

Sanieren ohne falsche Erwartungen

Wer leistet was - und welche Antwort darf ich erwarten?

Viele Konflikte beginnen nicht mit einer falschen Berechnung, sondern mit einer falsch verstandenen Rolle.

Ein kurzer Orientierungsleitfaden für Eigentümer von Bestandsgebäuden

Bestand -> Bewertung -> Kostenorientierung -> Berechnung -> Entscheidung -> Ausführung

1. Energieberatung: eine regelgebundene Fachleistung

Gebäudeenergieberatung soll ein Gebäude energetisch nachvollziehbar bewerten. Dafür kann der Berater nicht allein nach persönlicher Erfahrung oder Bauchgefühl vorgehen. Je nach Aufgabe gelten gesetzliche Vorgaben, technische Regeln, Berechnungsnormen und festgelegte Randbedingungen. Bei Förderprogrammen kommen technische Förderanforderungen hinzu.

Warum ist diese Regelbindung wichtig?

Standardisierte Verfahren machen Ergebnisse prüfbar und Varianten vergleichbar. U-Werte, energetische Bilanzierung, Anlagentechnik, Heizlast oder weitere Nachweise folgen - abhängig vom Auftrag - den maßgeblichen Verfahren. Software bildet diese Verfahren rechnerisch ab; sie ersetzt weder Datenerhebung noch fachliche Beurteilung.

Kernfrage	Wie ist das Gebäude energetisch nach den anzuwendenden Regeln einzuordnen und wie kann sein energetischer Zustand verbessert werden?
iSFP	strukturiert mögliche energetische Sanierungsschritte, Zielzustände und geschätzte Kosten.
Grenze	Eine Energieberatung ist nicht automatisch ein umfassendes Bausubstanz-, Schadens-, Rechts- oder Verkehrswertgutachten.

Der Energieberater ist nicht deshalb 'unneutral', weil er Regeln anwendet. Die Anwendung definierter Regeln gehört zu seiner Kernaufgabe.

2. Sachverständige Beurteilung: erst den Bestand verstehen

Die sachverständige Beurteilung beginnt nicht mit einem gewünschten Effizienzstandard, einer Förderung oder einer Sanierungsmaßnahme. Ausgangspunkt ist die konkrete Fragestellung am tatsächlich vorhandenen Gebäude: Was ist vorhanden? Wie ist dieser Zustand fachlich zu beurteilen? Welche Ursache lässt sich - soweit vom Auftrag umfasst - nachvollziehbar herleiten?

Das Privatgutachten ist mehr als eine zweite Meinung

Ein Privatgutachten soll eine fachliche Fragestellung methodisch, nachvollziehbar und überprüfbar bearbeiten. Befunde werden erhoben, Tatsachen und Annahmen getrennt, fachliche Grundlagen benannt und Schlussfolgerungen begründet. Genau daraus entsteht für den Eigentümer die besondere Verbindlichkeit der Aussage.

Freier und öffentlich bestellter Sachverständiger

Ein entsprechend qualifizierter freier Sachverständiger und ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger können dieselbe private gutachterliche Fragestellung bearbeiten. Für das konkrete Privatgutachten gelten in beiden Fällen dieselben grundlegenden Anforderungen an eine nachvollziehbare fachliche Arbeitsweise. Bei der öffentlichen Bestellung kommen überprüfter Status und besondere Berufspflichten hinzu.

Privatgutachten	Eine Partei beauftragt eine konkrete sachverständige Fragestellung.
Freier Sachverständiger	kann bei entsprechender Fachkunde diese Fragestellung methodisch und nachvollziehbar bearbeiten.
Öffentlich bestellt / vereidigt	kann dieselbe private Fragestellung bearbeiten; hinzu kommen überprüfter Status und besondere Pflichten.
Gerichtsgutachten	entsteht erst durch Auswahl und Beauftragung durch das Gericht.

Privatgutachten bleibt Privatgutachten. Die öffentliche Bestellung verändert den Status des Sachverständigen - nicht den grundlegenden Zweck der privat beauftragten fachlichen Beurteilung.

3. Vom tatsächlichen Bestand zu realistischen regionalen Kosten

Für viele Eigentümer reicht die Frage Was sollte energetisch gemacht werden? nicht aus. Sie wollen ebenso wissen: In welcher realistischen Größenordnung bewegt sich diese Maßnahme an meinem Standort? Genau diese Erwartung kann als eigener Untersuchungsumfang vereinbart werden.

Ortsübliche Kosten als sachverständige Zusatzleistung

Im Privatauftrag kann vereinbart werden, für definierte Maßnahmen eine regionale Kostenorientierung zu ermitteln. Grundlage können geeignete regionale Vergleichsangebote, marktübliche Einheitspreise, veröffentlichte Kostendaten und fachlich belastbare Erfahrungswerte sein. Wichtig ist, die Herkunft, den Bezugszeitpunkt und die Unsicherheit der Werte nachvollziehbar zu dokumentieren.

Vertraulichkeit schafft Zugang zu besseren Vergleichsdaten

Werden für die Erhebung Kalkulations- oder Angebotsinformationen regionaler Betriebe genutzt, sollten diese vertraulich behandelt und im Gutachten nur anonymisiert oder zusammengefasst verwendet werden, soweit keine ausdrückliche Zustimmung zur Offenlegung vorliegt. Dadurch kann der Sachverständige Marktinformationen auswerten, ohne einzelne Betriebe oder deren Kalkulation offenzulegen.

Gegenstand	z. B. Fassade, Fenster, Dach, Heizung oder definierte Nebenarbeiten.
Bezugsraum	regionaler Markt und festgelegter Erhebungszeitpunkt.
Darstellung	vorzugsweise Kostenspanne bzw. Orientierungswert statt scheinexakter Einzelpreis.
Abgrenzung	keine Preisgarantie und kein konkretes Unternehmerangebot.
Nutzen für iSFP	objekt- und regionalbezogene Kostenorientierung kann - soweit mit der iSFP-Systematik vereinbar - die Kostenschätzung plausibilisieren.

Der Eigentümer erhält damit nicht nur eine energetische Maßnahme, sondern eine nachvollziehbare Vorstellung davon, welche Investitionsgröße im regionalen Markt realistisch sein kann.

Warum ist diese Bestands- und Kostenbetrachtung wertvoll?

Der Vorteil liegt im Bezugspunkt. Die sachverständige Betrachtung muss zunächst keinen Förderstandard erreichen und keine energetische Maßnahme rechtfertigen. Sie kann tatsächliche Bausubstanz, konkrete Fragestellung und - wenn beauftragt - eine regionale Kostenorientierung zusammenführen.

Sachverständiger	Was ist vorhanden, wie ist es zu beurteilen und welche realistische regionale Kostenspanne lässt sich für definierte Maßnahmen herleiten?
Energieberater	Wie ist dieser Bestand energetisch einzuordnen und welche energetische Entwicklung ist nach dem Regelwerk möglich?
iSFP	Wie lassen sich geeignete energetische Maßnahmen zu einem Sanierungsweg verbinden und mit geschätzten Investitionskosten darstellen?
Eigentümer	Welche Möglichkeit passt zu Gebäude, Kapital, Nutzung und persönlichem Ziel?

Sachverständige Bestandsbeurteilung -> regionale Kostenorientierung -> Energieberatung / iSFP -> Förderprüfung -> Investitionsentscheidung.

4. Den iSFP richtig verstehen

Der individuelle Sanierungsfahrplan ist ein strukturiertes Instrument der Energieberatung. Er stellt den energetischen Istzustand dar und zeigt, wie ein Gebäude schrittweise oder in einem Zug energetisch verbessert werden kann. Zur Fahrplanseite gehören auch geschätzte erforderliche Investitions- und Instandhaltungskosten der empfohlenen Schritte.

Er liefert	energetischen Istzustand, Sanierungsschritte, Zielzustände, energetische Auswirkungen und Kostenschätzungen.
Er strukturiert	Maßnahmen so, dass Eigentümer einen möglichen Weg durch eine komplexe Sanierung erkennen.
Er ersetzt nicht	vollständige Schadensdiagnostik, jede Fachplanung, ein konkretes Unternehmerangebot oder eine Preisgarantie.
Er gewinnt	wenn Bestand, Eigentümerziele und belastbare Kostenannahmen vorher sauber geklärt wurden.

Eine regional hergeleitete Kostenorientierung kann die Erwartung des Eigentümers erten. Der iSFP bleibt dennoch eine energetische Planung und kein verbindliches Leistungsverzeichnis.

5. Förderung verändert den Rahmen - nicht die Rollen

Förderung kann eine Investition wirtschaftlich verbessern. Gleichzeitig bringt sie technische Mindestanforderungen, Nachweise, Fristen und Verfahrensregeln mit sich.

Ohne Förderung	Welche Lösung ist für Gebäude, Nutzung, Budget und Ziel technisch und wirtschaftlich plausibel?
Mit Förderung	Welche zusätzlichen Anforderungen gelten und wie verändern sie Kosten, Ausführung und Nutzen?
Erwartung	Förderfähig bedeutet nicht automatisch individuell wirtschaftlich optimal. Nicht gefördert bedeutet nicht automatisch technisch falsch.
Aktualität	Fördersätze und Grenzwerte müssen zum Zeitpunkt der Entscheidung aktuell geprüft werden.

Die Förderung ist ein Finanzierungs- und Anforderungsrahmen. Sie ersetzt weder Bestandsklärung noch Energieberatung noch Fachplanung.

6. Was darf ich von meinem Gebäude erwarten?

Baujahr, Konstruktion, Umbauten, Zustand, Nutzung, regionales Preisniveau und Budget bestimmen, welche Verbesserung realistisch und vernünftig ist.

Technik	Welche Schwachstellen bestimmen den Zustand und welche Maßnahmen greifen sinnvoll ineinander?
Kosten	Welche regionale Investitionsspanne ist plausibel und welcher Anteil wäre ohnehin als Instandhaltung angefallen?
Energie	Welche realistische energetische Verbesserung ist zu erwarten?
Komfort / Werterhalt	Welche Vorteile entstehen jenseits der reinen Energieeinsparung?
Eigentümer	Passt der Zielzustand zu Finanzierung, Nutzungsdauer und persönlichen Zielen?

Die richtige Zielgröße ist nicht automatisch das technisch maximal Mögliche, sondern ein nachvollziehbarer Zielzustand für Gebäude und Eigentümer.

Der einfache Investitions- und Erwartungsrechner

Der Rechner ersetzt keine Fachberechnung. Er macht sichtbar, auf welchen Erwartungen eine Investitionsentscheidung beruht.

Regionale Kostenspanne	_____ bis _____ EUR
angesetzte Investition	_____ EUR
Förderung / Zuschüsse	- _____ EUR
Eigene Nettoinvestition	= _____ EUR
Energiekosten heute	_____ EUR/Jahr
Erwartete Kosten danach	- _____ EUR/Jahr
Erwartete Einsparung	= _____ EUR/Jahr
Einfache Amortisation	Nettoinvestition / Einsparung = _____ Jahre

Zusätzlich prüfen: Welche Sowieso-Kosten wären ohnehin entstanden? Welcher Komfort- oder Werterhalt entsteht? Wie belastbar ist die regionale Kostenspanne? Welche Annahmen sind unsicher?

Eine Kostenspanne ist für die frühe Entscheidung oft ehrlicher als ein scheinbar genauer Einzelbetrag.

Am Ende zählt die Zuordnung

Bevor ein Fehler einem Energieberater, Sachverständigen, Planer oder Handwerker zugeschrieben wird, sollte die Leistungskette rekonstruiert werden.

Auftrag	Was wurde tatsächlich beauftragt?
Grundlage	Welche Daten, Befunde, Kostenquellen und Annahmen lagen vor?
Leistung	Was wurde berechnet, bewertet, geplant oder empfohlen?
Entscheidung	Welche Variante wurde gewählt?
Ausführung	Was wurde tatsächlich gebaut und zu welchem tatsächlichen Preis?
Ursache	An welcher Stelle entstand eine Abweichung oder ein Problem?

Auftrag -> Leistung -> Erwartung -> Verantwortung. Erst danach lässt sich sinnvoll über richtig oder falsch sprechen.

Hinweis: Dieser Leitfaden dient der allgemeinen Orientierung. Kostenangaben sind Schätz- oder Orientierungswerte und keine Preisgarantie. Er ersetzt keine individuelle Energieberatung, sachverständige Untersuchung, Fachplanung, Förderprüfung oder Rechtsberatung. Vertraulichkeit, Datenschutz und die Zulässigkeit der Verwendung erhobener Marktdaten sind im konkreten Auftrag zu beachten.

7. Was vor der Beauftragung geklärt werden sollte

Die Prüfung der bisherigen Fassung zeigt: Die Rollen sind sauber getrennt. Für eine belastbare Anwendung im Alltag sollten Auftrag und Erwartung aber noch genauer schriftlich zusammengeführt werden.

Fragestellung	Welche konkrete Frage soll beantwortet werden? Zustand, Ursache, energetische Entwicklung, Kostenorientierung, Förderfähigkeit oder Ausführungsplanung sind unterschiedliche Aufgaben.
Sachgebiet / Fachgrenze	Ein Sachverständiger beurteilt nur Fragestellungen, die von seiner Fachkunde und - bei öffentlicher Bestellung - vom bestellten Sachgebiet umfasst sind. Für andere Fachgebiete sind weitere Fachleute einzubeziehen.
Untersuchungstiefe	Ist nur eine Sichtprüfung vereinbart oder dürfen Bauteile geöffnet, Messungen vorgenommen oder weitere Untersuchungen veranlasst werden? Nicht untersuchte Bereiche müssen als Grenze kenntlich bleiben.
Kostenbasis	Bezugsdatum, Region, Mehrwertsteuer, Nebenleistungen, Gerüst, Entsorgung, Planung und mögliche Preisbandbreiten sollten ausdrücklich benannt werden.
Marktdaten	Vergleichsdaten sollten nachvollziehbar erhoben und so dokumentiert werden, dass Herkunft und Aktualität prüfbar bleiben, ohne vertrauliche Einzelkalkulationen unnötig offenzulegen.
Interessenkonflikte	Wer begutachtet, berät, plant und später selbst ausführt, sollte die Rollen und wirtschaftlichen Eigeninteressen transparent machen. Wo Neutralität entscheidend ist, kann eine personelle Trennung sinnvoll sein.
Eigentümerziel	Budget, Nutzungsdauer, Komfort, Werterhalt, gewünschter Sanierungszeitraum und Förderinteresse gehören vor Beginn auf den Tisch.

Die stärkste Konfliktvermeidung beginnt vor der Berechnung: Frage, Untersuchungsumfang, Kostenbasis, Fachgrenzen und erwartetes Ergebnis werden schriftlich festgelegt.

Wichtig zur Kostenorientierung

Der iSFP selbst enthält geschätzte Investitionskosten und Sowieso-Kosten, liefert aber ausdrücklich keine genaue Kostenberechnung. Tatsächliche Ausführungskosten ergeben sich erst aus konkreten Angeboten. Eine vorgelagerte regionale Kostenerhebung kann deshalb die Kosteneinschätzung plausibilisieren, darf aber ebenfalls nicht als Preisgarantie dargestellt werden.

8. Quellen, Rechtsgrundlagen und fachliche Einordnung

Für die öffentliche Fassung sollten die zentralen Aussagen transparent auf Primär- bzw. offizielle Quellen zurückgeführt werden.

§ 91 Abs. 1 Nr. 8 HwO	Handwerkskammern bestellen und vereidigen Sachverständige für Gutachten zu Leistungen und Tätigkeiten des Handwerks und deren Wert.
§ 36 GewO	Öffentlich bestellte Sachverständige müssen besondere Sachkunde und Eignung nachweisen; der gesetzliche Pflichtenkern umfasst unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch.
§ 404 ZPO	Das Gericht wählt den gerichtlichen Sachverständigen. Gibt es für die Gutachtenart öffentlich bestellte Sachverständige, sollen andere nur bei besonderen Umständen gewählt werden.
EEE / iSFP	Der iSFP ist ein Energieberatungsbericht. Er enthält u. a. Istzustand, Maßnahmen, geschätzte Investitionskosten und Sowieso-Kosten. Er ersetzt keine Ausführungs- oder Fachplanung und liefert keine genaue Kostenberechnung.
BAFA / iSFP	Instandhaltungskosten bzw. Sowieso-/Ohnehin-Kosten sind von der energetisch bedingten Investition zu unterscheiden; Zustand und Maßnahme beeinflussen diese Kosten.

Redaktionelle Präzisierung: Ein freier und ein öffentlich bestellter Sachverständiger können dieselbe privat beauftragte fachliche Fragestellung bearbeiten. Die grundlegende Gutachtenlogik - klarer Auftrag, nachvollziehbare Tatsachengrundlage, fachliche Maßstäbe und begründete Schlussfolgerung - bleibt vergleichbar. Die besonderen gesetzlichen und satzungsrechtlichen Pflichten aus der öffentlichen Bestellung gelten jedoch zusätzlich nur für den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Damit ist die Rollenlogik vollständig: BESTAND -> SACHVERSTÄNDIGE BEURTEILUNG -> KOSTENORIENTIERUNG -> ENERGETISCHE BEWERTUNG -> iSFP / KONZEPT -> FACHPLANUNG -> AUSFÜHRUNG -> KONTROLLE.

Stand der fachlichen und rechtlichen Prüfung: 29.08.2026. Förderbedingungen, technische Anforderungen und Rechtslage sind vor Verwendung im Einzelfall aktuell zu prüfen.