



Bundesamt  
für Wirtschaft und  
Ausfuhrkontrolle

# Vor-Ort-Beratung

Checkliste des BAFA zum Mindestinhalt von Beratungsberichten

**Checkliste des BAFA**  
**zum Mindestinhalt von Beratungsberichten nach der Richtlinie des BMWi**  
**über die Förderung der Energieberatung in Wohngebäuden vor Ort (Vor-**  
**Ort-Beratung) vom 11. Juni 2012**

**(Stand: 12. Mai 2014)**

Das BAFA hat in Auslegung der nach der Richtlinie an Beratungsberichte gestellten Mindestanforderungen eine Checkliste entwickelt. Auf ihrer Grundlage prüft es die Förderfähigkeit der als Verwendungsnachweis eingereichten Beratungsberichte. **Es wird daher dringend empfohlen, diese Hilfestellung zu beachten.** Die Möglichkeit zur Nachbesserung von Beratungsberichten schließt die Richtlinie ausdrücklich aus.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit sollten Details der Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit, zum Jahreswärmebedarf und zu den U-Werten dem Bericht als Anhang beigelegt werden. Sollte das BAFA diese Unterlagen in Ausnahmefällen benötigen, wird es sie separat anfordern.

Die Ergebnisse der Berechnungen (insbes. bzgl. U-Werten, Kostenabschätzungen und Wirtschaftlichkeit) sind jedoch im Hauptteil des Berichtes zu verarbeiten.

## A. Vor-Ort-Beratung:

### I. Ziel der energetischen Sanierung

1.
  - Förderfähiges KfW-Effizienzhausniveau wird erreicht.

**Anm.:** Die für eine Plausibilitätsprüfung erforderlichen Angaben sind im **elektronischen Formular „Angaben zum KfW-Effizienzhaus“** zu machen (wird generiert im Zusammenhang mit Verwendungsnachweiserklärung).

2.
  - Erreichen eines förderfähigen KfW-Effizienzhausniveaus ist nicht wirtschaftlich und/oder nicht möglich.

**Anm.:** Im Beratungsbericht ist dies für das BAFA nachvollziehbar zu begründen.

Unbeachtlich ist, ob der Beratungsempfänger aktuell die Sanierung auf ein förderfähiges KfW-Effizienzhausniveau plant!

### II. Zusammenfassende Darstellung

1.
  - Allgemeinverständliche, textliche Zusammenfassung der wesentlichen Beratungsergebnisse.

Die Zusammenfassung muss enthalten:

- **Komplettsanierung:** Empfehlung für eine Gesamtsanierung **in einem Zuge** mit kurzer Beschreibung der Maßnahmen (bei KfW-Effizienzhaus Angabe des erreichbaren Niveaus);
- **Maßnahmenplan:** Empfehlung für eine Gesamtsanierung **in aufeinander abgestimmten Schritten** (bei KfW-Effizienzhaus Angabe des erreichbaren Niveaus);
- Prognostizierte Einsparung des Endenergiebedarfs nach einer Gesamtsanierung in einem Zuge sowie nach Umsetzung der jeweiligen Sanierungsschritte unter Angabe des Ist-Endenergiebedarfs in kWh/a;
- Tabellarische Darstellung der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unter Angabe der wesentlichen Parameter (energetisch bedingte Investitionskosten, Einsparung an Energiekosten, Amortisationsdauer etc.);
- Hinweis auf weitere Vorteile, die mit einer Sanierung verbunden sind, z. B.
  - Verbesserung des sommerlichen Wärme- und des Schallschutzes,
  - Steigerung der Behaglichkeit und des Wertes der Immobilie,
  - Wohnwert- und Komfortsteigerung mit eventuell höheren Mieteinnahmen und ggf. steuerliche Vorteile;
- Hinweis auf objektbezogene Nachrüstpflichten nach der gültigen EnEV.

2.
  - Gegenüberstellung des Ist-Zustands und des Zustands nach Gesamtsanierung in einem Zuge sowie in Schritten zur Verdeutlichung der zu erwartenden Energiespareffekte (Primärenergiebedarf, Endenergiebedarf) in kWh/a in graphischer Darstellung (z. B. Balkendiagramm).
3.
  - Erklärung des Unterschieds zwischen Endenergiebedarf und individuellem Endenergieverbrauch vor Sanierung anhand von Prozentangaben sowie Darlegung der möglichen Auswirkungen auf die tatsächliche Energieeinsparung nach Sanierung.
4.
  - Aussage zur Höhe der geminderten CO<sub>2</sub>-Emissionsrate.

### III. Aufnahme des Ist-Zustandes

**Hinweis:** Eine umfassende und vollständige Bestandsaufnahme des Beratungsobjekts ist unerlässlich für die Prüfbarkeit des Beratungsberichts durch das BAFA.

1.
  - Beschreibung des Gebäudes (Baujahr, Nutzung, Wohneinheiten) mit seinen baulichen Besonderheiten (Anbauten, Wintergärten) sowie genaue Darlegung der Grenzen der thermischen Hülle (Zugänge zu Keller- bzw. Dachgeschoss, Treppenhaus) inklusive Fotografien aller Gebäudeansichten.
2.
  - Angabe zum beheizbaren Gebäudevolumen und der Gebäudenutzfläche.
3.
  - Textliche Beschreibung des Zustandes der Fenster und Außentüren (Art, Alter, Vorhandensein von Dichtungen etc.) sowie des baulichen Zustandes (insbesondere Bauteilaufbau) der Außenwände, Innenwände, Kellerdecke, obersten Geschossdecke, der Dachflächen sowie der Bodenplatte mit Angaben zum vorhandenen Dämmniveau.
4.
  - Auflistung der vorhandenen Wärmebrücken (z. B. Heizkörpernischen, Dachbodenluken, Rollladenkästen, Glasbausteine, Fensterbänke, Balkonplatten, Vordächer, Stürze, Ringanker bzw. Stirnseiten von Decken, Attika, Mauervor- und -rücksprünge).
5.
  - Auflistung von Ursachen vorhandener unkontrollierter Lüftungswärmeverluste (z. B. undichte Fenster, Türen, Rollladenkästen, Dachbodenluken, ausgebaute Dächer, Fachwerkwände, Verbrennungsluftversorgung für Etagenheizungen, Kachel- u. Kaminöfen aus beheizten Räumen).
6.
  - U-Wert-Tabelle für den Ist-Zustand der Gebäudehülle, in der die Mindestanforderungen nach der gültigen EnEV und die Anforderungen der KfW für förderfähige Einzelmaßnahmen gegenüber gestellt sind, und zwar für alle Bauteile der thermischen Hülle, insbesondere für alle Außenwände und -türen, Fenster, Dachflächenfenster, Dachflächen, oberste Geschossdecken, Kellerdecken, Bodenplatten, Innenwände.
7.
  - Beschreibung des Zustandes der bestehenden Heizungsanlage und des Heizsystems einschließlich Besonderheiten und Schwachstellen. Dazu gehören insbesondere Angaben zu Typ, Baujahr, Nennleistung, Nutzungsgrad, Brennstoffart, Pufferspeicher, Außentemperaturregelung, Nachtabsenkung, Thermostatventilen, Dämmung, Heizungspumpe, hydraulischem Abgleich, raumluftabhängiger Verbrennungsluftversorgung.

8.
  - Beschreibung der Art und des Alters der Warmwasserbereitung, des Zustandes und der Größe des Warmwasserspeichers und des bestehenden Warmwasserversorgungssystems einschließlich Besonderheiten und Schwachstellen (ganztägige Zirkulation, Pumpen, Dämmung, dezentrale Versorgung etc.).
9.
  - Darstellung der Energiebilanz des Ist-Zustandes (Transmissionswärmeverluste der einzelnen Bauteile der thermischen Hülle, Lüftungswärmeverluste, solare und innere Energiegewinne, Brauchwasseranteil, Heizungsanlagenverluste etc.) in kWh/a und Prozent.
10.
  - Der errechnete Endenergiebedarf in kWh/a ist mit dem tatsächlichen, gemittelten Endenergieverbrauch über die drei letzten Heizperioden zu vergleichen.

**Ann.:** Angaben zum Endenergieverbrauch sind entbehrlich bei längerem Leerstand, Neuerwerb des Objektes (Eigentümerwechsel), Einzelofenbeheizung, mehr als zwei Etagenheizungen, einer unter zwei Jahre alten Heizungsanlage.  
Eine entsprechende Begründung im Beratungsbericht ist in jedem Fall erforderlich!

Die benötigte Hilfsenergie für die Heizungsanlage kann geschätzt werden.

#### IV. Energetisches Sanierungskonzept

1.
  - Empfehlung einer Variante für eine Gesamtsanierung **in einem Zuge** mit Beschreibung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Bereich
    - der thermische Hülle (Dach, Fassade, Keller)
    - sowie
    - der Anlagentechnik (Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung **und** Nutzung erneuerbarer Energien).

**Ann.:** Basis für die Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen ist das angestrebte KfW-Effizienzhausniveau oder – im Ausnahmefall (s. o. A. I. 2.) – ein als dauerhaft energetisch saniert zu betrachtender Zustand, der ein KfW-Effizienzhausniveau zwar nicht erreicht, aber das nach den Gegebenheiten bestmögliche erreichbare energetische Niveau.

##### **Erneuerbare Energien**

Wird ein förderfähiges KfW-Effizienzhausniveau **ohne die Nutzung erneuerbarer Energien** erreicht, ist gleichwohl eine Variante für deren Nutzung zu beschreiben und in die energetische wie auch wirtschaftliche Bewertung einer Gesamtsanierung in einem Zuge und in Schritten einzubeziehen.

Dies gilt nur dann nicht, wenn keine Form der Nutzung erneuerbarer Energien für das Beratungsobjekt möglich ist (nachvollziehbare Begründung im Beratungsbericht ist erforderlich!; z. B. Anschlusszwang für Fernwärme).

Der **freiwillige** Bezug von **Fernwärme** kann als Ersatz für die Nutzung erneuerbarer Energien nur anerkannt werden, wenn dem BAFA eine Bescheinigung des

Wärmenetzbetreibers nach § 10 Abs. 3 EEWärmeG i.V.m. Nr. VIII 2. der Anlage vorgelegt wird.

### **Beschreibung der Maßnahmen**

Bei der Beschreibung der Maßnahmen ist zwingend anzugeben in Bezug auf

die **thermische Hülle**: U-Wert, Dämmstärke, Wärmeleitgruppe (WLG);

die **Anlagentechnik** (je nach installierter Anlagentechnik): Jahresarbeitszahl (Wärmepumpe), Kesselwirkungsgrad (Heizkessel, Holzpellet-Öfen mit Wassertasche), Gesamtjahresnutzungsgrad (BHKW), solare Deckung, Kollektorart/-fläche und Pufferspeichergröße (thermische Solaranlage) sowie Wärmebereitstellungsgrad (Lüftungsanlage), jeweils nach Sanierung.

Dabei sind auch die Maßnahmen zur Beseitigung oder Minderung der festgestellten Wärmebrücken und unkontrollierten Lüftungswärmeverluste zu beschreiben, ebenso die Maßnahmen zur Optimierung der Anlagentechnik (z. B. Durchführung eines hydraulischen Abgleichs).

2.

○ Bewertung der Wirtschaftlichkeit einer Gesamtanierung **in einem Zuge**.

**Anm.:** Zu berücksichtigen sind nur die Kosten, die durch die empfohlenen Maßnahmen ausgelöst werden (energetisch bedingte Investitionskosten). Die Kosten für die Maßnahmen sind auf Basis der zum Zeitpunkt der Beratung marktüblichen Preise anzugeben.

Soweit für die Gesamtanierung Mittel aus den üblichen Bundesförderprogrammen in Anspruch genommen werden können, reicht es aus, wenn im Beratungsbericht hingewiesen wird auf die einschlägigen Bundesförderprogramme, die Art der Förderung und deren Höhe (bei Kredit auch Angabe des Zinssatzes und eines etwaigen Tilgungszuschusses).

Bietet ein Bundesförderprogramm sowohl eine Kredit- wie eine Zuschussvariante, kann der Berater nach seinem am Interesse des Kunden zu orientierenden Ermessen den Hinweis auf eine der beiden Fördermöglichkeiten beschränken.

3.

○ Angabe der Energieeinsparung auf Basis des Endenergiebedarfs nach einer **Gesamtanierung in einem Zuge**.

4.

○ Angabe der bedarfsbezogenen Energiekosten, vor und nach einer Gesamtanierung **in einem Zuge**, sowie der einzusparenden Energiekosten, jeweils in Euro/a.

**Anm.:** Zu berücksichtigen sind die aktuellen Energiepreise (brutto) für alle eingesetzten oder zum Einsatz vorgesehenen Energiearten.

5.

○ Empfehlung für eine Gesamtanierung **in aufeinander abgestimmten Schritten (Maßnahmenplan)**.

**Anm.:** Die Einzelmaßnahme/Maßnahmenkombination, die Gegenstand des **ersten** Sanierungsschritts ist, muss mindestens nach einem der einschlägigen Bundesförderprogramme förderfähig sein (KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“)

und/oder Marktanzreizprogramm BAFA); für die weiteren Schritte gilt diese Anforderung nicht.

**Achtung:** Ab dem 1. Juni 2014 fördert die KfW Einzelmaßnahmen (auch Dämmmaßnahmen) unter bestimmten Voraussetzungen nur noch, wenn diese mit einem hydraulischen Abgleich verbunden werden.

Soweit als erster Schritt eine förderfähige Maßnahme wirtschaftlich nicht vertretbar oder bautechnisch bzw. rechtlich ausgeschlossen ist, kann auch eine **nicht** förderfähige Einzelmaßnahme/Maßnahmenkombination gewählt werden. Im Beratungsbericht ist dies für das BAFA nachvollziehbar zu begründen.

Die im Rahmen des Maßnahmenplans vorgeschlagenen Maßnahmen sind zu beschreiben; was die hierbei erforderlichen Angaben betrifft, gelten die Anmerkungen zu IV. 1. entsprechend.

6.  
o Bewertung der Wirtschaftlichkeit der jeweiligen **Schritte** für eine Gesamtanierung.

**Anm.:** Soweit für die jeweilige Einzelmaßnahme/Maßnahmenkombination Mittel aus den üblichen Bundesförderprogrammen in Anspruch genommen werden können, reicht es aus, wenn im Beratungsbericht hingewiesen wird auf die einschlägigen Bundesförderprogramme, die Art der Förderung und deren Höhe (bei Kredit auch Angabe des Zinssatzes und eines etwaigen Tilgungszuschusses). Bietet ein Bundesförderprogramm sowohl eine Kredit- wie eine Zuschussvariante, kann der Berater nach seinem am Interesse des Kunden zu orientierenden Ermessen den Hinweis auf eine der beiden Fördermöglichkeiten beschränken.

Der Hinweis auf die Bundesförderprogramme wird ausschließlich für den **ersten** Schritt verlangt (für die weiteren vorgeschlagenen Schritte besteht diese Verpflichtung dagegen nicht).

Hinsichtlich der Kosten gelten die Anmerkungen zu IV.2.

7.  
o Angabe der Energieeinsparung auf Basis des Endenergiebedarfs nach Umsetzung der jeweiligen Einzelmaßnahme/Maßnahmenkombination bei einer **Gesamtanierung in Schritten**.

8.  
o Angabe der bedarfsbezogenen Energiekosten, vor und nach Umsetzung der jeweiligen **Schritte** für eine Gesamtanierung, sowie der einzusparenden Energiekosten, jeweils in Euro/a.

**Anm.:** Zu berücksichtigen sind die aktuellen Energiepreise (brutto) für alle eingesetzten oder zum Einsatz vorgesehenen Energiearten.

9.  
o Hinweis auf ein nach der Sanierung der Gebäudehülle notwendiges Lüftungskonzept mit Darlegung der negativen Folgen bei unverändertem Lüftungsverhalten.

## V. Verständlichkeit des Beratungsberichts

- o Der Aufbau des Beratungsberichts ist übersichtlich und logisch strukturiert, die Darstellung der einzelnen Punkte und die Maßnahmenvorschläge sind für einen Laien verständlich und nachvollziehbar.

**Anm.:** Eine Darstellung, die sich im Wesentlichen auf eine Kombination von Tabellen, Grafiken und Berechnungen beschränkt, ggf. verbunden mit allgemeinen Erläuterungen, genügt den Anforderungen an den Inhalt eines objektbezogenen Beratungsberichts nicht.

## VI. Anbieter-/Produktunabhängigkeit

- Der Beratungsbericht ist frei von Hinweisen auf Anbieter oder bestimmte Produkte.

**Anm.:** Der Beratungsbericht darf weder im Text noch in sonstiger Weise (z. B. in Form bildlicher Darstellungen) Hinweise auf Anbieter oder bestimmte Produkte enthalten, auch nicht beispielhaft.

## B. Hinweise zur Stromeinsparung

### bis zu 2 Wohneinheiten:

1.
  - Vergleich des tatsächlichen Stromverbrauchs zumindest des Vorjahres mit dem Verbrauch eines energieeffizienten Haushalts.
2.
  - Darstellung der Strompreisentwicklung der letzten Jahre bis heute (Euro/kWh).
3.
  - Aufzählung aller wesentlichen Stromverbraucher im Beratungsobjekt mit Angaben zum jeweiligen Verbrauch der Geräte in kWh/a.

**Anm.:** Besondere Bedeutung besitzen hierbei Heizungspumpen, Warmwasserzirkulationspumpen, elektrische Warmwassererzeuger, Kühl- und Gefriergeräte, Wasch- und Spülmaschinen, Wäschetrockner, PC-Standgeräte, elektrische Sonderausstattungen (z. B. Saunen, Solarien, Aquarien, Wasserbetten, Zusatzheizgeräte) sowie Stand-by-Schaltungen.

Der Verbrauch kann geschätzt werden.

4.
  - Prüfung, ob und ggf. welche wichtigen Stromverbraucher technisch ineffizient sind oder durch Nutzerverhalten ineffizient betrieben werden.
5.
  - Aufzeigen von Verbesserungsmöglichkeiten und Einsparpotentialen in kWh/a.

### ab 3 Wohneinheiten:

1.
  - Angabe des tatsächlichen Betriebsstromverbrauchs in kWh/a (auf Basis der letzten vorliegenden Abrechnung).

**Anm.:** Bei ausschließlich vermieteten Förderobjekten oder Eigentümergemeinschaften ist der Verbrauch für die wichtigsten im/am Wohngebäude fest installierten elektrischen Stromverbraucher (wie Pumpen, Aufzüge, Allgemeinbeleuchtung etc.) anzugeben.



2.
  - Darstellung der Strompreisentwicklung der letzten Jahre bis heute (Euro/kWh).
3.
  - Aufzeigen von Verbesserungsmöglichkeiten und Einsparpotentialen in kWh/a im Hinblick auf den Betriebsstromverbrauch.

## C. Integration von thermografischen Untersuchungen

1.
  - Integration von bis zu 4 Thermogrammen unterschiedlicher Inhalte (auch Innenaufnahmen) mit Gegenüberstellung der entsprechenden normalen Fotoaufnahmen.
2.
  - Erläuterung der unterschiedlichen Farbverläufe in den Thermogrammen.  
**Anm.:** Es reicht nicht aus, dass den Thermogrammen eine Farbskala mit Unterteilung in Grad Celsius beigefügt ist. Die Bedeutung der Farbenverläufe ist auch verbal zu erklären.
3.
  - Lokalisierung und (kurze) Beschreibung jeder in den Thermogrammen dargestellten Schwachstelle.  
**Anm.:** Die Punkte 1.-3. sind in einem getrennten Abschnitt des Beratungsberichts, der auch aus der Inhaltsangabe hervorgehen muss, zu dokumentieren.
4.
  - Konkrete Schlussfolgerungen und Maßnahmenempfehlungen zur Minderung bzw. Beseitigung der festgestellten Schwachstellen.  
**Anm.:** Dieser Punkt kann auch an geeigneter Stelle des Beratungsberichts eingearbeitet sein.

# Impressum

## Herausgeber

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle  
Leitungsstab Presse- und Sonderaufgaben  
Frankfurter Str. 29 - 35  
65760 Eschborn

<http://www.bafa.de/>

Referat: 424

E-Mail: [energiesparberatung@bafa.bund.de](mailto:energiesparberatung@bafa.bund.de)

Tel.: +49(0)6196 908-885

Fax: +49(0)6196 908-800

## Stand

12.05.2014

## Bildnachweis



Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle ist mit dem audit berufundfamilie für seine familienfreundliche Personalpolitik ausgezeichnet worden. Das Zertifikat wird von der berufundfamilie GmbH, einer Initiative der Gemeinnützigen Hertie-Stiftung, verliehen.