

## 16. Wahlperiode

### Kleine Anfrage

#### des Abgeordneten Daniel Buchholz (SPD)

vom 25. August 2009 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. August 2009) und **Antwort**

#### **Energieausweise für öffentliche und private Gebäude in Berlin: Lästige Vorschrift oder wirksames Instrument für mehr Klimaschutz?**

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1: Auf welcher Rechtsgrundlage und seit wann müssen Eigentümer von Wohn- beziehungsweise Nichtwohngebäuden welche Art von Energieausweis (verbrauchs- oder bedarfsorientiert) erstellen lassen und welche Informationen enthält dieser?

Antwort zu 1.: Die Verpflichtung zur Ausstellung von Energieausweisen besteht nach der aufgrund des Energieeinspargesetzes erlassenen bundesrechtlichen Energieeinsparverordnung (EnEV) gem. § 16 Abs. 1 EnEV

- bei der Errichtung von Gebäuden und unter bestimmten Voraussetzungen auch
- bei Änderungen von Außenbauteilen oder
- wenn die Nutzfläche der beheizten oder gekühlten Räume eines Gebäudes um mehr als die Hälfte erweitert wird.

Zusätzlich müssen bei Verkauf eines mit einem Gebäude bebauten Grundstücks, eines grundstücksgleichen Rechts an einem mit einem Gebäude bebauten Grundstücks, oder von Wohnungs- oder Teileigentum und bei der Vermietung, Verpachtung oder beim Leasing einer Wohnung oder sonstigen selbstständigen Nutzungseinheit Energieausweise (sowie gültige Energie- oder Wärmebedarfsausweise früherer Verordnungen) gem. § 16 Abs. 2 EnEV

- bei Wohngebäuden der Baufertigstellungsjahre bis 1965 seit 1. Juli 2008
- für später errichtete Wohngebäude seit 1. Januar 2009 und
- für Nichtwohngebäude erst seit 1. Juli 2009 dem/der potenziellen Käufer/in oder Mieter/in zugänglich gemacht werden.

Außerdem sind Eigentümer von Nichtwohngebäuden mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, in denen Behörden und sonstige Einrichtungen für eine große Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen erbringen und die deshalb von diesen Menschen häufig aufgesucht werden, gem. § 16 Abs. 3 EnEV seit dem 1. Juli 2009 verpflichtet,

Energieausweise an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle auszuhängen. Gem. § 16 Abs. 4 EnEV gelten die v. g. Vorschriften nicht für kleine Gebäude mit einer Nettogrundfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche. Auch Eigentümer/innen von Baudenkmalen sind nicht verpflichtet, Energieausweise ausstellen zu lassen.

Energieausweise müssen für zu errichtende Gebäude auf der Grundlage des errechneten Energiebedarfs ausgestellt werden; für bestehende Gebäude können sie sowohl auf der Grundlage des errechneten Energiebedarfs als auch auf Grundlage des erfassten und witterungsbereinigten Energieverbrauchs ausgestellt werden. Eine Ausnahme bilden bestehende Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, deren Bauantrag vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung (1. November 1977) gestellt wurde, und die seitdem nicht auf das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung 1977 gebracht wurden. Für solche Bestandsgebäude ist der Energieausweis ebenfalls bedarfsorientiert zu erstellen. Energieausweise haben eine Gültigkeitsdauer von 10 Jahren.

Energieausweise müssen nach Inhalt und Aufbau den jeweiligen Mustern der Anlagen 6 - 9 der EnEV für Wohngebäude bzw. Nichtwohngebäude entsprechen und mindestens die dort für die jeweilige Ausweisart geforderten Angaben enthalten. Neben allgemeinen Gebäudedaten (Gebäudetyp, Baujahr, etc.) enthält der Energieausweis

- auf Grundlage des Energiebedarfs im Wesentlichen die energetischen Gebäudedaten zum Primärenergiebedarf, Endenergiebedarf bzw. energetische Qualität der Gebäudehülle und Berechnungsmethoden entsprechend der jeweiligen Berechnungsgrundlage
- auf Grundlage des Energieverbrauchs die Verbrauchsdaten auf Grundlage des erfassten und witterungsbereinigten Energieverbrauchs. Für Wohngebäude sind das die Heizenergieverbrauchs- und die Warmwasserverbrauchskennwerte, bei Nichtwohngebäuden zusätzlich Verbrauchsdaten zum Energieverbrauch (Strom) für Kühlung, Lüftung und eingebaute Beleuchtung.

Frage 2: Für wie viele Berliner Wohn- und Nichtwohngebäude liegen bereits Energieausweise vor? Bitte in absoluten Zahlen und in Prozent von der Gebäudegesamtzahl, jeweils getrennt nach Art des Energieausweises und dem Eigentümer (Private, Wohnungsbaugesellschaften, Öffentliche Hand mit verwaltender Stelle) angeben

Antwort zu 2.: Eine vollständige Abfrage der Zahlen für öffentliche Gebäude bei den jeweiligen Liegenschaftsbewirtschaftern war kurzfristig nicht möglich.

Bezogen auf das Portfolio der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind für 546 Gebäude verbrauchsorientierte Energieausweise erstellt worden. Das entspricht einer Quote von 87 %. Darüber hinaus liegen für vier Gebäude bedarfsorientierte Energieausweise vor.

Von den ca. 440 betroffenen Sonderimmobilien des Landes Berlin (SILB) - Liegenschaften, die mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche aufweisen, wurden 379 mit bedarfsabhängigen Ausweisen ausgestattet, dies entspricht ca. 86 %. Ausgehend vom Gesamtbestand der durch die BIM GmbH verwalteten Gebäude (rd. 900) entspricht dies ca. 42 %. Zwei Gebäude werden derzeit saniert, nach Abschluss der Arbeiten wird ein aktueller Ausweis erstellt und ausgehängt. Die weiteren Gebäude, die erst später dem SILB zugewiesen wurden, müssen zunächst noch vermessen werden. Sobald die Grundlagen für den Energieausweis geschaffen wurden, erhalten auch diese Gebäude einen Ausweis.

Entsprechende Zahlen für Private stehen nicht zur Verfügung, da keine generelle Vorlage- oder Registrierungspflicht von Energieausweisen bei einer Behörde und somit keine behördliche Datenerfassung über Energieausweise Privater existiert. Eine statistische Erhebung z. B. durch das statistische Landesamt Berlin ist nicht bekannt.

Frage 3: Bestehen für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verbindliche Zielvereinbarungen mit den Geschäftsführungen oder oberen Führungskräften hinsichtlich der Erstellung von Energieausweisen sowie energetischer Sanierungsmaßnahmen aufgrund von Modernisierungsempfehlungen der Energieausweise?

Antwort zu 3.: Nach Kenntnis des Senats ist das nicht der Fall.

Frage 4: Wird Mietinteressenten von den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften inzwischen unaufgefordert eine Kopie des Energieausweises bei der Besichtigung der Wohnung ausgehändigt? Teilt der Senat meine Ansicht, dass dies im Interesse einer höheren Sensibilisierung der MieterInnen für Energiefragen und Heizkosten sehr sinnvoll wäre?

Antwort zu 4.: Grundsätzlich wird von den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften keinem/keiner potenziellen Mietinteressent/in die Vorlage des Energieausweises verweigert.

Frage 5: Treffen Informationen des Berliner Mietervereins zu, nach denen die landeseigene Gesobau keine Energieausweise an Mietinteressenten herausgibt, sondern diese nur in einer der vier Geschäftsstellen der Gesellschaft eingesehen werden können? Wie bewertet der Senat dieses Vorgehen der Gesobau, durch das Mietinteressenten massiv an einem einfachen Zugang zu Energieverbrauchsdaten gehindert werden und wohl kaum dem Geist der Klimaschutzvereinbarung der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften entsprochen wird?

Antwort zu 5.: Die GESOBAU stellt den Mietinteressenten/innen auf Anfrage den Energieausweis in Kopie zur Verfügung.

Frage 6: Welche Informationen liegen dem Senat vor, inwieweit private Eigentümer und Wohnungsgesellschaften Mietinteressenten Energieausweise vorlegen?

Antwort zu 6.: Bei den zuständigen bezirklichen Bauaufsichtsämtern gehen vereinzelt Beschwerden ein, dass Energieausweise Mietinteressenten/innen nicht vorgelegt werden, dem Senat liegen jedoch keine gesicherten Informationen vor, in wie vielen Fällen Energieausweise tatsächlich nicht zugänglich gemacht werden. Die EnEV verlangt bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Laesing dem/der potenziellen Käufer/in oder Mieter/in den Energieausweis spätestens auf dessen Verlangen unverzüglich zugänglich machen, um diesem die Einsichtnahme während der Entscheidungsfindung zu ermöglichen. Das kann auch nur durch Bereithalten des Energieausweises im Büro des/der Verkäufers/in oder Vermieters/in erfolgen. Die Vorlage einer Kopie des Energieausweises bereits bei einer Wohnungsbesichtigung ist rechtlich nicht zwingend vorgesehen.

Frage 7: Wird der Senat aufgrund seiner klimapolitischen Vorbildfunktion für jedes Nichtwohngebäude mit öffentlichem Eigentümer einen Energieausweis erstellen lassen oder nur im Falle von Vermietung, Verpachtung oder Verkauf, wie nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgeschrieben?

Antwort zu 7.: Im Land Berlin werden in allen öffentlichen Gebäuden Energieausweise entsprechend EnEV 2007 §16 Abs. 3 ausgehängt.

Frage 8: Für wie viele öffentliche Gebäude mit über 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche und Publikumsverkehr in Berlin muss nach der EnEV ein Energieausweis erstellt und öffentlich ausgehängt werden und welche Vorgaben bestehen in Berlin für die Aushängung (Größe, Sichtbarkeit, Ort des Aushangs, Aushang von Modernisierungsempfehlungen)?

Antwort zu 8.: Nach der EnEV besteht die Aushangspflicht von Energieausweisen nur für bestimmte Gebäude behördlicher und nicht behördlicher Dienstleister, und zwar dann, wenn sie neben der Mindestgrundfläche öffentliche Dienstleistungen für eine große Anzahl von

Menschen mit erheblichem Publikumsverkehr erbringen (z. B. Arbeitsvermittlungsstellen, Hochschulen). In der Kürze der Zeit ist auf Grund umfangreicher Recherche eine Beantwortung nicht für alle die in unterschiedlicher Zuständigkeit liegenden öffentlichen Gebäude möglich.

Die Anzahl, der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen der baulichen Unterhaltung betreuten Liegenschaften mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche beläuft sich auf 124. Die Anzahl der von der BIM GmbH verwalteten Gebäude (Nichtwohngebäude) beläuft sich auf ca. 900. Von diesen sind ca. 440 Gebäude größer als 1.000 m<sup>2</sup>.

Regelungen zu Vorgaben für die Aushängung von Energieausweisen über die der Energieeinsparverordnung hinaus gibt es nicht; der Aushang von Modernisierungsempfehlungen ist nach der Energieeinsparverordnung keine Pflicht.

Frage 9: In wie vielen öffentlichen Gebäuden in Berlin ist ein Energieausweis bisher ausgehängt worden (bitte absolute Zahlen und in Relation zu allen Gebäuden, unterteilt nach verwaltender bzw. nutzender Stelle)?

Antwort zu 9.: Bis dato konnten wegen der umfangreichen Recherchen nicht alle Daten aller Bewirtschafter öffentlicher Liegenschaften vollständig zusammengestellt werden.

Alle 379 für das SILB erstellten Energieausweise wurden öffentlich ausgehängt.

Alle durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erstellten Energieausweise wurden den Bedarfsträgern ausgehändigt. Der Aushang der Energieausweise obliegt den Nutzern bzw. Eigentümern.

Frage 10: Welche Verwaltungsstelle ist in Berlin zuständig für den Umgang mit Verstößen gegen die gesetzliche Energieausweis-Vorlagepflicht und für die Beantragung von Energieausweisen für Gebäude mit öffentlichem Eigentümer (Wohn- und Nichtwohngebäude)?

Antwort zu 10.: Die bezirklichen Bauaufsichtsämter sind nach dem Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG) zuständig für Ordnungsaufgaben auf Grund des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) sowie der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen (EnEV, EnEV-DVO) und somit auch für Verstöße gegen die Pflicht zum Zugänglichmachen von Energieausweisen.

Die Erstellung von Energieausweisen bedarf keines Verwaltungsverfahrens und muss nicht bei einer Behörde beantragt werden. Der Verpflichtung zur Ausstellung von Energieausweisen hat beim Neubau der/die Bauherr/in eigenverantwortlich nachzukommen. Bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing eines Bestandsgebäudes muss der/die Eigentümer/in (die Eigentümergemeinschaft), der/die Vermieter/in, Verpächter/in oder Leasinggeber/in dafür sorgen, dass der Energieausweis rechtzeitig bereitgestellt wird. Mit dem Wirksamwerden der Aushangspflicht muss der/die Eigentümer/in für die Aus-

stellung des Energieausweises und dessen Aushang sorgen.

Frage 11: Welche personellen Kapazitäten stehen den Verwaltungen jeweils für die Beantragung von Energieausweisen für Wohn- und Nichtwohngebäude mit öffentlichem Eigentümer, die Aushängung und die Überwachung der Aushangspflicht zur Verfügung?

Antwort zu 11.: Zu unterscheiden ist hier zwischen der Erstellung, Aushängung und Eigenkontrolle der Eigentümer/innen und der behördlichen Überwachung.

Die BIM GmbH hat die Erstellung und den Aushang der Energieausweise extern vergeben. Intern hat ein Mitarbeiter die Steuerung und Koordination sowie die Qualitätskontrolle des Projektes übernommen. Die Erstellung von Energieausweisen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfolgt durch einen Mitarbeiter, dem, aufgrund seiner Ausbildung zum Energieberater, die Qualitätssicherung sowie die Koordination des Projektes obliegt.

Verbindliche Angaben über die Personalkapazität der anderen zuständigen Liegenschaftsverwalter liegen bis jetzt nicht vor, auch nicht für die der bezirklichen Bauaufsichtsämter für Überwachungsaufgaben auf Grundlage der EnEV.

Frage 12: Wie lange wird es auf Basis der vorhandenen Personalkapazität voraussichtlich dauern, bis in allen betroffenen öffentlichen Gebäuden Energieausweise ausgehängt sind?

Antwort zu 12.: Die Datenerhebung konnte wegen umfangreicher Recherchen in der Kürze der Zeit nicht vollständig erfolgen. Für einen Teil der von der BIM GmbH und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung verwalteten Gebäude mit einer Nutzfläche > 1.000 m<sup>2</sup> stehen noch Flächendaten als Grundlage für die Erstellung des Energieausweises aus. Sobald diese vorliegen, erhalten auch diese Gebäude umgehend einen bedarfsorientierten bzw. verbrauchsorientierten Energieausweis. Dies wird voraussichtlich bis Ende 2009 erfolgt sein.

Frage 13: Welche weitergehenden Maßnahmen plant der Senat in Bezug auf Energieausweise für Nichtwohngebäude mit öffentlichem Eigentümer (beispielsweise Aufbau einer zentralen Datenbank und ggf. teilweise Veröffentlichung im Internet)?

Antwort zu 13.: Diese Frage wird mit Frage 15 zusammen beantwortet.

Frage 14: Welche Schlussfolgerungen zieht der Senat aus den vorliegenden Energieausweisen und insbesondere den zugehörigen Modernisierungsempfehlungen zur energetischen Sanierung? Folgt der Senat beziehungsweise die zuständige Behörde durchgehend den nach der

EnEV vorgeschriebenen Modernisierungsempfehlungen des Ausstellers des Energieausweises?

Antwort zu 14.: Die Umsetzung der Modernisierungsempfehlungen erfolgt in der Zuständigkeit der einzelnen liegenschaftsführenden Stellen.

Für das Portfolio der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und des SILB liegen bereits erarbeitete Maßnahmenkataloge für energierelevante Baumaßnahmen vor. Die Ergebnisse sind in entsprechenden Vorlagen an den Senat am 16. Dezember 2008 erläutert worden. Eine Reihe von energetisch wirksamen Baumaßnahmen werden im Rahmen des Konjunkturpaketes II umgesetzt, weitere sollen im Rahmen der baulichen Unterhaltung sukzessive folgen.

Die BIM GmbH hat ergänzend zu den bedarfsorientierten Energieausweisen weiterführende Energiekonzepte zur Energieeinsparung erstellt, die detailliert Schwachstellen aufzeigen und Maßnahmenvorschläge beinhalten. Ebenfalls kann anhand der Konzepte eine Aussage bezüglich der Energieeinsparung nach Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen getätigt werden. Ziel für das SILB ist es, sukzessive die energetischen Sanierungskonzepte umzusetzen. Maßnahmen mit großem Einsparpotenzial bei geringem Aufwand sollen dabei Priorität haben. Den Rahmen für die weitere Umsetzung bilden wiederum die verfügbaren finanziellen Mittel.

Frage 15: Ist eine zentrale Auswertung der Energieverbrauchs- und -bedarfsdaten sowie Priorisierung der Sanierungsmaßnahmen vorgesehen oder durchgeführt worden?

Antwort zu 15.: Die jeweiligen Liegenschaften Berlins werden u. a. von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der BIM GmbH, den jeweiligen Bezirken, den Hochschulen und der Vivantes-Krankenhaus-GmbH dezentral bewirtschaftet. Die energetische Erfassung und Bewertung der Gebäude wird in Eigenverantwortung der jeweiligen Stellen für die einzelnen Teilportfolien durchgeführt und weist derzeit einen sehr unterschiedlichen Stand auf.

Die zentrale Auswertung der Energieverbrauchs- und Bedarfsdaten soll zukünftig geprüft werden. Die für eine umfassende qualitative und quantitative energetische Erfassung aller Gebäude benötigten Angaben können zurzeit nur unzureichend aus den verschiedenen vorhandenen Datenpools generiert werden. Eine Veröffentlichung der Daten im Internet ist gegenwärtig nicht vorgesehen.

Frage 16: Bis zu welchem Jahr ist mit einer weitgehenden Umsetzung der Sanierungsempfehlungen aus den vorliegenden Energieausweisen zu rechnen?

Antwort zu 16.: Einen verbindlichen Termin für die Umsetzung aller Sanierungsempfehlungen für die Immobilien des Sondervermögens sowie auch das Portfolio der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung kann aufgrund

der damit verbundenen Finanzierungsfragen noch nicht angegeben werden. Verbindliche Angaben zur Terminplanung anderer Liegenschaftsverwalter liegen bis dato nicht vor.

Berlin, den 06. Oktober 2009

In Vertretung

D u n g e r - L ö p e r

.....  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Oktober 2009)