

# Verabschiedung geglückt, Umsetzung steht noch bevor

**Energieeffizienz-Richtlinie in Kraft.** Die EU-Gesetzgebung hat vielfältigen Einfluss auf die nationalen Immobilienwirtschaften. Ein erster Ausblick, was die deutschen Marktteilnehmer in den nächsten 18 Monaten leisten müssen.

Jola Horschig, Springe

20 – 20 – 20 bis 2020. So lauten nicht etwa die Traummaße eines neuen Modell-Typs. Nein, es sind die Zielmaße, die die Europäische Union (EU) im Bereich Energie und Klimaschutz erreichen will: Bis 2020, so haben die Mitgliedsländer beschlossen, sollen

- › die Treibhausgasemissionen gegenüber 1990 um 20 Prozent gesenkt,

## Auf einen Blick

- › Nach vielen Unstimmigkeiten und Nachverhandlungen ist nun die Energieeffizienzrichtlinie der Europäischen Union in Kraft getreten.
- › Die Bundesregierung muss in den nächsten 18 Monaten Maßnahmen für die Umsetzung in Deutschland erarbeiten.
- › Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft äußert sich positiv über die erreichten Verhandlungsergebnisse.
- › Die verbindliche Sanierungsquote für private und öffentliche Wohnungsunternehmen wird es auf Grundlage dieser Richtlinie nicht geben.
- › Auch die monatliche Heizkostenabrechnung ist vom Tisch.
- › Für Hausverwalter und Eigentümer ist es nun wichtig, die gesetzlichen Gegebenheiten im Blick zu behalten, rechtzeitig zu reagieren und den Einbau der kommunikationsfähigen Messtechnik in Angriff zu nehmen.

- › der Anteil der erneuerbaren Energien am Gesamtenergieverbrauch auf 20 Prozent erhöht und
- › der Verbrauch von Primärenergie um 20 Prozent reduziert werden.

Zur Senkung der Treibhausgasemissionen und Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien hat die EU unter anderem mit den beiden Richtlinien zum Emissionshandel und zur Förderung erneuerbarer Energien Rahmenbedingungen vorgegeben, die die Mitgliedsstaaten einhalten müssen, um die Ziele zu erreichen. In diesen beiden Bereichen befindet sich die EU auf einem guten Weg, so die Europäische Kommission, Generaldirektion Energie im Juni 2011. Anders sieht es bei der Reduktion der Primärenergie aus. Ohne weitere Maßnahmen würde der Verbrauch bis 2020 lediglich um zehn Prozent sinken und gleichzeitig die Abhängigkeit von Energieeinfuhren von 84 auf 94 Prozent steigen (Basisjahr 2009).

Vor diesem Hintergrund legte die EU-Kommission bereits im Juni 2011 einen Vorschlag für eine Energieeffizienz-Richtlinie vor. Doch die in der Entwurfsfassung beschriebenen Maßnahmen hatten es für alle am Energiemarkt Beteiligten in sich. „So standen beispielsweise eine monatliche Heizkostenabrechnung und eine verbindliche Sanierungsrate für private und öffentliche Wohngebäude im Raum“, berichtet Franco Höfling, Rechtsanwalt und Referent Recht und Energie beim Bun-

desverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Die Regelungen der Entwurfsfassung hätten für Immobilienbesitzer und Mieter erhebliche wirtschaftliche Folgen gehabt. So folgte, was üblicherweise auf politische Vorschläge folgt: Verstärkte Lobbyarbeit

Hier, im europäischen Parlament, wurde die neue Richtlinie ausgetüftelt.



und zähe Verhandlungen. Der luxemburgische Berichterstatter des Europäischen Parlaments, Claude Turmes (Die Grünen/Europäische Freie Allianz), der eine harte Linie in den Parlamentsverhandlungen fuhr, war schließlich dazu zu bewegen, einige Flexibilisierungen anzunehmen, um ein Scheitern der gesamten Richtlinie zu verhindern.

## Positive Reaktionen

Erst danach ging es wieder voran. Im Juni 2012 legte die Kommission einen neuen Vorschlag für die Energieeffizienz-Richtlinie vor, der auf breite Zustimmung stieß. Am 4. Dezember 2012 trat sie nun in Kraft. Zum Download steht die Richtlinie auf der Homepage der EU ([http://ec.europa.eu/energy/efficiency/index\\_de.htm](http://ec.europa.eu/energy/efficiency/index_de.htm)).

Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft äußerte sich positiv über die erreichten Verhandlungsergebnisse. „Mit dem Kompromiss wurde Schadensbegrenzung betrieben“, kommentiert Franco Höfling. Denn die verbindliche Sanierungsquote für private und öffentliche Wohnungsunternehmen wird es nicht geben. Und auch die monatliche Heizkostenabrechnung ist vom Tisch. „In der Praxis hätte sich das nur mit massivem organisatorischen, personellen und finanziellen Einsatz lösen lassen. Hinzu kommt, dass ein derartiges Abrechnungsverfahren auch unsozial für die Mieter ist, weil es die gesetzliche Systematik aus monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen mit Anspareffekt für Mieter und den abrechnungstechnischen Ausgleich für jahreszeitenbedingte Schwankungen im Verbrauchsverhalten außer Acht lässt“, fasst Walter Rasch, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des BFW, die Konsequenzen für die ursprünglich vorgesehene monatliche Heizkostenabrechnung zusammen.

Die Energieeffizienz-Richtlinie beinhaltet unter anderem folgende Regelungen:

- › **Artikel 4** – Gebäuderenovierung: Die Mitgliedsstaaten ent- |→

# Sicherheit unter der Dusche - Legionellenprüfung!

Denken Sie daran, dass die Trinkwasserverordnung eine fachgerechte Legionellenprüfung vorschreibt.

In Gebäuden mit zentraler Warmwasserversorgung ist nachzuweisen, dass die Gesundheit der Bewohner nicht durch Legionellen gefährdet wird. Kommen Sie Ihrer Prüfpflicht deshalb rasch nach.

Für eine umfassende, rechtssichere Lösung mit einem bundesweiten Service und einem zertifizierten Labor können Sie auf Minol zählen. Mehr unter [www.minol.de/legionellenpruefung](http://www.minol.de/legionellenpruefung)



**Minol**  
Alles, was zählt.

## Stimmen aus der Branche



**Marcus Lehmann**, Geschäftsführer Minol Messtechnik, Leinfelden-Echterdingen

„Viele der beschlossenen Maßnahmen haben sich in Deutschland schon lange bewährt, zum Beispiel individuelle Zähler. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass Feedback-Instrumente für Endkunden sehr hilfreich sind, um das eigene Verbrauchsverhalten zu verstehen und zu steuern.“



**Peter Ruwe**, Geschäftsführer Ista Deutschland GmbH, Essen

„Für Hausverwalter ist es nun wichtig, die gesetzlichen Gegebenheiten im Blick zu behalten, rechtzeitig zu reagieren und den Einbau der kommunikationsfähigen Messtechnik in Angriff zu nehmen. Dabei lohnt es sich oft, noch mehr zu tun als es die Energieeffizienz-Richtlinie erfordert.“



**Hans Lothar Schäfer**, Geschäftsführer Techem GmbH, Eschborn

„Auch in Deutschland unterstützt die Richtlinie den Trend zu modernem Submetering. Ich erwarte durch sie eine technologische Weiterentwicklung des Smart Meterings. Für die Messdienstleistung bieten sich interessante Entwicklungschancen - ganz im Sinne eines bezahlbaren Klimaschutzes.“

wickeln Strategien zur Mobilisierung von Investitionen in die Renovierung des Bestandes an öffentlichen und privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden. Dazu zählen unter anderem ein Überblick über den Gebäudebestand, die Ermittlung von Renovierungskonzepten und von Strategien, um Sanierungen anzuregen. Diese muss die Bundesregierung bis 30. April 2014 veröffentlichen.

- › **Artikel 5** – Vorbildcharakter der Gebäude öffentlicher Einrichtungen: Jährlich sind drei Prozent der Gebäude zu sanieren, die sich im Besitz des Bundes befinden. Dies gilt für Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 500 Quadratmetern, und ab Juli 2015 von mehr als 250 Quadratmetern. Möglich sind auch alternative Maßnahmen, um die gleichen Energieeinsparungen zu erreichen.
- › **Artikel: 7** – Energieeffizienzverpflichtungssysteme: Ab 2014 müssen die Mitgliedsländer ihren Verbrauch jährlich um 1,5 Prozent senken.
- › **Artikel 8** – Energie-Audits und Energiemanagementsystem: Das Angebot

von Energie-Audits muss verbessert werden. Zudem sollen die EU-Mitgliedsstaaten für Unternehmen Förderregelungen einzuführen.

- › **Artikel 9** – Verbrauchserfassung: Soweit es technisch machbar, finanziell vertretbar und im Vergleich zu den potenziellen Energieeinsparungen verhältnismäßig ist, ist sicherzustellen, dass alle Endkunden für Strom, Erdgas, Fernwärme, Fernkälte und Warmbrauchwasser Zähler erhalten, die über Verbrauch und Nutzungszeitraum informieren. Bei größeren Renovierungen und bei Neubauten sind diese Zähler Pflicht.
- › **Artikel 10** – Abrechnungsinformationen: Auch wenn die Endkunden nicht über intelligente Zähler verfügen, muss für eine entsprechende Information gesorgt werden.
- › **Artikel 11** – Zugang zu Verbrauchserfassungs- und Abrechnungsinformationen: Die Mitgliedsstaaten haben Maßnahmen zu ergreifen, um die effiziente Nutzung von Energie durch Kleinabnehmer, auch Privathaushalte, zu fördern und zu erleichtern.

## Wie geht es nun weiter?

Die EU hat mit der Energieeffizienz-Richtlinie einen Rahmen vorgegeben. Die EU-Mitgliedsländer haben bis Mitte 2014 Zeit, die Vorgaben in nationales Recht umzusetzen. Die Federführung dafür obliegt in Deutschland dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie. Erste Vorbereitungen wurden bereits getroffen, wie die Bundesregierung auf eine „Kleine Anfrage“ der Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen mitteilte. Ein Kurzgutachten, mit dem die Umsetzung von Artikel 7 in die Praxis vorbereitet werden soll, hat die Bundesregierung über die im Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) eingerichtete Bundesstelle für Energieeffizienz im September in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden für Ende Dezember erwartet. Außerdem hat das Bundesumweltministerium im März 2012 eine Studie vergeben. In dieser soll untersucht werden, wie bestimmte Instrumente und die nationale Gesetzgebung fortentwickelt werden könnten. Darin einbezogen ist auch die Gesetzgebung auf EU-Ebene. ←|



Mit dem Haufe Software-Berater finden Sie per Knopfdruck die passende Software. Versprochen.

Ob Hausverwaltung oder Wohnungsgenossenschaft – mit dem interaktiven Software-Berater von Haufe finden Sie schnell und unkompliziert heraus, welche Software zu den Anforderungen Ihres Unternehmens passt. Einfach eingeben und Vorschlag per Klick erhalten.

Jetzt gleich informieren  
[www.haufe.de/realestate](http://www.haufe.de/realestate)

**HAUFE.**