

Die energetischen Anforderungen an Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden, sind in der Energieeinsparverordnung (EnEV) festgelegt.

Auf Gebäude entfallen knapp 40 Prozent des Energieverbrauchs und rund ein Drittel der CO₂-Emissionen in Deutschland. Die Einsparung von Energie in diesem Bereich bietet daher ein enormes Potenzial, um die Abhängigkeit Deutschlands von Energieimporten zu verringern und die Klimaschutzziele zu erreichen. Die energetischen Anforderungen an Gebäude werden in der Energieeinsparverordnung (EnEV) festgelegt. Die EnEV gilt für fast alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden; ihre Vorgaben beziehen sich neben der Heizungs- und Klimatechnik vor allem auf den Wärmedämmstandard des Gebäudes. Die EnEV trägt somit auch wesentlich dazu bei, ein behagliches Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen und die Heizkosten zu reduzieren.

Die derzeitige Fassung der EnEV ist am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. In der Verordnung war bereits die Anhebung der Neubauanforderungen für Anfang 2016 enthalten. Nachfolgend geben wir einen Überblick über die Vorgaben der Verordnung.

Neubau

In der Verordnung nimmt der Neubau den größten Teil ein. Sie zielt darauf ab, den Primärenergiebedarf zur Gebäudebeheizung und Warmwasserbereitung zu reduzieren. Die Betrachtung der Primärenergie bezieht zum einen die Endenergie mit ein, also die Energiemenge, die ins Haus geliefert wird. Zum anderen wird darin aber auch berücksichtigt, welcher Energieträger verwendet wird und welche Auswirkungen auf die Umwelt damit verbunden sind. Die Nutzung regenerativer Energien, zum Beispiel durch Solarkollektoren, bringt bei der Bilanzierung Vorteile gegenüber Öl, Gas oder Strom. Bei der Ermittlung der Energiebilanz werden neben der Raumheizung und -kühlung auch Warmwasserbereitung, Lüftungsanlagen sowie die insgesamt für den Anlagenbetrieb benötigte elektrische Hilfsenergie für Pumpen, Brenner und Regler berücksichtigt.

Weitere Festlegungen betreffen die Luftdichtheit des Gebäudes und die Reduzierung von Wärmebrücken. Ein neues Wohngebäude, das die Mindeststandards der aktuellen EnEV gerade noch einhält, benötigt zur Beheizung und Bereitung von Warmwasser rund 50 bis 60 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter und Jahr, das entspricht bei einem Einfamilienhaus jährlich etwa 630 Liter Öl.

Die aktuell gültigen energetischen Anforderungen sind ein Zwischenschritt hin zum so genannten "Niedrigstenergiegebäude", das ab dem Jahr 2021 europaweit als Neubaustandard gelten soll. Niedrigstenergiehäuser zeichnen sich durch eine sehr gute Gesamtenergieeffizienz aus, das heißt, sie benötigen nur noch sehr wenig Energie, die wiederum möglichst regenerativ erzeugt wird.

Weitere Energiestandards sind die so genannten "KfW-Energieeffizienzhäuser". Sie werden durch die Förderprogramme des Bundes definiert und über die KfW-Förderbank mit Zuschüssen oder zinsgünstigen Krediten unterstützt. Die dem Begriff KfW-Effizienzhaus angehängte Zahl gibt den Primärenergiebedarf des Gebäudes als prozentualen Anteil zu einem theoretischen Vergleichsgebäude aus der Energiesparverordnung an. Dabei gilt: Je kleiner die Zahl, desto besser die Energieeffizienz und desto höher die KfW-Förderung. Im Neubau ist derzeit eine Förderung für die KfW-Effizienzhaus-Standards 55, 40 oder 40 Plus möglich. Dabei entspricht das KfW-Effizienzhaus 55 in etwa einem sogenannten "Drei Liter-Haus"; das KfW-Effizienzhaus 40 ist vergleichbar mit dem Passivhaus.

Nachrüstung und Sanierung

Bei der weitaus größeren Zahl bestehender Gebäude, die den bundesweiten Energiebedarf auf Jahrzehnte viel stärker bestimmen als Neubauten, gibt es einerseits einige Austausch- und Nachrüstpflichten. Diese müssen grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden. Andererseits bestehen so genannte "bedingte Anforderungen", die nur zu beachten sind, wenn das Gebäude ohnehin modernisiert wird.

- **Austausch- und Nachrüstverpflichtungen**
Diese Vorgaben gelten für alle Mehrfamilienhäuser unabhängig von einer Sanierung. Ein- und Zweifamilienhäuser sind davon ausgenommen, wenn der Eigentümer bereits seit Anfang 2002 selbst im Gebäude wohnt. Wurde das Gebäude allerdings in der Zwischenzeit verkauft, muss der neue Eigentümer die Pflichten innerhalb von zwei Jahren erfüllen.
- **Öl- und Gas-Standardheizkessel**, die älter als 30 Jahre sind, dürfen nicht mehr betrieben und müssen ausgetauscht werden. Die Austauschpflicht gilt jedoch nur für Konstanttemperaturkessel üblicher Größe, nicht aber Brennwert- oder Niedertemperaturanlagen mit einem besonders hohen Wirkungsgrad. Die Bedienungsanleitung der Heizungsanlage gibt meist Auskunft über den Kesseltyp. Wer unsicher ist, ob er von der Austauschpflicht betroffen ist, kann seinen Schornsteinfeger fragen.
- **Heizungs- und Warmwasserrohre** in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden.
- **Oberste Geschossdecken** zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten "Mindestwärmeschutz" aufweisen. Bei Holzbalkendecken genügt es, die Hohlräume mit Dämmstoff zu füllen. Die Dämmpflicht gilt für alle zugänglichen obersten Geschossdecken, unabhängig davon, ob sie begehbar sind oder nicht – also zum Beispiel für Spitzböden, aber auch für nicht ausgebaute Aufenthalts- oder Trockenräume. Alternativ dazu kann auch das darüber liegende Dach gedämmt werden.

Anforderungen bei Erneuerung oder Modernisierung

Sie regeln Mindeststandards, wenn Bauteile ohnehin verändert oder modernisiert werden sollen, beispielsweise wenn der Putz einer Fassade erneuert wird oder die Fenster ausgetauscht werden. Soll das Haus nur neu gestrichen werden, greift die EnEV nicht. Doch auch dann ist es sinnvoll, die Malerarbeiten mit einer Dämmung der Fassade zu verknüpfen, wenn ohnehin schon ein Gerüst aufgestellt wird. Bei der Erneuerung von Bestandsbauten gibt es zwei Möglichkeiten, die EnEV-Anforderungen zu erfüllen.

- Bei umfassenden Modernisierungen wird – vergleichbar mit einem Neubau – eine energetische Gesamtbilanzierung durchgeführt. Der Primärenergiebedarf des sanierten Gebäudes darf dabei bis zu 87 Prozent höher bleiben als der eines entsprechenden Neubaus.
- Erfolgen nur einzelne Sanierungen (zum Beispiel Dämmung der Fassade) oder werden lediglich Bauteile erneuert (etwa Austausch der Fenster), gibt die EnEV bestimmte Anforderungswerte an den Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) des Bauteils vor.

Die folgende Tabelle zeigt die Anforderungen der EnEV 2014 für die Änderung von Außenbauteilen bei bestehenden Gebäuden sowie Orientierungswerte für deren Umsetzung:

Bauteile	Anforderung¹	Umsetzung²
Außenwand	0,24	Dämmung mit 12 bis 16 cm
Fenster Achtung: Maßgeblich ist der U-Wert des gesamten Fensters, der als U_w -Wert bezeichnet wird.	1,30	Zweischeiben- Wärmeschutz- Verglasung
Dachflächenfenster	1,40	Zweischeiben- Wärmeschutz- Verglasung
Verglasungen für Sonderverglasungen wie z.B. Schallschutzverglasungen gelten andere Werte	1,10	Zweischeiben- Wärmeschutz- Verglasung
Dachschrägen, Steildächer	0,24	Dämmung mit 14 bis 18 cm
Oberste Geschossdecken	0,24	Dämmung mit 14 bis 18 cm
Flachdächer	0,20	Dämmung mit 16 bis 20 cm
Wände und Decken gegen unbeheizten Keller, Bodenplatte	0,30	Dämmung mit 10 bis 14 cm
Decken gegen unbeheizten Keller, Bodenplatte (wenn der Aufbau bzw. die Erneuerung des Fußbodens auf der beheizten Seite erfolgt)	0,50	Dämmung mit 4 bis 5 cm
Decken, die nach unten an Außenluft grenzen	0,24	Dämmung mit 14 bis 18 cm

¹U-Wert [$W/(m^2K)$], ²Orientierungswerte

Wer Förderprogramme, etwa der KfW-Bank, in Anspruch nehmen will, tut gut daran, sich vor der Auftragsvergabe die Bedingungen genau anzuschauen. Für Sanierungen von Bestandsimmobilien gibt es die Effizienzhaus-Standards 115, 100, 85, 70 und 55, daneben werden auch einzelne energetische Sanierungsmaßnahmen gefördert. Die Anforderungen an die geförderten Einzelmaßnahmen gehen dabei allerdings deutlich über die oben aufgeführten Mindestanforderungen der EnEV hinaus.

Mit dem Sanierungskonfigurator des Bau- und Wirtschaftsministeriums können Hausbesitzer den Energiebedarf ihres Wohngebäudes abschätzen und dann simulieren, wie sich verschiedene Energiesparmaßnahmen wie zum Beispiel eine Wärmedämmung oder die Heizungserneuerung auswirken. Das Online-Tool zeigt auch auf, welche Kosten mit den Maßnahmen verbunden sind und welche staatlichen Förderprogramme es dafür gibt. Der Sanierungskonfigurator bietet einen guten ersten Überblick für alle, die über eine energetische Modernisierung nachdenken, ersetzt allerdings keine individuelle Energieberatung.

Weitere Regelungen und Vorschriften:

- **Energieausweis**

Für alle beheizten oder gekühlten Gebäude, die vermietet oder verkauft werden sollen, ist zwingend vorgeschrieben, einen Energieausweis zu erstellen. Er ermöglicht potentiellen Mietern und Käufern einen Einblick in die energetische Qualität und damit auch in den Wohnkomfort der neuen Immobilie und hilft, die künftigen Energiekosten abzuschätzen. Der Energieausweis muss dem Interessenten spätestens zum Besichtigungstermin unaufgefordert gezeigt werden. Bestandsmieter haben dagegen kein Recht auf eine Einsichtnahme.

Seit Mai 2014 neu ausgestellte Energieausweise für Wohngebäude erhalten eine Effizienzklasse, wie man sie von vielen Elektrogeräten her kennt. Die Skala reicht von A+ bis H, wobei die Klassen A und B – je nach Gebäudetyp – über den Neubaustandard hinausgehen. Effizienzklasse und Energiekennwert müssen bereits in der Immobilienanzeige veröffentlicht werden; bei alten Ausweisen, die noch keine Effizienzklasse haben, reicht die Veröffentlichung des Energiekennwerts.

- **Klima- und Lüftungsanlagen**

Klimaanlagen müssen regelmäßig geprüft werden. Die Inspektion dürfen nur fachkundige Personen ausführen. Diese haben dem Betreiber eine Bescheinigung mit den Ergebnissen der Überprüfung auszustellen, die den zuständigen Behörden auf Verlangen vorgezeigt werden muss. Neu eingebaute Klima- und Lüftungsanlagen müssen in bestimmten Fällen mit einer Einrichtung zur Wärmerückgewinnung ausgestattet sein. Bestehende Anlagen sind, wenn sie auch zur Luftentfeuchtung oder Luftbefeuchtung bestimmt sind, mit elektronischen Steuerungseinrichtungen nachzurüsten.

- **Kontrolle durch Sachverständige und Schornsteinfeger**

Bei baulichen Änderungen bestehender Gebäude, die die Einhaltung der EnEV erfordern, muss sich der Bauherr die Einhaltung der Anforderungen von einem Sachverständigen für Wärmeschutz bestätigen lassen. Bei genehmigungsfreien Vorhaben erfolgt die Bestätigung durch das jeweilige Fachunternehmen (Unternehmererklärung). Die Bescheinigung ist vom Gebäudeeigentümer mindestens fünf Jahre lang aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzuzeigen.

Die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger überprüfen im Rahmen der Feuerstättenschau, ob alte Heizkessel ausgetauscht und die Rohrleitungen gedämmt wurden und ob die heizungstechnischen Anlagen der EnEV entsprechen. Bei Verstößen setzt der Schornsteinfeger dem Gebäudeeigentümer eine Frist, um den Auflagen nachzukommen. Lässt der Eigentümer die Frist verstreichen, wird die zuständige Behörde informiert.

Verstöße gegen die EnEV können von den Behörden als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit einem Bußgeld belegt werden. Als Ordnungswidrigkeit gilt beispielsweise, wenn die Anforderungen an die energetischen Eigenschaften im Neubau oder bei der Sanierung nicht eingehalten, Energieausweise nicht vorgelegt oder Klimaanlagen nicht überprüft werden.