



Foto: Chabalala/Photos.com

## Erläuterungen zum BAFA-Musterbericht 2012

# Förderung stärker verzahnt

Mit der neuen Richtlinie über die Förderung der Vor-Ort-Beratung will das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie erreichen, dass die Bundesförderprogramme für Energieberatung und energetische Sanierung stärker verzahnt werden. Lesen Sie, welche Vor- und Nachteile die Änderungen mit sich bringen und wie sie sich auf die Beratung auswirken.

Eine Energieberatung sollte kein Selbstzweck sein, sondern letzten Endes zur energetischen Sanierung des Gebäudes führen. Deshalb ist es von Vorteil, wenn Förderprogramme für die Energieberatung und für die energetische Sanierung stärker ineinander greifen. Die alleinige Ausrichtung auf die Sanierung führt jedoch weg vom bisherigen Prinzip der umfassenden Beratung. Die Mindestanforderungen an den Beratungsbericht genügen diesen Anforderungen nicht mehr. Daher sollten Energieberater den neuen Musterbericht für sich persönlich auch kritisch hinterfragen, insbesondere im Hinblick auf die in letzter Zeit häufig diskutierte und kritisierte Qualität von Energieberatungen.

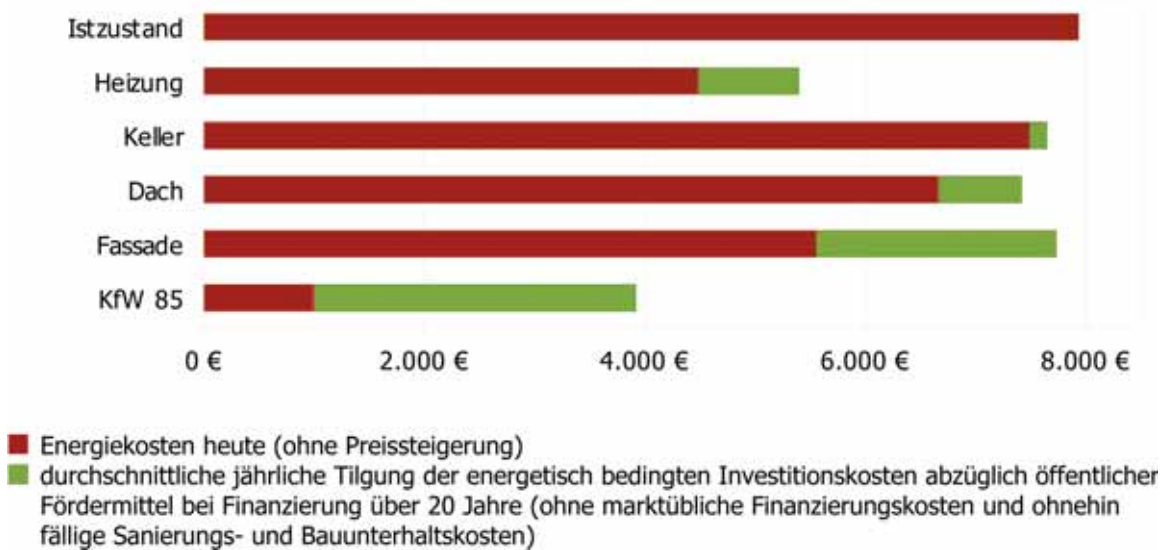
### Gegenstand der Förderung

Laut Richtlinie zur Vor-Ort-Beratung vom 11. Juni 2012 wird eine Energieberatung gefördert, die „Maßnahmenempfehlungen zum Ergebnis hat, die aufeinander abgestimmt auch bei schrittweiser Sanierung am Ende zu einem Gebäudezustand führen, der im

Rahmen des Wirtschaftlichkeitsgebots als dauerhaft energetisch saniert angesehen werden kann.“ Wie eine dauerhafte und wirtschaftliche energetische Sanierung auszusehen hat, wird wie folgt beschrieben: „Dem Beratungsempfänger wird die Sanierung auf ein Effizienzhausniveau empfohlen.“ In der Energieberatung ist ihm also zwingend aufzuzeigen, wie aus seinem Gebäude ein KfW-Effizienzhaus werden kann. Dabei wird zunächst vorausgesetzt, dass jedes Gebäude wirtschaftlich auf das Niveau eines Effizienzhauses saniert werden kann. Dazu sollen die Förderprogramme zur energetischen Sanierung beitragen. Im neuen Musterbericht erhalten diese Programme mehr Gewicht. Dem Beratungsempfänger sollen sowohl Möglichkeiten zur schrittweisen Sanierung seines Gebäudes aufgezeigt werden als auch zur Sanierung in einem Zuge.

Bei schrittweiser Sanierung „sind Maßnahmen zugrunde zu legen, die nach dem KfW-Programm ‚Energieeffizient Sanieren‘ förderfähig sind.“ Alle vorgeschlagenen Maßnahmen müssen daher auch als Einzelmaßnahme förderfähig sein. Dabei können – wie

## 1 Vergleich der jährlichen energetisch bedingten Gesamtkosten



Beim betrachteten Beispiel (Musterbericht, Kapitel 1.6.2) zeigt der Vergleich der energetisch bedingten Gesamtkosten, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen zu geringerer jährlicher Belastung führen würden als die Energiekosten des Gebäudes ohne Sanierung.

im Musterbericht dargestellt – einzelne Maßnahmen ebenso variieren wie das Effizienzhausniveau, das mit der Sanierung erreicht wird. Die empfohlenen Sanierungsschritte und deren Reihenfolge sind im Bericht zu begründen. Dabei können auch sinnvolle Kombinationen, z.B. Maßnahmen an Außenwand und Fenstern, empfohlen werden.

Eine umfassende Beratung wird in den Mindestanforderungen an den Bericht nicht mehr verlangt. Nur diejenigen Maßnahmen, die zum Erreichen des empfohlenen Effizienzhausniveaus erforderlich sind, müssen im Bericht noch aufgezeigt werden. Wird dafür beispielsweise keine Wärmedämmung der Außenwand benötigt, muss diese im Beratungsbericht auch nicht betrachtet werden. Einzige Ausnahme ist die zwingende Berücksichtigung erneuerbarer Energien – in Form einer Solaranlage, durch den Einsatz von Biomasse oder durch die Nutzung von Umwelt-

wärme mit einer Wärmepumpe. Dies steht dem früheren Ansatz der umfassenden Beratung entgegen, bei dem alle Bauteile der wärmeübertragenden Umfassungsfläche und alle Komponenten der Gebäudetechnik betrachtet werden mussten.

### Von der Beratung zum Sanierungskonzept

Auf diese Weise gleicht eine Energieberatung eher dem Erstellen eines energetischen Sanierungskonzepts. Diese neue Ausrichtung des Förderprogramms hat Vor- und Nachteile. Viele Hausbesitzer nehmen heute eine Beratung in Anspruch, weil sie sanieren möchten. Sie fragen eine Energieberatung an, wollen aber ein Sanierungskonzept mit konkreten Maßnahmenvorgaben und zugehörigen Nachweisen über ein KfW-Effizienzhaus. Diese Kunden können nun auch im Rahmen der geförderten Energieberatung vor Ort gezielt und kostengünstig beraten werden. Die Ener-

## 2 Zinsvorteil und Tilgungszuschuss im Berechnungsbeispiel

Maßnahmenkombination (siehe S. 4)	geschätzte förderfähige Investitionen [€]	Tilgungszuschuss		Zinsvorteil <sup>1</sup> [€]	Summe [€]
		[%]	[€]		
Heizung	31.000	keiner		3.742	3.742
Keller	nur Eigenleistung <sup>2</sup>	-		-	-
Dach	27.000	keiner		3.260	3.260
Fassade	78.000	keiner		9.417	9.417
KfW 85 <sup>2</sup>	150.000	7,5	11.250	22.167	33.417

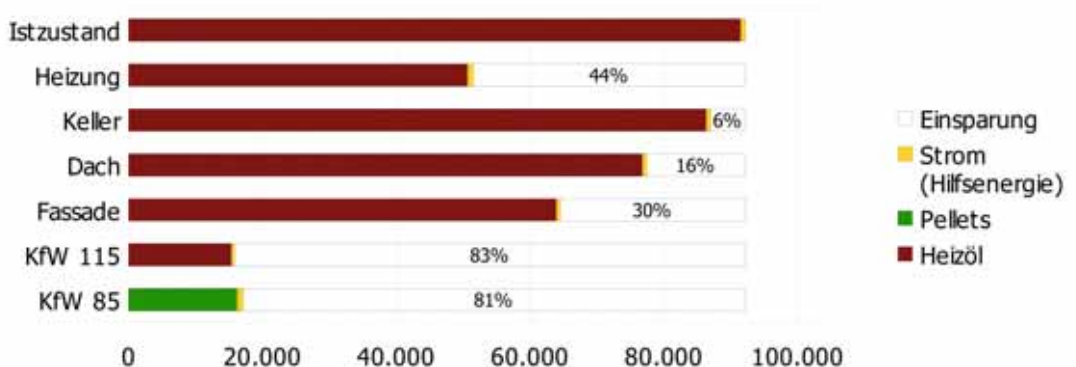
Die Tabelle zeigt für das Berechnungsbeispiel einen Zinsvorteil von 12 % der Darlehenssumme. Mit Tilgungszuschuss liegt die Einsparung noch höher (Musterbericht, Kapitel 5).

<sup>1</sup> Zinsvorteil unter den in den Berechnungsbeispielen genannten Konditionen.

<sup>2</sup> Materialkosten und Arbeitsaufwand von Eigenleistung werden nicht gefördert. Die in Eigenleistung erbrachten energetischen Verbesserungen werden jedoch beim Nachweis des KfW-Effizienzhausniveaus berücksichtigt.

### 3 Reduktion des Endenergiebedarfs (Brennstoffbedarf) in kWh/a

Vergleich der errechneten Verringerung des Endenergiebedarfs durch die unterschiedlichen Maßnahmen (Musterbericht, Kapitel 1.7.2).



gieberung ersetzt dennoch nicht die Nachweisführung für das Effizienzhaus.

Eine umfassende Energieberatung hingegen dient als Entscheidungsgrundlage für den Bauherrn. Alle Verbesserungspotenziale des Gebäudes werden darin aufgezeigt und bewertet. Selbstverständlich enthält eine gute Energieberatung auch eine Empfehlung des Beraters. Die Entscheidung für oder gegen einzelne Maßnahmen trifft aber der Gebäudeeigentümer, nachdem Vor- und Nachteile möglicher Lösungen diskutiert wurden. Daher sollten Berater zukünftig noch genauer die Kundenwünsche erfragen und den Beratungsempfängern die Unterschiede zwischen einem Sanierungskonzept mit klaren Vorgaben des Beraters und einer umfassenden Beratung erläutern. Bei letzterer wird der Gebäudeeigentümer stärker in den Entscheidungsprozess eingebunden und dabei vom Berater begleitet.

#### Mindestanforderungen an den Bericht

Der auf der Internetseite des BAFA zur Verfügung gestellte Musterbericht stellt die Mindestanforderungen an einen förderfähigen Bericht dar. Es handelt sich dabei um einen gerade noch förderfähigen Minimalbericht. Er soll als Beispiel im Hinblick auf Struktur und Umfang eines Beratungsberichts sowie der Darstellung einzelner Punkte dienen. Insbesondere die Darstellungen sind unverbindliche Vorschläge. Darüber hinaus darf der Bericht um weitere Inhalte ergänzt werden. Alle Inhalte müssen jedoch objektspezifisch sein.

Neben den strukturellen Änderungen aus der Neuorientierung des Förderprogramms ergeben sich weitere Unterschiede zum früheren Musterbericht. Die Energieberatung ist – analog zum KfW-Effizienzhausnachweis – bedarfsbezogen zu führen. Eine verbrauchsbezogene Bewertung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist nicht mehr erforderlich. Der gemessene Energieverbrauch ist lediglich zu erfassen und zu dokumentieren. Erfahrungsgemäß können sich erhebliche Differenzen zwischen berechnetem Energiebedarf unter Randbedingungen der EnEV und gemessenem Energieverbrauch erge-

ben. Der Unterschied zwischen Endenergiebedarf und gemessenem Energieverbrauch sowie die Auswirkungen auf die tatsächliche Energieeinsparung nach Sanierung sind daher im Bericht zu erläutern (Musterbericht, Kapitel 3.2).

Die Anforderungen an die Beschreibung des Ist-Zustands beschränken sich auf tabellarische Darstellungen. Insbesondere für die Verwendung des Berichts im Beratungsgespräch empfehlen sich aber eher grafische Darstellungen, um dem Beratungsempfänger den energetischen Zustand seines Gebäudes und dessen Schwachpunkte vor Augen zu führen.

Bei der energetischen Einstufung des Gebäudes (Musterbericht, Kapitel 3.3) und bei den KfW-Effizienzhausstandards (Musterbericht, Kapitel 4.1) wurden die Relationen des Jahres-Primärenergiebedarfs und des spezifischen Transmissionswärmeverlustes zum Referenzgebäude nach EnEV sowie die diesbezüglichen Anforderungen des erreichten Effizienzhausniveaus dargestellt. Die neuen Tabellen und Grafiken des Musterberichts stehen als bearbeitbare Vorlagen zum Herunterladen im Internet (siehe Infokasten).

#### Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen

Bei der Wirtschaftlichkeitsbewertung der Sanierungsempfehlungen wurde an einer statischen Betrachtung über das Kosten-/Nutzen-Verhältnis wie im früheren Musterbericht festgehalten. Der Vorteil liegt darin, dass der Beratungsempfänger die Ergebnisse leichter nachvollziehen und vergleichen kann.



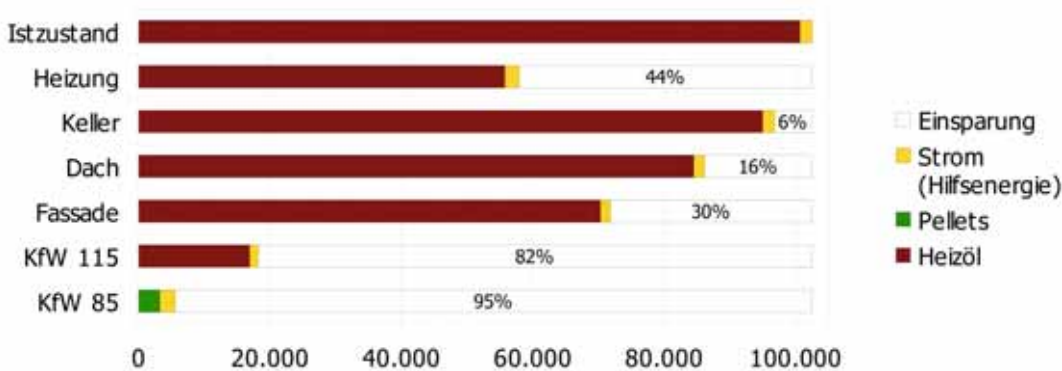
#### INFO

##### Weiterführende Infos

Alle Tabellen und Diagramme des BAFA-Musterberichts bieten die Autoren auf Ihrer Internetseite in voll editierbaren OpenOffice-Dateien und konvertiert in Excel-Dateien als Donationware zum Download an (Bereich „Downloads“, Menüpunkt „BAFA-VOB-Vorlagen“). Auf der Internetseite steht auch die Aufzeichnung eines Online-Kurzvortrags zum neuen BAFA-Musterbericht zur kostenlosen Ansicht.

[www.solaroffice.de](http://www.solaroffice.de)

#### 4 Reduktion des Primärenergiebedarfs (ökologische Bewertung) in kWh/a



Vergleich der errechneten Verringerung des Primärenergiebedarfs durch unterschiedliche Maßnahmen (Musterbericht, Kapitel 1.7.3).

Zudem bleiben Energiepreissteigerungen, Finanzierungskosten und andere spekulative Einflüsse auf die Wirtschaftlichkeit außen vor.

Die energetische Gebäudesanierung wird über die KfW sowohl mit einer Zinsvergünstigung als auch mit einem Tilgungszuschuss gefördert. Zuschüsse lassen sich in statischen Wirtschaftlichkeitsbewertungen problemlos darstellen. Allerdings werden die Zinsen dabei zunächst nicht betrachtet und damit ein entscheidender Teil der Förderung vernachlässigt. Wie Abb. 2 zeigt, beträgt die Einsparung durch den Zinsvorteil im berechneten Beispiel 12 % der Darlehenssumme. Wird ein Tilgungszuschuss gewährt, liegt die Einsparung sogar noch höher.

Um die Wirtschaftlichkeit einer energetischen Sanierung zu unterstreichen, wurde nun auch der finanzielle Vorteil durch die Zinsvergünstigung der KfW-Darlehen dargestellt. So kann für die Einzelmaßnahmen ebenfalls eine KfW-Förderung berücksichtigt werden. Dafür wurde zunächst anhand von Tilgungsplänen die Zinseinsparung durch ein KfW-Darlehen gegenüber marktüblichen Konditionen exakt ermittelt. Angenommen wurden derzeit aktuelle Konditionen mit einer Zinsdifferenz von 1,5 % (1,0 % für KfW-Darlehen, 2,5 % als marktübliche Konditionen). Bei einem höheren Zinsniveau und gleichbleibender Differenz (z.B. KfW 2,0 % und marktüblich 3,5 %) würde sich der Zinsvorteil sogar noch erhöhen. Die errechnete Zinseinsparung wurde dann in der statischen Betrachtung als Zuschuss berücksichtigt.

Das Verfahren mag ungewöhnlich und – da bisher von keiner Beratungssoftware abgedeckt – für den Berater aufwendig sein. Die üblicherweise angewandten statischen oder dynamischen Verfahren zur Wirtschaftlichkeitsbewertung von Energiesparmaßnahmen an Gebäuden sind jedoch nicht in der Lage, den Zinsvorteil exakt abzubilden. Statische Verfahren beinhalten keine Finanzierungskosten. Dynamische Verfahren bilden die Besonderheiten eines KfW-Förderdarlehens wie tilgungsfreie Anlaufjahre, Tilgungszuschuss oder einen nach Ablauf der Zinsbindung veränderlichen Zinssatz nicht ab.

Als Hilfe für die Berater wurde parallel zum Musterbericht eine genaue Beschreibung des Verfahrens

mit Hinweisen auf frei zugängliche Tools zur Berechnung von Tilgungsplänen veröffentlicht.

#### Fazit

Die überarbeitete Richtlinie zur Vor-Ort-Beratung und der Musterbericht zielen darauf ab, die Bemühungen des Bundes zur Energieeinsparung im Gebäudebereich besser zu verzahnen. Empfehlungen, die der Gebäudeeigentümer umsetzen kann, und die Energieeinsparung, die sich damit erreichen lässt, haben an Bedeutung gewonnen. Gleichzeitig wurden die Mindestanforderungen an den Bericht entschlackt, dadurch auch die Erwartungen der Beratungsempfänger reduziert und die Förderung angehoben. Dem Berater bleibt somit mehr Luft, eine umfassende Beratung über die Mindestanforderungen des BAFA hinaus als besondere Leistung hervorzuheben. Dies sollte als Chance gesehen werden, das eigene Beraterprofil am Markt zu schärfen.



#### AUTOR

##### Uli Jungmann, Dipl.-Ing. Architekt,

ist seit vielen Jahren im Bereich Entwicklung innovativer Energie- und Sanierungskonzepte, dynamische Gebäudesimulation und Solares Bauen sowie EnEV-Coaching und Medienentwicklung tätig.



##### Klaus Lambrecht, Diplom-Physiker,

ist seit über 15 Jahren in der Energieplanung und energetischen Optimierung von Gebäuden mit Schwerpunkt regenerative Energien tätig. Er ist Initiator und Leiter des Deutschen Energieberatertages.

