

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Julia Verlinden, Christian Kühn (Tübingen), Oliver Krischer, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
– Drucksache 18/4629 –**

### **Wirkung der novellierten Energieeinsparverordnung auf Energieausweise und Immobilienanzeigen**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Um die Klimaschutzziele zu erreichen, muss der Gebäudebestand in Deutschland bis spätestens zum Jahr 2050 klimaneutral werden. Dazu muss der Energieverbrauch von Neu- und Bestandsbauten deutlich verringert und die verbleibende Energiebereitstellung auf erneuerbare Energien umgestellt werden.

Um das Energiesparen im Gebäudesektor voranzubringen, wurde die Energieeinsparverordnung (EnEV) novelliert und deren Neufassung zum 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt. Unter anderem schreibt die Verordnung Gebäudeeigentümern vor, für neu gebaute Gebäude Energieausweise erstellen zu lassen und auf Verlangen den zuständigen Behörden vorzulegen. Für Bestandsgebäude oder Bestandswohnungen muss spätestens bei deren Verkauf oder Vermietung ebenfalls ein gültiger Energieausweis vorgelegt werden.

Einige Angaben aus den Energieausweisen müssen nach der EnEV 2014 seit dem 1. Mai 2014 auch in Immobilienanzeigen veröffentlicht werden. Diese Angaben sind: die Art des Energieausweises, der Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch, die wesentlichen Energieträger für die Gebäudeheizung sowie das Baujahr und die Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes.

Mieterinnen und Mieter bzw. Käuferinnen und Käufer sollten durch die Regelung zu Energieausweisen und Immobilienanzeigen bessere Informationen über den energetischen Zustand und den Energieverbrauch des betreffenden Gebäudes erhalten und so die zu erwartenden Folgekosten sowie den zu erwartenden Treibhausgasausstoß durch die für das Gebäude notwendige Wärmeerzeugung in ihre Kauf- oder Mietentscheidung einbeziehen können.

Die notwendige Transparenz über den Energieverbrauch eines Gebäudes wird allerdings dadurch erschwert, dass nach wie vor zwei unterschiedliche Arten von Energieausweisen erlaubt sind: der Energiebedarfsausweis und der Energieverbrauchsausweis. Damit sind je nach Gebäudetyp Energieausweise zulässig, die über den berechneten Energiebedarf eines Gebäudes Auskunft geben

oder die den ermittelten Energieverbrauch der Nutzerinnen und Nutzer der Gebäude darstellen.

1. Wie hat sich nach Erkenntnis der Bundesregierung die Pflicht zur Ausstellung von Energieausweisen bei Neubauten seit Inkrafttreten der EnEV 2014 auf das Verhalten der Bauherren bzw. Eigentümer hinsichtlich der ergriffenen Maßnahmen zum Energiesparen ausgewirkt?

Die Pflicht zur Ausstellung von Energieausweisen bei Neubauten hat sich mit dem Inkrafttreten der novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) am 1. Mai 2014 nur insoweit geändert, als dass die Ausstellung nach Fertigstellung des Gebäudes unverzüglich erfolgen muss. Das Kriterium der Unverzüglichkeit soll verdeutlichen, dass Energieausweise frühzeitig nach Fertigstellung des Gebäudes ausgestellt werden. Die Bundesregierung hat keine Anhaltspunkte dafür, dass diese Wirkung nicht erzielt wird.

2. Wie hat sich nach Erkenntnis der Bundesregierung die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises bei einem Verkauf oder einer Vermietung eines Wohngebäudes bzw. einer Wohnung auf die Entscheidungen der Käuferinnen und Käufer bzw. Mieterinnen und Mieter seit Inkrafttreten der EnEV 2014 ausgewirkt?

Die Pflicht desjenigen, der ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit verkauft, verpachtet, vermietet oder verleast, dem Vertragspartner einen Energieausweis zugänglich zu machen, besteht bereits seit Inkrafttreten der EnEV 2007. Nach der EnEV 2014 ist der Energieausweis spätestens bei der Besichtigung vorzulegen. Dadurch wird der potenzielle Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer noch besser als bisher in die Lage versetzt, die energetische Qualität von Gebäuden in seine Entscheidung einzubeziehen. Die ebenfalls durch die EnEV 2014 eingeführte Pflicht, den Energieausweis oder eine Kopie unverzüglich nach Abschluss eines Kauf-, Miet-, Pacht- oder Leasingvertrages zu übergeben – unabhängig davon, ob eine Besichtigung stattfindet oder der potenzielle Vertragspartner eine Vorlage verlangt –, stärkt die Verbreitung der Energieausweise weiter.

3. Welche zusätzliche Einsparwirkung im Bereich der Gebäudeenergie schreibt die Bundesregierung insgesamt der Neuregelung über die Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen durch die EnEV 2014 zu (bitte in eingesparter Energiemenge angeben und die Zuordnung begründen)?

Die Bundesregierung rechnet – so wie auch der Kommission in der Meldung nach Artikel 7 der Richtlinie 2012/27/EU mitgeteilt – mit einer Einsparwirkung der EnEV 2014 insgesamt von bis zu 14,8 Petajoule jährlich.

4. Inwieweit ist nach Erkenntnis der Bundesregierung Kauf- oder Mietinteressentinnen und Mietinteressenten die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises bei Besichtigung der betreffenden Immobilie bisher überhaupt bekannt, und gibt es dazu offizielle Untersuchungen im Auftrag der Bundesregierung (bitte mit Fundstelle aufführen)?

Falls keine offiziellen Untersuchungen stattgefunden haben, warum nicht?

Bei den Energieausweisen handelt es sich um ein Instrument, welches für Neubauten bereits seit dem Jahr 2002 existiert und seit dem Jahr 2007 im Falle von Eigentümer- oder Nutzerwechseln erstellt und dem Interessenten zugänglich ge-

macht werden muss. Die Bundesregierung geht daher davon aus, dass der Energieausweis sowohl in der Immobilienbranche als auch den Kauf-, Miet-, Pacht- und Leasinginteressierten inzwischen gut bekannt ist. Vor diesem Hintergrund hat die Bundesregierung keinen Anlass zu der Annahme, dass der in der EnEV 2014 geregelten Pflicht zur Vorlage oder Auslegung von Energieausweisen bei Besichtigungen nicht nachgekommen wird.

5. Welche Maßnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit hat die Bundesregierung seit dem 1. Mai 2014 ergriffen, um wie in ihrer Antwort zu Frage 6 der Kleinen Anfrage auf Bundestagsdrucksache 18/1213 angekündigt, die Aufklärung der Verbraucherinnen und Verbraucher über die Bedeutung der Angaben in den Energieausweisen zu unterstützen (bitte nach Maßnahme, Medium, Umfang und Dauer auflisten)?

Die Bundesregierung hat in ihrer Antwort zu Frage 6 der Kleinen Anfrage auf Bundestagsdrucksache 18/1213 darauf hingewiesen, dass die zuständigen Bundesbehörden Verbraucherinnen und Verbraucher durch Öffentlichkeitsarbeit, insbesondere durch die Bereitstellung von Informationsangeboten auf ihren Internetpräsenzen, über Fragen der Energieeinsparung in Gebäuden, die Änderungen der EnEV und die Regelungen über Energieausweise informieren. Dazu gehören die Informationen auf den Seiten des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (u. a. abrufbar unter [www.bmwi.de/DE/Themen/Energie/Gebaeude/energieeinsparrecht.html](http://www.bmwi.de/DE/Themen/Energie/Gebaeude/energieeinsparrecht.html) und [www.bmwi.de/DE/Themen/Energie/Energiemarkt-und-Verbraucherinformationen/weitere-informationsangebote.html](http://www.bmwi.de/DE/Themen/Energie/Energiemarkt-und-Verbraucherinformationen/weitere-informationsangebote.html)), die Informationen auf den Seiten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (u. a. abrufbar unter [www.bmub.bund.de/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-und-sanieren/energieeinsparverordnung/](http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-und-sanieren/energieeinsparverordnung/) und [www.bmub.bund.de/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-und-sanieren/energieausweise/](http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/energieeffizientes-bauen-und-sanieren/energieausweise/)), sowie die ausführliche Darstellung auf den Seiten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR; abrufbar unter [www.bbsr-energieeinsparung.de/EnEVPortal/DE/Home/home\\_node.html](http://www.bbsr-energieeinsparung.de/EnEVPortal/DE/Home/home_node.html)).

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hat zudem die Arbeitshilfe „Pflichtangaben in Immobilienanzeigen und „alte“ Energieausweise“ im Bundesanzeiger bekannt gemacht (BAnz AT 30.04.2014 B1), abrufbar unter: [www.zukunft-haus.info/fileadmin/media/01\\_energieberatung\\_planung/03\\_energieausweis/05\\_arbeitshilfen\\_und\\_software/2014-04-17\\_Bekanntmachung\\_BMWi\\_Arbeitshilfe\\_Pflichtangaben\\_in\\_Immobilienanzeigen.pdf](http://www.zukunft-haus.info/fileadmin/media/01_energieberatung_planung/03_energieausweis/05_arbeitshilfen_und_software/2014-04-17_Bekanntmachung_BMWi_Arbeitshilfe_Pflichtangaben_in_Immobilienanzeigen.pdf).

6. Was gedenkt die Bundesregierung zu unternehmen, um die Aussagekraft und Transparenz von Energieausweisen für Verbraucherinnen und Verbraucher zu erhöhen?

Die Aussagekraft von Energieausweisen hat sich durch die jüngste Novelle der EnEV, die am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, erhöht. Die Bundesregierung wird jedoch im Laufe dieser Legislaturperiode Energieausweise und Effizienzklassen auch weiterhin im Hinblick auf eine weitere Verbesserung der Transparenz und Nachvollziehbarkeit überprüfen. Dabei ist auf Verlässlichkeit zu achten, damit das schon seit mehreren Jahren bestehende Regelwerk zum Energieausweis nicht an Akzeptanz verliert.

7. Wie will die Bundesregierung auf die parteiübergreifende Kritik (www.ndr.de vom 16. September 2014 „Energieausweis: Gut gemeint, schlecht gemacht?“) an dem Fortbestehen zweier unterschiedlicher Ausweisarten parallel nebeneinander (Bedarfsausweis und Verbrauchsausweis) reagieren?

Dass der Energieausweis als Bedarfsausweis oder als Verbrauchsausweis ausgestellt werden kann, hat gute Gründe. Damit wird den unterschiedlichen Gegebenheiten am Immobilienmarkt und dem unterschiedlich hohen Einfluss des Nutzerverhaltens auf den Verbrauch in geeigneter Weise Rechnung getragen. Ergänzend wird auf die Antworten zu den Fragen 6 bis 8 der Kleinen Anfrage auf Bundestagsdrucksache 18/1213 verwiesen.

8. Wie hoch ist nach Informationen der Bundesregierung der Anteil fehlerhaft ausgestellter Energieausweise, und welche Maßnahmen will die Bundesregierung ergreifen, um den Anteil fehlerhafter oder vorsätzlich manipulierter Energieausweise zu minimieren?

Auf die Antwort zu Frage 5 der Kleinen Anfrage auf Bundestagsdrucksache 18/1213 wird verwiesen: „Belastbare Erkenntnisse über den Anteil fehlerhaft ausgestellter Energieausweise liegen der Bundesregierung nicht vor. Die wesentlichen Erfahrungen mit den Stichprobenkontrollen nach § 26d 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.“

9. Wie groß sind nach Erkenntnis der Bundesregierung ein Jahr nach Einführung der Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises bei einem Verkauf oder einer Vermietung die möglichen Abweichungen der in Energieverbrauchsausweisen angegebenen Verbrauchswerte von den realen Verbrauchswerten je nach Nutzungsverhalten der neuen Nutzerinnen und Nutzer?

Ein Jahr nach Inkrafttreten der Änderungen bei der Vorlage der Energieausweise wäre eine Abschätzung von Abweichungen bei den Verbräuchen der neuen Nutzerinnen und Nutzer schon deshalb nicht möglich, weil noch kein abgeschlossener Abrechnungszeitraum (üblicherweise ein Kalenderjahr) vorliegt. Im Übrigen werden die realen Verbrauchswerte und das individuelle Nutzungsverhalten neuer Nutzer von der Bundesregierung nicht erfasst.

Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 9 der Kleinen Anfrage auf Bundestagsdrucksache 18/1213 verwiesen.

10. Bei wie viel Prozent der kommerziellen Immobilienanzeigen wird nach Erkenntnissen der Bundesregierung die in der EnEV 2014 eingeführte Pflicht zur Veröffentlichung von Kennwerten aus den Energieausweisen zur Art des Ausweises, zum Energiebedarf bzw. Energieverbrauch, zum Energieträger, zum Baujahr und zur Energieeffizienzklasse des betreffenden Gebäudes bereits erfüllt?

Nach § 16a EnEV ist die Veröffentlichung von Kennwerten aus den Energieausweisen in Immobilienanzeigen nur dann vorgeschrieben, wenn bereits ein Energieausweis vorliegt. Das konkrete Vorliegen von Verstößen können nur die Länder vor Ort im Rahmen des Vollzugs beurteilen. Der Bundesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

11. Geht die Bundesregierung davon aus, dass sich der Prozentsatz von Immobilienanzeigen mit den geforderten Angaben aus den Energieausweisen durch die Ahndung von Verstößen gegen die Veröffentlichungspflicht als Ordnungswidrigkeit ab dem 1. Mai 2015 erhöht, und wenn ja, um welchen Anteil?

Wenn nein, warum nicht?

Die Bundesregierung geht davon aus, dass die Bewehrung von gesetzlichen Ge- und Verboten mit einem Bußgeld deren Einhaltung durch den Normadressaten und damit die Durchsetzung verbessert. Eine Benennung von bestimmten Prozentsätzen ist nicht möglich.

12. Hat die Bundesregierung Erkenntnisse darüber, inwieweit die zuständigen Behörden in den Bundesländern die Veröffentlichung dieser Angaben in Immobilienanzeigen bereits überprüfen und nach welchem Verfahren diese Überprüfungen durchgeführt werden?

Wenn nein, warum nicht?

Die Bundesregierung hat keine Erkenntnisse darüber, inwieweit die zuständigen Behörden in den Bundesländern die Veröffentlichung der vorgeschriebenen Angaben in Immobilienanzeigen überprüfen. Die Bundesregierung kann die nach dem Grundgesetz den Ländern zugewiesene Vollzugstätigkeit im Rahmen der Energieeinsparung nicht im Einzelnen kontrollieren.

13. Wie und in welchem Umfang werden die zuständigen Behörden in den Bundesländern nach Informationen der Bundesregierung die Erfüllung der Veröffentlichungspflicht von Energieangaben in kommerziellen Immobilienanzeigen ab dem 1. Mai 2015 überprüfen und ggf. Verstöße ahnden?

Es wird auf die Antwort zu Frage 12 verwiesen.

14. Welche Anstrengungen wird die Bundesregierung unternehmen, um die Überprüfung und Durchsetzung der Veröffentlichungspflicht von Energieangaben in Immobilienanzeigen zu unterstützen?

Die Bundesregierung informiert die Öffentlichkeit über die EnEV, über Energieausweise und die Änderungen aufgrund der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Änderungen wie in der Antwort zu Frage 5 beschrieben.





