



Die Europäische Energieeffizienz-Richtlinie (EED)

EED ist die Abkürzung für Energy Efficiency Directive, auf Deutsch Energieeffizienz-Richtlinie, der EU. Das Ziel der Richtlinie ist es, den Energieverbrauch zu reduzieren. Sie soll somit maßgeblich zu den EU-Klimazielen für 2030 beitragen. Die EED muss in allen Ländern in nationales Recht umgesetzt werden. In Deutschland ist dies 2021 durch die Novellierung der Heizkostenverordnung erfolgt.

Gemäß den Anforderungen der EED werden Vermieter*innen und Hausverwalter*innen u. a. dazu verpflichtet, den Bewohner*innen monatlich Verbrauchsinformationen zur Verfügung zu stellen.

Die wichtigsten Änderungen stellen wir Ihnen hier vor:

Die Grundlage für eine monatliche Abrechnung bildet eine moderne Verbrauchsdatenerfassung per Fernauslesung, die bereits seit Oktober 2020 für den Neubau von Wohnhäusern verpflichtend ist. Als fernablesbar gelten Geräte, die mit Walk-by- bzw. Drive-by-Technologie ausgestattet sind. Dank dieser Technologie genügt es, wenn die Ableser*innen in die Nähe des Hauses kommen, um die Verbrauchsdaten auszulesen – ein Besuch in der Wohnung wird dadurch hinfällig.

Durch die Novelle der Heizkostenverordnung sind Gebäudeeigentümer*innen verpflichtet, bis Ende 2026 dafür zu sorgen, dass alle Messgeräte fernablesbar sind.



Die Messgeräte müssen überdies auch Daten und Informationen mit den Systemen anderer Anbieter austauschen können – also interoperabel sein. Die Interoperabilität ist für Messgeräte verpflichtend, die frühestens ein Jahr nach Inkrafttreten der Heizkostennovelle 2021 eingebaut werden. Für alle anderen Messgeräte gilt wie bei der Fernablesbarkeit eine Frist bis Ende 2026.

Gebäudeeigentümer*innen, die die fernablesbaren Messgeräte ein Jahr oder später nach Inkrafttreten der Novelle 2021 installieren, müssen dafür sorgen, dass diese an ein Smart-Meter-Gateway angebunden werden können. Für Hauseigentümer*innen, die bereits fernablesbare Messgeräte installiert haben oder diese innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Novelle installieren, gilt für die Anbindung an ein Smart-Meter-Gateway eine Übergangsfrist bis Ende 2031.

Die verwendeten Geräte senden mit niedriger Leistung, nur kurz und sehr selten. Sie sind gesundheitlich absolut unbedenklich – die entsprechenden Messwerte (SAR) liegen weit unter denen eines gewöhnlichen W-LANs oder Mobilfunknetzes.

Monatliche Mitteilung seit 2022

Für Vermieter*innen, deren Immobilien bereits mit fernablesbaren Messgeräten versehen sind, besteht seit Beginn des Jahres die Pflicht, den Mieter*innen monatlich Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen mitzuteilen.

Ziel dieser regelmäßigen Informationen ist es, die Energieeffizienz zu steigern. Sie sollen den Endnutzer*innen dabei helfen, ihren Energiehaushalt zu optimieren und zu reduzieren. Deshalb enthalten die Berichte mehr Informationen und Übersichtselemente, z. B.:



- Tatsächlicher Energiepreis
- Gesamtenergiekosten
- CO₂-Emissionsdaten
- Eingesetzter Energiemix
- Klimabereinigter Vergleich zum Vorjahr
- Klimabereinigter Vergleich mit einem durchschnittlichen Nutzer

Vermieter*innen müssen Ihren Mieter*innen diese Informationen so zugänglich machen, dass sie nicht danach suchen müssen. Das kann beispielsweise über einen Brief, aber auch auf elektronischem Weg durch eine E-Mail oder über ein Webportal erfolgen. Bei Webportalen ist darauf zu achten, die Mieter*innen immer darauf hinzuweisen, dass eine neue Mitteilung vorhanden ist – sonst würde es nur als Zurverfügungstellen gewertet.

So unterstützen wir Sie bei der Umsetzung der EED-Richtlinie:

Damit Sie diesen gesetzlichen Normen nachkommen können, übernehmen wir folgende Aufgaben:

Wir prüfen, ob Ihre verbauten Messgeräte dem geforderten Standard der neuen EED-Richtlinie entsprechen.

Wenn nein, werden wir beim nächsten fälligen Austausch die Geräte entsprechend auswechseln. Wir gehen aber davon aus, dass bereits die Mehrzahl der Zähler die erforderliche Norm erfüllt.

Wenn ja, werden wir im ersten Schritt die benötigten Daten ins Portal des Heizkosten-Servicedienstleisters einpflegen.

Sofern Sie eine E-Mail-Adresse bei uns hinterlegt haben, erhalten Sie zukünftig automatisch jeweils im Folgemonat die nötigen Informationen zu den Verbräuchen direkt vom Heizkosten-Servicedienstleister.

Sollten Sie bisher keine E-Mail-Adresse hinterlegt haben, bitten wir Sie, dieses umgehend nachzuholen, da sonst von Seiten der Heizkosten-Servicedienstleister nicht sichergestellt werden kann, dass Sie die gesetzlich vorgegebenen Informationen erhalten und Ihnen möglicherweise eine pauschale Kürzung der Betriebskostenabrechnung droht.

Bezüglich möglicher Mehrkosten ist natürlich darauf hinzuweisen, dass diese Leistung durch die Verwaltung zusätzlich vergütet werden muss.



ZIEL DER ENERGIEEFFIZIENZ-RICHTLINIE IST ES, DEN ENERGIEVERBRAUCH ZU REDUZIEREN UND SOMIT MASSGEBLICH ZU DEN EU-KLIMAZIELEN FÜR 2030 BEIZUTRAGEN!