EnergieeffizienzExperten
für Förderprogramme des Bundes



Gut beraten bei der Sanierung

So funktioniert Energieberatung mit einem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP)

Ein Haus zu sanieren, bietet viele Vorteile – beispielsweise weniger Energiekosten und mehr Wohnkomfort. Gleichzeitig steigt der Wert der Immobilie. Weil Sanieren auch zum Klimaschutz beiträgt, gibt es zusätzlich staatliche Förderung. Doch wie anfangen? Welche Sanierungsmaßnahmen machen für welches Haus Sinn? Was muss beim Sanieren ganzheitlich und was im Detail beachtet werden?

Antworten rund um die energetische Sanierung geben Beraterinnen und Berater der Energieeffizienz-Expertenliste. Sie kommen aus Architektur, Ingenieurwesen und Handwerk und sind nachweislich qualifiziert. Bei einer Energieberatung begutachten sie ein Gebäude professionell und entwickeln individuell sinnvolle Sanierungsvorschläge. Im Fokus stehen dabei die Wünsche und Möglichkeiten der Eigentümerinnen und Eigentümer.

Der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) für Wohngebäude ist ein Beratungsbericht, der die empfohlenen Maßnahmen für eine optimale energetische Sanierung und gut verständlich darstellt. Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten eine Orientierung über Kosten, Einsparungen und Zeitpläne. Der iSFP eignet sich für eine Schritt-für-Schritt-Sanierung oder für eine Sanierung in einem Zug, für Ein- oder Mehrfamilienhäuser.

Hinweis: Wer sich für eine Energieberatung mit iSFP entscheidet, wird vom Staat unterstützt. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fördert die Beratung, wenn sie durch eine Energieeffizienz-Expertin oder einen Energieeffizienz-Experten durchgeführt wird. Infos auf der Webseite des BAFA.

Die sieben Schritte einer optimalen Beratung:

1. Kontaktaufnahme mit Expertin oder Experten
2. Erstes Beratungsgespräch und Datenaufnahme vor Ort
3. Energetische Bilanzierung des Ist-Zustandes
4. Entwicklung von Sanierungsvorschlägen
5. Abstimmung mit Eigentümerin oder Eigentümer
6. Ausarbeitung des finalen iSFP
7. Übergabe und Erläuterung des iSFP

Vor Beratungsbeginn:

Es ist ratsam, sich bereits vor der Kontaktaufnahme mit einer Expertin oder einem Experten Gedanken zu machen, was die eigenen Erwartungen an die Energieberatung sind. Gibt es besonderen Sanierungsbedarf, Wünsche oder Umbaupläne? Was sind die finanziellen Möglichkeiten?

Die Energieberatung mit iSFP bietet:

- einen Bericht zum energetischen Gesamtzustand
- Empfehlungen für effektive Sanierungsmaßnahmen
- eine effektive Reihenfolge der Sanierungsmaßnahmen und Hinweise für die Umsetzung
- einen Energiekostenvergleich vor und nach der Sanierung und Darstellung von Investitionskosten
- Informationen zu möglicher Förderung
- Empfehlungen für nächste Schritte

Optionale Leistungen: es können zusätzlich ein Energieausweis oder weiterführende energetische Planungsleistungen beauftragt werden, z. B. die Baubegleitung oder eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

1. Kontaktaufnahme

Wo gibt es qualifizierte Expertinnen und Experten? Bei der **Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes**. Hier sind über 22.000 nachweislich qualifizierte Fachkräfte für energieeffizientes Bauen und Sanieren gelistet. Auf www.energie-effizienz-experten.de sind Beraterinnen und Berater in der Nähe zu finden.

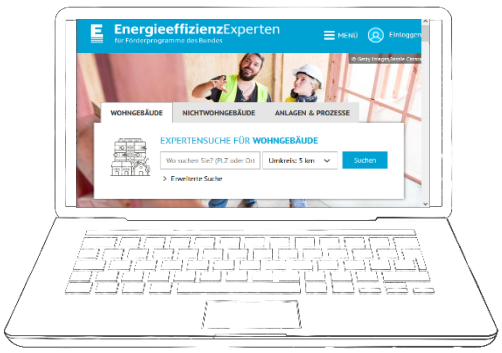


Abbildung: Webseite der Energieeffizienz-Expertenliste

Hinweis: Beim ersten Kontakt am Telefon oder per E-Mail sollten neben dem Sanierungsvorhaben auch die Erwartungen an eine Energieberatung kurz beschrieben werden. So kann die Expertin oder der Experte einschätzen, ob sich das Projekt für eine optimale Zusammenarbeit eignet. Das Thema Förderantrag für die Energieberatung ansprechen - dieser muss rechtzeitig gestellt werden!

Wichtig: Vertrag für die Energieberatung

Als Hilfe für die Erstellung eines Vertrages über die Beratungsleistungen bietet die Energieeffizienz-Expertenliste eine Checkliste zum Download an.

2. Erstes Beratungsgespräch und Datenaufnahme vor Ort

Die Datenaufnahme wird durch eine Fachkraft vor Ort durchgeführt. Nur so kann ein Gebäude ganzheitlich erfasst und richtig analysiert werden. Das gesamte Haus, die Gebäudehülle, alle einzelnen Bauteile vom Dach bis zu den Grundmauern, Türen und Fenster werden begutachtet, ebenso die Anlagentechnik, wie die Heizung und die Warmwasserbereitung. Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien, wie z. B. einer Wärmepumpe oder von Photovoltaik, werden geprüft. Auch das erste Beratungsgespräch findet idealerweise vor Ort statt.

Im Gespräch sind folgende Aspekte wichtig:

- grundsätzlicher Gebäudezustand, Sanierungsstand
- ggf. vorhandene Probleme (z. B. Zugluft, Schimmel)
- bereits geplante Umbauten
- Wünsche bezüglich Gebäude und Sanierung
- finanzielle Möglichkeiten und Grenzen
- zeitlicher Rahmen
- evtl. Erreichung eines Sanierungsziels (z. B. eine bestimmte Effizienzhausklasse)
- Informationen zu Förderung
- Zusammenarbeit und nächste Schritte

Hinweis: Für den Vor-Ort-Termin Bauunterlagen, Baubeschreibungen, Schornsteinfegerprotokolle, Energieabrechnungen u. Ä. bereithalten.

3. Energetische Bilanzierung des Ist-Zustandes

Nach der umfassenden Bestands- und Datenaufnahme erstellt die Expertin oder der Experte die Energiebilanz des Gebäudes. Hierbei ist neben bautechnischer und energetischer Expertise auch umfängliches Wissen über aktuelle Richtlinien, Gesetze und Normen notwendig.

4. Entwicklung von Sanierungsvorschlägen

Grundlage für die Erarbeitung der Sanierungsvorschläge sind der energetische Ist-Zustand des Hauses, die Qualität einzelner Bauteile und der Zustand der Anlagentechnik. Zusätzlich fließen die individuellen Wünsche, Möglichkeiten und Bedürfnisse der Eigentümerinnen und Eigentümer aus dem ersten Beratungsgespräch mit ein.

So erstellt die Expertin oder der Experte einen individuell auf das Gebäude zugeschnittenen Sanierungsfahrplan. Es gilt einiges zu beachten: Die Einzelmaßnahmen sollen sinnvoll zu „Maßnahmenpaketen“ gebündelt werden, die

wiederum gut aufeinander aufbauen müssen, um das Sanierungsziel zu erreichen. Die Reihenfolge ist u. a. wichtig, damit eine früh geplante Maßnahme nicht die Umsetzung einer späteren behindert. Außerdem muss die Expertin oder der Experte Kosten und Fördermöglichkeiten im Blick behalten.

Die Expertin oder der Experte erstellt den iSFP nach dem Bestmöglich-Prinzip. Das bedeutet, dass möglichst alle Faktoren einbezogen werden, die sowohl den Energiebedarf als auch den CO_2-Ausstoß des Gebäudes senken. Die Sanierungsvorschläge müssen technische und bauliche Gegebenheiten sowie die Lebensdauer der Bauteile einbeziehen und die Möglichkeiten der Eigentümerin oder des Eigentümers berücksichtigen.

Ein iSFP-Bericht stellt die schrittweise aufeinander aufbauenden Maßnahmenpakete übersichtlich dar.

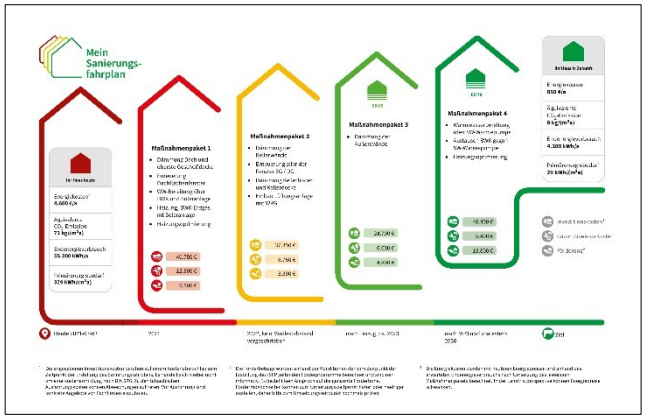


Abbildung: die Fahrplanseite als Übersicht im iSFP

5. Abstimmung mit Eigentümerin oder Eigentümer

Um die bestmögliche Vorgehensweise festzulegen, wird empfohlen, die erarbeiteten Vorschläge in einem Zwischentermin zu besprechen.

Hinweis: Als Entscheidungshilfe kann es in manchen Fällen hilfreich sein, sich von der Expertin bzw. vom Experten mehrere Fahrplanvarianten erstellen zu lassen. Ausgedruckt und nebeneinander gelegt können die Varianten gut verglichen und diskutiert werden.

Mehrere Aspekte können im Abstimmungsgespräch konkretisiert werden:

- vorgeschlagene Maßnahmen
- Investitionskosten und finanzielle Möglichkeiten
- bauphysikalische und anlagentechnische Zusammenhänge
- zeitlicher Rahmen

6. Ausarbeitung des finalen iSFP

Die Expertin bzw. der Experte erstellt jetzt die finale Version des iSFP. Ein iSFP-Beratungsbericht besteht aus zwei Dokumenten, die beide als Ausdruck und als (PDF-) Datei übergeben werden.

Die fachliche Ausarbeitung des iSFP besteht darin, die Beratungsergebnisse und die vorgeschlagenen Maßnahmen für die Eigentümerin oder den Eigentümer individuell und verständlich zu erläutern. Es soll ausführlich dokumentiert werden, wie sich die einzelnen Sanierungsmaßnahmen auf die Effizienz des Gebäudes auswirken. Wichtig ist hierbei auch die Kostendarstellung mit den aktuellen Fördermöglichkeiten.

7. Übergabe und Erläuterung des iSFP

Mit den zwei ausgedruckten iSFP-Dokumenten werden die Ergebnisse der Energieberatung persönlich überreicht und in einem Abschlussgespräch erklärt.

1. Das Dokument **„Mein Sanierungsfahrplan“** beinhaltet übersichtliche Informationen zum Ist-Zustand und zu den geplanten Sanierungsschritten sowie Tipps und Handlungsempfehlungen.
2. Das Dokument **„Umsetzungshilfe für meine Maßnahmen“** enthält detaillierte Erläuterungen von Sanierungsschritten und Hinweise für die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen.

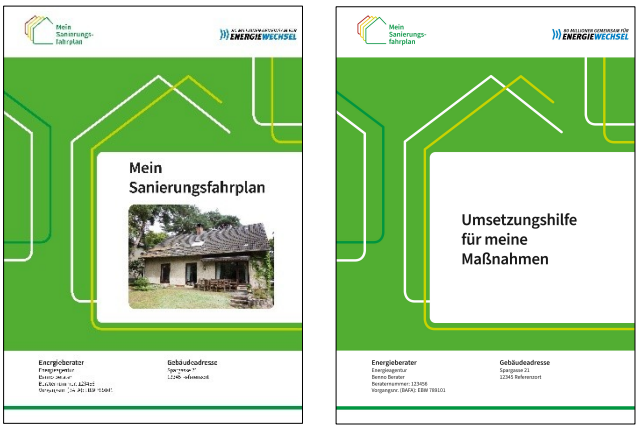


Abbildung: die Titelseiten der zwei iSFP-Dokumente.

Wichtige Themen im Abschlussgespräch:

- einzelne Maßnahmenpakete und Reihenfolge
- nächste Schritte für das erste Maßnahmenpaket
- Empfehlungen für Verhalten und geringinvestive Maßnahmen zum Energiesparen
- zusätzlicher Nutzen der energetischen Sanierung

Für die Übergabe und das Abschlussgespräch sollte ausreichend Zeit eingeplant werden, um alle technischen, baulichen und wirtschaftlichen Gründe für die Zusammenstellung der Maßnahmenpakete verständlich zu erklären.

Tipp: Das Abschlussgespräch ist dazu da, letzte Fragen und die nächsten Schritte zu klären!



Abbildung: die Seiten „Ihr Haus heute“ und „Ihr Haus in der Zukunft“

Der iSFP-Beratungsbericht bietet eine gute Orientierung für den Weg zur höchstmöglichen Energieeffizienz für das Gebäude.

Gut zu wissen:

- die Beratung mit iSFP ersetzt keine Ausführungs- oder Fachplanung
- eine iSFP-Beratung beinhaltet nicht automatisch die Baubegleitung
- der iSFP liefert keine genaue Kostenberechnung
- eine Heizlastberechnung ist im iSFP nicht enthalten
- ein erstellter iSFP bedeutet keine Pflicht zur Sanierung

Hinweis: Ein iSFP ist hinsichtlich der Förderung 15 Jahre lang gültig. Die Dokumente sollten daher gut aufbewahrt werden.

Qualitätsmerkmale für einen guten iSFP:

- Die Daten zum Gebäude sind korrekt hinterlegt, die Erläuterungen sind schlüssig.
- Beschreibungen von Gebäudehülle, Bauteilen und Anlagentechnik sind detailliert und gut nachvollziehbar.
- Die Maßnahmen im iSFP sind individuell ausformuliert und detailliert erklärt. (Allgemeingültige Formulierungen und Aussagen genügen den Anforderungen der Energieberatung und dem Inhalt des iSFP nicht!)
- Eigentümerinnen und Eigentümer finden sich mit individuellen Wünschen im iSFP wieder

Weiterführende Links

- www.energie-effizienz-experten.de - die Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes bietet eine Suche für Energieberaterinnen und -berater im Umkreis und mehr Informationen zum iSFP unter www.energie-effizienz-experten.de/isfp
- www.bafa.de/ebw - das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) informiert zur Förderung von Energieberatung
- www.energiewechsel.de - bietet Informationen zum Thema energieeffizientes Sanieren und zu Fördermöglichkeiten allgemein
- www.gebaeudeforum.de - informiert rund um den iSFP und zu fachlichen Themen
- www.verbraucherzentrale.de - bietet Tipps zum Thema energetische Sanierung
- www.bafa.de/beg - das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und die www.kfw.de Kreditanstalt für Wiederaufbau informieren zu Fördermöglichkeiten bei Sanierung

Eine Initiative von:

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
KFW
Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
dena

Herausgeber: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena), Chausseestraße 128 a, 10115 Berlin | **Gestaltung:** Heimrich & Hannot GmbH | **Bildnachweis:** dena; photothek, Ute Grabowsky | Alle Rechte sind vorbehalten. Die Nutzung steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der dena. | **Stand:** 02/2026

EnergieeffizienzExperten
für Förderprogramme des Bundes

Meine Checkliste: Energieberatung mit iSFP vorbereiten

Mein Sanierungsvorhaben – Kurzbeschreibung

Wichtige Punkte im Voraus überlegen:

- Gibt es Umbaupläne für das Haus?
- Was sind persönliche Ziele und Wünsche?
- Wie sind die finanziellen Möglichkeiten?
- Erwartungen an die Energieberatung?

Baujahr Gebäude: _____

Baujahr Heizung: _____

Notizen

Kontakt Energieberaterin / Energieberater

- Zusammenarbeit besprechen
- Vertrag abschließen
- ggf. zusätzliche Leistungen beauftragen

Kontaktdaten

Folgende Punkte helfen im Beratungsgespräch

Unterlagen heraussuchen (soweit vorhanden) – das spart Zeit und Arbeit.

- ☐ bemaßte Grundrisse, Gebäudeschnitt, Lageplan
- ☐ Wohnfläche, Flächenermittlung, Raumbuch
- ☐ Baubeschreibungen, Revisionsunterlagen
- ☐ Unterlagen zu vorhandener Dämmung
- ☐ Energieverbrauchsdaten / Heizkostenabrechnungen der letzten drei Jahre
- ☐ Schornsteinfegerprotokolle der letzten Jahre
- ☐ Energieausweis (auch wenn abgelaufen)

Themen im ersten Beratungsgespräch – diese Aspekte sollten besprochen werden.

möglicherweise vorhandene Probleme, z. B.

- ☐ Zugluft
- ☐ Schimmel
- ☐ Feuchtigkeit (z. B. Wände, Keller)
- ☐ hohe Heiz-/ Energiekosten

grundsätzlicher Gebäudezustand / Sanierungsbedarf

- ☐ Dach
- ☐ Fassade
- ☐ Fenster
- ☐ Keller
- ☐ Heizung
- ☐ Warmwasserbereitung
- ☐ (Wasser-) Leitungen
- ☐ Elektrik
- ☐ sonstige Anlagentechnik
- ☐ Photovoltaik, Solarthermie

persönliche Wünsche bezüglich der Sanierung, z. B

- ☐ mehr Wohnkomfort
- ☐ Barrierefreiheit im Alter
- ☐ Umgestaltung (z. B. Fassade, Dach)
- ☐ Aufwertung der Immobilie

geplante Umbauten, z. B.

- ☐ Ausbau Dachgeschoss, Einbau Wohnküche
- ☐ Anbau, Gaube, Balkon o. a.
- ☐ Änderung Wohneinheiten

ggfs. Erreichung eines Sanierungsziels

- ☐ Sanieren nach GEG
- ☐ Erreichung eines Effizienzhaus-Standards

Außerdem wichtig zu besprechen:

- zeitlicher Rahmen für die Sanierung
- finanzieller Spielraum
- Informationen zu Förderung
- Zusammenarbeit und nächste Schritte

Herausgeber: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena), Chausseestraße 128a, 10115 Berlin | **Gestaltung:** Heimrich & Hannot GmbH | Alle Rechte sind vorbehalten. Die Nutzung steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der dena. | **Stand:** 02/2026