung**

Im Sanierungskonzept wird am Bestandsgebäude die Gebäudesubstanz („Energetische Qualität“ der wärmeübertragenden Hüllfläche) und die vorhandene Gebäudetechnik (Heizungs-, Warmwasser- und Lüftungsanlagen sowie die Beleuchtung) analysiert und in 1-5 einzelnen Stufen unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit zum bestmöglich zu erreichenden Standard ‚Effizienzhaus/Effizienzgebäude‘ nach aktuell gültiger Gesetzeslage (GEG/BEG) entwickelt. Aufbauend auf dem Sanierungskonzept wird der formelle ‚Individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP)‘ nach BAFA-Kriterien ausgestellt.

>> **Beratung und Datenaufnahme ca. 30-45 min am Objekt**

Förderung ab 07.08.2024 max. 850,00 € (brutto) für Wohngebäude (ab 3 Wohneinheiten). Die Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude (EBW) trägt zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung bei, insbesondere bis 2045 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Die Erläuterung durch den ‚Energie-Effizienz-Experten‘ wird im Rahmen einer Eigentümerversammlung ggf. in Höhe von max. 250,00 € (brutto) zusätzlich gefördert, der Zuschuss ermöglich eine kostenneutrale Erläuterung. Gesamtzuschuss max. 1.100,00 € (brutto). (Förderprogramm EBW)

Der Fördermittelantrag ist durch den Fördermittelempfänger selbst zu stellen!

Abrechnungsgrundlage ist der Baukörper (BK).

Pos. 0.2-7 **Planungsoptimierung im Denkmal**

Auf Basis der unter Pos. 0.2-1/2/3/4/5/6 getätigten Bedarfsberechnung im Rahmen des Sanierungskonzeptes ist der planerische Mehraufwand im Denkmal nicht abgebildet, hier ist für den sachgerechten Umgang mit der bestehenden Bausubstanz ein Zuschlag zum Grundhonorar notwendig.

Abrechnungsgrundlage ist ein Zuschlag von 80% auf das Grundhonorar aus den Pos. 0.2-1 ff