



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

EUROPÄISCHES PARLAMENT HAT GEBÄUDERICHTLINIE VERABSCHIEDET

11.06.2010 Fachinformation

Das Europäische Parlament hat am 18. Mai die novellierte Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden verabschiedet. Damit ist der Weg für die Veröffentlichung im Amtsblatt der EU und für das Inkrafttreten frei. Vom Zeitpunkt des Inkrafttretens an haben die Mitgliedstaaten zwei Jahre Zeit, nationale Rechtsverordnungen zur Umsetzung der Richtlinie zu veröffentlichen. Dies wird in Deutschland über die Novelle der Energieeinsparverordnung erfolgen. Daraus ergibt sich, dass Mitte 2012 eine Novellierung der Energieeinsparverordnung zur Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie notwendig wird. Dies ist unabhängig von der Diskussion um eine Verschärfung der Anforderungen der EnEV. Das heißt, auch wenn der Gesetzgeber den Forderungen der Wohnungswirtschaft folgen sollte und auf eine weitere Verschärfung in 2012 verzichtet, wird trotzdem eine EnEV-Novelle stattfinden. Ein Großteil der Anforderungen der Gebäuderichtlinie ist in Deutschland bereits mit der geltenden Energieeinsparverordnung umgesetzt, wie z. B. Einführung von Mindestanforderungen an die Energieeffizienz bei Ersatz von Gebäudekomponenten, Prüfung der ökologischen und wirtschaftlichen Einsetzbarkeit alternativer Systeme vor Baubeginn bei neuen Gebäuden, Einführung intelligenter Messsysteme bei Errichtung oder größeren Renovierungen von Gebäuden (im EnWG geregelt), sowie die meisten Anforderungen hinsichtlich des Energieausweises. Umsetzungserfordernisse in Deutschland bestehen vor allem hinsichtlich der Energieausweise, z. B.: Aushändigung der Energieausweise an Mieter und Käufer bzw. die Vorlage einer Kopie an potenzielle neue Mieter oder Käufer, Nennung des Indikators der Gesamtenergieeffizienz in Verkaufs- oder Vermietungsanzeigen in kommerziellen Medien, Einführung eines unabhängigen Kontrollsystems für neu erstellte Energieausweise. Die Wahlmöglichkeit zwischen bedarfs- und verbrauchsorientiertem Energieausweis bleibt erhalten. Des Weiteren muss in den Mitgliedstaaten umgesetzt werden, dass nach dem 31. Dezember 2020 alle neuen Gebäude nur noch als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden. Die genaue Definition des Niedrigstenergiegebäudes obliegt den Mitgliedstaaten. Neue Behördengebäude müssen die Anforderung bereits zwei Jahre vorher, also nach dem 31. Dezember 2018, erfüllen. Dies sollte aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft jedoch noch nicht mit der EnEV-Novelle 2012 geregelt werden. Die Wirtschaftlichkeit energiesparender Maßnahmen soll zukünftig anhand einer Vergleichsmethode bestimmt werden, die von der EU-Kommission entwickelt werden soll. Die nationalen Standards sollen sich dann an dieser europaweiten Vergleichsmethode ausrichten. Diese Vergleichsmethode muss aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auch für vermietete Gebäude geeignet sein. In die Richtlinie wurde neu aufgenommen, dass Mitgliedstaaten nicht verpflichtet sind, Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz festzulegen, die über die geschätzte wirtschaftliche Lebensdauer nicht kosteneffizient sind. Es bleibt abzuwarten, wie dies mit der Forderung nach Niedrigstenergiegebäuden in Übereinstimmung zu bringen sein wird. Die Wohnungswirtschaftliche Interessenvertretung in Europa hat mit dazu beigetragen, dass vom Parlament geplante unsinnige Änderungen nicht umgesetzt wurden, u. a. sollte die EU die Rechenverfahren für Energie und Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zentral festlegen dürfen, sollten Mitgliedsstaaten Fördermittel im Gebäudebestand nur noch dann geben dürfen, wenn auch die Mindestenergieeffizienz erreicht wird, sollten die Energieausweise Wirtschaftlichkeitsberechnungen enthalten müssen, sollte die EU Aussehen und Inhalt der Energieausweise festlegen. Insofern konnte das Schlimmste auf EU-Ebene vermieden werden. Hinsichtlich der nationalen Umsetzung hat der GdW bereits Gespräche mit den beteiligten Ministerien aufgenommen. Der Deutsche Mieterbund schoss in seiner Pressemitteilung zur Richtlinie weit über das Ziel

hinaus: In ihr ging er davon aus, dass in Zukunft automatisch Datenmaterial zur Verfügung steht, mit dem ökologische Mietspiegel auf breiter Front realisiert werden können. Zwar werden in den Vermietungsanzeigen Kennwerte aus dem Energieausweis anzugeben sein, aber diese sind für Mietspiegel nicht verwendbar. Gerade Energiebedarfskennwerte sind nicht eindeutig. Durch mehrere zulässige Rechenverfahren und unterschiedliche zulässige Vereinfachungen können verschieden errechnete Werte um 60 Prozent und mehr für ein- und dasselbe Gebäude voneinander abweichen.

<https://bbu.de/beitraege/europaeisches-parlament-hat-gebaeuderichtlinie-verabschiedet>