

Mein Sanierungsfahrplan



Energieberatung

Wüstenrot Energieberatung GmbH
Wüstenrot Energieberatung
Beraternummer: EB000000
Vorgangsnr. (BAFA): EBW 00000000

Gebäudeadresse

Musterstraße 1
11111 Musterbach

Herr
Max Mustermann
Musterstraße 1
11111 Musterbach

Wüstenrot Energieberatung GmbH
Wüstenrot Energieberatung
Hohenzollernstr. 14
71638 Ludwigsburg
07141/16757103
energieberatung@web-wuestenrot.de
www.wuestenrot-energieberatung.de

Ihr Sanierungsfahrplan

Sehr geehrter Herr Mustermann,
heute erhalten Sie Ihren individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP), welcher nicht nur Ihre Energiekosten senken, sondern auch den Marktwert Ihrer Immobilie verbessern kann.

Im Anschluss an unsere Immobilienbesichtigung haben wir verschiedene Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung des energetischen Standards ausgearbeitet. Jede einzelne Maßnahme trägt dazu bei, Energie einzusparen und die Verbrauchskosten nachhaltig zu senken.

Für die größtmögliche Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen empfehlen wir, werterhaltende und wertsteigernde Arbeiten zu verbinden. Durch optimierte Maßnahmen an der Gebäudehülle verringern Sie beispielsweise die Gebäudeheizlast, was wiederum die Investitionskosten beim Wärmeerzeuger senkt.

Wichtige Information zur staatlichen Förderung:

Mit Ihrem iSFP haben Sie sich einen Extra-Bonus von 5 % sowie verdoppelte Maximalbeträge bei den förderfähigen Kosten gesichert. Bei Maßnahmen an der Gebäudehülle können Sie dank Ihres iSFP's 20 % von 60.000 Euro statt 15 % von 30.000 Euro als Förderung erhalten. Die maximale Förderung erhöht sich dadurch von 4.500 Euro auf 12.000 Euro.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Umsetzung der Maßnahmen durch eine Fachplanung und Baubegleitung, die als Folgeleistung der Energieberatung ebenfalls staatlich gefördert wird.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg dabei und schönes Wohnen!

Wüstenrot Energieberatung

Bericht erstellt am 14. Juli 2025

Ihr Haus heute – Bestand

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



Gebäudedaten	
Standort	Musterbach
Gebäudetyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1976 – Doppelhaushälfte
Wohnfläche	ca. 140 m ²
Vollgeschosse	2
Keller	teilbeheizt
Dach	beheizt
Bisherige Sanierungen	
Erzeuger	Niedertemperaturkessel Erdgas E
Weitere Heizung	nein
Baujahr Heizung	1995
Erneuerbare Energien	

1 Dach
Beispieldachstuhl

2 Fenster
Beispielfenster

3 Haustüre
Beispielhaustüre

4 Heizung
Beispielheizung

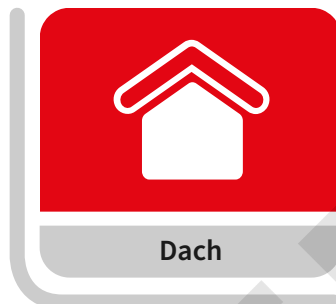
Ihr Haus heute – energetischer Istzustand

Überblick zum energetischen Istzustand und Sanierungsbedarf Ihres Hauses

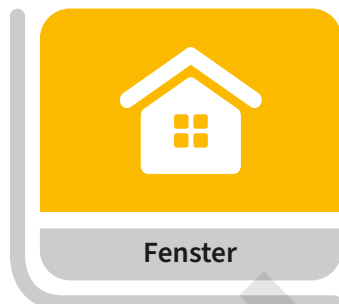
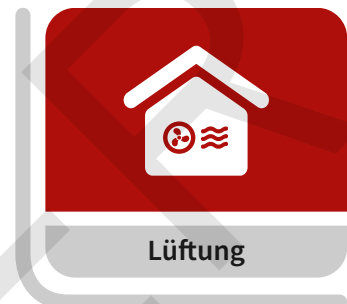
Skala zur Energieeffizienz:



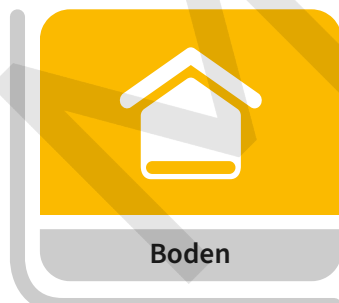
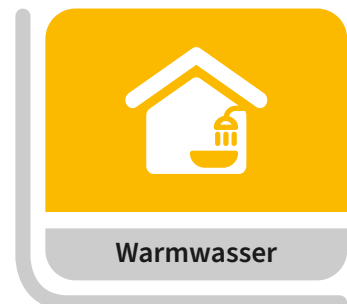
inkl. Kellerwände



oberer Gebäudeabschluss



inkl. Dachfenster und Außentüren



unterer Gebäudeabschluss



inkl. Speicherung und Übergabe

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 den Piktogrammen werden zum einen die Gebäudehülle (Dach, Fenster, Wände, Boden) und zum anderen die Anlagentechnik (Heizung, Warmwasser, Wärmeverteilung, Lüftung) bewertet.

Im Verlauf der Sanierung zeigen die Piktogramme den voraussichtlichen energetischen Zustand nach erfolgreicher Sanierung auf (siehe Seite 9).

Individuelle Ausgangssituation für Ihre Sanierung

Gegenstand dieser Sanierung ist ein im Jahre 1976 errichtetes Reiheneckhaus.

Die Bodenplatte ist bereits durch eine Sanierung gedämmt worden und entspricht dem aktuellen energetischen Stand nach GEG.

Die Kellerdecke ist bisher noch nicht gedämmt worden und sollte, um die Wärmeverluste in die unbeheizten Räume des Kellers zu minimieren saniert werden.

Das Dach befindet sich dem Baujahr entsprechend in einem aus heutiger Sicht schlechten energetischen Zustand und sollte saniert werden.

Zur Wärmeerzeugung dient ein Niedertemperaturgaskessel.

Die Fenster und Türen sind auf einem vertretbaren energetischen Niveau und bedürfen zunächst keiner Verbesserung.

Die Außenwände des Gebäudes sind stark sanierungsbedürftig und entsprechen nicht mehr dem Baustandard der heutigen Zeit.

Ihr Sanierungsfahrplan

Auf der nachfolgenden Seite befindet sich das Herzstück des iSFP – die Fahrplanseite.

Hier finden Sie einen langfristigen Überblick zum energetischen Zustand Ihres Gebäudes und den vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen. Links beginnend mit dem Istzustand hin zum Zielzustand nach Umsetzung aller Maßnahmenpakete auf der rechten Seite. Der energetische Zustand wird dabei jeweils anhand des spezifischen Primärenergiebedarfs bewertet und farblich dargestellt. Dunkelgrün entspricht einem sehr guten Effizienzniveau, dunkelrot einem sehr schlechten. Zusätzlich werden auch die eingeschätzten Investitionskosten sowie die eventuellen Förderungen für die einzelnen Maßnahmenpakete ausgegeben. Informationen zu Energiekosten, CO₂-Emissionen und erwartetem Endenergieverbrauch werden nur für den Ist- und Zielzustand dargestellt. Die Zeitleiste zeigt den individuell mit Ihnen abgestimmten 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

	q_p in kWh/(m ² a)	Beschreibung
	≤ 30	fortschrittlicher Standard
	≤ 60	gesetzliche Anforderung an Neubauten Stand 2020
	≤ 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 q_p

Der Primärenergiebedarf q_p 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 zwischen dem berechneten Endenergiebedarf (Energienmenge für Heizung, Warmwasser, Lüftung) und den tatsächlichen Energieverbräuchen, den Klimafaktoren der letzten drei Jahre sowie der angemessenen Berücksichtigung von Leerständen. 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, die ohnehin für notwendige Instandsetzungen anfallen, sowie Kosten für sonstige Modernisierungsmaßnahmen oder Um- und Ausbauarbeiten am Gebäude.

Energieträger und Energiepreise

Je nach Anlagenkonzeption werden in Ihrem Gebäude unterschiedliche Energieträger für Heizung, Warmwasser und Lüftung eingesetzt oder im Sanierungsfahrplan vorgeschlagen. Zur Berechnung der Energiekosten sind dafür die **zum Zeitpunkt der Erstellung des iSFP aktuellen** Energiepreise zugrunde gelegt. Eine Übersicht der derzeitigen und zukünftigen Energieträger und deren zur Berechnung zugrunde gelegten Energiepreise ist auf der Seite 11 „Energiepreise“ dargestellt.

Mein Sanierungsfahrplan



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 werden Abweichungen auftreten. Vor der Ausführung sind konkrete Angebote von Fachfirmen einzuholen.

² Die Förderbeträge wurden anhand der Konditionen der zum Zeitpunkt der Erstellung des iSFP geltenden Förderprogramme ermittelt 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 zum Zeitpunkt der Erstellung des iSFP aktuellen Energiepreisen für die derzeitigen und zukünftigen Energieträger auf Basis des heutigen und zukünftig zu erwartenden Energieverbrauchs für jedes Maßnahmenpaket berechnet. Die Energiepreise unterliegen Schwankungen. Gleichzeitig ist im Zusammenhang mit der CO₂-Bepreisung mit einer Energiekostensteigerung zu rechnen (siehe auch Diagramm Seite 11)

Ihr Haus in Zukunft – das sind Ihre Vorteile

Ein Vorteil ergibt sich aus dem Wert der Immobilie. Energetisch sanierte und damit Klimaschutzgerechte Immobilien werden höher bewertet. Außerdem erhöht sich der Wohnkomfort des Objekts durch die Sanierung, was sich auch auf den Preis niederschlägt. Durch die weitreichenden staatlichen Fördermittel können Sie Ihre Immobilie bezuschusst aufwerten. Des Weiteren fallen durch den reduzierten Energieverbrauch, vor allem auch durch ein effizientes Wärmeerzeugungssystem, die Nebenkosten deutlich geringer aus. Nach Umsetzung aller Sanierungsschritte wird das Haus den Effizienzstandard 85 erreichen.

Neben der Einsparung von Energie, Treibhausgasen und Heizkosten bringt die energetische Sanierung Ihres Hauses auch andere Vorteile mit sich. Die Vorteile, die durch die Umsetzung der im Sanierungsfahrplan vorgeschlagenen Maßnahmen zu erwarten sind, sind folgend 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 in aller Regel. Auch die Dämmstoffe tragen zu einem besseren Schallschutz bei.



Wohngesundheit: frei von Feuchtigkeit, Schimmel und Giften in Innenräumen

Gedämmte, warme Bauteile und eine gesicherte Lüftung sorgen 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 Marktwert 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.

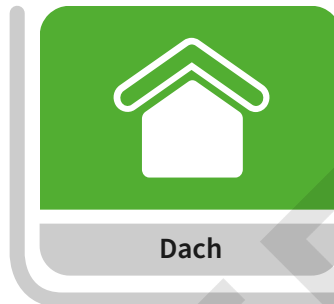
Ihr Haus in Zukunft – energetischer Zielzustand

Überblick zum energetischen Zielzustand Ihres Gebäudes nach der Sanierung

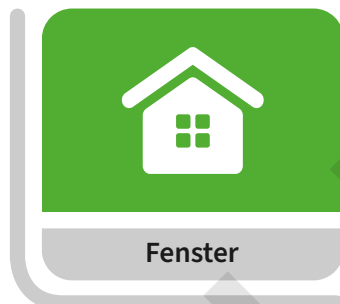
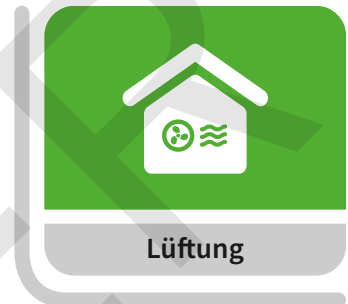
Skala zur Energieeffizienz:



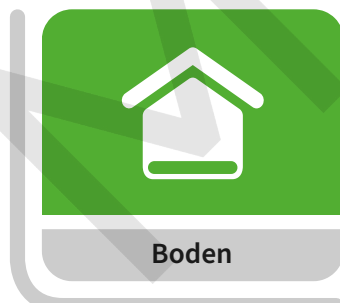
inkl. Kellerwände



oberer Gebäudeabschluss



inkl. Dachfenster und Außentüren



unterer Gebäudeabschluss



Nutzung regenerativer Energie für:
Warmwasserbereitung: über LW-Wärmepumpe
Heizung: LW-Wärmepumpe



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 regelmäßig 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 €	Energie- Kosten ³ €/a
Istzustand				4.850
1 • Dach • Fenster	54.000	20.000	7.400	4.300
2 • Heizung • Warmwasser	40.000	15.000	15.000	2.300
3 • Keller	6.500	1.500	1.300	2.250
4 • Außenwand • Fenster • Lüftung	80.000	45.000	12.000	1.550
5 • Innenwand • Kellerboden	26.500	1.000	5.300	1.450

In Zukunft ist davon auszugehen, dass die Energiekosten durch Preissteigerungen der Energieträger und politische Maßnahmen weiter steigen werden. Dann könnten sich durch die Sanierungsmaßnahmen auch höhere Energiekosteneinsparungen ergeben.

- 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 werden Abweichungen auftreten. Vor der Ausführung sind konkrete Angebote von Fachfirmen einzuholen.
- 2 Die Förderbeträge wurden anhand der Konditionen der zum Zeitpunkt der Erstellung des iSFP geltenden Förderprogramme ermittelt 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 zum Zeitpunkt der Erstellung des iSFP aktuellen Energiepreisen für die derzeitigen und zukünftigen Energieträger auf Basis des heutigen und zukünftig zu erwartenden Energieverbrauchs für jedes Maßnahmenpaket berechnet. Die Energiepreise unterliegen Schwankungen. Gleichzeitig ist im Zusammenhang mit der CO₂-Bepreisung mit einer Energiekostensteigerung zu rechnen (siehe auch Diagramm Seite 11)

Energiepreise

Die heutigen und zukünftigen Energiekosten basieren auf den zum Zeitpunkt der Erstellung des iSFP aktuellen Energiepreisen aller derzeitigen und zukünftigen Energieträger. In den folgenden Tabellen sind die Energiepreise für den Istzustand und Zielzustand aufgeführt:

Energieträger heute	Hilfsstrom*	Erdgas E	Energieträger 2	Energieträger 3
Die Energiepreise wurden aus Abrechnungen des derzeitigen Energieversorgers übernommen.				
Grundpreis (brutto)	240,00 €/a	181,83 €/a	-	-
Arbeitspreis (brutto)**	34,00 Cent/kWh	12,53 Cent/kWh	-	-

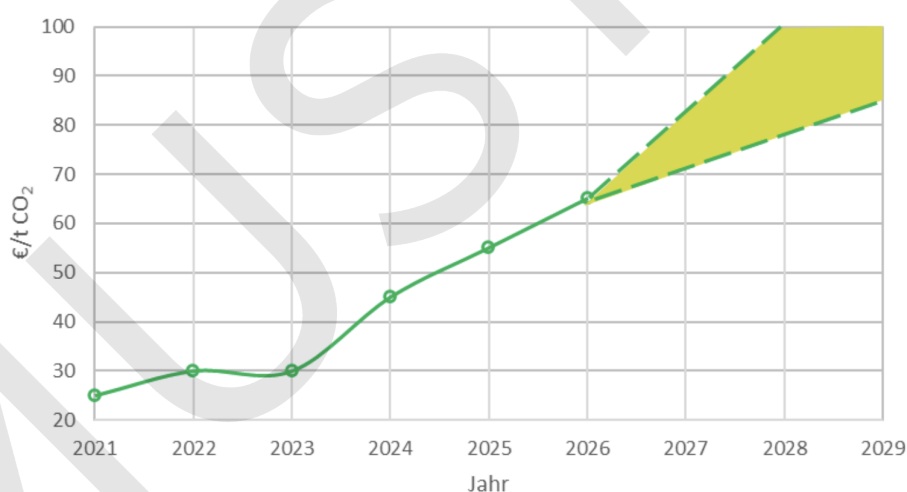
Energieträger in Zukunft	Hilfsstrom*	Strom (Sonderta	Energieträger 2	Energieträger 3
Die Energiepreise wurden frei gewählt und mit dem Beratungsempfänger abgestimmt.				
Grundpreis (brutto)	240,00 €/a	120,00 €/a	-	-
Arbeitspreis (brutto)**	34,00 Cent/kWh	27,00 Cent/kWh	-	-

* Hilfsstrom bezieht sich auf den Energiebedarf von Geräten oder Systemen, die notwendig sind, um eine Hauptanlage zu betreiben, jedoch nicht direkt der Wärmeerzeugung dienen, wie etwa Steuer- und Regeleinrichtungen.

** Der Arbeitspreis bezieht sich auf den Heizwert.

Entwicklung CO₂-Bepreisung für fossile Brennstoffe

(nach Brennstoffemissionshandelsgesetz vom 12.12.2019 und Haushaltsfinanzierungsgesetz vom 15.12.2023)



Deutschland hat das Ziel, bis 2045 klimaneutral zu werden. Die CO₂-Bepreisung für die Sektoren Wärme und Verkehr wurde 2019 eingeführt, um Anreize für die energetische Gebäudesanierung zu schaffen.

Mehr Informationen finden Sie auf www.energiewechsel.de.

Die Kosten werden nach CO₂-Ausstoß des Energieträgers berechnet. Die CO₂-Ausstoße der bei Ihnen eingesetzten Energieträger werden durch die „CO₂-Faktoren“ (in Gramm CO₂-Äquivalent pro kWh) in der technischen Dokumentation (Umsetzungshilfe) dargestellt.

Ihre nächsten Schritte

So starten Sie Ihre Sanierung

- Bereiten Sie auf der Grundlage Ihres Sanierungsfahrplans die jeweiligen Sanierungsschritte gut vor. Im Teil „Umsetzungshilfe für Ihre 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. 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. Ich unterstütze Sie gerne bei der Baubegleitung. Diese wird in vielen Fällen gefördert: Die KfW übernimmt 50 % der Kosten, maximal 4.000 Euro. Bei der Baubegleitung wird die Baustelle mehrmals kontrolliert und der Baufortschritt dokumentiert. Damit kann eine qualitativ hochwertige Ausführung sichergestellt werden. Mithilfe eines sogenannten Blower-Door-Tests kann die Luftdichtheit des Gebäudes überprüft werden. Wann dieser idealerweise erfolgen sollte, damit eventuelle Mängel noch behoben werden können, ist in der Umsetzungshilfe beschrieben. 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 der 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:

- ☐ Architekt für Planung Umbaumaßnahmen
- ☐ Statiker für Kontrolle Dachstuhl auf Tragfähigkeit für Solaranlage
- ☐ Schornsteinfeger für Begutachtung Schornstein
- ☐ Holzschutzgutachter für Kontrolle Dachstuhl und Holzbalkendecken
- ☐ Fachplaner Haustechnik für Planung Lüftungsanlage
- ☐ Energiesachverständiger, Lüftungskonzept

MUSTER



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

Quellenverweis für Bilder und Grafiken:
Wüstenrot Energieberatung GmbH S. 1, 3

Hinweis: Der iSFP besteht aus zwei Dokumenten, die den Beratungsempfängenden auszuhändigen und zu erläutern sind: das vorliegende Dokument „Mein Sanierungsfahrplan“ sowie das Dokument „Umsetzungshilfe für meine Maßnahmen“.

Software: Energieberater, 13.3.1
Druckversion: 2.5.7.1
Rechtsgrundlage: GEG 2024
Norm: DIN V 18599