

## 6. Punkt

**Beschluss des Nationalrates vom 21. Mai 2026 betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 geändert wird (476 d.B. und 493 d.B. sowie 11817/BR d.B.)**

**Präsident Markus Stotter, BA:** Wir gelangen nun zum 6. Punkt der Tagesordnung.

Berichterstatterin ist Frau Bundesrätin Verena Schweiger. Ich erteile ihr das Wort und bitte um den Bericht.

**Berichterstatterin Verena Schweiger, BA MA MA:** Ich darf Ihnen den Bericht des Justizausschusses über den Beschluss des Nationalrates vom 21. Mai 2026 betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 geändert wird, zur Kenntnis bringen.

Dieser Bericht liegt Ihnen auch in schriftlicher Form vor, daher komme ich zur Antragstellung:

Der Justizausschuss stellt nach Beratung der Vorlage mehrstimmig den **Antrag**, gegen den vorliegenden Beschluss des Nationalrates keinen Einspruch zu erheben.

**Präsident Markus Stotter, BA:** Danke für einen schnellen Bericht.

Wir gehen in die Debatte ein.

Zu Wort gemeldet ist Herr Bundesrat Herbert Kober. Ich erteile dieses.

RN/65

14.44

**Bundesrat Herbert Kober** (FPÖ, Steiermark): Danke, Herr Präsident! Frau Minister! Geschätzte Kolleginnen und Kollegen im Bundesrat! Werte Österreicher! So schnell wie Bericht erstattet wurde, werde ich meine Rede nicht halten. Es sind doch ein paar Punkte, auf die ich eingehen möchte.

Wir beraten heute eine Novelle zum Energieausweis-Vorlage-Gesetz. Vorab, geschätzte Damen und Herren: Der Energieausweis ist ein Gutachten, das verpflichtend bei jeder Immobilientransaktion, also bei jedem Kaufvertrag, bei jedem Mietvertrag, vom Verkäufer oder vom Vermieter vorgelegt werden muss. Darin wird die Energieeffizienz, also der Energieverbrauch, dargestellt.

Die heutige Änderung, welche von den Regierungsparteien als technische Anpassung dargestellt wird, ist in Wahrheit ein weiteres Beispiel dafür, wie europäische Vorgaben immer tiefer in den Alltag der Menschen eingreifen und dabei neue Bürokratie und zusätzliche Kosten verursachen. Künftig, sehr geehrte Damen und Herren, soll ein Energieausweis nicht nur bei Neuvermietungen oder Verkäufen, sondern auch bei Verlängerungen von Mietverträgen verpflichtend schriftlich auszuhändigen sein. Zusätzlich werden in dem Gesetz neue Informationspflichten für Immobilieninserate und -anzeigen geschaffen. Weitere Kennzahlen müssen angegeben werden, und die Verwaltung dieser Dokumente wird erneut ausgeweitet.

Meine Damen und Herren, die entscheidende Frage lautet doch: Wem hilft das Ganze eigentlich? Verbessert ein zusätzlicher Ausdruck eines Energieausweises

die Effizienz eines Gebäudes? – Nein. Senkt eine weitere bürokratische Verpflichtung die Heizkosten der Menschen? – Nein. Wird dadurch auch nur 1 Kilowattstunde Energie eingespart? – Nein.

Was aber sehr wohl passiert, ist eine weitere Belastung für Eigentümer, Vermieter, Unternehmen und letztlich auch für den Mieter, denn jeder zusätzliche Verwaltungsaufwand verursacht Kosten. Wer wird diese Kosten am Ende wohl tragen? – Wohl oder übel der Bürger. *(Beifall bei der FPÖ.)*

Geschätzte Damen und Herren, bereits bei der Einführung des Energieausweises hat die Freiheitliche Partei davor gewarnt, dass damit ein bürokratisches Instrument geschaffen wird, dessen Nutzen in keinem Verhältnis zu den entstehenden Belastungen steht. Diese Kritik gab es von uns damals, und sie ist heute aktueller denn je. Nicht nur wir kritisieren das – Kollege Spanring hat es beim vorigen Tagesordnungspunkt auch angesprochen –, auch die Wirtschaftskammer Österreich übt Kritik. Sie übt Kritik an der Aushändigungspflicht bei Mietverlängerungen, an unklaren Vorgaben im Bereich der digitalen Medien, im Bereich von Inseraten, und sie moniert Forderungen nach klaren Zuständigkeiten für Kontrollen und Vollzug. Also wir sind nicht allein, wenn wir dieses Gesetz kritisieren.

Wir befinden uns in einer wirtschaftlich schwierigen Zeit. Viele Familien kämpfen mit hohen Wohnkosten, steigenden Preisen und einer anhaltenden Teuerung. Zahlreiche Betriebe stehen unter erheblichem Druck. Gerade jetzt wäre es notwendig, Bürokratie abzubauen und Kosten zu reduzieren.

Da sind wir wieder einmal bei unserem Deregulierungsstaatssekretär und Entbürokratisierungsstaatssekretär. Sepp, wo bist du? Sepp, was machst du?

Die wohl größte, teuerste und bekannterweise mit den schlechtesten Umfragewerten der österreichischen Wähler ausgestattete Bundesregierung beschließt weitere Verpflichtungen, weitere Nachweispflichten und weitere Verwaltungsakte. Es hat sich seit den damaligen Diskussionen nichts verbessert, vielmehr hat sich die Situation für viele Menschen noch verschärft.

Besonders kritisch sehen wir auch, dass diese Änderung erneut auf einer EU-Richtlinie basiert. Wieder werden europäische Vorgaben umgesetzt, ohne dass ausreichend hinterfragt wird, ob sie tatsächlich einen praktischen Nutzen für die Menschen in Österreich bringen. Für all jene, die im Ausschuss waren: Die Beantwortungen durch die Experten haben mich nicht eines Besseren überzeugt.

Die Bürger erwarten sich Lösungen, Lösungen gegen hohe Energiepreise, Lösungen für leistbares Wohnen, und nicht zusätzliche Formulare und neue Vorschriften. Wir Freiheitliche stehen für weniger Bürokratie, für mehr Eigenverantwortung und für eine Politik mit Hausverstand. Da dies bei dieser Novelle nicht der Fall ist, lehnen wir diese Gesetzesänderung entschieden ab.  
*(Beifall bei der FPÖ.)*

14.50

**Präsident Markus Stotter, BA:** Als Nächster zu Wort gemeldet ist Bundesrat Mario Trinkl, und ich erteile es ihm.

RN/66

14.50

**Bundesrat Mario Trinkl (SPÖ, Burgenland):** Sehr geehrter Herr Präsident! Frau Ministerin! Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen! Sehr geehrte Damen und

Herrn! Der uns bekannte Energieausweis wurde per Gesetz 2012 eingeführt, um die Energieeffizienz von Gebäuden für Käufer und Mieter transparent und vergleichbar zu machen. Er funktioniert ähnlich wie das Energielabel bei Haushaltsgeräten und informiert über den zu erwartenden Energiebedarf eines Gebäudes.

Hintergrund waren europäische Vorgaben zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudesektor. Durch die Offenlegung der energetischen Qualität sollen Eigentümer zu Sanierungen motiviert werden und auch Interessenten in die Lage versetzt werden, genaue Informationen über den Energieverbrauch zu erfahren.

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz ist seit 2012 in Kraft und regelt seither bundesweit die Vorlage- und Aushändigungspflicht bei einem Verkauf und bei einer Vermietung von Gebäuden und Wohnungen. Ich persönlich kann hier überhaupt nichts Nachteiliges oder Schlechtes feststellen, denn ich glaube, es kann nur positiv sein, wenn ein Mieter oder ein Käufer abwägen kann, welches Gebäude oder welche Wohnung energieeffizienter ist und wo er geringere Heizkosten hat. *(Beifall bei der SPÖ.)*

Die wenigen Änderungen wurden schon kurz angesprochen, ich fasse sie noch einmal zusammen: Der Energieausweis ist auch bei einer Verlängerung von Mietverträgen – das ist jetzt neu – verpflichtend auszuhändigen. Die Gesamtenergieeffizienzklasse muss künftig in Immobilienanzeigen angegeben werden, und bei Umstellung der verpflichteten Energiekennzahlen auf Heizwärmebedarf und Endenergiebedarf entfällt die Angabe des Gesamtenergieeffizienzfaktors. Es sind also drei wesentliche Änderungen, und ich sehe keine Verschlechterung, sondern sowohl für die Verkäufer als auch für

die Mieter und vor allem für die Käufer von Immobilien eine Verbesserung. –  
Danke. *(Beifall bei der SPÖ und bei Mitgliedern des Bundesrates von der ÖVP.)*

14.53

**Präsident Markus Stotter, BA:** Als Nächste zu Wort gemeldet ist Bundesrätin Elisabeth Kittl, und ich erteile es ihr.

RN/67

14.53

**Bundesrätin MMag. Elisabeth Kittl, BA (Grüne, Wien):** Vielen Dank, Herr Präsident! Sehr geehrte Frau Minister! Sehr geehrte Frau Staatssekretärin! Liebe Kollegen und Kolleginnen! Liebe Gäste vor den Bildschirmen! Energie wird immer teurer, und trotzdem entfallen noch immer etwa 40 Prozent des Endenergieverbrauchs in der EU auf Gebäude.

Daher ist es natürlich extrem wichtig, sich die Energieeffizienz im Bereich der Wärme- und der Kälteversorgung, aber eben auch der Stromversorgung in Häusern und Wohnungen anzusehen. Das ist wichtig fürs Geldbörstel, aber das ist im Endeffekt auch fürs Klima wichtig. Das ist logisch, denn je besser ein Haus gedämmt ist, desto weniger muss es geheizt werden und desto weniger kostet es monatlich – Stichwort Passivhaus, das nicht geheizt werden muss und null Emissionen ausstößt, was an der obersten Klasse so eines Energieausweises ersichtlich ist.

Weil wir aufgrund des Klimawandels nicht nur im Winter Energie für das Heizen, sondern auch im Sommer für das Kühlen brauchen, ist die Energieeffizienz das ganze Jahr über ein wichtiger Faktor. Daher wären wir auch sehr dafür, dass dieser Kühlwert, der ja bei Betriebsgebäuden angegeben

werden muss, auch für Wohnnutzungen angegeben werden muss.

Grundsätzlich kann also davon ausgegangen werden: Gut gedämmt für den Winter heißt auch gut gedämmt für den Sommer.

Sehr zu begrüßen ist auch die europaweite Einheitlichkeit des Energieausweises. So kann man nämlich in jedem Land, ohne die Sprache verstehen zu müssen, auf den ersten Blick erkennen, wie energiesparsam oder eben nicht eine Wohnung ist. Das Wissen um diese Energieeffizienz wird aufgrund der teuren Energiepreise immer wichtiger und ist höchst sinnvoll.

Natürlich, sehr geehrte Kollegen von der FPÖ, vertritt die Wirtschaftskammer die Unternehmer:innen und nicht die Mieter:innen und kritisiert daher den Aufwand. Für uns ist es daher unverständlich, dass es weiterhin keine klare Regelung gibt, welche Behörde die Einhaltung der Vorgaben des Energieausweises prüft und wie Verstöße systematisch verfolgt werden. Auch dass die Höhe der Strafen trotz Inflation seit 2012 nicht angepasst wurde, ist nicht verständlich, denn in der Praxis zeigt sich leider, dass dieses Gesetz oft nicht eingehalten wird.

Natürlich können ein solches Gesetz, eine effektive Sanktionierung und Negativanreize zur Verbesserung beitragen. Das ist eben der klassische Lenkungseffekt durch Gesetze. Damit vergeben Sie sich leider extrem viele Lenkungsmöglichkeiten in Richtung Energiewende, aber auch in Richtung kostengünstigeres Wohnen. Volle Transparenz über den Energieverbrauch von Wohnobjekten kann jedenfalls dazu führen, dass sich der Markt anpasst, denn die Nachfrage nach Objekten mit hohem Energieverbrauch wird fallen.

Die Transparenz über Energieeffizienz würde daher einen großen Anreiz schaffen, zu dämmen, zu dichten und emissionsarme Heizungsanlagen einzubauen, um den Energieverbrauch zu senken und damit die Kosten zu verringern. Damit wird, wenn die Kosten verringert sind, das Objekt natürlich gut vermietbar und verkäuflich sein.

Zur besseren Vergleichbarkeit steht allerdings auch eine bundesweite Energieausweisdatenbank aus. Das würde auch die Kosten für Energieausweise minimieren, wenn diese vereinheitlicht werden. Energieausweise sind also wichtig, aber bitte kümmern wir uns um die effektive Umsetzung.

Apropos Energie: Energie braucht man, um etwas in Gang zu setzen, um etwas zu bewegen. Der Regierung allerdings scheint diese Energie, gemeinsam etwas weiterzubringen, ausgegangen zu sein. Seit Monaten debattieren wir hier und im Nationalrat Minitagesordnungen, oft, wie heute, vor allem Umsetzungen von EU-Richtlinien. Aber selbst bei EU-Richtlinien sind wir säumig. Was ist mit dem EU-Lohntransparenzgesetz? Armut ist zunehmend weiblich, wir haben das im Ausschuss gehört. Höhere Einkünfte sind ein Faktor, um Armut zu verringern. Die Lohntransparenz wäre extrem wichtig, um für gleiche Arbeit gleichen Lohn zu bekommen. Das ist für Frauen und zur Verringerung des Gender-Pay-Gaps extrem wichtig.

Oder was ist mit der Umsetzung der Anti-Slapp-Richtlinie, die wichtig ist, um die kritische Öffentlichkeit vor übermächtigen Kläger:innen, die sie mundtot machen wollen, zu schützen? Was ist auch mit dem Erneuerbaren-Ausbau-Beschleunigungsgesetz, das die Energiewende voranbringt. Was ist mit der Sicherheitsstrategie, der Wehrpflichtreform, der Sozialhilfereform, der Verwaltungsreform von Bund, Ländern und Gemeinden? Wo bleibt da die

Reformpartnerschaft der Regierung? Schließlich frage ich mich: Was macht der Entbürokratisierungsstaatssekretär? Oder wo bleiben die demokratiepolitisch wichtigen Bundesstaatsanwält:innen?

Das ist nicht gut für die Republik und das spielt den Falschen in die Hände. Geben Sie uns Arbeit, liebe Regierungsparteien! Machen Sie zukunftsfähige Politik, die Ungleichheit und Armut beseitigt, die die Umwelt für unsere Kinder im Auge behält, die auf Zusammenarbeit und Solidarität abzielt und das Zusammenleben so regelt, dass jede und jeder einen fairen Beitrag dazu leistet. – Danke. *(Beifall bei den Grünen.)*

14.59

**Präsident Markus Stotter, BA:** Ich begrüße recht herzlich Frau Staatssekretärin Ulrike Königsberger-Ludwig bei uns im Haus. *(Beifall bei ÖVP, SPÖ und Grünen sowie der Bundesrätin Deutsch [NEOS/W].)*

Als Nächste zu Wort gemeldet ist Bundesrätin Viktoria Hutter, und ich erteile ihr dieses.

RN/68

14.59

**Bundesrätin Viktoria Hutter (ÖVP, Niederösterreich):** Danke schön, sehr geehrter Herr Präsident! Frau Ministerin! Frau Staatssekretärin! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Meine sehr geehrten Damen und Herren hier im Saal und zu Hause vor den Bildschirmen! Wir befassen uns heute mit der Novelle zum Energieausweis-Vorlage-Gesetz. Im Prinzip ist eh schon alles darüber gesagt worden, was es zu sagen gibt, nur eben noch nicht von jedem und jeder.

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz per se ist kein neues Instrument: Dass Mieter und Käufer über die energetische Qualität und damit über die potenziellen Energiekosten eines Objekts informiert werden müssen, ist bereits gelebte Praxis. Gerade in Zeiten, in denen Energiemärkte volatil sind und wir alle die Auswirkungen steigender Energiekosten sofort spüren, ist das Wissen um die energetische Beschaffenheit eines Gebäudes kein bloßes Nice-to-have, sondern eine essenzielle Entscheidungsgrundlage. (*Vizepräsident **Schmid** übernimmt den Vorsitz.*)

Was ändert sich nun mit dieser Novelle? – Künftig müssen eben auch bei Mietvertragsverlängerungen aktuelle Energieausweise vorgelegt werden. Mit dieser Gesetzesnovelle setzen wir eine EU-Vorgabe in nationales Recht um – nicht mehr und nicht weniger. Damit soll am Immobilienmarkt einfach Transparenz geschaffen werden, die nicht beim Einzug in die Mietwohnung endet.

Ich darf Sie daher um Ihre Zustimmung zu diesem Gesetzentwurf bitten. – Vielen Dank. (*Beifall bei der ÖVP und bei Mitgliedern des Bundesrates von der SPÖ.*)

15.01

**Vizepräsident Daniel Schmid:** Als Nächste zu Wort gemeldet hat sich Frau Bundesministerin Dr. Anna Sporrer. Ich erteile dieses.

RN/69

15.01

**Bundesministerin für Justiz Dr. Anna Sporrer:** Sehr geehrter Herr Präsident! Sehr geehrte Mitglieder des Bundesrates! Geschätzte Zuseherinnen und Zuseher! Mit dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz muss der Energieausweis nun

nicht nur beim erstmaligen Vertragsabschluss vorgelegt werden, sondern auch bei der Verlängerung von Bestandsverträgen. Damit stellen wir sicher, dass die relevanten Informationen zur Energieeffizienz immer aktuell zur Verfügung stehen.

Ein weiterer Schritt betrifft die Digitalisierung: Energieausweise werden künftig grundsätzlich in elektronischer Form ausgestellt. Besteht allerdings jemand auf die Papierform, wird dies auch weiter möglich sein.

Außerdem verbessern wir die Transparenz bei Immobilienanzeigen: Die Angabe der maßgeblichen Kennwerte ist an die neue Systematik der Energieausweise anzupassen.

Wir sorgen mit Übergangsbestimmungen gleichzeitig für klare Regelungen und für Rechtssicherheit: Bestehende Energieausweise können für die Dauer ihrer Gültigkeit weiter verwendet werden. Die neuen Anforderungen für Immobilienanzeigen greifen erst dann, wenn die entsprechenden landesgesetzlichen Grundlagen für die aktualisierten Indikatoren geschaffen sind.

Mit diesen Anpassungen setzen wir einerseits natürlich die Vorgaben der EU-Richtlinie um, wir stärken zudem die Transparenz am Immobilienmarkt und entsprechen zugleich den Entwicklungen der Digitalisierung.

Ich ersuche Sie daher, keinen Einspruch gegen diesen Gesetzesbeschluss zu erheben. – Danke. *(Beifall bei der SPÖ und bei Mitgliedern des Bundesrates von der ÖVP.)*

**Vizepräsident Daniel Schmid:** Herzlichen Dank, Frau Ministerin.

Weitere Wortmeldungen dazu liegen nicht vor.

Wünscht noch jemand das Wort? – Das ist nicht der Fall. Die Debatte ist geschlossen.

RN/70

### **Abstimmung**

**Vizepräsident Daniel Schmid:** Wir gelangen zur Abstimmung. – Bitte nehmen Sie Ihre Plätze ein.

Ich ersuche jene Bundesrätinnen und Bundesräte, die dem Antrag zustimmen, gegen den vorliegenden Beschluss des Nationalrates keinen Einspruch zu erheben, um ein Handzeichen. – Das ist die **Stimmenmehrheit**. Der Antrag ist somit **angenommen**.