



# Wärmewende in Kommunen

Energetische Gebäudesanierung

PARTNER

TEAM ENERGIEWENDE BAYERN



# ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG

## Ziel

- Den thermischen Heizwärme- bzw. Endenergiebedarf minimieren und somit die laufenden Kosten senken
- Die Gebäudeeffizienz allgemein erhöhen
- Das Raumklima verbessern und die Behaglichkeit steigern
- Weitere Informationen abrufbar im [Energie-Atlas Bayern](#)

## Gut zu wissen

- Die Sanierung umfasst Maßnahmen an der Gebäudehülle wie zum Beispiel Außenwand, Dach, Fenster und/oder der technischen Gebäudeausrüstung wie etwa Lüftungsanlage oder Heizung.
- Es können auch einzelne Teilabschnitte saniert werden, wobei die richtige Reihenfolge entscheidend ist.
- Sinnvoll ist es, vorab einen Sanierungsfahrplan erstellen zu lassen, um die Maßnahmen aufeinander abzustimmen.
- Die energetische Sanierung erfolgt sinnvollerweise zusammen mit einer umfassenden Modernisierung und steigert den Wert der Immobilie.

## Tipps vorab

- Ein Energieausweis verschafft einen ersten Überblick über den energetischen Zustand des Gebäudes.
- Beim Sanieren nach dem [Energie-3-Sprung](#) vorgehen: Zuerst den Energiebedarf senken, die Energieeffizienz steigern und den noch nötigen Restbedarf mit erneuerbaren Energien decken.
- Im Hinblick auf den Punkt Kosteneffizienz empfiehlt es sich, energiebezogene Sanierungsarbeiten mit ohnehin anstehenden Instandhaltungsarbeiten zu kombinieren, um Synergieeffekte zu nutzen.
- Idealerweise sollte auf eine gute Recyclingfähigkeit oder nachwachsende Rohstoffe geachtet werden, die zum Beispiel bei Naturmaterialien wie Holzfaserplatten gegeben ist

1

## Schritt 1 – Beratung aufnehmen und Ist-Situation erfassen

- Erstes Beratungsgespräch führen und energetische Ist-Situation inklusive Qualität der Bausubstanz erfassen lassen.
- Eine Beratung und Baubegleitung [kann finanziell bezuschusst](#) werden.

2

## Schritt 2 – Ziele festlegen und Sanierungsfahrplan erstellen

- Mit dem Ziel, einen hohen Effizienzstandard zu erreichen, zeigt die Energieberatung auf, welcher Zielwert technisch für das Objekt möglich ist.
- Ein detailliertes Energiekonzept erstellen lassen – auch wenn nur Teilmaßnahmen vorgesehen sind, können sich viele Maßnahmen gegenseitig beeinflussen.
- Sanierungsvorschläge entwickeln lassen und individuellen Sanierungsfahrplan samt Teilschritten abstimmen.

3

## Schritt 3 – Umsetzung und Monitoring beginnen

- Die Gesamtsanierung oder Einzelmaßnahmen ausschreiben.
- Wichtig: Vor Sanierungsbeginn Fördergelder beantragen.
- Die Beratung mit der Baubegleitung beauftragen.
- Abschlussgespräche führen.
- Falls erforderlich, einen Sachverständigen für die externe Überwachung heranziehen.
- Energetisches Monitoring aufnehmen und während der ersten Jahre optimieren.



## Auslegung und Kosten von Dachanlagen

Die Kosten einer Sanierung sind abhängig

- vom Ausgangszustand des Gebäudes,
- vom geplanten Umfang der Maßnahme,
- von Synergieeffekten mit Instandhaltungsmaßnahmen,
- von weiteren Rahmenbedingungen wie etwa Denkmalschutz,
- vom Know-How von Planern und Handwerkern für kostengünstige hochwertige Lösungen.
- Weitere Informationen abrufbar in der Broschüre [»Optimierungsansätze für kostengünstiges und energieeffizientes Bauen«](#)

Ein Beratungsgespräch und gegebenenfalls eine Zweitexpertise ermöglichen in der Regel eine erste Kostenabschätzung der jeweiligen Maßnahmen. Den Investitionskosten zu Beginn stehen in der Folge deutlich niedrigere laufende Kosten sowie nicht monetäre Effekte wie die Verbesserung des Wohnraumklimas gegenüber. Zudem können auch Fördergelder beantragt werden.



## Welche Förderung / Zuschüsse gibt es für energetische Sanierungen?

Das Programm Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) fördert sowohl die Sanierung von Wohn- als auch von Nichtwohngebäude sowie Einzelmaßnahmen. Die KfW-Förderbank sowie die BAFA gewähren zudem auch Kredite, zum Teil mit Tilgungs-Zuschuss. Darüber hinaus wird auch die Fachplanung sowie die energie-

tische Baubegleitung bezuschusst. Da sich die Konditionen häufig ändern, empfiehlt es sich, eine [Energieeffizienzexpertin oder einen Energieeffizienzexperten](#) oder eine sonstige Beratung hinzuzuziehen. Kostenlose Beratungen über die aktuellen Förderprogramme bieten [C.A.R.M.E.N e.V.](#) sowie die [Bezirksregierungen](#) an.



## Was kann die Kommune tun, um energetische Sanierungen im Gemeindegebiet zu fördern?

Die energetische Sanierung von Privatgebäuden lässt sich durch verschiedene Programme bezuschussen und zeigt auch einen deutlichen Nutzen.

Kommunen können Gebäudeeigentümer über Beiträge im Gemeindeblatt, auf ihrer Homepage oder mit im Rathaus ausliegenden Materialien wie zum Beispiel den [Informationsbroschüren](#) vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LFU), von C.A.R.M.E.N e. V. oder vom Technologie- und Förderzentrum (TFZ) informieren. Zudem bieten [Verbraucherzentralen](#) oder [Energieagenturen](#) den Bürgerinnen und Bürgern häufig kostenlose Erstberatungen an. Weiterhin besteht die Möglichkeit, der Bürgerschaft kostenlose Beratungsgutscheine von örtlichen Architekturbüros oder Energieberatungen zur Verfügung zu stellen.

Ebenso bieten kommunale Förderprogramme einen finanziellen Anreiz, wie Beispiele in Moosburg a. d. Isar, Neuburg an der Donau oder Wiesent zeigen.

Falls die energetische Sanierung eines ganzen Quartiers geplant ist, kann die Kommune über das [»KfW-Programm 432 Energetische Stadt-sanierung«](#) einen Zuschuss beantragen. Das Konzept mit konkreten Maßnahmen, deren Ausgestaltung sowie das Umsetzungsmanagement inklusive der Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger ist mit bis zu 75 % förderfähig. Hier empfehlen sich Bürgerbeteiligungsformate wie zum Beispiel Informationsabende mit gelungenen Praxisbeispielen oder interaktiven Workshops.





## ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG

### Ziel

- Den thermischen Heizwärme- bzw. Endenergiebedarf minimieren und somit die laufenden Kosten senken
- Die Gebäudeeffizienz allgemein erhöhen
- Das Raumklima verbessern und die Behaglichkeit steigern
- Weitere Informationen abrufbar im [Energie-Atlas Bayern](#)

### Gut zu wissen

- Die Sanierung umfasst Maßnahmen an der Gebäudehülle wie zum Beispiel Außenwand, Dach, Fenster und/oder der technischen Gebäudeausrüstung wie etwa Lüftungsanlage oder Heizung.
- Es können auch einzelne Teilabschnitte saniert werden, wobei die richtige Reihenfolge entscheidend ist.
- Sinnvoll ist es, vorab einen Sanierungsfahrplan erstellen zu lassen, um die Maßnahmen aufeinander abzustimmen.
- Die energetische Sanierung erfolgt sinnvollerweise zusammen mit einer umfassenden Modernisierung und steigert den Wert der Immobilie.

### Tipps vorab

- Ein Energieausweis verschafft einen ersten Überblick über den energetischen Zustand des Gebäudes.
- Beim Sanieren nach dem [Energie-3-Sprung](#) vorgehen: Zuerst den Energiebedarf senken, die Energieeffizienz steigern und den noch nötigen Restbedarf mit erneuerbaren Energien decken.
- Im Hinblick auf den Punkt Kosteneffizienz empfiehlt es sich, energiebezogene Sanierungsarbeiten mit ohnehin anstehenden Instandhaltungsarbeiten zu kombinieren, um Synergieeffekte zu nutzen.
- Idealerweise sollte auf eine gute Recyclingfähigkeit oder nachwachsende Rohstoffe geachtet werden, die zum Beispiel bei Naturmaterialien wie Holzfaserplatten gegeben ist

# 1

### Schritt 1 – Beratung aufnehmen und Ist-Situation erfassen

- Erstes Beratungsgespräch führen und energetische Ist-Situation inklusive Qualität der Bausubstanz erfassen lassen.
- Eine Beratung und Baubegleitung [kann finanziell bezuschusst](#) werden.

# 2

### Schritt 2 – Ziele festlegen und Sanierungsfahrplan erstellen

- Mit dem Ziel, einen hohen Effizienzstandard zu erreichen, zeigt die Energieberatung auf, welcher Zielwert technisch für das Objekt möglich ist.
- Ein detailliertes Energiekonzept erstellen lassen – auch wenn nur Teilmaßnahmen vorgesehen sind, können sich viele Maßnahmen gegenseitig beeinflussen.
- Sanierungsvorschläge entwickeln lassen und individuellen Sanierungsfahrplan samt Teilschritten abstimmen.

# 3

### Schritt 3 – Umsetzung und Monitoring beginnen

- Die Gesamtsanierung oder Einzelmaßnahmen ausschreiben.
- Wichtig: Vor Sanierungsbeginn Fördergelder beantragen.
- Die Beratung mit der Baubegleitung beauftragen.
- Abschlussgespräche führen.
- Falls erforderlich, einen Sachverständigen für die externe Überwachung heranziehen.
- Energetisches Monitoring aufnehmen und während der ersten Jahre optimieren.



## Auslegung und Kosten von Dachanlagen

Die Kosten einer Sanierung sind abhängig

- vom Ausgangszustand des Gebäudes,
- vom geplanten Umfang der Maßnahme,
- von Synergieeffekten mit Instandhaltungsmaßnahmen,
- von weiteren Rahmenbedingungen wie etwa Denkmalschutz,
- vom Know-How von Planern und Handwerkern für kostengünstige hochwertige Lösungen.
- Weitere Informationen abrufbar in der Broschüre [»Optimierungsansätze für kostengünstiges und energieeffizientes Bauen«](#)

Ein Beratungsgespräch und gegebenenfalls eine Zweitexpertise ermöglichen in der Regel eine erste Kostenabschätzung der jeweiligen Maßnahmen. Den Investitionskosten zu Beginn stehen in der Folge deutlich niedrigere laufende Kosten sowie nicht monetäre Effekte wie die Verbesserung des Wohnraumklimas gegenüber. Zudem können auch Fördergelder beantragt werden.



## Welche Förderung / Zuschüsse gibt es für energetische Sanierungen?

Das Programm Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) fördert sowohl die Sanierung von Wohn- als auch von Nichtwohngebäude sowie Einzelmaßnahmen. Die KfW-Förderbank sowie die BAFA gewähren zudem auch Kredite, zum Teil mit Tilgungs-Zuschuss. Darüber hinaus wird auch die Fachplanung sowie die energie-

tische Baubegleitung bezuschusst. Da sich die Konditionen häufig ändern, empfiehlt es sich, eine [Energieeffizienzexpertin oder einen Energieeffizienzexperten](#) oder eine sonstige Beratung hinzuzuziehen. Kostenlose Beratungen über die aktuellen Förderprogramme bieten [C.A.R.M.E.N e.V.](#) sowie die [Bezirksregierungen](#) an.



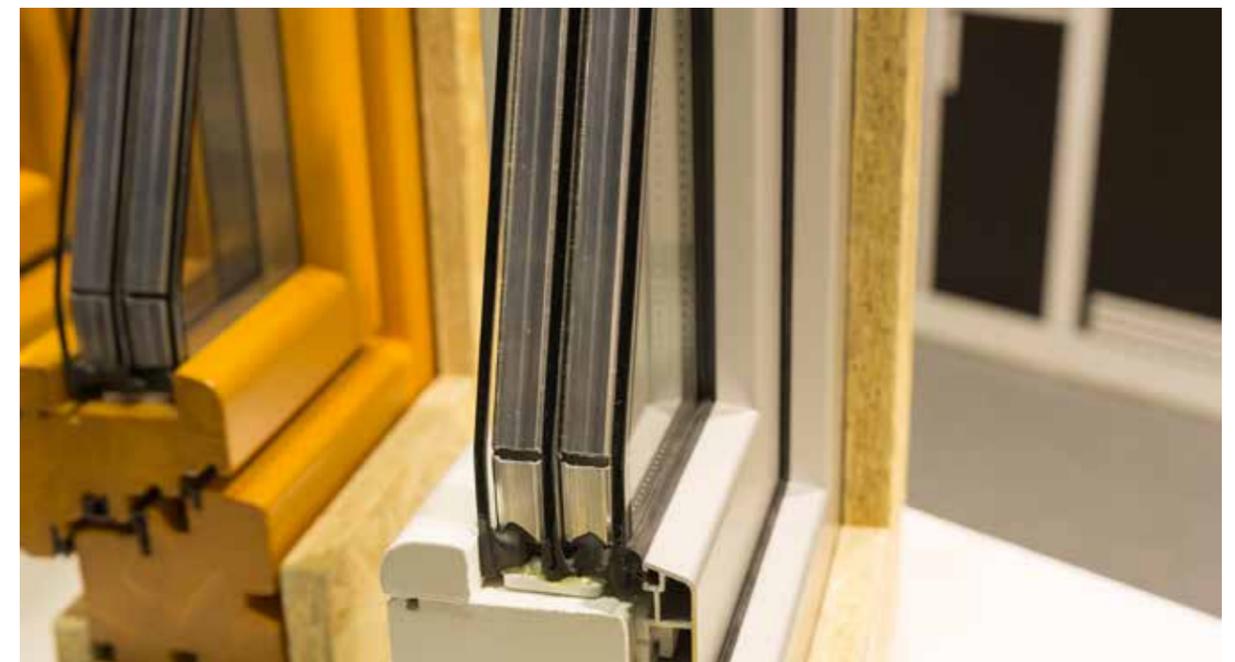
## Was kann die Kommune tun, um energetische Sanierungen im Gemeindegebiet zu fördern?

Die energetische Sanierung von Privatgebäuden lässt sich durch verschiedene Programme bezuschussen und zeigt auch einen deutlichen Nutzen.

Kommunen können Gebäudeeigentümer über Beiträge im Gemeindeblatt, auf ihrer Homepage oder mit im Rathaus ausliegenden Materialien wie zum Beispiel den [Informationsbroschüren](#) vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LFU), von C.A.R.M.E.N e. V. oder vom Technologie- und Förderzentrum (TFZ) informieren. Zudem bieten [Verbraucherzentralen](#) oder [Energieagenturen](#) den Bürgerinnen und Bürgern häufig kostenlose Erstberatungen an. Weiterhin besteht die Möglichkeit, der Bürgerschaft kostenlose Beratungsgutscheine von örtlichen Architekturbüros oder Energieberatungen zur Verfügung zu stellen.

Ebenso bieten kommunale Förderprogramme einen finanziellen Anreiz, wie Beispiele in Moosburg a. d. Isar, Neuburg an der Donau oder Wiesent zeigen.

Falls die energetische Sanierung eines ganzen Quartiers geplant ist, kann die Kommune über das [»KfW-Programm 432 Energetische Stadt-sanierung«](#) einen Zuschuss beantragen. Das Konzept mit konkreten Maßnahmen, deren Ausgestaltung sowie das Umsetzungsmanagement inklusive der Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger ist mit bis zu 75 % förderfähig. Hier empfehlen sich Bürgerbeteiligungsformate wie zum Beispiel Informationsabende mit gelungenen Praxisbeispielen oder interaktiven Workshops.



# IMPRESSUM

## Wärmewende in Kommunen

### Herausgeber:

Landesagentur für Energie und Klimaschutz (LENK)  
im Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)  
Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg  
Telefon: 0821 9071-0  
E-Mail: [poststelle@lfu.bayern.de](mailto:poststelle@lfu.bayern.de)  
Internet: [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)

### Konzept/Text/Redaktion:

Redaktion: Carina Kuchler  
Landesagentur für Energie und Klimaschutz (LENK) im LfU  
Franz-Mayer-Straße 1, 93053 Regensburg  
Telefon: 0941 46297-871  
E-Mail: [poststelle@lenk.bayern.de](mailto:poststelle@lenk.bayern.de)  
Internet: [www.lenk.bayern.de](http://www.lenk.bayern.de)

### Gestaltung:

CMS – Cross Media Solutions GmbH, Würzburg

### Bildnachweis:

PantherMedia / tchara: S. 2  
PantherMedia / elenathewise: S. 5  
PantherMedia / Vladvvv: S. 6  
PantherMedia / Morenovel: S. 9  
PantherMedia / alex\_box117: S. 10  
PantherMedia / Willi Zell: S. 13  
PantherMedia / chungking: S. 14  
PantherMedia / SonSam: S. 18  
LENK: S. 21  
LENK: S. 22  
PantherMedia / deyan\_georgiev: S. 25  
argum / Thomas Einberger S. 26  
LENK: S. 29

### Stand:

Mai 2023

Diese Publikation wird kostenlos im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Jede entgeltliche Weitergabe ist untersagt.

Sie darf weder von den Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zweck der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zweck der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Publikation nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Publikation zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind vorbehalten. Die publizistische Verwertung der Veröffentlichung – auch von Teilen – wird jedoch ausdrücklich begrüßt. Bitte nehmen Sie Kontakt mit dem Herausgeber auf, der Sie – wenn möglich – mit digitalen Daten der Inhalte und bei der Beschaffung der Wiedergaberechte unterstützt.

Diese Publikation wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch nicht übernommen werden. Für die Inhalte fremder Internetangebote sind wir nicht verantwortlich.



BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter der Telefonnummer 089 12 22 20 oder per E-Mail unter [direkt@bayern.de](mailto:direkt@bayern.de) erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.