

Erweiterung und Ausbau im iSFP und der BEG

Wie gehen wir in der Energieberatung und im iSFP damit um, wenn zu Beginn schon klar ist, dass die Eigentümer:innen im Zuge der Sanierung den Wohnraum erweitern wollen?

Vorgaben aus GEG und BAFA EBW

Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist geregelt, dass bei der Erweiterung und dem Ausbau eines Wohngebäudes der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (H_T') der Außenbauteile der neu hinzukommenden beheizten oder gekühlten Räume das 1,2fache des entsprechenden Wertes des Referenzgebäudes nicht überschreiten darf [1]. Im Rahmen der „Förderung der Energieberatung für Wohngebäude“ [2] gibt es keine dezidierten Vorgaben, ob Erweiterungen oder Ausbauten bereits im iSFP berücksichtigt werden müssen. Die Einschätzung im Einzelfall liegt in der Verantwortung der Expert:innen – etwaig ist eine Klärung mit der zuständigen Baubehörde notwendig – und ist, wie immer, zu dokumentieren und bei Rückfrage des BAFA nachvollziehbar zu belegen.

Ausbau geplant oder nur beabsichtigt?

In der Regel sind bei Erweiterungen und Ausbauten Planungsleistungen erforderlich, die mit der Beauftragung zur Ausstellung eines Sanierungsfahrplans nicht abgedeckt sind. Wenn die Entscheidung der Beratenen zu einem Ausbau oder Erweiterung jedoch bereits mit Auftragsvergabe zum iSFP soweit feststeht, dass bereits verbindliche Schritte eingeleitet worden sind (z.B. ein Antrag bei der Baubehörde auf Umnutzung oder Beauftragung der Umbauplanung etc.), und der geplante Ausbau oder die Erweiterung in dem zutreffenden Förderprogramm der BEG als Sanierung mit gefördert werden kann, ist dieser immer in dem iSFP mit abzubilden, natürlich mit der zu dem Zeitpunkt zu Verfügung stehenden Dokumentation. Ob die Bauteilflächen und Anlagentechnik der Erweiterung oder der Ausbaus bereits im Ist-Zustand erfasst werden soll oder erst in der Sanierungsvariante – dies stellt das BAFA den Berater:innen frei, auch weil die Software-Handhabung dies unterschiedlich zulässt.

Abbildung des Ist-Zustands im iSFP

Der Ansatz, bereits im Ist-Zustand die Erweiterung oder den Ausbau zu berücksichtigen, birgt ein grundlegendes Problem. Welche energetische Qualität und Schichtaufbauten werden in diesem Fall für die wärmeübertragenden Flächen der ursprünglich noch unbeheizten oder nichtexistierenden Räume angesetzt? Werden beispielsweise für ein unausgebautes Dachgeschoss die vorhandenen Dachaufbauten verwendet, resultieren daraus sehr hohe Transmissionswärmeverluste und eine falsche Ermittlung des Energiebedarfs. Dann macht ein Vergleich vorher-nachher keinen Sinn. Bei noch nichtexistierenden Anbauten gibt es noch gar keine Bauteile. Was setzen wir im iSFP an: Die Werte des Referenzgebäudes? Oder die Werte des Planungsstandes? Hierzu gibt es keine Vorgaben. Wir müssen uns bewusst sein, dass bei der Dokumentation und der Erläuterung des Berichts klar aufgezeigt wird, was mit was verglichen wurde. Dies betrifft neben den prognostizierten Energieeinsparungen insbesondere die angesetzten Kosten und somit auch die Aussagen zur Wirtschaftlichkeit.

Novelle der BEG zu Ausbau und Erweiterung

Seit der Novelle des BEG zum 21.10.2021 gibt es eine sehr begrüßenswerte Erweiterung bei der Förderung neuer Wohneinheiten in Bestandsgebäuden, die nun so im iSFP zur Anwendung kommen kann. Bei der Erweiterung bestehender Wohngebäude (z. B. Anbau, Dachaufstockung) oder bei dem

Ausbau von zuvor nicht beheizten Räumen (z. B. Keller, Dachboden) gilt für die Förderung der energetischen Maßnahmen: Die energetischen Maßnahmen der Erweiterung oder des Ausbaus werden in der BEG WG als Sanierung oder alternativ in der BEG EM als Einzelmaßnahmen gefördert.

Für die Förderung von Wohneinheiten, die im Zuge der Erweiterung oder des Ausbaus neu entstehen, und für die jeweilige Behandlung des neuen Gebäudeteils bei der Bilanzierung zum Nachweis eines Effizienzhauses, sind die folgenden Fälle zu unterscheiden [3] und im iSFP entsprechend zu berücksichtigen:

Fall 1: BEG SANIERUNGSFÖRDERUNG

Wird durch die Erweiterung oder den Ausbau eine neue Wohneinheit geschaffen, in welche zuvor bereits beheizte Flächen miteinbezogen sind, die also nicht ausschließlich in der Erweiterung oder dem Ausbau neu entsteht, wird diese neue Wohneinheit als Sanierung gefördert und kann in der BEG WG oder BEG EM der Bemessung des Förderhöchstbetrags zugrunde gelegt werden.

Dies gilt auch bei Umwidmung von beheizten Nichtwohnflächen zu beheizten Wohnflächen: Sofern durch Umwidmung vormals beheizter Räume zu Wohnräumen eine neue Wohneinheit entsteht (mit Einbeziehen von zuvor beheizter Fläche), wird diese Wohneinheit in der BEG WG als Sanierung gefördert (siehe auch TFAQ 1.07 „Umwidmung beheizter Gebäude“ [3]). Bei dem Nachweis für ein Effizienzhaus ist das (Gesamt)Gebäude aus Bestand und Erweiterung bzw. Ausbau zu bilanzieren.

Fall 2: BEG NEUBAUFÖRDERUNG

Wenn dagegen eine Wohneinheit ausschließlich in der Erweiterung oder dem Ausbau neu entsteht, ohne dass in diese zuvor bereits beheizte Flächen miteinbezogen sind, wird die neue Wohneinheit ausschließlich als Neubau gefördert und kann nur in der BEG WG Neubau KFN der Bemessung des Förderhöchstbetrags zugrunde gelegt werden.

Dies gilt auch bei Umwidmung von unbeheizten Nichtwohnflächen zu beheizten Wohnflächen: Sofern durch Umwidmung vormals nicht beheizter Räume zu Wohnräumen eine neue Wohneinheit entsteht (ohne Einbeziehen von zuvor beheizter Fläche), ist eine Antragstellung für diese Wohneinheit nur in der BEG WG KFN als Neubau möglich (siehe auch TFAQ 1.08 „Umwidmung unbeheizter Gebäude“ [3]).

Dabei ist separat zu bilanzieren oder auf Basis einer Bilanzierung des Gesamtgebäudes für einen Effizienzhaus-Standard erfolgen, der in beiden Programmen gefördert wird (Effizienzhaus 40).

Neu seit 2024: Der Ausbau von zuvor nicht beheizten Räumen (z. B. Keller, Dachboden) ist in der BEG EM förderfähig. Dies gilt auch für Wohneinheiten, die ohne Einbezug bislang beheizter Flächen ausschließlich im Ausbau neu entstehen. Anders als in der BEG WG können diese der Bemessung des Förderhöchstbetrags in der BEG EM zugrunde gelegt werden.

Fall 3: BEG SANIERUNGSFÖRDERUNG (seit 21.10.2021)

Wird für eine gemäß Fall 2 neu entstandene Wohneinheit keine Förderung in der BEG WG Neubau KFN oder EM beantragt, können die energetischen Maßnahmen der Erweiterung oder des Ausbaus im Rahmen des Förderhöchstbetrages für die bestehenden Wohneinheiten in der BEG WG Sanierung mitgefördert werden. Bei dem Nachweis für ein Effizienzhaus ist das (Gesamt)Gebäude aus Bestand und Erweiterung bzw. Ausbau zu bilanzieren.

Kombination Effizienzhaus und Einzelmaßnahmen

Mit der am 01.01.2024 in Kraft getretenen Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) wurde das Kombinationsverbot der BEG EM mit BEG WG/BEG NWG aufgehoben. Zuvor war eine schrittweise Sanierung über Einzelmaßnahmen und Effizienzhaus-Stufen nur in baulich und zeitlich getrennten Vorhaben möglich, d. h. eine erneute Antragstellung war erst nach Abschluss des Vorhabens und nach Einreichung des Verwendungsnachweises zulässig.

Vorgehen beim iSFP

Wenn die Beratenen bereits, wie eingangs beschrieben, verbindliche Schritte für Ausbau oder Erweiterungen eingeleitet haben – also nicht nur Absichtserklärungen –, ist dies zumindest im Zielzustand im iSFP zu berücksichtigen.

Sofern noch keine verbindlichen Schritte und Planungen bereits eingeleitet sind, empfehle ich den Berater:innen folgendes Vorgehen: Bleiben Sie beim iSFP immer in der ursprünglichen Kubatur, in den Varianten werden keine Änderungen der wärmeübertragenden Flächen – auch nicht aufgrund von zusätzlichen Dämmungen – nachgeführt. Etwaige Erweiterungen und Ausbauten ebenso wie das Nachführen der Flächenermittlung aufgrund von Dämmmaßnahmen wären in diesem Fall in einer gesonderten Berechnung durchführen und nicht im iSFP zu dokumentieren. In den meisten Programm können Sie dazu die finale Variante in ein neues Projekt exportieren und dort weiterbearbeiten. Diese für den Zielzustand durchgeführte Berechnung mit einer Massenermittlung konform zu den nach GEG DIN V 18599-1: 2018-09 Abschnitt 8 angegebenen Bemaßungsregeln dient auch Grundlage für den KfW-Antrag für das Effizienzgebäude. Hierzu werden nicht nur etwaige Erweiterungen berücksichtigt, sondern alle Bauteilflächen um die zusätzliche Dämmung nachgeführt – ebenso wie das Volumen. Diese gesonderte – und für die BEG Antragsstellung zum Effizienzhaus auch notwendige – Berechnung kann sowohl innerhalb der Energieberatung vereinbart und geleistet werden (muss aber dem BAFA nicht vorlegt werden, weil mit dem iSFP Auftrag keine bereits verbindliche Schritte zu Ausbau oder Erweiterung eingeleitet worden sind) oder im Rahmen der geförderten Baubegleitung. In der Praxis hat sich dieser workflow gut bewährt. Es ist wichtig, zu Beginn dem Kunden klar zu kommuniziert, was geleistet wird – und was nicht.

Fazit

Ein übergeordnetes Ziel einer geförderten Beratung für Wohngebäude ist, ein förderfähiges Sanierungskonzept zu erstellen. Dies betrifft auch die Einbeziehung von Erweiterungen und Ausbauten. So soll in keinem Fall der Eindruck vermittelt werden, dass der iSFP etwa vorerst nur „pro Forma“ erstellt wird und erst recht nicht, dass dieser ein für den Beratenen unbrauchbares Beratungsergebnis liefern soll oder kann. Es ist somit zu unterscheiden, ob hinsichtlich von Erweiterungen und Ausbauten lediglich Absichtserklärungen von Seiten der Beratenen vorliegen, oder ob bereits verbindliche Schritte eingeleitet und Planungsleistungen beauftragt wurden. Die Berater:innen sollten mit dem iSFP nicht den kleinen Finger verkaufen und sich dann den ganzen Arm abnehmen lassen. Der iSFP ist ein Strategiepapier. Auf dieser Grundlage kann dann eine Planung zielgerichtet vorgenommen werden. Planungsleistungen sind gesondert zu erbringen. Wir haben mit einem solchen iSFP ein schlankes Beratungsverfahren mit belastbaren Ergebnissen als Entscheidungsgrundlage für sinnvoll Sanierungsmaßnahmen. Aufstockungen und Ausbauten sind aus ökologischer Sicht ausdrücklich zu begrüßen – Wohnraum schaffen ohne Flächen zu versiegeln. Aber diese sind eben auch gesondert zu planen. Die Stabsübergabe von der Energieberatung mit dem iSFP zur Baubegleitung und der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen kann so sehr erfolgreich verlaufen.

Quellen:

[1] GEG im Bild – Praxisgerecht kommentiert und graphisch umgesetzt; Klaus Lambrecht und Uli Jungmann; 2024; Verlagsgesellschaft Rudolf Müller; ISBN 978-3-481-04686-6

[2] Richtlinie über die Förderung der Energieberatung für Wohngebäude (Vor-Ort-Beratung, individueller Sanierungsfahrplan) vom 6. August 2024; <https://www.bafa.de/ebw>

[3] Bundesförderung für effiziente Gebäude; Liste der Technischen FAQ - BEG WG / BEG NWG / BEG EM; <https://www.kfw.de/eee>

Autor:



Klaus Lambrecht Dipl.-Physiker, Partner der Lambrecht Jungmann Partnerschaft (www.solaroffice.de). Leiter des Deutschen Energieberatertags. Gemeinsam mit dem ifeu hat er den Sanierungsfahrplan BW entwickelt. Er leitet bundesweit die Expertenworkshops zum iSFP.