

## **Kleine Anfrage**

**des Abg. Daniel Born SPD**

**und**

## **Antwort**

**des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft**

### **Gebäudeenergieausweiskataster**

#### **Kleine Anfrage**

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie ist in Baden-Württemberg der Zugriff von Finanzinstituten auf Gebäudeenergieausweise geregelt?
2. Ist ihr bekannt, dass durch die EU-Gesetzeslage Finanzinstitute ab dem Jahr 2022 bei der Finanzierung von energetischen Modernisierungen Regularien zur Ausweisung der Auswirkungen der Modernisierung auf das Klima einhalten müssen?
3. Ist ihr bekannt, dass die benötigten Daten hierfür in vielen Fällen, vor allem bei Bestandsbauten, nicht vorliegen?
4. Wird sie einen unkomplizierten und standardisierten Zugriff auf aktuelle Daten zu den jeweiligen Gebäuden und deren energetischen Zustand einrichten, z. B. in Form eines Gebäudeenergieausweiskatasters?
5. Wird sie sich mit einer Bundesratsinitiative für die Einrichtung eines Gebäudeenergieausweiskatasters auf Bundesebene einsetzen?
6. Wie bewertet sie aus ihrer Sicht die Empfehlung des Sustainable-Finance-Beirats an die Bundesregierung zur Einrichtung einer zentralen Stelle zur Erfassung der Gebäudeenergieausweiskatasterdaten aus bestehenden Gebäudeenergieausweisen?

7. Ist ihr bekannt, dass bei einer gutachterlichen Immobilienwertermittlung energetische Aspekte nicht verpflichtend berücksichtigt werden müssen und sich dadurch fehlerhafte Bewertungen ergeben können?

8. Wird sie sich dafür einsetzen, dass dies geändert wird?

23.7.2021

Born SPD

#### Begründung

Rund 30 Prozent der energiebedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen entfallen auf den Gebäudesektor. Modernisierungen von Bestandsgebäuden spielen deshalb für den Klimaschutz eine große Rolle. Nicht nur, aber auch für die finanzierenden Institute von Modernisierungen ist der Zugriff auf Gebäudeenergiekosten wichtig und ab dem Jahr 2022 aufgrund der Gesetzeslage auch nötig. Aktuell fehlen in vielen Fällen die erforderlichen Daten und der Zugriff auf vorhandene Daten ist kompliziert. Diese Kleine Anfrage soll klären, ob der Landesregierung diese Problematik bekannt ist und ob sie an Lösungen arbeitet.

#### Antwort

Mit Schreiben vom 17. August 2021 Nr. 6-4502.-3/12 beantwortet das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen, dem Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz und dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen die Kleine Anfrage wie folgt:

*1. Wie ist in Baden-Württemberg der Zugriff von Finanzinstituten auf Gebäudeenergieausweise geregelt?*

Ein derartiger unmittelbarer Zugriff besteht nicht. Davon unbenommen ist die Möglichkeit, sich im Einzelfall Energieausweise von Eigentümerinnen und Eigentümern vorlegen zu lassen.

*2. Ist ihr bekannt, dass durch die EU-Gesetzeslage Finanzinstitute ab dem Jahr 2022 bei der Finanzierung von energetischen Modernisierungen Regularien zur Ausweisung der Auswirkungen der Modernisierung auf das Klima einhalten müssen?*

Im Laufe des Jahres 2022 ist nach der aktuellen Planung der Europäischen Kommission damit zu rechnen, dass entsprechende Vorgaben in Kraft treten.

*3. Ist ihr bekannt, dass die benötigten Daten hierfür in vielen Fällen, vor allem bei Bestandsbauten, nicht vorliegen?*

Nach dem Gebäudeenergiegesetz sind – wie nach der Vorgängerregelung in der Energieeinsparverordnung – Energieausweise in den Fällen Neubau, Verkauf, Erbbaurechtsbegründung und -übertragung, Verpachtung und Leasing aufzustellen. Energieausweise haben eine Gültigkeitsdauer von zehn Jahren. Daher sind gerade bei Bestandsgebäuden häufig keine aktuellen Informationen über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes verfügbar.

*4. Wird sie einen unkomplizierten und standardisierten Zugriff auf aktuelle Daten zu den jeweiligen Gebäuden und deren energetischen Zustand einrichten, z. B. in Form eines Gebäudeenergieausweiskatasters?*

Hierzu bedarf es eingehender gesetzlicher und organisatorisch-institutioneller Vorgaben des Bundes. Dabei wären insbesondere auch die Belange des Datenschutzes zu berücksichtigen.

*5. Wird sie sich mit einer Bundesratsinitiative für die Einrichtung eines Gebäudeenergieausweiskatasters auf Bundesebene einsetzen?*

Die weitere Entwicklung auf europäischer und auf Bundesebene bleibt zunächst abzuwarten. Die Thematik wird voraussichtlich auch Gegenstand der Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Energy Performance of Buildings Directive – EPBD) sein. Der Überarbeitungsvorschlag der Europäischen Kommission soll im vierten Quartal 2021 vorgelegt werden. Angestrebt werden bessere Gebäudedaten, die unter Berücksichtigung der Datenschutzbestimmungen untereinander vergleichbar und verfügbar sein sollen.

*6. Wie bewertet sie aus ihrer Sicht die Empfehlung des Sustainable-Finance-Beirats an die Bundesregierung zur Einrichtung einer zentralen Stelle zur Erfassung der Gebäudeenergieausweiskataster?*

Hierzu wird auf die Stellungnahme zu den Fragen 4 und 5 verwiesen.

*7. Ist ihr bekannt, dass bei einer gutachterlichen Immobilienwertermittlung energetische Aspekte nicht verpflichtend berücksichtigt werden müssen und sich dadurch fehlerhafte Bewertungen ergeben können?*

Bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke sind nach § 6 Absatz 5 Satz 2 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung (BGBl. I 2010 S. 639) unter anderem die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes zu berücksichtigen. Sie zählen zu den sog. weiteren Grundstücksmerkmalen, die für den Zustand eines Grundstücks maßgeblich sind (vgl. § 4 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung). Diese bundesrechtliche Vorgabe soll dazu beitragen, fehlerhafte Bewertungen zu vermeiden. Konkretisierende Ausführungshinweise enthält die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts – Sachwertrichtlinie (BANZ AT vom 18. Oktober 2012 B1). Danach fließen beispielsweise beim Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude Vorhandensein, Qualität und Alter einer Wärmedämmung der Außenwände und des Dachs als wertbestimmende Parameter ein.

*8. Wird sie sich dafür einsetzen, dass dies geändert wird?*

Mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 2021 S. 2805) hat der Bund mit Zustimmung des Bundesrates ein vollständig neugefasstes Regelwerk geschaffen, das am 1. Januar 2022 in Kraft treten wird. Über ihre grundsätzliche Verankerung hinaus (vgl. § 2 Absatz 3 Satz 2 Nr. 10 Buchstabe d Immobilienwertermittlungsverordnung) wird die Berücksichtigung energetischer Eigenschaften noch erweitert, beispielsweise über die Beschreibung detaillierter Standardstufen für die Beurteilung bauwerklicher Wärmedämmung (Gebäudestandards – vgl. Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 Immobilienwertermittlungsverordnung, dort III). Da hier die Regelungskompetenz ausschließlich beim Bund liegt, besteht für das Land keine Handlungsoption.

In Vertretung

Dr. Baumann

Staatssekretär