

Wohnungswirtschaftliche Stellungnahme zum EU-Winterpaket "Saubere Energie für alle" vom 30.11.2017	Housing sector statement to the European Commission's package "Clean Energy for all Europeans"
Einleitung	In General
<p>Die Wohnungswirtschaft begrüßt das Ziel des Paketes, die Verbraucher in der EU verlässlich mit sauberer Energie zu versorgen. Insgesamt gesehen werden aber erneut die Fragen der Wohnkosten und der Investitionskosten vernachlässigt, und damit das bezahlbare Bauen und Wohnen. In etlichen EU-Ländern (wie Deutschland) werden die Bau- und Sanierungskosten für Wohnungen im niedrigen Mietbereich und für Sozialwohnungen nicht vom Staat oder den Kommunen übernommen, höhere Bau- oder Sanierungskosten führen deshalb zu einer höheren Miete.</p> <p>In den Begründungen der einzelnen Richtlinien heißt es:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Energieeinsparungen und Energieeffizienzverbesserungen beim Wohnungsbestand würden vielen Haushalten ermöglichen, der Energiearmut zu entkommen.(EPBD) - In dem Vorschlag werden die sozialen Aspekte der Energieeffizienz gestärkt, da die Verpflichtung vorgesehen ist, Energiearmut bei der Gestaltung von Energieeffizienzverpflichtungssystemen und alternativen Maßnahmen zu berücksichtigen. Von der Senkung der Energiekosten profitieren zudem insbesondere die wirtschaftlich schwächsten Verbraucher. (EED) 	<p>The housing sector welcomes the aim of the package to supply EU consumers with safe and clean energy. Overall however, the questions regarding housing and investment costs are neglected as well as the issue of affordable housing and building. In several EU countries (e.g. Germany) construction and renovation costs for social / affordable housing are not covered by the government or municipalities. Higher construction or renovation costs lead to higher rents.</p> <p>The explanations of the directives mention that:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Energy savings and efficiency improvement of the housing stock would enable many households to escape energy poverty. (EPBD) - The proposal strengthens the social aspects of energy efficiency by requiring that energy poverty must be taken into account in designing energy efficiency obligation schemes and alternative measures. The decrease in energy bills will also be of particular benefit to the most vulnerable consumers.(EED)
<p>Diese Sichtweise ist jedoch einseitig. Jede Investition muss finanziert werden. Es fallen Kosten für Zins und Tilgung an, die viele Jahre lang höher sind, als die eingesparten Energiekosten¹. In etlichen Mitgliedstaaten – z.B. in Deutschland – werden diese Kosten aber nicht von öffentlichen Stellen übernommen. Insbesondere können Energiestandards, die über die EnEV vorgeschrieben sind, nicht gefördert werden. Bei vermieteten Wohnungen wird deshalb bei zusätzlichen verpflichtenden Maßnahmen die Kaltmiete steigen, diese Mietersteigerung ist</p>	<p>This view, however, is onesided. Every investment needs to be financed. Interest and repayment costs are incurred which for many years are higher than the saved energy costs. In several Member States (e.g. Germany) these costs are not taken over by the public authorities. In particular energy standards, which are prescribed by the German EnEV (EPBD and EED), cannot be funded. With additional obligatory measures the basic rent (without operating costs) will therefore increase for rented dwellings. This increase in rent is practically</p>

¹ Nikolas D. Müller, Andreas Pfnür (2016): Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei verschärften energetischen Standards für Wohnungsneubauten aus den Perspektiven von Eigentümern und Mietern – Methodisches Vorgehen und Fallbeispiel. In: Andreas Pfnür (Hrsg.), Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 32.

<p>praktisch immer höher, als die Energiekosteneinsparung. Somit verringert sich durch zusätzliche Maßnahmen in Deutschland zwar eine eventuelle Energiearmut, die Wohnkosten insgesamt steigen aber. Damit entstehen Schwierigkeiten für die Bezahlbarkeit des Wohnens insgesamt.</p>	<p>always higher than the energy cost savings. Additional measures in Germany may thus reduce energy poverty, but overall housing costs will increase. This causes difficulties for affordable housing as a whole.</p>
<p>Die EU fokussiert auf die ökonomischen Wirkungen der kosteneffizienten Modernisierung auf die EU-Volkswirtschaft. Die Wechselwirkung im Mietwohnungsmarkt mit "Wirtschaftlichkeit für den Investor" vs. "Bezahlbarkeit durch den Mieter" wird dabei außer Acht gelassen.</p>	<p>The EU focusses on the economic impact of cost-efficient modernizations on the EU economy. The interplay between "profitability for the investor" versus "affordability for the tenant" in the housing market is not being looked at.</p>
<p>Die Bedeutung von Maßnahmen, die mehrere Sektoren und Regelungsbereiche betreffen, wächst. Dies betrifft sowohl Energieeffizienz, Erneuerbare Energien und Klimaschutz, die im Gebäudesektor nicht mehr getrennt voneinander betrachtet werden können, als auch Wärmemarkt, E-Mobility, dezentrale Stromerzeugung und "Smartness" einschließlich Rückwirkung auf die Netze, die sich gegenseitig beeinflussen.</p>	<p>The importance of measures affecting several sectors and regulatory areas is growing. This applies both to energy efficiency, renewable energies and climate protection, which in the building sector cannot be looked at separately anymore, as well as heat market, e-mobility, decentralized electricity generation and "smartness", including repercussions on the grids which influence each other.</p>
<p>Der GdW setzt sich deshalb für mehr Freiheit für Vermieter bei der Erzeugung und Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien in Gebäuden ein. Des Weiteren schlägt der GdW vor, Klimaschutz als Leitindikator im Gebäudesektor zu verankern und die Anforderungen auf ein "Niedrigst-Treibhausgas-Haus" auszurichten. Gleichzeitig sollten einfache Instrumente entwickelt werden, um dabei auch den ganzen Lebenszyklus zu berücksichtigen.</p>	<p>GdW asks for more freedom for landlords in the production and usage of electricity from renewable sources in buildings. Moreover, GdW proposes to couple climate protection to a key indicator in the building sector and to aim for a "nearly-zero-greenhouse gas-building". At the same time, simple instruments should be developed that take into consideration the whole life cycle.</p>
<p>Für das bezahlbare Wohnen ist es wesentlich, bei allen Anforderungen und Folgenabschätzungen die Brutto-Warmmiete zu berücksichtigen.</p>	<p>With all the requirements and impact assessments it is essential for affordable housing to take into account the gross-rent (including operating costs).</p>
<p>Im Folgenden unterbreitet der GdW Änderungsvorschläge und begründet diese. Die Änderungen sind grau hinterlegt und als Streichung oder Hinzufügung (in fett) gekennzeichnet.</p>	<p>In the following, GdW will make suggestions for modifications including explanations/justifications. The changes are marked in grey and the deletions or additions in bold.</p>

1. EPBD	
Änderungsvorschlag Artikel 8 Gebäudetechnische Systeme Abs. 3	Proposed Amendment Art. 8 Technical building systems Paragraph 3
<p>3. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass in neuen Wohngebäuden und in Wohngebäuden, die umfangreichen Renovierungen unterzogen werden, die jeweils über mehr als zehn Parkplätze auf dem Grundstück des Gebäudes verfügen, Vorverkabelungen vorgenommen werden Leerrohre eingebaut werden, die die Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge für jeden Parkplatz ermöglichen. Die Anzahl wird durch die Mitgliedsstaaten nach Gebäudetyp bestimmt, z.B. für Sozialwohnungen. Die Mitgliedsstaaten stellen sicher, dass in Wohngebäuden, die umfangreichen Renovierungen einschließlich der Elektroinstallation unterzogen werden, die Voraussetzungen geschaffen werden, dass auf Wunsch eines Mieters Ladesteckdosen an Stellplätzen auf dem Grundstück des Gebäudes zur Verfügung gestellt werden. Alle Ladesteckdosen müssen nur Normalladepunkte sein.</p>	<p>3. Member States shall ensure that newly built residential buildings and those undergoing major renovations, with more than ten parking spaces on the building's plot, include empty pipes the pre-cabling to enable the installation of recharging points for electric vehicles for every parking space. The number is to be defined by the member states in accordance with the building types, for example social housing. Member States shall ensure that in residential buildings undergoing major renovations, including the electricity system, conditions are created such that, at the request of a tenant, charging sockets may be provided at the parking space on the building's plot. All charging sockets should only be normal charging points.</p>
Begründung	Justification
<p>Die Wohnungswirtschaft ist bereit und in der Lage, Stellplätze und Parkflächen für die Elektromobilität ihren Mietern zur Verfügung zu stellen. Für Wohnungsunternehmen besteht die Chance, durch Angebote zur Elektromobilität die Attraktivität ihrer Gebäude und Quartiere zu verbessern.</p>	<p>The housing industry is willing and able to provide parking spaces and areas for their tenants' electro-mobility. An opportunity exists for housing companies to improve the attractiveness of their buildings and neighbourhoods through services of electro-mobility.</p>
<p>Der GdW befürchtet bei einer generellen Verpflichtung zur Vorverkabelung verlorene Investitionen. Dies betrifft insbesondere Modernisierungsvorhaben und vermietete Gebäude, speziell im Sektor des bezahlbaren Wohnens und bei Sozialwohnungen. Der technische Fortschritt der nächsten 20 Jahre ist nicht vorhersehbar. Für neu errichtete Gebäude kann gleichwohl der Einbau von Leerrohren sinnvoll sein. Der Umfang dieser Infrastruktur sollte aber der Entscheidung der Mitgliedstaaten überlassen werden.</p>	<p>With general obligations for pre-cabling GdW fears stranded costs. This concerns especially modernization measures and rented buildings, and in particular affordable/social housing. No one can predict the technical innovations in the next 20 years. However, for new buildings the installation of empty pipes can be useful. Definition and extend of the design of a charging-infrastructure in buildings should be within the competence of the Member States.</p>
<p>Eine Ladeinfrastruktur für Mieter betrifft nur private Parkplätze in Tiefgaragen und auf Stellplätzen auf demselben Grundstück. Ansonsten müsste öffentliches Straßenland gequert werden, was Probleme mit dem Energiewirtschaftsrecht verursacht.</p>	<p>A charging infrastructure for tenants concerns only private parking spaces in the underground car park and on parking spaces on the same property. Otherwise, they would have to cut across public roads which would cause problems with the German Energy industry law</p>
<p>Ladevorgänge erfolgen bei privaten Anschlüssen üblicherweise über normale Steckdosen (230 V, 16 A). Eine Vorbereitung auf das Laden von</p>	<p>For private connections, the charging process is usually done via standard sockets (230 V, 16 A). Preparations for the charging of electric cars are</p>

<p>Elektroautos besteht entsprechend dem 'technischen Leitfadens Infrastruktur der nationalen Plattform Elektromobilität'² über Leerrohre in geeignetem Durchmesser oder Kabel geeigneter Querschnitte zu den geeigneten Standorten sowie Platzreserven in den Verteilern. Es kann sich hierbei ausschließlich um das sog. Normladen an einer Haushalts- oder Industriesteckdose handeln (< 22kW). Schnellladen erfordert dagegen erhebliche Anschlussleistungen von bis zu 300 kW und mehr pro Ladeplatz.</p> <p>Entsprechend Leitfaden ist zu beachten, dass bereits mit einer relativ kleinen Anzahl von Anlagen kleinerer Leistung schnell die Leistungsgrenze der lokalen Stromversorgung überschritten werden kann. Dann wird ein Lademanagement nötig. Wenn ein separater Anschluss an das Niederspannungs- oder Mittelspannungsnetz notwendig wird, erhöht dies die Kosten für den Elektroanschluss deutlich.</p>	<p>made according to the 'technical guidelines infrastructure of the national platform electromobility' via empty pipes of a suitable diameter or via cables of suitable cross sections at the appropriate locations as well as spare space in the distributors. In this case it concerns only normal charging at a household or industrial socket (> 22kW). Rapid loading, however, requires considerable connection power of up to 300 kW and more for a charging area. According to the above guideline, it should be noted, that already with a relatively small number of small power facilities the power limit of the local power supply can quickly be exceeded. Then a charging management will be necessary. If a separate connection to the low voltage or medium-voltage grid becomes necessary, this will considerably increase the costs for an electrical connection.</p>
<p>Die nach wie vor hohen Preise der E-PKW führen zu eher geringer Nachfrage bei typischen Mietern der Wohnungswirtschaft. Ausnahmen dürften neben Wohnungseigentümern insbesondere bestimmte Quartiere in Großstädten, z.B. in Frankfurt/Main, Berlin, München, Hamburg, Köln, sein. Deshalb kann nicht überall mit demselben Schlüssel operiert werden. Die Kommission sollte die Anzahl der Stellplätze, die eine vorbereitete Infrastruktur erhalten, den Mitgliedstaaten überlassen, z.B. für Sozialwohnungen.</p>	<p>The prices for e-passenger cars being still high there is a rather low demand for them from the typical tenant in housing companies. Exceptions are in addition to housing owners, specific areas in large cities, for e.g. in Frankfurt/Main, Berlin, Munich, Hamburg, Cologne. There the same key/formula can not be used everywhere. The Commission should leave it up to Member States to decide the number of parking places, which require a prepared infrastructure, e.g. for social housing.</p>
<p>Für Normladedepunkte besteht die Möglichkeit einer späteren Nachrüstung auf Anfrage des Mieters. Die Kosten werden zwischen 500 EUR (für eine Ladesteckdose mit Aufschaltung auf den Wohnungszähler) und 2.000 EUR (einschließlich Abrechnungssystem und Lademanagement) angegeben.</p>	<p>For normal charging points a later installation is possible at the request of tenants. The costs mentioned are between 500 EUR (only for a charging socket with a connection to the meter of the dwelling) and 2.000 EUR (including billing system and charge management).</p>
<p>Es müssen die rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit an/in eigenen Gebäuden der Wohnungsunternehmen erzeugter Strom der Elektromobilität zur Verfügung gestellt werden kann. Voraussetzung ist die Möglichkeit einer "wirtschaftlichen Nebentätigkeit" neben der Vermietung, ohne dass die Gewerbesteuerfreiheit der Vermietung in Frage gestellt wird.</p>	<p>The legal and economic conditions have to be created so that electricity for electro-mobility generated in or on buildings of housing companies can be made available. The prerequisite is the possibility of a "secondary economic activity" in addition to renting without that the commercial tax exemption for renting is put into question.</p>

² Nationale Plattform Elektromobilität: Der technische Leitfaden Ladeinfrastruktur Elektromobilität. 2016. Siehe <https://www.dke.de/de/themen/elektromobilitaet/praxisnahe-leitfaden-ladeinfrastruktur-fuer-elektromobilitaet>

<p>Änderungsvorschlag Artikel 8 Gebäudetechnische Systeme Abs. 5</p>	<p>Proposed Amendment Art. 8 Technical building systems Paragraph 5</p>
<p>5. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass bei Installation, Austausch oder Modernisierung eines gebäudetechnischen Systems die GesamtEnergieeffizienz des gesamten veränderten der geänderten Teile des Systems bewertet, dokumentiert und an den Eigentümer des Gebäudes übermittelt wird, sodass diese Dokumentation für die Überprüfung der Einhaltung der Mindestanforderungen gemäß Absatz 1 und die Ausstellung von Energieeffizienzausweisen zur Verfügung steht. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass diese Informationen in der in Artikel 18 Absatz 3 genannten nationalen Datenbank für Ausweise über die Gesamtenergieeffizienz registriert werden.</p>	<p>5. Member States shall ensure that, when a technical building system is installed, replaced or upgraded, the overall energy efficiency performance of the complete altered parts of the system are is assessed, documented it and passed on to the building owner, so that it remains available for the verification of compliance with the minimum requirements set pursuant to paragraph 1 and the issue of energy performance certificates. Member States shall ensure that this information is included in the national energy performance certificate database referred to in Article 18(3).</p>
<p>Begründung</p>	<p>Justification</p>
<p>Nach einer Maßnahme soll die Energieeffizienz der geänderten Teile des Systems dokumentiert werden. Die nicht geänderten Teile sollen nicht extra evaluiert werden. Bei kleineren Änderungen wäre das unverhältnismäßig und könnte die Durchführung der Maßnahme an sich hemmen.</p> <p>Der Verweis auf Art. 18 (3) scheint ein Fehler zu sein und sollte gestrichen werden.</p>	<p>After a new measure, the energy efficiency of the modified parts should be documented. The unchanged parts should not be evaluated separately. For small changes this would be disproportionate and might hinder the implementation of the measure itself.</p> <p>The reference to Article 18 (3) seems to be erroneous and should be deleted.</p>
<p>Änderungsvorschlag Artikel 8 Gebäudetechnische Systeme Abs. 6</p>	<p>Proposed Amendment Art. 8 Technical building systems Paragraph 6</p>
<p>Der Kommission wird die Befugnis übertragen, gemäß Artikel 23 delegierte Rechtsakte zu erlassen, um diese Richtlinie in Abstimmung mit den Mitgliedstaaten durch eine Definition des Begriffs „Intelligenzindikator“ und durch die Bedingungen zu ergänzen, unter denen der "Intelligenzindikator“ potenziellen neuen Mietern oder Käufern als zusätzliche Information bereitgestellt wird.</p>	<p>6. In coordination with Member States the Commission is empowered to adopt delegated acts in accordance with Article 23 supplement this Directive with a definition of 'smartness indicator' and with the conditions under which the 'smartness indicator' would be provided as additional information to prospective new tenants or buyers.</p>
<p>Begründung</p>	<p>Justification</p>
<p>Die Kommission darf nach derzeitigem Entwurfstext die Ermittlung eines "Intelligenzindikators" in einem delegierten Akt selbst festlegen. Hierbei handelt sich um ein komplexes Mischgebiet aus Energiewirtschafts- und Mietrecht, das in den einzelnen</p>	<p>According to the current draft, the Commission is allowed to determine in a delegated act itself the identification of an "intelligence indicator". This is a complex mix of energy and tenancy law, which is regulated differently in each Member State. Therefore, the definition of an indicator should be</p>

<p>Mitgliedstaaten unterschiedlich geregelt ist. Deshalb sollte die Definition eines entsprechenden Indikators gemeinsam mit den Mitgliedsstaaten erfolgen. Wir empfehlen dringend, dabei Wohnungsunternehmen und andere Gebäudeeigentümer wesentlich zu beteiligen.</p>	<p>carried out jointly with Member States. We urgently recommend that housing companies and property owners should be involved in the definition process.</p>
<p>Änderungsvorschlag Artikel 10 Finanzielle Anreize und Marktschranken Abs. 6</p>	<p>Proposed Amendment Art. 10 Financial incentives and market barriers Paragraph 6</p>
<p>6. Die Mitgliedstaaten sollten ihre auf umfassende Energieeffizienzverbesserungen abzielenden finanziellen Maßnahmen im Rahmen der Renovierung von Gebäuden von den durch eine solche Renovierung erzielten Energieeinsparungen abhängig machen. Diese Einsparungen werden durch den Vergleich der Energieeffizienzausweise ermittelt, die vor und nach der Renovierung ausgestellt wurden.</p>	<p>6. Member States shall link their financial measures for major energy efficiency improvements in the renovation of buildings to the energy savings achieved due to such renovation. These savings shall be determined by comparing energy performance certificates issued before and after renovation.</p>
<p>Begründung</p>	<p>Justification</p>
<p>Energieeffizienzausweise betrachten das gesamte Gebäude. Eine Verpflichtung, selbst für kleinere Maßnahmen einen Energieeffizienzausweis auszustellen, um eine Förderung zu erhalten, würde für diese Maßnahmen eine neue große Hürde aufbauen. Die Einfügung von "umfassend" vermeidet dies.</p>	<p>Energy performance certificates consider the whole building. An obligation to issue an energy performance certificate even for small-scale measures, in order to receive funding, would create a new major obstacle for these measures. The insertion of the word "major" would avoid this.</p>
<p>Änderungsvorschlag Artikel 10 Finanzielle Anreize und Marktschranken Abs. 6a und 6b</p>	<p>Proposed Amendment Art. 10 Financial incentives and market barriers Paragraph 6a and 6b</p>
<p>„6a. Die von einem Mitgliedstaat eingerichtete Datenbank für die Registrierung von Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz ermöglicht es, den tatsächlichen Energieverbrauch der entsprechenden Gebäude, unabhängig von ihrer Größe und Kategorie, zu verfolgen. Die Datenbank enthält Daten zum tatsächlichen Energieverbrauch von Gebäuden mit starkem Publikumsverkehr und einer Gesamtnutzfläche von mehr als 250 m², welche regelmäßig aktualisiert werden. 6b. Die aggregierten anonymisierten Daten entsprechen den EU-Datenschutzanforderungen und werden auf Antrag zumindest den öffentlichen Behörden für statistische Zwecke oder Forschungszwecke zur Verfügung gestellt.“;</p>	<p>‘6a. When Member States put in place a database for registering EPCs it shall allow tracking the actual energy consumption of the buildings covered, regardless of their size and category. The database shall contain the actual energy consumption data of buildings frequently visited by the public with useful floor area of over 250 m² which shall be regularly updated. 6b. Aggregated anonymised data compliant with EU data protection requirements shall be made available on request, at least for the public authorities for statistical and research purposes.’;</p>
<p>Begründung</p>	<p>Justification</p>
<p>Der Entwurf der Novelle enthält keine Verpflichtung, dass alle Mitgliedsstaaten</p>	<p>The draft amendment does not impose an obligation on all Member States to set up data</p>

<p>Datenbanken für Energieausweise einrichten. Derzeit besteht in Deutschland eine Datenbank zur Registrierung der Nummern der Zertifikate, um daraus für die Stichprobenprüfung auswählen zu können.</p> <p>Ein Vorschlag, in eine zentrale Datenbank eine Reihe Gebäudedaten aus dem Energieausweis aufzunehmen, einschließlich des Energieverbrauchs, und diese aktuell zu halten, also zu pflegen, ist aus Praktikabilitätssicht als katastrophal einzuschätzen.</p> <p>Wer sichert die aktuelle Richtigkeit? Wer korrigiert? Wer bezahlt das? In Deutschland gibt es ca. 20 Mio. Wohngebäude und etwa 3 Mio. Nichtwohngebäude.</p> <p>Für praktisch alle 3 Mio. Mehrfamilienhäuser in Deutschland liegen Energieausweise vor. Allein für diese bedeutet ein Aufwand von nur 10 min pro Ausweis 500.000 Arbeitsstunden – das sind 250 Arbeitsjahre.</p>	<p>bases for energy certificates. In Germany there is at the moment only one database to register the numbers of the certificates in order to select a sample.</p> <p>The proposal to take up in a central database a series of building data from energy certificates, including energy consumption, and to keep the data up to date, is from a practical point of view considered as catastrophic.</p> <p>Who will ensure the accuracy? Who makes the corrections? Who pays for that? In Germany there are about 20 million residential buildings and about 3 million non-residential buildings. For practically all 3 million block of flats in Germany there are available energy audits. For this alone, an input (expenditure) of 10 minutes per certificate means 500.000 working hours – that is 250 years of work.</p>
<p>Die Wohnungswirtschaft sieht alle Vorschläge sehr kritisch, den Energieausweisen mehr Gewicht zu geben. Energieausweise, die als Informationsinstrument im Zusammenhang mit einer Vermietung erstellt werden, müssen streng unterschieden werden vom Ergebnis einer Energieberatung (die auch einen Energieausweis umfassen kann). Weil Energieausweise für die Vermietung gerade nicht Ergebnis einer gründlichen Energieberatung sind (sein können), liefern sie nur grobe Erst-Informationen. Im Investitionsfall muss immer eine richtige Energieberatung gemacht werden, sonst kommt es zu Fehlinvestitionen.</p>	<p>The housing industry views all the proposals, to give the energy certificates more weight, very critically. Energy certificates that are established as information instrument in connection to a tenancy, have to be strictly distinguished from results of an energy consultation (which can also include an energy certificate). Energy certificates for tenancy are not really (can't be) the result of a thorough energy consulting: they only provide a first rough information. When an investment takes place, a proper energy consultation needs to be made, otherwise there will be a malinvestment.</p>
<p>2. EED</p>	
<p>Artikel 9a Verbrauchserfassung, Einzelverbrauchserfassung ("Submetering") und Kostenverteilung für die Wärme-, Kälte- und Warmbrauchwasserversorgung Abs. 2 letzter Absatz</p>	<p>Article 9a Metering, sub-metering and cost allocation for heating and cooling and domestic hot water Paragraph 2 last section</p>
<p>In neuen Gebäuden der im ersten Unterabsatz genannten Art oder bei größeren Renovierungen solcher Gebäude gemäß der Richtlinie 2010/31/EU werden stets individuelle Zähler oder individuelle Heizkostenverteiler bereitgestellt, wenn dies technisch möglich und kosteneffizient ist.</p>	<p>In new buildings of the kind referred to in the first sub-paragraph or when such a building undergoes major renovations, as set out in Directive 2010/31/EU, individual meters or individual heat cost allocators shall always be provided, if technically feasible and cost efficient.</p>
<p>Begründung</p>	<p>Justification</p>
<p>Individuelle Wärmemengenzähler können keine weiteren Einsparungen gegenüber einer in Deutschland üblichen Standardausstattung (Heizkostenverteiler) erzielen. Der Einsatz individueller Zähler zur Messung der verbrauchten</p>	<p>Individual heat meters cannot achieve further savings compared to standard equipment (heating cost allocator) in Germany. The use of individual meters, however, to measure heat or cooling consumption increases measuring costs</p>

<p>Wärme oder Kälte verursacht aber ca. 50 % höhere Messkosten als der Einsatz von Heizkostenverteilern³. Insbesondere bei Niedrigstenergiegebäuden sind die Heizkosten so gering, dass die Messkosten die gleiche Größenordnung erreichen können⁴.</p>	<p>by 50 % compared to the use of a heat cost allocator. Especially in low-energy buildings the heating costs are so small, that the measuring costs would reach the same level of cost.</p>
<p>Technisch unproblematisch wäre der Einbau individueller Zähler, wenn das vorhandene Verteilsystem eine zentrale Messung des Wärmeverbrauchs je Wohneinheit möglich macht. In bestehenden Gebäuden sind aber meist Heizungssysteme installiert, die wegen ihrer vertikalen Steigstränge (d.h. alle Heizkörper, die übereinander liegen, sind an diesem Strang) aus technischen Gründen keine individuellen Wärmezähler zulassen. Ein Umbau des Heizungssystems wegen der "besseren" Messbarkeit der benötigten Wärme wäre absurd.</p>	<p>The installation of individual meters would technically be unproblematic, if the existing distribution system would make the measurement of a heat consumption per housing unit possible., In most existing buildings, however, the heating system in place is connected to an ascending pipe (i.e. all the radiators which lie above each other are connected to the same ascending pipe). For technical reasons, individual meters cannot be installed. Changing the system in order to allow "better" metering would be absurd.</p>
<p>Die durch den Nutzer beeinflussbaren Kosten der Beheizung sinken mit zunehmendem Wärmeschutz eines Gebäudes⁵. Wärmeströme finden anstatt nach außen vermehrt zwischen den Wohnungen statt. Dies befördert bei individueller Anrechnung den sog. "Wärmeklau", d.h. eine Abschaltung der eigenen Heizkörper und Benefit durch Wärmeströme von gut heizenden Nachbarn.</p>	<p>The heating costs that the user can influence, decrease with an increasing heat protection. Heat flow then takes place between the apartments instead of going outside. In the case of individual billing, this leads to "Wärmeklau (stealing of heat)" that is, turning off radiators in order to benefit from the heat flow from "well-heating" neighbours.</p>
<p>Artikel 9a Verbrauchserfassung, Einzelverbrauchserfassung ("Submetering") und Kostenverteilung für die Wärme-, Kälte- und Warmbrauchwasserversorgung Abs. 4</p>	<p>Article 9a Metering, sub-metering and cost allocation for heating and cooling and domestic hot water Paragraph 4</p>
<p>4. Ab dem 1. Januar 2020 2021 müssen neu installierte Zähler und Kostenverteiler für die Zwecke dieses Artikels fernablesbar sein, außer dies ist wie bei Einrohrheizungen technisch nicht sinnvoll. Bereits installierte, nicht fernablesbare Zähler und Kostenverteiler müssen bis zum 1. Januar 2027 mit dieser Funktion nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden, außer wenn der betreffende Mitgliedstaat nachweist, dass dies nicht kosteneffizient durchführbar ist.“</p>	<p>4. For the purposes of this Article, as of 1 January 2020 2021 meters and cost allocators installed shall be remotely readable devices, unless it is technically not useful, as in the case of single pipe heating systems. Meters and cost allocators that have already been installed but which are not remotely readable shall be provided with this capability or be replaced with remotely readable devices by 1 January 2027, except where the Member State in question shows that this is not cost-efficient.’</p>
<p>Begründung</p>	<p>Justification</p>
<p>Im deutschen Gebäudebestand sind 40 % der</p>	<p>In the German housing stock 40 % of the heat</p>

³ ITG Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden: Wirtschaftlichkeit von Systemen zur Erfassung und Abrechnung des Wärmeverbrauchs, 2014, S. 57. Siehe <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ZB/Auftragsforschung/5EnergieKlimaBauen/2014/WirtschaftlichkeitWaermeverbrauch/Endbericht.html>

⁴ Beim aktuellen Standard EnEV 2016 schätzt das o.g. Gutachten das Einsparpotenzial durch verbrauchsabhängige Abrechnung auf 20 kWh/m²a – bei einem Energiepreis von 8 ct/kWh und 60 m² Wohnfläche sind das 96 EUR pro Jahr. Die Kosten der verbrauchsabhängigen Abrechnung werden mit 70 bis 90 EUR pro Jahr angegeben, je nach Gebäudegröße.

⁵ Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden Forschung und Anwendung GmbH (Auftragnehmer): Überarbeitung der Technischen Regeln zur Novelle der Heizkostenverordnung. Endbericht. BBSR-Online-Publikation, Nr. 04/2009

Heizungsverteilungen Einrohrheizungen. Bei Einrohrheizungen wird ein erheblicher Teil der Wärme über die Rohre abgegeben. Für die Heizkostenabrechnung wird in Deutschland der Einsatz von Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip empfohlen, sie bilden das Verbrauchsverhalten besser ab, als elektronische Heizkostenverteiler.

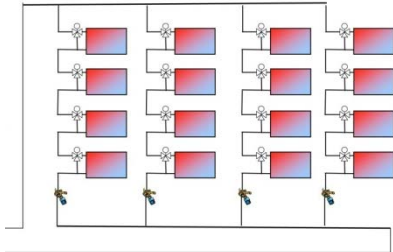


Abb: System einer vertikalen Einrohrheizung

Außerdem wird eine Fristverlängerung bis 2021 empfohlen.

distributors are single-pipe heating systems. In the case of single-pipe heating systems a considerable amount of heat is given off through the pipes. For the billing of heating costs, the use of heat cost allocators in accordance to the evaporation principle is recommended in Germany. They represent the consumption behavior better than electronic heat cost allocators.

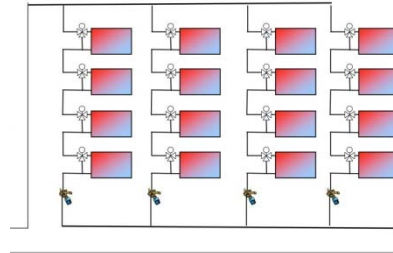


Fig.: System of a vertical single-pipe heating system.

Moreover, it is recommended to extend the deadline until 2021.

**Artikel 11a Kosten für den Zugang zu Verbrauchserfassungs- und Abrechnungsinformationen für die Wärme- und Kälteversorgung
Abs. 2**

2. Ungeachtet des Absatzes 1 werden **im Rahmen der Abrechnungsinformation die tatsächlich angefallenen Aufwendungen für die Aufteilung der Kosten über den individuellen Verbrauch von Wärme und Kälte** ~~Kosten von Abrechnungsinformation über den individuellen Verbrauch von Wärme, Kälte und Warmwasser in~~ Gebäuden mit mehreren Wohnungen oder in Mehrzweckgebäuden gemäß Artikel 9a Absatz 2 **umlegbar auf nichtkommerzieller Grundlage aufgeteilt.** Kosten, die durch die Übertragung dieser Aufgabe auf einen Dritten – etwa einen Dienstleister oder den örtlichen Energieversorger – entstehen und die die Messung, die Zurechnung und die Abrechnung des tatsächlichen individuellen Verbrauchs in diesen Gebäuden betreffen, können auf die Endnutzer umgelegt werden, soweit diese Kosten der Höhe nach angemessen sind.“

**Article 11a Cost of access to metering and billing information for heating and cooling
Paragraph 2**

2. Notwithstanding paragraph 1, the distribution of costs of billing information for the individual consumption of heating, cooling and hot water in multi-apartment buildings pursuant to Article 9a (2) shall be carried out on a non-profit basis. Costs resulting from the assignment of this task to a third party, such as a service provider or the local energy supplier, covering the measuring, allocation and accounting for actual individual consumption in such buildings, may be passed onto the final users to the extent that such costs are reasonable.

Begründung

Justification

In der englischen Fassung wurde inhaltlich nichts

In the English version no changes were made to

geändert. In der deutschen Fassung sollte deshalb die bestehende Übersetzung beibehalten werden, um Missverständnisse zu vermeiden.	the content. In the German version the existing translation should be kept in order to avoid misunderstandings.
Artikel 10a Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen zur Wärme-, Kälte- und Warmbrauchwasserversorgung Abs. 1 in Verbindung mit Anhang VIIa Nr. 2	Article 10a Billing and consumption information for heating and cooling and domestic hot water Paragraph 1 in connection with Annex VIIa, number 2
1. Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen für alle Endnutzer gemäß Anhang VIIa Nummern 1 und 2 präzise sind und auf dem tatsächlichen Verbrauch basieren, wenn Zähler oder Kostenverteiler installiert wurden.	1. Member States shall ensure that billing and consumption information is accurate and based on actual consumption, in accordance with points 1 and 2 of Annex VIIa for all final users where meters or cost allocators are installed.
Anhang VIIa Nr. 2 Wenn fernablesbare Zähler oder Kostenverteiler installiert wurden, werden ab dem 1. Januar 2022 mindestens monatlich Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen zur Verfügung gestellt, wenn dies kosteneffizient ist. Die Mitgliedstaaten entscheiden über den Rahmen. Wärme- und Kälteversorgung können außerhalb der Heiz-/Kühlperioden davon ausgenommen werden.	Annex VIIa number 2. As of 1 January 2022, where remotely readable meters or cost allocators have been installed, billing or consumption information shall be made available at least monthly, if cost efficient. The Member States decide upon the scope. Heating and cooling may be exempted from this outside the heating/cooling seasons.
Begründung	Justification
Verbrauchsinformationen sollen Nutzer auf ihren Energieverbrauch aufmerksam machen mit dem Ziel, dass der Nutzer sein Verhalten ändert und so Energie einspart. Untersuchungen in Deutschland haben gezeigt, dass die Ergebnisse von monatlichen Verbrauchsinformationen sehr unterschiedlich ausfallen – von keinerlei Energieeinsparung bis über 15 % Energieeinsparung. Dies hängt unter anderem davon ab, wie energiesparend sich Nutzer bereits verhalten. Verpflichtende Verbrauchsinformationen würden deshalb für viele Nutzer zu Mehrkosten führen. Auch sollte sich das Instrument am Markt bewähren und nicht über eine staatliche Verpflichtung zum Geschäftsmodell werden. Die Entscheidung über den Rahmen einer Einführung regelmäßiger Verbrauchsinformationen sollte daher in Abhängigkeit vom Kosten-Nutzen-Verhältnis im jeweiligen Mitgliedstaat getroffen werden.	Consumption information should alert consumers regarding their energy consumption. The aim is that the consumers change their behavior and thus save energy. Research studies in Germany have shown that the results of monthly consumption information vary – from either no energy savings to up to over 15 %. This depends, among others, on how energy-saving consumers already are. For many consumers compulsory consumption information would thus lead to additional costs. Moreover, the instrument should prove itself on the market first and not be imposed by the state as a business model. The decision to introduce regular consumption information should therefore be made dependent of the cost-benefit ration in each Member State
3. RED	
Artikel 15 Verwaltungsverfahren, Rechtsvorschriften und Regelwerke Abs. 5	Article 15 Administrative procedures, regulations and codes Paragraph 5

<p>6. Die Mitgliedstaaten schreiben in ihren Bauvorschriften und Regelwerken oder auf andere Weise mit vergleichbarem Ergebnis vor, dass in neuen Gebäuden und, sofern angemessen in bestehenden Gebäuden, an denen größere Renovierungsarbeiten vorgenommen werden, ein Mindestmaß an Energie aus erneuerbaren Quellen genutzt wird unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Kostenoptimalitätsberechnung gemäß Artikel 5 Absatz 2 der Richtlinie 2010/31/EU. Die Mitgliedstaaten gestatten, dass diese Mindestanforderungen unter anderem unter Nutzung eines bedeutenden Anteils von Energie aus erneuerbaren Quellen durch Fernwärme und Fernkälte erfüllt werden, die zu einem bedeutenden Anteil aus erneuerbaren Quellen oder aus KWK erzeugt werden.</p>	<p>6. Member States shall, in their building regulations and codes or by other means with equivalent effect require the use of minimum levels of energy from renewable sources in new buildings and in existing buildings where appropriate, that are subject to major renovation, reflecting the results of the cost-optimal calculation carried out pursuant to Article 5(2) of Directive 2010/31/EU. Member States shall permit those minimum levels to be fulfilled, inter alia, through district heating and cooling produced using a significant proportion of renewable energy sources or CHP.</p>
<p>Begründung</p>	<p>Justification</p>
<p>Der GdW unterstützt das Ziel der Richtlinie, ein nachhaltiges, sicheres und bezahlbares Energiesystem für die europäischen Bürger zu schaffen. Für Bürger / Mieter bezahlbare Systeme müssen für den Gebäudeeigentümer / Vermieter wirtschaftlich sein. In einigen Ländern, wie Deutschland, werden die Kosten für soziales / bezahlbares Wohnen nicht vom Staat oder den Kommunen übernommen, d.h. die Miete hängt von der Höhe der Baukosten ab. Deshalb kann zwar durch zusätzliche Maßnahmen die Energiearmut vermindert werden, aber die Bruttomiete / die Wohnkosten steigen. Deshalb muss die Nutzung von Mindestanteilen bei erneuerbaren Energien speziell bei energetischer Modernisierung in der Entscheidung der Mitgliedstaaten verbleiben "sofern angemessen" (der Passus soll in Art. 15 (6) nicht gestrichen und zu dem Punkt "größere Renovierungsarbeiten" verschoben werden). Der Verweis auf Nutzung der Kostenoptimalitätsberechnungen beinhaltet nicht die Bezahlbarkeit für Bürger / Mieter. Es muss auch angemerkt werden, dass Verpflichtungen für Eigentümer und Mieter das gute Image der erneuerbaren Energien zerstören können. In Fällen des Anschlusses eines Gebäudes an die Fernwärme bzw. Fernkälte, die bereits zu einem bedeutenden Anteil aus erneuerbaren Quellen oder aus KWK erzeugt werden, ist die zusätzliche Nutzung erneuerbarer Energien meist nicht sinnvoll und wirtschaftlich.</p>	<p>GdW supports the directive's aim of achieving a sustainable, secure and affordable energy system for European citizens. Affordable systems for citizens / tenants must also be cost efficient for building owners / landlords. In some countries (such as in Germany) construction costs for social / affordable housing are not covered by the government / municipalities, i.e. the rent depends on the construction costs. Therefore with additional measures less energy poverty can be expected, but the gross rents / the housing costs increase. That is why the use of minimum levels of energy from renewable resources especially in existing buildings shall be the Member State's decision "where appropriate" (this provision should not be deleted in Art. 15 (6) and should be moved to "major renovations"). The reference to the use of cost optimal calculations does not cover the affordability for citizens / tenants. It should also be noted that obligations for owners and tenants can destroy the good image of renewable energies. If a building is connected with district heating resp. cooling already using a significant proportion of renewable energy sources or CHP, a additional use of renewable energies is not appropriate and cost efficient in most cases.</p>
<p>Artikel 21 Eigenverbraucher erneuerbarer Energien Abs. 3</p>	<p>Article 21 Renewable self-consumers Paragraph 3</p>

<p>(3) Anlagen von Eigenverbrauchern erneuerbarer Energien können durch einen Dritten, insbesondere den Vermieter bei vermieteten Gebäuden, errichtet (d.h. investiert) und hinsichtlich der Einrichtung, des Betriebs, einschließlich der Messung und Wartung durch einen Dritten betreut werden.</p>	<p>3. The renewable self-consumer's installation may be built (i.e. invested) or managed by a third party, especially in rented buildings by the landlord, for installation, operation, including metering, and maintenance.</p>
<p>Begründung</p>	<p>Justification</p>
<p>Die Investitionen für die Errichtung, Betrieb und Wartung von Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energien sind hoch. Darum ist es unwahrscheinlich, dass Mieter mit einer zeitlich befristeten Perspektive eine langfristige Investitionsentscheidung für das Mietsgebäude treffen. Dies betrifft insbesondere Mieter mit geringen und mittleren Haushaltseinkommen. Zudem müssen, z. B. bei Photovoltaik, die zur Verfügung stehenden Flächen gemeinsam genutzt werden.</p>	<p>The investments costs for the installation, operation and maintenance of the renewable self-consumer's installation are high. Therefore, it is unlikely that tenants with a limited residence time will take a long-lasting investment decision for the building. This concerns in particular tenants with low and medium household income. Moreover, for e.g. Photovoltaic, the available surfaces need to be shared.</p>