

# Von der EnEV zum Energieausweis

Dipl.-Phys. Klaus Lambrecht, ECONSULT, Rottenburg



**Klaus Lambrecht**

Klaus Lambrecht, Diplom-Physiker, Partner der ECONSULT Lambrecht Jungmann Partner in Stuttgart und Rottenburg ([www.solaroffice.de](http://www.solaroffice.de)). Mitglied mehrerer Fachgremien und langjähriger Dozent der Architekten- und Ingenieurkammern sowie des Baukosteninformationszentrums. Lehrauftrag für Energieeffizientes Bauen an der Universität Stuttgart.

Seit 1. Februar 2002 regelt die Energieeinsparverordnung (EnEV) die energetische Bewertung von Gebäuden. Die EnEV löste die Wärmeschutzverordnung und die Heizanlagenverordnung ab und ermöglicht, Gebäude ganzheitlich zu bilanzieren. Die „kleine“ Novelle der EnEV ist am 8. Dezember 2004 in Kraft getreten und stellt seither den Bezug zu den aktualisierten DIN-Normen her. Insbesondere können seither im Bereich der Anlagentechnik auch Holzheizungen mit sehr kleinen Primärenergiefaktoren im öffentlich-rechtlichen Nachweis berechnet werden.

Ab 1. Oktober 2007 tritt nun die aktuelle Novelle der EnEV in Kraft. Diese bringt wesentliche Änderungen mit sich insbesondere in den Bereichen der Energieausweise und bei Nichtwohngebäuden.

Grundlage für die EnEV - wie auch für die vorausgegangene Wärmeschutzverordnungen und Heizanlagenverordnungen - ist das Energieeinspargesetz (EnEG).

## EU und Energieeinsparungsgesetz EnEG

Die „Europäische Richtlinie 2002/91/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ geht in einigen Punkten wesentlich über die derzeit gültige EnEV hinaus:

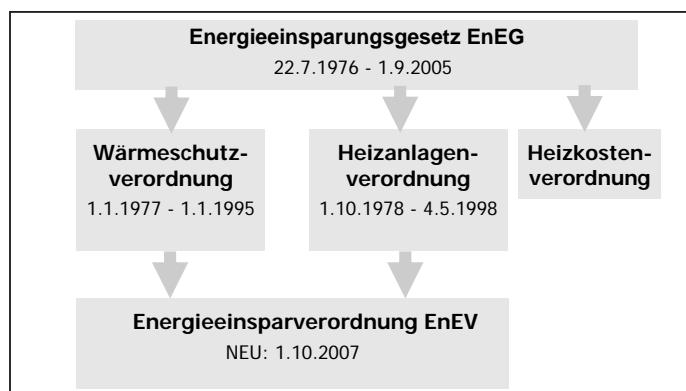
- Für alle Gebäude ist beim Bau, beim Verkauf oder bei der Vermietung vom Eigentümer ein Energieausweis vorzulegen. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises (synonym wird auch der Begriff „Energiepass“ verwendet) beträgt maximal 10 Jahre.
- Auch bei der energetischen Bilanzierung wurde der Rahmen weiter gezogen: Klimaanlagen und Beleuchtung werden bei Nichtwohngebäuden in die Mindestanforderungen einbezogen.
- Bei neuen Gebäuden mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> ist zu gewährleisten, dass die technische, ökologische und wirtschaftliche Einsetzbarkeit erneuerbarer Energien sowie Kraft-Wärme-Kopplung vor Baubeginn berücksichtigt werden. In Ihrer Planung müssen Sie als diese Vorgaben als Varianten entwickeln.

Die EU-Richtlinie 2002/91/EG wäre bis spätesten 4. Januar 2006 in nationales Recht umzusetzen gewesen. Weite Bereiche, die von der EU-Richtlinie erfasst sind, sind von der letzten EnEV bereits abgedeckt. Allerdings konnten auf der Basis des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) von 1976 nicht alle Regelungsgegenstände der EU-Richtlinie umgesetzt werden. Es fehlten Ermächtigungen, um den Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz von bereits bestehenden Gebäuden einzuführen und die Anforderungen an die energieeffiziente Ausgestaltung von Klimaanlagen und Beleuchtungen erstellen zu können.

Dazu musste das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) geändert werden. Erfreulich ist, dass am 29. Juni 2005 der Entwurf der Bundesregierung für ein Energieeinsparungsgesetz EnEG in geänderter Fassung von allen beteiligten Fraktionen einstimmig gebilligt wurde, der Bundesrat hat am 8. Juli 2005 zugestimmt. Wesentlicher Bestandteil des EnEG ist die Einführung von Energieausweisen, die Angaben und Kennwerte über die Energieeffizienz von Gebäuden enthalten sollen.

## Vom EnEG zur EnEV

Das beschlossene Änderungsgesetz zum EnEG schafften die formalen Voraussetzungen dafür, dass die EnEV novelliert werden konnte. Die EnEV wird erst nach den vorgesehenen Neuwahlen vorgelegt, beraten und verabschiedet werden. Sachlich-inhaltliche Vorentscheidungen wurden mit dem EnEG nicht getroffen. Die inhaltlichen Weichenstellungen werden in der EnEV vorgenommen.



Entwicklung vom EnEG zur EnEV.

## Was wird sich ändern?

### Neubau Wohngebäude

Bei zu errichtenden Wohngebäuden wird in der kommenden EnEV alles weitgehend beim alten bleiben. So werden weiterhin für den spezifischen Transmissionswärmeverlust und den Jahres-Primärenegiebedarf Nachweise in der bekannten Systematik zu führen sein. Auch die zulässigen Höchstwerte bleiben nahezu unangetastet, abgesehen vom Primärenergiefaktor von Strom (jetzt  $f_p = 2,7$  statt 3,0) und einem Zuschlag für Raumkühlung. Der Energie(bedarfs)ausweis soll lesefreundlicher gestaltet werden.

### Bestand

Für die energetische Bewertung bestehender Gebäude wird zukünftig die gleiche Systematik wie im Neubau angewandt werden, allerdings mit den für Bestandsgebäude angepassten Kennwerten (u.a. alte Anlagentechnik, historische Konstruktionen) und Randbedingungen (u.a. Gradtagszahlen). Energieausweise werden unter bestimmten Voraussetzungen Pflicht.

### Nichtwohngebäude

Wesentliche Änderungen sind für Nichtwohngebäude vorgesehen. Werden derzeit zulässige Höchstwerte primär von der Kompaktheit des Gebäudes festgelegt, soll zukünftig nach der Gebäudenutzung differenziert werden. Ein Hotel wird dann beispielsweise andere

Grenzwerte haben wie ein Bürogebäude. Dazu wird zukünftig neben dem Energiebedarf für die Beheizung auch jener für Trinkwarmwasser (bislang nur für Wohnungsbau berücksichtigt), Kälte, Raumlufttechnik und Beleuchtung bilanziert werden. Entwickelt wurde dafür die DIN V 18599, deren Teile 1 bis 10 im Februar 2007 nach nochmaliger Überarbeitung veröffentlicht wurden. Strittig ist die Praktikabilität, wie die Grenzwerte festgelegt werden. Der in der EnEV geforderte Ansatz, für das jeweilige Gebäude in Abhängigkeit der vorgesehenen Nutzung ein Standardprofil zu hinterlegen bedingt, dass ich die Nutzung bereits in der Planung weiß. Wie damit umzugehen ist, wenn die Nutzung variabel sein soll oder nachträglich im Betrieb geändert wird, öffnet Grauzonen. Vorteil des Verfahrens mit Nutzerprofilen ist, dass damit nur der zulässige Höchstwert definiert wird, es aber dem Planer überlassen ist, auf welchem Weg er dieses Ziel erreicht. Ist z.B. bei einem Standardnutzungprofil keine Klimaanlage vorgesehen (und damit auch kein Planwert für den Energiebedarf dafür), der Bauherr aber unbedingt gekühlte Räume haben will, kann der dadurch entstehende Energiebedarf bereits in der Planung an anderer Stelle (z.B. verbesserter Wärmeschutz oder effizientere Anlagentechnik) kompensiert werden. Letztendlich darf nur der Energiebedarf für ein vergleichbares Gebäude nicht überschritten werden.

**Teil 1: Allgemeines**  
Bewertungsmethodik und Definitionen, Zonierung,  
Bewertung der Energiegeträger

- ❖ Teil 2: Heizwärme- und Kühlbedarf
- ❖ Teil 3: Nutzenergie Luftaufbereitung
- ❖ Teil 4: Beleuchtung
- ❖ Teil 5: Berechnung von Heizsystemen
- ❖ Teil 6: Lüftungsanlagen f. Wohnungsbau
- ❖ Teil 7: Raumlufttechnik und Klimakälte
- ❖ Teil 8: Berechnung Warmwassersysteme
- ❖ Teil 9: Multifunktionale Erzeuger
- ❖ Teil 10: Randbedingungen, Nutzungen

Struktur der neuen DIN V 18599.

## Verbrauchs- oder Bedarfsausweis

Prinzipiell sind Energieausweise auszustellen bei Errichtung sowie im Bestand bei Neuvermietung und Verkauf für Wohngebäude ab 1.7.2008 bzw. 1.1.2009 und für Nichtwohngebäude ab 1.7.2009. Lange Zeit wurde darum gerungen, ob für Bestandsgebäude die Energieausweise auf Grundlage des Verbrauchs oder einer Bedarfsermittlung auszustellen sind. Beides ist nach der EU-Richtlinie möglich. Umgesetzt wurde in der neuen EnEV die fast komplett Wahlfreiheit. Lediglich in folgenden Fällen ist ab 1.10.2008 ein Bedarfsausweis zu erstellen:

1. Wohngebäude mit bis zu 4 Wohnungen  
UND Bauantrag vor 1.11.1977  
UND energetisch nicht auf dem Niveau der Wärmeschutzverordnung von 11.8.1977
2. Wenn keine kompletten Verbrauchswerte über 3 Jahre vorliegen.
3. Bei Änderungen von Außenbauteilen innerhalb des Zeitraums der Datenerhebung für den Verbrauch.

## Experten begrüßen Energieausweis für Gebäude

Experten begrüßten in einer öffentlichen Anhörung des Parlaments am 15. Juni 2005 die Absicht der Bundesregierung, mit einer Änderung des EnEG die Grundlage für die Einführung von Energieausweisen zu schaffen. Der Gesetzentwurf setzt eine Richtlinie der Europäischen Union um. Strittig ist unter den Experten allerdings, ob

die EU-Vorgaben in dem Gesetz eins zu eins umgesetzt werden sind. Ebenfalls unterschiedlicher Auffassung ist man in der Frage, ob der Energieausweis sich am Bedarf oder am Verbrauch orientieren sollte.

Wolf Bodo Friers von Haus und Grund Deutschland sieht den Gesetzentwurf als „über die EU-Vorgaben hinausgehend“ an. Er bilde daher die Grundlage für einen Energieausweis, der wesentlich bürokratischer und weniger praktikabel sei als ein richtlinienkonformer Ausweis. Eine höhere Transparenz auf dem Immobilienmarkt, wie von der EU gewünscht, werde damit nicht erreicht. Außerdem müsse sichergestellt werden, dass der Energieausweis lediglich der Information diene, keinesfalls aber Grundlage zivilrechtlicher Ansprüche sein dürfe. Auch nach Ansicht von Ronny Herholz vom Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ist mit dem Entwurf die Eins-zu-Eins-Umsetzung der EU-Vorgaben nicht gewährleistet. Die EU-Richtlinie setze den bedarfsorientierten Pass dem verbrauchsorientierten gleich - das Gesetz regle dies hingegen nicht. Energisch lehnt er die Schaffung eines Ordnungswidrigkeitstatbestandes ab, da der Pass nur informativen Charakter habe. Holger Krawinkel vom Bundesverband der Verbraucherzentralen bezeichnete den Pass als wichtiges Instrument, um Investitionen in den Wärmeschutz von Gebäuden zu schaffen. Dazu müsse der Pass glaubwürdig sein und dürfe nicht verwirren. Weniger entscheidend sei dabei, ob es sich um einen Bedarfs- oder Verbrauchspass handle. Er forderte, das Gesetz schnell auf den Weg zu bringen. Dieter Kuhlenkamp vom Zentralverband des Deutschen Baugewerbes schloss sich dieser Forderung an. Die Akteure stünden in den Startlöchern, um die Pässe auszustellen.

Der Energiepass, so Siegfried Rehberg vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, bringe keineswegs den erhofften schnellen Schub für die deutsche Bauwirtschaft. Dies liege unter anderem daran, dass die EU-Vorgaben nicht konsequent umgesetzt würden. Er sei enttäuscht, dass man viele gute Anregungen auch seines Verbandes nicht aufgenommen habe. Franz Georg Rips vom Deutschen Mieterbund sieht mit dem Gesetz eine langjährige Forderung nach mehr Transparenz im Wohnungsmarkt umgesetzt. Mit einem verbraucherfreundlichen Energiepass, der bundesweit und bundeseinheitlich gelte, könnten Mieter und Eigentümer den Energiebedarf und die daraus resultierenden Kosten verschiedener Wohnungen miteinander vergleichen. Dies sei auch angesichts der ständig steigenden Energiekosten eine deutliche Besserstellung des Verbrauchers. Dem schloss sich Heinrich Hermann Schulte vom Bundesverband Haus-, Energie- und Umwelttechnik an. Er forderte die Einführung eines bedarfsorientierten Energiepasses. Nur auf Basis eines solchen Passes könnten objektiv richtige und zielführende Modernisierungsmaßnahmen empfohlen werden. Ohne die Bedarfsorientierung, so Schulte, verpuffe dieses wichtige Instrument.

## Rechtliche Wirkung der Energieausweise

„Die Energieausweise dienen lediglich der Information“ (EnEG §5). Mit dieser expliziten Aussage im EnEG soll verdeutlicht werden, dass die Energieausweise als Marktinstrument im Grundstücksvorkehr lediglich zur Unterrichtung der Marktteilnehmer über energetische Eigenschaften eines Gebäudes beitragen sollen. Das EnEG weist den Energieausweisen keine neuen rechtlichen Wirkungen zu. Rechtswirkungen in Kauf- und Mietverträgen können sie in der Regel nur entfalten, wenn die Vertragsparteien den Energieausweis ausdrücklich zum Vertragsbestandteil machen.

## Wer darf die Ausweise ausstellen?

Der Vollzug der EnEV ist in unserem föderalen Staat Ländersache. Das bisherige Anforderungsniveau an die Aussteller von Energiebedarfsausweisen reicht vom Handwerker bis zum Sachverständigen.

Zur Vorbereitung der zukünftigen Energieausweise hat die Deutsche Energieagentur DENA in 2004 einen umfangreichen Feldversuch gemacht ([www.gebaeudeenergiepass.de](http://www.gebaeudeenergiepass.de)). Für das „vereinfachte Verfahren“ waren auch Handwerker mit Zusatzqualifikation zugelassen.

In Deutschland gibt es aus den Reihen der Architekten und Fachplanern bereits ein großes Potential an Fachpersonal, das - wie von der EU-Richtlinie gefordert - qualifiziert UND unabhängig ist. Der „Anwalt des Bauherrn“ ist hier in besonderer Weise gefragt. Zur Qualifizierung laufen seit Jahren sehr erfolgreich Maßnahmen wie z.B. der Lehrgang „Energetische Gebäudesanierung“ bei der Ingenieurakademie ([www.ingenieurakademie.de](http://www.ingenieurakademie.de)), den Architektenkammern Hessen ([www.akh.de](http://www.akh.de)), Rheinland-Pfalz ([www.akrp.de](http://www.akrp.de)), Baden-Württemberg ([www.ifbau.de](http://www.ifbau.de)) und der Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Baden ([www.vwa-baden.de](http://www.vwa-baden.de)), der berufsbegleitend in rund 120 Stunden alle wesentlichen Fragestellungen der Energieberatung und Gebäudesanierung behandelt und als Eintragungsvoraussetzung vom Bundesamt für Wirtschaft ([www.bafa.de](http://www.bafa.de)) zugelassen ist. Der Autor steht auch Architekten und Fachplanern zur Verfügung, die sich in der Energieplanung oder der Ausstellung des Energiebedarfsausweises nach EnEV coachen lassen wollen. Dadurch wird die Kompetenz der Architekten und Fachplaner im Energiebereich weiter gesteigert.

Nach der EnEV2007 wird die Ausstellungsberechtigung bei Erstellung und Änderung von Gebäuden wie in der alten EnEV gehabt - mit all seinen föderalistischen Wirrungen. Bundeseinheitlich geregelt hingegen ist die Ausstellungsberechtigung für bestehende Gebäude. Diese haben Absolventen der Hochschulen (Fachrichtungen Architektur, Bauingenieurwesen, Hochbau, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik, Bauphysik, Maschinenbau, Elektrotechnik ...). Ausstellungsberechtigung nur für Wohngebäude haben darüber hinaus Handwerker (Bau-, Ausbau- oder anlagentechnische Gewerke, Schornsteinfeger), Techniker (Hochbau, technische Gebäudeausrüstung) sowie Innenarchitekten. Darüber hinaus müssen alle Ausstellungsberechtigten mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

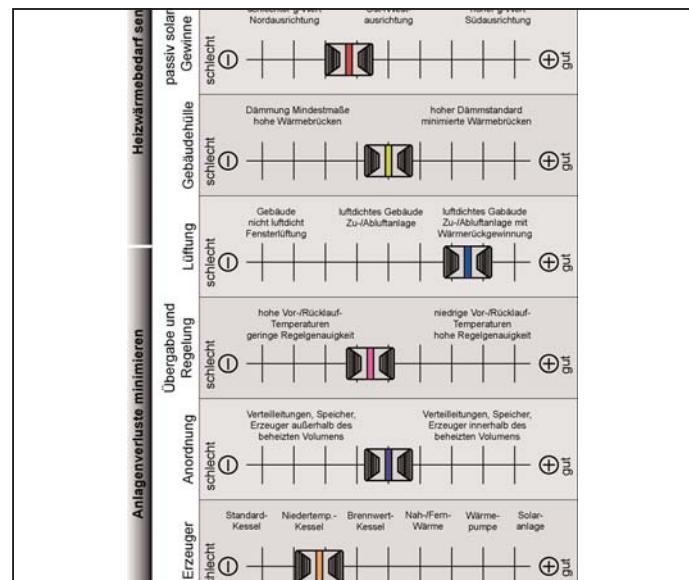
- Ausbildungsschwerpunkt energiesparendes Bauen während dem Studium,
- zwei Jahre Berufserfahrung nach dem Studium im Bereich Bau- oder Anlagentechnik im Hochbau,
- eine erfolgreiche Fortbildung nach EnEV 2007 Anlage 11,
- öffentliche Bestellung als Sachverständiger im Bereich energiesparendes Bauen oder Bau- oder Anlagentechnik im Hochbau,
- nach Länderrecht für Neubauten ausstellungsberechtigte Personen im Rahmen ihrer Nachweisberechtigung,
- vor dem 25. April 2007 registrierte bafa-Energieberater,
- Energiefachberater im Baustoff-Fachhandel und Gebäudeenergieberater im Handwerk unter bestimmten Voraussetzungen.

## Qualitätsanspruch

Da mit den Energieausweisen Verbesserungsvorschläge zu übermitteln sind, ist eine fundierte Gebäudeanalyse unumgänglich. Wie diese Anforderung in Einklang zu bringen ist mit Kosten für den Energieausweis, die für den Hausbesitzer akzeptabel und für den Aussteller auskömmlich sind, ist noch unklar. In jedem Fall sollte mit einem Energieausweis eine kompetente Beratung verknüpft sein. Die Wahrscheinlichkeit, dass mit Dumpingpreisen für Energieausweise im unteren dreistelligen Eurobereich keine gute Beratung und keine nachfolgende Sanierung mit energetischer Verbesserung stattfindet, ist zum Nachteil von Umwelt und Bauwirtschaft groß.

Um den Energieausweis zu einem sinnvollen Instrument der energetischen Gebäudesanierung zu machen, ist ein Optimum im Spannungsfeld zwischen moderaten Kosten und hinreichender Genauigkeit bzw. Aussagekraft zu finden. Wird bei der Qualität des Auswei-

ses zu kurz gesprungen, sind positive Klimaschutzaspekte unwahrscheinlich. Die Gebäudeeigentümer und Nutzer müssen durch die Informationen aus dem Ausweis motiviert werden, auch in effizienzsteigernde Maßnahmen wie z.B. Dämmung, Gebäudetechnik oder erneuerbare Energien zu investieren und damit langfristig geringere Betriebskosten und geringere Umweltbelastungen zu erzielen. Es hängt also nicht nur davon ab, was im Ausweis steht, sondern auch wie transparent und für den Nutzer verständlich diese Informationen vermittelt (auch verbal) werden.



Optimierung von Gebäuden in den Bilanzierungsgrenzen der EnEV.  
Quelle: EnEV-Navigator, 2007.

## Wie geht es weiter?

Bereits vor Inkrafttreten der EnEV2007 hat die Bundesregierung im Rahmen der Klimaschutzziele eine Verschärfung der Grenzwerte um 30% in 2009 und weitere 30% in 2011 vorgesehen. Die große Chance, sowohl für das Klima wie auch die Bauakteure, liegt hingegen im Gebäudebestand. Mit guten Energiekonzepten lassen sich hier wirtschaftlich darstellbar mehr als die Hälfte Energie einsparen.

## Quellen:

- [1] EnEV-Navigator - Leitfaden zur Ausstellung von Energiebedarfsausweisen nach EnEV2007; K. Lambrecht und U. Jungmann, BKI, [www.bki.de](http://www.bki.de), erscheint Ende 2007.
- [2] Pressemitteilungen des Deutschen Bundestags 178/2005 vom 29.06.2005, 164/2005 vom 15.06.2005, 146/2005 vom 30.05.2005, 101/2005 vom 29.06.2005, [www.bundestag.de/bic/hib/2005/2005\\_178/01](http://www.bundestag.de/bic/hib/2005/2005_178/01).
- [3] Richtlinie 2002/91/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden; pdf download unter [www.solaroffice.de/de/Downloads](http://www.solaroffice.de/de/Downloads).
- [4] EnEV-Software Marktübersicht; U. Jungmann und K. Lambrecht, [www.enev-software-test.de](http://www.enev-software-test.de).
- [5] Evaluation und Begleitung der Umsetzung der Energieeinsparverordnung 2002 in Baden-Württemberg; gefördert durch das Land Baden-Württemberg im Rahmen der Zukunftsoffensive III; Dezember 2006; K. Lambrecht, H. Hertle, M. Duscha u.a.; pdf download unter [www.solaroffice.de/de/Publikationen](http://www.solaroffice.de/de/Publikationen).
- [6] Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 24. Juli 2007.