

Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
(redigiertes) **Wortprotokoll**
76. Sitzung

Berlin, den 15. Juni 2005, 11:00 Uhr
Sitzungsort: Paul-Löbe-Haus
Berlin,
Sitzungssaal: Raum E 600

Vorsitz: Eduard Oswald, MdB

TAGESORDNUNG:

Öffentliche Anhörung

Tagesordnungspunkt 1a

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes

BT-Drucksache 15/5226

Tagesordnungspunkt 1b

Antrag der Abgeordneten Thomas Dörflinger, Hubert Deittert, Dirk Fischer (Hamburg), weiterer Abgeordneter und der Fraktion der CDU/CSU

Energieeffizienz in Gebäuden steigern - unbürokratische Energieausweise entwickeln

BT-Drucksache 15/4506

Anlage 1 zur Tagesordnung

Deutscher Bundestag

Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

Berlin, den 02. Juni 2005

Zu der Öffentliche Anhörung am 15. Juni 2005 zu dem

- Gesetzentwurf der Bundesregierung
Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes
BT-Drucksache 15/5226
und dem
- Antrag der Fraktion der CDU/CSU
Energieeffizienz in Gebäuden steigern – unbürokratische Energieausweise entwickeln
BT-Drucksache 15/4506

eingeladene Sachverständige

Rüdiger Dorn	Präsident Haus & Grund Deutschland
Ronny Herholz	Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
Dr. Holger Krawinkel	Verbraucherzentrale Bundesverband
Siegfried Rehberg	GDW Bundesverbandes Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Dr. Franz-Georg Rips	Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes e. V., Berlin
Prof. Dr. Karl Robl	Zentralverband Deutsches Baugewerbe e. V.
Dr. Heinrich-Hermann Schulte	Präsident des Bundesindustrieverbandes Deutschland Haus-, Energie- und Umwelttech- nik
Christian Sperber	Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkosten- verteilung e.V.

Anlage 2 zur Tagesordnung

<p>Fragenkatalog von SPD und Bündnis 90 / DIE GRÜNEN öffentliche Anhörung zum EnEG</p>

1. Enthält der vorliegende Gesetzentwurf zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes die notwendigen Ermächtigungen an den Verordnungsgeber, damit die Gesamtenergieeffizienz-Richtlinie für Gebäude zur Einführung der Energieausweise für den Gebäudebestand in der Energieeinsparverordnung inhaltlich umgesetzt werden kann?

2. Halten Sie die Verabschiedung der Änderung des Energieeinsparungsgesetzes noch im Juni 2005 für erforderlich, und zwar im Hinblick
 - auf die verbleibende Frist zur Umsetzung der Richtlinie (Schaffung der Rechtsvorschriften bis 04. Januar 2006),
 - auf die Notwendigkeit klarer gesetzlicher Grundlagen für die Vorbereitung und Verabschiedung der Änderung der Energieeinsparverordnung (anderenfalls Verzögerung der Gesetz- und Verordnungsgebung bis Mitte 2006),
 - darauf, dass die erwarteten positiven Impulse für die Gebäudesanierung, das Bauhandwerk und die Beschäftigung möglichst frühzeitig gegeben werden,
 - auf die zu vermeidende Gefahr, dass die Initiativen zur Qualifizierung der Fachleute, die Energieausweise ausstellen dürfen, ins Stocken geraten?

Fragenkatalog von der Fraktion der CDU/CSU und der Fraktion der FDP zur Anhörung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes“

Umsetzung der EU-Richtlinie

Geht der Gesetzentwurf über die Regelungen der EU-Richtlinie hinaus, bzw. sollte mit ergänzenden Formulierungen sichergestellt werden, dass im Rahmen der Verordnung gewährleistet bleibt, dass nicht über die Vorgaben der EU-Richtlinie hinausgegangen werden kann? (Stichworte: Rechtsfolgen von Energieausweisen; die dem Energieausweis beizufügenden Empfehlungen für kostengünstige Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz; Gültigkeitsdauer)

Ziele und Erwartungen an die Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude und Schlussfolgerung für gesetzlichen Regelungsbedarf

Zu den publizierten Zielen der Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude gehört eine höhere Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Welche Bedeutung hat nach Ihrer Einschätzung die energetische Eigenschaft eines Hauses auf die Kauf- oder Mietentscheidung?

Welche Erwartungen an die Modernisierungsbereitschaft bzw. -entscheidungen von Hauseigentümern sind mit der Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude verbunden?

Mit welchen Belastungen müssen die Hauseigentümer durch die Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude rechnen? Welche Möglichkeiten werden gesehen, diese gering zu halten?

Halten Sie einen bedarfswertbasierten Energieausweis für wesentlich aufwendiger als einen verbrauchswertbasierten Energieausweis? Wenn ja, muss zur Zielerreichung ein solch aufwendiger Energieausweis eingeführt werden oder können die wesentlichen Ziele nicht auch grundsätzlich mit verbrauchswertbasierten Energieausweisen erreicht werden? Sollte gesetzlich geregelt werden, dass beide Methoden für alle Gebäudetypen zuzulassen sind?

Sanktionen

Können Mieter oder Käufer auf Grund fehlerhafter Angaben im Energieausweis Schadensersatz gegen Vermieter/Verkäufer im Klageweg geltend machen (z.B. in Höhe der Differenz von Angaben in Energieausweis zum tatsächlichen Verbrauch)? Wäre es zur Klarstellung sinnvoll, im Gesetz zu regeln, dass der Klageweg für die Prüfung der Richtigkeit von Angaben im Energieausweis ausgeschlossen ist? Sehen Sie angesichts der derzeitigen Fassung des § 5a und einer daraus in der Ausstellerbranche entstandenen ersten Rechtsunsicherheit eine verstärkte Inanspruchnahme von Berufshaftpflichtversicherungen der Energieausweis-Aussteller als möglich an?

Welche der jetzt im Gesetzentwurf bezeichneten Vorgaben zu § 5 a sollten nach Auffassung der Sachverständigen bußgeldbewehrt im Sinne von § 8 sein?

Wie werden die im Gesetzentwurf vorgeschlagenen Bußgeldhöhen von 50.000 € bzw. 5.000 € bewertet? Sind sie im Verhältnis zum Ziel angemessen?

Inkrafttreten

Die EU-Richtlinie sieht vor, dass die nationalen Regelungen bis Anfang Januar 2006 in Kraft gesetzt sein müssen, es sei denn qualifiziertes und/oder zugelassenes Personal steht nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Dann kann die vollständige Anwendung um bis zu drei Jahre verzögert werden.

Wie schätzen Sie – auch in Abhängigkeit von der Entscheidung zu Art und Umfang des Energieausweises – die Möglichkeiten einer geordneten Umsetzung der geplanten Rechtsvorschriften ab Anfang 2006 ein?

Deutscher Bundestag

Mittwoch d. 15. JUNI 05 11 00 ⁰¹¹

Anwesenheitsliste

gemäß § 14 Abs. 1 des Abgeordnetengesetzes

Sitzung des Ausschusses Nr. 14 (Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen)

Ordentliche Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift
Abgeordnete(r)		Abgeordnete(r)	
<u>SPD</u>		<u>SPD</u>	
Bartol, Sören	.....	Arnold, Rainer	.....
Beckmeyer, Uwe	.....	Bindig, Rudolf	.....
Bruckmann, Hans-Günter	<i>Haßbe</i>	Evers-Meyer, Karin	.....
Danckert Dr., Peter	.....	Ferner, Elke	.....
Faße, Annette	.....	Graf (Rosenheim), Angelika	.....
Fornahl, Rainer	.....	Grasedieck, Dieter	.....
Groneberg, Gabriele	<i>P. O...</i>	Herzog, Gustav	.....
Kranz, Ernst	.....	Irber, Brunhilde	.....
Lucyga Dr., Christine	.....	Multhaupt, Gesine	.....
Paula, Heinz	<i>W...</i>	Ortel, Holger	.....
Rehbock-Zureich, Karin	.....	Reichenbach, Gerold	.....
Scheffler, Siegfried	.....	Rübenkönig, Gerhard	.....
Spanier, Wolfgang	.....	Stiegler, Ludwig	.....
Weis, Petra	.....	Vogelsänger, Jörg	.....
Weis (Stendal), Reinhard	.....	Weißgerber, Gunter	.....
Wetzel Dr., Margrit	<i>W...</i>	Westrich, Lydia	.....
Wright, Heidi	.....	Wittig, Barbara	.....
<u>CDU/ CSU</u>		<u>CDU/ CSU</u>	
Blank, Renate	.....	Bauer, Dr. Wolf	.....
Brunnhuber, Georg	<i>Brunnhuber</i>	Börnßen (Bönstrup), Wolfgang	.....
Deittert, Hubert	.....	Dobrindt, Alexander	.....
Ferlemann, Enak	.....	Dörflinger, Thomas	<i>St...</i>
Fischer (Hamburg), Dirk	<i>Fischer</i>	Eichhorn, Maria	.....
Götz, Peter	<i>Götz</i>	Girisch, Georg	.....
Hofbauer, Klaus	<i>Hofbauer</i>	Grübel, Markus	.....
Kuhn (Zingst), Werner	<i>Kuhn</i>	Heynemann, Bernd	.....
Lintner, Eduard	.....	Königshofen, Norbert	.....
Minkel, Klaus	<i>Minkel</i>	Letzgus, Peter	.....
Oswald, Eduard	<i>Oswald</i>	Lippold (Offenbach), Dr. Klaus W.	.....
Sebastian, Wilhelm Josef	<i>Sebastian</i>	Nitzsche, Henry	.....
Storjohann, Gero	<i>Storjohann</i>	Nooke, Günter	.....
Strothmann, Lena	<i>Strothmann</i>	Seib, Marion	.....
Vogel, Volkmar Uwe	<i>Vogel</i>	Wittlich, Werner	.....
Wächter, Gerhard	<i>Wächter</i>	Wülfing, Elke	.....

Deutscher Bundestag

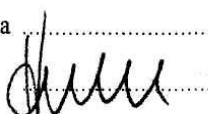

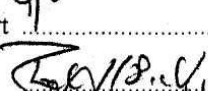
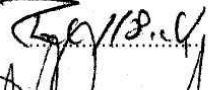
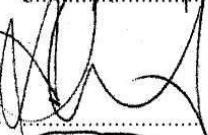
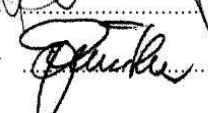
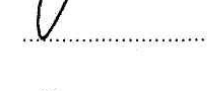
Mittwoch d. 15. JUNI 05 11 00

- 2 -

Anwesenheitsliste

gemäß § 14 Abs. 1 des Abgeordnetengesetzes

Sitzung des Ausschusses Nr. 14 (Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen)

Ordentliche Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift
Abgeordnete(r)		Abgeordnete(r)	
<u>BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN</u>		<u>BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN</u>	
Eichstädt-Bohlig, Franziska		Behm, Cornelia	
Hettlich, Peter		Hermann, Winfried	
Schmidt (Ingolstadt), Albert		Sowa, Ursula	
Steenblock, Rainer		Vogel-Sperl Dr., Antje	
<u>FDP</u>		<u>FDP</u>	
Friedrich (Bayreuth), Horst		Goldmann, Hans-Michael	
Günther (Plauen), Joachim		Türk, Jürgen	
Otto (Gödern), Eberhard		Winterstein Dr., Claudia	


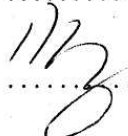
Brunkenrost
Angelika

Brunkenrost

Mittwoch d. 15. JUNI 05 11 00

Verkehr, Bau - Wohnungswesen
ö/1. (14)

	<u>Fraktionsvorsitzende:</u>	<u>Vertreter:</u>
SPD
CDU/ CSU
BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN
FDP

<u>Fraktionsmitarbeiter:</u> (Name bitte in Druckschrift)	<u>Fraktion:</u>	<u>Unterschrift:</u>
Bruen	CDU/CSU	
Neuberg	FDP	
.....
.....
.....
.....
.....

G:\Anhörungen 15. WP\Anhörung Energieeinsparung 15-06-05\Teilnehmer\Sachverständigenliste m. Unterschrift.doc

Angemeldete Sachverständige für die öffentliche Anhörung am 15. Juni 2005
eingeladene Sachverständige

		Unterschrift
RA Wolf-Bodo Friers	Geschäftsführer Haus & Grund Deutschland	
RA Ronny Herholz	Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.	
Dr. Holger Krawinkel	Verbraucherzentrale Bundesverband	
Dipl. Ing. Kuhlenkamp	Zentralverband Deutsches Baugewerbe e. V.	
Siegfried Rehberg	GDW Bundesverbandes Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.	
Dr. Franz-Georg Rips	Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes e. V., Berlin	
Dr. Heinrich-Hermann Schulte	Präsident des Bundesindustrieverbandes Deutschland Haus-, Energie- und Umwelttechnik	
Christian Sperber	Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V.	

Tagesordnungspunkt 1a

Gesetzesentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes
BT-Drucksache 15/5226

Tagesordnungspunkt 1b

Antrag der Abgeordneten Thomas Dörflinger, Hubert Deittert, Dirk Fischer (Hamburg), weiterer Abgeordneter und der Fraktion der CDU/CSU

Energieeffizienz in Gebäuden steigern - unbürokratische Energieausweise entwickeln

BT-Drucksache 15/4506

Vorsitzender: Meine sehr verehrten Damen und Herren, ich eröffne die 76. Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, eine öffentliche Anhörung zu dem Gesetzesentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes, sowie dem Antrag der CDU/CSU-Fraktion „Energieeffizienz in Gebäuden steigern - unbürokratische Energieausweise entwickeln“. Ich darf Sie alle herzlich begrüßen! Besonders darf ich natürlich die Gäste, die Sachverständigen, begrüßen: Herrn Rechtsanwalt Wolf-Bodo Friers, Geschäftsführer von Haus & Grund Deutschland, Herr Friers kommt anstelle von Herrn Rüdiger Dorn bzw. in seiner Vertretung. Dann Herr Rechtsanwalt Ronny Herholz, Justitiar des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., herzlich Willkommen; dann Herrn Dr. Holger Krawinkel, Fachbereichsleiter der Verbraucherzentrale Bundesverband; Herrn Siegfried Rehberg, Referent für Energie, Technik, Normung des Bundesverbandes Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.; Herrn Dr. Franz-Georg Rips, den Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes e. V.; Herr Dipl.-Ing. Dieter Kuhlenkamp vom Zentralverband Deutsches Baugewerbe e. V., er kommt in Vertretung von Herrn Prof. Robl; dann Herrn Dr. Heinrich-Hermann Schulte, Präsident des Bundesindustrieverbandes Deutschland Haus-, Energie- und Umwelttechnik e. V. und Herrn Christian Sperber von der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e. V. Ich danke Ihnen, dass Sie unserer Einladung zu dieser Anhörung gefolgt sind, obwohl wir so kurzfristig einladen mussten. Ich danke Ihnen auch für die schriftlichen Stellungnahmen, die Sie uns trotz der kurzen Vorbereitungszeit übermittelt haben. Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Ausschussdrucksachen

verteilt worden. Sie wissen, dass der Gesetzesentwurf, der Entwurf des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes, der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in deutsches Recht dienen soll. Mit dem Gesetz sollen die erforderlichen Verordnungsermächtigungen geschaffen werden. Der Antrag der CDU/CSU-Fraktion „Energieeffizienz in Gebäuden steigern - unbürokratische Energieausweise entwickeln“ fordert unter anderem, vor einer Entscheidung über die Art und Weise der nationalen Umsetzung der EU-Richtlinie über die Ergebnisse eines Feldversuchs und darüber, wie andere Mitgliedsstaaten der EU den Gebäudeenergieausweis gestalten wollen, zu berichten. Ich schlage vor, dass die Berichterstatter der Fraktionen in einer ersten Fragerunde Fragen an die Sachverständigen stellen, da diese schon ihre schriftlichen Stellungnahmen eingereicht haben. Wir haben so etwa das Zeitfenster 13.00 Uhr angepeilt. Es ist mit der Mehrheit der Koalitionsfraktionen im Ausschuss beschlossen worden. Jetzt würde ich den Berichterstattern der Fraktionen zunächst das Wort geben. Beginnen wir zunächst bei der antragstellenden Fraktion. Ich rufe auf, Thomas Dörflinger!

Abg. Thomas Dörflinger: Schönen Dank, Herr Vorsitzender, meine sehr verehrten Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen. Zunächst auch von unserer Seite herzlichen Dank, dass Sie der kurzfristigen Einladung Folge leisten konnten und uns die schriftlichen Stellungnahmen trotz der Kürze der Zeit zur Verfügung gestellt haben. In der ersten Runde eine generelle Frage. Wir diskutieren grundsätzlich in vielen anderen Bereichen, und so auch hier, bei der Umsetzung von EU-Recht in nationales Recht die Frage, inwieweit wir das 1:1 umsetzen oder ob wir darüber hinausgehen. Deswegen grundsätzlich die Frage: Geht der vorliegende Gesetzesentwurf davon aus, dass die EU-Richtlinie 1:1 in nationales Recht umgesetzt wird oder geht man nach Ihrer Auffassung darüber hinaus? Wenn ja, an welchen Stellen geht er darüber hinaus? Wenn Sie der Auffassung sind, wie wir, dass eine Umsetzung 1:1 erfolgen sollte, wo sehen Sie im vorliegenden Gesetzesentwurf gegebenenfalls Ergänzungsbedarf, um klar zu machen, dass die Umsetzung in nationales Recht 1:1 erfolgt und nicht über die europäischen Vorgaben hinaus geht?

Vorsitzender: Vielen Dank, Kollege Thomas Dörflinger! Ich darf natürlich auch die Bundesregierung herzlich willkommen heißen, besonders Herrn Staatssekretär Achim Großmann. Jetzt für die SPD-Fraktion Frau Kollegin Gabriele Groneberg! Bitte!

Abg. Gabriele Groneberg: Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Auch von unserer Seite herzlichen Dank an Sie, dass Sie so kurzfristig Stellung beziehen konnten. Ich bin froh, dass Sie in Ihren Stellungnahmen der Ansicht sind, dass dieses Gesetz unbedingt jetzt noch in diesem Jahr verabschiedet werden soll. Dies sehen wir in der Dringlichkeit auch so. Ich habe eigentlich eine recht kurze Frage. Es wird überlegt, die Wahlmöglichkeit eines verbrauchsorientierten oder eines bedarfsorientierten Passes zu schaffen. Für welche Größenordnung halten Sie das für sinnvoll bzw. wäre es überhaupt sinnvoll, für Einfamilienhäuser eine Wahlmöglichkeit eines zu erstellenden Passes zu schaffen, und ab welcher Größenordnung wäre der für Sie sinnvoll?

Vorsitzender: Vielen herzlichen Dank! Für die FDP-Fraktion Kollege Joachim Günther! Bitte!

Abg. Joachim Günther (Plauen): Meine sehr verehrten Herren, auch von unserer Seite herzlichen Dank, dass Sie Ihre Stellungnahmen abgegeben haben und zu dieser Veranstaltung so kurzfristig gekommen sind. Der Fragenkatalog hat bereits ein breites Spektrum aufgeworfen und es ist sicher nicht sinnvoll, jetzt noch einmal die Fragen aus dem Katalog aufzurufen. Ich möchte zwei Fragen noch einmal hervorheben. Verbrauchs- oder bedarfsgerecht wurde eben bereits genannt. Die zweite Frage richtet sich nach den Kosten des Energiepasses, die eine entscheidende Rolle spielen. Und die dritte Frage an Sie als Fachexperte ist vor allem noch einmal, ob dies unbedingt „im Schnelldurchgang“ stattfinden muss oder hätten wir uns insgesamt doch etwas mehr Zeit nehmen können, um es dann in Ruhe auf den Weg zu bringen, da es hier auch gewisse Korrekturen im Rahmen der EU-Gesetzgebung gibt. Hier wird von 2006 gesprochen. Deshalb wäre es sicher möglich, das mit anderen Begründungen auch auf eine etwas andere Zeitschiene zu heben.

Vorsitzender: Vielen herzlichen Dank! Jetzt für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Frau Kollegin Franziska Eichstädt-Bohlig!

Abg. Franziska Eichstädt-Bohlig: Dankeschön! Als Erstes auch ganz herzlichen Dank für Ihr Kommen und Ihre schnelle Reaktion auf diese etwas kurzfristige Einladung. Als zweites möchte ich schon sagen, dass es aus meiner Sicht eine etwas schwierige Anhörung ist. Eigentlich wäre es sinnvoll gewesen, die Anhörung dann zu machen, wenn die Energieeinsparverordnung - und damit die Grundkonzeption für den Energiepass - vorliegt. Die Opposition hat aber gewünscht, dass eine Anhörung zum Energieeinspargesetz, das aus meiner Sicht eigentlich nur eine Ermächtigung enthält,

durchgeführt wird. Ich würde schon ganz gerne ihr Votum dazu hören. Uns ist es sehr wichtig, dass das Energieeinspargesetz doch jetzt vor der Sommerpause verabschiedet wird, damit hoffentlich nach einer Neuwahl dann sofort auch der Einstieg in die Energieeinsparverordnung und damit in den Energiepass geleistet werden kann. Ich würde Sie gerne noch einmal bitten, zu diesem Vorgehen Stellung zu nehmen und kurz zu Ihren Erwartungen an das Gesetz und dann aber auch zu Ihren Erwartungen an die Verordnung und an den Energiepass Stellung zu nehmen. Damit man zumindest ein Stück weit auch zu diesem perspektivischen Thema hier andiskutiert. Ich glaube, dass man das auf der Basis der vorliegenden Materialien nicht allzu ausführlich tun kann, aber ich denke, wenn wir jetzt hier zusammensitzen, ist das schon auch ganz gut, zumindest ein Stück weit die Ziele von Ihnen zu hören. Dankeschön!

Vorsitzender: Vielen herzlichen Dank! Ich möchte noch etwas nachholen, es ist vorhin etwas untergegangen: Von Seiten des Bundesministeriums sind Herr Ministerialdirektor Dr. Runkel und Herr Ministerialdirigent Prof. Dr. Söfker zusammen mit dem Parlamentarischen Staatssekretär Achim Großmann vertreten. Jetzt würde ich der Reihenfolge nach von links nach rechts die Sachverständigen bitten, die Fragen zu beantworten. Herr Rechtsanwalt Wolf-Bodo Friers und dann Herr Herholz; in dieser Reihenfolge.

Wolf-Bodo Friers: Meine Damen, meine Herren! Ich fange einfach an mit der Frage der Umsetzung 1:1. Das ist tatsächlich ein bisschen schwierig zu beantworten, weil, wie Frau Eichstädt-Bohlig schon richtig gesagt hat, wir im Moment nur über das Energieeinsparungsgesetz sprechen und natürlich auf Grund des Energieeinsparungsgesetzes dann die Energieeinsparnovelle ins Leben gerufen wird. Wir sprechen also im Moment nur über die Ermächtigungsgrundlage, aber man kann auch anders vorgehen. Gesetzestechisch wäre es natürlich auch möglich gewesen ein – ich sage mal – Energieausweisgesetz zu schaffen. Die Zweistufigkeit ist nicht unbedingt notwendig. Man könnte selbstverständlich auch jetzt bereits im Energieeinsparungsgesetz entsprechend eine Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie durchführen, in der Gestalt, wie wir das in unserer schriftlichen Stellungnahme vorgeschlagen haben. Dass dort sehr genau dezidiert die Vorgaben der Richtlinie übernommen werden, und dass das Energieeinsparungsgesetz dadurch auch schon die 1:1-Umsetzung sicherstellt. Im Moment ist das natürlich auf Grund der Zweistufigkeit noch nicht absehbar, weil der Gesetzestext im Moment an einigen Stellen eine spätere Regelung

offen lässt. Das heißt, der Gesetzestext in der derzeitigen Fassung ermöglicht selbstverständlich auch eine Umsetzung, die weit über die Vorgaben der Energieeffizienzrichtlinie der Europäischen Union hinausgeht. Deswegen plädieren wir in diesem Zusammenhang auch dafür, dass jetzt schon im Energieeinsparungsgesetz aufzunehmen, wie wir es vorschlagen haben. Die zweite Frage kam von der SPD zur Wahlmöglichkeit. Es ist theoretisch möglich. Die Richtlinie unterscheidet oder lässt Energieausweise zu, die verbrauchs- oder bedarfsorientiert sind und die Richtlinie lässt es auch bei Ein- oder Zweifamilienhäusern zu. Es ist theoretisch für alle 17,2 Mio. Gebäude in Deutschland möglich, eine Wahlmöglichkeit zuzulassen, dass auch der Ein- oder Zweifamilienhausesigentümer entscheidet, ob er gerne einen Verbrauchsausweis oder einen Bedarfsausweis möchte. Beide Möglichkeiten lässt die Richtlinie selbst zu. Es gibt natürlich Schwierigkeiten, weil häufig gegen den Verbrauchsausweis – gerade im Einfamilienhausbereich – vorgebracht wird, dort sei das Nutzerverhalten die Kenngröße, die die Genauigkeit des Ausweises beeinflusst. Hierzu muss aber gesagt werden, dass auch bei einem Bedarfsausweis, wenn wir die zugrunde liegenden technischen Normen sehen, Abweichungen von bis zu 40% zulässig sind. Das bedeutet also, dass auch ein Bedarfsausweis für ein Einfamilienhaus immer nur eine Genauigkeit von 40% oder eine Ungenauigkeit von 40% bereits nach den rechnerischen Grundlagen zulässt. Hinzu kommt, dass wir über den Gebäudebestand sprechen. Es gibt Gebäude, die über 100 Jahre alt sind. Dort gibt es keine Bauunterlagen mehr. Wir wissen auch nicht mehr, wie sie aufgebaut sind. Und wir wissen auch nicht, wie sich Dämmmaterialien im Laufe von 50 oder 30 Jahren entwickelt haben. Das heißt: Wenn wir uns dort ein Haus ansehen und einen Bedarfsausweis errechnen wollen, indem wir nur die äußeren Daten aufnehmen, dann ist das ein Ausweis der so ungenau ist, dass der Verbrauchsausweis trotz der Nutzerkomponente, die wir dort haben, genauer ist. Zur Nutzerkomponente auch noch ein Wort. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) spricht von einem Normverbrauch bei 19 Grad Celsius, bei einer Norm-Raumtemperatur von 19 Grad Celsius. Selbst wenn wir diese Temperatur um 3 oder 4 Grad erhöhen, befinden wir uns immer noch in einem Bereich, den der Nutzer als angenehm empfindet und dass sorgt nur für einen höheren Verbrauch von 25%, also einen Mehrverbrauch an Energie von 25%. Sie sehen, dass die 25%, die wir hier an Abweichungen haben können, immer noch niedriger sind als die 40%, die die Berechnung bei einem Bedarfsausweis bereits zulässt. Also aus meiner Sicht ist auch ein Verbrauchsausweis nicht ungenauer, wenn man die Nutzerkomponente

dort mit reinrechnet. Zu den Kosten des Energieausweises. Das ist relativ schwierig abzuschätzen. Die Deutsche Energieagentur hat einen Feldversuch gemacht und das Ergebnis in einer PowerPoint-Präsentation dargestellt. Die ist zusammengerechnet worden. Es sind Spannen berechnet worden von 100 bis 200, 200 bis 300 und ähnliches. Man kommt dort zu dem Ergebnis, dass ein Großteil der Energieverbrauchsausweise für unter 300 Euro ausgestellt werden kann. Ich habe bei der Deutschen Energieagentur zweimal nach den statistischen Daten gefragt. Sie sind mir leider bis heute nicht übermittelt worden, trotz mehrfacher Mahnung, so dass es dort im Moment keine Zahlen gibt. Wir haben selber eine stichprobenartige Umfrage bei Mitgliedern gemacht, die sich bereits Energieausweise im Ein- und Zweifamilienhausbereich haben ausstellen lassen. Dort liegen die Kosten im Bereich zwischen 800 und 1.000 Euro. Das sind unsere Zahlen, die wir dazu haben. Dann auch noch zur Frage, ob das unmittelbar umgesetzt werden muss. Die Energieeffizienzrichtlinie lässt Übergangsfristen zu. Das heißt, es muss nicht unbedingt zum 04. Januar 2006 bereits für jedes Gebäude im Verkaufs- oder Vermietungsfall ein Energieausweis vorliegen. Auch vom Verfahren her, wenn es jetzt Neuwahlen gibt, wird es sicher kein Vertragsverletzungsverfahren der Europäischen Gemeinschaft geben, nur weil der Energieausweis nicht für jedes Gebäude zum 4. Januar 2006 vorliegt. Die Gefahr sehe ich nicht. Zu der Anmerkung, dass die Anhörung schwierig ist, weil wir uns eben nur über die Ermächtigungsgrundlage streiten, darauf bin ich vorhin schon eingegangen. Dann zu den Erwartungen an den Energieausweis, zu denen ich noch etwas sagen soll. Bei uns sind da vier Positionen ganz wichtig, die im Gesetzgebungsverfahren berücksichtigt werden müssen, um auch für eine breite Akzeptanz zu sorgen. Auch noch einmal die Zahlen: Von den 17,2 Mio. Wohngebäuden in Deutschland sind 14,2 Mio. Ein- und Zweifamilienhäuser. In unserem Bereich gibt es pro Jahr lediglich 400.000 Verkaufsfälle im großen Bereich der Gebäude in Deutschland, und 40.000 Vermietungsfälle. Die Verkaufsfälle dort sind überwiegend Notfälle, das heißt, wegen Trennung, Scheidung, Arbeitslosigkeit. Wenn dann jemand noch für 800 bis 1000 Euro, in der teuren Variante, so einen Energieausweis ausstellen muss, dann sorgt das sicherlich für keine breite Akzeptanz des Themas. Für unsere Mitglieder ist es daher wichtig, dort zwischen den beiden Möglichkeiten wählen zu können, zwischen dem Verbrauchs- und dem Bedarfsausweis. Eine ganz wichtige Forderung, die auch aus unserer Sicht aufgenommen werden muss, ist die Forderung, dass der Energieausweis keine zivilrechtliche Anspruchsgrundlage sein darf. Dazu gab es ges-

tern noch ein Gespräch mit der Bundesnotarkammer, die teilen unsere Befürchtung: Wenn es keine Grundlage oder keinen Hinweis im Energieeinsparungsgesetz gibt, der sagt, dass Ansprüche aus dem Energieausweis nicht geltend gemacht werden können, befürchten wir Prozesse. Das ist auch möglich. Ich will noch einmal kurz die beiden Fallgruppen darstellen. Die erste Fallgruppe ist, wenn der Energieausweis tatsächlich falsch ist, weil sich der Aussteller verrechnet hat, solche Fälle sind durchaus denkbar. Dann besteht selbstverständlich die Möglichkeit, später den Vermieter oder Verkäufer in Anspruch zu nehmen, obwohl er verpflichtet ist, von Rechtswegen den Energieausweis vorzulegen. Dem muss vorgebeugt werden. Das Zweite ist, dass davon auszugehen ist, dass die Rechtsprechung eine gewisse Hinweispflicht postuliert und zwar, weil natürlich der Verbrauch und das, was im Energieausweis drin steht, nicht miteinander übereinstimmen müssen. Das ist ganz klar. Das kann aber dafür sorgen, dass Gerichte einem Vermieter oder einem Verkäufer eine Hinweispflicht aufgeben und ihn dazu verpflichten, darauf hinzuweisen, dass eben der Verbrauch oder, dass eben der Wert im Energieausweis zwei unterschiedliche Schuhe sind. Daher ist zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten auch für diese Fälle eine entsprechende Regelung in das Energieeinsparungsgesetz aufzunehmen. Vielen Dank!

Stellv. Vorsitzende: Dann gebe ich das Wort gleich weiter an Herrn Ronny Herholz, auch mit der Bitte, möglichst die fünf Minuten einzuhalten.

Ronny Herholz: Vielen Dank! Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete! Also eine grundsätzliche Bemerkung zu Beginn: Für die im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen zusammengeschlossenen Unternehmen ist das energieeinsparende Bauen seit Jahren von grundsätzlicher Bedeutung. Angesichts steigender Energiekosten und dem damit einhergehenden Anstieg der Wohnnebenkosten, ist die Thematik Energieeinsparung von großer Bedeutung. Die zu beratende Novellierung des Energieeinsparungsgesetzes aufgrund der EU-Richtlinie sollte allerdings – aus unserer Sicht – nicht im Eiltempo gemacht werden, ohne dass zentrale Fragen der Methodik, der Gültigkeitsdauer, des Adressatenkreises von Energieausweisen, sowie des Ausschlusses möglicher Rechtswirkungen ausreichend diskutiert wurden. Die normative Zielsetzung einer 1:1-Umsetzung der Gebäude richtlinie bedarf der eindeutigen Festlegung des Rechtsrahmens durch das Energieeinsparungsgesetz, damit eine strikte Umsetzung der Gebäude richtlinie gewährleistet ist. Es ist aus

der Sicht des BFW nicht sachgerecht, diese für die praktische Umsetzung elementaren Fragen außerhalb des parlamentarischen Verfahrens der Regelung durch die Ministerialbürokratie zu überlassen. Damit haben wir eher schlechte Erfahrungen gemacht. Aus der Sicht des BFW trägt der vorliegende Gesetzentwurf dem Anliegen einer 1:1-Umsetzung bislang nicht ausreichend Rechnung, sondern geht in zentralen Punkten über die Vorgaben der EU-Richtlinie hinaus bzw. lässt wesentliche Fragen offen. Insbesondere die in der EU-Richtlinie geregelte uneingeschränkt gleichwertige Alternative der Erstellung der Energieausweise auf der Basis der verbrauchten oder veranschlagten Energiemenge findet im Wortlaut des Gesetzentwurfs bislang keinen ausreichenden Niederschlag. Es gibt aus der Sicht des BFW keine sachgerechten Gründe für die Privilegierung einer bestimmten Erfassungsmethode. Denn die Verbrauchsdaten stehen, nicht zuletzt aufgrund der Verpflichtung durch die Heizkostenverordnung, vielfach als Grundlage für die Erstellung eines Ausweises kostengünstig und kurzfristig zur Verfügung. Sie stellen eine transparente und verlässliche Berechnungsgrundlage dar, im Gegensatz zu der in Kombination mit einer geradezu uferlosen Baunormung einhergehenden bedarfswertbasierten Methode. Ganz entscheidend ist, dass in dem vorliegenden Gesetzentwurf – und da kann ich mich den Ausführungen des Kollegen Friers anschließen – eine ausdrücklich geregelte Klarstellung fehlt, dass Energieausweise lediglich der Verbraucherinformation dienen. Dies ist zur Vermeidung von Konfliktpotential zwischen den Vertragsparteien unabdingbar, dass die Wirkungen des Energieausweises bereits in der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage eindeutig ausgeschlossen werden. Es ist eine gravierende Fehleinschätzung, dass es einer besonderen gesetzlichen Regelung im Hinblick auf vertragliche Vereinbarungen nicht bedürfe. Angesichts der Vielzahl benötigter Energieausweise, allein voraussichtlich im Jahr 2006, ist es nicht hinnehmbar, diese zentrale Problematik der Klärung durch die Einzelfallrechtsprechung zu überlassen. Vielmehr bedarf es aus unserer Sicht einer klaren gesetzlichen Regelung im Energieeinsparungsgesetz. Um noch einmal auf den Punkt der überschießenden Tendenz der Umsetzung zurückzukommen: So lehnt der BFW mit Nachdruck die geplante Einführung eines Ordnungswidrigkeitstatbestandes hinsichtlich der Anforderung an den Wärmeschutz an Gebäuden ab. Es ist aus unserer Sicht nicht ersichtlich, weshalb das nicht Nachkommen der Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises als reine Verbraucherinformation durch ein Bußgeld belegt wird. Im Rahmen einer strikten Umsetzung der EU-Richtlinie besteht kein Handlungsbedarf für eine regelrechte

Kriminalisierung von Wohnungseigentümern. Angesichts des hohen Zeitdrucks und der enormen finanziellen und technischen Aufgabe, vor der die Wohnungswirtschaft im Hinblick auf die allein im ersten Jahr nach dem Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung anfallenden großen Zahl von Energieausweisen steht, ist die Übergangsfrist der Richtlinie von drei Jahren in vollem Umfang auszuschöpfen, damit eine sachgerechte Umsetzung der Vorgaben möglich ist. Auf die große Zahl unsanierter Wohnungsbestände in Deutschland wird mit dem Inkrafttreten der novellierten Energieeinsparverordnung ein hoher psychologischer Druck zur energetischen Sanierung entstehen, der angesichts der enormen Kostenbelastung, die mit derartigen Sanierungsmaßnahmen einhergeht, gar nicht kurzfristig zu realisieren sein wird. Diese Problematik wird nicht nur Wohnungsunternehmen, sondern insbesondere auch Eigentümer in Wohnungseigentumsanlagen betreffen, denen die finanziellen Mittel zu einer umfassenden energetischen Sanierung schlicht fehlen. Ich bedanke mich!

Stellv. Vorsitzende: Vielen Dank Herr Herholz! Dann gebe ich das Wort weiter an Herrn Dr. Holger Krawinkel!

Dr. Holger Krawinkel: Vielen Dank Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren! Ganz kurz zu dem ersten Punkt. Unserer Auffassung nach geht der Gesetzentwurf nicht über die Ermächtigung hinaus. Wir haben dass sogar in einer Stellungnahme kritisiert, dass wir diese Einschränkung nicht für richtig halten, damit der Gesetzgeber oder der Ordnungsgeber hier weitere Möglichkeiten hat, über die Richtlinien hinauszugehen. Zum Punkt Verbrauchspass, Bedarfspass eine grundsätzliche Bemerkung vorweg. Es geht hier letztendlich darum, in dem Wohnungs- und Kaufmarkt, dem Immobilienmarkt, mehr Transparenz zu schaffen, weil wir, wie in vielen anderen Märkten auch ganz normal, dort eine asymmetrische Verteilung der Information haben. Mit diesem Pass soll diese asymmetrische Verteilung der Information aufgehoben oder verbessert werden, abgebaut werden, damit mögliche Investitionen möglichst richtig alloziert werden, also dort investiert werden, wo auch wirklich die Nachfrage entsteht. Und wir haben zwei Probleme in diesem Bereich. Wir haben einerseits, gerade im Mietwohnungsbau natürlich, aber auch bei den Einfamilienhausbesitzern, eine stark steigende Heizkostenbelastung. Sie können sich an die Diskussion in den letzten Monaten erinnern. Und wir haben natürlich auch eine schwächelnde Baukonjunktur. Da werden sicher hier andere im Kreis noch viel deutlicher darauf hinweisen können. Beides zusammen erfordert eine umfassende Modernisierung des Woh-

nungsbestandes, und zwar dort, wo es eine entsprechende Nachfrage gibt. Der Energiepass ist unserer Auffassung nach ein wichtiges Instrument, diese Nachfrage genau dort hinzusteuern, wo dann auch wirklich sinnvolle Investitionen getätigt werden können. Dafür ist es sehr wichtig, dass die Verbraucher nicht verwirrt werden durch unterschiedliche Pässe und Rechnungsgrundlagen. Unserer Auffassung nach ist es ganz wichtig, dass das Gebäude in seinem energetischen Zustand umfassend erfasst wird, damit auch die notwendigen Maßnahmen daraus abgeleitet werden. Das spricht natürlich dafür, hier einen bedarfsorientierten Ausweis auszustellen. Wenn nachgewiesen wird, dass z. B. bei bestimmten größeren Wohneinheiten der Verbrauchspreis ähnliche Ergebnisse liefert, ist er sicher auch diskussionsfähig. Wichtig ist aber, wie gesagt, dass der Verbraucher insgesamt hier nicht verwirrt wird und der Bedarfspass auch wirklich so etwas wie eine Marke entwickelt, eine Glaubwürdigkeit beinhaltet. Ich denke, wichtig ist auch, dass das Gesetz jetzt beschlossen wird, die Detailregelungen dann der Verordnung überlassen bleiben, weil, wie gesagt, die beiden Probleme, hohe Heizkostenbelastung einerseits, schwächelnde Baukonjunktur andererseits, eigentlich keinen Aufschub dulden und der Investitionsbedarf, dass ist ja eben auch schon gesagt worden, sehr hoch ist. Was die Kosten der Energiepässe angeht, bitte ich auch zu beachten, welche Investitionen möglicherweise ausgelöst werden. Wir haben Zahlen, die liegen im Bereich zwischen 25.000 und 30.000 Euro pro Wohneinheit, zumal bei Energieberatung, die vorher gelaufen ist. Wenn Sie das im Verhältnis zum Energiepass sehen, kann man deutlich erkennen, dass mit Hilfe dieser Energiepässe auch erhebliche Investitionen angestoßen werden können, so dass die Kosten dann bei diesen getätigten Investitionen eher weniger ins Gewicht fallen, zumal ja durchaus auch bei entsprechender Standardisierung Einsparmöglichkeiten entstehen. Soweit von meiner Seite!

Stellv. Vorsitzende: Vielen Dank, Herr Dr. Krawinkel! Dann gebe ich das Wort weiter an Herrn Dipl. Ing. Dieter Kuhlenkamp!

Dipl. Ing. Dieter Kuhlenkamp: Vielen Dank Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren! Ich darf mich auch für die Einladung zur Anhörung bedanken. Das Thema „Energieeinsparverordnung/Energieeinsparungsgesetz“ ist aus der Sicht der Bauwirtschaft ein wichtiges Thema, auch hinsichtlich der künftigen Bauinvestitionen, und damit der Verbesserung der Beschäftigungssituation. Zu den angesprochenen Fragen: Wir sehen also in dem vorliegenden Entwurf des Energieeinsparungsgesetzes die Umsetzung der Europäischen Richtlinie. Der

Entwurf des Energieeinsparungsgesetzes geht also aus unserer Sicht nicht über die EU-Richtlinie hinaus. Wir halten es eigentlich auch die Zeitschiene, jetzt das Energieeinsparungsgesetz zu verabschieden und dann im Herbst die Energieeinsparverordnung zu beraten und zu verabschieden, für wichtig, dass hier nicht ein falsches Signal an die Wirtschaft geht, denn die Akteure stehen in den Startlöchern. Die am Markt Beteiligten sind darauf vorbereitet, die Energiepässe auch auszustellen. Wir selber haben im Handwerk auch eine Fortbildung geschaffen zum Gebäudeenergieberater im Handwerk, so dass auch aus unserer Sicht Beratungspersonal zur Verfügung steht, welches auch die Energiepässe ausstellen kann. Zu der Fragestellung verbrauchs- oder bedarfswertbasierte Energiepässe: Wir sprechen uns ganz klar für bedarfswertbasierte Energiepässe aus. Nur diese geben letztendlich eine solide Grundlage, um Investitionsentscheidungen treffen zu können. Wir haben ja in der Energieeinsparverordnung bzw. auch in der EU-Richtlinie den Hinweis darauf, dass Empfehlungen für kostengünstige Verbesserungsmaßnahmen im Energiepass anzugeben sind. Und wenn wir darüber sprechen, was wirtschaftlich sinnvoll und kostengünstig umzusetzen ist, dann brauche ich ja eine Investitionsentscheidungshilfe, so dass ich auch abschätzen kann, wie der Kosten-Nutzen-Effekt da ist. Von daher sehen wir einfach die Notwendigkeit, auf bedarfswertorientierten Energiepässen diese Entscheidung treffen zu können. Also ganz klar ein bedarfswertorientierter Energiepass, um letztendlich auch hier die Entscheidungsgrundlage für die Hauseigentümer sicherer zu gestalten. Die Zeitschiene habe ich angesprochen, auch den Zusammenhang Energieeinsparungsgesetz / Energieeinsparverordnung. Wir denken, dass es vorab wichtig ist, dass erst das Energieeinsparungsgesetz verabschiedet wird, sonst wird wieder gerätselt, was kommt denn eigentlich im Gesetz, was wir in der Verordnung evtl. berücksichtigen müssen oder nicht berücksichtigen müssen. Das heißt, es wäre ungeschickt, dass das eine vom anderen entsprechend hier immer wieder in Frage gestellt wird. Deshalb ist es wichtig, jetzt das Energieeinsparungsgesetz zu verabschieden, damit wirklich zielgerichtet an der Energieeinsparverordnung weiter gearbeitet werden kann. Zur Anzahl der Energiepässe, die ab nächstem Jahr auszustellen sind, habe ich schon gesagt, dass wir denken, dass wir hier gut aufgestellt sind und, dass wir hier diesen Zug nicht anhalten sollten, sondern dass wir wirklich im Sinne des Klimaschutzes hier konkret weiterarbeiten sollen. Es ist, denke ich, auch ein parteiübergreifendes Ziel. Die Kyoto-Ziele sind schon seit 10 Jahren bekannt, und wir sollten hier konkret weiterarbeiten. Danke!

Stellv. Vorsitzende: Herzlichen Dank für die klaren Aussagen und die Unterstützung und auch dafür, dass Sie die Zeit eingehalten haben! Es waren genau fünf Minuten. Das Wort hat jetzt Siegfried Rehberg!

Siegfried Rehberg: Frau Vorsitzende, meine Damen und Herren! Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, den ich auch als Referent für Technik vertrete, ist sich insofern mit den anderen immobilienwirtschaftlichen Verbänden darüber einig - und der Konflikt wird ja heute wieder deutlich - ist diese Umsetzung der Europäischen Richtlinie 1:1 tatsächlich im Gesetz wieder findbar oder ist sie es nicht. Unserer Auffassung nach ist diese 1:1-Umsetzung gerade nicht erreicht worden. Wir haben festgestellt, nach einer sehr sorgfältigen Analyse und auch in Beobachtung, ob denn unsere Anregungen, die wir nun in einer sehr langen Zeit immer wieder gegeben haben, im Gesetzentwurf sich wieder finden, dass dieses genau nicht erreicht worden ist. Wir sind nun natürlich sehr misstrauisch, ob es denn nun in diesem Verfahren auch tatsächlich möglich wird, wenn es schon nicht im Gesetzentwurf geregelt wird, dass wir dann eine Energieeinsparverordnung bekommen, die auch nur die europäischen Regelungen 1:1 umsetzt. Wir haben in unserem Vorschlag für eine Änderung des Gesetzes, der Ihnen jetzt auch zusammen mit der Stellungnahme vorgestern zugegangen ist, angemahnt, dass sichergestellt werden muss, dass bei der anstehenden Novellierung der Energieeinsparverordnung nun nicht auf einmal zu Lasten der Betroffenen über die Vorgaben der EU-Richtlinie hinausgegangen werden kann. Deswegen muss der Gesetzentwurf an der Stelle eindeutig sein. Wir unterstützen dann auch den Antrag der CDU/CSU-Fraktion genau an dieser Stelle. Es geht ja hier auch um die Beratung dieser Bundestagsdrucksache 15/4506. Wir gehen davon aus, dass Ermächtigungsnormen den Inhalt, den Zweck und das Ausmaß, das heißt, den Rahmen der späteren Verordnung vorgeben. Dass ist im Grundgesetz auch so vorgegeben. Die Ermächtigungsnorm muss so substantiiert sein, dass bereits aus ihr selbst heraus erkennbar vorausgesagt werden kann, was vom Bürger verlangt wird. Dieses haben wir, wenn wir uns den § 5a des Gesetzentwurfes ansehen, so nicht. Es wird abgewichen von den Vorgaben der Europäischen Richtlinie. Einmal taucht der Begriff der Gesamtenergieeffizienz, so wie er in der Europäischen Richtlinie verwendet wird, überhaupt nicht auf. Es wird immer nur von Energieeffizienz eines Gebäudes gesprochen. Es fehlen ganz wesentliche Begriffe, nämlich der Begriff „kostengünstige Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz“, der

taucht einfach nicht auf. Und es fehlt auch nach Art. 7 Abs. 3 der EU-Richtlinie eine Begrenzung der aushängbaren Ausweise auf Gebäude über 1000 m² Größe. Und schließlich fehlt der Hinweis, darauf ist auch schon hingewiesen worden, dass Energieausweise lediglich der Information dienen. Wir haben im Vorfeld immer wieder gehört, diese Regelungen könnten auch in der Energieeinsparverordnung nachgeholt werden. Das ist zwar möglich, dass sie auch später in der Energieeinsparverordnung auftauchen, jedoch ist dieses aufgrund der anders formulierten Ermächtigungsnorm, nämlich des Gesetzes, nicht zwingend erforderlich. Wir müssen davon ausgehen, dass der Gesetzgeber, wenn er in der Ermächtigungsnorm derart wichtige Vorgaben der Europäischen Richtlinie nicht übernimmt, dies bewusst getan hat, zumal wir ihn darauf hingewiesen haben, und insofern für die Verordnung einen Ermächtigungsrahmen abstecken will, der von der Richtlinie abweicht. Hinsichtlich der Regelung, dass der Energieausweis nur zur Information dienen soll und als solcher keine Rechtswirkung auf das konkrete Rechtsverhältnis haben soll, reicht eine Erwähnung auf Verordnungsebene nicht aus. Darauf haben Herr Friers und Herr Herholz hingewiesen. Diese Regelung muss im Gesetz selber erfolgen. Die Vertragsfreiheit der Parteien, auf die auch immer wieder hingewiesen wird, wird bei einer solchen Bestimmung, dass der Energieausweis nur der Information dient und keine Rechtswirkung auf das konkrete Rechtsverhältnis hat, dann nicht eingeschränkt, wenn ausdrücklich bestimmt wird, dass selbstverständlich Rechtswirkungen eintreten, wenn die Vertragsparteien den Ausweis in den Vertrag einbeziehen. Wir haben hierzu einen entsprechenden Formulierungsvorschlag gemacht und ihn in der Stellungnahme beigefügt, so dass wir dieses auch noch mal genau nachvollziehen können, was uns an dieser Stelle bewegt, eben darauf hinzuweisen, dieses so exakt wie nur irgend möglich zu machen. Zur Frage der Energieausweise: Wir haben in sehr intensiven Diskussionen im vergangenen Jahr gesagt, beide Ausweise haben Stärken, beide Ausweise haben Schwächen. Deswegen kann es nur darum gehen, dass wir einen Energieausweis bekommen, der aber zwei Methoden hat. Herr Friers hat auch schon darauf hingewiesen, auf die Kosten der bedarfsbasierten Energieausweise, wir gehen von 500 Euro pro Gebäude im Durchschnitt aus, zuzüglich der Kosten, die bei dem Eigentümer anfallen, wenn er die entsprechenden Informationsunterlagen bereitstellen muss. Da hat ja auch die Beteiligung der Wohnungswirtschaft am Feldversuch der dena dazu geführt, dass wir hier tatsächlich auch Beleg darüber ablegen können, wie viel Informationen denn wo verfügbar sind und welchen Aufwand die Eigentümer leisten müs-

sen, um dieses für den Aussteller dann auch entsprechend bereitzustellen. Nun wird in der letzten Zeit immer wieder gesagt, es gibt Kostenminderungspotentiale für einen bedarfsbasierten Ausweis. Man könnte ihn ja nun auch von den hohen Kosten herunter ziehen, indem Pauschalisierungen zum Beispiel eingeführt werden. Dieses ist natürlich eine sehr fragwürdige Angelegenheit, denn wir stellen heute schon fest, dass wir Ergebnisabweichungen haben, Herr Friers hat das gesagt, 40% lassen die unterschiedlichen Berechnungsverfahren zu. Das Verfahren nach dena, dessen Endbericht wir leider immer noch nicht haben, obwohl wir ihn am 3. März angemahnt haben, heute haben wir immerhin den 15. Juni. Es liegt also nur eine Sammlung von 50 PowerPoint-Folien vor, die wir auswerten können. Nur einzelne länderweise Berichte lassen darauf schließen, dass wir enorme Abweichungen vorfinden, weil wir zwölf verschiedene Möglichkeiten haben, solch einen bedarfsbasierten Ausweis nach dem dena-Verfahren zu berechnen. An zwölf verschiedenen Stellen können Annahmen gemacht werden, die eben zu den entsprechenden – von Herrn Friers auch genannten – Abweichungen führen. Demzufolge müssen wir konstatieren, dass bedarfsbasierte Ausweise ihre Berechtigung haben, aber man darf diesen bedarfsbasierten Ausweisen nicht unterstellen, sie seien genauer als verbrauchsbasierte Ausweise. Dieses ist falsch. Wir haben einen Vorschlag gemacht für verbrauchsbasierte Ausweise, weil diese verbrauchsbasierten Ausweise sich den wohnungswirtschaftlichen Prozessen einordnen. Wir sind ja nun in Deutschland in der glücklichen Situation, eine Heizkostenverordnung zu haben und 75% des gesamten Bestandes werden nach Heizkostenverordnung abgerechnet. Das bietet sich als Grundlage für einen verbrauchsbasierten Ausweis geradezu an. Wir sind der Meinung, dass wir mit Hilfe der Dienstleister einen verbrauchsbasierten Ausweis auch sehr schnell in die wohnungswirtschaftlichen Prozesse einfügen können, das der, aufgrund der Erkenntnisse die wir bis heute gesammelt haben, dass der verbrauchsbasierte Ausweis seinen Zweck genauso erfüllen wird, wie der bedarfsbasierte Ausweis. Und wir plädieren eindringlich dafür, beide Verfahren zuzulassen und dem Eigentümer die Wahl zu lassen, welchen dieser Ausweise er denn vorlegt, denn er will sein Geschäft machen, er muss den Ausweis dem Mieter oder dem Käufer vorlegen. Und letztlich wird der auch sagen, reichen ihm diese Angaben aus oder nicht. Es kommen noch zwei Punkte hinzu. Der eine Punkt ist der: Wir müssen bei den Empfehlungen zur kostengünstigen Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz darauf abstellen, dass wir unterschiedliche Zielgruppen haben. Diese Empfehlungen werden für den Vermieter und

Verkäufer und für den Käufer und den Mieter unterschiedlich aussehen und sollten dementsprechend auch unterschiedlich ausgefüllt werden. Und der dritte Punkt auch noch: Es wird immer wieder gesagt, mit dem Energieausweis werden wir wesentliche Impulse für die Modernisierung des Gebäudebestandes für die Bauwirtschaft legen. Diese Erwartungen sind nach unserer Meinung deutlich überhöht. Wirkungen des Energieausweises werden nur nach und nach entstehen. Und wesentliche Voraussetzung für die Modernisierung des Bestandes sind die Verminderung der Hemmnisse und der Aufbau einer kontinuierlichen Fördermöglichkeit für die energetische Sanierung des Gebäudebestandes. Und was ganz wichtig ist: Ein Energieausweis kann keine qualifizierte Beratung und Planung von Sanierungsmaßnahmen ersetzen; dieses ist ein falscher Schluss. Wir müssen sehen, dass, wenn wir dann die Potentiale erkannt haben, eine qualifizierte Beratung und Planung von Sanierungsmaßnahmen ermöglichen. Nur dann wird der energetische Effekt erreicht.

Vorsitzender: Vielen Dank! Sie sind in den Genuss des Vorsitzendenwechsels gekommen und haben deswegen die Zeit entsprechend dehnen können. Ich darf mich ausdrücklich bei der Frau stellvertretenden Vorsitzenden Dr. Margrit Wetzler für die zwischenzeitliche Leitung der Sitzung bedanken. Jetzt gebe ich weiter an Sie, Herr Dr. Franz-Georg Rips! Sie haben das Wort!

Dr. Franz-Georg Rips: Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren Abgeordneten. Aus systematischen Gründen möchte ich mit der Frage beginnen, die Frau Eichstädt-Bohlig gestellt hat: Welche Erwartungen, welche Hoffnungen knüpfen die Beteiligten an das, was wir hier beraten? Da ist sehr deutlich zu sagen, die Hoffnung geht dahin, dass wir auf einem Immobilienmarkt ähnliche Voraussetzungen schaffen, wie wir sie auf nahezu allen anderen Märkten mit Dienstleistungen und Wirtschaftsgütern haben, nämlich Transparenz im Interesse der Verbraucherinnen und Verbraucher. Ich glaube, es wird auch schon aus den bisherigen Stellungnahmen sehr deutlich, dass es auf der einen Seite die Verbrauchersicht gibt, die Nutzersicht, auf der anderen Seite die der anbietenden Wohnungswirtschaft und, dass das natürlich sehr unterschiedlich beurteilt wird. Aus Transparenz entsteht Vergleichbarkeit, aus Vergleichbarkeit entsteht die souveräne Möglichkeit der Verbraucherin und des Verbrauchers, eine verantwortliche Entscheidung bei der Anmietung oder beim Kauf von Wohnungen und Immobilien zu treffen. Es ist ja schon erstaunlich, dass bei einem Wirtschaftsgut wie Wohnungen und Häuser, die einen extrem hohen Wert haben, wir bisher auf

dem Markt in Deutschland ein so geringes Maß an Transparenz haben. Das ist eigentlich die Haupterwartung, die wir an den Gebäudeausweis knüpfen. Natürlich wird es, das schätze ich anders ein als mein Vorredner, als Folge der Transparenz und als Folge der Erkenntnisse über den energetischen Zustand von Gebäuden auch Investitionen geben. Und was ich vor allem interessant finde: Wenn man die Transparenz, die aus Gebäudeausweisen entsteht, den Investitionsbedarf, mit dem Gebäudesanierungsprogramm verknüpft, das ja offensichtlich auch in den nächsten Jahren fortgesetzt wird, können daraus ganz erhebliche Investitionen angestoßen werden. Und zwar sinnvolle Investitionen, die sowohl ökonomisch wie ökologisch wie sozial einen Nutzen entfalten. Sozial sicherlich auch unter dem Gesichtspunkt, dass sich einfach die Wohnkosten, die Wohnnebenkosten, senken lassen. Ich will mal sehr deutlich die Aufmerksamkeit darauf richten, dass wir im Energiebereich in den letzten 18 Monaten durchschnittlich 10 Prozent Kostensteigerung beim Gas und 30 Prozent beim Öl gehabt haben. Das ist ja beim Verbraucher noch gar nicht angekommen, weil die Abrechnungen auf dieser Grundlage noch gar nicht vorliegen. Umso nötiger ist es meines Erachtens, dass wir alle Potenziale nutzen, um die Energiekosten zu senken. Auch wenn ich hier die Anbieter vertrete, dann möchte ich doch aus der Gesamtverantwortung darauf hinweisen, dass die Kaufkraft, die an Energiekonzerne und Energielieferanten geht, für die Wohnungsunternehmen verloren geht. Das wird die Investitionskraft der Wohnungswirtschaft nachhaltig schwächen. Das kann nicht im Interesse der Gesamtgesellschaft, auch nicht im Interesse der Mieterinnen und Mieter sein. Das sind die Ziele und Erwartungen. Und man muss eines noch sagen dürfen: Hier werden Arbeitsplätze entstehen, die nicht von den global arbeitenden Unternehmen bedient werden, sondern das sind ortsnahe Arbeitsplätze, vom örtlichen Gewerbe, von den örtlichen Handwerkern. Auch insoweit gibt es wirklich einen Sinn, diese Chance einer Belebung des örtlichen Arbeitsmarktes sinnvoll zu nutzen. Das schließt dann an die Beantwortung der anderen Fragen an. Herr Abgeordneter Dörfinger, aus unserer Sicht ist das Gesetz schon im Wesentlichen eine 1:1-Umsetzung der EU-Richtlinie. Und wenn man sich mal mit den Dingen befasst, die mein Vorredner vorgebracht hat, dann sind sie meines Erachtens nicht so bedeutungsvoll - sondern sie haben eher eine marginale Bedeutung -, dass man von einer wesentlichen Abweichung von den Vorgaben der EU-Richtlinie sprechen könnte. Wir vertreten auch nachdrücklich die Auffassung, dass es falsch wäre - anders z.B. als Herr Friess und Herr Herholz das gesagt haben -, die Details im Gesetz zu regeln. Das ist

rechtssystematisch und rechtsdogmatisch ein Ansatz, den wir nirgendwo sonst verfolgen würden. Die Ausgestaltung eines Gebäudeausweises ist eigentlich klassisch für das Rechtsinstrument der Verordnung und nicht für das des Gesetzes geeignet. Wir haben es ja alle einmal im ersten Semester gelernt, Gesetz und Rechtsverordnung zu unterscheiden. Ich will jetzt hier auch keine belehrenden Vorträge halten. Aber wir halten es schon für richtig, den Weg einer gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage und einer Konkretisierung und Detaillierung auf dem Ordnungswege, bei dem wir uns ja dann auch noch über die Inhalte verständigen können, zu gehen. Der dritte Bereich, Frau Abgeordnete Groneberg, Verbrauch, Bedarf. Ich sage mal etwas salopp, ich kann die Diskussion schon bald gar nicht mehr ertragen, weil sie davon ablenkt, dass es wichtig ist, überhaupt ein Transparenzinstrument zu schaffen. Ich definiere es mal von den Zielen her. Wir sagen, dieses Instrument muss bundesweit gelten, es muss bundesweit einheitlich sein, es muss für den Verbraucher verständlich sein, es muss ein nachvollziehbares Bewertungsschema enthalten und es muss konkrete Hinweise auf sinnvolle Investitionen enthalten. Wenn man diese inhaltlichen Vorgaben macht, also nicht eine ideologische Diskussion über Verbrauch und Bedarf führt, sondern fragt, was man mit solchen Gebäudeausweisen erreichen will, dann wird am Ende eines Prozesses der Bedarfsausweis stehen müssen, weil er z.B. bei Neubauten zugrunde gelegt wird, weil wir sonst unterschiedliche Pässe in Deutschland haben. Ob wir im Übergangszeitraum, aus Kostengründen, aus Praktikabilitätsgesichtspunkten oder aus sonstigen Gründen zu Kompromissen kommen, dazu wäre ich jedenfalls immer bereit, wenn man ein großes Einvernehmen von dem Ziel her, am Ende einheitliche Bedarfspässe zu haben, in drei Jahren, in fünf Jahren, in sieben Jahren, gemeinsam definieren könnte. Ich würde diese Frage Verbrauch/Bedarf nicht überbewerten. Herr Abgeordneter Günther hat nach den Kosten gefragt. Ich will dazu auch sehr konkret sagen: Wir haben als einzige wirklich belastbare Information den dena-Feldversuch. Da haben 70 Prozent aller Energiepässe unter 300 Euro gekostet. Der Pass gilt 10 Jahre und bezieht sich auf ein Wirtschaftsgut, das einen immensen Wert hat. Wenn man diesen Vergleich einmal herstellt, dann halte ich, ich sage dies etwas salopp, das Jammern der Wohnungswirtschaft über die Kosten für absolut überzogen. Ich halte das für einen vertretbaren Kostenrahmen, auch wenn es in Einzelfall etwas teurer wird. Und in dem Zusammenhang: Es ist meine feste Überzeugung, dass Gebäudepässe zu einem unverzichtbaren Marketinginstrument beim Verkauf und Vermieten von Wohnraum werden. Da wird letzt-

lich gar nicht mehr entschieden, ob der Gesetzgeber das im Detail regelt, sondern der nachfragende Verbraucher wird so viel Druck machen, dass er diese Informationen haben will, dass sich das schon auf dem Markt regelt. Ich glaube, Herr Günther, Sie wissen ja, wenn ich das so sagen darf, als FDP die Wirkungskräfte des Marktes auch durchaus sehr konkret einzuschätzen, auch auf den Markt derjenigen, die die Pässe erstellen, werden sich natürlich Preise entwickeln, da wird es eine Konkurrenz geben, das zeichnet sich ab. Diese Konkurrenz wird auch, glaube ich, zu einer Preisreduzierung führen. Das sind die wesentlichen Gesichtspunkte. Ich hoffe, ich habe die Zeit eingehalten! Danke!

Vorsitzender: Vielen Dank, Herr Dr. Rips! Jetzt gebe das Wort Herrn Dr. Heinrich-Hermann Schulte! Bitte!

Dr. Heinrich-Hermann Schulte: Vielen Dank! Ich habe es relativ einfach, ich kann mich weitgehend an die Ausführung meines Vorredners anschließen. Dazu möchte ich aber gern die Fragen der Reihe nach durchgehen, so wie sie gestellt worden sind. Zur der ersten Frage, ob der Gesetzentwurf 1:1 umgesetzt ist: Da sind wir – ich möchte das kurz fassen – relativ deutlich der Meinung, dass es 1:1 der Fall ist. Wir schließen uns also hier den Ausführungen von Herrn Rehberg nicht an. Die zentrale Frage, die sich für uns stellt und die wir im Alltagsgeschäft, im operativen Geschäft immer wieder gestellt bekommen, ist: Wie kriegen wir eine Reduzierung des Energieverbrauchs für den Hauseigentümer, Ein- und Zweifamilienhaus, und auch für den Mieter hin? Das, was uns Tag für Tag drückt, ist eine Diskussion in der Öffentlichkeit, die steigenden Energiepreise. Heute Morgen ist in der Presse zu lesen, dass der Barrel-Preis mittlerweile auf 55 Dollar gestiegen ist. Und es ist kaum nachzuvollziehen, wenn sie also im Geschäft sind, wie häufig sie Anrufe von den Endkunden haben, die fragen: Mit welchem Instrument komme ich bitte zu einer drastischen Reduzierung meines Energieverbrauches? An der Stelle sind wir in einer Diskussion, wo wir nachdrücklich den bedarfsorientierten Ausweis unterstützen. Wir sagen, wenn wir kein transparentes und vergleichbares Instrument zur Verfügung stellen, wird es nicht gelingen, diesen Energiepass als ein ordnungsgemäßes Mittel einzuführen, mit dem man glaubwürdig vermitteln kann, dass man nach besten Wissen und Gewissen die energetische Relevanz eines Gebäudes errechnet. Der Endkunde, der Eigentümer, der Hauseigentümer hat einen enormen Bedarf, auch emotional, aus der Bindung an das Eigentum heraus, für sich Vorsorge zu treffen. Er möchte gerne ein Haus, welches möglicherweise 300 oder 250 KW/h pro m² und Jahr an Verbrauch

hat, an Bedarf hat, in einen Bereich von 70 oder 50 reduzieren. Das macht der abhängig von seinem Geldbeutel, das macht der abhängig von der jeweiligen Situation. Ihm aber keine Antwort dazu geben zu können, das ist das, was uns schon seit längerer Zeit drückt. Ich betone dazu, wir haben uns als Industrie nicht auf den Gedanken gestützt, wir machen das verbrauchsorientiert, denn das wäre für uns relativ einfach. Wir verkaufen einfach die Zähler und damit wird es verbrauchsorientiert und wir machen ein Geschäft. Genau diese Punkte haben wir nicht vertreten. Sondern wir haben uns mit den Isolationsleuten zusammengesetzt, mit den Fensterleuten, um eine seriöse Auskunft gegenüber den Ein- und Zweifamilienhausbesitzern zu geben und zu sagen, ja wohl es ist teurer. Aber eine Frage müsste man ja damit beantworten: Welche Zeit sollen wir denn noch abwarten, ein seriöses Instrument, wie einen bedarfsorientierten Ausweis, in die Öffentlichkeit hineinzubringen, als jetzt. Wir haben historisch niedrige Zinsen. Wir haben ein sehr hohes Sparvolumen, auf dem die Menschen sitzen und nicht wissen, wo sie es investieren sollen. Sie schließen ihre Geldbörse ab. Und wir haben an der Stelle die Möglichkeit, den Leuten über eine wirklich seriöse Information und eine zuverlässige und nachhaltige Information zu sagen: Wenn sie das und das gestaffelt ausgeben und machen, die Maßnahme und die Maßnahme, dann haben sie die Möglichkeit, ihr Gebäude in ein energetisch hochqualifiziertes Objekt zu überführen. Diese Chancen werden verwirkt, wenn wir, die Frage noch mal, verbrauchs- oder bedarfsorientiert in Zweigleisigkeit hinein geben. Wenn wir eine Diskussion eröffnen, ist es entweder der Verbrauch oder der Bedarf, dann kriegen wir keine seriöse Information rüber. Und ich möchte darauf verweisen, die Verbräuche festzuhalten und den Verbrauch als Maßstab zu nehmen, unter den vielen, vielen Imponderabilien, unter den dieses leidet, ist keine seriöse Information. Der Leerstand, Klimawechsel, Nachfüllen von Öl, alle möglichen Dinge die gemacht werden. Und ich garantiere Ihnen, weil ich aus der Wirtschaft komme, mit welchen Instrumentarien gearbeitet wird, um den Verbrauch nach unten zu drücken, da werden historische Dinge dann hervorgehoben, um schnell zu sagen, wir haben diesen Verbrauch. Damit wird über den Verbrauch möglicherweise ein Bedarf eines Gebäudes von 300 KW/h einfach über die Verbrauchsmessung auf 100 KW/h reduziert und damit ist es ein attraktives Gebäude. Aber wehe es wird mal kalt, wehe es ändert sich der Leerstand, wehe es kommen andere Imponderabilien. Wenn wir dieses in der Öffentlichkeit zulassen, dann sage ich Ihnen, verpufft dieses enorme Instrument, welches wir haben, um Energie einzusparen. Der Druck draußen aus der Wirtschaft ist sehr

hoch, ich kann das nur bestätigen, und bitte darum, dass das im kürzesten Verfahren gemacht wird. Wir sind schon seit anderthalb Jahren dabei und diskutieren zusammen mit den Isolationsleuten, wie müssen wir dieses rüberbringen. Alles was gesagt worden ist, wir haben Softwarepakete heute und wir haben die Schwankungsbreiten, welche sich möglicherweise ergeben. Das garantiere ich ihnen, wenn dieses in den Wettbewerb hinein gegeben wird, wird das von Jahr zu Jahr besser werden und die Abweichungen werden von Jahr zu Jahr geringer werden. Und die Kosten für den Energiepass, die hier immer wieder diskutiert werden. Auch dieses kenne ich nun aus der Wettbewerbswirtschaft. Warten Sie mal ab, was wir, wenn wir ihn eingeführt haben, zwei Jahre später haben. Dann sind wir diejenigen, die das weitgehend finanzieren, nicht der Endkunde. Das wird so sein, weil das in den Wettbewerb hinein geht und dann werden Softwarepakete und Tools in den Markt hinein gegeben, wo wir uns gegenseitig Wettbewerb machen. Das halten wir für gesund, das ist richtig. An der Stelle wird das die entsprechenden Kostenreduzierungsmaßnahmen nach sich ziehen. Das war es. Danke!

Vorsitzender: Wir bedanken uns auch bei Ihnen, Herr Dr. Schulte! Jetzt gebe ich weiter zu Herrn Christian Sperber! Bitte, Herr Sperber!

Christian Sperber: Vielen Dank Herr Vorsitzender, Herr Staatssekretär, meine Damen und Herren! Ich darf mich zunächst für die Einladung und für die Möglichkeit bedanken, dass wir hier im Rahmen der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung auch zu dem wichtigen Thema Stellung beziehen dürfen. Ich kann durchaus die Positionen der hier am Tisch vertretenen Herren verstehen. Wir haben auf der einen Seite die Bauindustrie, die Heizungsindustrie, haben auf der anderen Seite die Wohnungswirtschaft. Es ist aber mittlerweile aus meiner Sicht schon eine sehr ideologische Diskussion, die gerade zu dem Thema Energieausweis geführt wird. Ich möchte es eingangs ganz einfach mal auf einen sehr einfachen Nenner bringen. Wenn ich mit einer Verbrauchsanalyse bereits erkennen kann, auch in einem kleineren Gebäude, dass mein Gebäude in Ordnung ist, warum muss ich dann möglicherweise dazu verpflichten, eine Bedarfsanalyse zu erstellen, zu weitaus höheren Kosten? Ich möchte kurz die beiden Modelle erläutern. Es ist ja so, die EU-Richtlinie schränkt die Gleichwertigkeit der beiden Ausweise gar nicht ein, sie lässt grundsätzlich „verbrauchsbasiert“ oder „bedarfsbasiert“ zu. Und wir haben zusammen mit der Wohnungswirtschaft das Modell eines verbrauchsbasiernten Ausweises entwickelt, was wir durchaus

sehen, ab zwei Wohneinheiten. Denn es gibt über die Dinge, die hier eben am Tisch geäußert worden sind, durchaus die Möglichkeit – wir kennen zum einen nämlich den Gesamtverbrauch des Gebäudes und die Unternehmen haben die Möglichkeit, auch den Einzelverbrauch der einzelnen Wohnung dagegen zu checken. Das heißt, es gibt über dieses sehr einfache Instrument des Verbrauchsausweises die Möglichkeit, eben auch die Einzelanalyse, wenn es denn sein muss oder wenn sich die Notwendigkeit dafür ergibt, darüber zu erkennen, ob möglicherweise die ein oder andere Wohnung aus dem durchschnittlichen Verbrauchsverhalten des Gebäudes heraus fällt. So kann man sehr einfach Leerstände erkennen, so kann man sehr einfach Vielverbraucher erkennen, so kann man auch sehr einfach Gering- oder Wenigverbraucher erkennen. Das heißt es gibt zwei Wege: Wir kennen den Gesamtverbrauch des Gebäudes und, wenn es notwendig ist, können wir auch, bis auf die einzelnen Nutzereinheit herunter, den Verbrauch analysieren und gegebenenfalls korrigieren. Es ist ja so, das einzige Argument, was eigentlich dem Gebrauchsausweis immer entgegengehalten wird, ist das so genannte Nutzerverhalten. Der Bedarfsausweis bezieht sich auf ein Normnutzerverhalten, beim Verbrauchsausweis ist es ja nun mal so, dass das reale Nutzerverhalten abgebildet wird. Hierzu muss man aber wissen, dass ja in irgendeiner Form auch der Normnutzer Verbrauch erfährt. Das heißt, es steht dem also auch ein Verbrauch gegenüber. Und nur das, was darüber oder darunter liegt, unterscheidet letztendlich den Normnutzer vom Realnutzer. So groß sind die Unterschiede gar nicht. Insofern denke ich, es ist sicherlich richtig, dass beide Instrumente Schwächen und Stärken haben. Aber ich denke, die Stärke des verbrauchsorientierten Ansatzes ist eben die, dass man mit sehr einfachen Mitteln, sehr klar und deutlich zumindest erkennen kann, ob an einem Gebäude Dinge nicht in Ordnung sind. Wenn das dann so sein sollte, dann hat man aber nicht so viel Geld ausgegeben und kann dann wirklich die Stärke der Bedarfsanalyse nutzen und sagen: Jetzt, lieber Ingenieur, schau dir das Gebäude genau an, betrachte genau wie die energetische Qualität der Gebäudehülle ist, wie die Anlagentechnik ist. All diese Dinge sollte man dann untersuchen, wenn man sich sicher ist, dass auch Maßnahmen ausgelöst werden, weil ich erkannt habe, dass ein Gebäude einen gewissen Bedarf hat, das etwas gemacht werden muss. Wenn ich aber von vornherein sicher bin, dass ein Gebäude in Ordnung ist, macht es aus meiner Sicht, und sicherlich auch aus Sicht der Wohnungswirtschaft, keinen Sinn, Deutschland mit einer generellen Verpflichtung für Bedarfsausweise zu überziehen. Ich denke, als letzter Redner ist das eigentlich in aller

Kürze das, was ich hier zu dieser Frage beibringe.

Vorsitzender: Auch wenn Sie in der Reihenfolge der Letzte waren, hat man Ihnen in gleicher Weise wie allen anderen Aufmerksamkeit geschenkt. Jetzt haben die Kolleginnen und Kollegen des Deutschen Bundestages und der Bundesregierung die Möglichkeit, in einer weiteren Runde Fragen zu stellen bzw. Erklärungen abzugeben. Zunächst gebe ich dem Parlamentarischen Staatssekretär Achim Großmann das Wort! Bitte, Kollege Großmann!

PSts Achim Großmann: Ich muss jetzt aufpassen, dass ich jetzt nicht sozusagen als Debattenredner eingereiht werde, obwohl mich das an der ein oder anderen Stelle reizen würde. Ich will nur wenig Hinweise geben. Es geht ja letztlich noch nicht darum, die Ausformulierung der Verordnung zu debattieren, sondern einfach diese Schrittfolge noch einmal zu sehen: Ist es möglich und ist es nötig, jetzt das Gesetz zu machen, aus dem dann die Energieeinsparverordnung resultiert? Ich will nur sagen, von der Bauministerkonferenz letzte Woche in Stralsund, dass die Länder uns dringend aufgefordert haben, auch mit ihnen endlich zu beginnen, über die Verordnung zu sprechen. Und ich habe ihnen noch einmal gesagt, der Bundesrat hat ja in erster Lesung dem Gesetzentwurf des Energieeinsparungsgesetzes ohne auch nur ein Komma zu ändern zugestimmt. Wir brauchen aber diese gesetzliche Grundlage, damit wir überhaupt die Möglichkeit haben, dann auch mit den Ländern in das weitere Verfahren zu gehen. Wenn wir das Gesetz heute nicht machen würden, also in dieser Legislaturperiode nicht zu Ende beschließen würden, dann wären wir im Sommer nächsten Jahres, wenn nicht sogar später, also wir würden dramatisch Zeit verlieren. Herr Herholz, wenn ich Sie jetzt fragen würde, welche Kenntnisse Sie über die Beteiligung der Parlamentarier bei dem Beschluss der Energieeinsparverordnung hätten, müssten Sie wahrscheinlich zugeben, dass Sie darüber wenig Kenntnisse haben. Gleichwohl haben Sie hier vorgetragen, Sie hätten schlechte Erfahrung mit diesem Prozess. Ich lasse es mal so stehen. Sie begeben sich auf dünnes Eis und ich würde Ihnen gerne unter vier Augen dazu ein paar Dinge erzählen. Das zweite ist: Sie müssen sich schon entscheiden, was Sie wollen. Entweder so etwas wie ein Bußgeld. Das ist aber so etwas wie ein Knöllchen beim Falschparken und hat mit Kriminalisierung nichts zu tun. Wir müssen da schon ein bisschen aufpassen, welche Wortwahl wir hier nehmen. Da lege ich großen Wert drauf. Also ein Bußgeld oder wir schicken die Bauaufsicht raus, das wird dann aber sehr teuer, oder wir reden über Rechtsfolgen, dann sind wir bei

Schadenersatz. Und da haben wir das Instrument vorgeschlagen, was aus unserer Sicht das harmloseste ist. Auf der einen Seite eine Information, aber dann eben auch der Hinweis - wir wollen ja nicht beim EuGH landen, mit dem was wir hier machen, wir wollen ja nicht vorgeführt werden -, dann aber der Hinweis, macht bitte das, was ihr an Informationen vorlegt, ordentlich und strengt euch dabei an und macht nicht wesentlich etwas Falsches. Ein letzter Satz zu Herrn Rehberg: Herr Rehberg, Sie müssen aufpassen. Ich habe mit sehr vielen Unternehmern gesprochen, die Mitglied in Ihrem Verband sind, die dezidiert anderer Auffassung sind als Sie. Und Sie müssen aufpassen, das Sie nicht, wenn Sie wirklich Positionen behalten, die kaum noch nachvollziehbar sind, wenn man den Markt betrachtet, dass Sie nicht als Verband Ihren Unternehmen einen Weg vorschlagen, der dazu führt, dass Unternehmen, die diesen von Ihnen vorgeschlagenen Weg konsequent gehen, zum Schluss am Markt große Schwierigkeiten bekommen. Das ist nur das, was ich zu sagen habe. Und ich habe ja in den letzten Tagen noch sehr intensive Gespräche mit Vertretern des GdW geführt und bin wirklich völlig überrascht, von der Meinung, die Sie hier vorgetragen haben.

Vorsitzender: Vielen Dank! Jetzt habe ich weitere Wortmeldungen: Kollegen Wolfgang Spanier, dann Kollegen Dörflinger, Franziska Eichstädt-Bohlig und Joachim Günther habe ich auf meiner Liste. Ich schlage aber vor, dass wir weitere Wortmeldungen noch aufnehmen, um dann die Gesamtrunde zu haben. Kollege Wolfgang Spanier!

Abg. Wolfgang Spanier: Ich möchte mich mit meinem Beitrag auf das Energieeinsparungsgesetz konzentrieren, weil das ja der Gegenstand der Anhörung ist und weil wir uns, ich sage das mal ganz offen, Empfehlungen erwarten, wie weit wir möglicherweise noch Änderungen an dem Gesetzentwurf vornehmen sollen oder nicht. Das ist unser besonderes Interesse an dieser Anhörung. Dennoch möchte ich zwei Vorbemerkungen machen. Zum einen möchte ich sehr deutlich unterstreichen, und das weiß ich auch aus vielen Gesprächen mit Vertretern der Wohnungswirtschaft, ob es nun Geschäftsführer oder Vertreter der Verbandsebene waren: Es gibt ein elementares ökonomisches Interesse der Wohnungswirtschaft an Energieparmaßnahmen, auch an diesem Energieausweis. Deswegen war ja auch die Mitwirkung der Wohnungswirtschaft vor diesem Versuch der dena ganz erklärt und dezidiert. Soweit in Ordnung. Und was die Erwartungen betrifft, in welcher Größenordnung die Investitionen liegen, darüber kann man jetzt spekulieren. Das mache ich gar nicht. Aber ich habe zum Beispiel mit Freude

festgestellt, in der jüngsten ausführlichen Presseerklärung des GdW, dass der GdW sehr stolz, und zu Recht mit Stolz, darauf hinweist, wie hoch die Investitionen seiner Mitglieder gerade im Bereich der Modernisierung gewesen sind. Und das machen die nicht aus irgendwelchen beliebigen Gründen, sondern aus stramm ökonomischen Gründen, weil wir alle wissen, wie sich die Wohnungsmärkte in den nächsten zwanzig bis dreißig Jahren entwickeln werden und, dass sich die Wohnungswirtschaft hierauf einstellen muss und, dass die Energiepreise explodieren. Erste Vorbemerkung. Zweite Vorbemerkung: Ich bin kein Jurist, deswegen äußere ich mich nicht so grundsätzlich zum Verhältnis Verordnung / Gesetz. Ich kann aber nur sagen, dass die parlamentarische Beteiligung des Bundestages an der Energieeinsparverordnung, wie sie vorliegt, und an der jetzigen Novellierung, sehr intensiv war und sehr intensiv ist und, wie ich erwarte, auch sehr intensiv sein wird. Das ist nicht Sache der Ministerialbürokratie. Ob man denen gegenüber misstrauisch sein soll oder nicht, dazu äußere ich mich jetzt mal nicht. Und dann hat der Bundesrat hier ein gewichtiges Wort mitzureden. Er kann sie schlicht und einfach zurückweisen. Also hier ist schon eine breite parlamentarische Beteiligung sichergestellt. Und es ist ja, das haben die letzten Monate gezeigt, auch nicht so, dass wir das im stillen Kämmerlein beraten, sondern es gibt ja vielfältige Kontakte aus den beteiligten Ministerien, aber auch aus dem parlamentarischen Raum, über alle Fraktionsgrenzen hinweg, mit denjenigen, die ganz gewichtige Interessen bei dieser Frage zu vertreten haben. Das waren die beiden Vorbemerkungen. Jetzt habe ich mir notiert: Wo sind denn konkrete Anregungen gekommen, was das Energieeinsparungsgesetz betrifft? Wo sind Sie? Da gibt es - da hat sich beim GdW möglicherweise auch ein bisschen was geändert - etwas unterschiedliche Informationen, aber da will ich jetzt nicht nachhaken. Ich beginne mal mit Energieeffizienz, Gesamtenergieeffizienz. Halte ich für einen redaktionellen Vorschlag. Der kam von Ihnen. Aber wenn einem das so wichtig ist, 1:1, ist das eine Sache, die überlegenswert ist. Dann, dass irgendwo untergebracht werden muss, das soll kostengünstig sein. Das war der zweite Vorschlag. Dann, dass klargestellt wird, der Ausweis dient lediglich der Information. Das war der dritte Vorschlag, den ich wahrgenommen habe, dass das klargestellt werden soll. Und das Letzte: Ein Vorschlag, dass der Aushang nur in Gebäuden mit mindestens 1000 m² erfolgen soll. Und zum Bußgeld. Wenn wir schon alle darauf drängen, oder viele von Ihnen darauf drängen, nur unterschiedlich einschätzen, ob es tatsächlich so ist, nämlich auf die 1:1 Umsetzung - es wird ja unterschiedlich eingeschätzt, ob das Energieeinsparungs-

gesetz, nur darüber reden wir, das 1:1 umgesetzt -, dann muss man natürlich auch eine Sanktion vorsehen. Eine Sanktion schreibt die EU-Richtlinie vor. Und die Alternativen sind gerade noch mal genannt worden. Das ist also keine Kriminalisierung, sondern man könnte ja, wenn Sie vorschlagen, eine der beiden anderen Möglichkeiten, die hier genannten geworden sind, wäre aus ihrer Sicht sehr viel sinnvoller, dann könnte man darüber nachdenken. Aber ob das in Ihrem Interesse liegt, das wage ich nämlich zu bezweifeln. Das Bußgeld ist sozusagen, wie es gerade gesagt wurde, unjuristisch formuliert, sozusagen die harmloseste Sanktion. Aber eine Sanktion muss rein. Und wer an anderer Stelle darauf drängt, 1:1 Umsetzung, „ja! Meine Frage zum Schluss, entspricht diese Auflistung von fünf Punkten Ihren Forderungen nur beim Energieeinsparungsgesetz oder gibt es da noch einen Punkt, den man noch bedenken sollte. Dann wäre es ja relativ überschaubar.

Vorsitzender: Vielen Dank, Kollege Wolfgang Spanier! Kollege Dörflinger hat als nächster das Wort! Bitte!

Abg. Thomas Dörflinger: Danke, Herr Vorsitzender! Liebe Kolleginnen und Kollegen, meine Damen und Herren, ich will eine Vorbemerkung machen, weil mich die Wortmeldung des Herrn Staatssekretärs irritiert hat, etwas irritiert auch vom Tenor her, weil ich, unabhängig davon, wie ich die einzelnen Stellungnahmen bewerte, es mindestens nicht als Aufgabe der CDU/CSU-Bundestagsfraktion ansehe, Ihnen zu sagen, wie Sie Ihren Job machen sollen. Wenn Sie ihn gut machen, so Sie einen Verband vertreten, werden Sie wieder gewählt, wenn Sie ihn nicht gut machen, werden Sie abgewählt. Das ist wie bei uns. Ich will auf einen Punkt noch mal eingehen, das ist die 1:1 Umsetzung. Ich glaube, es ist durch die verschiedenen Stellungnahmen deutlich geworden, dass es durchaus unterschiedliche Auffassungen darüber gibt, ob der Entwurf zum Energieeinsparungsgesetz 1:1 umsetzt oder nicht. Insofern hat sich die Frage aus der vorangegangenen und aus der dieser Sitzung wiederum vorangegangenen Sitzung, ob nämlich dieses Hearing hier möglicherweise taktische oder sonstige Beweggründe hätte, weitgehend erledigt. Es ist ein Hearing, das durchaus sachlich gerechtfertigt ist. Denn diese Frage müssen wir zunächst einmal miteinander besprechen, müssen wir auch miteinander klären, weil ich das wirklich für wesentlich halte. Und auf ihre Eingangsbemerkung, Frau Groneberg: Es ist zwar richtig, dass das unser Hearing ist, weil wir es beantragt haben, aber es ist Ihr Termin. Insofern stehen wir uns da in nichts nach. Ich will mal folgende Frage formulieren. 1:1 oder nicht 1:1. Herr Kuhlenkamp

sagt 1:1, Herr Rehberg sagt nicht 1:1. Wenn wir jetzt die Bedenken, die Herr Rehberg und andere vorgetragen haben, insbesondere in Bezug auf die zivilrechtliche Wirkung und auf die Einfügung des Wörtchens „kostengünstig“, das ich auch für konstitutiv halte, wenn wir das in den Gesetzentwurf hineinschreiben würden, dann ist es immer noch 1:1. Da sind wir uns wahrscheinlich einig. Das führt mich als Nichtjuristen nun zu der Frage: Was spricht eigentlich dagegen? Bei aller Begeisterung für die Rechtsphilosophie, Herr Dr. Rips, die Frage, ob das rechtssystematisch oder rechtsdogmatisch in Ordnung oder nicht in Ordnung ist, das ist dem einzelnen Verbraucher oder Hausbesitzer wahrscheinlich relativ egal, so wie mir, mit Verlaub, als Nichtjuristen, auch. Tatsache ist, wir müssen im Vorfeld der Verordnung Rechtsunsicherheit beseitigen. Deswegen noch einmal die Frage: Wäre es nicht sinnvoll, den vorhandenen Bedenken zu begegnen - nach dem ganz offensichtlich, so ich ihre Gesichtsausdrücke richtig interpretiere, einer Einfügung in den Gesetzentwurf, selbst seitens derjenigen, die sagen es ist 1:1 umgesetzt, nichts entgegen steht -, in dem wir das einfach da hinein schreiben. Und noch einmal die Frage, weil nur ein Teil der Sachverständigen dazu dezidiert Stellung nahm: Ist neben diesen beiden angesprochenen Punkten, also zivilrechtliche Wirkung und die Kostenfrage, auch vorstellbar, dass wir das Optionsmodell, zu dem Herr Friers zu Beginn dezidiert Stellung nahm, zum Gegenstand des Entwurfs machen, ja oder nein? Wir sind uns einig, Herr Dr. Rips, dass natürlich die Ausgestaltung des Ausweises, wie immer er dann aussieht, Gegenstand der Verordnung sein muss. Aber das, was sich an rechtlichen Rahmenbedingungen damit verbindet, das sollte im Gesetzentwurf, wie gesagt, auch zum Ziele der Rechtssicherheit, im Vorfeld abgeklärt werden.

Vorsitzender: Vielen Dank, Kollege Dörflinger! Frau Kollegin Franziska Eichstädt-Bohlig als nächste! Bitte!

Abg. Franziska Eichstädt-Bohlig: Danke! Also als erstes muss ich schon sagen, dass mich das Ergebnis dieser Anhörung insofern ein bisschen erschreckt, als doch die Vertreter der wohnungswirtschaftlichen Verbände es überwiegend als Störfaktor empfinden und nicht den wesentlichen Modernisierungs- und Zukunftsimpuls, der in diesem Instrumentarium enthalten ist, sehen wollen. Und ich möchte schon noch mal dafür werben, das auch zu durchdenken, und zwar im eigenen immobilienwirtschaftlichen Interesse. Ich glaube, auch angesichts des demografischen Wandels ist es sehr wichtig, die Zukunftsfähigkeit der Gebäude nach vorne zu bringen. Klimawandel und Ölpreis sind ja schon zur Genüge genannt

worden. Als zweites dann zur Sache. Wir haben ja sehr widersprüchliche Aussagen über die 1:1 Umsetzung. Und da hat mich am meisten überzeugt, was Herr Rips gesagt hat, nämlich: Nehmt die wichtigen Details in die Verordnung! Und da kann ich auch nur sagen, hier ist es Praxis, dass Verordnungen auch parlamentarisch sehr sorgfältig beraten werden. Da können wir uns nicht beschweren. Da stecken wir selbst als Parlamentarier auch sehr viel Kraft rein. Das haben wir auch bei der Energieeinsparungsverordnung so getan. Jetzt habe ich aber eine wesentliche Frage noch, zunächst an Herrn Rehberg und an Herrn Sperber. Wie soll das bei dem Verbrauchsausweis eigentlich überhaupt sein, wer gibt die Modernisierungsempfehlung, auf welcher Gebäudeanalyse basieren die Modernisierungsempfehlungen, wenn es eine aus der Heizkostenrechnung abgeleitete Aussage ist? Und dann: wer haftet für den Energieausweis als solchen? Mir geht es jetzt nicht um die Haftung, die zwischen Eigentümer und Mieter oder Käufer stattfindet. Da bin ich auch der Meinung, es soll ein Informationsinstrument sein, dazu ist das alles ein zu komplizierter Neueinstieg. Mir geht aber sehr wohl darum, dass ich möchte, dass der, der den Ausweis ausstellt, auch mit Mann und Maus für diese Aussage, mit gewissen Margen der Abweichung - über die Prozentsätze kann man sich dann streiten -, dafür gerade steht, dass er diesen Ausweis erstellt hat. Ist dann tatsächlich der Heizkostenabrechner der Ausweisersteller und steht auch für das, was Modernisierungsempfehlung ist? Oder wie soll das Ganze gehen? Denn ich sehe, dass da dann letztlich drei unterschiedliche Akteure beteiligt sind: Der Heizkostenabrechner, der Eigentümer und irgendein Dritter, der praktisch die bautechnische Begutachtung machen muss. Und diese Gemengelage ist mir rein praktisch nicht richtig vorstellbar, wenn es ein seriöser Ausweis sein soll und nicht nur einfach in dem Sinne: Ich mache unter die Heizkostenabrechnung einfach einen Strich und sage, das ist sie eben. Ich gehe davon aus, dass das nicht gemeint ist.

Vorsitzender: Vielen Dank, Frau Kollegin! Jetzt für die FDP-Fraktion Kollege Joachim Günther! Bitte!

Abg. Joachim Günther: Ja liebe Kollegen, Frau Eichstädt-Bohlig, dass Sie jetzt überrascht sind, dass bei einer Anhörung auch mal etwas anderes gesagt wurde, das überrascht mich wiederum, denn es war ja bisher immer der Grund einer Anhörung, dass man unterschiedliche Meinungen gegenüberstellt und darüber diskutiert. Sonst braucht man das Ganze ja nicht. Wir hatten ja gesagt, dass wir die Anhörung auch deshalb haben wollten, weil

eben wahrscheinlich nicht nach außen, wie das am Anfang den Anschein hatte, alles so ganz klar ist, sondern, dass es da doch unterschiedliche Auffassungen gibt. Wenn ich das hier höre, Herr Rips, was Sie hier dargestellt haben, haben Sie das in bewährter Manier gemacht. Das ist ja auch alles richtig und klingt ja auch schön. Wir alle wollen ja eine Senkung der Mietnebenkosten, um das mal als Beispiel zu nennen Und wir wissen, welche Energiepreise uns da hineinschlagen. Da sind wir uns allen im Klaren, das braucht man nicht zu argumentieren. Die Frage wird bei der Diskussion mit Ihnen spätestens an dem Punkt wieder beginnen, wenn das zutrifft, was Herr Krawinkel in einem anderen Zusammenhang gesagt hatte, Modernisierungskosten pro Wohneinheit von 25.000 – 30.000 €: Wie werden Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt, welche Auswirkungen hat es in den Gebieten, wo es relevant ist? Die zweite Grundfrage in diesem Zusammenhang ist ja: In welchen Gebieten in Deutschland ist das mietrechtlich überhaupt nicht relevant, weil schon jetzt Wohnungsleerstand in Größenordnungen gegeben ist und wie sollen die Eigentümer von Wohnungen, egal ob von Gesellschaften oder privat, mit dem Druck fertig werden, wenn sie schon jetzt zum Teil zu Preisen vermieten müssen, das kennen sie genauso, wo mit 2 €, 3 € pro m² sich gegenseitig noch die Mieter abgeworben werden. Das heißt, hier kommen einige in ganz komplizierte Situationen. Und deshalb muss man zurückkommen zu der Grundfrage – Wolfgang Spanier hat es hier ja richtig gesagt – es gibt 5 Punkte über die man diskutieren kann. Wo und in welcher Geschwindigkeit führen wir das ein. Ich bin nach wie vor der Meinung, dass die Richtlinie Wahlmöglichkeiten offen lässt. Das ist ein Punkt, der hier unterschiedlich dargelegt wurde. Und der dritte Punkt ist, wie bürokratisch wird das Ganze gestaltet. Mit Bürokratie meine ich im Endeffekt Kostenfaktoren. Denn hier wird auf der einen Seite bis 1.000 € gesagt und hier wird auf der anderen Seite gesagt, der Wettbewerb würde es im Endeffekt, so haben sie es dargelegt Herr Schulte, dahin drängen, dass es im Prinzip durch die Industrie übernommen wird. Ich kann mir natürlich vorstellen, dass der Zentralverband Baugewerbe, und ich stehe auch auf der Seite, Interesse daran hat, dass ein Konjunkturprogramm besteht. Bloß für mich ist die Frage, gibt das der Mietwohnungsmarkt insgesamt im Moment her, dass so etwas entsteht. Und da werden wir sicher noch sehr unterschiedliche Auffassungen erleben und deshalb ist langsamer manchmal auch oft mehr. Ich bin der Meinung, wir werden es schrittweise in den nächsten zwei, drei Jahren schon auf den richtigen Weg bringen.

Vorsitzender: Vielen Dank, Kollege Joachim Günther! Ich habe jetzt noch die Wortmeldung des Kollegen Horst Friedrich. Und dann sehe ich bei den Kolleginnen und Kollegen keine Wortmeldung mehr.

Abg. Horst Friedrich: Vielen Dank, Herr Vorsitzender! Ich muss mich dem Fragezeichen des Kollegen Dörflinger anschließen, was die Wortmeldung des Herrn Großmann betrifft. Also, ich bin davon ausgegangen, dass hier jemand, der als Sachverständiger eingeladen ist, das sagen kann, was er meint und was er als Verband vertreten kann und er ist offensichtlich legitimiert, das so zu sagen, und deswegen kann man das zur Kenntnis nehmen, vielleicht nicht teilen, aber man sollte es dann auch stehen lassen. Das ist das Erste. Das Zweite, Herr Rips, bei aller rechtsdogmatischen Betrachtung, für mich geht es ganz praktisch darum, was kann ich als Abgeordneter beeinflussen und was nicht. Ein Gesetz kann ich beeinflussen, da werde ich nämlich gehört, Verordnungen kann ich zur Kenntnis nehmen, das war's dann. Und insofern würde ich gerne, das was im Gesetz zu regeln ist und was den Rahmen vorgibt, im Gesetz regeln, damit in der Verordnung auch nur das wiedergegeben werden kann, was von unserer Seite aus als Gesetzgeber sinnvollerweise dort drin stehen sollte. Zum Thema Energieeinsparungsumfang. Da scheint es offensichtlich unterschiedliche Wertigkeiten zu geben. Also wenn ich unterstelle, dass im Ein- und Zweifamilienhausbereich, im Eigentümerbereich, der jährliche Eigentümerwechsel, der Verkauf von Häusern überschaubar ist und so etwas verpflichtend nur dann vorgegeben ist, wenn es Änderungen in der Eigentümerschaft gibt, dann glaube ich, wird das Element, was daraus sich ableitet, ein bisschen überschätzt. Das stelle ich jetzt mal fest, weil man als Eigentümer das Ganze entweder sowieso macht, parallel zu dem was jetzt schon läuft. Also ich bin gerade in der glücklichen Lage, mein Haus ein bisschen umzubauen. Ich frage mich mal, was hat das eigentlich noch für einen Sinn, wenn ich an die CO₂-Fördertöpfe der KfW ran gehe, dafür entsprechende Gutachten brauche und wenn ich nicht ganz den Förderkatalog abrufe, sowieso einen Energieberater brauche, der mir dann ein Förderprogramm vorlegt, was habe ich dann noch für einen Anreiz, zusätzlich aus einem Energiepass heraus noch was Neues zu machen. Wobei sich mir dann sowieso die Frage stellt, was hat das Ganze für einen Sinn, wenn der Energiepass, der noch bedarfsorientiert ist, dann für 10 Jahre gelten soll für ein Eigenheim. Was mach ich denn in der Zeit dazwischen oder was mache ich da eher nicht. Also, ich glaube, dann macht man sich vielleicht ein bisschen zu viele Vorstellungen, was das insgesamt auslösen kann. Ganz

zu schweigen davon, dass ich glaube, allein der Pass wird es sicherlich nicht sein. Die Frage, die sich mir dann immer aufdrängt, was muss ich denn an sonstigen staatlichen Fördermitteln in welcher Form auch immer hinterher geben, damit der Anreiz tatsächlich so ist, dass der Eigentümer oder auch der Vermieter bereit ist, da einzusteigen. KfW habe ich schon genannt. Der zweite Punkt ist, verbrauchs- und bedarfsorientiert. Das ist die Frage, worauf will ich aufbauen? Verbrauchsorientiert dokumentiert mein praktisches Verhalten im abgelaufenen Jahr. Das ist aber nicht nur verhaltensorientiert von mir, sondern dass hängt auch ein bisschen, glaube ich, an den sonstigen Randbedingungen. Wenn ich also wie 2003 einen Jahrhundertsommer habe und einen milden Winter, wo die Heizung, die Außentemperaturgesteuert ist, sich schon im März ausschaltet, habe ich anderer Verbrauchswerte als in dem Jahr, in dem die Heizung zu bestimmten Bedingungen bis jetzt noch läuft. Wenn sie morgens früh einschaltet, so wie bei mir bei Temperaturen unter 16° Celsius. Vor dem Hintergrund, glaube ich, sind Verbrauchswerte alleine nicht selig machend. Ich sehe im Übrigen auch nicht, dass alleine die bedarfsorientierte Berechnung langfristig uns Hilfestellungen gibt, wenn ich sehe, dass selbst, wenn ich nach DIN-Norm errichte, es Abweichungen geben kann, weil dies nicht nur davon abhängig ist, was ich theoretisch an Dämmmaterial einbauen müsste, sondern auch von dem, was dann tatsächlich vor Ort gemacht worden ist, was der Bauleiter gesehen hat, was der Handwerker gesehen hat und das damit entsprechend umsetzen, welche Konsequenzen das hat. Und ich sage mal, man kann ein Haus auch zu Tode dämmen. Alles was vor dem Hintergrund funktioniert, kann man auch überziehen und erreicht dann ziemlich genau das Gegenteil. Das Ding schwitzt dann, hat andere Probleme, muss dann wieder anders nachgerüstet werden. Also vor dem Hintergrund glaube ich, das ist ein bisschen hypothetisch. Die Frage ist: Wo baue ich auf? Sicherlich wäre es besser, eine Lösung hinzukriegen, die sagt, wo muss ich denn hin, einen Sachstandsbericht aufzunehmen, was hat das Gebäude für Problemstellungen und dann zu erwägen, was könnte man machen? Alleine die Verbrauchszahlen werden es nicht lösen. Sie dokumentieren nur das ganze Thema. Die entscheidende Frage ist für mich tatsächlich jetzt; Kann ich im Gesetz bereits ausschließen, dass der Energiepass Rechtsfolgen hat. Wenn ich das nicht ausschließen kann, erreiche ich nur eines, die Berufshaftpflicht dessen, der das macht wird steigen, weil, wenn er dann in die Haftung treten muss, muss er sich entsprechend absichern. Fehlertoleranzen wird es selbst bei sorgfältiger Ausarbeitung geben. Man muss festzurren, dass Rechtsfolgen aus dem Pass

heraus ausgeschlossen sein müssen. Das glaube ich, wird sonst zu gigantischen Streitfällen führen. Das zweite Problem ist tatsächlich, wir sollten es nicht an verbrauchs- und bedarfsorientiert aufhängen, sondern die Wahlmöglichkeit lassen; jeder so, wie er es dann gerne entscheiden möchte. Und das Dritte ist die entscheidende Frage, vielleicht kann ein Gutachter dazu etwas sagen, was schätzen Sie denn, was an zusätzlichen staatlichen Initiativen noch laufen muss, um tatsächlich die Initialzündung zu bringen, die man sich angeblich jetzt zum Energiepass erwartet?

Vorsitzender: Vielen Dank! Meine Herren Sachverständigen, Sie haben jetzt durch die Beiträge gesehen, wie praxisorientiert und wie nahe die Parlamentarier unmittelbar an Häusern, an den Wohnungssituationen sind und daher haben Sie auch einen Erlebnisbericht unmittelbar aus dem Leben hören können. Wir gehen jetzt genau in der umgekehrten Reihenfolge vor, um die Fairness entsprechend wahren zu lassen. Herr Sperber, ich würde Ihnen als erstem, wenn Sie sich angesprochen gefühlt haben, das Wort geben!

Christian Sperber: Vielen Dank Herr Vorsitzender! Da ich von Frau Abg. Eichstädt-Bohlig direkt angesprochen worden bin, nutze ich gern die Gelegenheit zu antworten. Ihr Einwand oder Ihre Anmerkungen gehen um das Thema Empfehlungen. Welche Art von Empfehlungen oder die Tiefe der Empfehlungen soll beigefügt werden. Wenn Sie in die Europäische Richtlinie schauen, wird an zwei Stellen von Empfehlungen oder von Ratschlägen gesprochen und ich gehe davon aus, dass die Kommission sich schon Gedanken darüber gemacht hat, dass eine gewisse Gleichwertigkeit dort angedacht war, dass also auch diese Empfehlungen, wenn ich das werte, nur allgemeingültiger Natur sein können. Denn wenn ich Empfehlungen in aller Tiefe geben will, dann muss ich mir wirklich in aufwändiger Form ein Gebäude anschauen, um auch sachgerecht empfehlen zu können, was zu tun ist. Dann reicht auch ein so genanntes Kurzverfahren nicht mehr aus. Das heißt, das Instrument des Bedarfsausweises würde dann erheblich teurer werden, was auch nicht im Sinne sein kann, wenn, wie ich Eingangs auch erwähnt hatte, man feststellt, dass ein Gebäude einen vernünftigen Status hat, dass also gar nichts daran gemacht werden muss. Insofern sollte man schon sehr unterscheiden, welche Art von Empfehlungen man gibt und ich denke, dass ich da auch mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden im Einklang bin, dass also Empfehlungen allgemeiner Art durchaus ausreichend sind, ausreichend sein müssen, um nicht ordnungspolitisch hier über das Ziel hinauszuschießen. Und wir empfehlen auch mit dem Instrument des Verbrauchsausweises,

Instrument des Verbrauchsausweises, dass, wenn man feststellt, dass das Gebäude im roten Bereich liegt und nicht mehr im grünen Bereich, dass man sich dann dezidiert das Gebäude anschaut und dann ist es immer noch früh genug, wirklich Empfehlungen zu geben, die dann auch letztendlich in Maßnahmen fußen.

Vorsitzender: Vielen herzlichen Dank! Jetzt gehen wir weiter zu Ihnen, Herr Dr. Heinrich-Hermann Schulte! Bitteschön!

Dr. Heinrich-Hermann Schulte: Ich möchte das gerne direkt aufgreifen Herr Sperber. Genau dieses ist mit unsere Überlegung gewesen. Wenn man schon einen Energiepass jetzt in die Welt setzt, dann sollte man gleich von Anfang an darauf achten, dass es einer ist, der nicht in einer kontroversen Diskussion in die Öffentlichkeit gerät; denn es wäre nicht gut, für 30% Energiebedarf, der also im Gebäudebestand in Summe da verbraucht wird, dort jetzt einen Ausweis in die Welt zu setzen, der Interpretationsmöglichkeiten offen lässt. Deshalb wäre noch einmal unsere Bitte, auch aus dem aktuellen Bedarf heraus, und ich sage es, diese Horrorszenarien mit 100 Dollar und 150 Dollar in Ende 2006, 2007 sind die Dinge, mit denen wir täglich konfrontiert sind und wo wir die Antwort geben wollen, nicht wie können wir drei, vier, fünf oder zehn Prozent reduzieren, sondern wie können wir drastisch reduzieren. Dieses heißt, dass wir hier zusammenarbeiten müssen mit allen Gewerken, unabhängig davon, wo sie herkommen, dort aber dann einen Ausweis haben, der die Chance hat, über Transparenz und über Vergleichbarkeit wirklich dieses auch dann umzusetzen und Stück für Stück zu machen. Natürlich ist die Frage mit den Kosten damit nicht vom Tisch. Das wird Geld kosten, dass ist völlig ohne Frage der Fall. Aber auf der anderen Seite ist es so, da haben wir im Augenblick einen Stau, einen Renovationsstau, der sich nach unseren Berechnungen nicht nur für die Heizung, sondern auch für die Sanitärindustrie auf ungefähr 22 Mrd. nach den Kostenerhebungen zusammerechnet. Und es ist nicht so, dass bei den Mieten in den vergangenen Jahren die Kaltmiete das gewesen ist, was gestaltet worden ist, sondern es sind die Heizkosten. Die Heizkosten sind bezogen auf diesen Level auf 100%, bezogen in 95, auf 2004 auf 155% gestiegen, die Kaltmiete nur auf 115%. Das was also draußen den Mieter und auch den Eigentümer drückt, ist, wie kriege ich gegenüber dieser Kostenexplosion, die möglicherweise noch droht und die nicht von uns in die Landschaft gesetzt wird, sondern von der Mineralölindustrie beispielsweise, wie kriege ich dort ein Instrument, um mich dieser Daumenschraube entziehen zu können. Und da sind wir aus

meiner Sicht verpflichtet, auch wenn es Geld kostet, seriöse Instrumente der Steuerung anzubieten, weil wir sonst nicht vernünftig beraten können. Der Bürokratieansatz wurde angesprochen. Auch das halten wir natürlich für richtig. Es darf nicht bürokratisch sein, aber es darf eben auch nicht falsch bzw. interpretationsfähig sein. Das heißt, so viel Bürokratie wie notwendig zu machen, aber alles, was darüber hinausgeht, dann nicht zu tun. Und nun der Wohnungswechsel, der mit angesprochen worden ist, von Ihnen, Herr Günther. Natürlich ist es so, dass das im Ein- und Zweifamilienhaus nicht häufig ist, aber das Bedürfnis des Endkunden, sein Gebäude energetisch optimal aufzubauen und sich dafür möglicherweise auch Zeit zu nehmen, um das zu staffeln, wer sich das finanziell leisten kann, dieses Bedürfnis ist schon da. Denn er möchte für seine Alterssicherung auch im privaten Bereich Vorsorge treffen, auf die er sich 100-prozentig verlassen kann. Deshalb halte ich dieses Instrument für richtig.

Vorsitzender: Wir danken Ihnen! Jetzt Herr Dr. Franz-Georg Rips! Bitteschön!

Dr. Franz-Georg Rips: In der gebotenen Kürze: Erstens Gesamtenergieeffizienz. Wenn ich hier noch das richtige Gesetz vorliegen habe, müsste sich dies eigentlich in § 5 Abs. 5 des Gesetzentwurfes wieder finden, da will ich nur mal nebenbei darauf hinweisen. Zweitens: Was die Frage des Charakters des Energieausweises anbelangt, will ich die Rechtsposition meines Verbandes verdeutlichen. Wir haben in der Richtlinie stehen, die Energieausweise dienen lediglich der Information. Etwaige Rechtswirkungen oder sonstige Wirkungen dieser Ausweise bestimmen sich nach den einzelstaatlichen Vorschriften. Ich kann der einzelstaatlichen Vorschrift Energieeinsparungsgesetz nicht entnehmen, dass eine über den Informationswert hinausgehende einzelstaatliche Regelung vorgenommen wird. Insofern sehe ich keinen Bedarf für eine entsprechende Ergänzung des Gesetzes und sage sehr deutlich als Vertreter des Mieterbundes, dies ist kein Rechtsinstrument, aber es kann ein Rechtsinstrument werden, wenn im Namen der Vertragsautonomie sich die Parteien darüber einigen, dass der Inhalt eines Gebäudeausweises Gegenstand des Kauf- oder Mietvertrages wird. Dann machen die Parteien von Ihrer freien Gestaltung des Vertrages Gebrauch und machen damit den Ausweis zum Gegenstand des Vertrages. Es ist, sage ich mal, Einmaleins. Unabhängig davon, Herr Dörflinger, ich bin nicht der Meinung, dass man Jurist sein muss, um diese Dinge zu beurteilen. Das ist aber eigentlich Einmaleins der Rechtsordnung und der Gesellschaftsordnung und der Wirtschaftsordnung die wir haben.

Drittens: Herr Günther, wenn ich Sie richtig verstanden habe, wollen Sie die anbietenden Wohnungsunternehmen schützen, die sich nicht dem Wettbewerb stellen, indem Sie Ihre Gebäude in einen zeitgemäßen energetischen Zustand bringen. Das halte ich für einen völlig falschen Ansatz. Wir müssen einen Wettbewerb haben in einem Markt, in dem aufgrund der demographischen Entwicklung zunehmend Wettbewerb herrschen wird, aber auch auf Grund der Wanderungsprozesse. Dies gilt übrigens nicht für alle Märkte, aber für viele Wohnungsmärkte in Deutschland. Und auf diesem Markt wird die Transparenz über den energetischen Zustand eine ganz entscheidende Rolle spielen. Die vierte Aussage: Die Modernisierungskostenumlage stellt sich völlig anders dar, wenn man sich die erhöhten Energiekosten ansieht. Dann wird nämlich die Warmmietenneutralität an einem ganz anderen Punkt bei Investitionen erreicht, als das heute der Fall ist. Je höher die Energiekosten werden, umso mehr kann sich die Grundmiete erhöhen, weil sich Energiekosten durch sinnvolle Energiekosten reduzieren lassen. Diese Rechnung muss man auf der Grundlage heutiger Energiekosten vornehmen. Und ein letzter Gesichtspunkt: Verbrauch – Bedarf. Hier möchte ich noch einmal auf eines hinweisen: Schauen Sie sich einmal ein Haus an, in dem überwiegend die Bezieher von Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe leben. Diese sind darauf angewiesen, den Großteil des Tages zuhause in der Wohnung zu verbringen. Der Verbrauch in solchen Häusern ist um ein vielfaches höher als z. B. in Miethäusern, in denen die Bewohner das Glück haben, einen Arbeitsplatz zu haben. Das ist ein Phänomen, das sich meines Erachtens kaum mit systematischen Gesichtspunkten in einen aussagefähigen Gebäudeausweis reinlenken lässt. Viele andere Gesichtspunkte sind von Vorrednern vorgetragen worden. Deshalb noch einmal: Am Ende des Prozesses der Einführung des Energieausweises muss der Bedarfsausweis stehen. Ich sage aber auch noch einmal, man kann über Übergangszeiträume nachdenken.

Vorsitzender: Vielen Dank Herr Dr. Rips! Jetzt gebe ich zu Ihnen weiter, Herr Rehberg, bitte schön.

Siegfried Rehberg: Wir sind leider nicht in der Lage, stundenlang mit Dr. Rips zu diskutieren. Wir haben mehrfach schon über dieses Thema gesprochen. Ich denke, es ist auch nicht die Notwendigkeit gegeben, das an dieser Stelle zu tun, sondern es geht darum, dass wir uns über das Energieeinspargesetz auseinandersetzen. Der erste Punkt ist: Wir haben unsere Änderungsvorschläge, mit denen wir die Umsetzung, die 1:1-Umsetzung der Europäischen Richtlinie gewährleisten sehen, vorgetragen.

Sie finden das in der Ausschussdrucksache 15(14)1705 auf den Seiten 17 bis 28. Es sind in der Tat die Punkte, Herr Spanier, die Sie vorhin auch genannt haben. Das sind die wesentlichen Punkte, die hier festgehalten werden müssen. Es kann hier an der Stelle nicht darum gehen, einen Gesetzesvorschlag zu unterbreiten, wo dann drin steht, der Energieausweis soll nur bedarfsbasiert oder soll nur verbrauchsorientiert sein. Das ist in der Tat etwas, was in der Verordnung geregelt werden muss. Aber es ist auch noch ein Punkt dabei, der auch noch mit bedacht werden muss. Das ist die Frage der Sanktionen. So wie dieser Gesetzentwurf aufgebaut ist, wird für die Nichtvorlage eines Energieausweises ein Bußgeld bis zu 50.000 Euro verhängt. Für die Nichteinhaltung von Überwachung, Anzeige und Nachweispflichten sollen es nur 5.000 Euro sein. An der Stelle müssen wir einfach darauf hinweisen, dass dieses dringend geändert werden muss, weil es absolut unzumutbar und natürlich auch unangemessen ist. Das ist das Thema mit den Bußgeldern. Herr Großmann, selbstverständlich haben wir Wohnungsunternehmen in unserem Bestand, die sagen, was wollt Ihr eigentlich mit dem Energieausweis, wir sind in der Lage, beides unseren Mietern vorzulegen. Sie warten dringend darauf, dass sie endlich eine Methode finden, so dass das auch vergleichbar wird. Aber wir sind als Verband natürlich auch darauf angewiesen, dass wir alle unsere Mitgliedsunternehmen berücksichtigen. Demzufolge ist gerade der Meinungsbildungsprozess zu diesem Thema „Energieeinsparungsgesetz“ und insbesondere auch „Energieausweis“ sehr intensiv geführt worden. Ich kann hier mit Fug und Recht sagen, die Mitgliedsunternehmen im GdW wollen gar nicht einen Energieausweis ablehnen, wollen auch gar nicht energiesparende Modernisierung ablehnen, sondern sie wollen ihn ja, sie wollen ihn auf einer vertretbaren Basis. Und ich denke, an der Stelle haben wir dann Konsens und da hoffe ich, haben Sie dann die Signale auch genauso aufgenommen wie wir sie aufgenommen haben. Das Thema der Energieeinsparung und der Betriebskostensenkung ist in den Mitgliedsunternehmen des GdW ein elementares Thema. Wir haben nicht umsonst diese verschiedensten Beteiligungen der Wohnungsunternehmen in dem Feldversuch dena, Modellvorhaben, Niedrigenergievorhaben im Bestand, Solarsiedlungen Nordrhein-Westfalen, was wir alles an Projekten haben. Und wir können nachweisen, das ist gerade in der vergangenen Woche auch in der Pressekonferenz des GdW nachgewiesen worden, wir sind in der Vergangenheit erfolgreich gewesen bei der Senkung der Betriebskosten und auch bei der Senkung der Energiekosten. Es ist nicht so, dass dieser exorbitante Anstieg von Ölpreisen, Gaspreisen usw. sich

bei den Betriebskosten der Mieter niedergeschlagen hat. Tendenziell wird er es. Irgendwann sind die Wohnungsunternehmen auch mit ihren Möglichkeiten, Betriebskostenmanagement zu betreiben, am Ende. Das müssen wir hier auch deutlich sehen. Wir müssen in der Tat konzedieren, dass wir hier eine gesetzliche Grundlage brauchen, die zwei Dinge ermöglicht: Erstens, das, was in Brüssel beschlossen worden ist 1:1 umzusetzen, dieses hier auch zum Maßstab zu machen und gleichzeitig auch die Möglichkeit zu haben, auf freiwilliger Basis weit darüber hinaus zu gehen. Deswegen brauchen wir eine niedrige Basis. Es macht keinen Sinn, in ein Gesetz alles das hinein zu schreiben, was man machen könnte, sondern es geht darum, dass hinein zu schreiben, was man machen muss und dann nun auch zum zweiten die Möglichkeiten zu nutzen, dieses freiwillig machen zu wollen. Energieeinsparung im Bestand ist in der Regel in der Vergangenheit freiwillig gemacht worden oder ist ausgelöst worden durch Investitionsprogramme und natürlich auch um Wohnungsbestände tatsächlich marktfähig zu machen. Zum Thema „Haftung des Ausstellers und die Folgen“ haben wir schriftlich Stellung genommen. Hier an dieser Stelle brauche ich nicht mehr darauf einzugehen. Wir brauchen Förderung, wir brauchen kontinuierliche Sicherheit, was Förderungsprogramme angeht. Wir brauchen aber auch das Miteinander zwischen den Wirtschaftsverbänden. Deswegen werden wir am 1. Juli auch mit der Energiepassinitiative Deutschland an einem Tisch sitzen um zu überlegen, was können wir denn nun überhaupt machen, um diese Impulse für die Modernisierung des Bestandes zu setzen.

Vorsitzender: Das ist ein schöner Schlusssatz gewesen. Ich gebe hinüber. Herrn Dieter Kuhlenkamp, Sie haben das Wort! Dankeschön Herr Rehberg!

Dipl. Ing. Dieter Kuhlenkamp: Vielen Dank noch einmal Herr Vorsitzender, meine Damen und Herren! Herr Dörflinger, Sie hatten die Ergänzungen angesprochen, von wegen 1:1-Umsetzung. Gegen die Worte „kostengünstig“, „Gesamtenergieeffizienz“ haben wir überhaupt nichts einzuwenden. Schon allein wenn wir suggerieren oder wenn wir sehen, dass wir hier Empfehlungen für Modernisierungsmaßnahmen geben, heißt das, dass der Endverbraucher, der mündige Bürger auch selbstverständlich Entscheidungen trifft, zu Investitionen, die sich für ihn rechnen. Und deshalb haben wir mit dieser Ergänzung überhaupt keine Probleme. Ich möchte aber an der Stelle, Herr Friedrich, noch einmal darauf hinweisen: Uns geht es darum, dass wir ein Gebäude ganzheitlich betrachten und dafür haben wir in den letzten Jahren die Instrumente geschaffen.

Es geht nicht nur darum, sich an einem Bauteil „zu Tode zu dämmen“; wir wissen selber, es entstehen Wärmebrücken, es entstehen Bauschäden und uns geht es eben darum, ein Gebäude ganzheitlich zu sehen, mit der gesamten Hülle und der Anlagentechnik. Hierfür arbeiten wir auch mit den entsprechenden Zentralfachverbänden zusammen. Und vor dem Hintergrund sind auch einige EDV-Programme vorhanden. Ich möchte das einfach mal in Frage stellen, dass diese Ungenauigkeit mit 40% zutrifft. Also die Erfahrungen zeigen auch durchaus andere Ergebnisse. Dabei müsste ich es eigentlich belassen. Ich möchte aber noch darauf hinweisen, dass wir den Energiepass als ein wichtiges Instrument auch dahingehend sehen, in der Bevölkerung das Bewusstsein zu stärken, im Gebäudebereich etwas tun zu müssen, tun zu können. Vielfach wird ein schönes Bad modernisiert. Dafür ist Geld vorhanden. Aber es wird vergessen, wirklich energiesparende Maßnahmen, die wirtschaftlich umsetzbar sind, die sich refinanzieren können, auch umzusetzen und das anzupacken. Und ich denke, an der Stelle dürfen wir nicht die Zeit verstreichen lassen. Ich bin der Meinung, wir sind der Meinung, dass die technischen und auch verordnungsrechtlichen Grundlagen so weit sind, so weit ausgereift sind, dass sie wirklich zu Papier gebracht werden können, dass das Energieeinsparungsgesetz soweit die Dinge alle hergibt, dass wir hier wirklich vorangehen können und entsprechend auch Signale setzen können und nicht zuwarten sollen. Wenn ich noch einmal daran erinnern darf, welche Gebäude wollen wir denn eigentlich energetisch sanieren, meine sehr geehrten Damen und Herren? Es geht nicht darum, dass wir die Neubauten, die nach dritter Wärmeschutzverordnung gebaut worden sind, hier mit Energiepässen belegen. Da kennen wir die Verbräuche. Wir haben im Neubaubereich bereits die ganzen Instrumentarien. Ich bin der Meinung, als Übergangsregelung könnte man durchaus die Gebäude, die nach 1984 gebaut wurden, also mit Inkrafttreten der Zweiten Wärmeschutzverordnung, durchaus für fünf oder für zehn Jahre herausnehmen. Es geht doch um die Energieschleudern, die wir haben. Wo 200, 300 Kilowattstunden pro m² und Jahr und mehr, bis zu 400, verbraucht werden. An diese Dinge müssen wir doch ran, das muss doch rüber gebracht werden. Und da, denke ich, gibt auch der bedarfsorientierte Energiepass entsprechende Investitionsentscheidungshilfen, die wir einfach nutzen sollten. Zum Schluss: Wir denken, dass es wichtig ist, dass der Endverbraucher hier eine solide Grundlage hat, damit er ein Vertrauen in so einen Energiepass auch hat. Nicht, dass wir wieder am Markt argumentieren müssen, diskutieren müssen „du hast einen Verbrauchswert, du hast einen Bedarfswert“.

Das sind nur unendliche Diskussionen. Dem Endverbraucher ist es nicht deutlich zu machen und ich weiß auch nicht, warum wir über diese Dinge debattieren. Beim Pkw kennen wir es. Wir haben Normverbräuche und jeder Autofahrer weiß, es liegt an meinem Fahrverhalten, wie viel ich nun mehr oder weniger verbrauche. Dankeschön!

Vorsitzender: Vielen Dank! Ich gebe weiter an Herrn Dr. Holger Krawinkel!

Dr. Holger Krawinkel: Dann will ich es möglichst einfach und auch kurz machen. Zunächst zu Herrn Dörflinger. Aus unserer Sicht bestehen da auch keine Bedenken, die beiden Ergänzungen aufzunehmen. Wir sind daran interessiert, dass das Gesetz möglichst schnell in Kraft tritt. Zu der Frage von Herrn Günther, „was fehlt eigentlich noch“, möchte ich kurz zwei Bemerkungen machen. Das eine: Nach unseren Erkenntnissen muss es auch verschiedene Studien geben, die zurzeit bearbeitet werden. Zudem liegt das Problem auch darin, dass die Zielgruppe sozusagen stärker eingegrenzt werden könnte auf die Gebäude mit wirklich hohen Verbräuchen, sondern dass bei den jetzt stattfindenden Sanierungen oft nicht die Maßnahmen gemacht werden, die tatsächlich die höchste Wirtschaftlichkeit erbringen, so dass gerade auch durch die große Transparenz bei solch einem Gebäudeenergiepass möglicherweise dort Abhilfe geschaffen wird, dass wirklich genauso investiert wird, dass dann tatsächlich die wichtigen und auch wirtschaftlichen Maßnahmen ergriffen werden. Sie fragten: Was brauchen wir noch? Wir brauchen vor allen Dingen mehr Wettbewerb. Es muss mehr Transparenz herrschen. Es muss mehr Wettbewerb um günstige Lösungen geben. Es gibt eine Menge Pilotversuche, Modellversuche, die zeigen das alles. Es muss sozusagen aus den Nischen mehr in die Massenmärkte gebracht werden. Das halte ich für ganz wichtig. Zu den Zuschussprogrammen eine Bemerkung. Es gibt auch eine interessante Untersuchung von der Universität St. Gallen. Da ging es allerdings um die gelabelten Haushaltsgeräte, „weiße Ware“. Da wurde festgestellt, dass die Geräte, die mit „A“ klassifiziert sind, eine sehr viel höhere Zahlungsbereitschaft der Kunden auslösen als das Gerät eigentlich gegenüber „B“ ökonomisch besser wäre, also durch die Höhe von Energieverbrauch. Das bedeutet, dass nachher, wenn diese Klassifizierung im Wärmepass kommt, sehr darauf geachtet wird, wie das gemacht wird, damit wirklich „A“ ein Premium-Produkt ist. Und dann können auch die Wohnungsunternehmen, die dort hinkommen, sicher sein, dass die Kunden sehr viel eher bereit sind, dort auch ihre überschüssige Zahlungsbereitschaft zu investieren. Von daher ist es für die Kun-

deninformation ganz wichtig, wie es hinterher umgesetzt wird und welche Glaubwürdigkeit das hat. Das erspart auch dem Staat finanzielle Zuschüsse, wenn das sozusagen auf der privaten Ebene geregelt wird, dadurch, dass Zahlungsbereitschaften wirklich mobilisiert werden können. Vielen Dank!

Vorsitzender: Vielen herzlichen Dank! Ich habe, nur ganz kurz, ein Problem mit dem Begriff Zahlungsbereitschaft. Da hab ich in der Bevölkerung noch niemanden getroffen, der eine solche Zahlungsbereitschaft von Haus aus mitbringt. Aber das war nur eine persönliche unbedeutende Anmerkung. Ich gebe weiter an Sie, Herr Ronny Herholz!

Ronny Herholz: Sehr geehrter Herr Staatssekretär, unabhängig von der zugegebenermaßen etwas scharfen Wortwahl hält unser Verband die Verdopplung des bestehenden Bußgeldrahmens auf 50.000 Euro im Rahmen des Ordnungswidrigkeitstatbestandes für unverhältnismäßig und etwas überzogen. Und es ist aus unserer Sicht ein Irrglaube, auf diesem Weg ein Bewusstsein zur energetischen Sanierung von Gebäuden zu erzeugen, unabhängig davon, dass diese Verdopplung keine Stütze in der umzusetzenden EU-Richtlinie findet. Zu der Frage der höheren Transparenz, die von einem bedarfsbasierenden Energieausweis erhofft wird, ist zu sagen, dass Mieterbefragungen oder Verbraucherbefragungen ergeben haben, dass Mieter geradezu einen verbrauchsbasierenden Energieausweis wünschen, weil sie diesen verstehen können. Die Mieter können mit den Begrifflichkeiten - Primärenergiebedarf - nichts anfangen. Selbst Fachleute konnten mit diesen Begriffen bis vor kurzem nicht umgehen. Die in dem dena - Feldversuch vorgegebenen Gesamtnutzflächen weichen erheblich, bis zu 60%, von dem im Wohnungsmietvertrag angegebenen Wohnflächen ab. Modernisierungsempfehlungen sind für Mieter von lediglich untergeordnetem Interesse. Mieter verlangen viel mehr nach Empfehlungen zum energiesparenden Verhalten. Von daher unterstützen wir auch den Vorschlag der CDU/CSU-Fraktion, klarzustellen, dass Sie Modernisierungsempfehlungen kein Pflichtteil des Energieausweises sind. Zum Schluss noch zu der gesetzlichen Grundlage. Die Klarstellung der möglichen Rechtsfolgen von Energieausweisen ist aus der Sicht unseres Verbandes zwingend notwendig, um die notwendige Rechtssicherheit für die Wohnungsunternehmen zu erzeugen, um diesen Energieausweis auch als effektives Marketinginstrument einsetzen zu können und das Konfliktpotenzial zwischen den Parteien zu entschärfen. Vielen Dank!

Vorsitzender: Wir bedanken uns natürlich auch bei Ihnen! Ich gebe jetzt das Wort an Herrn Wolf-Bodo Friers! bitteschön!

Wolf-Bodo Friers: Herr Vorsitzender, meine Damen, meine Herren! Zwei Punkte noch in den drei Minuten. Ganz kurz. Ich bitte zu bedenken, dass 80% der Gebäude Ein- und Zweifamilienhäuser sind. Das muss man einfach mal sehen, das ist der überwiegende Anteil der deutschen Gebäude. Dort wird der Zwang einfach nicht verstanden, weil die Verkäufe und Vermietungen in diesem Bereich häufig aus der Not heraus passieren. Dort wird der Energieausweis keine zusätzlichen Konjunkturmaßnahmen nach sich ziehen und dort wird er auch keine Energie sparen. Deswegen plädieren wir eben dafür, einfach zu sagen, dass der Markt das eben selber regelt. Ein Einfamilienhauseigentümer, der merkt, dass seine Heizkostenabrechnung am Ende des Jahres verdammt hoch geworden ist, der wird irgendwann darüber nachdenken, zu sanieren. Dem hilft aber der Energieausweis nicht. Und derjenige, der das vorhat, der wird sich von selber an einen Energieberater wenden, sich ein Gutachten erstellen lassen, das so ähnlich wie ein Bedarfsausweis sein wird, und dann aufgrund dieser Maßnahmen, die dort vorgeschlagen werden, sanieren. Für die anderen bringt der Energieausweis nichts. Und dann noch ganz kurz zu den Rechtswirkungen. Da muss man eben entscheiden, wie das gesagt worden ist, aber die Haftung zwischen dem Eigentümer und dem Aussteller ergibt sich aus dem Werkvertrag. Das heißt, wenn der Energieausweis falsch ist, dann kann derjenige, der beauftragt hat, sich unmittelbar an den Aussteller wenden. Das ist aber ein Bereich, der mit dem Energieeinspargesetz nichts zu tun hat, denn da geht es nur darum, dass der, der den Energieausweis zur Information erhält, also der zukünftige Mieter oder Käufer, dass der keine Ansprüche geltend macht. Davon ganz ausgenommen ist der vertragliche Bereich zwischen Aussteller und Eigentümer.

Vorsitzender: Vielen Dank auch Ihnen, Herr Friers! Und ich danke allen Sachverständigen! Meine sehr verehrten Damen und Herren, mir liegen keine Wortmeldungen mehr von den Kolleginnen und Kollegen vor. Jetzt sind die Parlamentarier und die Fraktionen am Zug und müssen die Aussagen, die Sie schriftlich gemacht haben, die Sie uns auch jetzt in einer lebendigen Form dargeboten haben, bewerten, um dann hier im Ausschuss, wenn dieses Thema in der nächsten Sitzungswoche wieder aufgerufen wird, zu Entscheidungen zu kommen. Mein Dank gilt den Sachverständigen für ihre Arbeit in der Vorbereitung und auch jetzt in der Anhörung. Ich verzichte jetzt auf eine Zusammenfassung, weil diese nur subjektiv sein

könnte und nicht die Wertung der unterschiedlichen Positionen im Ausschuss wiedergeben würde. Ich danke allen für Ihr Kommen, besonders den Berichterstatterinnen und Berichterstatter der Fraktionen, den Kolleginnen und Kollegen, die anwesend waren und ich wünsche den Sachverständigen alles erdenklich Gute in ihrer Arbeit und biete auch zukünftig den Kontakt zu den Parlamentariern an. Alles Gute! Auf Wiedersehen!

Schluss der Sitzung: 12.51 Uhr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eduard Oswald', written in a cursive style.

Eduard Oswald, MdB
Vorsitzender

Anlage 1

Stellungnahmen der Sachverständigen

RA Wolf-Bodo Friers	Geschäftsführer Haus & Grund Deutschland	S. 33
RA Ronny Herholz	Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.	S. 38
Dr. Holger Krawinkel	Verbraucherzentrale Bundesverband	S. 46
Dipl. Ing. Kuhlenkamp	Zentralverband Deutsches Baugewerbe e. V.	S. 48
Siegfried Rehberg	GDW Bundesverbandes Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.	S. 54
Dr. Franz-Georg Rips	Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes e. V., Berlin	S. 80
Dr. Heinrich-Hermann Schulte	Präsident des Bundesindustrieverbandes Deutschland Haus-, Energie- und Umwelttechnik	S. 86
Christian Sperber	Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V.	S. 88



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz - Gemeinschaft

Haus & Grund Deutschland, Postfach 08 01 64, 10001 Berlin

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Verkehr, Bau- und
Wohnungswesen
Sekretariat
Platz der Republik 1

**Haus & Grund Deutsch-
land**

Zentralverband der Deutschen Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl -304
Ansprechpartner/in RA Wolf-Bodo Friers
Datum 13. Juni 2005

Öffentliche Anhörung am 15. Juni 2005

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke für die übersandten Unterlagen und möchte vorab zu dem beigefügten Fragenkatalog schriftlich Stellung nehmen.

I. Fragenkatalog der Fraktion der CDU/CSU und der Fraktion der FDP

A. Umsetzung der EU-Richtlinie

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung eines zweiten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes geht über die Vorgaben der Europäischen Energieeffizienzrichtlinie hinaus.

Der Gesetzentwurf orientiert sich nicht an den Vorgaben der Richtlinie und kann damit im Ergebnis die Grundlage für einen Energieausweis sein, der wesentlich bürokratischer und weniger praktikabel ist als ein richtlinienkonformer Ausweis.

Empfehlenswert ist folgende Regelung:

„§ 5a Energieausweise

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates in Umsetzung oder Durchführung der Richtlinie 2002/91/EG vorzugeben, welche Angaben und Vergleichskennwerte, die für die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes in Energieausweisen darzustellen sind. Soweit die Richtlinie dies vorsieht können sich die Vorgaben insbesondere beziehen auf

1. die Arten der betroffenen Gebäude,
2. den Anlass für die Ausstellung,
3. die Gültigkeitsdauer von Energieausweisen,
4. die Angabe von Referenzwerten, wie gültige Rechtsnormen und Vergleichswerte,
5. Empfehlungen für die kostengünstige Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz,
6. die Verpflichtung, Energieausweise bei Verkauf oder Vermietung von Gebäuden potentiellen Käufern oder Mietern vorzulegen,
7. den Aushang von Energieausweisen für Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von über 1000 m², die von Behörden und von Einrichtungen genutzt werden, die für eine große Anzahl Menschen öffentliche Dienstleistungen erbringen und die deshalb von diesen Menschen häufig aufgesucht werden sowie
8. die Berechtigung zur Ausstellung von Energieausweisen einschließlich der Anforderungen an die Qualifikation der Aussteller.

(2) Der Energieausweis dient nur der Information und erlaubt keine Aussage über das konkret abzuschließende Rechtsverhältnis.“

Darüber hinaus sind individuelle Modernisierungsempfehlungen nicht erforderlich.

Gemäß Artikel 7 Abs. 2 der Gesamtenergieeffizienzrichtlinie sind „dem Energieausweis Empfehlungen für die kostengünstige Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz beizufügen“. Ausreichend sind nach dem Wortlaut der Richtlinie damit auch in einem Informationsblatt zusammengestellte allgemeine Tipps.

Zur Klarstellung ist darauf im Energieeinsparungsgesetz hinzuweisen.

Schließlich ist bereits im Energieeinsparungsgesetz sicherzustellen, dass der Energieausweis keine zivilrechtliche Anspruchsgrundlage wird.

Jeder Energieausweis wird Informationen über den Energiebedarf oder -verbrauch enthalten. Sind die Angaben scheinbar oder tatsächlich falsch, können Mieter oder Verkäufer Ansprüche aus dem Energieausweis ableiten.

Hat der Aussteller des Ausweises – zum Beispiel wegen eines Rechenfehlers – einen zu niedrigen Energiebedarf bescheinigt und sich der Mieter wegen der Angabe zur Anmietung entschlossen, kann der die Miete mindern.

Aber auch der „richtige“ Ausweis kann für den Vermieter Folgen haben. Die Angaben in einem Energieausweis erlauben nur eingeschränkte Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch des Mieters. Es ist wahrscheinlich, dass Mietrichter das zum Anlass nehmen, einen Hinweis zu verlangen. Damit hätten Vermieter die Pflicht, Mieter darüber aufzuklären, dass der im Energieausweis angegebene Energiebedarf oder -verbrauch nicht dem individuellen Verbrauch entsprechen muss.

Da ein Hinweis auf dem Energieausweis selbst oder in der Energieeinsparverordnung für einen Richter nicht bindend ist, ist der entsprechende Hinweis in das Energieeinsparungsgesetz aufzunehmen.

B. Ziele und Erwartungen an die Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude und Schlussfolgerungen für gesetzlichen Regelungsbedarf

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass das einzige Ziel der Europäischen Energieeffizienzrichtlinie die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ist.

Es gibt weder im Text der Richtlinie noch im Vorschlag der Kommission oder den Stellungnahmen der Ausschüsse Hinweise darauf, dass der Energieausweis die Transparenz des Immobilienmarktes erhöhen soll. Die Richtlinie geht in ihrer Einleitung lediglich davon aus, dass mehr Transparenz eine praktische Auswirkung der Umsätze der Richtlinie sein wird.

Der Energieausweis wird aber auch weder Energie sparen noch die Konjunktur beleben können.

Das von der Einführung eines Energieausweises erhoffte mittelbare Sparpotenzial beruht auf einer falschen Annahme: Die Einführung des Energieausweises soll zu einer Zunahme der Transparenz des Immobilienmarktes führen. Dies soll zur Folge haben, dass Miet- und Kaufinteressenten nur noch Objekte nachfragen, die „energetisch hochwertig“ sind, was die Eigentümer der übrigen Immobilien zur Modernisierung zwingt. Die Theorie fußt auf einem Vergleich mit Haushaltsgeräten. Hier mag der Energieverbrauch ein entscheidendes Kaufkriterium sein.

Anders eine Mietwohnung oder das zukünftige Eigenheim: Die Entscheidung, eine Immobilie anzumieten oder zu kaufen, wird nur ausnahmsweise von der energetischen Qualität bestimmt. Hauptumzugsmotive sind (Quelle: empirica „Akzeptanz und Marktsituation für neue Wohnbauprojekte in Berlin“, 3. Marktbericht, Berlin, 1999):

- mit über 60 Prozent das schlechte Wohnumfeld
- mit fast 50 Prozent die Möglichkeit, Eigentum zu schaffen
- mit über 30 Prozent der Bedarf an einer Haushaltsvergrößerung

Die Einführung der Energieausweise wird auch die Konjunktur nicht beleben. Die Anzahl der auszustellenden Ausweise wird gering bleiben. Weder im Segment der großen Mehrfamilienhäuser noch bei den Ein- und Zweifamilienhäusern wird es Modernisierungen in nennenswertem Umfang geben.

Über 82 Prozent aller Wohngebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Damit betrifft dieses Segment die überwiegende Anzahl der Gebäude. Allerdings werden in diesem Ausschnitt des Marktes pro Jahr nur 42 000 Wohnungen vermietet und nur 400 000 Gebäude verkauft. Damit ist die Anzahl der auszustellenden Energieausweise gering. Die Anzahl der durch die Einführung der Ausweise initiierten Modernisierungen wird dann kaum noch ins Gewicht fallen.

Da die Auswirkungen auf die Gesamtenergieeffizienz nur gering sein werden, ist die zwangsweise schematische Einführung eines Bedarfsausweises unverhältnismäßig.

Bereits im Energieeinsparungsgesetz ist festzulegen, dass Verbrauchs- und Bedarfsausweise für sämtliche Immobilien ausgestellt werden können.

Insbesondere sind die Ziele auch mit einem Verbrauchsausweis zu erreichen, da der Bedarfsausweis nicht „genauer“ ist.

Die rechnerische Ermittlung des Energiebedarfs ist von vielen Annahmen abhängig. Selbst bei einem neuen Gebäude gilt: Die Berechnungen nach DIN 4108 bzw. 4107 sind lediglich Näherungsberechnungen. 40 Prozent und mehr Abweichung zwischen berechneten und tatsächlichen Werten sind dabei nicht unüblich.

Für den Gebäudebestand kann noch nicht einmal eine Aussage über mögliche Abweichungen getroffen werden. Wenn aber keine exakte Kenntnis über die verwendeten Baustoffe, die Schichtdicken und die Anlagentechnik vorliegen, können gravierende Fehleinschätzungen auftreten. Die benötigte exakte Kenntnis über den Aufbau eines Ein- und Zweifamilienhauses liegt regelmäßig nicht vor.

Es gibt in Deutschland nicht nur über 300 000 aktuell produzierte und eine noch größere Anzahl antiker Baustoffe und Materialien. Bauträger oder Bauunternehmer behalten sich auch üblicherweise in Baubeschreibungen mit der Formulierung „oder ähnlich“ eine Abweichung von der schriftlich fixierten Ausführung vor, wenn überhaupt eine aussagekräftige Baubeschreibung vorliegt. Hinzu kommen selbst oder noch durch einen Voreigentümer durchgeführte Ausbauten und Modernisierungen.

Und auch, wenn ein Eigentümer noch über alte Vertragsunterlagen zu seinem Gebäude verfügt, kann niemand mit Sicherheit sagen, dass das in der Baubeschreibung aufgeführte Material vor Ort auch tatsächlich verbaut worden ist. Mehr als die Hälfte aller Gebäude in Deutschland ist mit Baumängeln oder Bauschäden behaftet.

Im Vergleich zu den Abweichungen bei der Errechnung des Bedarfs ist der Einfluss des Verbraucherverhaltens bei der Erstellung eines Verbrauchsausweises verhältnismäßig gering.

C. Sanktionen

Ist der Energieausweis falsch erstellt worden, haften Vermieter oder Verkäufer dem Miet- oder Kaufinteressenten auf Schadensersatz.

Daher ist die oben bereits unter A. dargestellte Regelung in das Energieeinsparungsgesetz aufzunehmen.

Insbesondere bei der Einführung von Bedarfsausweisen ist mit einer Zunahme von Rechtsstreitigkeiten zu rechnen. Stichproben zeigen, dass Aussteller zu erheblich voneinander abweichenden Bewertungen einer Immobilie kommen können.

Eine Ausweitung der Tatbestände für Bußgeld ist durch die Umsetzung der EU-Richtlinie nicht gedeckt. Eine Erhöhung des Bußgeldes ist nicht verhältnismäßig.

Der Energieausweis dient der Information. Ein Verstoß gegen die Anforderung an ihn ist nicht notwendig durch Bußgeld zu bewahren. Die zivilrechtlichen Schadensersatzregelungen sind ausreichend.

D. Inkrafttreten

Wird der Verbrauchsausweis flächendeckend zugelassen, dürfte eine geordnete Umsetzung 2006 möglich sein.

Bei der zwangsweisen Einführung eines Bedarfsausweises wird eine Umsetzung problematisch.

II. Fragenkatalog der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

A.

Der vorliegende Gesetzentwurf ist soweit gefasst, dass bei überschlägiger Prüfung ein Verstoß gegen das Übermaßverbot nicht ausgeschlossen werden kann.

B.

Gerade weil der Entwurf des Energieeinsparungsgesetzes überarbeitungsbedürftig ist, ist vor einer übereilten Verabschiedung abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Wolf-Bodo Friers
- Geschäftsführer -

Bundesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e.V.
Kurfürstendamm 57 · 10707 Berlin

**BUNDESVERBAND
FREIER IMMOBILIEN- UND
WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.**



Kurfürstendamm 57 · 10707 Berlin
Telefon 0 30 / 3 27 81-0 · Fax 0 30 / 3 27 81-299
E-Mail: office@bfw-bund.de · Internet: www.bfw-bund.de

**Stellungnahme
des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
e. V.
anlässlich der Sachverständigenanhörung des Ausschusses für Ver-
kehr, Bau- und Wohnungswesen des Deutschen Bundestages**

15. Juni 2005 in Berlin

zum Regierungsentwurf eines
Zweiten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes
(BT-Drucksache 15/5226)

sowie

zum Antrag der Fraktion der CDU/CSU „Energieeffizienz in Gebäuden steigern –
unbürokratisch Energieausweise entwickeln
(BT-Drucksache 15/4506)

(Stand: 13.06.2005)

Der vorliegende Gesetzentwurf dient der Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Die Begründung des Änderungsentwurfes stellt darauf ab, dass sich der Gesetzentwurf auf die für eine rechtzeitige Umsetzung der Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie unbedingt erforderlichen Änderungen des Energieeinsparungsgesetzes beschränkt. Der Wortlaut des vorliegenden Entwurfs trägt dieser Zielsetzung, der 1:1-Umsetzung unter Beschränkung auf die zwingenden europäischen Vorgaben, nicht hinreichend Rechnung, sondern geht in zentralen Punkten über die Vorgaben der Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie deutlich hinaus bzw. lässt wesentliche Fragen offen. Vor diesem Hintergrund sieht der BFW in verschiedenen Punkten Änderungs- bzw. Klarstellungsbedarf.

1. Völlige Ausschöpfung der bestehenden Übergangsvorschriften

Angesichts des hohen Zeitdrucks und der enormen finanziellen und technischen Probleme, vor denen die Wohnungswirtschaft durch die vorgesehene Einführung eines Energieausweises für den Gebäudebestand steht sowie im Hinblick auf die im ersten Jahr nach dem Inkrafttreten der novellierten EnEV anfallende große Anzahl von Energieausweisen, ist es unabdingbar, die zusätzliche Frist von 3 Jahren gemäß Art. 15 Abs. 2 RL in vollem Umfang auszuschöpfen, damit eine sachgerechte und wirtschaftlich vertretbare Umsetzung der Anforderungen an die Erstellung von Energieausweisen möglich ist. Bisherige Schätzungen gehen davon aus, dass allein im Jahr 2006 ca. 2,66 Mio. Energieausweise benötigt werden, davon ca. 465 000 im Bereich der Nichtwohngebäude. Die Erkenntnisse im Bereich der Nichtwohngebäude beruhen mangels einer einheitlichen amtlichen Statistik auf einer nicht verifizierbaren Datengrundlage und berücksichtigen die gegenwärtig hohe Zahl von Transaktionen im Bereich der Spezialimmobilien (Sozialimmobilien, Krankenhäuser, Handelsimmobilien und Hotels) völlig unzureichend. Bereits unter Annahme der deutlich unterschätzten Zahl der benötigten Energieausweise für Nichtwohngebäude, wird davon ausgegangen, dass der Bedarf an Energieausweisen für Nichtwohngebäude im Jahr 2006 nicht gedeckt werden kann, weil nicht ausreichend qualifiziertes Fachpersonal zur Verfügung steht.¹

Für den Bereich der Wohngebäude werden über die bisher geschätzte Zahl von 2,2 Mio. deutlich mehr Energieausweise benötigt, die durch die zur Verfügung stehenden Fachleute kurzfristig nicht erstellt werden können. Der enorme Zusatzbedarf resultiert aus dem faktischen Zwang für die unternehmerische Wohnungsvermietung zur kurzfristigen und einheitlichen Erstellung und Vorhaltung von Energieausweisen für den gesamten vorhandenen Gebäudebestand, um auf potenzielle Vermietungsvorgänge zeitnah reagieren und Wettbewerbsnachteile vermeiden zu können. Nach Schätzungen des BFW beläuft sich die Zahl der faktisch benötigten Energieausweise für Wohngebäude allein im Jahr 2006 auf ca. 3,87 Mio.. Der BFW geht davon aus, dass für 2,78 Mio. Wohngebäude älterer Baualtersklassen, die nicht auf Grund der WSchVO bzw. EnEV berechnet wurden, Energieausweise aufgrund der eingeschränkten Datenbasis weder in dem geschätzten Zeitaufwand noch unter Annahme der bisher deutlich zu niedrig geschätzten Kosten realisiert werden können. Nach Schätzung des BFW sind insbesondere für die Erstellung bedarfskennwertbasierter Energieausweise, insbesondere für die älteren Baualtersklassen, Kosten von mehr als 600 € realistisch. Der Aufwand für die Erstellung der Bedarfsberechnung variiert, abhängig von Objektgeometrie und Datenverfügbarkeit, sehr stark. Für die älteren Baujahrgänge ist mithin ein deutlich höherer Zeitaufwand für die Zusammenstellung der erforderlichen Datenbasis, soweit Bauunterlagen überhaupt noch vorhanden sind, zu veranschlagen. Die Erstellung von Energieausweisen auf der Basis der Vorschläge der Dena würde un-

¹ Gutachten des Bremer Energie Instituts zum Potenzial an Fachleuten zur Umsetzung der GebäudeRL, S. 12

ter Berücksichtigung dieser Annahmen allein für 2006 Kosten in Höhe von mindestens 1,6 Mrd. € verursachen, die der Wohnungswirtschaft entzogen würden und insbesondere zum Zweck der energetischen Sanierung der Wohnungsbestände nicht zur Verfügung stünden.

2. Klarstellung der Rechtsfolgen von Energieausweisen

In dem Gesetzentwurf fehlt die in Art. 7 Ziffer 2 der Gebäuderichtlinie ausdrücklich geregelte Klarstellung, dass die Energieausweise lediglich der Information dienen. Wegen der besonderen Eingriffsqualität, die mit der Verpflichtung zur Erstellung eines Energieausweises für bestehende Gebäude im Rahmen des Verkaufs bzw. der Vermietung verbunden ist, ist es unabdingbar, die zivilrechtlichen Wirkungen des Energieausweises bereits in der gesetzlichen Grundlage für die Energieeinsparung in der erforderlichen Deutlichkeit auszuschließen. Andernfalls bestünde bereits im Umkehrschluss zum Wortlaut der EU-Gebäuderichtlinie Grund zu der Annahme, der nationale Gesetzgeber habe die zivilrechtlichen Wirkungen des Energieausweises bewusst offen lassen wollen. Die Zielstellung, mit dem Energieausweis als Marketinginstrument die erwünschten Impulse zur energetischen Optimierung von Gebäuden zu erreichen, wird nur dann erfolgreich umgesetzt werden können, wenn der Energieausweis sowohl auf Eigentümer – als auch auf Verbraucherseite die notwendige Akzeptanz erfährt. Dies setzt nicht nur eine einfache, transparente und kostengünstige Ausgestaltung des Energieausweises voraus, sondern erfordert zudem die klare Regelung der Rechtswirkungen bereits in der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage. Entgegen zum Teil vertretener Auffassungen hat die überaus kompliziert geregelte Energieeinsparverordnung 2001 nicht die erhofften Wirkungen hinsichtlich der Informationen über die energetische Qualität von Gebäuden erzeugt. Bisher spielen Energiekosten als Teil der Nebenkosten eine untergeordnete Rolle im Entscheidungsprozess für die Anmietung einer Wohnung. Die wichtigsten Kriterien der Entscheidung für eine Wohnung sind nach wie vor Größe, Lage, Zuschnitt, Verkehrsanbindung und Miethöhe.

2.1 Vermeidung von Konfliktpotenzial zwischen den Vertragsparteien

Die Klarstellung der Rechtsfolgen des Energieausweises ist darüber hinaus geboten, um Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern/Verkäufern und Käufern von Immobilien zu vermeiden und Schadensersatzansprüchen vorzubeugen, die gegen Vermieter/Verkäufer geltend gemacht werden könnten, wenn ein Mieter/Käufer den Vertrag im Vertrauen auf einen angegebenen günstigen Verbrauch abgeschlossen hat und dieser aus für den Vermieter/Verkäufer nicht zu beeinflussenden Gründen nicht eintritt, beispielsweise weil die im Feldversuch der DENA zugrunde gelegte Bezugsgröße Gebäudenutzfläche um bis zu 61 % (Durchschnitt 22,5 %) von der in der Wohnungswirtschaft gebräuchlichen und gegenüber dem Mieter vertraglich fixierten Wohnfläche abweicht und zu erheblichen Missverständnissen führen kann.

Es ist eine gravierende Fehleinschätzung in der Gesetzesbegründung, dass es einer besonderen gesetzlichen Regelung der zivilrechtlichen Wirkungen des Energieausweises, insbesondere im Hinblick auf vertragliche Regelungen des Kauf-, Miet- oder Pachtrecht, nicht bedarf, da die Parteien im Rahmen der Vertragsfreiheit alle erforderlichen Regelungen selbst treffen könnten. Es ist nicht sachgerecht, die Vertragsverhandlungen mit zusätzlichem Konfliktstoff über die zivilrechtlichen Wirkungen des Energieausweises unnötig zu belasten. Darüber hinaus ist eine vertragliche Regelung für die im Regelfall in bautechnischen und rechtlichen Fragen nicht versierten Verbraucher nicht transparent darstellbar. Die vertragliche Disposition der zivilrechtlichen Auswirkungen des Energieausweises würde eine erhebliche Rechtsunsicherheit erzeugen, da die Mehrzahl der Wohnungsmietver-

träge im Rahmen vorformulierter Vertragsbedingungen geschlossen wird und diese gemäß §§ 305 ff. BGB in vollem Umfang der Vertragskontrolle unterliegen, selbst wenn sie gegenüber dem Verbraucher nur zur einmaligen Verwendung bestimmt sind. Keine Lösung bietet die vorgeschlagene Vertragsregelung für die Fälle, in denen aus verschiedenen Gründen eine Vertragsregelung unterbleibt.

Die in dem Musterentwurf eines Energieausweises vorgesehenen Hinweise zur Verwendung des Energieausweises sind zur Lösung des Problems nicht geeignet, denn sie binden die zivilgerichtliche Rechtsprechung ebenso wenig wie eine unterrangige öffentlich-rechtliche Verordnungsregelung in der EnEV. Selbst wenn ein Energieausweis nicht als Vertragsbestandteil einzuordnen wäre, ist es nicht auszuschließen, dass die Inhalte des Ausweises nach § 157 BGB zur Vertragsauslegung herangezogen und sogar die zugesicherten Eigenschaften aus dem Miet- und Kauf- und Werkvertragsrecht durch die Eintragungen im Energieausweis erweitert werden. Von der Gewährleistung für zugesicherte Eigenschaften können grundsätzlich auch einseitige Erklärungen des Anbieters erfasst werden, sofern diese an vertragliche Funktionsbeschreibungen anknüpfen oder mit einer Festlegung bestimmter Wirkungswerte verbunden sind. In dieser Hinsicht sind die vorgesehenen Angaben zum Primärenergiebedarf, Endenergiebedarf, Transmissionswärmeverlust und Energieverbrauchskennwert als äußerst kritisch zu sehen.

2.2 Überregulierung durch das technische Regelwerk

Dieses Problem wird noch durch die Tatsache verschärft, dass sich die Erstellung eines Energieausweises auf das technische Regelwerk, insbesondere die DIN 4108 abstützen wird. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen forciert im Zusammenwirken mit den Normenausschüssen DIN mit Hochdruck die Vorlage der bislang unveröffentlichten DIN V 18599 als umfassendes Planungsinstrument für die energetische Bewertung von Gebäuden mit einem Umfang von mehr als 1.000 Seiten! Auch wenn die neue DIN-Vornorm primär für die Bewertung des Nicht-Wohnungsbereichs konzipiert werden soll, ist mit einer Ausstrahlungswirkung für den Wohnungsbereich zu rechnen, die zwangsläufig zu einer Harmonisierung der DIN 4108 führen wird. Die Bezugnahme auf die komplexen technischen Regelwerke der DIN ist nicht nur der Transparenz für den Verbraucher abträglich und verteuert den Energieausweis in überhaupt noch nicht absehbarem Umfang, sondern wird in der zivilrechtlichen Rechtsprechung zur Festlegung allgemein anerkannter Regeln der Technik führen, wie die ständige Rechtsprechung des für das Bauvertragsrecht zuständigen VII. Zivilsenates des Bundesgerichtshofes (BGH) verdeutlicht. Da im Falle des Erwerbs von Altbauten mit Sanierungsverpflichtung des Veräußerers nach ständiger Rechtsprechung des BGH Werkvertragsrecht zur Anwendung kommt, können die Angaben des Energieausweises in der Entwicklung der Rechtsprechung durchaus zivilrechtliche Folgen entfalten, insbesondere dann, wenn der Energieausweis bzw. dessen Angaben Eingang in die Bauunterlagen finden oder sogar gemäß § 311 b BGB notariell beurkundet werden.

Die Notwendigkeit einer gesetzlichen Klarstellung hat die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in Frankreich bereits realisiert. In Frankreich wurde ausdrücklich geregelt², dass dem Energieausweis nur eine informative Bedeutung zukommt. Darüber hinaus hat der französische Gesetzgeber die Klarstellung für notwendig erachtet, dass der Erwerber oder der Mieter sich gegenüber dem Vermie-

² Art. L.134-3.-IV.- LOI n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit „IV. – Le diagnostic de performance énergétique n’a qu’une valeur informative. L’acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir des informations contenues dans ce diagnostic à l’encontre du propriétaire.“

ter/Eigentümer nicht auf die in dem Energieausweis enthaltenen Informationen berufen kann.

Angesichts einer Größenordnung von faktisch mindestens 3,87 Mio. benötigter Energieausweise im Jahr 2006 ist es nicht hinnehmbar, diese zentrale Problematik der Klärung durch die Einzelfalljudikatur zu überlassen, sondern es bedarf einer gesetzlichen Klarstellung.

Der BFW schlägt folgende Formulierung vor:

„Der Energieausweis dient ausschließlich der Information der Gebäudenutzer.“

3. Verbrauchs- bzw. bedarfskennwertbasierte Energieausweise als gleichwertige Alternativen regeln

Die Darstellung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden in Energieausweisen sollte in Umsetzung des Artikels 2 Ziffer 2 der Gebäuderichtlinie, der die verbrauchte oder veranschlagte Beschreibung der Energiemenge alternativ zulässt, als uneingeschränkt gleichwertige Alternative geregelt werden. Die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ist in Artikel 2 Ziffer 2 der EU-Gebäuderichtlinie definiert. Nach dieser Regelung ist die Darstellung der Gesamtenergieeffizienz in Energieausweisen auf der Basis der verbrauchten oder veranschlagten Beschreibung der Energiemenge möglich. In Ansehung der Zielsetzung des Gesetzentwurfs, lediglich den zentralen Gedanken der Gebäuderichtlinie normativ zu bestimmen, sollten sowohl der Gesamtenergieverbrauch oder -bedarf der Gebäude als gleichwertige Alternativen auch in dem Wortlaut des Gesetzgebungsentwurfs ihren Niederschlag finden. Eine gleichwertige Alternative setzt allerdings voraus, dass die bisher einschränkende Formulierung in § 5 Abs. 5 „können sich auch“ durch die Formulierung „oder“ ersetzt wird. Es gibt keine sachgerechten Gründe für die Privilegierung einer bestimmten Erfassungsmethode. Verbrauchsdaten stehen nicht zuletzt wegen der Verpflichtung verbrauchsabhängigen Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten gemäß Heizkostenverordnung vielfach als Grundlage für die Ausweiserstellung kurzfristig und kostengünstig zur Verfügung. Der verbrauchsbasierte Energieausweis entspricht im übrigen den Erwartungen der Verbraucher. Im Rahmen einer Befragung der Berliner Energieagentur wählten mehr als 75 % der befragten Mieter auf die Frage nach den gewünschten Inhalten eines Energieausweises den gemessenen Energieverbrauch.³ Lediglich für 10 % der befragten Mieter war die Darstellung des Primärenergiebedarfs von Bedeutung.

4. Festsetzung der Gültigkeitsdauer auf 10 Jahre und Regelung der Adressaten des Energieausweises

Die Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie regelt in Artikel 7 Ziffer 1, dass beim Bau, beim Verkauf oder bei der Vermietung von Gebäuden dem Eigentümer bzw. den potenziellen Käufer oder Mieter vom Eigentümer ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz vorgelegt wird. Es gibt keinen nachvollziehbaren Grund, weshalb in dem Entwurf des Energieeinsparungsgesetzes die eindeutige und verständliche Regelung der EU-Richtlinie nicht übernommen wird. Anstelle dessen ist in § 5 a Ziffer 6 die Verpflichtung vorgesehen, Energieausweise „bestimmten Dritten“ zugänglich zu machen, obwohl die EU-Richtlinie den Kreis der Adressaten eines Energieausweises eindeutig definiert. Auf Grundlage des unbestimmten Rechtsbegriffs der „bestimmten Dritten“ könnte der Kreis der Adressaten eines Energie-

³ Ergebnisbericht des Feldversuchs „Energiepass für Gebäude“ der Berliner Energieagentur GmbH, Januar 2005

ausweises in der EnEV beliebig erweitert werden. Vor dem Hintergrund des Bestimmtheitsgrundsatzes ist eine klare Definition geboten, die sicherstellt, dass in Umsetzung der Gebäuderichtlinie der Energieausweis ausschließlich potenziellen Käufern oder Mietern vorzulegen ist.

Die in § 5 a Ziffer 3 geregelte Verordnungsermächtigung zur Bestimmung des Zeitpunkts für die Ausstellung und Aktualisierung der Energieausweise wäre entbehrlich, wenn bereits in der Ermächtigungsgrundlage die Gültigkeitsdauer der Energieausweise geregelt würde. Die Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie stellt nicht auf Aktualisierungszeitpunkte ab, sondern regelt in Artikel 7 Ziffer 1 Satz 2 die Gültigkeitshöchstdauer von Energieausweisen. Angesichts der enormen Kostenbelastung, die auf die Wohnungsunternehmen durch die Erstellung von Energieausweisen ab dem Jahr 2006 zukommen wird, ist es geboten, den in der EU-Richtlinie vorgegebenen Rahmen von 10 Jahren durch eine Regelung im Energieeinsparungsgesetz vollständig auszuschöpfen. Sofern Eigentümer und Wohnungsunternehmen ihre Wohnungsbestände zwischenzeitlich energetisch sanieren, ist es in deren eigenem Vermarktungsinteresse, einen aktualisierten Energieausweis vorzulegen, um diesen als Marketinginstrument effektiv nutzen zu können. Die Neuausfertigung eines Energieausweises innerhalb der Gültigkeitshöchstdauer sollte daher der fakultativen Entscheidung der Wohnungseigentümer überlassen bleiben. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die nach EnEV bereits erstellten Energieausweise weiterhin gültig bleiben. Für bereits vorhandene Berechnungen nach WSchVO 95 und EnEV muss die Möglichkeit gegeben sein, lediglich die vorhandenen Daten zur Erstellung des Energieausweises zu übernehmen.

5. Empfehlungen für kostengünstige Modernisierungen kein Pflichtteil des Energieausweises

Der Regelung in § 5 a Ziffer 5 fehlt die in Artikel 7 Abs. 2 der Gebäuderichtlinie enthaltene Klarstellung, dass sich die vorgesehenen Empfehlungen auf „kostengünstige“ Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz beschränken. Aus der Sicht des BFW ist die Einführung des Begriffs „kostengünstig“ wesentlich, um den Nachweis ausschließlich wirtschaftlich sinnvoller Empfehlungen zu gewährleisten. Die Gebäuderichtlinie misst dem Wirtschaftlichkeitsgrundsatz ausweislich der Erwägungsgründe 14 und 15 eine besondere Bedeutung zu. Die Anforderungen an die Renovierung bestehender Gebäude sollten danach nicht mit deren beabsichtigter Nutzung oder deren Qualität oder Charakter unvereinbar sein. Es sollte darüber hinaus möglich sein, bei einer solchen Renovierung anfallende Zusatzkosten binnen einer im Verhältnis zur technischen Lebensdauer der Investition vertretbaren Frist durch verstärkte Energieeinsparungen zu amortisieren. Der allgemein anerkannte Wirtschaftlichkeitsmaßstab sollte mithin auch im Wortlaut der Ermächtigungsgrundlage des Energieeinsparungsgesetzes seinen Niederschlag finden.

Es besteht in Ansehung des Art. 7 RL keine europarechtliche Verpflichtung, die Modernisierungsempfehlungen als Pflichtteil des Energieausweises zu regeln. Sinn und Zweck der Empfehlungen für die kostengünstige Verbesserung der Energieeffizienz ist die ausschließliche Information des Gebäudeeigentümers über den energetischen Zustand seines Gebäudes und die entsprechenden Verbesserungsmöglichkeiten. Für potenzielle Mieter sind diese Informationen lediglich von untergeordnetem Interesse, da Modernisierungsempfehlungen technische Detailangaben erfordern, die der Mieter in der Regel gar nicht nachvollziehen kann. Im Ergebnis einer Mieterbefragung der Berliner Energieagentur nach den Inhalten eines Energiepasses war die Modernisierungsempfehlung für weniger als

15 % der befragten Mieter von Belang. Hingegen wünschten über 40 % der Befragten Empfehlungen und Informationen zum energiesparenden Verhalten.⁴

Für den Bereich des Verkaufs von Altbauwohnungen wären die in ihrer Zielrichtung eingeschränkten und in ihrem Umfang unbestimmten Modernisierungshinweise für die Transparenz bei den späteren Käufern von nur sehr geringem Wert. Für den Kauf eines Altbaus gibt es inzwischen eine Vielzahl umfassender Checklisten, die bei der Prüfung der Bausubstanz und der Ermittlung des Sanierungsbedarfs verlässlich sind. Die Übergabe der Modernisierungsempfehlungen als ergänzender Bestandteil des Energieausweises an potenzielle Mieter/Käufer sollte daher der freiwilligen Entscheidung des Gebäudeeigentümers überlassen bleiben.

6. Zulassung eines breiten Kreises von Ausweiserstellern

Die Zulassung einer breiten Basis von entsprechend qualifizierten Fachleuten ist eine effiziente Möglichkeit zur Kostenreduzierung. An die Qualifikation der Ersteller von Energieausweisen dürfen keine überhöhten Anforderungen gestellt werden, damit der enorme Bedarf an Energiepässen in der ersten Phase nach dem Inkrafttreten der novellierten EnEV nicht zu einer Verengung des Angebots und damit zu einer Monopolisierung mit den entsprechenden negativen Auswirkungen, insbesondere auf die Kosten des Energieausweises führt. Im Rahmen eines schlanken Zulassungsverfahrens sollten auch fachlich entsprechend qualifizierte Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen zur Erstellung von Energieausweisen einbezogen werden. Eine Studie der Berliner Energieagentur kommt zu dem Ergebnis, dass unabhängig qualifizierte Mitarbeiter im eigenen Unternehmen die Qualität des Energieausweises deutlich erhöhen können, da die Erstellung des Energieausweises maßgeblich von der Datenverfügbarkeit im Unternehmen abhängt⁵.

7. Aushang nur für Gebäude mit über 1.000 m² Nutzfläche

Die Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie sieht in Artikel 7 Ziffer 3 vor, dass ein öffentlicher Aushang des Energieausweises lediglich bei Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von über 1.000 m² vorzusehen ist, die von Behörden und von Einrichtungen genutzt werden, die für eine große Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen erbringen und die deshalb von diesen Menschen häufig aufgesucht werden. In der jetzigen Formulierung würde die Regelung deutlich über den vorgesehenen Anwendungsbereich der Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie hinaus gehen. Daher ist in § 5 a Ziffer 7 die Einschränkung geboten, dass die Verpflichtung nur für die betroffenen Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche über 1.000 m² anzuwenden ist.

8. Keine Neuregelung bzw. Ausweitung von Ordnungswidrigkeitstatbeständen

Mit Nachdruck abzulehnen ist die geplante Einführung eines Ordnungswidrigkeitstatbestandes hinsichtlich der Anforderungen an den Wärmeschutz von Gebäuden. Eine Ausweitung der Bußgeldtatbestände ist durch die Umsetzung der Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie nicht gerechtfertigt. Es ist nicht ersichtlich, warum die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises, der lediglich als Verbraucherinformation ohne Rechtswirkungen dienen soll, durch ein Bußgeld zu bewahren ist. Im Rahmen der Umsetzung der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie besteht überhaupt kein Handlungsbedarf für eine regelrechte Kriminalisierung der Gebäudeeigentümer.

⁴ *Ergebnisbericht des Feldversuchs „Energiepass für Gebäude“* der Berliner Energieagentur GmbH, Januar 2005, Seite 16

⁵ ebenda, Seite 11

Ebenso wenig liegt eine Regelungslücke vor, da das Energieeinsparungsgesetz die Anforderungen an den Wärmeschutz bislang zu Recht explizit aus dem Kreis der Ordnungswidrigkeitstatbestände ausgenommen hat. Die geplante Verdopplung des bestehenden Bußgeldrahmens findet überdies keine Stütze in der umzusetzenden EU-Richtlinie und ist Ausdruck eines antiquierten ordnungspolizeilichen Denkens, das in der Praxis wegen der Überforderung der zuständigen Behörden aufgrund der Vielzahl der anstehenden Sanierungsfälle zum Scheitern verurteilt ist. Darüber hinaus ist es ein Irrweg, ein Bewusstsein zur Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen durch die Neuregelung bzw. die Ausweitung von Sanktionen zu erzeugen. Eine solche Regelung ist vielmehr geeignet, Unternehmen und damit Arbeitsplätze in ihrer Existenz zu gefährden.

Berlin, 13. Juni 2005



Dr. Günter Haber
Hauptgeschäftsführer



RA Ronny Herholz
Rechtsreferent

Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesens des Deutschen Bundestages zum Gesetzentwurf der Bundesregierung Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes BT-Drucksache 15/5226 und dem Antrag der Fraktion der CDU/CSU Energieeffizienz in Gebäuden steigern – unbürokratische Energieausweise entwickeln BT-Drucksache 15/4506

Antworten des Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. zum Fragenkatalog

Umsetzung der EU-Richtlinie

Nach unserer Auffassung geht der Gesetzentwurf nicht über die EU-Richtlinie hinaus. Die EU-Richtlinie enthält unseres Erachtens nach keine Aussagen zu den Stichpunkten Rechtsfolge von Energieausweisen und enthält keine Empfehlung für kostengünstige Verbesserungen. Die Gültigkeitsdauer wird auf maximal 10 Jahre begrenzt.

Ziele und Erwartungen an die Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude und Schlussfolgerungen für den gesetzlichen Regelungsbedarf

Die wichtigsten Ziele, die mit der Einführung von Energiepässen für Bestandsgebäude erreicht werden sollen sind:

- Transparenz auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt bewirken,
- Emissionen privater Haushalte senken,
- Anreize für die verstärkte Modernisierung des Gebäudebestandes schaffen und
- die Auftragslage im Baugewerbe verbessern und damit Arbeitsplätze sichern bzw. schaffen.

Für den Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. steht das erst genannte Ziel im Vordergrund. Die Bedeutung für die Kauf- bzw. Mietentscheidung ergibt sich aus dem Anteil der Energiekosten an den Finanzierungs- bzw. an den Mietkosten. Diese betragen je nach Gebäudezustand 10-20% mit steigender Tendenz.

Die Energieausweise sorgen für mehr Transparenz insbesondere bei entspannten Wohnungs- und Immobilienmärkten. Dadurch steigt zumindest in diesen Regionen der Anreiz der Immobilieneigentümer das Wirtschaftliche von energetischen Modernisierungsmaßnahmen auszuschöpfen.

Die Kosten für die Energieausweise müssen in einem Verhältnis zu den jeweiligen Energiekosten der Gebäude gesehen werden. Kostensenkungen sind insbesondere durch standardisierte Verfahren bei der Bedarfsermittlung gegeben. Verbrauchsausweise können nur bei größeren Wohngebäuden mit einer Vielzahl von Wohneinheiten, bei denen sich Verhaltensunterschiede der Bewohner statis-

tisch ausgleichen, aussagekräftig sein. Generell muss daher auf ein Ausweis abgestellt werden, der unabhängig objektive Gebäudedaten erfasst. Wenn aus Gründen der Kostenersparnis dennoch Energiepässe auf der Basis von Verbrauchsdaten erstellt werden sollen, trifft die Befürworter von „Verbrauchspässen“ die Nachweispflicht für ein zu Bedarfspässen gleichwertiges Verfahren, das vergleichbare Ergebnisse liefert. Wenn der bundesweit einheitliche Energiepass keine übergeordnete Vergleichbarkeit leistet, werden Verbraucher, die diesen Energiepass als Entscheidungshilfe bei Kauf- oder Modernisierungsentscheidung von Immobilien heranziehen, in die Irre geführt.

Sanktionen

Mögliche Rechtsansprüche sind in der EU-Richtlinie nicht geregelt. Unserer Auffassung nach geht die derzeitige Fassung des § 5a nicht über die EU-Richtlinie hinaus. Damit gilt das BGB. Im Hinblick auf die Bußgeldvorschriften des § 8 sind die dort enthaltenen Regelungen ausreichend.

Inkrafttreten

Aus unserer Sicht steht qualifiziertes bzw. zugelassenes Personal in ausreichendem Mass zur Verfügung.

Fragenkatalog der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis90/DIE GRÜNEN

Frage 1:

Unseres Erachtens enthält der vorliegende Gesetzentwurf zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes alle notwendigen Ermächtigungen an den Verordnungsgeber, um die EU-Richtlinie umzusetzen.

Frage 2:

Aus unserer Sicht ist einer Verabschiedung der Änderung des Energieeinsparungsgesetzes noch im Juni 2005 unbedingt zuzustimmen. Wir verweisen insbesondere auf die Notwendigkeit einer größeren Transparenz zur Schaffung von zusätzlichen Impulsen für die Gebäudesanierung im Hinblick auf eine Reduzierung der Warmmieten.



ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUWERBE ZDB

Öffentliche Anhörung von Sachverständigen
des Ausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
am 15. Juni 2005

Stellungnahme des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes (ZDB)
zum Fragenkatalog des Ausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

A *Fragenkatalog der Fraktion CDU/CSU und der Fraktion der FDP*
Umsetzung der EU-Richtlinie

1. Frage:

Geht der Gesetzentwurf über die Regelungen der EU-Richtlinie hinaus, bzw. sollte mit ergänzenden Formulierungen sichergestellt werden, dass im Rahmen der Verordnung gewährleistet bleibt, dass nicht über die Vorgaben der EU-Richtlinie hinaus gegangen werden kann? (Stichwort: Rechtsfolgen von Energieausweisen; die dem Energieausweis beizufügenden Empfehlungen für kostengünstigere Verbesserungen der Gesamtenergieeffizienz; Gültigkeitsdauer)

Stellungnahme:

Unseres Erachtens nach geht der Gesetzentwurf des Energieeinsparungsgesetzes (Stand 10.01.2005) nicht über die Regelung der EU-Richtlinie hinaus. Insbesondere im § 5 a „Energieausweise“ heißt es:

„Die Vorgaben können sich insbesondere beziehen auf

Bei der nachfolgenden Aufzählung handelt es sich somit um „Kann-Bestimmungen“. Dies bedeutet, dass die Vorgaben aus einer ergänzenden Verordnung hervorgehen werden, wie dies mit der Energieeinsparverordnung 2006 seitens der Bundesregierung offensichtlich geplant ist. Ferner finden sich die in dem Entwurf des Energieeinsparungsgesetzes genannten neun Punkte unseres Erachtens nach in der EU-Richtlinie „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ wieder.

Bezüglich Rechtsfolgen von Energieausweisen halten wir einen Hinweis auf die möglichen Gründe für Abweichungen des rechnerisch ermittelten Bedarfs gegenüber dem tatsächlichen Verbrauch für wichtig (Klimaeinflüsse, Nutzerverhalten).

Die beizufügenden Empfehlungen für kostengünstigere Verbesserungen der Gebäudegesamtenergieeffizienz halten wir für wichtig. Diese Hinweise werden die Sensibilität der Hauseigentümer für energiesparende Maßnahmen fördern und eine Hilfe bei anstehenden Investitionsentscheidungen darstellen.

Zentralverband des
Deutschen Baugewerbes

Kronenstraße 55-58
D-10117 Berlin-Mitte

Telefon 030 / 2 03 14-0
Telefax 030 / 2 03 14-419

http://www.zdb.de
e-mail: bau@zdb.de

Dabei spielt die Frage nach wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen eine große Rolle.

Durch einen Vergleich der Bedarfswerte vor der energetischen Modernisierung (Ist-Zustand) und nach der energetischen Modernisierung ist eine objektive Grundlage gegeben.

2. Ziele und Erwartungen an die Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude und Schlussfolgerungen für gesetzlichen Regelungsbedarf

2.1 Frage:

Zu den publizierten Zielen der Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude gehört eine höhere Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Welche Bedeutung hat nach Ihrer Einschätzung die energetische Eigenschaft eines Hauses auf die Kauf- oder Mietentscheidung?

Stellungnahme:

Wir gehen davon aus, dass die Einführung von Energieausweisen bei Kauf- oder Mietentscheidungen künftig eine höhere Bedeutung erlangen wird. Auch wenn dieses Kriterium nicht das einzige und auch nicht entscheidende Kriterium in jedem Einzelfall sein wird, so trägt der Energiepass zur Bewusstseinsbildung bei und zeigt einem künftigen Erwerber einer Immobilie sinnvolle Investitionsmaßnahmen auf, die zu Energieeinsparungen führen und damit seine Heizkosten senken.

Der weitergehende Effekte dürfte vor allem darin liegen, dass bei Modernisierungsmaßnahmen nicht nur an Verschönerungsmaßnahmen gedacht wird, sondern die energetischen Modernisierungsmöglichkeiten mit einbezogen werden.

2.2 Frage:

Welche Erwartungen an die Modernisierungsbereitschaft bzw. –entscheidungen von Hauseigentümern sind mit der Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude verbunden?

Stellungnahme:

Der Energiebedarfsausweis mit der Angabe von möglichen energiesparenden Maßnahmen wird zur Folge haben, dass bei anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen, Verschönerungsmaßnahmen oder Erweiterungsmaßnahmen (z. B. Dachgeschossausbau) gleichzeitig auch die energetischen Möglichkeiten bedacht und in die Planung einbezogen werden. Bei ohnehin anstehenden Instandsetzungsmaßnahmen wird somit deutlich, dass die zusätzlichen Investitionen zur energetischen Ertüchtigung einer Konstruktion wirtschaftlich sinnvoll ist (z. B. bei einer notwendigen Erneuerung des Außenputzes, die Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems).

2.3 Frage:

Mit welchen Belastungen müssen die Hauseigentümer durch die Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude rechnen? Welche Möglichkeiten werden gesehen diese gering zu halten?

Stellungnahme:

Aus dem Feldversuch der Deutschen Energie Agentur „dena“ zur Einführung von Energiepässen haben sich Kosten in Höhe von etwa 300,00 bis 500,00 Euro je Energiepass im Durchschnitt ergeben. Diese Aufwendungen halten wir für tragbar, zumal der Hauseigentümer eine Gesamtbewertung seines Gebäudes erhält, aus der er

wirtschaftlich sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen ableiten kann. Der Energiepass ist somit eine Hilfe für Investitionsentscheidungen. Damit wird gleichzeitig vermieden, dass Einzelmaßnahmen umgesetzt werden, bei denen z. B. Wärmebrücken nicht bedacht werden.

2.4 Frage:

Halten Sie einen bedarfsbasierten Energieausweis für wesentlich aufwändiger als einen verbrauchsbasierten Energieausweis? Wenn ja, muss zur Zielerreichung ein solch aufwändiger Energieausweis eingeführt werden oder können die wesentlichen Ziele nicht auch grundsätzlich mit verbrauchswertbasierten Energieausweisen erreicht werden?

Sollte gesetzlich geregelt werden, dass beide Methoden für alle Gebäudetypen zugelassen sind?

Stellungnahme:

Um die Ziele der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu erreichen, halten wir grundsätzlich einen bedarfswertbasierten Energieausweis für erforderlich. Nur der bedarfswertbasierte Energieausweis kann objektive Ergebnisse liefern, die von Klimaeinflüssen, Nutzerbedingungen usw. unabhängig sind.

Die EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz spricht auch die Möglichkeit einer nicht vollständigen Renovierung eines Gebäudes an. So könnte sich demnach auch eine Modernisierung auf Teile beschränken „die am wichtigsten für die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes und kosteneffizient sind.“ Hiermit wird die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen angesprochen, deren Bewertung letztendlich nur über einen bedarfswertbasierten Energieausweis möglich ist. Auch die im Artikel 7 der EU-Richtlinie genannte Ausweisung von Referenzwerten und Vergleichskennwerten sowie die Angabe von Empfehlungen für kostengünstige Verbesserungen lassen sich für den Hauseigentümer sinnvoll nur anhand von Bedarfswerten darstellen. So kann bei der Ausweisung von Empfehlungen angegeben werden, wie sich die Umsetzung einzelner Maßnahmen bei der Energieeinsparung auswirken.

Wollte man die gleiche Aussage mit verbrauchswertbasierten Energieausweisen erreichen, müsste für den modernisierten Zustand ohnehin ein Bedarfswert ermittelt werden. Dieser wiederum kann nicht mit einem Verbrauchswert verglichen werden! Hier würde man Äpfel mit Birnen vergleichen.

Darüber hinaus muss, um konkrete Empfehlungen für kostengünstigere Verbesserungen geben zu können, der Gebäudezustand erfasst werden. Damit liegt mit den heutigen EDV-Programmen gleichzeitig der Bedarfswert des bestehenden Gebäudes vor.

3. Sanktionen

3.1 Frage:

Könnten Mieter oder Käufer auf Grund fehlerhafter Angaben im Energieausweis Schadenersatz gegen Vermieter/Käufer im Klageweg geltend machen?

Wäre es zur Klarstellung sinnvoll, im Gesetz zu regeln, dass der Klageweg für die Prüfung der Richtigkeit von Angaben im Energieausweis ausgeschlossen ist?

Sehen Sie, angesichts der Fassung des § 5a und einer daraus in der Ausstellerbranche entstandenen ersten Rechtsunsicherheit, eine verstärkte Inanspruchnahme von Berufshaftpflichtversicherungen der Energieausweisaussteller als möglich an ?

Stellungnahme:

Die EU-Richtlinie schreibt im Artikel 7 vor, dass der Energieausweis lediglich der Information dient. Etwaige Rechtswirkungen oder sonstige Wirkungen dieser Ausweise sollen nach den einzelstaatlichen Vorschriften bestimmt werden.

Dem zu Folge sollte im Energieausweis deutlich auf das Ziel der „Information der Nutzer“ hingewiesen werden, verbunden mit Hinweisen auf Gründe für Abweichungen vom tatsächlichen Verbrauch. Diese Gründe sind z. B. Klimaschwankungen, Nutzerverhalten, aber auch die zerstörungsfreie Beurteilung von Bauteilen bei der Bestandserfassung, wie z. B. Außenwandaufbauten.

Darüber hinaus ist die im Entwurf des Energieeinsparungsgesetzes enthaltene Formulierung des § 5 a eine „Kann-Bestimmung“. Insofern ist das Energieeinsparungsgesetz diesbezüglich unproblematisch. Erst die Formulierung in der Energieeinsparverordnung wird die rechtliche Grundlage schaffen.

3.2 Frage:

Welche der jetzt im Entwurf bezeichneten Vorgaben zu § 5a sollten nach Auffassung der Sachverständigen bußgeldbewehrt im Sinne von § 8 sein?

Stellungnahme:

Von den in § 5a genannten neun Punkten sehen wir keinen Punkt der bußgeldbewehrt im Sinne von § 8 sein sollte.

Bußgeldbewehrt sollte allerdings das Fehlen eines Gebäudeenergiepasses bei Verkauf und Vermietung durch den Verkäufer bzw. Hauseigentümer sein.

3.3 Frage:

Wie werden die im Gesetzentwurf vorgeschlagenen Bußgeldhöhen von 50.000,00 Euro bzw. 5.000,00 Euro bewertet?

Sind sie im Verhältnis zum Ziel angemessen?

Stellungnahme:

Das Bußgeld bezüglich der Vorlagepflicht von Energiepässen halten wir in der bisherigen Höhe von 2.500,00 – 25.000,00 Euro für ausreichend.

4. Inkrafttreten

4.1 Frage:

Die EU-Richtlinie sieht vor, dass die nationalen Regelungen bis Anfang 2006 in Kraft gesetzt sein müssen, es sei denn, qualifiziertes und/oder zugelassenes Personal steht nicht

in ausreichendem Maße zur Verfügung. Dann kann die vollständige Anwendung um bis zu 3 Jahre verzögert werden.

Stellungnahme:

Wir halten die Umsetzung der EU-Richtlinie ab 2006 für möglich. Qualifiziertes Fachpersonal für die Ausstellung von Energiepässen (Baunachweisberechtigte, Gebäudeenergieberater HWK), stehen unseres Erachtens nach zur Verfügung. Gegebenenfalls sollten Ausnahmeregelungen z. B. für Gebäude, die nach 1984 (2. Wärmeschutzverordnung) sowie für Gebäude, die nach 1995 gebaut wurden (3. Wärmeschutzverordnung) geschaffen werden.

Eine weitere Möglichkeit wäre, ggf. für einen Zeitraum von 3 – 5 Jahren einen verbrauchsbasierten Pass zuzulassen, der allerdings gleichzeitig zur Bewusstseinsbildung bei Hauseigentümern und Mietern öffentlichkeitswirksam genutzt werden sollte.

4.2 Frage:

Wie schätzen Sie – auch in Abhängigkeit von der Entscheidung zu Art und Umfang des Energieausweises – die Möglichkeiten einer geordneten Umsetzung der geplanten Rechtsvorschrift auf 2006 ein?

Stellungnahme:

Für eine geordnete Umsetzung halten wir es für erforderlich, dass an die Aussteller von Energiepässen entsprechende Anforderungen gestellt werden. Hier ist z. B. die Fortbildung zum Gebäudeenergieberater HWK zu nennen. Gleichzeitig sollte zur Markteinführung eine begleitende Öffentlichkeitskampagne gestartet werden, in der auf die Notwendigkeit einer qualifizierten Bestandsaufnahme und die Umsetzung wirtschaftlicher Maßnahmen durch qualifizierte Fachbetriebe des Handwerks hingewiesen wird.

A Fragenkatalog der Fraktion SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

1. Frage:

Enthält der vorliegende Gesetzentwurf zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes die notwendigen Ermächtigungen an den Ordnungsgeber, damit die Gesamtenergieeffizienzrichtlinie für Gebäude zur Einführung der Energieausweise für den Gebäudebestand in der Energieeinsparverordnung inhaltlich umgesetzt werden kann?

Stellungnahme:

Unserer Auffassung nach enthält der vorliegende Gesetzentwurf die notwendigen Ermächtigungen die EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden umzusetzen.

2. Frage:

Halten Sie die Verabschiedung der Änderung des Energieeinsparungsgesetzes noch im Juni 2005 für erforderlich, und zwar im Hinblick

- auf die verbleibende Frist zur Umsetzung der Richtlinie
- auf die Notwendigkeit klarer gesetzlicher Grundlagen für die Vorbereitung und Verabschiedung der Änderung der Energieeinsparverordnung
- darauf, dass die erwarteten positiven Impulse für die Gebäudesanierung, das Bauhandwerk und die Beschäftigung möglichst frühzeitig gegeben werden,

- auf die zu vermeidende Gefahr, dass die Initiativen zur Qualifizierung der Fachleute, die Energieausweise ausstellen dürfen, ins Stocken geraten?

Stellungnahme:

Wir halten die Verabschiedung des Energieeinsparungsgesetzes in dieser Legislaturperiode für außerordentlich wichtig. Mit der Verabschiedung würde deutlich werden, dass die Energieeinsparung im Gebäudebestand eine überparteiliche nationale Aufgabe hinsichtlich des Klimaschutzes darstellt. Gleichzeitig wird der Wirtschaft und den weiteren Akteuren gezeigt, dass der beschrittene Weg konsequent und im Interesse des Klimaschutzes weitergeführt wird. Eine Verzögerung des Prozesses würde nicht nur eine Verschiebung um wenige Monate bedeuten, sondern erfahrungsgemäß (Neubesetzung von politischen Gremien und in den Ministerien, erneuter Meinungsbildungsprozess, etc.) um 1 bis 1 ½ Jahre.

Das sind 1 bis 1 ½ Jahre, die für den Klimaschutz verloren sind, obwohl die technischen und ordnungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind und die Wirtschaft vorbereitet ist.

Schlussbemerkung:

Insgesamt halten wir eine zügige Verabschiedung des Energieeinsparungsgesetzes sowie die Novellierung der Energieeinsparverordnung noch in diesem Jahr für wichtig. Die geplanten Änderungen am Energieeinsparungsgesetz gehen nicht über die Anforderungen in der EU-Richtlinie hinaus. Gleichzeitig erwarten wir eine wirtschaftliche Belebung durch die Umsetzung von energiesparenden Modernisierungsmaßnahmen.

Ro/Ku 10. Juni 2005



GdW-Stellungnahme

Öffentliche Anhörung zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes im Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen des Deutschen Bundestages am 15.06.2005

Antworten auf den Fragenkatalog der Fraktionen der CDU/CSU, der FDP, der SPD und Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
B-1050 Brüssel
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2005
Auflage ()

Umsetzung der EU-Richtlinie

Fragenkatalog der Fraktion der CDU/CSU und der Fraktion der FDP

Geht der Gesetzentwurf über die Regelungen der EU-Richtlinie hinaus, bzw. sollte mit ergänzenden Formulierungen sichergestellt werden, dass im Rahmen der Verordnung gewährleistet bleibt, dass nicht über die Vorgaben der EU-Richtlinie hinausgegangen werden kann? (Stichworte: Rechtsfolgen von Energieausweisen; die dem Energieausweis beizufügenden Empfehlungen für kostengünstige Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz; Gültigkeitsdauer)

Fragenkatalog der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Enthält der vorliegende Gesetzentwurf zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes die notwendigen Ermächtigungen an den Verordnungsgeber, damit die Gesamtenergieeffizienz-Richtlinie für Gebäude zur Einführung der Energieausweise für den Gebäudebestand in der Energieeinsparverordnung inhaltlich umgesetzt werden kann?

Stellungnahme GdW:

Da beide Fragen die direkte Umsetzung der EU-Richtlinie in nationales Recht betreffen, nehmen wir zusammen Stellung:

Die Ermächtigungsnorm § 5a EnEG enthält nicht die notwendigen Ermächtigungen an den Verordnungsgeber, damit die Gesamtenergieeffizienzrichtlinie für Gebäude zur Einführung der Energieausweise umgesetzt werden kann.

Mit ergänzenden Formulierungen muss sichergestellt werden, dass im Rahmen der Verordnung gewährleistet bleibt, dass nicht zu Lasten der Betroffenen über die Vorgaben der EU-Richtlinie hinausgegangen werden kann. Dies gilt insbesondere für die Rechtsfolgen von Energieausweisen sowie die beizufügende Empfehlung für kostengünstige Verbesserungen der Gesamtenergieeffizienz.

Wir begründen dies wie folgt:

Ermächtigungsnormen müssen den Inhalt, den Zweck und das Ausmaß, d. h. den Rahmen der späteren Verordnung vorgeben (Art. 80 GG) Die Ermächtigungsnorm muss so substantiiert sein, dass bereits aus ihr selbst heraus erkennbar vorausgesagt werden kann, was vom Bürger verlangt wird.

Gegen diese Grundsätze verstößt § 5a EnEG, wenn von der Begrifflichkeit der EU-Gesamtenergieeffizienzrichtlinie abgewichen wird. So wird zunächst der Begriff „Energieeffizienz“ eines Gebäudes und nicht der Begriff „Gesamtenergieeffizienz“ eines Gebäudes wie in der Richtlinie verwendet.

Umsetzung der EU-Richtlinie

Darüber hinaus fehlt die in der EU-Richtlinie gegebene Konkretisierung, dass Empfehlungen für die im Sinne von § 5 Abs. 1 „kostengünstige“ Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz gegeben werden müssen, die Begrenzung nach Artikel 7 Abs. 3 der Richtlinie auf Gebäude über 1.000 m² und schließlich fehlt der Hinweis, dass Energieausweise lediglich der Information dienen.

Dagegen kann nicht argumentiert werden, diese Regelungen könnten in der Energieeinsparungsverordnung nachgeholt werden. Zwar ist es möglich, dass die entsprechenden Vorgaben der Richtlinie später auch in der Energieeinsparungsverordnung geregelt werden, jedoch ist dies aufgrund der anders formulierten Ermächtigungsnorm nicht zwingend. Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass der Gesetzgeber, wenn er in der Ermächtigungsnorm derartig wichtige Vorgaben der Europäischen Richtlinie nicht übernimmt, dies bewusst getan hat und insofern für die Verordnung einen Ermächtigungsrahmen abstecken will, der von der Richtlinie abweicht.

Es ist daher zwingend, dass der Gesetzgeber, wenn er sich dazu bekennt, die Vorgaben der Richtlinie 1 : 1 umsetzen zu wollen, die entsprechenden Vorgaben auch in die Ermächtigungsnorm übernimmt.

Hinsichtlich der Regelung, dass der Energieausweis nur zur Information dienen soll und als solcher keine Rechtswirkungen auf das konkrete Rechtsverhältnis haben soll, reicht eine Erwähnung auf Verordnungsebene nicht aus. Diese Regelung muss im Gesetz selbst erfolgen. Die Vertragsfreiheit der Parteien wird bei einer solchen Bestimmung, dass der Energieausweis nur der Information dient und keine Rechtswirkungen auf das konkrete Rechtsverhältnis hat, dann nicht eingeschränkt, wenn ausdrücklich bestimmt wird, dass selbstverständlich Rechtswirkungen eintreten, wenn die Vertragsparteien den Ausweis in den Vertrag einbeziehen.

Unsere Formulierungsvorschläge zum Text des EnEG, insbesondere zu § 5a, finden sich in der Anlage.

Ziele und Erwartungen an die Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude und Schlussfolgerung für gesetzlichen Regelungsbedarf

Zu den publizierten Zielen der Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude gehört eine höhere Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Welche Bedeutung hat nach Ihrer Einschätzung die energetische Eigenschaft eines Hauses auf die Kauf- oder Mietentscheidung?

Stellungnahme GdW:

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist der Einfluss der energetischen Eigenschaften eines Hauses auf die Mietentscheidung gering, wie Umfragen zeigen:

Wesentliches Entscheidungskriterium für 40-50% der Mieter bei der Wohnungswahl sind Größe, Verkehrsanbindung, Ausstattung, Kaltmiete und Einkaufsmöglichkeiten. Erst als sechstes Kriterium wurden von ca. 20% der Befragten die Betriebskosten benannt (Umfrage der Berliner Energieagentur im Rahmen des Feldversuches der dena im November / Dezember 2004).

Entscheidungskriterium der Mieter ist dabei nicht die energetische Eigenschaft des Gebäudes, sondern die Höhe der Kosten, die für die Beheizung entstehen.

Für die Zukunft ist zu erwarten, dass die Betriebskosten bei steigenden Energiepreisen stärker in die Mietentscheidung einbezogen werden. Dabei ist jedoch zu beachten: Bei außergewöhnlich hohen Steigerungsraten der Preise und Gebühren wird auch sehr erfolgreiches Betriebskostenmanagement einschließlich investiver Maßnahmen den Betriebskostenanstieg höchstens abflachen können. Und: Ein Viertel der Mieter spricht sich zwar für energiesparende Maßnahmen aus, solange dadurch keine Kosten für sie entstehen, aber nur 0,5% der Mieter sind bereit, für energiesparende Maßnahmen eine höhere Miete zu zahlen (Umfrage der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung bei 956 Mietern im Oktober 2004).

Gewöhnlich erhöhte sich die Summe der Wohnkosten durch energiesparende Modernisierungsmaßnahmen, Warmmietenneutralität wird nur in wenigen Fällen erreicht.

Ziele und Erwartungen an die Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude und Schlussfolgerung für gesetzlichen Regelungsbedarf

Welche Erwartungen an die Modernisierungsbereitschaft bzw. -entscheidungen von Hauseigentümern sind mit der Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude verbunden?

Stellungnahme GdW:

Von 1993 bis 2003 wurden durch die Mitglieder des GdW für Modernisierungen 54 Mrd. € oder durchschnittlich 8 000 €/WE aufgewendet. Derzeit weisen 54% der Gebäude einen modernen Standard auf.

Modernisierungsentscheidungen werden in den Unternehmen vor dem Hintergrund komplexer Zusammenhänge getroffen. Große Bedeutung weisen die Faktoren Standort und Wertentwicklung, aber auch ökonomische Zwänge - wie die Höhe nicht finanzierbarer Investitionen, administrative Einflüsse (Hartz IV) oder Mietausfälle - auf. Der energetische Zustand eines Hauses spielt in diesem Zusammenhang eine nachgeordnete Rolle.

Die Einführung von Energieausweisen könnte die Bedeutung des energetischen Zustandes für Modernisierungsentscheidungen stärken, wenn der Energieausweis in der Wohnungswirtschaft akzeptiert wird, das heißt, wenn er praxisingerecht so eingeführt wird, dass er in die wohnungswirtschaftlichen Prozesse des Betriebskosten-Benchmarkings und -managements eingebunden werden kann.

Mit welchen Belastungen müssen die Hauseigentümer durch die Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude rechnen? Welche Möglichkeiten werden gesehen, diese gering zu halten?

Stellungnahme GdW:

Eigentümer von Mehrfamilienhäusern gehen von Kosten für bedarfsbasierte Energieausweise von 500 €, aber auch deutlich mehr je Gebäude aus. Dazu kommt der in der Regel erhebliche Aufwand im eigenen Haus, um die Datenlage zu prüfen und die Daten zur Verfügung zu stellen. Für bedarfsbasierte Energieausweise ergeben sich Kostenminderungspotentiale aus Vereinfachung der Datenerhebung und -verwertung sowie Pauschalisierungen.

Mit vergleichsweise geringen Kosten ist ein verbrauchsbasierter Energieausweis zu erstellen. Es ist mit Kosten von 15-20 € zu rechnen, insbesondere wenn er im Rahmen anderer Dienstleistungen (z.B. Energieabrechnung, Heizkostenabrechnung, Betriebskosten-Benchmarking) erstellt wird.

Ziele und Erwartungen an die Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude und Schlussfolgerung für gesetzlichen Regelungsbedarf

Halten Sie einen bedarfswertbasierten Energieausweis für wesentlich aufwendiger als einen verbrauchswertbasierten Energieausweis? Wenn ja, muss zur Zielerreichung ein solch aufwendiger Energieausweis eingeführt werden oder können die wesentlichen Ziele nicht auch grundsätzlich mit verbrauchs-basierten Energieausweisen erreicht werden? Sollte gesetzlich geregelt werden, dass beide Methoden für alle Gebäudetypen zuzulassen sind?

Stellungnahme GdW:

Der bedarfsbasierte Energieausweis erfordert die Datenaufnahme der Flächen und Volumina des Gebäudes, des konstruktiven Aufbaus sowie der energierelevanten Details der Anlagentechnik. Diese Daten sind für ältere und nicht modernisierte Gebäude überwiegend nicht vorhanden, da sie in den üblichen wohnungswirtschaftlichen Abläufen nicht verwendet werden oder nur teilweise in Archiven vorhanden sind.

Der verbrauchs-basierte Energieausweis ergibt sich aus den im Unternehmen vorhandenen Daten und verursacht damit vergleichsweise geringe Kosten.

Beide Energieausweise weisen Stärken und Schwächen auf.

So weist der bedarfsbasierte Energieausweis den „Normverbrauch“ des Gebäudes unter festen Randbedingungen aus. Allerdings ergeben verschiedene Tiefen der Datenaufnahme kombiniert mit verschiedenen (vereinfachten oder ausführlichen) Rechenverfahren Ergebnisabweichungen, die durchaus 30% und mehr betragen können. Die im Feldversuch der dena zugelassenen Varianten ergeben insgesamt 12 Möglichkeiten, den Energiebedarf zu berechnen. Weiter bestehen Hinweise, dass das für den Energieausweis verwendete Rechenverfahren die Energieeinsparpotentiale überschätzt.

Der verbrauchs-basierte Energieausweis beschreibt nicht einen „Normverbrauch“, sondern die tatsächliche Energieeffizienz eines Gebäudes; neben der energetischen Qualität von Gebäude und Heizungsanlage sind auch die Qualität des Betriebs der Anlage und die Intensität der Nutzung des Gebäudes enthalten.

Beide Methoden sollten wahlweise zur Erstellung von Energieausweisen zugelassen werden, da sie beide die Zielerreichung gewährleisten.

Sanktionen

Können Mieter oder Käufer auf Grund fehlerhafter Angaben im Energieausweis Schadensersatz gegen Vermieter/Verkäufer im Klageweg geltend machen (z.B. in Höhe der Differenz von Angaben in Energieausweis zum tatsächlichen Verbrauch)?

Stellungnahme GdW:

Soweit der Energieausweis nur der Information dient und von den Vertragsparteien nicht als Argument für Kauf oder Miete benutzt oder nicht in den Vertrag einbezogen worden ist, kann es zu keiner Schadensersatzforderung kommen.

Mit der derzeitigen Formulierung des §5a EnEG sind die Risiken für Eigentümer aber nicht zu vermeiden, weil nicht geregelt ist, dass der Ausweis nur der Information dient. Eine entsprechende Klarstellung ist daher notwendig (siehe Formulierungsvorschlag für einen Absatz 2 zu §5a EnEG).

Im Übrigen stellt die Differenz der Angaben in einem bedarfsbasierten Ausweis zum tatsächlichen Verbrauch keine fehlerhafte Angabe im Energieausweis dar, sondern ergibt sich aus der Methode. Sie lädt jedoch bei Unterstellung einer Sollbeschaffenheit bzw. zugesicherten Eigenschaft regelrecht zum Klagen auf Mietminderung respektive Schadensersatz ein.

War der Energieausweis tatsächlich fehlerhaft, so stellt dies einen Haftungsgrund dar. Der Eigentümer kann vom Mieter haftbar gemacht werden und kann seinerseits beim Ersteller Regress nehmen. Üblicherweise deckt der Ersteller dies mit einer Versicherung ab.

Wäre es zur Klarstellung sinnvoll, im Gesetz zu regeln, dass der Klageweg für die Prüfung der Richtigkeit von Angaben im Energieausweis ausgeschlossen ist?

Stellungnahme GdW:

Der Ausschluss des Klageweges ist nicht sachgerecht. Soweit die Angaben im Energieausweis fehlerhaft sind, muss eine Überprüfung möglich sein. Ein Abschneiden der Rechtsmittel ist wohl mit unserer Rechtsordnung auch kaum vereinbar. Klagen wären jedoch weitgehend ausgeschlossen, wenn eine Klarstellung im Gesetz erfolgt, dass der Ausweis nur der Information dient und er unmittelbar keine Auswirkungen auf das konkret abzuschließende Rechtsverhältnis hat.

Sanktionen

Sehen Sie angesichts der derzeitigen Fassung des § 5a und einer daraus in der Ausstellerbranche entstandenen erster Rechtsunsicherheit eine verstärkte Inanspruchnahme von Berufshaftpflichtversicherungen der Energieausweis-Aussteller als möglich an?

Stellungnahme GdW:

Fehler in der Erstellung von Energieausweisen sind nicht auszuschließen. Inwieweit dies zu Klagen und Inanspruchnahme von Versicherungen führt, ist derzeit noch nicht abzusehen.

Welche der jetzt im Gesetzentwurf bezeichneten Vorgaben zu § 5a sollten nach Auffassung der Sachverständigen bußgeldbewehrt im Sinne von § 8 sein?

Stellungnahme GdW:

Eine Ausweitung der Tatbestände für Bußgeld ist durch die 1:1-Umsetzung der EU-Richtlinie nicht gedeckt. Eine Erhöhung des Bußgeldes ist nicht verhältnismäßig.

Die Nichtvorlage eines Energieausweises als Verbraucherinformation ist nicht notwendig durch Bußgeld zu bewehren. Insofern ist eine Änderung des § 8 zur Umsetzung der EU-Richtlinie nicht notwendig.

Wie werden die im Gesetzentwurf vorgeschlagenen Bußgeldhöhen von 50.000 € bzw. 5.000 € bewertet? Sind sie im Verhältnis zum Ziel angemessen?

Stellungnahme GdW:

Ein Bußgeld in Höhe von 50.000 € soll neu gelten bei Nichteinhaltung energetischer Anforderungen an den Wärmeschutz von Gebäuden sowie die Nichtvorlage von Energieausweisen. Wie bisher ist die Nichteinhaltung von Anforderungen an die Anlagen der Heizung und Warmwasserbereitung Bußgeld bewehrt.

Ein Bußgeld in Höhe von 50.000 € für die Nichterstellung einer Information (des Energieausweises) ist völlig unangemessen.

Ein Bußgeld von 5.000 € soll gelten bezüglich Überwachung, Anzeige- und Nachweispflichten.

Im bisherigen Energieeinsparungsgesetz bestanden die Bußgelder in Höhe von 50.000 DM bzw. 5.000 DM. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb die Höhe des Bußgeldes – über eine Umstellung auf Euro hinaus – verdoppelt werden sollte, sondern muss eher als politisch skandalöse Vorgehensweise charakterisiert werden.

Inkrafttreten

Die EU-Richtlinie sieht vor, dass die nationalen Regelungen bis Anfang Januar 2006 in Kraft gesetzt sein müssen, es sei denn, qualifiziertes und/oder zugelassenes Personal steht nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Dann kann die vollständige Anwendung um bis zu drei Jahre verzögert werden.

Wie schätzen Sie – auch in Abhängigkeit von der Entscheidung zu Art und Umfang des Energieausweises – die Möglichkeiten einer geordneten Umsetzung der geplanten Rechtsvorschriften ab Anfang 2006 ein?

Stellungnahme GdW:

Es spricht nichts gegen eine zügige Verabschiedung eines EnEG, das eine klare 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie beinhaltet. Dies wäre dann Basis für eine EnEV, die mit angemessenen Übergangsfristen Energieausweise einführt, welche einfach und kostengünstig für Gebäudeeigentümer und transparent für die Mieter, Käufer und Besucher öffentlicher Gebäude ist.

Inkrafttreten

Fragenkatalog der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Halten Sie die Verabschiedung der Änderung des Energieeinsparungsgesetzes noch im Juni 2005 für erforderlich, und zwar im Hinblick

- a) *auf die verbleibende Frist zur Umsetzung der Richtlinie (Schaffung der Rechtsvorschriften bis 04. Januar 2006),*
- b) *auf die Notwendigkeit klarer gesetzlicher Grundlagen für die Vorbereitung und Verabschiedung der Änderung der Energieeinsparverordnung (anderenfalls Verzögerung der Gesetz- und Verordnungsgebung bis Mitte 2006),*
- c) *darauf, dass die erwarteten positiven Impulse für die Gebäudesanierung, das Bauhandwerk und die Beschäftigung möglichst frühzeitig gegeben werden,*
- d) *auf die zu vermeidende Gefahr, dass die Initiativen zur Qualifizierung der Fachleute, die Energieausweise ausstellen dürfen, ins Stocken geraten?*

Stellungnahme GdW:

Zu a)

Wird das EnEG im Juni 2005 nicht verabschiedet, kann die EU-Richtlinie in Deutschland wahrscheinlich nicht zum 04.01.2006 umgesetzt werden.

Zu b)

Das EnEG legt nur bei einer tatsächlichen 1:1-Umsetzung der EU-Richtlinie ausreichend klare gesetzliche Grundlagen für die Änderung der EnEV. Diesem Anspruch wird der vorliegende Gesetzentwurf aber nicht gerecht.

Zu c)

Die Erwartungen positiver Impulse für Gebäudesanierung, Bauhandwerk und Beschäftigung erscheinen deutlich überhöht. Diese Wirkungen des Energieausweises werden – wenn überhaupt – nur nach und nach entstehen. Entscheidende Voraussetzungen sind die sukzessive Verminderung der Hemmnisse für energetische Sanierung und ein Energieausweis, der sowohl von Eigentümern als auch von Verbrauchern akzeptiert wird. Grundlage für Sanierungsentscheidungen kann jedoch stets nur eine qualifizierte Beratung und Planung im konkreten Fall sein.

Inkrafttreten

Zu d)

Die Qualifizierung droht nicht ins Stocken zu geraten. Eine zielgenaue Qualifizierung von Fachleuten für die Erstellung von Energieausweisen kann erst erfolgen, wenn die Grundlagen dafür entschieden und öffentlich bekannt sind. Dies erfolgt erst mit der Zustimmung des Bundesrates zur EnEV. Da dies sehr zeitnah zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der EnEV erfolgen dürfte, werden entsprechende Übergangsfristen zwingend notwendig.

**Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes
– Bundesrats-Drucksache 195/05**

Änderungsvorschläge des GdW zur Neuregelung in Artikel 1

Nr. 1

c) cc) § 2 Abs. 2 Nr. 7

Nr. 5

§ 5a (Energieausweise)

Nr. 8

§ 8 (Bußgeldvorschriften)

Anlage

**Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes
EnEG-Novelle 2005 - Synopse der Änderungen**

§§	Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001	Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung	Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie
1	<p>Energiesparender Wärmeschutz bei Gebäuden</p>	<p>keine Änderung</p>	
2	<p>Anforderungen an den Betrieb heizungs- und raumluftechnischer Anlagen sowie von Brauchwasseranlagen</p> <p>(1) Wer heizungs- oder raumluftechnische oder der Versorgung mit Brauchwasser dienende Anlagen oder Einrichtungen in Gebäuden einbaut oder einbauen lässt, oder in Gebäuden aufstellt oder aufstellen lässt, hat bei Entwurf, Auswahl und Ausführung dieser Anlagen und Einrichtungen nach Maßgabe der nach den Abs. 2 und 3 zu erlassenden Rechtsverordnungen dafür Sorge zu tragen, dass nicht mehr Energie verbraucht wird, als zur bestimmungsgemäßen Nutzung erforderlich ist.</p> <p>(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, welchen Anforderungen die Beschaffenheit und die Ausführung</p>	<p>Energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden</p> <p>(1) Wer <u>heizungs-, raumluftechnische, Kühl-, Beleuchtungs- sowie Warmwasserversorgungsanlagen</u> oder <u>einrichtungen in Gebäuden einbaut</u> oder <u>einbauen lässt</u> oder <u>in Gebäuden aufstellt</u> oder <u>aufstellen lässt</u>, hat bei <u>Entwurf, Auswahl und Ausführung dieser Anlagen und Einrichtungen</u> nach <u>Maßgabe der nach den Absätzen 2 und 3 zu erlassenden Rechtsverordnungen</u> dafür <u>Sorge zu tragen</u>, dass <u>nicht mehr Energie verbraucht wird</u>, als zur <u>bestimmungsgemäßen Nutzung erforderlich</u> ist.</p> <p>(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, welchen Anforderungen die Beschaffenheit und die Ausführung der in Absatz</p>	

§§	<p>Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001</p> <p>nung der in Absatz 1 genannten Anlagen und Einrichtungen genügen müssen, damit vermeidbare Energieverluste unterbleiben. Für zu errichtende Gebäude können sich die Anforderungen beziehen auf</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. den Wirkungsgrad, die Auslegung und die Leistungsaufteilung der Wärmeeerzeuger 2. die Ausbildung interner Verteilungsnetze, 3. die Begrenzung der Brauchwassertemperatur 4. die Einrichtungen der Regelung und Steuerung der Wärmeversorgungssysteme, 5. den Einsatz von Wärmerückgewinnungsanlagen 6. die messtechnische Ausstattung zur Verbrauchserfassung, 7. weitere Eigenschaften der Anlagen und Einrichtungen, soweit dies im Rahmen der Zielsetzung des Absatzes 1 auf Grund der 	<p>Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung</p> <p>1 genannten Anlagen und Einrichtungen genügen müssen, damit vermeidbare Energieverluste unterbleiben. Für zu errichtende Gebäude können sich die Anforderungen beziehen auf</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. den Wirkungsgrad, die Auslegung und die Leistungsaufteilung der Wärme- und Kälteeerzeuger 2. die Ausbildung interner Verteilungsnetze, 3. die Begrenzung der <u>W</u>armwassertemperatur 4. die Einrichtungen der Regelung und Steuerung der Wärme- und <u>K</u>älteversorgungssysteme, 5. den Einsatz von Wärmerückgewinnungsanlagen 6. die messtechnische Ausstattung zur Verbrauchserfassung, 7. <u>die Effizienz von Beleuchtungssystemen, insbesondere den Wirkungsgrad von Beleuchtungseinrichtungen, die Verbesserung der Tageslichtnutzung, die Ausstattung zur Regelung und Abschaltung dieser Systeme</u> 8. weitere Eigenschaften der Anlagen und Einrichtungen, soweit dies im Rahmen der Zielsetzung des Absatzes 1 auf Grund der technischen Entwicklung erforderlich ist. 	<p>Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie</p> <p>Text geht über EU hinaus. Ausreichend ist: 7. Beleuchtungssysteme</p>
----	---	--	---

§§	Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001	Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung	Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie
	<p>technischen Entwicklung erforderlich ist.</p> <p>(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend</p> <p>....</p> <p>(4) Soweit andere Rechtsvorschriften</p>	<p>(3) keine Änderung</p> <p>(4) keine Änderung</p>	
3	<p>Anforderungen an den Betrieb heizungs- und raumluftechnischer Anlagen sowie von Brauchwasseranlagen</p> <p>(1) Wer heizungs- oder raumluftechnische oder der Versorgung mit Brauchwasser dienende Anlagen oder Einrichtungen in Gebäuden betreibt oder betreiben lässt, hat dafür Sorge zu tragen, dass sie nach Maßgabe der nach Absatz 2 zu erlassenden Rechtsverordnung so instandgehalten und betrieben werden, dass nicht mehr Energie verbraucht wird, als zu ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung erforderlich ist.</p> <p>(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, welchen Anforderungen der Betrieb der in Absatz 1 genannten Anlagen und Einrichtungen genügen muss, damit vermeidbare Energieverluste unterbleiben. Die Anforderungen können sich auf die sachkundige Bedienung, Instandhaltung, Instandhaltung</p>	<p>Energiesparender Betrieb von Anlagen</p> <p>(1) Wer heizungs-, raumluftechnische, Kühl-, Beleuchtungs- sowie Warmwasserversorgungsanlagen oder -einrichtungen in Gebäuden betreibt oder betreiben lässt, hat dafür Sorge zu tragen, dass sie nach Maßgabe der nach Absatz 2 zu erlassenden Rechtsverordnung so instandgehalten und betrieben werden, dass nicht mehr Energie verbraucht wird, als zu ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung erforderlich ist.</p> <p>(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, welchen Anforderungen der Betrieb der in Absatz 1 genannten Anlagen und Einrichtungen genügen muss, damit vermeidbare Energieverluste unterbleiben. Die Anforderungen können sich auf die sachkundige Bedienung, Instandhaltung, regelmäßige Wartung, Inspektion und auf die bestimmungsgemäße Nutzung der Anlagen und Einrichtungen beziehen.</p>	

§§	Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001	Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung	Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie
	<p>tung, regelmäßige Wartung und auf die bestimmungsgemäße Nutzung der Anlagen und Einrichtungen beziehen.</p> <p>(3) Soweit andere Rechtsvorschriften höhere Anforderungen an den Betrieb</p>	<p>(3) keine Änderung</p>	
3a	<p>Verteilung der Betriebskosten</p> <p>Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der Energieverbrauch der Benutzer von Heizungs- oder raumluftechnischen oder der Versorgung mit Brauchwasser dienenden gemeinschaftlichen Anlagen oder Einrichtungen erfasst wird, 2. die Betriebskosten dieser Anlagen oder Einrichtungen so auf die Benutzer zu verteilen sind, dass dem Energieverbrauch der Benutzer Rechnung getragen wird. 	<p>Verteilung der Betriebskosten</p> <p>Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der Energieverbrauch der Benutzer von Heizungs- oder raumluftechnischen oder der Versorgung mit <u>Warmwasser</u> dienenden gemeinschaftlichen Anlagen oder Einrichtungen erfasst wird, 2. die Betriebskosten dieser Anlagen oder Einrichtungen so auf die Benutzer zu verteilen sind, dass dem Energieverbrauch der Benutzer Rechnung getragen wird. 	
4	<p>Sonderregelungen und Anforderungen an bestehende Gebäude</p>	<p>keine Änderung</p>	

§§	Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001	Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung	Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie
5	<p>Gemeinsame Voraussetzungen für Rechtsverordnungen</p> <p>(1) Die in den Rechtsverordnungen nach den §§ 1 bis 4 aufgestellten Anforderungen müssen nach dem Stand der Technik erfüllbar und für Gebäude gleicher Art und Nutzung wirtschaftlich vertretbar sein. Anforderungen gelten als wirtschaftlich vertretbar, wenn generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können. Bei bestehenden Gebäuden ist die noch zu erwartende Nutzungsdauer zu berücksichtigen.</p> <p>(2) In den Rechtsverordnungen ist vorzusehen, daß auf Antrag von den Anforderungen befreit werden kann, soweit diese im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen.</p> <p>(3) In den Rechtsverordnungen kann wegen technischer Anforderungen auf Bekanntmachungen sachverständiger Stellen unter Angabe der Fundstelle verwiesen</p>	<p>Gemeinsame Voraussetzungen für Rechtsverordnungen</p> <p>(1) Die in den Rechtsverordnungen nach den §§ 1 bis 4 aufgestellten Anforderungen müssen nach dem Stand der Technik erfüllbar und für Gebäude gleicher Art und Nutzung wirtschaftlich vertretbar sein. Anforderungen gelten als wirtschaftlich vertretbar, wenn generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können. Bei bestehenden Gebäuden ist die noch zu erwartende Nutzungsdauer zu berücksichtigen.</p> <p>(2) In den Rechtsverordnungen ist vorzusehen, daß auf Antrag von den Anforderungen befreit werden kann, soweit diese im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen.</p> <p>(3) In den Rechtsverordnungen kann wegen technischer Anforderungen auf Bekanntmachungen sachverständiger Stellen unter Angabe der Fundstelle verwiesen</p>	

§§	<p>Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001</p> <p>werden. (4) In den Rechtsverordnungen nach den §§ 1 bis 4 können die Anforderungen und – in den Fällen des § 3a – die Erfassung und Kostenverteilung abweichend von Vereinbarungen der Benutzer und von Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes geregelt und näher bestimmt werden, wie diese Regelungen sich auf die Rechtsverhältnisse zwischen den Beteiligten auswirken.</p>	<p>Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung</p> <p>werden. (4) In den Rechtsverordnungen nach den §§ 1 bis 4 können die Anforderungen und – in den Fällen des § 3a – die Erfassung und Kostenverteilung abweichend von Vereinbarungen der Benutzer und von Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes geregelt und näher bestimmt werden, wie diese Regelungen sich auf die Rechtsverhältnisse zwischen den Beteiligten auswirken. (5) In den Rechtsvorschriften nach den §§ 1 bis 4 können sich die Anforderungen auch auf den Gesamtenergiebedarf oder –verbrauch der Gebäude und die Einsetzbarkeit alternativer Systeme beziehen sowie Umwandlungsverluste der Anlagensysteme berücksichtigen (Gesamtenergieeffizienz).</p>	<p>Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie</p>
5a	<p>Energieausweise</p> <p>Die Bundesregierung wird ermächtigt, zur Umsetzung oder Durchführung von Rechtsakten der Europäischen Gemeinschaften durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Inhalte und Verwendung von Energieausweisen vorzugeben und dabei zu bestimmen, welche Angaben und Kennwerte über die Energieeffizienz</p>	<p>Energieausweise</p> <p>(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates in Umsetzung oder Durchführung der Richtlinie 2002/91/EG vorzugeben, welche Angaben und Vergleichskennwerte, die für die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes oder Teile eines Gebäudes, die als eigene Nutzungseinheiten konzipiert sind, in Energieaus-</p>	<p>Energieausweise</p> <p>(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates in Umsetzung oder Durchführung der Richtlinie 2002/91/EG vorzugeben, welche Angaben und Vergleichskennwerte, die für die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes oder Teile eines Gebäudes, die als eigene Nutzungseinheiten konzipiert sind, in Energieaus-</p>

§§	Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001	<p>Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung</p> <p>eines Gebäudes, eines Gebäudeteils oder in § 2 Abs. 1 genannter Anlagen oder Einrichtungen darzustellen sind. Die Vorgaben können sich insbesondere beziehen auf</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Arten der betroffenen Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen oder Einrichtungen, 2. die Zeitpunkte und Anlässe für die Ausstellung und Aktualisierung von Energieausweisen, 3. die Ermittlung, Dokumentation und Aktualisierung von Angaben und Kennwerten, 4. die Angabe von Referenzwerten, wie gültige Rechtsnormen und Vergleichskennwerte, 5. Empfehlungen für Verbesserungen der Energieeffizienz, 6. die Verpflichtung, Energieausweise Behörden und bestimmten Dritten zugänglich zu machen, 7. den Aushang von Energieausweisen für Gebäude, in denen Dienstleistungen für die Allgemeinheit erbracht werden, 	<p>Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie</p> <p>weisen darzustellen sind. Soweit die Richtlinie dies vorsieht, können sich die Vorgaben insbesondere beziehen auf</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Arten der betroffenen Gebäude, 2. den Anlass für die Ausstellung, 3. die Gültigkeitsdauer von Energieausweisen, 4. die Angabe von Referenzwerten, wie gültige Rechtsnormen und Vergleichskennwerte, 5. Empfehlungen für die im Sinne von § 5 Abs. 1 kostengünstige Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz, 6. die Verpflichtung, Energieausweise bei Verkauf oder Vermietung von Gebäuden potentiellen Käufern oder Mietern vorzulegen, 7. den Aushang von Energieausweisen für Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche
----	--	---	--

§§	Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001	Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung	Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie
		<p>8. die Berechtigung zur Ausstellung von Energieausweisen einschließlich der Anforderungen an die Qualifikation der Aussteller sowie</p> <p>9. die Ausgestaltung der Energieausweise.."</p>	<p>che von über 1000 m², die von Behörden und von Einrichtungen genutzt werden, die für eine große Anzahl Menschen öffentliche Dienstleistungen erbringen und die deshalb von diesen Menschen häufig aufgesucht werden sowie</p> <p>8. die Berechtigung zur Ausstellung von Energieausweisen einschließlich der Anforderungen an die Qualifikation der Aussteller..</p>
6	<p>Maßgebender Zeitpunkt Für die Unterscheidung zwischen zu errichtenden und bestehenden Gebäuden im Sinne dieses Gesetzes ist der Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung maßgebend.</p>	<p>Maßgebender Zeitpunkt Für die Unterscheidung zwischen zu errichtenden und bestehenden Gebäuden im Sinne dieses Gesetzes ist der Zeitpunkt der <u>Baugenehmigung</u> oder der <u>bauaufsichtlichen Zustimmung</u>, im übrigen der <u>Zeitpunkt</u> <u>maßgeblich</u>, zu dem nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes mit der <u>Bauausführung</u> <u>begonnen</u> werden durfte.</p>	<p>(2) Der Energieausweis dient nur der Information und hat keine Auswirkungen auf das konkrete abzuschließende Rechtsverhältnis, es sei denn, die Vertragsparteien vereinbaren ausdrücklich etwas anderes.</p>

§§	<p>Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001</p> <p>Überwachung</p> <p>(1) Die zuständigen Behörden haben darüber zu wachen, dass die in den Rechtsverordnungen nach §§ 1 bis 4 festgesetzten Anforderungen erfüllt werden, soweit die Erfüllung dieser Anforderungen nicht schon nach anderen Rechtsvorschriften im erforderlichen Umfang überwacht wird.</p> <p>(2) Die Landesregierungen oder die von ihnen bestimmten Stellen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Überwachung hinsichtlich der in den Rechtsverordnungen nach den §§ 1 und 2 festgesetzten Anforderungen ganz oder teilweise auf geeignete Stellen, Fachvereinigungen oder Sachverständige zu übertragen. Soweit sich § 4 auf die §§ 1 und 2 bezieht, gilt Satz 1 entsprechend.</p> <p>(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Überwachung hinsichtlich der durch Rechtsverordnung nach § 3 festgesetzten Anforderungen auf geeignete Stellen, Fachvereinigungen oder Sachverständige zu übertragen. Soweit sich § 4 auf § 3 bezieht, gilt Satz 1 entsprechend.</p> <p>(4) In den Rechtsverordnungen nach den Absätzen 2 und 3 kann die Art und das Verfahren</p>	<p>Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung</p> <p>Überwachung</p> <p>(1) Die zuständigen Behörden haben darüber zu wachen, dass die in den Rechtsverordnungen nach diesem Gesetz festgesetzten Anforderungen erfüllt werden, soweit die Erfüllung dieser Anforderungen nicht schon nach anderen Rechtsvorschriften im erforderlichen Umfang überwacht wird.</p> <p>im übrigen keine Änderungen</p>	<p>Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie</p>
----	---	---	--

§§	<p>Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001</p> <p>ren der Überwachung geregelt werden; ferner können Anzeige- und Nachweispflichten vorgeschrieben werden. Es ist vorzusehen, dass in der Regel Anforderungen auf Grund der §§ 1 und 2 nur einmal und Anforderungen auf Grund des § 3 höchstens einmal im Jahr überwacht werden; bei Anlagen in Einfamilienhäusern, kleinen und mittleren Mehrfamilienhäusern und vergleichbaren Nichtwohngebäuden ist eine längere Überwachungsfrist vorzusehen.</p> <p>(5) In der Rechtsverordnung nach Absatz 3 ist vorzusehen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. eine Überwachung von Anlagen mit einer geringen Wärmeleistung entfällt, 2. die Überwachung der Erfüllung von Anforderungen sich auf die Kontrolle von Nachweisen beschränkt, soweit die Wartung durch eigenes Fachpersonal oder auf Grund von Wartungsverträgen durch Fachbetriebe sichergestellt ist. <p>(6) In Rechtsverordnungen nach § 4 Abs. 3 kann vorgesehen werden, dass die Überwachung ihrer Einhaltung entfällt.</p>	<p>Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung</p>	<p>Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie</p>
8	Ordnungswidrigkeiten	Bußgeldvorschriften	Keine Änderung des § 8, da durch Umset-

21

§§	<p>Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001</p> <p>(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Rechtsverordnung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. nach § 2 Abs. 2 oder 3 über Anforderungen an heizungs- und raumluftechnische sowie Brauchwasseranlagen oder nach § 3 über Anforderungen an den Betrieb solcher Anlagen, 2. nach § 4 Abs. 1 oder 2 über Sonderregelungen, ausgenommen Anforderungen an den Wärmeschutz (§ 1 Abs. 2), oder <p>3. nach § 7 Abs. 4 über die Art und das Verfahren der Überwachung und über Anzei-ge- und Nachweispflichten</p> <p>zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.</p> <p>(?) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark, im</p>	<p>Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung</p> <p>Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Rechtsverordnung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. nach § 1 Abs. 2 Satz 1 oder 2, § 2 Abs. 2, auch in Verbindung mit Absatz 3, § 3 Abs. 2, § 4 oder § 5a Satz 1 oder 2. nach § 7 Abs. 4 <p>oder einer vollziehbaren Anordnung auf Grund einer solcher Rechtsverordnung</p> <p>zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.</p> <p>(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro, im übrigen mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden.</p>	<p>Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie</p> <p>zung der EU-Richtlinie nicht gedeckt.</p>
----	---	---	--

§§	Alte Fassung 1976, zuletzt geändert 2001	Neue Fassung 18.03.05, Gesetzentwurf der Bundesregierung	Vorschlag des GdW für eine 1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie
	Falle des Absatzes 1 Nr. 3 mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Deutsche Mark geahndet werden.		
9	Änderung des Schornsteinfegergesetzes	gegenstandslos	
10	Berlin-Klausel	gegenstandslos	
11	Inkrafttreten Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft	Inkrafttreten (noch nicht festgelegt)	

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 824 03-0
Telefax: +49 (0)30 824 03-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, Rue du Luxembourg
B-1050 Brüssel
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>



DEUTSCHER MIETERBUND E.V.

Deutscher Mieterbund e.V. • Postfach 021041 • 10121 Berlin

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
Sekretariat
Platz der Republik 1

11011 Berlin

Hausanschrift:
Littenstraße 10
10179 Berlin
Telefon (030) 2 23 23-0
Telefax (030) 2 23 23 - 100
www.mieterbund.de
info@mieterbund.de
Berliner Sparkasse
Kto. 13 00 44 68
BLZ 100 500 00

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Telefon Durchwahl	Datum
		Li	(030) 2 23 23-29	08.06.05

Öffentliche Anhörung zum

- Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes (BT-Drucksache 15/5226)
-
- Antrag der Fraktion der CDU/CSU „Energieeffizienz in Gebäuden steigern – unbürokratische Energieausweise entwickeln (BT-Drucksache 15/4506)

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes e.V.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danken wir Ihnen für die Gelegenheit, zum Gesetzentwurf der Bundesregierung und zum Fragenkatalog der Fraktionen CDU/CSU, FDP, SPD und Bündnis 90/Die Grünen Stellung nehmen zu dürfen.

Der Deutsche Mieterbund begrüßt die zügige Umsetzung der EU-Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Gebäuderichtlinie) in nationales Recht. Wesentlicher Inhalt ist die Einführung von Energieausweisen für Gebäude, die ab dem 01.01.2006 nicht nur für Neubauten, sondern auch für Bestandsgebäude vorgelegt werden müssen, sofern ein Verkauf oder eine Neuvermietung des Gebäudes bzw. der Wohnung erfolgen.

Mit der Einführung von Energieausweisen für Gebäude wird einer langjährigen Forderung des Deutschen Mieterbundes in geeigneter Form Rechnung getragen: Der Einführung von mehr Transparenz im Wohnungsmarkt und der Nutzung von Energieeinsparpotentialen im Gebäudesektor.

Energie ist teuer. Die Energiepreise sind in den letzten 18 Monaten um durchschnittlich 10 Prozent beim Gas und 30 Prozent beim Öl gestiegen. Diese Kostensteigerungen verteuern das Wohnen spürbar. Allein durch verändertes Nutzerverhalten können diese Preissteigerungen nicht aufgefangen werden. Es bedarf dringend neuer Initiativen zur energetischen Verbesserung der Immobilien – übrigens unabhängig davon, ob sie zu Wohn- oder anderen Zwecken genutzt werden. Nicht nur aus Gründen notwendiger Be-

grenzung der Wohnkosten für Mieter und selbst nutzende Eigentümer besteht dringender Handlungsbedarf. Der Verbrauch von fossiler Energie belastet die Umwelt. Bei der Konferenz in Kyoto haben sich viele Staaten verpflichtet, ihren CO²-Ausstoß, der durch die Verbrennung von Gas und Öl entsteht, zu reduzieren. Die Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser macht in Deutschland ein Drittel des Endenergieverbrauchs im Gebäudebereich aus. 95% des Energieverbrauches im Gebäudebestand fallen in den bis 1982 errichteten Altbauten an. Da aufgrund der technischen Entwicklung heute Häuser gebaut werden können, die nur einen minimalen Bedarf an Heizwärme haben (Passiv- oder Niedrigenergiehäuser), müssen zusätzliche Anreize dafür geschaffen werden, Investitionen in die energetische Modernisierung des Altbaubestandes zu lenken.

In diesem Zusammenhang ist die Aufmerksamkeit auf eine gefährliche neue Entwicklung zu lenken: In dem Maße, wie die Wohnkaufkraft der Mieterhaushalte von steigenden Energiepreisen aufgezehrt wird, schränken sich die Belastbarkeitsgrenzen für Grundmieten ein. Dies wird mittel- und langfristig die Investitionskraft der Wohnungsunternehmen spürbar schwächen. In der Folge kommt es zu Verzögerungen von Instandhaltungen und Modernisierungen und zu weiteren Verlusten von Arbeitsplätzen.

Die EU-Richtlinie „Gesamtenergieeffizienz von Wohngebäuden“ verpflichtet die EU-Mitgliedsländer, Maßnahmen zur Energie- und CO²-Einsparung bis 2006 in nationales Recht umzusetzen. Dabei kommt dem Energiepass für Gebäude eine zentrale Rolle zu. Voraussetzung für die nachhaltige Aktivierung und Nutzung von Einsparpotentialen ist die genaue Kenntnis über den energetischen Zustand der Immobilie. Deshalb sind Informationen für Mieter und Vermieter äußerst wichtig. Dazu gehört, dass Transparenz über den Energiebedarf eines Hauses geschaffen wird. Die Kenntnis des energetischen Zustandes des Gebäudes muss für beide Vertragspartner genauso selbstverständlich werden, wie Autofahrer wissen, wie viel Kraftstoff ihr PKW benötigt, wie Verbraucher wissen, in welcher Energieeffizienzklasse der Kühlschrank und andere Haushaltsgeräte sind. Nur wer weiß, wie viel Energie unter welchen Voraussetzungen benötigt wird, kann sein Verbraucherverhalten ändern. Nur wer objektive Zahlen über den Energiebedarf seines Hauses vorliegen hat, kann die Notwendigkeit erkennen, Modernisierungsmaßnahmen einzuleiten.

Ab 2006 wird der Energiepass für alle Häuser und Wohnungen Pflicht. Er soll Aufschluss geben, welche Energiemengen und -kosten ein Haus oder eine Wohnung erfordert – und dem Eigentümer gleichzeitig Hinweise für energetisch sinnvolle Modernisierungen geben. Der Deutsche Mieterbund hat fünf Kriterien für einen verbraucherfreundlichen Energiepass für Gebäude aufgestellt:

Der Energiepass für Gebäude:

- muss bundesweit gelten,
- muss bundesweit einheitlich sein,
- muss ein einfaches und deutliches Bewertungsschema enthalten,
- muss sich am energetisch optimalen Baustandard (Passivhaus) in der Bewertung der Immobilie orientieren,
- muss sich an Gütesiegeln orientieren, die bereits auf dem Markt eingeführt sind, wie z.B. die bekannte Energieeffizienz-Kennzeichnung von Kühlschränken und Spülmaschinen.

Jeder neue Mieter oder Käufer einer Wohnung hat ab 2006 Anspruch darauf, dass ihm der Energiepass vorgelegt wird. Damit können Mieter und Eigentümer den Energiebedarf und die daraus resultierenden Kosten verschiedener Wohnungen vergleichen.

Bisher musste sich der Interessent einer Immobilie, wenn er überhaupt Informationen erhielt, auf die Angaben des Vermieters oder Verkäufers verlassen. Oftmals entpuppten sich die Nebenkostenvorauszahlungen als zu niedrig, die böse Überraschung stand mit der ersten Betriebskostenabrechnung ins Haus. Mit dem Energiepass für Gebäude zie-

hen auch in den Immobilienmarkt Transparenz, Vergleichbarkeit und damit Verbraucherfreundlichkeit ein. Der Energiepass wird als Marketing-Instrument Bewegung in den Markt bringen, weil der Verbraucher gezielt nach Bestklasse-Wohnungen nachfragen kann. Ziel muss es sein, dass zukünftig die Energieklasse ein wichtiges Kriterium bei der Entscheidung für eine Wohnung und insbesondere auch zum „Pflicht-Inhalt“ der Verkaufs- und Vermietungswerbung wird.

Fragenkatalog der Fraktion der CDU/CSU und der Fraktion der FDP:

1) Umsetzung der EU-Richtlinie

Der vorgelegte Entwurf des Energieeinsparungsgesetzes geht nach unserer Beurteilung nicht über die Vorgaben der EU-Richtlinie hinaus. Im Antrag der CDU-CSU Fraktion (BT-Drucksache 15/4506) wird jedoch eine Forderung aufgestellt, die den Zielen der EU-Richtlinie deutlich widerspricht. Die dem Energieausweis beizufügenden Empfehlungen für die kostengünstige Verbesserung der Energieeffizienz gem. Artikel 7 der EU-Richtlinie sollen nach der Vorstellung von CDU/CSU nicht Bestandteil des Energieausweises sein und ausschließlich der Beratung des Gebäudeeigentümers dienen.

Diese Forderung weist der Deutsche Mieterbund zurück. Der Energieausweis dient als Transparenzinstrument auf dem Wohnungsmarkt. Hierzu ist es kontraproduktiv, Eigentümern, Vermietern und Mietern unterschiedliche Informationsinhalte zuzugestehen. Der Energieausweis ist ein Mittel der allgemeinen Verbraucherinformation und soll Entscheidungen über Kauf oder Miete einer Immobilie im Hinblick auf die Folgekosten der Immobilie erleichtern. Es ist daher falsch, dem vermeintlichen Parteiinteresse Vorrang vor dem Interesse der Allgemeinheit einzuräumen. Sämtliche Grundlagen, die einer sinnvollen Entscheidung des Verbrauchers vor Abschluss eines Mietvertrages dienen, müssen daher offengelegt werden. Insbesondere im Zuge der zunehmenden Privatisierung des öffentlichen Wohnungsbestandes in Deutschland und des Verkaufs von Wohnungen an Mieter sollte ein Höchstmaß an Information des Verbrauchers selbstverständlich sein. Der Deutsche Mieterbund geht deshalb davon aus, dass die Modernisierungsempfehlungen zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes Bestandteil des Energieausweises und damit bei Kauf oder Anmietung von Immobilien beiden Vertragsparteien ungefiltert zugänglich sind..

2) Ziele und Erwartungen an die Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude und Schlussfolgerungen für gesetzlichen Regelungsbedarf

Frage 1:

Die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes, also die Angaben über bautechnische Standards, vorhandene Heizungsanlagen und die Art der verwendeten Energie, spielen eine immer größere Rolle bei der Entscheidung für oder gegen eine Wohnung. Waren bisher die Kriterien Kauf- oder Mietpreis und Lage bestimmend für die Entscheidung, ist aufgrund der steigenden Energiepreise und aufgrund einer steigenden Nachfrage nach Wohnungen, die hohen Umweltstandards entsprechen, das Kriterium „energetische Eigenschaft“ aus Verbrauchersicht hoch zu bewerten. Die Relevanz dieses Kriteriums wird in Zukunft zunehmen, da die Energiepreise auch langfristig voraussichtlich nicht sinken werden.

Der Deutsche Mieterbund weist seit Jahren auf die explodierende „Zweite Miete“, also die Nebenkosten des Wohnens hin. An der Steigerung der Zweiten Miete sind in wesentlichem Maße die Energiekosten verantwortlich.

Frage 2:

Der Energieausweis für Gebäude wird den Immobilienmarkt in Deutschland von Grund auf verändern. Der Ausweis wird zum Marketinginstrument auf dem Markt, da er eine Zertifizierung des energetischen Zustandes der Immobilie vornimmt. Eigentümer und Vermieter, die ihre Häuser und Wohnungen verkaufen oder vermieten wollen, werden den energetischen Zustand der Immobilie bei der Preisbildung mit berücksichtigen müssen. Ein gut saniertes Haus wird höhere Kauf- oder Mietpreise erzielen als unsanierte Häuser mit hohen Energiekosten. Gleichzeitig wird das Mietniveau in unsanierten Häusern sinken. Der Verbraucher hat nur eine bestimmte Geldsumme seines verfügbaren Einkommens für die Kosten des Wohnens zur Verfügung. Steigt der Anteil der Wohnnebenkosten, also im wesentlichen der Energiekosten, muss der Anteil der Kaltmiete entsprechend sinken. Die Nachfrage der Verbraucher nach Immobilien mit niedrigen Energiekosten wird steigen. Die Einführung des Energiepasses für Bestandsgebäude wird daher im Wettbewerb der Vermietung einen Modernisierungs- und Investitionsschub auslösen, insbesondere wenn es zu einem Besitzer- oder Mieterwechsel kommt.

Frage 3:

Nach Auswertung des DENA-Feldversuches haben 70% aller Energiepässe unter 300 Euro gekostet. Setzt man diesen Preis in Relation zum hohen Verkaufspreis einer Immobilie sowie der 10-jährigen Geltungsdauer des Ausweises, hält der Deutsche Mieterbund die Kosten für beherrschbar. Der Energiepass wird zudem nicht für einzelne Wohneinheiten, sondern für gesamte Gebäude erstellt.

Nach der verpflichtenden Einführung des Energiepasses ab Januar 2006 ist weiterhin davon auszugehen, dass der Markt die Preise nach unten drückt. Das Interesse der Aussteller von Pässen, sich neue Tätigkeitsfelder zu erschließen, dürfte groß sein. Der Wettbewerb wird dämpfenden Einfluss auf die Preisgestaltung haben. Der Gebäudepass wird sich zu einem auch aus Anbietersicht attraktiven Marketing-Instrument entwickeln und deshalb für den Verkauf und die Vermietung von Immobilien unverzichtbar sein.

Frage 4:

Der Deutsche Mieterbund favorisiert die Einführung eines bedarfsbasierten Passes, da nur die Bedarfsberechnung ein für alle Gebäudetypen einheitliches Berechnungsverfahren gewährleistet. Die Verbrauchsberechnung ist brauchbar nur für Gebäude ab einer bestimmten Größenklasse, da bei kleineren Immobilien unter 8 Einheiten das Nutzerverhalten die Bewertung verfälscht und daher nicht anwendbar ist. Im Interesse einer größtmöglichen Transparenz für Verbraucher und der bundesweiten Einheitlichkeit der Auswertung wird daher ein Verfahren bevorzugt, was für alle Wohnimmobilien gleich ist und daher auch eine faktische, objektive Vergleichbarkeit garantiert.

Das Ziel der Einführung von Energiepässen für alle Gebäude, die Auflösung des Modernisierungstaus bei Gebäuden, die Verbesserung der Energieeffizienz und die Verminderung der Umweltbelastung durch CO₂ müssen bei der Diskussion um Bedarfs- oder Verbrauchspässe im Zentrum der Betrachtung stehen. Es geht darum, Modernisierungsinvestitionen im Gebäudebestand auszulösen, um Kosten zu senken, die Umweltbelastung zu verringern und ortsnahe Arbeitsplätze im Bausektor zu schaffen. Der Gebäudeenergiepass soll die energetische Qualität des Gebäudes und der Anlagentechnik, nicht das Nutzerverhalten beschreiben. Er muss daher auf nutzerunabhängigen Werten basieren. Bedarfswerte, die unter standardisierten Bedingungen berechnet werden, sind frei von individuellen Einflüssen.

Die Angabe von Verbrauchskennwerten in Energieausweisen ist als Informationsquelle sinnvoll. Sie kann zudem einer Kontrolle der ermittelten Bedarfswerte dienen. Das Berechnungsverfahren auf Basis der Heizkostenabrechnung birgt jedoch folgende gravierenden Nachteile:

- Es ist nur für Gebäude mit einer Anzahl von mindestens 8 Wohneinheiten anwendbar.
- Es enthält keine qualifizierten Angaben über den Baustandard der Immobilie (Dämmung, Effizienz der Heizungsanlage, Effizienz der genutzten Energie).

- Es birgt eine hohe Fehlerquelle, da nach den Erfahrungen des Deutschen Mieterbundes viele Heizkostenabrechnung falsch sind.

Verbrauchskennwerte sollen daher mit in den Gebäudeenergiepass einfließen. Sie sollen jedoch nicht Basis der Bewertung eines Gebäudes sein.

3) Sanktionen

Der Energieausweis ist kein rechtstechnisches Instrument. Allein aus dem Energieausweis können deshalb weder Rechte noch Pflichten abgeleitet werden. Der Ausweis ist ein Instrument der Transparenz und damit nicht unmittelbar mit rechtlicher Relevanz ausgestattet.

Anders ist die Beurteilung dann, wenn die Parteien ausdrücklich auf den Inhalt eines Energieausweises Bezug nehmen und ihn zum Gegenstand der vertraglichen Abreden machen.

Ob die Parteien eines Kauf- oder Mietvertrages diesen Weg gehen wollen, entscheiden sie in Wahrnehmung der Vertragsautonomie selbst.

Einer Klarstellung im Gesetz bedarf es hierzu nicht. Ein solches Vorgehen wäre auch rechtssystematisch ungewöhnlich. Es würde im Übrigen eine unnötige Einschränkung der Vertragsfreiheit bewirken.

Das Rechtsverhältnis zwischen dem Auftraggeber und dem Aussteller von Energieausweisen wird geprägt durch den Vertrag, den die Beteiligten abschließen. Je nach Inhalt und Gestaltung dieses Vertrages können sich bei einer Schlechtleistung des Ausstellers auch durchaus Regresspflichten ergeben. Das wäre z. B. dann der Fall, wenn aufgrund fahrlässig oder vorsätzlich bewirkter falscher Angaben unwirksame Modernisierungsmaßnahmen eingeleitet würden.

Die Bußgeldbewehrung hält der DMB für sachlich richtig, wie sie im Gesetzentwurf der Bundesregierung vorgesehen ist. Auch die vorgeschlagenen Bußgeldhöhen sind angemessen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass im Einzelfall durch die Bis-Zu-Regelung ein ausreichender Ermessensspielraum für den Entscheidungsträger zur Höhe des Bußgeldes besteht.

4) Inkrafttreten

Der Deutsche Mieterbund teilt nicht die Befürchtung, dass bei fristgerechter Umsetzung der EU-Richtlinie zum Januar 2006 nicht genügend qualifiziertes Personal zur Ausstellung der Gebäudepässe zur Verfügung stehen wird. Er geht vielmehr davon aus, dass gerade auf dem Gebiet der Bau-, Umwelt- und Energieberatung in Deutschland ein großes Maß an Spezialisierung vorherrscht, das eine hohe Qualität der Gebäudenergiepässe garantiert. Der Markt wird alles weitere regeln, da ein Interesse der Fachleute besteht, sich durch die Ausstellung der Pässe neue Arbeitsfelder zu erschließen. Dass die Gebäudeenergiepassrichtlinie im Jahr 2006 in nationales Recht umgesetzt wird, ist in Fachkreisen seit langem bekannt.

Seit dem Feldversuch der DENA im Jahr 2004 ist es bereits jetzt möglich, sich Energiepässe mit einer Gültigkeit von 10 Jahren ausstellen zu lassen. Dies sichert der anbietenden Wohnungswirtschaft einen ausreichenden Vorlauf zu. Im Übrigen: Je schneller das Energieeinsparungsgesetz und die Energieeinsparverordnung verabschiedet werden, desto mehr Spielraum bleibt bis zum Stichtag 01.01.2006.

Fragenkatalog der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Frage 1:

Der Deutsche Mieterbund regt an, § 5 des Energieeinspargesetzes (gemeinsame Voraussetzung für Rechtsverordnungen) unter folgendem Gesichtspunkt neu zu fassen:

Es ist lohnenswert, sich einerseits mit dem in der Vorschrift verwendeten Wirtschaftlichkeitsbegriff zu befassen, darüber hinaus aber auch die Überlegung anzustellen, ob der Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit um den Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erweitert wird. Hierbei geht es im Kern darum, neben der ökonomischen Sicht auch die ökologische Zielsetzung in einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsbegriff zusammenzufassen.

Frage 2:

Uneingeschränkt: Ja.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Franz-Georg Rips
Bundesdirektor

STELLUNGNAHME

zum Fragenkatalog der Fraktionen im Deutschen Bundestag

vom 2. Juni 2005

Fragenkatalog der Fraktion der CDU/CSU und der Fraktion der FDP

- **Umsetzung der EU-Richtlinie**

Der Gesetzentwurf geht nicht über die Regelungen der EU-Richtlinie hinaus.

- **Ziele und Erwartungen an die Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude und Schlussfolgerungen für gesetzlichen Regelungsbedarf**

Die energetische Eigenschaft eines Hauses gewinnt besonders vor dem Hintergrund der starken Erhöhung der Preise für Gas und Heizöl an Bedeutung. Durch die Schaffung der Transparenz über die energetische Qualität von Gebäuden, die zum Verkauf beziehungsweise zur Vermietung anstehen, dürften die Kauf- beziehungsweise Mietentscheidungen stark beeinflusst werden. Auch ohne anstehende Eigentumswechsel besteht bei allen Hausbesitzern Informationsbedarf über Schwachstellen und kosteneffiziente Sanierungsmaßnahmen.

Bei Ausstellung eines bedarfsorientierten Energieausweises, der für ein zu kaufendes oder zu mietendes Gebäude eine schlechte energetische Qualität und zugleich Modernisierungshinweise ausweist, ist mit einer deutlichen Steigerung der Modernisierungsbereitschaft zu rechnen. Vor dem Hintergrund der relativ günstigen Amortisationszeiten bei energetisch besonders schlechten Gebäuden ist davon auszugehen, dass ein Modernisierungsschub im Bestand erreicht werden kann.

Nach dem Feldtest der dena ist mit Belastungen eines Hauseigentümers bei Ausstellung eines bedarfsorientierten Energieausweises und bei Anwendung des Kurzverfahrens in Höhe von 250 € zu rechnen. Die Belastungen liegen bei größeren Objekten höher. Unseres Erachtens können die genannten Kosten durch den Einsatz EDV-gestützter Programme mit einfachen Bedienoberflächen, die von den ins Auge gefassten Zielgruppen der Energieausweis-Aussteller ohne großen Aufwand verwendet werden können, flächendeckend realisiert werden. Entscheidend ist, dass diese EDV-gestützten Hilfsmittel auf Basis der gleichen normativen Grundlagen erstellt und darüber hinaus zertifiziert werden. Ziel muss es sein, bundeseinheitlich eine Grundlage für Softwarelösungen zu erhalten, um Marktverzerrungen vorzubeugen.

Der bedarfsorientierte Energieausweis ist aufgrund der deutlich anspruchsvolleren Erfassung der energetischen Kennwerte eines Gebäudes aufwendiger als ein verbrauchswertbasierter Energieausweis. Zur Zielerreichung ist ein bedarfswertbasierter Energieausweis aber unabdingbar erforderlich, da auf Basis dieses Ansatzes das unwägbarere Nutzerverhalten und andere Imponderabilitäten wie Belegungsdauer des Gebäudes im Jahr, Klimaschwankungen etc. ausgeschlossen werden können. Nur auf Basis des bedarfsorientierten Energieausweises können objektiv richtige und zielführende Modernisierungsmaßnahmen in Form der erforderlichen Energieberatung empfohlen werden. Verbrauchsorientierte Energieausweise ermöglichen keine Modernisierungsempfehlungen. Eine gesetzliche Regelung, beide Methoden für alle Gebäudetypen zuzulassen, erscheint uns kontraproduktiv. Das Projekt des

Energieausweises, politisch gewollt durch die Richtlinie, würde hierdurch von vornherein ad absurdum geführt. Ein einheitlicher Ansatz ist einer solchen, den Endverbraucher verwirrenden Lösung vorzuziehen.

- **Sanktionen**

Dem in der Frage formulierten Gedanken, gesetzlich zu regeln, den Klageweg für die Prüfung der Richtigkeit von Angaben im Energieausweis auszuschließen, können wir folgen. Sollte diese Regelung rechtlich möglich und von der Bundesregierung vorgesehen werden, würde sich die Problematik der in der Frage implizierten verstärkten Inanspruchnahme von Berufshaftpflichtversicherungen erledigen.

- **Inkrafttreten**

Sollte das Energieeinsparungsgesetz den Bundestag passieren, besteht aus unserer Sicht keine Notwendigkeit, die vollständige Anwendung der Gebäudeeffizienzrichtlinie um weitere drei Jahre zu verzögern. Auch mit Blick auf die bereits geführte Diskussion, die teilweise öffentlich war, ist es zu empfehlen, die Umsetzung pünktlich zum Januar 2006 zu gewährleisten.

Fragenkatalog der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

1. Frage 1 beantworten wir positiv. Dies heißt, dass aus unserer Sicht der vorliegende Gesetzentwurf zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes die notwendigen Ermächtigungen an den Verordnungsgeber enthalten.
2. Wir halten die Verabschiedung der Änderung des Energieeinsparungsgesetzes im Juni 2005 für erforderlich und notwendig, damit eine pünktliche Umsetzung der Gebäudeeffizienzrichtlinie zum Januar 2006 erfolgen kann. Wir teilen die implizierte Feststellung in der Frage, dass die frühzeitige Umsetzung einen erheblichen positiven Beitrag leisten kann zur Belebung der Baukonjunktur im Bereich Bau- und SHK-Handwerk. Ebenfalls ist die frühzeitige Verabschiedung aus psychologischen Gründen sinnvoll, weil bereits eine öffentliche Diskussion über das Inkrafttreten der Effizienzrichtlinie stattgefunden hat und eine Verschiebung vom Markt negativ aufgenommen würde.

Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V.

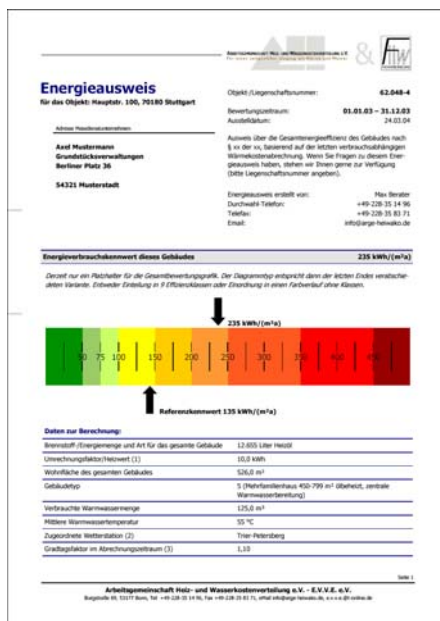
Öffentliche Anhörung im Ausschuss für Verkehr-, Bau und Wohnungswesen des Deutschen Bundestages am 15. Juni 2005

zum

- Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes (BT-Drs. 15/5226)
- Antrag der Fraktion der CDU/CSU „Energieeffizienz in Gebäuden steigern – unbürokratisch Energieausweise entwickeln“ (BT-Drs. 15/4506)

Die Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. (ARGE) dankt dem Ausschuss für die Gelegenheit zu einer fachlichen Stellungnahme. Die ARGE begrüßt die Umsetzung der EU-Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

Von den rd. 17,1 Mio. Wohngebäuden in Deutschland sind rd. 3,4 Mio. Zweifamilienhäuser und rd. 3 Mio. Mehrfamilienhäuser. Diese 6,4 Mio. Gebäude bilden das Potential für verbrauchsbasierte Energieausweise. Die ARGE hat hierzu Vorschläge entwickelt, wie man einen verbrauchsbasierten Energieausweis für Gebäude ab 2 Wohneinheiten ausstellen kann.



Die der ARGE und der Fachvereinigung Heizkostenverteiler Wärmekostenabrechnungen e.V. (FHW) angeschlossenen Mitgliedsunternehmen leisten den Service der verbrauchsabhängigen Abrechnung entsprechend den Vorgaben der Heizkostenverordnung jährlich wiederkehrend für rd. 1,8 Mio. Gebäude. Dies entspricht einem Anteil von 60% der Mehrfamilienhäuser.

Im Auftrag des BMVBW / BBR hat das Institut für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken an der TU Berlin (IEMB) mit Genehmigung der Wohnungswirtschaft bereits im November 2004 nahezu 300 Tsd. anonymisierte Datensätze der Abrechnungsunternehmen beider Verbände (ARGE und FHW) ausgewertet. Damit liegt eine gesicherte, aussagekräftige

ge und repräsentative Datenbasis von Referenzwerten (Energieverbrauchskennwerte) für die Beurteilung von Bestandsgebäuden auf Grundlage verbrauchbasierter Energieausweise vor. Diese Ergebnisse hat das BMVBW bisher leider nicht veröffentlicht.

Fragenkatalog der Fraktion der CDU/CSU und der Fraktion der FDP

1. Umsetzung der EU-Richtlinie

Geht der Gesetzentwurf über die Regelungen der EU-Richtlinie hinaus, bzw. sollte mit ergänzenden Formulierungen sichergestellt werden, dass im Rahmen der Verordnung gewährleistet bleibt, dass nicht über die Vorgaben der EU-Richtlinie hinausgegangen werden kann? (Stichworte: Rechtsfolgen von Energieausweisen; die dem Energieausweis beizufügenden Empfehlungen für kostengünstige Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz; Gültigkeitsdauer)

ARGE-Stellungnahme:

Augenmerk sollte, wie auch von der Bundesregierung angekündigt, darauf liegen, dass eine 1:1 Umsetzung erfolgt. Die Begrifflichkeiten der EU-Richtlinie sollten sich im Gesetzentwurf der Bundesregierung wiederfinden. Als Beispiele seien hier genannt: Gesamtenergieeffizienz an Stelle von Energieeffizienz.

Der Begriff Empfehlungen sollte um das Attribut „kostengünstig“ erweitert werden.

Die EU-Richtlinie greift das Thema an zwei Stellen auf, in

- Art. 7(2):
*....Dem Energieausweis sind **Empfehlungen** für die kostengünstige Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz beizufügen. Die Energieausweise dienen lediglich der Information;*
- Art. 8:
*b) sie treffen Maßnahmen, um sicherzustellen, dass die Nutzer **Ratschläge** für den Austausch der Kessel, für sonstige Veränderungen am Heizungssystem und für Alternativlösungen erhalten;*

Ziel aller Maßnahmen nach der EU-Richtlinie ist die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz. Es ist davon auszugehen, dass die EU mit den gewählten Formulierungen „Empfehlungen“ bzw. „Ratschläge“ eine Gleichwertigkeit im Hinblick auf das gewollte Ziel beabsichtigt. Der Richtlinientext spricht auch nicht von gebäudespezifischen Empfehlungen, die letztlich nur auf Grundlage einer aufwendigen ingenieurmäßigen Betrachtung zu hohen Kosten gegeben werden könnten. Gemeint sein können daher vielmehr nur allgemeingültige Ratschläge. Der Begriff Empfehlungen in Art. 7 (2) ist weder mit einem einschränkenden noch mit einem erweiternden Attribut ausgestattet.

Verbrauchsbasierte Energieausweise können jährlich aktualisiert ausgestellt werden.

Die Gültigkeitsdauer von bedarfsbasierten Energieausweisen kann nur so lang gewählt werden, wie an einem Gebäude keine Veränderungen vorgenommen werden, die Einfluss auf die energetische Gebäudequalität nehmen. Die EU-Richtlinie beschränkt die Gültigkeitsdauer auf längstens zehn Jahre. Erforderlich ist auch eine Regelung, wie bei gestaffelten Maßnahmen vorzugehen ist, wenn zwischenzeitlich Nutzerwechsel stattfinden, die eine aktualisierte Ausstellung eines Energieausweises erforderlich machen würden. Um die Aussagekraft zu behalten, muss der Energieausweis in der Lage sein, Nutzerwechsel abzudecken. Hier spricht vieles für die unkomplizierte Ausstellung von verbrauchsbasierten Energieausweisen.

2. Ziele und Erwartungen an die Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude und Schlussfolgerung für gesetzlichen Regelungsbedarf

Zu den publizierten Zielen der Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude gehört eine höhere Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Welche Bedeutung hat nach Ihrer Einschätzung die energetische Eigenschaft eines Hauses auf die Kauf- oder Mietentscheidung?

Welche Erwartungen an die Modernisierungsbereitschaft bzw. –entscheidungen von Hauseigentümern sind mit der Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude verbunden?

Mit welchen Belastungen müssen Hauseigentümer durch die Einführung von Energieausweisen für Bestandsgebäude rechnen? Welche Möglichkeiten werden gesehen, diese gering zu halten?

Halten Sie einen bedarfswertbasierten Energieausweis für wesentlich aufwendiger als einen verbrauchswertbasierten Energieausweis? Wenn ja, muss zur Zielerreichung ein solch aufwendiger Energieausweis eingeführt werden oder können die wesentlichen Ziele nicht auch grundsätzlich mit verbrauchswertbasierten Energieausweisen erreicht werden. Sollte gesetzlich geregelt werden, dass beide Methoden zuzulassen sind?

ARGE-Stellungnahme:

Bedeutung der energetischen Eigenschaft eines Hauses bei Kauf oder Anmietung:

Nach den Erfahrungen der Wohnungswirtschaft lautet die klassische Frage bei Anmietung und Kauf: Wie hoch sind die Heizkosten? Mieter oder Käufer interessiert dabei weniger, mit welchen Mitteln die Höhe der Heizkosten gering gehalten werden, sondern vielmehr, dass sie sich insgesamt in einem zu vergleichbaren Gebäuden ähnlichen Rahmen bewegen und sie diese Kosten für angemessen bzw. tragbar halten. Dies gilt insbesondere für den Geschosswohnungsbau, wo der einzelne Nutzer sich weniger mit dem Gebäude insgesamt identifiziert als der Interessent eines Einfamilienhauses.

Informationen über diese Kosten erhalten Nutzer aus der Heizkostenabrechnung.

Mit weiter steigenden Energiepreisen – wovon auszugehen ist - wird die Sensibilität der Nutzer weiter erhöht. Hierzu kann ein transparenter und für Nutzer leicht verständlicher Energieausweis beitragen. Heizkosten werden je Quadratmeter beheizte Fläche abgerechnet. Diese ist in der Regel identisch mit der Wohnfläche. Eine theoretisch ermittelte Normnutzfläche A_N als Bezugsgröße – wie für bedarfsbasierte Energieausweise vorgesehen - kann der Nutzer kaum einordnen. Die politisch erwünschte Transparenz wäre gefährdet.

Erwartungen an die Modernisierungsbereitschaft bzw. –entscheidung:

Energieausweise für den Gebäudebestand sollen als neues Instrument eingeführt werden. Es gibt national keine Erfahrungen, auf die man sich abstützen könnte. Die dena hat im Feldversuch festgestellt, dass ein Energieausweis Anstöße zu Modernisierungsmaßnahmen geben kann.

Grundsätzlich könnte die Einführung von Energieausweisen die Bedeutung der energetischen Gebäudequalität stärken.

Ein Energieausweis allein löst aber keine Investitionsentscheidung aus. Wie die CDU/CSU Fraktion im Antrag 15/4506 festgestellt hat, werden Gebäudeeigentümer nur bei entsprechender Wirtschaftlichkeit derartige Entscheidungen treffen. Hierfür

müssen neben einer Finanzierung die Rahmenbedingungen passen, die dem Gebäudeeigentümer eine Entscheidung erleichtern.

Belastungen für Hauseigentümer:

Die dena hat im Rahmen ihres Feldversuches Kosten für die Ausstellung von bedarfswertbasierten Energieausweisen ermittelt. Sie hat dabei folgenden Kostenrahmen festgestellt:

rd. 1/3 der ausgestellten Ausweise kosteten bis zu 200 € ,

rd. 1/3 lag im Bereich 201-300 € und

rd. 1/3 kostete zwischen 301 und 900 €.

Somit lagen für 2/3 der ausgestellten bedarfsbasierten Energieausweise die Kosten zwischen 200 und 900 €. Die unter 200 € erhobenen Preise dürften (gemessen am Aufwand) für Energieberater – wie es im Vergaberecht heißt – nicht auskömmlich sein. Dies lässt sich untermauern durch Hinweise auf dem Hessischen Energieberatertag am 12.04.05 in Friedberg, wonach mit der Ausstellung von bedarfsbasierten Energieausweisen zu diesen Konditionen kein Geld zu verdienen sei.

Mögliche Folgen:

Je mehr Energieberater dies erkennen, je weniger werden bereit sein, ggf. ihre Leistung unter Wert anzubieten, sofern sie sich nicht in einer finanziellen Notlage befinden. Daraus könnte resultieren, dass das gutachterlich ermittelte Potential von Energieberatern nicht zur Verfügung steht. Auch ist unklar, zu welchen Preisen und zu welcher Qualität Energieausweise grenzüberschreitend künftig „im freien Warenverkehr“ gehandelt werden.

Aufwand für die Erstellung von Energiebedarfs- / bzw. Energieverbrauchsausweisen, Ziel grundsätzlich auch mit Energieverbrauchsausweisen erreichbar:

Die Erstellung von bedarfsbasierten Energieausweisen erfordert stets eine vollständige Aufnahme der beeinflussenden Größen. Hier kommt der Gebäudehülle und der Anlagentechnik eine große Bedeutung zu. Diese Daten sind oft nicht vorhanden. Insbesondere mit einer kleiner werdenden Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude nimmt die Verfügbarkeit dieser Daten rapide ab. Im Kleinhausbau gibt es oft nicht mehr als eine Baubeschreibung, die aber keine Aussagen zur energetischen Qualität enthält. Mit geringer werdender Anzahl verfügbarer Daten steigt das Risiko von Fehleinschätzungen für die Bedarfsanalyse.

Das Bild mag verdeutlichen, dass ohne eine Begehung eine sachgerechte Datenerhebung der Gebäudehüllflächen oft nicht möglich ist.



Der verbrauchsbasierte Energieausweis hingegen stellt keine theoretische Momentaufnahme dar, sondern berücksichtigt gemessene Einflüsse:

- die tatsächliche Qualität der Gebäudehülle
- die tatsächliche Qualität des Wärmeerzeugers (Nutzungsgrad)
- das tatsächliche Nutzerverhalten.

Die Daten liegen in den Wärmemessdienstunternehmen vor. Das Verfahren für die Erhebung der Daten ist einheitlich. Die Daten stehen jährlich aktuell zur Verfügung.

Dem verbrauchsbasierten Energieausweis wird als Einziges immer vorgehalten, dass das Verhalten des normalen Nutzers vom normierten Nutzer zu stark abweiche. Ist das wirklich so? Wodurch unterscheidet sich der Normnutzer vom normalen Nutzer?

Der Verbrauch eines normalen Nutzers beinhaltet zwangsläufig auch den Verbrauch des Normnutzers. Ansonsten wäre letzterer Verbrauch gleich Null. Damit wird deutlich, dass nur der Anteil des normalen Nutzerverhaltens bei der Verbrauchserhebung das Ergebnis verändert, der über oder unter dem Normnutzerverhalten liegt. Damit relativiert sich der Einfluss des Nutzerverhaltens.

Der verbrauchsbasierte Energieausweis ist eine sachgerechte Alternative zum bedarfsbasierten Energieausweis zu deutlich geringeren Kosten. Wir gehen von Kosten von 15-20 € aus, wenn der Ausweis jährlich aktualisiert ausgestellt wird. Das politisch gewollte Ziel – Transparenz zu schaffen – kann mit dem verbrauchsbasierten Energieausweis ebenso gut erreicht werden.

Der Nutzer braucht den verbrauchsbasierten Energieausweis, um seinen Verbrauch zu verstehen.

Die Stärke von bedarfsbasierten Energieausweisen hingegen sollte dazu genutzt werden, im konkreten Einzelfall nach eingehender Untersuchung dem investitionsbereiten Gebäudeeigentümer Alternativen aufzuzeigen, welche Möglichkeiten zu welchen Kosten er hat, eine geplante Modernisierungsmaßnahme durchzuführen. Der bedarfsbasierte Energieausweis ist ein reines Beratungsinstrument. Es erscheint wenig sinnvoll, bedarfsbasierte Ausweise generell vorzuschreiben, wenn z.B. Ergebnisse aus einem verbrauchsbasierten Energieausweis dem Gebäudeeigentümer bereits verdeutlichen, dass er mit Investitionen nur beschränkt Einfluß auf die energetische Qualität seines Gebäudes nehmen kann. Daher sollte man auch Eigentümer gerade kleinerer Gebäude nicht generell zu einer Bedarfsuntersuchung verpflichten.

Beide Methoden sollten daher uneingeschränkt wahlweise zugelassen werden.

3. Sanktionen

Können Mieter oder Käufer auf Grund fehlerhafter Angaben im Energieausweis Schadensersatz gegen Vermieter / Verkäufer im Klageweg geltend machen (z.B. in Höhe der Differenz von Angaben in Energieausweis zum tatsächlichen Verbrauch)? Wäre es zur Klarstellung sinnvoll, im Gesetz zu regeln, dass der Klageweg für die Prüfung der Richtigkeit von Angaben im Energieausweis ausgeschlossen ist? Sehen Sie angesichts der derzeitigen Fassung des § 5a und einer daraus in der Ausstellerbranche entstandenen ersten Rechtsunsicherheit eine verstärkte Inanspruchnahme von Berufshaftpflichtversicherungen der Energieausweis-Aussteller als möglich an?

Welche der jetzt im Gesetzentwurf bezeichneten Vorgaben zu § 5 a sollten nach Auffassung der Sachverständigen bußgeldbewehrt im Sinne von § 8 sein?

Wie werden die im Gesetzentwurf vorgeschlagenen Bußgeldhöhen von 50.000 € bzw. 5.000 € bewertet? Sind sie im Verhältnis zum Ziel angemessen?

ARGE-Stellungnahme:

Schadensersatz auf Grund fehlerhafter Angaben im Klageweg / Ausschluss des Klageweges:

Die EU-Richtlinie sieht vor, dass Energieausweise lediglich der Information dienen. Es ist davon auszugehen, dass die Aussteller von Energieausweisen generell nach bestem Wissen und Gewissen handeln. Das schließt natürlich nicht aus, dass Fehler passieren können. Auf diesem Grundsatz aufbauend sollte eine Haftung für Angaben in Energieausweisen ausgeschlossen sein. Möglicherweise ist aber eine Klarstellung im Gesetz hilfreich, dass der Ausweis nur der Information dient und keine Auswirkungen auf das konkret abzuschließende Rechtsverhältnis hat.

Bußgeldhöhen

Ein Verdoppelung der Bußgelder durch eine 1:1 Umstellung der Beträge von DM in EURO erscheint nicht sachgerecht.

4. Inkrafttreten

Die EU-Richtlinie sieht vor, dass die nationalen Regelungen bis Anfang Januar 2006 in Kraft gesetzt sein müssen, es sei denn qualifiziertes und/oder zugelassenes Personal steht nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Dann kann die vollständige Anwendung um bis zu drei Jahre verzögert werden.

Wie schätzen Sie – auch in Abhängigkeit von der Entscheidung zu Art und Umfang des Energieausweises - die Möglichkeiten einer geordneten Umsetzung der geplanten Rechtsvorschriften ab Anfang 2006 ein?

ARGE-Stellungnahme:

Gegen eine rasche Verabschiedung des Gesetzentwurfs spricht nichts, wenn die angekündigte

1:1 Umsetzung der EU-Richtlinie erfolgt.

Die Wärmemessdienstunternehmen benötigen in der Regel nicht mehr als sechs Monate Vorlaufzeit, um verbrauchsbasierte Energieausweise bereitstellen zu können.