

Dr.-Ing. Martin Töllner

## **Auswirkungen der Einführung des Energieausweises auf den Marktwert – politischer Wille oder Wirklichkeit?**

01.12.2006

Seit dem 16.11.2006 liegt der Referentenentwurf für die Neufassung der Energieeinsparverordnung (EnEV)<sup>1</sup> vor, mit der der Energieausweis für Wohngebäude verbindlich eingeführt werden soll. Mit der Einführung des Energieausweises (tlw. auch Energiepass genannt) ab Anfang 2008 soll mehr Markttransparenz geschaffen werden. In Ankündigungen der Bundesregierung und anderer einbezogener Institutionen wird allgemein von einer „nachhaltigen Verbesserung des Marktwertes“ der Immobilien gesprochen. Ob die Einführung des Energieausweises an sich einen Einfluss auf das Marktgeschehen haben wird und was bei der Wertermittlung zu berücksichtigen ist, soll dieser Beitrag hinterfragen.

### **1 Ziele des Energieausweises**

Mit der Einführung des Energieausweises für Gebäude wird die europäische Richtlinie zur Einführung von Energieausweisen (2002/91/EG) für bereits bestehende Gebäude in deutsches Recht umgesetzt.

Nach der künftigen Energieeinsparverordnung sind Eigentümer und Vermieter verpflichtet, im Falle des Verkaufs oder der Vermietung Kauf- und Mietinteressenten einen Energieausweis zugänglich zu machen. Grundsätzlich soll der *errechnete Energiebedarf* die Grundlage darstellen, da dieser gegenüber dem *tatsächlichen Energieverbrauch* unabhängig vom Verhalten des Nutzers die Gebäudequalität beschreibt. Unter bestimmten Voraussetzungen ergibt sich hier eine Wahlmöglichkeit für den Eigentümer.<sup>2</sup>

Mit dem Energieausweis sollen verschiedene Ziele erreicht werden:

- 1) **Transparenz:** durch Definitionen von Energieklassen soll eine Vergleichsgrundlage für Gebäude geschaffen werden, analog zu den Energieeffizienzklassen von Haushaltsgeräten. Dies soll zu einem größeren Wettbewerb auf dem Miet- und Immobilienmarkt führen.
- 2) **Marktanreize** im Bereich der Gebäudesanierung. In Zeiten, in denen der Neubau von Wohnungen sein niedrigstes Niveau seit Gründung der Bundesrepublik erreicht hat, sollen über die im Energieausweis aufgezeigten Einsparpotentiale und ausgesprochenen Empfehlungen Anreize für eine energetische Gebäudesanierung gegeben werden und das Baugewerbe somit neue Impulse erhalten.
- 3) **Klimaschutz:** Aus Sicht der EU und der Bundesregierung sollen mit Hilfe des Energieausweises und der Energie-Einsparverordnung (EnEV) bzw. des Energie-Einspar-Gesetzes (EnEG) und den sich daraus ergebenden Pflichten bzw. dem erhofften Marktdruck die notwendigen Verbesserungen im Gebäudebestand erreicht werden, die zu einem Erreichen der im Kyoto-Protokoll festgeschriebenen Ziele der CO<sub>2</sub>-Einsparung führen. Der Energieausweis wird somit zu einem weiteren Instrument des Klimaschutzes.

---

<sup>1</sup> Entwurf zur Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 16.11.2006

<sup>2</sup> Weitere Informationen dazu gibt es unter [www.zukunft-haus.info](http://www.zukunft-haus.info) Energiepass

## 2 Auswirkungen des Energieausweises

Der Energieausweis soll ausschließlich die energetischen Qualitäten einer Immobilie dokumentieren. Dabei wird der erkennbare Ist-Zustand bewertet und es werden Empfehlungen zur Verbesserung der Energieeffizienz ausgesprochen.

Derzeit werden noch zwei unterschiedliche Verfahren zur Ermittlung der gebäude-spezifischen Kennzahlen diskutiert. Im sog. vereinfachten Verfahren können gewisse Gebäudedetails (Geometrie, Konstruktion, Technik) überschlägig erfasst und berücksichtigt werden. Demgegenüber steht das der Wärmebedarfsberechnung angenäherte Verfahren. Letzteres weist jedoch das Problem auf, dass gerade bei Gebäuden im Bestand nicht alle Informationen vorliegen bzw. aufwendig ermittelt werden müssten, was zu unangemessen hohen Kosten bei der Ausweiserstellung führen würde. In einem Feldversuch der Deutschen Energie Agentur (dena) wurde gezeigt, dass bei einer nicht zu groben Vereinfachung die ermittelten gebäude-spezifischen Kennzahlen in vereinfachten Verfahren im Mittel um 5% von den detailliert ermittelten Kennzahlen abweichen.<sup>3</sup>

Um die Kosten für die Erstellung des Energieausweises zu mindern, soll eine Besichtigung des zu bewertenden Objektes nicht vorgeschrieben werden – die energetische Bewertung erfolgt also auf Basis der Informationen des Eigentümers „nach Aktenlage“. Die Kosten eines Energieausweises sollen laut Ankündigung der Bundesregierung bei ca. 40,- € bis 120,- €, in Einzelfällen bis zu 200,- € je Gebäude liegen.<sup>4</sup> Bei der dena-Studie wurden Kosten von unter 200,- € für Einfamilienhäuser und unter 300,- € für Mehrfamilienhäuser jeweils im vereinfachten Verfahren ermittelt. Die Vorlage des Energieausweises ist verpflichtend. Wird kein Energieausweis vorgelegt, drohen laut Referentenentwurf zum EnEG bis zu 15.000,- € Geldbuße.<sup>5</sup>

Im vorliegenden Kommentar zum Referentenentwurf zur Neufassung der EnEV wird darauf hingewiesen, dass Energieausweise lediglich der Information dienen – neue Rechtswirkungen schreibt das Energieeinsparungsgesetz den Energieausweisen nicht zu. Rechtswirkungen in Kauf- und Mietverträgen entstehen in der Regel nur dann, wenn die Vertragsparteien den Energieausweis ausdrücklich zum Vertragsbestandteil machen. „Das Vorliegen oder das Zugänglichmachen eines Energieausweises ist weder Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit eines Kauf- oder Mietvertrages oder einer Auflassung noch Voraussetzung für die Eintragung eines Eigentumswechsels in das Grundbuch. Das Energieeinsparungsgesetz ermächtigt den Ordnungsgeber nicht dazu, entsprechende Rechtsfolgen vorzusehen. Dazu besteht auch kein Anlass, weil die Energieausweise den Grundstücksverkehr nicht erschweren, sondern als Marktinstrument lediglich zusätzliche Informationen vermitteln sollen.“<sup>6</sup>

Außer den bereits in der ersten Fassung der EnEV vom 1. Februar 2002 verankerten Nachrüstpflichten (Dämmung der obersten Geschossdecken; Verbesserung der Dämmung der Gebäudehülle, wenn min. 20% der betroffenen Fläche gleicher Orientierung verändert wird; Dämmung der Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen;

---

<sup>3</sup> [www.zukunft-haus.info](http://www.zukunft-haus.info) Der Feldversuch zum Energiepass für Wohngebäude und seine Ergebnisse

<sup>4</sup> Pressemitteilung des Bundesministers für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 25.10.2005

<sup>5</sup> Pressemitteilung des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) vom 20.11.2006

<sup>6</sup> Begründung zum Referentenentwurf der Neufassung der EnEV vom 16.11.2006

Heizungsmodernisierung; siehe Tabelle 1)<sup>7</sup> sowie den bauteilbezogenen Mindestwerte für U-Werte (siehe Tabelle 2) ergeben sich aus dem Energieausweis selbst für den Hauseigentümer keinerlei Pflichten, deren Nichtbefolgen Konsequenzen nach sich ziehen würden. Es ist auch noch nicht abschließend geklärt, wie weit die Androhung von Konsequenzen einen unberechtigten Eingriff in das Eigentum des Hausbesitzers bedeuten würde.

Nachrüstpflicht	Bedingung	Frist
Heizungsmodernisierung	Heizkessel, die vor dem 01.10.1978 eingebaut wurden, müssen außer Betrieb genommen werden	31.12.2006
	Wurden der Brenner oder der Heizkessel nach dem 01.11.1996 erneuert oder so ertüchtigt, dass er die geltenden Abgasgrenzwerte einhält, verlängert sich die Austauschfrist	31.12.2008
	Nachrüstung von automatischen Heizungsregelungen	ab sofort
Nachträgliche Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen	in ungeheizten Räumen müssen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gedämmt werden	31.12.2006
Dämmung der obersten Geschossdecke	Nicht begehbare aber zugängliche oberste Geschossdecken, die Teil der wärmetauschenden Hüllfläche sind, müssen nachträglich gedämmt werden. Nach der Maßnahme darf der Wärmedurchgangskoeffizient der Geschossdecke 0,30 Watt / (m <sup>2</sup> K) nicht überschreiten.	31.12.2006
Für vom Eigentümer selbst bewohnte Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (Ein und Zweifamilienhäuser) gelten hinsichtlich der Fristen Sonderregelungen. Hier müssen die Anforderungen nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, sondern nur bei Eigentümerwechsel erfüllt werden. Nach dem Eigentumswechsel hat der neue Eigentümer zwei Jahre Zeit, mindestens jedoch bis zum Ablauf der Fristen für größere Gebäude, etwaige Nachrüstungen an Heizkessel, Leitungen und obersten Geschossdecken durchzuführen.		

**Tabelle 1: Nachrüstpflichten (verkürzte Wiedergabe)**

	Max. Wärmedurchgangskoeffizient	EnEV	WschV 95
Bauteil		U-Wert [W/(m <sup>2</sup> × K)]	k-Wert [W/(m <sup>2</sup> · K)]
1	Außenwände (Innendämmung, Gefacherneuerung)	0,45	0,50
2	Außenwände (Bekleidung, Zusatzdämmung, Putzerneuerung)	0,35	0,40
3	Fenster	1,70	1,80
4	Decken, Dächer, Dachschrägen (Steildach)	0,30	0,30
5	Flachdach	0,25	0,30
6	Decken und Wände gegen unbeheizte Räume bzw. Erdreich (Dämmung auf der Kaltseite)	0,40	0,50
7	Decken und Wände gegen unbeheizte Räume bzw. Erdreich (Dämmung auf der Warmseite)	0,50	0,50

**Tabelle 2: bauteilbezogene Mindestwerte (verkürzte Wiedergabe)**

Da der Gesetzgeber selbst keine Konsequenzen vorsieht, soll die Verbesserung der Gebäudesubstanz durch einen erhöhten Marktdruck geschaffen werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass gute Bewertungen im Energieausweis Vorteile bei Vermietung oder Verkauf bringen.

Laut einer im Auftrag der dena durchgeführten Befragung sind 80 bis 90 % der befragten Gebäudeeigentümer davon überzeugt, dass der Energieverbrauch den Marktwert eines Hauses immer deutlicher bestimmen werde.<sup>8</sup> Fast drei Viertel der Interviewten würden sich bei Unterzeichnung eines Kauf- oder Mietvertrags vom Energiebedarf einer Wohnung oder eines Hauses wesentlich beeinflussen lassen. „Der

<sup>7</sup> vergleiche: Anforderungen der EnEV an den Bestand – Information der dena unter [www.zukunft-haus.info](http://www.zukunft-haus.info)

<sup>8</sup> Nr. 37/05 DER AKTUELLE BEGRIFF 17.06.2005 (Wissenschaftliche Dienste des Bundestages)

Energiepass kann zu einem Qualitätsmerkmal auf dem Immobilienmarkt werden“, sagt Stephan Kohler, Geschäftsführer der dena.<sup>9</sup>

Teilweise wird in Seminarankündigungen damit geworben, dass die EnEV zu den Verordnungen gehöre, die sich im Einzelfall erheblich auf den Wert einer Immobilie auswirken könnten. Sie sei somit für den Bewertungssachverständigen von großer Bedeutung, zumal bei ihrer Nichtbeachtung Haftungsansprüche entstehen könnten.

### 3 Auswirkungen auf das Marktgeschehen

Aus der Sicht des Sachverständigen für Immobilienbewertung stellt sich die Frage, wie weit sich die Einführung des Energieausweises auf das Marktgeschehen auswirkt. Da bei der Wertermittlung der Marktwert nachvollzogen werden soll, kann er nicht postuliert werden.

Zentraler Ansatzpunkt des Instrumentes Energieausweis ist, da keine weiteren Konsequenzen bei Nichtbeachtung folgen, die Vergleichbarkeit der Gebäude hinsichtlich ihrer Energieeffizienz. Potentielle Mieter und Käufer können sich mit der Einführung des Energieausweises ein umfassendes Bild von der zu mietenden Wohnung bzw. der zu erwerbenden Immobilie machen. Die unterschiedlichen Perspektiven hinsichtlich Mietwohnungen und selbstgenutzten Immobilien sollen nachfolgend dargestellt werden:

#### 3.1 Mietwohnungsbau

Für Mieter sind neben der Miete die sog. Mietnebenkosten zu einer signifikanten Größe bei der Ermittlung ihrer Gesamtkosten für das Wohnen geworden. Dabei haben gerade die Kosten für die Beheizung der Wohnung eine überproportionale Steigerung erfahren, so dass die zu zahlenden Nebenkosten nicht selten ein Drittel der Miete erreichen.

Bei Neuvermietungen haben energieeffiziente Wohnungen gegenüber hinsichtlich Lage und Ausstattung vergleichbaren Wohnungen einen gewissen Wettbewerbsvorteil, da hier der Mieter konkret Geld sparen kann. Dies gilt allerdings nur, wenn es tatsächlich ein vergleichbares Angebot gibt, was bei einem Anteil von derzeit unter 10%<sup>10</sup> an energetisch sanierten Gebäuden selten der Fall sein dürfte.

Mieter in bestehenden Mietverhältnissen stehen weder Mietminderungsrechte zu, wenn die im Energieausweis ausgewiesene energetische Qualität des Gebäudes tatsächlich nicht erreicht wird, noch Schadensersatzansprüche, wenn er etwa mit dem Energieversorger höhere Verbräuche als im Energieausweis ausgewiesen abrechnen muss. Zwar ist der Energieausweis bei der Neuvermietung vorzulegen, wird aber nicht zum Bestandteil des Mietvertrages und damit nicht zu einer zugesicherten Eigenschaft der Mietsache. Der Energieausweis ist, da er nicht mit dem Mietvertrag zu verbinden ist, kein Vertragsbestandteil, sondern nur aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Pflicht vorzulegen.<sup>11</sup>

<sup>9</sup> [www.haus.de](http://www.haus.de) Energiepass für Wohngebäude: Hilfe für Käufer und Mieter

<sup>10</sup> Dr. Burkhard Schulze Darup geht in einem Beitrag für die Energieagentur NRW im Nov. 2004 davon aus, dass jährlich ca. 2 % des Bestandes saniert werden, davon jedoch nur ein geringer Anteil energetisch optimal. ([www.ea-nrw.de](http://www.ea-nrw.de))

<sup>11</sup> pwc:real estate 1. Ausgabe 2006

Von daher dürften sich die konkreten Auswirkungen auf den Mietmarkt erst mittelfristig bemerkbar machen, wenn es ein entsprechendes Angebot am Mietmarkt gibt. Der Sachverständige bleibt aufgerufen, die Entwicklung der Mieten anhand von qualifizierten Mietspiegeln aufmerksam zu beobachten.

### **3.2 Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)**

Beim Kauf von selbstgenutzten Immobilien muss beachtet werden, dass bislang in der Regel unsanierte Einfamilienhäuser verkauft wurden, die dann vom Käufer selbst saniert wurden. Dies ist schon aufgrund der aktuellen Förderprogramme sinnvoll. Von daher dürften in den seltensten Fällen bereits konkrete Erkenntnisse über die Auswirkung einer Sanierung auf den Kaufpreis vorliegen.

Grundsätzlich entfaltet der Energieausweis auch hier keine rechtsverbindlichen Folgen. Nur wenn im gegenseitigen Einvernehmen im Kaufvertrag vereinbart wird, dass der Energieausweis Vertragsgegenstand im Sinne einer zugesicherten Eigenschaft ist, entfaltet die Bescheinigung Rechtswirkungen.<sup>12</sup>

Erst wenn dem Käufer tatsächlich alternative Angebote zur Verfügung stehen und er die Möglichkeit eine Wahl bei gleicher Lage und vergleichbarer Ausstattung hat, wird der Energiepass seine Wirkung als Marktinstrument entfalten können.

Es ist jedoch zu bedenken, dass bereits vor der Einführung des Energieausweises die Käufer von selbstgenutzten Immobilien sich einen Überblick über den Zustand des Gebäudes erwerben und Überlegungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der avisierten Immobilie anstellen. Wie weit hier der Energieausweis die Sensibilität verstärken wird oder ob die Entwicklung der Energiepreise letztendlich eine größere Rolle spielt, bleibt abzuwarten.

### **3.3 Schlussfolgerung**

Der Energiepass wird im Bereich des individuellen sowie des Geschosswohnungsbaus seine Wirkung als vergleichendes Markt-Instrument erst entfalten können, wenn es ein entsprechendes Angebot gibt. Unmittelbare Folgen sind somit nicht zu erwarten, jedoch kann – auch im Zuge der Öffentlichkeitsarbeit – davon ausgegangen werden, dass mit den steigenden Energiepreisen auch das Bewusstsein für die Problematik wächst. Hier wird der Energieausweis sicherlich seinen Beitrag leisten und langfristig auch zu einer Vergleichbarkeit der Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten führen.

Ein Problem stellt dabei die Tatsache dar, dass der Energieausweis zwar eine Vergleichbarkeit der Energieeffizienz der Gebäude herstellt, jedoch keinen Aufschluss über konkrete Kosten gibt. Potentielle Mieter und Käufer müssen diese jeweils erst selbst ermitteln.

Price-Waterhouse-Coopers bringt es für seine Kunden wie folgt auf den Punkt: „Mit dem Energiebedarfsausweis wird dem Immobilienmarkt ein Gütesiegel zur vergleichenden Beurteilung der energetischen Qualität von Immobilien zur Verfügung gestellt. Auf die Energieeffizienz von Gebäuden achten die Käufer freilich heute schon.“<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> pwc:real estate 1. Ausgabe 2006

<sup>13</sup> pwc:real estate 1. Ausgabe 2006

## 4 Berücksichtigung des Energieausweises bei der Wertermittlung

Die vorangestellten Überlegungen bedeuten nun freilich nicht, dass bei der Wertermittlung der Stand der energetischen Sanierung bzw. die Aussagen des Energieausweises nicht zu berücksichtigen sind.

Bereits bei der Gebäudebeschreibung ist der Nutzer des Gutachtens über den tatsächlichen Zustand des Gebäudes zu informieren. Dies umfasst auch die Erkenntnis, ob das Gebäude über eine zeitgemäße Dämmung, Fenster, Heizungsanlage etc. verfügt. Insbesondere ist bei bestehenden Nachrüstpflichten gemäß EnEV auf diese hinzuweisen.

Ggf. sind dadurch entstehende Kosten dem ermittelten Gebäudewert gegenüber zu stellen. Die Wertansätze sollten jedoch zu den vom Sachverständigen verwendeten Wertansätzen (z.B. nach *BKI-Baukosten*, *Baukosten 2006* etc.) in Bezug gesetzt werden. Wie weit nicht erfüllte Nachrüstpflichten tatsächlich einen wertmindernden Instandhaltungs- und Modernisierungstau darstellen oder im Rahmen der normalen Instandhaltungskostenansätze bereits Berücksichtigung finden, ist am konkreten Objekt abzuwägen und bleibt dem Ermessen des Sachverständigen überlassen. Als Beispiel sei eine Heizungsanlage von vor 1978 angeführt, die bei einer mittleren Lebensdauer von 20 bis 25 Jahren sowieso ersetzt werden müsste und von daher im Instandhaltungskostenansatz bereits enthalten ist.

Bei den folgenden, für die Wertermittlung erheblichen Parametern ist der Stand der energetischen Sanierung, wie er unter anderem im Energieausweis dargestellt wird, zu berücksichtigen:

- Restnutzungsdauer
- Höhe der tatsächlich gezahlten Miete bzw. der nachhaltig zu erzielenden Miete
- Liegenschaftszins
- Ggf. sind Kosten, die sich aus Nachrüstpflichten ergeben, zu berücksichtigen

Wobei diese Faktoren natürlich nur bedingt einzeln betrachtet werden können, wie dem Leser aus der Praxis bekannt ist.

Hinsichtlich der Restnutzungsdauer kann nicht pauschal von einer Verlängerung um X Jahre nach erfolgter energetischer Sanierung ausgegangen werden. Hier spielt das Einhalten der verbindlichen Vorgaben der EnEV ebenso eine Rolle, wie die Angemessenheit der Sanierung in Bezug auf die übrige Bausubstanz, insbesondere auf die Ausstattung des Gebäudes.

Bei Gebäuden, denen im Energieausweis eine mangelhafte Energieeffizienz bestätigt wird, ist die Nachhaltigkeit der tatsächlich erzielten Miete kritisch zu hinterfragen. Der Sachverständige muss insbesondere berücksichtigen, ob bei einer Neuvermietung bzw. Mietanpassung die Miete der Mietpreisentwicklung angepasst werden kann, die zum Bewertungsstichtag tatsächlich gezahlte Miete also als *nachhaltig erzielbar* unterstellt werden kann. Hier spielt das Wissen des Sachverständigen um lokale Entwicklungen und Konkurrenzangebote eine zunehmend größere Rolle.

## 5 Fazit

Der Energieausweis als solcher wird das Marktgeschehen nur indirekt beeinflussen. Als Marktinstrument setzt er bei der Vergleichbarkeit der Gebäude hinsichtlich der zu erwartenden Betriebskosten an. Er wird jedoch erst seine Wirkung entfalten, wenn es

auch ein entsprechendes, vergleichbares Angebot gibt. Somit sind in Bezug auf die Entwicklung des Marktes erst mittelfristig Auswirkungen zu erwarten. Hinsichtlich der Sanierung von Gebäuden aus dem Bestand wird sich der Energieausweis in Verbindung mit den Förderprogrammen sicherlich stimulierend auf das Baugewerbe auswirken. So kann es aufgrund von Förderprogrammen mit Zuschüssen, niedrigen Zinsen bis zu 1,9% und Teilschulderlassen wirtschaftlich sehr interessant sein, in den Bestand zu investieren und diesen zu sanieren.

Nach einer von der dena in Auftrag gegebenen Prognose würde eine vollständige energetische Sanierung, wie sie im Energieausweis vorgeschlagen wird, bis 2020 ein Sanierungsbedarf von 29 Milliarden Euro aufzeigen. Dies lasse auf einen Beschäftigungseffekt mit bis zu 370 000 neuen Arbeitsplätzen hoffen.<sup>14</sup> Sicherlich sind jedoch auch diese Zahlen mit der gebotenen Vorsicht zu sehen.

Der Druck für eine energetische Sanierung von Gebäuden ergibt sich in erster Linie aus den weiter steigenden Energiepreisen. Kauf- und Mietinteressenten werden diesen Kostenpunkt bei ihrer Kalkulation, so sie nicht fahrlässig handeln, bereits berücksichtigen. Hier trägt der Energieausweis absehbar zu einer weiteren Sensibilisierung der Marktteilnehmer bei.

Welche Auswirkungen sich auf den Markt konkret ergeben, ist empirisch zu ermitteln. Diesbezüglich wäre es wünschenswert, wenn Kaufpreissammlungen und Mietspiegel zukünftig auch Auskunft über den Stand der energetischen Sanierung eines Gebäudes geben könnten, um Vergleiche zwischen sanierten und unsanierten Gebäuden machen zu können.

## 6 Weitere Informationen zum Thema

Den Referentenentwurf zur EnEV finden Sie u.a. hier:

[http://www.gebaeudeenergiepass.de/page/fileadmin/waermewert/dokumente/Projekte/Energiepass/2006-11-16\\_ReferentenentwurfEnEV2006.pdf](http://www.gebaeudeenergiepass.de/page/fileadmin/waermewert/dokumente/Projekte/Energiepass/2006-11-16_ReferentenentwurfEnEV2006.pdf)

Die Begründung zum Referentenentwurf finden Sie u.a. hier:

[http://www.gebaeudeenergiepass.de/page/fileadmin/waermewert/dokumente/Projekte/Energiepass/2006-11-16-Referentenentwurf-EnEV\\_2006-Begrueendung.pdf](http://www.gebaeudeenergiepass.de/page/fileadmin/waermewert/dokumente/Projekte/Energiepass/2006-11-16-Referentenentwurf-EnEV_2006-Begrueendung.pdf)

Allgemeine Informationen zum Energiepass finden Sie unter:

[www.gebaeudeenergiepass.de](http://www.gebaeudeenergiepass.de)  
[www.deutsche-energie-agentur.de](http://www.deutsche-energie-agentur.de)  
[www.zukunft-haus.info](http://www.zukunft-haus.info)  
[www.klimaschutz-hannover.de](http://www.klimaschutz-hannover.de)  
[www.ea-nrw.de](http://www.ea-nrw.de)

---

<sup>14</sup> Nr. 37/05 DER AKTUELLE BEGRIFF 17.06.2005 (Wissenschaftliche Dienste des Bundestages)