

27.11.2015

## Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 4010 vom 27. Oktober 2015  
des Abgeordneten Henning Höne FDP  
Drucksache 16/10105

### **Energieausweise im Praxistest: Zu welchem Urteil kommt die Landesregierung?**

**Der Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr** hat die Kleine Anfrage 4010 mit Schreiben vom 26. November 2015 namens der Landesregierung im Einvernehmen mit dem Minister für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz beantwortet.

#### ***Vorbemerkung der Kleinen Anfrage***

Seit 2014 sind Energieausweise für Immobilien für alle Vermieter und Verkäufer Pflicht. Der Ausweis soll potenziellen Mietern bzw. Käufern Auskunft über zu erwartende Energiekosten geben und so für Transparenz und Vergleichbarkeit sorgen. Im Praxistest erweist sich dies jedoch oftmals als Trugschluss. Denn in Ballungszentren, in denen der Wohnungsmarkt ohnehin angespannt ist, zeigen nach Medienberichten zur Folge etwa 80% der Vermieter bzw. Verkäufer nicht unaufgefordert den Energieausweis vor. Oftmals würden potenzielle Mieter auch nicht entsprechend nachhaken, da sie ihre Chance auf einen begehrten Mietvertrag nicht verschlechtern wollten.

Selbst wenn die entsprechenden Ausweise vorgelegt werden und ausgestellt sind, bleiben Pflichtangaben offen und stehen dem Verbraucher somit nicht zur Verfügung. Dies stellt seit Mai letzten Jahres eine Ordnungswidrigkeit dar.

Auch die Aussagekraft der Energieausweise insgesamt steht in Frage. Der Verband „Haus und Grund“ hat vor kurzem zehn Energieberater damit beauftragt, zwei Immobilien entsprechend zu bewerten. Dabei fallen die Urteile jedoch hoch unterschiedlich aus. Ein und dieselbe Immobilie erhalten erheblich differierende Urteile.

Zudem besteht Uneinigkeit über die bessere Aussagekraft von Verbrauchsausweisen oder Bedarfsausweisen, die beide zulässig sind. Ein Experte des Online-Portals co2online meint: „In unseren eigenen Auswertungen ist erkennbar, dass Verbrauchsausweise durchschnittlich

Datum des Originals: 26.11.2015/Ausgegeben: 02.12.2015

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter [www.landtag.nrw.de](http://www.landtag.nrw.de)

bessere Werte erreichen als Bedarfsausweise. Die Abweichung beträgt im Mittel eine Effizienzklasse“ (DIE WELT, 18. Oktober 2015).

Der Hauptgeschäftsführer des Interessenverbandes Haus und Grund sieht manche Pflichtangabe als überflüssig an: „Der Energiekennwert gibt keinen Hinweis darauf, ob ein Mieter mit hohen oder niedrigen Heizkosten zu rechnen hat. Deshalb hat er in Anzeigen nichts zu suchen“ (Süddeutsche Zeitung, 22. Oktober 2015). Die Leiterin des Verbraucherschutzes der Deutschen Umwelthilfe plädiert hingegen grundsätzlich für die Beibehaltung dieser Angabe, stimmt jedoch mit „Haus und Grund“ dahingehend überein, dass „die Berechnungsmethoden präzisiert und vereinheitlicht werden [müssen]. Da besteht ein großer Handlungsbedarf“ (Süddeutsche Zeitung, 22. Oktober 2015).

- 1. Wie häufig wurde bisher die Existenz von Energieausweisen in Nordrhein-Westfalen kontrolliert?**
- 2. In wie vielen Fällen gab es in Nordrhein-Westfalen bisher konkrete Beanstandungen bei der Kontrolle in Zusammenhang mit den Energieausweisen (bitte im Detail erläutern)?**

Die Fragen 1. und 2. werden zusammen beantwortet.  
Der Landesregierung liegen hierzu keine Fallzahlen vor.

- 3. Wie will die Landesregierung dem Problem entgegenwirken, dass Vermieter und Verkäufer gar nicht ihrer Pflicht nachkommen und die entsprechenden Energieausweise nicht unaufgefordert potenziellen Mietern bzw. Käufern vorlegen?**

Vermieter und Verkäufer, die entgegen § 16 Absatz 2 Nr. 5 Energieeinsparverordnung (EnEV) ihrer Vorlagepflicht nicht nachkommen, handeln ordnungswidrig im Sinne der Verordnung. Die Überwachung der in der EnEV geregelten Ordnungswidrigkeiten wurde mit der Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV-UVO) in Nordrhein-Westfalen bereits den unteren Bauaufsichtsbehörden übertragen.

- 4. Wie bewertet die Landesregierung die tatsächliche Aussagekraft der Energieausweise im Vergleich zur intendierten Aussagekraft für mehr Verbraucheraufklärung?**

Energieausweise ermöglichen einen überschlägigen Vergleich der energetischen Qualität von Gebäuden und bieten damit Interessentinnen und Interessenten von Immobilien eine Orientierungshilfe bei ihrer Kauf- oder Mietentscheidung. Die den Ausweisen beigefügten kurzgefassten Modernisierungsempfehlungen stellen darüber hinaus für Eigentümerinnen und Eigentümer eine erste Entscheidungsgrundlage dar, um die Energieeinsparpotenziale am Gebäude zu identifizieren und zu heben.

Abweichungen zwischen Energiebedarfs- und Energieverbrauchswerten sind der Bundesregierung als Ordnungsgeber und der Landesregierung bekannt. Die aktuellen Berechnungsverfahren bilden das reale Nutzerverhalten in bauphysikalischen Grenzbereichen nicht hinreichend ab. Diese Effekte sind aktuell nicht hinreichend erforscht, um quantitative Aussagen zuzulassen. Die EnEV hat hier mit der Konzeption eines Referenzgebäudes den richtigen Ansatz geschaffen, wenngleich die aktuellen Berechnungsverfahren signifikante Einflussfaktoren, wie das teilweise abweichende Nutzerverhalten, nicht abbilden.

- 5. *Wie müsste die Ausgestaltung der Energieausweise aus Sicht der Landesregierung präzisiert werden, sodass die Aussagekraft der Energieausweise verbessert würde?***

Eine Verbesserung der Aussagekraft der Energieausweise könnte erst im Rahmen einer Novellierung der Energieeinsparverordnung, die erst in den nächsten Jahren ansteht, vorgenommen werden. Die Landesregierung wird dafür die Möglichkeiten für eine Verbesserung der Aussagekraft der Energieausweise prüfen und geeignete Vorschläge in das Novellierungsverfahren einbringen.