

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## **GdW Stellungnahme**

**Konsultation zur Überprüfung der Richtlinie zur  
Energieeffizienz von Gebäuden (EED)**

**29.01.2016**

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  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

# **GdW Stellungnahme zur Konsultation zur Überprüfung der Richtlinie zur Energieeffizienz von Gebäuden (EED)**

## **Einführung**

Diese Konsultation wurde durch die EU-Kommission durchgeführt, um die Sichtweisen und Vorschläge der verschiedenen Stakeholder und Bürger im Hinblick auf die Überprüfung der Richtlinie zur Energieeffizienz von Gebäuden 2012/27/EU, die für die zweite Jahreshälfte 2016 vorgesehen ist, zu sammeln.

Diese Überprüfung spielt eine wichtige Rolle, da die Kommission in der EU-Energiestrategie vom 25.02.2015 die Mitgliedstaaten aufgefordert hat, Energieeffizienz als eigenständigen Energieträger in die eigene Gesetzgebung aufzunehmen.

Der GdW hat sich an der Konsultation beteiligt. Da die Konsultation als Online-Fragebogen durchgeführt wurde, veröffentlichen wir unsere Antworten in dieser Stellungnahme.

## **1.**

### **Artikel 1: Gegenstand und Anwendungsbereich und Artikel 3: Energieeffizienzziel**

#### **Was ist der Schlüsselbeitrag der EED zur Erreichung des Energieeffizienzziels 2020?**

Am wichtigsten ist der Grundsatz, dass auf harmonisierter europäischer Ebene ausschließlich Mindestanforderungen festgelegt werden. Dies gebietet das Prinzip der Verhältnismäßigkeit. Die Mindestanforderungen unterstützen die nationalen Strategien bei der Erreichung der 2020-Ziele.

In der Richtlinie wurden Regeln festgelegt, mit denen Hemmnisse im Energiemarkt und Marktversagen, die der Effizienz bei der Energieversorgung und -nutzung entgegenstehen, beseitigt werden sollen. In der Praxis ist das bisher nicht gelungen. In Deutschland bestehen weiter Hemmnisse für die dezentrale Energieerzeugung in Wohngebäuden und für die lokale Verwendung als Mieterstrom. Die Hemmnisse bestehen in Steuernachteilen bei Energieerzeugung gegenüber der jetzigen Situation "nur Vermietung". Außerdem wird Mieterstrom bei der Förderung schlechter behandelt als Eigenstrom.

#### **Wie hat die EED zusammen mit der Lastenteilungsentscheidung, anderen Energieeffizienzgesetzen (für Gebäude, Produkte und Transport) und dem Emissionshandelssystem funktioniert? Können Sie positive Synergien oder Überschneidungen beschreiben?**

Für Gebäude besteht eine Überschneidung der Energieeffizienzrichtlinie mit der Gebäuderichtlinie. Über die Gebäuderichtlinie werden die Anforderungen an die Tiefe der energetischen Modernisierung anhand des kostenoptimalen Niveaus bestimmt. Diese Anforderungen sind bereits sehr weitgehend, sie erfordern hohe Investitionen und sind im vermieteten Gebäudebestand nicht warmmietenneutral. Da sie die Bruttowarmmiete erhöhen, wirken sie entgegen einer Stra-

ategie zur Mobilisierung von Investitionen in die Renovierung nach Energieeffizienzrichtlinie. Deshalb darf die Energieeffizienzrichtlinie keine weiteren Anforderungen an Gebäude erhalten.

Die in der EED eingeführten verpflichtenden Energieaudits für Nicht-KMU verursachen für eine große Zahl von Wohnungsunternehmen in Deutschland einen Aufwand, der in keinem sinnvollen Verhältnis zum Nutzen steht. So wurde der Umfang der betroffenen Unternehmen über eine Negativdefinition, nämlich kein KMU zu sein, bestimmt. Dabei geht es eigentlich um die Zahl der Mitarbeiter, die Bilanzsumme und den Umsatz eines Unternehmens. Allerdings werden über einen Unterpunkt der europäischen KMU-Definition alle Unternehmen, an denen die öffentliche Hand beteiligt ist, von der KMU-Eigenschaft ausgenommen, so dass sie nun auch der Energieauditpflicht unterliegen. Energieaudits verursachen auch bei kleinsten Unternehmen Kosten von einigen Tausend EUR. Vor dem Hintergrund, dass kleine kommunale Wohnungsunternehmen für ihre Geschäftsstelle und ihren Dienstwagen meist jährliche Energiekosten im Bereich von 3.000 bis 5.000 EUR haben, ist diese Pflicht zum Energieaudit völlig unbegreiflich. Ein Energieaudit verursacht Kosten in gleicher Höhe oder mehr.

### **Wie hat die EED zusammen mit der nationalen Gesetzgebung funktioniert? Gibt es irgendwelche positive Synergien oder Überschneidungen?**

Die Energieeffizienzrichtlinie wurde in Deutschland weitgehend innerhalb bestehender Rechtsverordnungen, wie dem Energiedienstleistungsgesetz und der Heizkostenverordnung, umgesetzt.

### **Was sind die wichtigsten Lehren, die man aus der Einführung der EED ziehen kann?**

Die meisten Prozesse erfordern für die nationale Umsetzung mehr Zeit als in der Energieeffizienzrichtlinie vorgesehen. Den Mitgliedstaaten sollten Möglichkeiten für längere Übergangsfristen zur Umsetzung gegeben werden, z. B. in Bezug auf kleine Unternehmen.

Durch das Nebeneinander von EED, EPBD und nationalen Zielsetzungen finden ständig Veränderungen von Art und Höhe der Anforderungen statt. Dabei bleibt keine Zeit, Maßnahmen und Prozesse zu optimieren und zu lernen. Dies hat noch nicht absehbare Folgen auf Gebäude mit ihren sehr langen Lebenszyklen.

Es können auf dem Verordnungsweg keine unwirtschaftlichen Maßnahmen gefordert werden. Unrentierliche Anteile zur Erhöhung der Energieeffizienz müssen weiter gefördert werden. In Zeiten stabiler oder sinkender Energiepreise sind Energieeffizienzmaßnahmen oft weniger wirtschaftlich.

### **Welche Faktoren sollte die Kommission bei der Überprüfung des EU-Energieeffizienzziels 2030 im Sinn haben?**

Soweit es Wohngebäude betrifft sind die Wirtschaftlichkeit für den Gebäudeeigentümer und die Bezahlbarkeit des Wohnens für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen entscheidend. Energieeffizienzmaßnahmen führen in den allermeisten Fällen zu einer Ver-

teuerung der Wohnkosten (bruttowarm)<sup>1</sup>. Daraus ergibt sich die Schlussfolgerung, dass Maßnahmen mit der höchsten Einsparung an fossiler Energie am meisten unterstützt werden müssen. Die Investitionen in Energieeffizienz dürfen nicht dazu führen, dass für Mieter die Bruttowarmmiete erheblich steigt.

### **Was für eine Rolle sollte die EU zur Erreichung des neuen EU-Energieeffizienzziels 2030 spielen?**

Die EU sollte die Mitgliedsstaaten ermuntern, Energieeffizienz zu unterstützen und Hemmnisse zu beseitigen. Dies betrifft z. B. das Zusammenwachsen von Strom- und Wärmemarkt und die Verwendung von Strom aus erneuerbaren Quellen für Beheizung und Warmwasserbereitung.

Was den Klimaschutz betrifft, ist ein explizites Energieeffizienzziel nicht sinnvoll. Klimaschutzziele sind in unterschiedlichen Kombinationen von Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien erreichbar, siehe Energieeffizienzstrategie Gebäude. So sind in Deutschland 80 % Minderung des Primärenergiebedarfs

- sowohl erreichbar mit 54 % Energieeinsparung in Kombination mit 57 % erneuerbaren Energien
- als auch mit 36 % Energieeinsparung in Kombination mit 69 % erneuerbaren Energien.

## **2.**

### **Artikel 9-11: Verbrauchserfassung, Abrechnung, Kosten des Zugangs zur Verbrauchserfassung und Abrechnungsinformationen**

**Artikel 9-11** beziehen sich seitens der EU auf die Stärkung von Verbraucherrechten, in dem die Mitgliedstaaten aufgefordert werden, Voraussetzungen für Verbrauchserfassung, Zugang zu Abrechnungsinformationen und Kosten des Zugangs zu Verbrauchs- und Abrechnungsinformationen zu schaffen, die es den Verbrauchern ermöglichen, Entscheidungen hinsichtlich ihres Energieverbrauchs zu treffen.

Auf diese Punkte will die Kommission auch bei der Strommarkt-design-Initiative bzw. bei der Initiative "Verbesserte Möglichkeiten für die Energieverbraucher" achten. Es könnte relevant sein, gewisse Aspekte in der Überprüfung der EED zu berücksichtigen. Das gleiche gilt für das Thema "demand response".

---

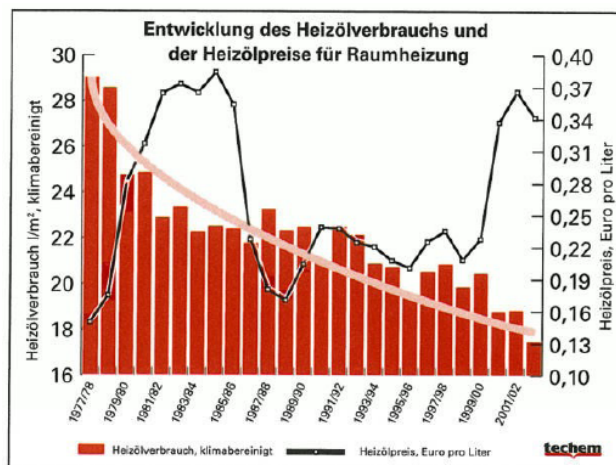
<sup>1</sup> Siehe auch Vogler, Ingrid: "Untersuchung von mittel- und langfristigen Auswirkungen verschiedener Energie-Einsparstrategien von Wohnungsunternehmen auf die Wohnkosten", Kassel 2014, (Weblink: <http://d-nb.info/1064719740/34>)

**Angemessenheit: Glauben Sie, dass die Bestimmungen zur Verbrauchserfassung und Abrechnung in der EBPD (Artikel 9 bis 11) ausreichend sind, um den Verbrauchern eine einfach zugänglich, ausreichend häufige, detaillierte und verständliche Information über ihren eigenen Energieverbrauch (Strom, Gas, Heizung, Kühlung, Warmwasser) zugänglich zu machen?**

Ja. In Deutschland sind die Anforderungen mit der HeizkostenV umgesetzt. Messen, Informationen aufbereiten und bereitstellen sind Prozesse, die Kosten verursachen. Der Aufwand dafür muss verhältnismäßig bleiben, da Messen oder Information an sich noch keine Energie spart. Prozesse zur Verbesserung der Information laufen im Zusammenhang mit dem Einsatz von Einzelraumregelsystemen und dem Einsatz von Smart Metern. Grundlage dafür ist das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende.

**Glauben Sie, dass die Anforderung der Zurverfügungstellung von individueller Verbrauchserfassung und häufiger Abrechnung (Artikel 9 (1), 9 (3) und 10 (1)) technisch umsetzbar bzw. kosteneffizient sein müssen?**

Ja, individuelle Abrechnung und die Häufigkeit der Abrechnung müssen sowohl technisch umsetzbar als auch kosteneffizient sein. Bevor in Deutschland 1981 die erste Verordnung über Heizkostenabrechnung verabschiedet wurde, fanden wissenschaftliche Analysen zum Einsparpotenzial statt. Diese ergaben ein Potenzial von 15-20 % Heizkosteneinsparung. Dieses wurde auch ausgeschöpft, wie man an historischen Daten zum Heizenergieverbrauch sehen kann, siehe folgende Grafik (summarischer Effekt 1978 bis 1984 minus 26 %, die Einführung der Heizkostenverordnung überlagerte sich auch mit einem steigenden Heizölpreis).



Quelle: Energiekennwerte. Hilfen für den Wohnungswirt. Techem AG 2007

Maßnahmen, die nicht kosteneffizient sind und Maßnahmen, die technisch nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand umsetzbar sind, liefern keinen sinnvollen Beitrag zur Energieeffizienz.

**Sollten solche Bedingungen der technischen Umsetzbarkeit bzw. Kosteneffizienz innerhalb der EU harmonisiert werden?**

Nein, auf keinen Fall. Die Frage, ob eine Maßnahme wirtschaftlich oder technisch möglich / unmöglich ist, hängt von den sehr speziellen Voraussetzungen in den einzelnen Mitgliedsstaaten ab. So ist die Konstruktion der Gebäude und insbesondere die technische Gebäudeausrüstung in den Mitgliedsstaaten sehr unterschiedlich. Der Aufwand für bestimmte Maßnahmen unterscheidet sich daher.

**Wie würden diese Bedingungen der technischen Umsetzbarkeit bzw. Kosteneffizienz das Energiesparpotenzial und das Verbraucherrecht beeinflussen?**

Wirtschaftlichkeit und technische Machbarkeit führen dazu, dass das technische Energieeffizienzpotenzial derzeit nicht voll ausgeschöpft werden kann. Dies ist aber ein dynamischer Prozess, da sich Technologie, Bau- und Energiepreise weiterentwickeln. Eine besondere Rolle bei Energieeffizienzmaßnahmen spielt der Mietwohnungsmarkt im Bereich der Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen. Hier steht die Bezahlbarkeit des Wohnens im Vordergrund. Die Stärkung der Verbraucher ist ein wesentlicher Punkt bei der Energieeinsparung, da sonst Rebound-Effekte auftreten.

**Smart Meter: Glauben Sie dass a) die Anforderungen der EED bezüglich Smart Meter für Strom und Erdgas und Verbrauchsfeedback und b) die üblichen Mindestfunktionalitäten, z. B. um die Messergebnisse direkt den Verbrauchern bereitzustellen oder diese häufig zu aktualisieren – wie dies die Kommission vorschlägt – zusammen eine ausreichende Harmonisierung auf EU-Ebene schaffen würde?**

Ja. Es ist richtig, auf EU-Ebene nur Mindestanforderungen zu harmonisieren. Für darüber hinausgehende Anforderungen sind die Voraussetzungen in den Mitgliedsstaaten zu unterschiedlich.

**Welchen Hindernissen sind nationale Behörden / Akteure bei der breiten Einführung einzelner Zähler, die akkurat den aktuellen Endenergieverbrauch wiedergeben, begegnet? Haben Sie irgendeinen guten Erfahrungswert, wie diese Hindernisse überwunden werden können?**

Diese Fragen werden behandelt in der "Kosten-Nutzen-Analyse für einen flächendeckenden Einsatz intelligenter Zähler" des BMWi. Zur Bereitstellung der Verbrauchsinformation ist zusätzlich zum intelligenten Zähler oder zum intelligenten Messsystem zusätzliche Hardware beim Endkunden zu installieren, die mit 40 EUR zzgl. Einbaukosten zu Buche schlägt. Diese Kosten entstehen zusätzlich zum Zähler bzw. zum Messsystem. Es handelt sich um ein monetäres Problem.

Ein weiteres Problem stellt die "exakte" Erfassung der Verbräuche dar. Je genauer die Daten sein sollen, umso aufwändiger und teurer wird das System. Je granulärer die Daten sein sollen, desto größer wird das Datenvolumen und das Missbrauchspotenzial der Information. Damit steigen die Anforderungen an den Datenschutz und die

Datensicherheit. Die "Exaktheit" der Daten im Sinne von Genauigkeit und Granularität sollte vor diesem Hintergrund gründlich abgewogen werden.

**3.**

### **Artikel 20: Nationalfonds Energieeffizienz, finanzielle und technische Unterstützung**

**Welches ist der am meisten geeignete Finanzmechanismus, um im Hinblick auf das 2030-Ziel signifikant Energieeffizienzinvestitionen zu erhöhen?**

Für Wohngebäude sind Zuschüsse am wichtigsten, um die Miete niedrig zu halten und die Bruttowarmmiete möglichst wenig ansteigen zu lassen.

**Sind gezielte besondere Vorschriften nötig, um Investitionen in bestimmten Bereichen der Energieeffizienz zu erleichtern?**

Ja. Im Bereich der Wohngebäude wird viel Unterstützung benötigt, damit die Wohnkosten durch Energieeffizienz nicht steigen.

Speziell gilt dies für die Gebäudesanierung und die Entwicklung von Fernwärme- und Klimatisierungsnetzen.

**Stimmen Sie zu, dass ein Weg, um Investitionen in die Energieeffizienz zu erhöhen dadurch erreicht werden kann, dass ein Monitoring der Gesamtenergieeffizienz / Energieeinsparung verpflichtend unter Artikel 20 eingeführt wird, immer wenn öffentliche Mittel / staatliche Subventionen für Energieeffizienzinvestitionen verwendet werden? Ein solches Monitoring könnte z. B. über Online-Plattformen durch die Verbraucher in regelmäßigen Intervallen erfolgen.**

Nicht einverstanden. Monitoring ist ein Zusatzaufwand für zusätzliche Messtechnik, Förderung wäre nötig.



GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>