

Was ist ein Sanierungsplan?

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Ein Sanierungsplan dokumentiert nach einer Bestandsaufnahme alle sinnvollen energetischen Maßnahmen einer Immobilie in der richtigen Reihenfolge, meist von außen nach innen, Heizung zuletzt. Die Energieberatung dafür fördert das BAFA mit 50 % des Honorars (max. 650 Euro beim Ein-/Zweifamilienhaus). Ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) bringt zusätzlich 5 % Extra-Zuschuss auf spätere Einzelmaßnahmen.

Von der Festlegung der einzelnen Arbeiten bis zur Reihenfolge der Maßnahmen: Bei der Sanierung einer Bestandsimmobilie ist eine detaillierte Planung unerlässlich. Gerade bei der energetischen Sanierung ist die Zusammenarbeit mit einem Energieberater wichtig, der Profi weiß, welche Maßnahmen sinnvoll sind und in welcher Reihenfolge sie ausgeführt gehören.

Im folgenden Artikel erfährst du, was ein individueller Sanierungsfahrplan beinhaltet, wann eine Energieberatung verpflichtend ist und wie der Staat sie fördert.

Was beinhaltet ein Sanierungsplan?

Am Anfang steht die Bestandsaufnahme: Ein Fachmann prüft den Ist-Zustand deiner Immobilie. Danach erstellt er einen Plan mit allen sinnvollen Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Bilanz, inklusive Reihenfolge und Einsparpotenzial bei den Energiekosten.

Gerade die Reihenfolge ist entscheidend: Tauschst du beispielsweise erst die Fenster und dämmst die Fassade nicht, verändert sich die Bauphysik des Gebäudes, im schlimmsten Fall entsteht Schimmel.

In der Regel saniert man von außen nach innen: zuerst das Dach, dann die Fassade. Ist die Gebäudehülle dicht, folgen Fenster und weitere Dämmmaßnahmen. Der Heizungstausch kommt zuletzt, die neue Anlage wird dann passend zum reduzierten Wärmebedarf dimensioniert, was Anschaffung und Betrieb günstiger macht.

Der Experte berücksichtigt dabei die Vorgaben des [Gebäudeenergiegesetzes](#), eventuelle Denkmalschutz-Auflagen und den Bebauungsplan.

Für das Ergebnis gibt es zwei Formate:

- einen individuellen Beratungsbericht mit allen Maßnahmen und Schwachstellen, oder
- den individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP), ein standardisiertes, farblich aufbereitetes Dokument, das Ausgangslage und Maßnahmenpakete Schritt für Schritt darstellt.

Der iSFP hat einen handfesten Vorteil: Setzt du später Maßnahmen aus dem Fahrplan um, erhöht sich der BEG-Zuschuss für diese Einzelmaßnahmen um den iSFP-Bonus von 5 Prozentpunkten, bei zugleich höherer förderfähiger Kostengrenze. Der Fahrplan verdient sein Honorar damit meist mehrfach zurück. Wichtig: Für den reinen Heizungstausch (KfW 458) gilt der Bonus nicht, dort greifen die eigenen Boni, die wir im Artikel [PV- und Heizungsanlage finanzieren](#) erklären.

Wann ist eine Energieberatung verpflichtend?

Nach den GEG-Vorgaben ist bei einer umfangreichen Sanierung eines Ein- oder Zweifamilienhauses eine Energieberatung vorgeschrieben. Planst du derartige Maßnahmen, musst du also ohnehin mit einem Experten zusammenarbeiten.

Und wer Fördermittel für die Sanierung beantragen möchte, kommt am Energieeffizienz-Experten ebenfalls nicht vorbei: Für die Anträge sind fachliche Bestätigungen vor und nach der Durchführung vorzulegen.

Welche Fördermöglichkeiten gibt es für einen Energieberater?

Der Staat fördert die Energieberatung für Wohngebäude über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Seit der Kürzung im August 2024 gelten: Zuschuss 50 % des förderfähigen Honorars, maximal 650 Euro beim Ein- und Zweifamilienhaus, maximal 850 Euro bei Wohngebäuden ab drei Wohneinheiten.

Um die Beantragung musst du dich nicht selbst kümmern: Der Energieberater stellt den Antrag und erhält den Zuschuss direkt vom BAFA, du zahlst nur deinen Eigenanteil. Bei üblichen Beratungshonoraren von rund 1.300 bis 1.900 Euro für ein Einfamilienhaus bleibt nach Förderung also ein Eigenanteil im mittleren dreistelligen bis niedrigen vierstelligen Bereich.

Übernimmt der Experte bei der Umsetzung die Fachplanung und Baubegleitung, wird auch das über die BEG gefördert: 50 % der Kosten, bei Einzelmaßnahmen am Ein- und Zweifamilienhaus bis 2.500 Euro, bei Komplettsanierungen zum Effizienzhaus bis 5.000 Euro Zuschuss.

Welche Voraussetzungen gibt es für die Förderung des Energieberaters?

Damit der Zuschuss fließt, müssen diese Punkte erfüllt sein:

- Die Immobilie steht in Deutschland.
- Der Bauantrag liegt mindestens zehn Jahre zurück.

- Mindestens die Hälfte der Fläche wird zu Wohnzwecken genutzt.
- Der Berater ist in der Energieeffizienz-Expertenliste des Bundes eingetragen (energieeffizienz-experten.de).

Fazit: Sanierungsplan für eine effiziente Durchführung des Vorhabens

Die Sanierung einer Immobilie ist komplex, alle Schritte gehören sorgfältig aufeinander abgestimmt und in der richtigen Reihenfolge ausgeführt. Mit einem Energieberater an der Seite bekommst du einen durchdachten Fahrplan, staatliche Zuschüsse auf die Beratung und über den iSFP-Bonus obendrein mehr Förderung für die Maßnahmen selbst.

[Erstgespräch vereinbaren](#)

QUELLEN UND STAND

- § BAFA, Richtlinie Energieberatung Wohngebäude (Kürzung 08/2024): Zuschuss 50 %, max. 650 € EFH/ZFH, 850 € ab 3 WE
- § BEG EM: iSFP-Bonus 5 % auf förderfähige Einzelmaßnahmen (Umschlag Hülle/Anlagentechnik), erhöhte Kostengrenze
- § BEG: Fachplanung/Baubegleitung 50 %, max. 5.000 € je Vorhaben EFH/ZFH (Einzelmaßnahmen: max. 2.500 €)