

Bundesministerium für Wirtschaft und  
Technologie  
Referat IIIA1  
Scharnhorststraße 34-37

10115 Berlin

w/hz

030 / 2 23 23 - 0

26.07.2011

## **Unsere Stellungnahme zum Vorschlag der EU-Kommission für eine Energieeffizienzrichtlinie**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Kunhenn,

zunächst möchten wir uns bedanken, dass Sie uns die Gelegenheit gegeben haben, am Verbändegespräch am 19.07.2011 teilzunehmen und unsere Vorstellungen vorzubringen.

### **1. Einleitung**

Der Deutsche Mieterbund begrüßt das Bestreben der EU, die Energieeffizienz durch ein Maßnahmenpaket zu verbessern. Dabei ist zu bedenken, dass ca. 40% der europaweit verbrauchten Gesamtenergie auf den Gebäudesektor entfällt. In diesem Bereich besteht ein erhebliches Einsparpotenzial, und durch geeignete Maßnahmen lässt sich erheblich zur Verringerung des Primärenergiebedarfs und dem Abbau von klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen beisteuern. Dabei bekennt sich der Deutsche Mieterbund zur Verantwortung der Mieter in diesem Prozess. Die energetische Ertüchtigung von Wohngebäuden sieht der Deutsche Mieterbund aber als Gemeinschaftsaufgabe von Staat, Vermietern und Mietern. Dabei muss ein angemessenes Verhältnis zwischen der Belastung durch die Investitionskosten auf der einen Seite und die Entlastung durch Energieeinsparungen auf der anderen Seite gewahrt werden.

## **2. Artikel 4 - Energetische Sanierung öffentlicher Einrichtungen**

Dieser Artikel legt fest, dass ab dem Jahre 2014 jährlich 3% der öffentlichen Gebäude nach den national festgelegten Mindestanforderungen an die Energieeffizienz zu renovieren sind.

Der Deutsche Mieterbund steht der vorgeschlagenen Regelung kritisch gegenüber, wonach eine derartige Pflicht lediglich für öffentliche Einrichtungen festgeschrieben und der private Sektor vollkommen ausgeklammert werden soll. Wir streben eine Sanierungsquote für die energetische Modernisierung von Wohngebäuden in Höhe von 2% jährlich an. Hierzu könnte die EU-Richtlinie den Rahmen vorgeben, der dann durch die Bundesgesetzgebung im Einzelnen auszugestalten wäre. Außerdem spricht sich der Deutsche Mieterbund dafür aus, dass der zulässige Energiebedarf für den gesamten Wohnungsbestand ordnungsrechtlich geregelt wird. Es sollten zeitlich und gebäudeabhängig Grenzwerte festgelegt werden. Bei Überschreiten dieser Werte müssen die Gebäudeeigentümer geeignete Maßnahmen zur Verringerung des Primärenergiebedarfs treffen. Dabei sollten die Grenzwerte technologieoffen sein. Das heißt, dass die Gebäudeeigentümer selbst entscheiden sollen, auf welche Weise die vorgegebenen Maximalverbräuche eingehalten werden. In den ersten zeitlichen Stufen sollen die Grenzwerte dabei so bemessen sein, dass sie auch durch geringinvestive Maßnahmen eingehalten werden können.

Das Ganze soll unterstützt werden durch geeignete Fördersysteme. Auch wenn ein Vertreter des Finanzministeriums bei dem Verbändegespräch am 19. Juli 2011 angemerkt hat, dass eine angespannte Haushaltslage in Deutschland besteht und „Geld nicht auf Bäumen wächst“, ist der Deutsche Mieterbund keineswegs damit einverstanden, dass staatliche Förderprogramme, wie z. B. das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm, immer weiter zurückgefahren werden. Die finanzielle Abfederung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen durch den Staat bleibt unverzichtbar, nicht nur um geeignete Anreize für die Gebäudeeigentümer zu schaffen, sondern auch um die Folgekosten, insbesondere für einkommensschwache Mieter, in Grenzen zu halten.

## **3. Artikel 8 – Verbrauchserfassung und informative Abrechnung**

Der Deutsche Mieterbund begrüßt es, dass intelligente Zähler künftig nicht nur im Bereich des Stromverbrauchs, sondern auch des Wärmeverbrauchs verbindlich werden sollen. Das sog. Smart Metering sowie die damit verbundenen Maßnahmen wie die verbrauchsinformierende Abrechnung sehen wir grundsätzlich als geeignet an, das Bewusstsein für einen sparsamen Umgang mit Energie zu stärken. Zu einzelnen Punkten sieht der Deutsche Mieterbund jedoch noch einen Verbesserungsbedarf.

### **a) Wirtschaftlichkeitsgebot**

Das Smart Metering ist für den Bereich der Stromversorgung – angestoßen durch die aktuelle EU-Energieeffizienzrichtlinie – bereits auf den Weg gebracht worden. Auch für Mieter besteht nach den in Deutschland bestehenden Vorschriften die Möglichkeit, sich einen intelligenten Stromzähler anzuschaffen. Das Smart Metering ist hierzulande jedoch äußerst schleppend angelaufen. Das liegt nach unserer

Einschätzung daran, dass die derzeit auf dem Markt verfügbaren Zähler einen hohen Preis haben und die Kunden selbstverständlich eine Kosten-Nutzen-Rechnung aufmachen.

Die zu investierenden Kosten sind auch ein wesentlicher Gesichtspunkt, was das Smart Metering im Bereich des Wärmeverbrauchs anbelangt. Mit Sorge betrachtet der Deutsche Mieterbund, dass die vorgeschlagene EU-Richtlinie hierfür Geräte bevorzugt einsetzen will, die unmittelbar den Verbrauch messen, also Wärmemengenzähler. Heizkostenverteiler, die nicht unmittelbar den Verbrauch erfassen, sollen hingegen nur verwendet werden, wenn der Einsatz von Wärmehzählern technisch nicht machbar ist. Diese Bevorzugung von Wärmehzählern lehnt der Deutsche Mieterbund mit Blick auf die Kosten ab. Wärmehzähler sind sehr teuer. Kostenerhöhend wirkt sich vor allem aus, dass die Geräte anlässlich des Ablaufs der Eichfristen alle fünf Jahre ausgetauscht werden müssen. Heizkostenverteiler sind demgegenüber die preiswertere Alternative.

Der Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit findet in der EU-Richtlinie keine Erwähnung. Die Einschränkung, dass Wärmemengenzähler nur verwendet werden sollen, wenn das technisch machbar ist, stellt eine nicht zu rechtfertigende Bevorzugung von Wärmemengenzählern dar. Dabei ist zu bedenken, dass das Kriterium der technischen Machbarkeit in der Praxis schwer zu handhaben ist. Etwas überspitzt lässt sich formulieren, dass technisch alles machbar ist, wenn genug Geld investiert wird.

Der Deutsche Mieterbund drängt deshalb darauf, dass das Wirtschaftlichkeitsgebot beachtet wird, wie es in § 5 Abs. 1 Energieeinspargesetz verankert und in § 11 Abs. 1 Nr. 1 b HeizkV zum Tragen kommt. Die Kosten für die eingesetzten Geräte dürfen nicht höher sein als die damit zu erzielende Energieeinsparung. Der Einbau und die laufende Verwendung von Wärmemengenzählern sind wirtschaftlich betrachtet als grenzwertig anzusehen. Dabei stützen wir uns auch auf die Untersuchung der Technischen Universität Dresden in dem Forschungsbericht „Heizkostenerfassung im Niedrigenergiehaus“ (Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen, vertreten durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn 2004, unter 7.2.).

Elektronische Heizkostenverteiler sind hingegen wesentlich kostengünstiger. Diese Geräte messen zwar nicht unmittelbar den Verbrauch, wie das im Anhang VI unter 1.2 der vorgeschlagenen EU-Richtlinie fälschlich dargestellt ist. Die Anzeige ist jedoch hinreichend genau genug, um die vorgesehenen Ziele zur Stärkung des Bewusstseins für den Energieverbrauch zu erreichen.

Der Deutsche Mieterbund spricht sich deshalb dafür aus, dass vorrangig elektronische Heizkostenverteiler und nicht bevorzugt Wärmehzähler verwendet werden.

#### b) Korrekturfaktoren für die Wärmeübertragung

In der vorgeschlagenen Richtlinie ist in Art. 8 (letzter Satz unter Nr. 1) erwähnt, dass Leitlinien für Korrekturverfahren eingeführt werden sollen, die Gebäudemerkmale wie die Wärmeübertragung zwischen den Wohnungen widerspiegeln. Damit ist gemeint,

dass sog. Lagenachteile bzw. -vorteile einer Wohnung und insbesondere die sog. Transmissionswärme zwischen den einzelnen Wohnungen in der Heizkostenabrechnung berücksichtigt werden. Aus Sicht der EU-Kommission ist eine solche Regelung notwendig und sinnvoll. Denn der einzelne Bewohner soll anhand der Verbrauchswerte, die ihm das Smart Metering liefert, eine Einschätzung über seinen Verbrauch treffen können. Diese Einschätzung wird jedoch erschwert, wenn der individuelle Verbrauch auch auf anderen Umständen beruhen kann als dem Nutzerverhalten, nämlich auf Lagenachteilen oder Transmissionswärmeströmen im Gebäude.

Es gab bereits früher Bestrebungen, bei der Abrechnung der Heizkosten einen Ausgleich für Wärmeübertragungen zwischen den Wohnungen zu finden. Von der Umsetzung wurde auch abgesehen, weil sich die vorgeschlagenen Regelungen als sehr kompliziert erwiesen haben. Es muss deshalb abgewartet werden, wie die von der EU-Richtlinie vorgesehenen Korrekturverfahren in die Praxis umgesetzt werden sollen.

#### c) Mindestanforderungen an die Abrechnung

Art. 8 Nr. 2 legt in Verbindung mit dem dazugehörigen Anhang VI unter Nr. 2 Mindestanforderungen an die Abrechnung fest. Dabei sieht die EU-Richtlinie vor, dass der einzelne Nutzer in einem Gebäude mit einer Zentralheizung monatlich eine Abrechnung über seine Heizkosten erhält.

Eine monatliche Abrechnung sieht der Deutsche Mieterbund als zu weitgehend an. Sie wäre nicht geeignet, dem vorgesehenen Ziel Rechnung zu tragen. Im Vergleich zum Vormonat werden sich Verbrauchsschwankungen in erster Linie nicht aus einem geänderten Nutzerverhalten, sondern aus den jahreszeitlich bedingten Witterungsschwankungen ergeben. Außerdem muss der Blick auf die damit verbundenen Kosten gerichtet werden, auch wenn die Richtlinie unter Art. 8 Nr. 3 vorsieht, dass die Abrechnung für den Endkunden unentgeltlich sein soll.

#### d) Fristen für die Umsetzung

Die vorgeschlagene EU-Richtlinie schreibt unter Art. 8 Nr. 2 fest, dass bis zum 1.1.2015 alle Abrechnungen in der vorgesehenen Mindestfrequenz vorzulegen sind und auf dem tatsächlichen Verbrauch basieren müssen. Die vorgesehene Umsetzungsfrist muss als lebensfremd bezeichnet werden. Sie berücksichtigt nicht, dass die vorgesehenen Messgeräte im Bereich des Wärmeverbrauchs erst konzipiert und installiert werden müssen. Angesichts von nahezu 17 Mio. Haushalten in Mietwohnungen und Wohnungseigentum ist das vorgesehene Datum bei Weitem zu knapp bemessen.

### **4. Art. 15 Nr. 1 a – Überwindung des sog. Investor-Nutzer-Dilemmas**

Nach dem genannten Artikel sollen die Mitgliedsstaaten geeignete Maßnahmen ergreifen um das sog. Investor-Nutzer-Dilemma zu überwinden. Gebäudeeigentümer sollen nicht deshalb von energieeffizienten Maßnahmen abgehalten werden, weil sie hiervon nicht profitieren, sondern diese ausschließlich den Mietern zugutekommen.

Der Deutsche Mieterbund stellt in Abrede, dass dieses vielfach zitierte Dilemma in Deutschland besteht. Die hiesigen mietrechtlichen Vorschriften ermöglichen es dem Gebäudeeigentümer, nach Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz 11% der Kosten jährlich auf die Miete aufzuschlagen. Damit refinanziert er die Kosten für seine Maßnahmen innerhalb von gut neun Jahren. Dabei ist zu bedenken, dass die vorgenommene Mieterhöhung nach Ablauf dieses Zeitraumes bestehen bleibt. Hinzu kommt die steuerliche Abschreibung. Zudem erhöht sich der Wert seiner Immobilie durch die Energiesparmaßnahmen, wobei derartige Maßnahmen künftig einen immer höheren Einfluss auf den Gebäudewert haben werden.

Von einem Investor-Nutzer-Dilemma kann deshalb allenfalls gesprochen werden, wenn der Vermieter in Ausnahmefällen nicht die Möglichkeit hat, nach energieeffizienten Maßnahmen eine Modernisierung durchzuführen oder durchzusetzen. Für derartige Fälle sieht die EU-Richtlinie lediglich vor, dass dieses Dilemma überwunden werden soll.

Ansätze dazu, wie und auf welche Weise dies geschehen soll, werden nicht umschrieben. Der Deutsche Mieterbund spricht sich in diesem Zusammenhang dafür aus, dass – unabhängig davon, ob für den Vermieter eine Möglichkeit zur Mieterhöhung besteht – verstärkt Anreize durch die Verbesserung von öffentlichen Fördermaßnahmen gesetzt werden. Die bestehenden Förderprogramme müssen, wie eingangs erwähnt, im Interesse des Klimaschutzes aufgestockt und verbessert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Lukas Siebenkotten

Norbert Eisenschmid