



## EU-Richtlinien aus dem Paket "Saubere Energie für alle" werden bis 2021 in deutsches Recht umgesetzt

30.04.2019      Fachinformation

Im Jahr 2018 hat die EU im Rahmen des Paketes „Saubere Energie für alle“ drei europäische Richtlinien verabschiedet, die bis 2021 in deutsches Recht umgesetzt werden und einen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft haben. Es handelt sich um die Gebäuderichtlinie, die Energieeffizienzrichtlinie und die Erneuerbare-Energien-Richtlinie. Alle drei Richtlinien sind erst dann verbindlich, wenn sie in nationales Recht umgesetzt wurden und in Kraft getreten sind.

Die von der EU im Laufe des Jahres 2018 beschlossenen Richtlinien zur Ausgestaltung der Energiewende werden bis zum Jahr 2021 in deutsches Recht überführt. Konkret handelt es sich dabei um die Gebäuderichtlinie, Energieeffizienzrichtlinie sowie die Erneuerbare-Energien-Richtlinie. Im Einzelnen regeln die Richtlinien folgende wohnungswirtschaftlichen relevanten Themen.

### Gebäuderichtlinie (Umsetzung in deutsches Recht bis 10. März 2020)

Die Gebäuderichtlinie enthält Regeln zur Vorbereitung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität bei Neubauten und Modernisierungen. Die Anforderungen der Richtlinie dürfen so umgesetzt werden, dass diese für Bauanträge gelten, die ab dem 11. März 2021 eingereicht werden. Folgende für die Wohnungswirtschaft relevanten Punkte werden in der Richtlinie behandelt.

#### a) E-Mobilität

In Zukunft müssen bei Wohnneubauten mit mehr als zehn PKW-Stellplätzen und bei größeren Renovierungen von Wohngebäuden mit mehr als zehn PKW-Stellplätzen für jeden Stellplatz Schutzrohre für Elektrokabel mitverbaut werden für eine spätere Errichtung von Ladepunkten. Größere Renovierungen werden definiert, wenn entweder die Gesamtkosten einer Maßnahme 25 Prozent des Gebäudewertes (ohne Grundstück) übersteigt oder 25 Prozent der Gebäudehülle renoviert werden.

Die Anforderung gilt

- für Parkplätze innerhalb des Gebäudes und Parkplätze, die an das Gebäude angrenzen oder
- bei Renovierungsmaßnahmen, wenn diese den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfassen.

Das nationale Recht kann eine Ausnahme von der Anforderung aufnehmen. Für Renovierungsmaßnahmen bei denen die Kosten der Leitungsinstallation über 7 Prozent der gesamten Renovierungskosten liegen, gilt dann die Anforderung nicht.

Für Nichtwohngebäude gelten vergleichbare Regeln. Ab 10 Stellplätze wird hier aber bereits ein Ladepunkt vorgegeben und Leitungsinfrastruktur ist für jeden fünften Parkplatz vorzusehen. Außerdem sollen die Mitgliedsstaaten bis zum 1. Januar 2025 Anforderungen für den Einbau einer Mindestanzahl von Ladepunkten für alle Nichtwohngebäude mit mehr als zwanzig Stellplätzen festlegen. KMU dürfen ausgenommen werden.

#### b) Inspektion von Heizungsanlagen

Bei der Inspektion von Heizungsanlagen wurden keine höheren Anforderungen in der

Gebäuderichtlinie festgeschrieben. Es zu erwarten, dass bei der Umsetzung in das deutsche Recht auch keine höheren Anforderungen gestellt werden.

Für Nichtwohngebäude mit einer Nennleistung für Heizung und Lüftung von mehr als 290 kW sollen bis zum Jahr 2025 die Heizungs- oder Lüftungsanlagen mit Systemen für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung ausgerüstet werden, wenn dies technisch und wirtschaftlich machbar ist.

#### c) Intelligenzfähigkeitsindikator

In der Gebäuderichtlinie wurde ein Intelligenzfähigkeitsindikator aufgenommen, der die Intelligenzfähigkeit von Gebäuden bewertete. Die EU will eine Definition und eine Methode zur Berechnung festlegen, die aber nicht bindend sind, sondern lediglich optional. Bis zum 31. Dezember 2019 will die Kommission einen Rechtsakt erlassen, in dem die technischen Modalitäten für eine Umsetzung und ein Zeitplan für eine unverbindliche Testphase auf nationaler Ebene festgelegt werden.

### Energieeffizienzrichtlinie (Umsetzung in deutsches Recht bis 25. Oktober 2020)

Mit der Richtlinie werden die Anforderungen an die Fernablesung und die unterjährige Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen der Mieter geregelt. Durch die Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie muss auch die Heizkostenverordnung novelliert werden, hinsichtlich der Frage, ob eine Einzelverbrauchserfassung kosteneffizient ist oder nicht. Die Energieeffizienzrichtlinie stellt generell klar, dass die Kosten der Einzelverbrauchserfassung im Vergleich zu den potenziellen Energieeinsparungen verhältnismäßig sein sollen. Für die Bewertung der Kosteneffizienz einer Einzelverbrauchserfassung, kann der Effekt einer anstehenden Modernisierung berücksichtigt werden.

Konkret regelt die Richtlinie folgende Punkte:

#### a) Fernablesung

Zähler für die Wärme-, Kälte- und Trinkwasserversorgung, die nach dem 25. Oktober 2020 neu installiert werden müssen, fernauslesbar sein, um eine häufige Bereitstellung von Verbrauchsinformationen sicherzustellen, wenn dies technisch machbar und kosteneffizient ist. Inwieweit Walk-by oder Drive-by-Technologien als fernauslesbar gelten, dürfen die Mitgliedstaaten entscheiden. Die Bedingungen der technischen Machbarkeit und Kosteneffizienz werden im Rahmen der Novelle der Heizkostenverordnung festgelegt werden.

Weiterhin wird in der Richtlinie festgelegt, dass bis zum 1. Januar 2027 bereits installierte nicht fernauslesbare Zähler und Heizkostenverteiler mit einem fernauslesbaren Modul nachgerüstet oder durch fernauslesbare Geräte ersetzt werden. Auch diese Anforderung steht unter dem Gebot der Kosteneffizienz.

Ob bereits ab sofort fernauslesbare Zähler und Heizkostenverteiler eingesetzt werden, ist eine strategische Entscheidung im Wohnungsunternehmen. Die Pflicht dazu gilt erst dann, wenn eine novellierte Heizkostenverordnung in Deutschland in Kraft tritt.

#### b) Unterjährige Information

Wenn fernauslesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert sind, ist ab dem 25. Oktober 2020 zweimal im Jahr eine Abrechnungs- und Verbrauchsinformation zur Verfügung zu stellen. Auf Verlangen von Endkunden, oder wenn diese sich für die Zustellung der Abrechnung auf elektronischem Wege entschieden haben, ist die Abrechnungs- und Verbrauchsinformation vierteljährig zu geben. Ab dem 1. Januar 2022 müssen dann Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen monatlich bereitgestellt werden, wenn fernauslesbare Zähler oder Heizkostenverteiler vorhanden sind. Die Zeit außerhalb der Heizperiode kann ausgenommen werden. Die Informationen müssen auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte der Heizkostenverteiler beruhen. Die Informationen können auch über das Internet zur Verfügung gestellt werden und dürfen so oft aktualisiert werden, wie es die eingesetzten Systeme zulassen. Die Mitgliedstaaten müssen dafür sorgen, dass die Daten der Endnutzer und deren Privatsphäre entsprechend des geltenden Unionsrechtes, d. h. der Datenschutzgrundverordnung geschützt werden.

Es wird empfohlen, hinsichtlich der unterjährigen Information bereits jetzt Kontakt mit dem Messdienstleister aufzunehmen, um zu klären in welcher Form die Information geplant ist und ob Kosten anfallen. Bei Selbstabrechnung oder eigener Abrechnungstochter sollte bereits jetzt geprüft werden, wie diese Anforderung umgesetzt werden kann.

Die Richtlinie erlaubt ausdrücklich, die Informationen über das Internet zur Verfügung zu stellen. Ob eine ausschließliche Information über das Internet ausreichend sein wird und weitere konkrete Details können erst im Zuge der nationalen Umsetzung geklärt werden.

## Erneuerbare-Energien-Richtlinie ((Umsetzung in deutsches Recht bis 30. Juni 2021)

Die Richtlinie regelt die Eigenversorgung im Bereich erneuerbarer Elektrizität, speziell auch für gemeinsam handelnde Eigenversorger in Mehrfamilienhäusern.

### a) Regeln zur Nutzung erneuerbarer Energien

Die Richtlinie verlangt, dass in neuen Gebäuden und in bestehenden Gebäuden, an denen größere Renovierungsarbeiten vorgenommen werden, ein Mindestmaß an erneuerbarer Energie genutzt wird, sofern dies technisch machbar, zweckmäßig und wirtschaftlich tragbar ist. Es wird auf die Kostenoptimalitätsberechnung der Gebäuderichtlinie verwiesen. Das Mindestmaß darf auch durch effiziente Fernwärme erreicht werden, die zu einem wesentlichen Anteil auf der Nutzung von erneuerbarer Energie sowie von Abwärme beruht. Es ist davon auszugehen, dass vor eventuellen Veränderungen im nationalen Regelwerk entsprechende Kostenoptimalitätsberechnungen durchgeführt werden müssen.

### b) Eigenversorgung

Die Richtlinie schafft einen Anspruch für Verbraucher, Eigenversorger im Bereich erneuerbarer Elektrizität zu werden. Sie dürfen dabei keinen diskriminierenden oder unverhältnismäßigen Umlagen, Abgaben sowie Netzentgelten unterworfen werden. Gleichzeitig dürfen Eigenversorgern für die an Ort und Stelle verbleibende eigenerzeugte erneuerbare Elektrizität Umlagen, Abgaben und Gebühren auferlegt werden, wenn die eigenerzeugte Elektrizität im Rahmen von Förderregelungen effektiv gefördert wird.

Eigenversorger in Mehrfamilienhäusern werden durch die Richtlinie berechtigt, gemeinsam Eigenversorger im Bereich erneuerbarer Energie zu sein. Die Anlagen von Eigenversorgern dürfen im Eigentum eines Dritten stehen oder hinsichtlich der Einrichtung des Betriebs der Messung der Wartung von einem Dritten betreut werden, wenn dieser den Weisungen des Eigenversorgers unterliegt.

Die Mitgliedstaaten sollen dafür sorgen, dass alle Endkunden einschließlich einkommensschwacher Haushalte Zugang zur Eigenversorgung mit erneuerbarer Elektrizität erhalten und ungerechtfertigte rechtliche Hindernisse für die Eigenversorgung für Mieter beseitigt werden. Für Gebäudeeigentümer sollen Anreize geschaffen werden, um Möglichkeiten der Eigenversorgung auch für Mieter zu schaffen.

Der GdW geht davon aus, dass es derzeit nicht absehbar ist, inwieweit und speziell wie konkret diese Regelungen der Erneuerbaren-Energien-Richtlinie zu Verbesserungen der Energieerzeugung bei Wohnungsunternehmen führen werden. Wichtig ist, dass alle Regelungen auf erneuerbare Energien beschränkt sind. Die für die Energiewende im Quartier erforderlichen und sinnvollen Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind in diesen Rechtsrahmen nicht mit einbezogen.

Der GdW bittet die BBU-Mitgliedsunternehmen eigene Erfahrungen, Anregungen und Vorschläge für die nationale Umsetzung der EU-Richtlinien einzubringen und den GdW entsprechende Hinweise zu übermitteln.

*Weitere Informationen zu den EU-Richtlinien enthält das im Downloadbereich zur Verfügung gestellte GdW-Rundschreiben.*

Für Rückfragen steht den BBU-Mitgliedsunternehmen im Fachbereich Technik Herr Lars Grothe (030/89781150 oder [lars.grothe@bbu.de](mailto:lars.grothe@bbu.de)) zur Verfügung.

## Downloads

