



DIE ENEV IM ÜBERBLICK

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) gilt in erster Linie für den Neubau. Hier zielt sie darauf ab, den Primärenergiebedarf für Heizung und Warmwasser deutlich zu reduzieren, seit 2016 um 25 % gegenüber dem vorherigen Niveau.

Doch auch bei Nachrüstung und Sanierung hat der Gesetzgeber Hausbesitzern einige Pflichten auferlegt. Denn nur mit einer deutlich höheren Sanierungsrate lassen sich die vorgegebenen Ziele in Sachen Klimaschutz und Energiesparen auch erreichen.

In dieser Übersicht finden Sie die wesentlichen Bestimmungen der EnEV für Hausbesitzer von bereits gebauten Immobilien verständlich zusammengefasst!

1 Für wen gelten Austausch- und Nachrüstpflichten?

- ▶ **Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen Mehr- sowie Ein- und Zweifamilienhäusern.** Austausch- und Nachrüstpflichten gelten für alle Mehrfamilienhäuser, unabhängig von einer Sanierung. Diese müssen grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden. Ein- und Zweifamilienhäuser sind von einer Nachrüstpflicht ausgenommen, wenn der Eigentümer bereits seit Anfang 2002 selbst in dem Gebäude wohnt. Hier gelten allerdings sogenannte "bedingte Anforderungen", die nur zu beachten sind, wenn das Gebäude ohnehin modernisiert wird (siehe Punkt 3). Ebenfalls ausgenommen sind Gebäude unter Denkmalschutz, sofern dieser von der zuständigen Landesbehörde bescheinigt wird.

! HINWEIS: Wer unsicher ist, ob er von einer Austausch-, Nachrüst- oder Sanierungspflicht betroffen ist, erhält Auskunft vom Energieberater oder Schornsteinfeger (für Heizungsanlagen).



2

Was muss ausgetauscht oder saniert werden?

- **Im Wesentlichen trifft die Austauschpflicht veraltete Heizungsanlagen in Mehrfamilienhäusern.** Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, dürfen in Mehrfamilienhäusern nicht mehr betrieben werden. Diese Austauschpflicht betrifft auch Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die nach dem 1. Februar 2002 in ihr jetziges Haus eingezogen sind und keinen Niedertemperatur- oder Brennwertkessel betreiben. Wurde das Haus inzwischen verkauft, hat der neue Besitzer zwei Jahre Zeit, diese Pflichten zu erfüllen.

! HINWEIS: Art und Baujahr einer Heizungsanlage finden sich in der Bedienungsanleitung. Auch hier helfen Energieberater und Schornsteinfeger.

Unter gleicher Voraussetzung müssen auch Heizungs- und Warmwasserrohre gedämmt werden. Ebenso die oberste Geschossdecke zu unbeheizten Dachräumen, sofern sie keinen Mindestwärmeschutz aufweisen. Alternativ kann das darüber liegende Dach gedämmt werden.

3

Welche Pflichten haben Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern bei der Modernisierung?

- **Was man tun muss, und was auch ohne Pflicht und Vorschriften Sinn macht.** Werden an einem Ein- oder Zweifamilienhaus Gebäudeteile verändert oder umfangreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt, greift auch hier die EnEV in Form von Mindeststandards. Zu diesen Maßnahmen zählen etwa eine großflächige Erneuerung des Außenputzes (mehr als 10 % der Gesamtfläche) oder der Austausch der Fenster. Soll das Haus nur neu gestrichen werden, gilt die EnEV nicht. Doch ist es auch dann sinnvoll, Malerarbeiten mit einer Dämmung der Fassade zu verknüpfen, da ohnehin ein Gerüst aufgestellt werden muss.

! HINWEIS: Nach § 5 des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) muss ein Hausbesitzer die Anforderungen der EnEV nicht einhalten, wenn die zusätzlichen Aufwendungen sich nicht durch (Energie-)Einsparungen in der üblichen Nutzungsdauer (i. d. R. 30 Jahre) amortisieren.

Bei der Sanierung von Bestandsgebäuden gibt es im Prinzip zwei Möglichkeiten, um die Anforderungen der EnEV zu erfüllen:

- **Bei einer umfassenden Sanierung** wird (meist vom Energieberater) eine energetische Gesamtbilanz erstellt. Nach einer Sanierung darf der Primärenergiebedarf jedoch wesentlich höher sein als bei einem Neubau. Im Vergleich zur Neubau-Anforderung 2016 ist ein bis zu 87 % höherer Energiebedarf zulässig.
- **Bei einer Einzelsanierung** (z. B. Dämmung der Fassade oder neue Fenster) gibt die EnEV Werte zum Wärmeschutz (U-Werte) vor. Diese Werte haben sich gegenüber früheren Fassungen der EnEV nicht verändert. Er bedeutet für die Dämmung der Außenwand eine Dämmung in der Stärke von 12 bis 16 (in der Regel 14) Zentimeter.



4

Ist die EnEV Schuld an den stark gestiegenen Baukosten?

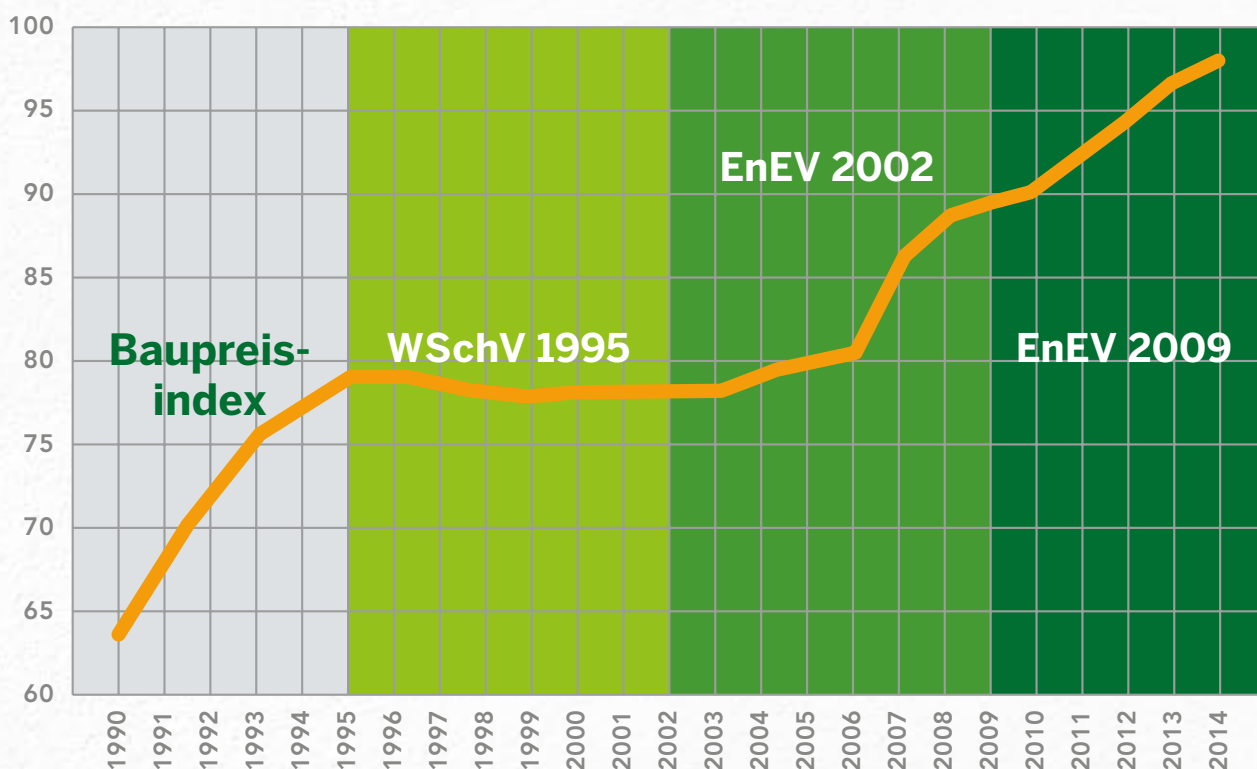
► **Überschaubare Kostensteigerungen stehen hohen Energieeinsparungen gegenüber.** Eindeutig nein! Die wahren Kostentreiber sind, so auch das Ergebnis der Baukostensenungskommission des Bauministeriums, an anderer Stelle zu suchen. In erster Linie am Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage, vor allem in Ballungsräumen. Das führt zu rasch steigenden Grundstücks- und Dienstleistungspreisen. Hinzu kommen Faktoren wie Mindestlohn sowie höhere Steuern (Grunderwerbssteuer bis zu + 6,5 %) und Abgaben.

! HINWEIS: Wärmedämmung macht erneuerbare Energien erst effizient: Ein Einsatz von Strom zum Heizen ist nur dann sinnvoll, wenn das Gebäude rundum energieeffizient ist. So erreichen etwa Wärmepumpen ihren optimalen Wirkungsgrad nur bei hinreichendem Wärmeschutz (Quelle: Ökotest).

Die Studie "Kostentreiber für den Wohnungsbau" (ARGE 2015) kommt zu dem Ergebnis, dass seit dem Jahr 2000 sowohl Lebenshaltungskosten als auch Baukosten um 25 % gestiegen sind.

Die Wärmedämmung geht sogar gegen den Trend: Sie ist eher günstiger geworden und ist unterhalb der Teuerungsrate geblieben. Die reinen Materialkosten der Dämmstoffe in einem Neubau betragen etwa 2 %. Der Anteil des Rohbaus inklusive Dämmung an den Gesamtbaukosten ist (nach Angaben der Immobilienwirtschaft) von 54 % (2000) auf 46 % (2014) zurückgegangen.

Bauherren bekommen also heute einen höheren Wärmeschutz für weniger Geld als noch vor 15 Jahren. Kostentreiber Wärmedämmung? Eben nicht!



- **Der Energieverbrauch bestimmt zunehmend den Wert einer Immobilie.** Neue Energieausweise weisen die Gebäude-Effizienzklassen von A+ bis H aus. Zudem verdeutlicht ein Farbverlauf ("Bandtacho") von Grün nach Rot, wie viel Primärenergie ein Haus braucht. Seit EnEV 2016 sind bei Vermietung und Verkauf von Immobilien die Angaben zu energetischen Kennwerten in Immobilienanzeigen Pflicht. Spätestens beim Besichtigungstermin muss der Energieausweis vorgelegt und bei Vertragsabschluss übergeben werden. Die beste Energie-Effizienzklasse (A+) bedeutet einen Endenergieverbrauch von weniger als 30 Kilowattstunden pro m² Wohnfläche im Jahr, die schlechteste mehr als 250 Kilowattstunden.

! HINWEIS: Bei Verstößen gegen die EnEV hat der Gesetzgeber erstmals ein Bußgeld eingeführt. Es kann im Einzelfall bis zu 50.000,- Euro betragen.

Die Pflichtangaben für Verkäufer und Vermieter sind:

- die Art des Energieausweises (Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis)
- die Energieverbrauchswerte der letzten Jahre
- die wesentlichen Energieträger für die Heizung (Öl, Gas, Holzpellets, Solar)
- das Baujahr/die Baujahre der Immobilie
- die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse

ENEV: KEINE GÄNGELEI, SONDERN PURE NOTWENDIGKEIT

Ein durchschnittliches Einfamilienhaus verliert 25 % der Heizenergie über die Fassade, mehrstöckige Wohnhäuser sogar bis zu 40 %. Würden alle deutschen Wohngebäude nur auf das Niveau der Energieeinsparverordnung von 2009(!) saniert, ließe sich der Heizenergieverbrauch um 357 Milliarden Kilowattstunden senken. Das ist fast doppelt soviel Energie wie alle deutschen Atomkraftwerke produzieren.

Noch hinkt Deutschland seinen Klimaschutzzielen und auch in Sachen Energieeffizienz weit hinterher. Ohne steuernde Maßnahmen des Gesetzgebers sind diese Ziele wohl unerreichbar. Die EnEV ist kein Gängelungs-Instrument, sondern sie sorgt dafür, dass wir wenigstens bei unseren Neubauten den "State-of-the Art" erreichen. Und so wenigstens eine Chance bewahren, die Energiewende zu stemmen. Fakten statt Mythen – das tut not bei der Diskussion um gesetzliche Vorgaben zum Energieverbrauch. Dieses Kapitel will dazu beitragen.

Ihr Team von daemmen-lohnt-sich.de

