

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Julia Verlinden, Christian Kühn (Tübingen), Annalena Baerbock, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
– Drucksache 18/1053 –**

### **Wirkung von Energieausweisen im Immobilienmarkt und in Bundesbauten**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Die Klimaschutzziele können nur erreicht werden, wenn der Gebäudebestand perspektivisch klimaneutral wird. Dazu muss der Energieverbrauch von Neu- und Bestandsbauten deutlich verringert und die verbleibende Energiebereitstellung auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Diese Strategie ist auch unter Kostengesichtspunkten sinnvoll. Denn Preissteigerungen für das Heizen liegen deutlich über der Lohnentwicklung und belasten private Haushalte ebenso wie Unternehmen finanziell immer stärker.

Um das Einsparen von Energie im Gebäudesektor voranzubringen, wurde u. a. die Energieeinsparverordnung (EnEV) novelliert und verabschiedet. Die EnEV 2014 tritt zum 1. Mai 2014 in Kraft. Neben anderen Maßnahmen sieht die Verordnung Energieausweise für neue Gebäude und Bestandsgebäude vor, die verkauft oder vermietet werden, und für bestimmte Gebäude mit Publikumsverkehr. Einige Angaben aus den Ausweisen müssen nach der EnEV 2014 künftig auch in Immobilienanzeigen veröffentlicht werden. Diese sind: der Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch des Gebäudes, der Energieträger der Heizung sowie Baujahr und Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes. Mieterinnen und Mieter bzw. Käuferinnen und Käufer sollen damit Informationen über Sanierungsstand und Energieverbrauch des betreffenden Gebäudes erhalten und so die zu erwartenden Folgekosten in ihre Kauf- oder Mietentscheidung einbeziehen können.

Allerdings erschweren auch nach Inkrafttreten der EnEV 2014 die beiden unterschiedlichen Arten von Energieausweisen die Einordnung für Verbraucherinnen und Verbraucher. Denn je nach Gebäudetyp sind Energieausweise zulässig, die über den berechneten Energiebedarf eines Gebäudes Auskunft geben, oder auch solche, die den ermittelten Energieverbrauch der Nutzerinnen und Nutzer der Gebäude darstellen.

Nach § 16 Absatz 3 und 4 EnEV 2014 müssen auch für mehr Bundesbauten als bisher Energieausweise erstellt und für die Öffentlichkeit gut sichtbar ausgehängt werden. Das gilt zum Beispiel für Gebäude über 500 Quadratmeter Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr, der auf behördlicher Nutzung beruht sowie ab dem 1. Juli 2015 für Gebäude über 250 Quadratmeter Nutzfläche mit starkem Publikumsverkehr, der auf behördlicher Nutzung beruht.

1. Wie viele Gebäudeenergieausweise für welche Anzahl an Wohneinheiten wurden seit Einführung in Deutschland nach Erkenntnissen der Bundesregierung ausgestellt, und wie viele Energiebedarfs- und wie viele Energieverbrauchsausweise sind darunter?

Der Bundesregierung liegen bisher keine belastbaren Erkenntnisse hierüber vor. Mit der Novellierung der EnEV, die am 1. Mai 2014 in Kraft treten wird, wird ein Registrier- und Stichprobenkontrollsystem für neue Energieausweise eingeführt. Über die wesentlichen Erfahrungen mit den Stichprobenkontrollen berichten die Länder der Bundesregierung in ihren Erfahrungsberichten nach § 26f EnEV ab 1. März 2017.

2. Welche Wirkungen erwartet die Bundesregierung von der seit der EnEV 2014 erfolgenden Nutzung von Energieausweisen sowie der Veröffentlichung energetischer Kennwerte und anderer Angaben aus den Energieausweisen in Immobilienanzeigen im Hinblick auf Energieeinsparung und Klimaschutz im Gebäudebereich?

§ 16a EnEV (Pflichtangaben in Immobilienanzeigen) bezweckt in Übereinstimmung mit der Richtlinie 2010/31/EG, den Interessenten möglichst frühzeitig einen Eindruck über die energetische Qualität des angebotenen Gebäudes zu verschaffen. Dadurch und durch den spätestens bei der Besichtigung vorzulegenden Energieausweis wird der potenzielle Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer in die Lage versetzt, die energetische Qualität von Gebäuden in die Kauf- und Mietentscheidung mit einzubeziehen. Gleichzeitig wird das Bewusstsein für die energetischen Eigenschaften von Gebäuden geschärft.

3. Wie hoch schätzt die Bundesregierung den Mehrbedarf an Energieausweisen nach Inkrafttreten dieser Regelung ein, bzw. wie viele der Gebäude in Deutschland müssen danach insgesamt über einen Energieausweis verfügen?

Ausstellungsanlässe für Energieausweise im Gebäudebestand sind vor allem Verkäufe und Vermietungen. Es liegen keine Erkenntnisse vor, in welchem Umfang Verkäufe bzw. Neuvermietungen anfallen, und auch nicht, in welchem Umfang in solchen Fällen schon vorhandene Energieausweise verwendet werden. Mit dem Inkrafttreten der Novellierung der EnEV am 1. Mai 2014 wird ein Registrier- und Stichprobenkontrollsystem für neue Energieausweise eingeführt. Siehe hierzu auch Antwort zu Frage 1.

4. Mit welchen Maßnahmen wird die Bundesregierung die Umsetzung des § 16a EnEV 2014 – also die Angabe von bestimmten Werten aus den Energieausweisen in Immobilienanzeigen – überprüfen und ggf. voranbringen?

Die Umsetzung von § 16a EnEV gehört zum Vollzug der Verordnung. Diese Aufgabe nehmen die Bundesländer als eigene Angelegenheit wahr.

5. Wie hoch ist nach Erkenntnissen der Bundesregierung der Anteil fehlerhaft ausgestellter Energieausweise, und welchen Umgang mit den Ergebnissen der in § 26d EnEV 2014 festgelegten Stichprobenkontrollen plant sie?

Belastbare Erkenntnisse über den Anteil fehlerhaft ausgestellter Energieausweise liegen der Bundesregierung nicht vor. Die wesentlichen Erfahrungen mit den Stichprobenkontrollen nach § 26 d EnEV fließen in die Erfahrungsberichte ein, die nach § 26f EnEV erstmals zum 1. März 2017 und danach alle drei Jahre von den Bundesländern erstellt und an die Bundesregierung übermittelt werden.

6. Welche Maßnahmen plant die Bundesregierung, um Verbraucherinnen und Verbraucher über die Verwendung von Angaben aus Energieausweisen in Immobilienanzeigen und deren jeweilige Bedeutung zu informieren?

Die zuständigen Behörden der Bundesregierung informieren Verbraucherinnen und Verbraucher durch Öffentlichkeitsarbeit, insbesondere durch die Bereitstellung von Informationsangeboten auf ihren Internetpräsenzen. Sie tragen so dazu bei, die Bedeutung der Angaben aus den Energieausweisen zu verbreiten.

7. Inwieweit sind nach Informationen der Bundesregierung die Angaben der unterschiedlichen, nach Energiebedarf oder Energieverbrauch ausgestellten Energieausweise für Verbraucher und Verbraucherinnen transparent und vergleichbar?
8. Wie kann nach Ansicht der Bundesregierung im Rahmen der EnEV 2014 sichergestellt werden, dass Leserinnen und Leser der Angaben in Immobilienanzeigen den Unterschied zwischen Energiebedarf und Energieverbrauch kennen und geeignete Schlüsse daraus ziehen können?

Die Fragen 7 und 8 werden wegen des Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Die Art des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis) muss in den Immobilienanzeigen angegeben werden. Im jeweiligen Energieausweis für Wohngebäude ist zudem eine Vergleichswerteskala enthalten. Außerdem dürfte der Unterschied von Bedarfs- und Verbrauchsausweisen am Immobilienmarkt nach rund fünfjährigen Anwendungserfahrungen weit verbreitet sein.

9. Inwiefern können Verbraucherinnen und Verbraucher nach Einschätzung der Bundesregierung angesichts der unterschiedlichen Endenergiewerte, die für dasselbe Gebäude unterschiedliche Werte Höhen enthalten und somit zu einer Einteilung in unterschiedliche Effizienzklassen führen können, Folgekosten abschätzen?

Mit dem Energieausweis soll ein überschlägiger Vergleich der energetischen Qualitäten von Gebäuden ermöglicht werden. Der Energieausweis zielt nicht auf eine Abschätzung der zu erwartenden Energiekosten ab, zumal die Energiekosten auch vom Nutzerverhalten abhängen.

10. Wie kann nach Einschätzung der Bundesregierung sichergestellt werden, dass die Verbraucherinnen und Verbraucher durch die Angaben im Energieausweis nicht verwirrt werden, dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Darstellungsform nach der EnEV 2014 (Bandtacho) von der dem Verbraucher bekannten Darstellungsform, z. B. bei Elektrogeräten (Pyramide), abweicht?

Die Angaben im Energieausweis, auch die Darstellung in Form eines Bandtachos, sind selbsterklärend. Der Bandtacho ist seit der Novelle der EnEV 2007 eingeführt und bekannt. Die ab dem 1. Mai 2014 in neuen Energieausweisen für Wohngebäude enthaltenen Effizienzklassen stehen oberhalb des Bandtachos mit den jeweiligen Energiebedarfs- bzw. Energieverbrauchswerten und sind von diesem klar abgrenzbar. Andere Darstellungsformen für energieverbrauchsrelevante Geräte (z. B. Elektrogeräte) betreffen gänzlich andere Produktgruppen, die zudem in anderen Lebenssachverhalten als beim Erwerb oder der Anmietung von Gebäuden eine Rolle spielen.

11. Inwiefern können Verbraucherinnen und Verbraucher anhand der Effizienzklasse, basierend auf einem Endenergiewert, die zu erwartenden Energiekosten, die je nach Energieträger der Heizung stark variieren, abschätzen und vergleichen?

Es wird auf die Antwort zu Frage 9 verwiesen.

12. Wie groß sind nach Informationen der Bundesregierung die möglichen Abweichungen der Angaben der Energieverbrauchsausweise für vergleichbare Gebäude, je nach zugrunde gelegtem Nutzungsverhalten?

Hierüber liegen der Bundesregierung keine belastbaren Erkenntnisse vor. Es wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

13. Auf welcher Datengrundlage basiert die Zuordnung der Endenergiekennwerte zu den in Anlage 10 EnEV 2014 definierten Energieeffizienzklassen, und wie verteilen sich die Gebäude in Deutschland auf die Energieeffizienzklassen?

Die auf Wunsch des Bundesrates eingeführte Klasseneinteilung gilt für Wohngebäude und orientiert sich am heutigen Verbrauch. Die Klasse A entspricht etwa dem ab dem Jahre 2016 geltenden Neubaustandard. Über die genaue Verteilung der Gebäude auf die künftig für Wohngebäude geltenden Energieeffizienzklassen liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor.

14. Mit welchen Maßnahmen plant die Bundesregierung, die Aussagekraft von Energieausweisen zu erhöhen?

Die Aussagekraft von Energieausweisen wird durch die jüngste Novelle der EnEV, die am 1. Mai 2014 in Kraft treten wird, gestärkt.

15. Will sich die Bundesregierung dafür einsetzen, dass möglichst zeitnah entsprechende Verbrauchsangaben auch für ältere Immobilien, für die § 16a EnEV 2014 nicht zur Anwendung kommt, in Immobilienanzeigen aufgeführt werden, und falls ja, wie?

Auch im Falle des Verkaufs und der Vermietung von älteren Immobilien, für die bereits ein Energieausweis vorliegt, greift die Verpflichtung des § 16a EnEV zu Pflichtangaben in Immobilienanzeigen. Liegt ein Energieausweis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Anzeige noch nicht vor, muss dieser spätestens bei Besichtigung des Verkaufs- bzw. Mietobjekts vorgelegt werden.

16. Für welche Gebäude im Verantwortungsbereich und Eigentum der Bundesregierung oder ihrer nachgeordneten Behörden und Einrichtungen gilt ab dem 1. Mai 2014 die in § 16 Absatz 3 EnEV 2014 genannte Pflicht zum Erstellen und Aushängen für den Eigentümer (bitte auflisten und nach Energiebedarfsausweis und Energieverbrauchsausweis differenzieren)?

Im Verantwortungsbereich und Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, befinden sich rund 3 150 Gebäude, für die die in § 16 Absatz 3 der novellierten EnEV genannte Pflicht zum Erstellen und Aushängen eines Energieausweises für den Eigentümer gelten könnte. Belastbare Zahlen, ob in den genannten Gebäuden starker Publikumsverkehr herrscht, liegen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben derzeit noch nicht vor.

17. Für welche Gebäude im Verantwortungsbereich der Bundesregierung oder ihrer nachgeordneten Behörden und Einrichtungen gilt ab dem 1. Mai 2014 die in § 16 Absatz 4 EnEV 2014 genannte Aushangpflicht für den Eigentümer, sobald ein Energieausweis für das Gebäude vorliegt (bitte auflisten)?

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat in ihrem Bestand 44 nicht behördlich genutzte Gebäude für die ab dem 1. Mai 2014 die Aushangpflicht für den Eigentümer gemäß § 16 Absatz 4 der novellierten EnEV gilt, sobald ein Energieausweis für das Gebäude vorliegt.

Lfd. Nr.	Region	Straße, Hausnummer	PLZ Ort
1	Berlin	Benjamin-Vogelsdorff-Str. 3	13187 Berlin
2	Berlin	Karl-Liebknecht-Str. 27	10178 Berlin
3	Berlin	Askaniering 154	13585 Berlin
4	Berlin	Neuendorfer Straße 64–69	13585 Berlin
5	Berlin	Mehringdamm 20	10963 Berlin
6	Berlin	Askaniering 70–108 A	13587 Berlin
7	Berlin	Lanzendorfer Weg 30	14089 Berlin
8	Dortmund	Friedrich-Engels-Allee 76	42285 Wuppertal
9	Dortmund	Am Stadtholz 24	33609 Bielefeld
10	Erfurt	Pistoiäer Weg 1	02763 Zittau
11	Erfurt	Töpferstraße 1	09496 Marienberg
12	Erfurt	Ernst-Thälmann-Straße	99817 Eisenach, Stadt
13	Erfurt	Am Berg 1	99834 Gerstungen
14	Erfurt	August-Bebel-Straße 30/30a	01219 Dresden
15	Erfurt	Tinzer Straße 39	07546 Gera
16	Erfurt	August-Rudloff-Straße 1	99817 Eisenach
17	Erfurt	Staffelsteinstr. 1	04207 Leipzig
18	Erfurt	Schützenstraße 8–12	09306 Rochlitz
19	Freiburg	Rheinstraße 2	79415 Bad Bellingen
20	Freiburg	Delaware Str. 12	76149 Karlsruhe
21	Freiburg	Erzbergerstr. 131	76149 Karlsruhe
22	Freiburg	New York Str. 21	76149 Karlsruhe
23	Freiburg	New York Str. 1	76149 Karlsruhe
24	Freiburg	New Jersey Straße 8	76149 Karlsruhe
25	Freiburg	Oesterfeldstr.	88367 Hohentengen
26	Koblenz	Friedberger Anlage 5–7	60314 Frankfurt
27	Magdeburg	Hagenweg 2	37081 Göttingen
28	Magdeburg	Kaiserstraße 18	38100 Braunschweig
29	Magdeburg	Reedestraße 231	26757 Borkum
30	Magdeburg	Schellingstraße 19	26382 Wilhelmshaven

---

Lfd. Nr.	Region	Straße, Hausnummer	PLZ Ort
31	Magdeburg	Weserstraße 47	26382 Wilhelmshaven
32	Magdeburg	Möringer Weg 10/12	39576 Hansestadt Stendal
33	Magdeburg	Holzägerstraße 6	26721 Emden
34	Magdeburg	Lange Straße 19A	39596 Eichstedt (Altmark)
35	München	Von-Grüner-Straße 16	96450 Coburg
36	Rostock	Seminarweg 6	24837 Schleswig
37	Rostock	Haart 148–172	24539 Neumünster
38	Rostock	Gartenstraße 7	24103 Kiel
39	Rostock	Am Torbogen 2	25980 Rantum (Sylt)
40	Rostock	Sjipwai 10	25980 Sylt
41	Rostock	Neue Anlage 9	25746 Heide
42	Rostock	Proraer Chaussee	18609 Binz
43	Rostock	Amtsstraße 6/8	23923 Schönberg
44	Rostock	Strandpromenade 35	18609 Binz

18. Für welche der in Frage 16 genannten Gebäude liegt bereits heute ein Energieausweis vor (bitte auflisten)?

Für insgesamt rund 720 Gebäude der in der Antwort zu Frage 16 genannten 3 150 Gebäude liegen bereits Energieausweise vor. Hiervon entfallen rund 270 auf Bedarfsausweise und rund 450 auf Verbrauchsausweise. Darüber hinaus ist für rund 500 weitere Gebäude die Erstellung von Energieausweisen in Auftrag gegeben.

Von der Auflistung der Gebäude wird aufgrund der hohen Anzahl abgesehen.



