

Energieeffiziente Sanierung: iSFP oder Energetisches Gesamtkonzept?

Wir helfen bei der Entscheidungsfindung – und darüber hinaus

An Ihrer Immobilie wurde ein dringender Sanierungsbedarf festgestellt – nun gilt es wichtige Entscheidungen darüber zu treffen, welche Maßnahmen in welchem Rahmen realisiert werden sollen. Dies ist gar keine so einfache Aufgabe, gibt es doch meist mehrere Möglichkeiten zu Erreichung der Sanierungsziele.

Welcher Weg ist der technisch und wirtschaftlich sinnvollste und führt zu langfristigen, nachhaltigen Ergebnissen?

Ganz klar: eine energieeffiziente Herangehensweise bildet heutzutage die Grundlage, an der sich eine zeitgemäße, nachhaltige Sanierungsplanung orientieren sollte - nicht zuletzt, weil sich hier von Fördermitteln profitieren lässt. Eigentümer:innen haben dabei oftmals die Wahl zwischen zwei Möglichkeiten, welche wir ausführlicher vorstellen möchten: Die Sanierung im Rahmen eines



- iSFP (individuellen Sanierungsfahrplans) bzw.
- energieeffizienten Gesamtkonzepts.

Was ist ein iSFP?

Bei einem iSFP werden energetische Sanierungsmaßnahmen in Form **aufeinanderfolgender Sanierungsschritte** vorgeschlagen und die damit verbundenen Kosten dargestellt.

Das Ziel liegt darin, den **akuten Instandsetzungsbedarf** schrittweise in Form von Einzelmaßnahmen bzw. Maßnahmenpaketen zu decken und damit **einen bestimmten Effizienzhausstandard zu erreichen**, den ein Energieberater empfiehlt.

Diese Herangehensweise ist allerdings **sehr einseitig**, da eben nur *ein* Effizienzhausstandard zugrunde gelegt wird, ohne andere Sanierungsansätze (und damit Effizienzhausvarianten) in Erwägung zu ziehen, miteinander zu vergleichen und wirtschaftlich gegenüberzustellen.

Es fehlt also ein **ganzheitlicher Überblick** über alle zur Verfügung stehenden Sanierungsoptionen und eine vergleichende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

► Für die Eigentümergemeinschaft bedeutet dies, dass sie letztlich gar nicht *alle* Sanierungsoptionen kennt und nicht weiß,

- mit welchen div. Maßnahmenpaketen sich welches Resultat (Effizienzhausstandard) erzielen lässt,
- wie sich daraus langfristige Einsparungen ergeben,
- welche Fördersummen abgerufen werden können und
- welcher wirtschaftlich sowie technischer Nutzen langfristig erzielt werden kann.

► Die Investitionsentscheidung erfolgt also nur auf Grundlage **eines kleinen Informations-Ausschnitts**. Zwar folgen die Eigentümer:innen einer Empfehlung, ohne jedoch deren wirtschaftlichen, technischen und nachhaltigen Nutzen gegenüber anderen Lösungen abwägen zu können.



Effizienzhausstandard kurz erklärt

Energetischer Standard für Wohngebäude, welcher sich aus den Kriterien „Gesamtenergiebedarf der Immobilie“ & „Wärmedämmung der Gebäudehülle“ zusammen setzt. Hierbei gibt es mehrere Stufen mit jew. unterschiedlichen Fördermöglichkeiten. Jede Stufe ergibt sich aus der Kombination diverser baulicher & technischer Maßnahmen (insbes. Heizung, Lüftung & Dämmung). Da jedes Haus anders ist, führen identische Maßnahmen jedoch meist zu unterschiedlichen Effekten. Daher wird stets eine individuelle, gesamtheitliche Betrachtung für jedes Gebäude empfohlen.

Energieeffizientes Gesamtkonzept

Im Gegensatz dazu wählen wir von Pronoxa einen langfristigeren, ganzheitlichen Betrachtungsansatz mit mehreren Sanierungsoptionen. Dazu verknüpfen wir die dringend notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen („Sowieso-Maßnahmen“) mit Modernisierungsmaßnahmen, die mittelfristig an der Immobilie anfallen würden, **für die aber schon jetzt hohe Fördersummen abgerufen werden können!**

Denn neben den Zuschüssen für den iSFP gibt es noch zahlreiche weitere Maßnahmenpakete, mit denen hoch geförderte KfW-Effizienzhausstandards erreicht werden können!

Dafür betrachten wir genau diese hoch bezuschussten **Effizienzhausstandards** (inkl. der zugehörigen Sanierungsmaßnahmen und Kosten), stellen sie vergleichend gegenüber und zeigen die Wirtschaftlichkeit jeder Ausführungsvariante unter Einbeziehung der zu erwartenden Fördermittel auf.



Die Eigentümergemeinschaft erhält so einen soliden **Überblick** darüber, welche Investitionskosten welche energetische Wirkung entfalten, zu welchen Einsparungen führen und welche Zuschüsse ausgeschöpft werden können.

Hierbei entsteht ein Baukasten- und Auswahlprinzip, das es ermöglicht, die Vor- und Nachteile verschiedener Sanierungsoptionen abzuwägen und sich für eine passende Variante zu entscheiden.



Besseres Ergebnis, ohne mehr zahlen zu müssen!

Interessant: Der finanzielle Eigenanteil der Eigentümer:innen steigt NICHT (!) unbedingt an, wenn eine – auf den ersten Blick - teurere, aber energieeffizientere Ausführungsvariante gewählt wird! Die entstehenden Mehrkosten lassen sich nämlich häufig durch hohe Fördersummen und energetische Einsparungen ausgleichen! Es können also höhere Beträge investiert (und dadurch auch mehr Sanierungsmaßnahmen ausgeführt!) werden, ohne dass die Eigentümer:innen unterm Strich mehr zahlen müssen! Mit dem positiven Nebeneffekt eines besseren Wohnkomforts und einer deutlichen und langfristigeren Wertsteigerung der Immobilie.

Wie genau dieses Prinzip funktioniert, zeigen wir bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Hier ergibt sich meist ganz automatisch eine **Ausführungs-Empfehlung** für jene Sanierungsvariante, welche die Umsetzung der „sowieso“ anstehenden Instandsetzungsmaßnahmen mit demjenigen Maßnahmenpaket kombiniert, mit dem sich die technisch und wirtschaftlich lohnendsten Effizienzhausvariante erreichen lässt.

Dieses Planungsvorgehen ist zwar zeit- und kostenintensiver, liefert aber auch **deutlich vertiefte Informationen** und einen fundierten **Nachhaltigkeitsnachweis** über die zu tätigen Investitionen.

Zudem wird ein **koordinierter, übersichtlicher Sanierungs- und Investitionsfahrplan** aufgestellt, der den dringendsten Sanierungsbedarf berücksichtigt, maximale Zuschüsse ausschöpft und der Eigentümergemeinschaft genau aufzeigt, wie und in welchem zeitlichen Rahmen die weiteren Sanierungsschritte erfolgen werden.

Deshalb empfehlen wir ganz klar diese Herangehensweise!



Fazit

Während ein **iSPF kurzfristig** die Sanierung der notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen zum Ziel hat, ist das **energieeffiziente Gesamtkonzept auf lange Sicht** angelegt und liefert eine umfängliche Betrachtung verschiedener Sanierungsoptionen mit **größeren Effekten und höheren Zuschüssen**.

Die günstigste, kurzfristige Lösung ist also nicht immer unbedingt die sinnvollste! Denn ist eine Instandsetzung erst einmal abgeschlossen, fallen bei älteren Bestandsgebäuden in wenigen Jahren erwartungsgemäß neue Sanierungsthemen an. Dann beginnt die Eigentümergemeinschaft **von vorn** mit allen Sanierungsschritten, Beschlussfassungen und Planungen. Neue Kosten entstehen und plötzlich wird womöglich erkannt, dass Bezuschussungen hätten abgerufen werden können, über die zuvor keine Kenntnis vorlag!

Im Gegensatz dazu ist ein gesamtheitliches Sanierungskonzept deutlich erfolgsversprechender und zahlt sich auf lange Sicht aus! Egal wie die Entscheidung am Ende ausfällt: in jedem Fall hilft sie dabei, eine reflektierte Investitionsentscheidung zu treffen, hinter der alle Eigentümer guten Gewissens stehen können.

Die nächsten Schritte

Da wir von den Vorteilen des energieeffizienten Gesamtkonzepts überzeugt sind, konzentrieren wir uns bei unserer Sanierungsplanung auf diesen Ansatz und bieten keinen (!) iSPF an. Allerdings unterstützen wir Sie gern bei der Ausführung der Sanierungsmaßnahmen. Hier ein Kurzüberblick darüber, wie wir Sie – für welchen Weg Sie sich am Ende auch entscheiden – konkret unterstützen können:

Vom Gesamtkonzept überzeugt?

Unser Rundum-Sorglos-Paket für Sie!

Wir erstellen ein energieeffizientes Gesamtkonzept, welches div. Sanierungsmaßnahmen in versch. Sanierungspaketen zusammenfasst. Diese stellen wir auf der Eigentümerversammlung vor und erläutern transparent jede einzelne Sanierungsvariante inkl. Kosten - und Einsparvergleich.

Beschließen die Eigentümer ein Maßnahmenpaket, begleiten wir das Sanierungsvorhaben **vollumfänglich**, inkl.:

- Planung des Maßnahmenpakets zur Erreichung des gewählten Effizienzhausstandards
- Fördermittelbeantragung & -management
- Energetische Baubegleitung
- Bauvorbereitung/Bauleitung

Lieber iSPF?

Um die Beauftragung des iSPF bei einem Energieberater kümmern Sie sich – wir führen anschließend gern die Sanierungsmaßnahmen aus:

Nach positivem ETV-Beschluss des von Ihrem Energieberater vorgeschlagenen iSPF kümmern wir uns gern um die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen inkl.:

- Sanierungsplanung der Maßnahmen (Leistungspaket 1-2, Bestandsaufnahme, Ausschreibung etc.)
- Beantragung von Fördermitteln
- Energetische Baubegleitung
- Bauvorbereitung/Bauleitung