

## **Antrag**

**der Abg. Franz Untersteller u. a. GRÜNE**

**und**

## **Stellungnahme**

**des Wirtschaftsministeriums**

### **Erfahrungen und Konsequenzen aus der Einführung des Energieausweises**

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,  
die Landesregierung zu ersuchen  
zu berichten,

1. ob zwischenzeitlich für alle landeseigenen Gebäude Energieausweise erstellt wurden und in welchem Umfang hierbei bedarfs- und verbrauchsorientierte Ausweise ausgestellt wurden;
2. inwieweit sie Kenntnis davon hat, dass auch die Kommunen im Land der Pflicht zur Veröffentlichung von Energieausweisen für ihre Gebäude nachgekommen sind;
3. inwieweit sie es für sinnvoll erachtet, die Pflicht zur Erstellung von Energieausweisen zum Anlass zu nehmen, den Energiesparcheck auszuweiten;
4. wie sich die Nachfrage nach verbrauchs- bzw. bedarfsorientierten Energieausweisen seit deren gesetzlicher Einführung in relativen und absoluten Zahlen entwickelt hat;
5. wie sie die von der Verbraucherzentrale NRW vorgelegte Analyse bewertet, wonach die auch im öffentlichen Bereich vielfach verwendeten Internetversionen des Energieverbrauchsausweises einer fachlichen Prüfung überwiegend nicht standhalten (mit Angabe, welche Konsequenzen sie daraus zieht);
6. inwieweit Internetversionen des Energieausweises auch bei öffentlichen Gebäuden des Landes zur Anwendung kommen;
7. welche Möglichkeiten sie sieht, für eine stärkere Umsetzung der gesetzlichen Pflicht zur Erstellung von Energieausweisen bei privaten Hauseigentümern zu sorgen;

Eingegangen: 23.07.2009 / Ausgegeben: 21.08.2009

**1**

8. a) an wen sich Betroffene wenden können, wenn Vermieter bzw. Verkäufer von Gebäuden keinen gültigen Energieausweis vorlegen können;
- b) inwieweit sie der Auffassung ist, dass die für den Vollzug der Energieausweispflicht zuständigen Bauaufsichtsbehörden hierfür ausreichend vorbereitet und ausgestattet sind und inwieweit ihr Fälle bekannt sind, in denen bislang bereits Verstöße im Zusammenhang mit dem Energieausweis verfolgt bzw. Bußgelder verhängt wurden;
9. wie aus ihrer Sicht der Nutzen der jeweiligen Ausweisart zu bewerten ist, der bezüglich des Energieverbrauchs der Gebäude und bezüglich Effizienz steigenden Nachrüstungen bis heute entstanden ist bzw. noch entstehen wird;
10. wie Gebäudeeigentümer, deren Gebäude außerordentlich hohe Verbrauchswerte pro Quadratmeter und Jahr aufweisen, gezielt dazu gebracht werden können, eine energetische Sanierung in Angriff zu nehmen und ob aus entsprechend schlechten Werten im Energieausweis eine Pflicht zur Sanierung abgeleitet werden könnte.

23.07.2009

Untersteller, Sitzmann, Walter,  
Dr. Splett, Mielich, Oelmayer GRÜNE

#### Begründung

Mit der Novelle der Energieeinsparverordnung 2007 (EnEV) wurde in Deutschland für Bestandsgebäude bei Vermietung, Verpachtung und Verkauf der Energieausweis eingeführt. Für Neubauten und umfassende Baumaßnahmen bestehender Gebäude gab es bereits nach der Wärmeschutzverordnung 1994 bzw. der EnEV 2002/2004 die Pflicht zur Erstellung eines Wärmebedarfsausweises bzw. eines Energiebedarfsausweises.

Laut EnEV-Anforderungen können Energieausweise für bestehende Gebäude entweder auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des gemessenen Energieverbrauchs ausgestellt werden. Hierfür gelten folgende differenzierte Anforderungen:

- Für Wohngebäude mit max. vier Wohnungen mit Bauantrag vor 1. November 1977 müssen Energieausweise seit 1. Oktober 2008 auf der Grundlage des Energiebedarfs ausgestellt werden.
- Für Wohngebäude, die nachträglich auf den Stand der Wärmeschutzverordnung von 1977 saniert wurden, besteht bei der Erstellung eines Energieausweises die Wahlfreiheit, diesen auf der Grundlage des Energiebedarfs oder des konkreten Energieverbrauchs auszustellen.
- Eigentümer von Nichtwohngebäuden sind seit dem 1. Juli 2009 verpflichtet, durch einen Energieausweis Transparenz über den Energiebedarf bzw. -verbrauch ihrer Immobilie zu schaffen. Energieausweise können hier wahlweise auf der Grundlage des Energiebedarfs oder -verbrauchs ausgestellt werden.

Für öffentlich genutzte Gebäude sieht die EnEV 2007 eine Pflicht zur Ausstellung und zum Aushang von Energieausweisen vor. Diese gilt für öffentliche Gebäude mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche.

Ausstellungsberechtigt sind laut EnEV 2007 diverse Dienstleister vom Schornsteinfeger über bestimmte Handwerker bis hin zu Architekten. Selbst aus dem Internet kann ein Energieausweis heruntergeladen werden.

Angesichts dieser Vielfalt stellt sich die Frage, inwieweit bei den unterschiedlichen Energieausweisprodukten mit ihren ebenso unterschiedlichen Rechenverfahren eine vergleichbare Qualität gewährleistet ist und daraus resultierend, welchen Nutzen die völlig unterschiedlichen Energieausweise dann letztlich haben. Gerade die vielfach zur Anwendung kommenden Internetangebote scheinen in erheblichem Umfang mangelhaft zu sein. Hinzu kommt, dass die Ermittlung des Energiekennwertes auf der Grundlage des Energieverbrauchs im Durchschnitt bessere Ergebnisse liefert als bei der Ermittlung auf der Grundlage des Energiebedarfs, sodass aus Sicht eines Verkäufers oder Vermieters neben den geringeren Kosten auch die bessere Bewertung für den – weniger aussagekräftigen – Verbrauchsausweis spricht.

Laut einem im Oktober 2008 von der Verbraucherzentrale NRW durchgeführten Qualitätsvergleich entsprachen 88 von 97 untersuchten Internetangeboten nicht den gesetzlichen Anforderungen. Ganz offensichtlich rührt die mangelhafte Qualität der Internetausweisprodukte zumeist daher, dass die Aussteller ihrer Pflicht, die Daten auf Plausibilität zu prüfen, nicht nachkommen.

Laut EnEV-Anforderungen unterliegt ein Gebäudeeigentümer zwar der Verpflichtung, einen Energieausweis vollständig und rechtzeitig zugänglich zu machen. Aufgrund fehlender behördlicher Kontrolle müssen Gebäudebesitzer bislang bei Verstößen gegen diese Vorschriften aber in der Regel keinerlei Sanktionen befürchten. Gleichzeitig resultiert aus den gesetzlichen Anforderungen kein expliziter Anreiz oder gar eine Verpflichtung, Sanierungsmaßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung durchzuführen.

In diesem Zusammenhang erscheint es wichtig, darauf hinzuwirken, dass die gesetzlichen Regelungen nicht einen für den Gebäudeeigentümer lästigen bürokratischen Akt darstellen, den er möglichst kostengünstig ausführt. Im Gegenteil sollte sich die Landesregierung verstärkt dafür einsetzen, dass aussagekräftige Energieausweise erstellt werden und diese dann gegebenenfalls auch zu tatsächlichen Sanierungsmaßnahmen führen. Allen voran muss deshalb auch das Land mit seinen öffentlichen Gebäuden seiner Vorbildfunktion nachkommen und als Vorreiter bezüglich der Erstellung von Energieausweisen und der energetischen Sanierung ihrer Gebäude auftreten.

## Stellungnahme

Mit Schreiben vom 13. August 2009 Nr. 4-450/138 nimmt das Wirtschaftsministerium im Einvernehmen mit dem Finanzministerium und dem Umweltministerium zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*1. ob zwischenzeitlich für alle landeseigenen Gebäude Energieausweise erstellt wurden und in welchem Umfang hierbei bedarfs- und verbrauchsorientierte Ausweise ausgestellt wurden;*

Zu 1.:

Für etwa 85 % der aushangspflichtigen landeseigenen Gebäude wurden bereits Energieausweise erstellt. Für die restlichen Gebäude soll die Erstellung der Energieausweise bis Ende September 2009 abgeschlossen sein.

In der Regel werden für den landeseigenen Gebäudebestand verbrauchsorientierte Energieausweise erstellt. Bedarfsorientierte Energieausweise kommen bei Gebäuden zur Anwendung, die in letzter Zeit neu errichtet wurden oder bei denen umfangreiche Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten durchgeführt wurden bzw. bei denen solche Maßnahmen geplant sind.

*2. inwieweit sie Kenntnis davon hat, dass auch die Kommunen im Land der Pflicht zur Veröffentlichung von Energieausweisen für ihre Gebäude nachgekommen sind;*

Zu 2.:

Die Landesregierung geht davon aus, dass die Kommunen ihrer Verpflichtung zum Aushang von Energieausweisen im geforderten Umfang nachgekommen sind. Eine Berichtspflicht der kommunalen Selbstverwaltungskörperschaften gegenüber der Landesregierung besteht nicht.

*3. inwieweit sie es für sinnvoll erachtet, die Pflicht zur Erstellung von Energieausweisen zum Anlass zu nehmen, den Energiesparcheck auszuweiten;*

Zu 3.:

Eine Ausweitung des Energiesparcheck aufgrund der Pflicht zur Erstellung von Energieausweisen wird nicht für sinnvoll erachtet. Grundsätzlich werden seitens der Landesregierung nur solche Aktivitäten gefördert, die über die Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen hinausgehen. Seit 2007 ist der Energiesparcheck bereits auf 1- bis 2-Familienhäuser eingeschränkt. In diesem Bereich wird sich der Energieausweis nur langsam durchsetzen, da dieser Gebäudebestand in der Regel keinem kurzfristigen Eigentümer- oder Mieterwechsel unterliegt, welcher die Pflicht zur Erstellung des Energieausweises auslösen würde. Bei 1- bis 2-Familienhäusern kann das Angebot des Energiesparchecks derzeit noch die Lücken bei den Energiepässen gezielt abdecken.

*4. wie sich die Nachfrage nach verbrauchs- bzw. bedarfsorientierten Energieausweisen seit deren gesetzlicher Einführung in relativen und absoluten Zahlen entwickelt hat;*

Zu 4.:

Nach Informationen der bestandsverwaltenden Unternehmen der Wohnungswirtschaft haben diese flächendeckend entsprechend den gesetzlichen Vorgaben Energieausweise für ihre Wohngebäude erstellen lassen und sich dabei in der Regel für den verbrauchsorientierten Energieausweis entschieden. Erstellt wurden die Energieausweise vorrangig durch die Dienstleistungsunternehmen, die die Heizkosten erfassen und abrechnen. Die Bevorzugung des verbrauchsorientierten Energieausweises ist bei den Unternehmen der Wohnungswirtschaft nicht nur auf Kostengründe zurückzuführen. Vielmehr wird bei den Praktikern nachhaltig bezweifelt, ob ein bedarfsorientierter Energieausweis überhaupt aussagekräftiger als die verbrauchsorientierte Variante ist.

Die rechtlich geforderten Energieausweise werden in der Praxis der Wohnungsunternehmen ohnehin nicht als Entscheidungsgrundlage für die Durchführung einer energetischen Modernisierung herangezogen. Vielmehr werden für energetische Modernisierungen erfahrene Fachleute damit beauftragt, kostenoptimale bautechnische Lösungen zu erarbeiten.

Eine genaue Zahl der in Baden-Württemberg erstellten Energieausweise ist nicht bekannt. Aufgrund der Zahl der bundesweit ausgestellten verbrauchsabhängigen Energieausweise wird bei den Verbänden der Gebäudeeigentümer davon ausgegangen, dass in Baden-Württemberg ca. 105.000 verbrauchsabhängige Energieausweise existieren. Nach allgemeinen branchenüblichen Schätzungen sind zusätzlich ca. 5 bis 10 Prozent der Energieausweise bedarfsabhängig gerechnet.

Nach Informationen der Eigentümerverbände ist das Interesse von Miet- und Kaufinteressenten an den Energieausweisen und den darin angegebenen Kennwerten derzeit jedoch sehr gering.

5. *wie sie die von der Verbraucherzentrale NRW vorgelegte Analyse bewertet, wonach die auch im öffentlichen Bereich vielfach verwendeten Internetversionen des Energieverbrauchsausweises einer fachlichen Prüfung überwiegend nicht standhalten (mit Angabe, welche Konsequenzen sie daraus zieht);*

Zu 5.:

Es ist zutreffend, dass für Energieausweise, die in Gebäuden ausgehängt werden sollen, in denen öffentliche Dienstleistungen erbracht werden, die Kennwerte häufig auf Verbrauchsbasis ermittelt werden (s. a. Stellungnahme zu Nr. 1). Dass dabei vielfach auf mangelhafte Internetversionen zurückgegriffen wird, ist der Analyse der Verbraucherzentrale NRW nicht zu entnehmen.

Die Landesregierung hat aber auch die in der Analyse der Verbraucherzentrale NRW angeführten Kritikpunkte interessiert zur Kenntnis genommen und wird prüfen, inwieweit beispielsweise die Empfehlungen der Verbraucherzentrale für die Erstellung von Verbrauchsausweisen den Adressaten des Energieausweises näher gebracht werden können (s. a. Stellungnahme zu Punkt 7).

6. *inwieweit Internetversionen des Energieausweises auch bei öffentlichen Gebäuden des Landes zur Anwendung kommen;*

Zu 6.:

Internetdienstleistungen für die Erstellung der Energieausweise werden für landeseigene Gebäude nicht genutzt.

7. *welche Möglichkeiten sie sieht, für eine stärkere Umsetzung der gesetzlichen Pflicht zur Erstellung von Energieausweisen bei privaten Hauseigentümern zu sorgen;*

Zu 7.:

Die Landesregierung setzt bei der Umsetzung der Pflicht zur Erstellung von Energieausweisen in erster Linie auf Information. Eigentümern, Bauherren sowie den weiteren am Bau Beteiligten werden fachliche Informationen zur energetischen Modernisierung von Gebäuden zur Verfügung gestellt. Dazu gehört auch die Information über die aktuelle Gesetzeslage. Diese Informationen werden beispielsweise über die Internetseiten des Programms „Zukunft Altbau“ oder des „Informationszentrums Energie“ bereitgestellt.

Zum Energieausweis hält das Wirtschaftsministerium seit Sommer 2007 ein eigenes Faltblatt vor, das zwischenzeitlich in einer Auflage von rund 100.000 Stück verteilt wurde. Mit der „Energie-Drehscheibe“, die das Wirtschaftsministerium ebenfalls vorhält, kann ein Gebäudeeigentümer auf einfache Weise eine erste Information über die energetische Qualität seines Gebäudes erhalten. Die Verteilung dieser Faltblätter und Drehscheiben erfolgt insbesondere auf regionalen und überregionalen Energiemessen, Verbrauchermessen und Leistungsschauen, über Planer und das Handwerk im Zusammenhang mit Bauberatungen, über lokale Energieagenturen und auch landesweit beim Energietag Baden-Württemberg.

8. a) *an wen sich Betroffene wenden können, wenn Vermieter bzw. Verkäufer von Gebäuden keinen gültigen Energieausweis vorlegen können;*

b) *inwieweit sie der Auffassung ist, dass die für den Vollzug der Energieausweispflicht zuständigen Bauaufsichtsbehörden hierfür ausreichend vorbereitet und ausgestattet sind und inwieweit ihr Fälle bekannt sind, in denen bislang bereits Verstöße im Zusammenhang mit dem Energieausweis verfolgt bzw. Bußgelder verhängt wurden;*

Zu 8. a) und b):

Für die Durchführung der Energieeinsparverordnung sind in Baden-Württemberg die unteren Baurechtsbehörden zuständig.

Nach § 5 a Satz 3 EnEG dienen Energieausweise lediglich der Information, d. h. als Marktinstrument sollen sie den Vertragsparteien vor Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrags zusätzliche Aufschlüsse über die energetische Qualität eines Gebäudes vermitteln und nicht den Grundstücksverkehr erschweren. Weitergehende Rechtswirkungen sind den Energieausweisen nicht zugeschrieben, es sei denn, sie werden von den Vertragsparteien ausdrücklich zum Vertragsbestandteil gemacht.

Werden der Baurechtsbehörde Verstöße gegen die Regelungen zum Energieausweis zur Kenntnis gegeben, werden diese nach den Grundsätzen allgemeinen Verwaltungshandelns bearbeitet. Im Zusammenhang mit dem zugänglich machen von Energieausweisen sind deshalb keine besonderen fachtechnischen Kenntnisse der Baurechtsbehörde erforderlich. Konkrete Fälle über die Verfolgung von solchen Verstößen sind der Landesregierung derzeit nicht bekannt.

*9. wie aus ihrer Sicht der Nutzen der jeweiligen Ausweisart zu bewerten ist, der bezüglich des Energieverbrauchs der Gebäude und bezüglich Effizienz steigenden Nachrüstungen bis heute entstanden ist bzw. noch entstehen wird;*

*10. wie Gebäudeeigentümer, deren Gebäude außerordentlich hohe Verbrauchswerte pro Quadratmeter und Jahr aufweisen, gezielt dazu gebracht werden können, eine energetische Sanierung in Angriff zu nehmen und ob aus entsprechend schlechten Werten im Energieausweis eine Pflicht zur Sanierung abgeleitet werden könnte.*

Zu 9. und 10.:

Der Energieausweis soll informieren und damit die Transparenz auf dem Immobilienmarkt verbessern indem der energetische Ist-Zustand des Gebäudes in leicht verständlicher Form beschrieben wird. Für die Beurteilung der Kennwerte sind im Energieausweis, unter Berücksichtigung des jeweils zugrunde liegenden Berechnungsverfahrens (normierter Bedarf oder tatsächlicher Verbrauch), auch entsprechende Vergleichswerte angegeben. Ergänzend sind dem Energieausweis Empfehlungen für kostengünstige Modernisierungsmaßnahmen beizufügen.

Auch aus Sicht der Landesregierung wäre es wünschenswert, wenn diese Modernisierungsempfehlungen am Gebäude umgesetzt würden. Eine Pflicht zur energetischen Modernisierung eines Gebäudes lässt sich aus den Regelungen zum Energieausweis jedoch nicht ableiten – auch dann nicht, wenn die vorhandenen Energiekennwerte deutlich über den jeweiligen Vergleichswerten liegen. Insofern unterliegt die Nachfrage nach Energieausweisen auch den Regeln des Marktes. Belastbare Erkenntnisse, ob und in welchem Umfang die Verpflichtung, einen Energieausweis zugänglich zu machen, zu zusätzlichen energetischen Modernisierungsmaßnahmen geführt hat, liegen der Landesregierung nicht vor.

Da die Investitionsbereitschaft für energetische Modernisierungsmaßnahmen bei Gebäudeeigentümern, unabhängig davon ob eine Pflicht zur Ausweiserstellung besteht oder nicht, insbesondere durch geeignete Informations- und Fördermöglichkeiten gesteigert werden kann, informiert die Landesregierung über die unter Nr. 7 beschriebenen Wege die Bürger bereits seit vielen Jahren qualifiziert und unabhängig über Energieberatungsmöglichkeiten und Fördermittel.

Drautz

Staatssekretär