



Stellungnahme

zum Referentenentwurf einer Verordnung über die Änderung der Heizkostenverordnung vom 10.03.2021

Wichtigste Punkte der Stellungnahme:

- Fernablesbarkeit zeitgemäß und praxisgerecht definieren
- Echte Interoperabilität schaffen: Schlüsselmaterial dem Gebäudeeigentümer kostenfrei zur Verfügung stellen
- Anbindung von Messeinrichtungen an ein Smart-Meter-Gateway durch Technische Richtlinien beschreiben
- Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen elektronisch bereitstellen
- Zwecke für eine zulässige Datenverarbeitung erweitern
- Unerfasste Wärmeabgabe der in Fußboden oder Wand verlegten überwiegend ungedämmten Leitungen berücksichtigen
- Umlagefähigkeit von nachhaltigen Energiemanagementsystemen herstellen
- Kürzungsrecht für fehlende oder nicht vollständige Informationen auf vorsätzliches oder leichtfertiges Handeln beschränken

23.03.2021

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Vorwort

Am 11.03.2021 wurde der GdW zur Verbändeanhörung zum Entwurf einer Verordnung über die Änderung der Heizkostenverordnung eingeladen.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Wir bitten aber auch dringend darum, in Gesetzgebungsverfahren zu üblichen Fristen zurückzukehren. Eine Frist von 12 Tagen ist nicht ausreichend, um einen Gesetzesentwurf fundiert zu prüfen und eine abgestimmte Stellungnahme herzustellen. Eine übliche Frist für Stellungnahmen von 4 Wochen sollte Teil der politischen Kultur bleiben.

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen werden von den Wohnungsunternehmen bewirtschaftet. Durch diese Mitgliederstruktur ist der GdW Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft.

Unsere Wohnungsunternehmen sind mit ihren Investitionen wichtige Partner der lokalen Wirtschaft und sichern ca. 65.000 Arbeitsplätze vor Ort. Mit einem Anteil von rund 11 % an der Wirtschaftsleistung in Deutschland übertrifft die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und gehört zu den großen Branchen des Landes.

Die Wohnungswirtschaft steht in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Neubau, energetische Modernisierung und Treibhausgas-minderung, altersgerechter Umbau, Instandsetzung und eine Sanierungswelle speziell in den neuen Bundesländern, Quartiersentwicklung und Stadtumbau und auch die Anforderungen der zunehmenden Digitalisierung. All diese Aufgaben gilt es zu bewältigen, ohne die Mieter oder die Wohnungsunternehmen zu überfordern.

Inhalt

	Seite
1 Einführung	1
2 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger	2
3 Zu § 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung Abs. 2	3
4 Zu § 5 Abs. 5	5
5 Zu § 6 a Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen; Informationen in der Abrechnung Abs. 1	6
6 Zu § 6 a Abs. 2	8
7 Zu "§ 6 b Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten	9
8 Zu § 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme	9
9 Zu § 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelung	10

1 Einführung

Der vorliegende Verordnungsentwurf dient der Umsetzung der in der novellierten EU-Energieeffizienzrichtlinie enthaltenen Verpflichtungen zur Fernablesbarkeit der messtechnischen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, zur unterjährigen Verbrauchsinformation und zu Abrechnungsinformationen sowie der Empfehlung zur Nutzung interoperabler Geräte und Systeme. Mit der Verordnung werden auch die Empfehlungen zur Interoperabilität aus der Sektoruntersuchung Sub-Metering umgesetzt.

Der GdW begrüßt ausdrücklich die Intentionen der Novelle für eine bessere Mieterinformation und mehr Wettbewerb im Sub-Metering-Markt. Ziel muss es aus Sicht des GdW sein, vergleichbare und kombinierbare Regelungen für die einzusetzende Messtechnik, die Vorgaben für die Nutzerinformationen als auch die Datennutzung sowie für alle Messeinrichtungen in einem Gebäude zu erhalten.

Über die Fernauslesbarkeit und eine permanente feingranulare Datenbereitstellung kann aus Sicht der Wohnungswirtschaft die derzeitige stark verteilte und ineffiziente Bereitstellung der betriebskostenrelevanten Daten verbessert werden.

Zielbild des GdW ist die konsequente Etablierung einer digitalen Infrastruktur in Gebäuden und Wohnungen, welche sowohl den Wohnungsunternehmen eine hohe Gestaltungsfreiheit für Produkte und Prozesse (und damit die Nutzung vielfältiger Dienstleister und deren Wechsel) erlaubt, als auch die Basis für mieterzentrierte Lösungen bietet. Der GdW spricht sich dafür aus, in Gebäuden und Wohnungen eine digitale Infrastruktur zu etablieren, die den Wohnungsunternehmen die Entwicklung datenbasierter Prozesse und Produkte ermöglicht.

Der Verordnungsentwurf setzt dieses Zielbild zum Teil um. Vor dem Hintergrund der hohen Erstinvestitionen ist dieser Messstrukturaufbau aber zu teuer, um die Daten nicht für ein ganzheitliches Konzept zu nutzen, das Abrechnung, Nutzerinformation und laufenden optimalen Gebäudebetrieb beinhaltet.

Die Stellungnahme schlägt entsprechende Weiterentwicklungen vor und beschäftigt sich mit einer praxisgerechten Umsetzung der Anforderungen.

Wird der Verordnungsentwurf nicht angepasst, sind erhebliche prozessuale Ineffizienzen, Mehrkosten für Mieter und Wohnungsunternehmen und Rechtstreite zu befürchten.

2

Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Der Verordnungsentwurf geht davon aus, dass den Bürgern durch die Umstellung der Verbrauchszähler auf fernablesbare Systeme nach dem neu eingeführten § 5 Absatz 3 kein zusätzlicher Aufwand entsteht. Die höheren Preise für die fernablesbaren Geräte würden durch die günstigeren Ablesedienstleistungen ausgeglichen, sodass insgesamt keine zusätzlichen umlagefähigen Betriebskosten entstünden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist dies aber nicht richtig. Den Bürgern muss ehrlich gesagt werden, dass die Kosten der Heizkostenabrechnung steigen werden. Zwar erwarten wir, dass mittelfristig die Kosten für die Technik und deren Nutzung deutlich fallen, gerade auch aufgrund der Regelungen zur Interoperabilität, aber die heutigen Mehrkosten müssen ehrlich und transparent benannt werden. Die gewollte Etablierung digitaler Infrastruktur hat ihren Preis, genauso wie alle anderen höheren Standards im Wohnungsbau und in der Modernisierung auch. Wir wären dankbar, wenn durch Dienstleister die neue Technik bereits heute kostenneutral angeboten werden könnte.

Erfahrungen aus vielen Jahren der Umstellung auf funkfernauslesbare Technologien in der Wohnungswirtschaft zeigen, dass höhere Gerätepreise in der Kalkulation nicht durch geringere Ablesekosten kompensiert werden können. Vor allem aber entstehen Mehrkosten für die Herstellung der Verbrauchstransparenz: Allein für den Aufbau von Verbrauchsplattformen verlangen Dienstleister nach aktuellem Stand (vorliegende Angebote) neben Einmalkosten (Softwareentwicklung, Abrechnungssysteme Dienstleister, Schnittstellen ERP-Systeme, Aufbau von Portalen) zwischen 3 EUR und 13 EUR je WE und Jahr (netto) laufend.

Hinzu kommen bei den Wohnungsunternehmen Kosten für IT-Schnittstellen zu den Ablesesystemen, Kosten für die monatliche Auslesung und Mitteilung während der Heizperiode (7 mal), personelle Mehrkosten für Stichprobenkontrollen und Rückfragen (Hotline) sowie für das Monitoring der Systeme, für häufigeren Neustart/Austausch von Geräten (bisher im Rahmen der jährlichen Ablesung, Geräte waren dabei).

Vorsichtig geschätzt kann man von Mehrkosten von mindestens 20 bis 25 EUR je WE und Jahr ausgehen, noch ohne die Mehrkosten bei bereits verbauten Walk-by-Geräten. Gerade Wohnungsunternehmen, die bereits in den letzten Jahren aktiv auf fernablesbare Funkheizkostenverteiler umgestellt haben, welche auf einmal pro Jahr Auslesen optimiert waren und noch keine Kommunikationsinfrastruktur besitzen, haben bis zu 60 % Walk-by-Geräte im Einsatz.

Hochgerechnet auf 20,5 Mio. Wohnungen in Gebäuden mit 3 oder mehr WE und bei 2,05 Mio. WE, in denen jährlich die Technik erneuert wird, ergibt das folgende Mehrkosten:

	Referentenentwurf	Praxis-Schätzung
Laufende Mehrkosten für die Umsetzung der Heizkostenverordnung	5,58 Mio. EUR p. a.	41 Mio. EUR p. a.

41 Mio. EUR p. a. entsprechen fast 1.400 Wohnungen jährlich energetisch modernisierter Wohnungen.

3

Zu § 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung Abs. 2

Vorgeschlagene Änderung

(2) Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach Absatz 1 Satz 1 und nach § 9 Absatz 2 Satz 1, die nach dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 der Verordnung] installiert werden, müssen fernablesbar sein und sicher an ein Smart-Meter-Gateway (SMGW) nach § 2 Nummer 19 des Messstellenbetriebsgesetzes (MsbG) unter Beachtung des in Schutzprofilen und Technischen Richtlinien des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik niedergelegten Stands der Technik nach dem Messstellenbetriebsgesetz angebunden werden können.

Dies gilt ab einer Veröffentlichung von Technischen Richtlinien für Submeter-Systeme und deren sichere Anbindung an Smart-Meter-Gateways durch das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik und weiterhin ab einer Marktverfügbarkeit von Geräten, die die Anforderungen erfüllen und vom Bundesamt geprüft sowie zur Verwendung freigegeben wurden. Bis zu diesem Zeitpunkt installierte fernabfragefähige Systeme dürfen bis zum Ende der systemtechnischen Nutzungsdauer, längstens jedoch 10 Jahre ab Installation, weiter genutzt werden.

Fernablesbar ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie ~~ohne Zugang zu einzelnen Nutzeinheiten abgelesen~~ **sicher in ein Kommunikationsnetz eingebunden** werden kann.

Begründung

Der GdW begrüßt die grundsätzliche Intention, die Fernauslesbarkeit neu zu definieren. Durch die angestrebte Verbindung mit den Regelungen aus dem Messstellenbetriebsgesetz wäre aus Sicht des GdW eine Harmonisierung der Definitionen zur Fernauslesung jedoch sehr hilfreich. Aus diesem Grund schlägt der GdW eine Anpassung der Formulierung der Fernauslesbarkeit in Absatz (2) Satz 2 vor. Diese Änderung stellt eine Vergleichbarkeit mit dem MsbG sicher und konterkariert nicht das Ziel der Definition in der Novelle. Anwendungsfragen und Interpretationen können auf diese Weise für alle Messeinrichtungen gleich beantwortet werden.

Das BSI hat bisher ausschließlich Schutzprofile sowie den Stand der Technik für sogenannte "intelligente Messsysteme" d. h. Tarifzähler

für Strom und Gas sowie die zugehörigen Smart-Meter-Gateways (SMGW) festgelegt, nicht jedoch für Verteil- und Messgeräte und deren Anbindung an SMGW.

BSI-Schutzprofile für Sub-Metering stehen derzeit nicht zur Verfügung. Daraus ergeben sich Investitionsunsicherheiten. Ein Bezug auf Schutzprofile schränkt weiter die Technologiefreiheit (zum Beispiel LoRa, 5G) ein.

Die in den Wohnungsbeständen weit verbreitet vorhandenen Walk-by-Systeme sind bisher systemseitig im Regelfall so konfiguriert, dass sie während der zugrunde gelegten Nutzungsdauer von 10 Jahren nur einmal im Jahr und dann nur in einem Zeitraum von ca. 6 Wochen ab dem jeweiligen Abrechnungstichtag funktechnisch erreichbar sind. Das Auslesen der Verbrauchswerte geschieht in diesem Zeitraum mittels vor Ort am Gebäude oder auch im Treppenhaus der Liegenschaften durch Ablesekräfte eingesetzter mobiler Empfangsgeräte.

Bleibe der Ordnungsgeber bei der vorbeschriebenen Definition des Begriffes "Fernablesbar", so müssten nach Inkrafttreten der Verordnung – noch in diesem Jahr – zunächst alle mit Walk-by-Systemen ausgestattete Wohnungen begangen werden, um die Geräte in den Modus zu versetzen, der es ermöglicht, monatlich Verbrauchswerte zu senden. Anschließend müssten regelmäßig (monatlich ab 2022) Ablesekräfte sämtliche Liegenschaften begehen, um die Daten für die dann zur Bereitstellung von UVI erforderlichen Verbrauchsdaten zu empfangen. Nicht zu vernachlässigen dürften dabei die zusätzlichen Emissionen durch zusätzlichen Verkehr sein, die die erwünschten Minderungen durch die Fernablesbarkeit konterkarieren.

Abgesehen davon, dass die Durchführung beider Maßnahmen vor dem Hintergrund der dann erforderlichen Anzahl an operativen Kräften am Markt nicht verfügbar sein wird, würden die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten unzumutbar hoch sein.

Vor diesem Hintergrund ist auch die Regelung von § 5 Gebäudeenergiegesetz zu berücksichtigen – der Ermächtigungsgrundlage für die Novellierung der HKVO:

"Die Anforderungen und Pflichten, die in diesem Gesetz oder in den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen aufgestellt werden, müssen nach dem Stand der Technik erfüllbar sowie für Gebäude gleicher Art und Nutzung und für Anlagen oder Einrichtungen wirtschaftlich vertretbar sein. Anforderungen und Pflichten gelten als wirtschaftlich vertretbar, wenn generell die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können. Bei bestehenden Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen ist die noch zu erwartende Nutzungsdauer zu berücksichtigen."

4

Zu § 5 Abs. 5

Vorgeschlagene Änderung

(5) Fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach Absatz 2 und 3 einschließlich ihrer Schnittstellen müssen mit den Ausstattungen gleicher Art anderer Hersteller interoperabel sein und den Datenschutz sowie die Datensicherheit gewährleisten. Die Interoperabilität ist in der Weise zu gewährleisten, dass im Fall der Übernahme der Ablesung durch eine andere Person diese die Ausstattungen zur Verbrauchserfassung **mit eigenen Mitteln** selbst fernablesen kann. **Das Schlüsselmaterial der Verteil- und Messgeräte ist dem Gebäudeeigentümer kostenfrei zur Verfügung zu stellen.** Fernablesbare Ausstattungen müssen den Stand der Technik einhalten.

Die Einhaltung des Stands der Technik wird vermutet, soweit ~~Schutzprofile und~~ technische Richtlinien eingehalten werden, die vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik bekanntgemacht worden sind, oder wenn die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mit einem Smart-Meter-Gateway nach § 2 Nummer 19 des Messstellenbetriebsgesetzes verbunden ist und die nach dem Messstellenbetriebsgesetz geltenden Schutzprofile und technischen Richtlinien eingehalten werden.

Begründung

Wir begrüßen die Ausgestaltung der Interoperabilität auf Basis einer verpflichtenden Nutzung von offenen, frei verfügbaren Technologien.

Reine Datenschnittstellen zur Ausgestaltung der Interoperabilität würden der Sache nicht gerecht. Aus Sicht des GdW führen Datenschnittstellen zwangsläufig zu weiteren Regulierungen für die Art und Weise der Datenübertragung, ähnlich den Wechselprozessen und Datenaustauschformaten im Messwesen in der Energiewirtschaft. Zusätzlich führen Datenschnittstellen immanent zu komplexen Dienstleistungsstrukturen mit rechtlichen, technischen und organisatorischen Beschränkungen in der Entwicklung neuer Produkte und Dienste.

Eine innovationsfreundliche Sub-Metering-Infrastruktur in Gebäuden ist Teil einer Gebäudevernetzungs-Strategie der Wohnungsunternehmen und darf nicht singulär betrachtet werden. Es müssen daher verschiedene, bereits jetzt frei verfügbare Technologien genutzt werden – ohne den Prozess einer jahrelangen Standardisierung.

Für die angedachte Regelung, dass der Zugang zu den HKV – Systemen im Sinne der Interoperabilität "jedem" offenstehen muss, sind die Schlüssel zur Entschlüsselung der Daten pro Gerät entscheidend. Ohne diese Schlüssel ist der "Zugang" nicht möglich und verhindert vollständig einen Gerätezugang. Die Schlüssel können auch nicht ge-

ändert werden – da es sich um symmetrische Verschlüsselungen handelt (1-Schlüssel und das war es). Es muss OMS drin sein, wo OMS draufsteht, sonst wird Interoperabilität durch hohe Kosten für Geräteschlüssel ad absurdum geführt.

Aus Gründen der Praktikabilität und schnelleren Anwendung schlägt der GdW eine Konkretisierung alleine in der Art der Definition zum Stand der Technik vor. Der Regelungsvorschlag in der Novelle orientiert sich an den Regelungen zu Smart-Meter-Gateways im MsbG. Dafür war es notwendig, Schutzprofile und Technische Richtlinien zu entwickeln. Für die dazugehörigen Messeinrichtungen ist dies jedoch nicht erfolgt und war auch nicht notwendig. Einzig die Definition von Technischen Richtlinien war notwendig, um eine Anbindung von Messeinrichtungen an ein Smart-Meter-Gateway zu beschreiben. Aufgrund der geringeren Kritikalität von Sub-Metering-Messeinrichtungen ist es aus Sicht des GdW nicht notwendig über die Regelungen im MsbG hinauszugehen.

Aus diesem Grund schlägt der GdW eine Anpassung der Formulierung zur Definition im Stand der Technik in Absatz (5) Satz 4 vor.

5

Zu § 6 a Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen; Informationen in der Abrechnung Abs. 1

Vorgeschlagene Änderung

(1) Wenn fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert wurden, hat der Gebäudeeigentümer den Nutzern Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern in folgenden Zeitabständen **mitzuteilen elektronisch bereitzustellen**:

1. ab dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 der Verordnung] **für alle Abrechnungszeiträume, die ab dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 der Verordnung] beginnen**

a) auf Verlangen oder wenn der Gebäudeeigentümer sich für die Zustellung der Abrechnung auf elektronischem Wege entschieden hat, mindestens vierteljährlich und

b) ansonsten mindestens zweimal im Jahr

2. ab dem 1. Januar 2022 während der Heizperiode monatlich.

Der Ort der Bereitstellung ist einmal jährlich mitzuteilen.

...

Begründung

Nach Anhang VIIA der EU-Richtlinie sind die Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen während der Heizperiode monatlich bereitzustellen. Die Wohnungswirtschaft hat verstanden, dass damit eine Bringschuld gemeint ist. Allerdings muss unbedingt vermieden werden, dass eine Pflicht zum monatlichen Briefeschreiben entsteht für die Mieter, die zum Beispiel keine Mailadresse angeben oder über keinen Internetzugang verfügen oder auch nur nicht auf die elektronischen Angebote reagieren. Nicht nur die zusätzlichen Kosten für

Druck und Versand sollten im Interesse der Mieter vermieden werden, auch aus Umweltgesichtspunkten sollte die Regelung nicht zum Briefeschreiben führen. In der Heizkostenverordnung sollte deshalb entsprechend EU-Richtlinie vom "bereitstellen" der Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen gesprochen werden.

Die Wohnungsunternehmen müssen die Möglichkeit erhalten, die Informationen per Mieterportal oder Mieterapp elektronisch mitzuteilen und zusätzlich in jeder jährlichen Heizkostenabrechnung mitzuteilen, dass die Informationen im Portal oder der Mieterapp elektronisch bereitgestellt werden.

Sollte trotzdem der Begriff "mitteilen" verwendet werden, so sollte dies mindestens zu "elektronisch mitteilen" erweitert werden. Der Verweis auf eine Papierform in der Begründung wird zu einem gigantischen Aufwand führen, da alle Mieter, die sich auf ein Angebot zur elektronischen Bereitstellung nicht zurückmelden, mit 7 Briefen jährlich versorgt werden müssen. Da eine fehlende Information mit 3 % Kürzung der Heizkostenabrechnung geahndet werden kann, müssen diese Briefe nachvollziehbar, d. h. per Einschreiben versandt werden. Das wäre absurd.

Sollten nur 10 % der 20 Mio. Mieterhaushalte eine Zustellung per Brief benötigen, wären das bei je 2 Blatt und 7 Briefen im Jahr 28 Mio. Blatt oder 56.000 Pakete á 500 Blatt Papier pro Jahr. Bei Kosten von 2,2 EUR pro Einwurfeinschreiben betragen die Kosten (zusätzlich zu den unter Punkt 1 vermerkten 40 Mio. EUR) 2 Mio. Haushalte x 2,2 EUR x 7 p. a. = 31 Mio. EUR p. a. Das entspricht 1.000 Wohnungen energetisch modernisierten Wohnungen pro Jahr.

Eine unterjährige Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation hat das Ziel, dem Verbraucher (Endkunde/Nutzer) seinen Energieverbrauch zeitnah aufzuzeigen. Wenn fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert wurden, müssen den Endnutzern ab dem Inkrafttreten der novellierten Verordnung Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern bereitgestellt werden – auf Verlangen oder wenn die Endkunden sich für die Zustellung der Abrechnung auf elektronischem Wege entschieden haben mindestens vierteljährlich und ansonsten zweimal im Jahr.

Gerade im ersten Jahr der Umstellung auf unterjährige Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation bestehen die größten Probleme mit den dazu notwendigen Prozessen und dem Datentransfer. Wenn in dieser Situation auf der zwei- oder viermaligen Information bestanden wird, so erzeugt das in den Wohnungsunternehmen großen händischen Aufwand und im Zweifel Briefeschreiberei. Dies steht in keinem sinnvollen Verhältnis zum Nutzen für den Mieter. Es würde eine Klarstellung bedeuten und eine Entzerrung stattfinden, wenn die Verpflichtung zur zwei- bzw. viermaligen Information für Abrechnungszeiträume eingeführt wird, die ab Inkrafttreten der Verordnung beginnen.

Die Installation fernablesbarer Zähler beinhaltet auch noch nicht, dass die Kommunikation zum Nutzer bereits aufgebaut ist. Insofern könnte die zwei- bis viermalige Information vor dem 01.01.2021

auch auf das Vorhandensein einer Kommunikationsinfrastruktur abgestellt werden.

6

Zu § 6 a Abs. 2

Vorgeschlagene Änderung

"(2) Wenn die Abrechnungen auf dem tatsächlichen Verbrauch oder auf den Ablesewerten von Heizkostenverteilern beruhen, muss der Gebäudeeigentümer den Nutzern **für Abrechnungszeiträume, die ab dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3 der Verordnung] beginnen** zusammen mit den Abrechnungen folgende Informationen zugänglich machen: ..."

Begründung

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung sind laufende Abrechnungszeiträume (in der Regel 12 Monate umfassend) hinsichtlich der Datenerhebung, -übermittlung und -verarbeitung in wohnungswirtschaftlichen ERP-Systemen entweder schon abgeschlossen oder befinden sich in weit fortgeschrittener Bearbeitung. Eine erneute Bearbeitung im Sinne der Pflichten des Absatzes (2) würde zu einem stark erhöhten administrativen Aufwand führen und vermeidbare Kosten auslösen.

Die Angabe von Energie- und Verbraucherinformationen ist deshalb erst für die neue Abrechnungsperiode einzuführen, sodass die Energielieferanten die Informationen bereitstellen können. Noch bis Ende 2021 werden die Abrechnungen für das zurückliegende Jahr erstellt, und zwar ohne Vorliegen der vollumfänglichen Informationen für das Jahr 2020.

Wohnungsunternehmen, die mit SAP im Volldatenaustausch (E-Satz Datenaustausch) abrechnen haben Schwierigkeiten, die Einbindung von Grafiken bis zum 01.01.2022 sicherzustellen. Hier sind weitere Programme zu entwickeln. Der Beginn der Gültigkeit dieser Regel für Abrechnungszeiträume, die ab Inkrafttreten der Verordnung beginnen, ermöglicht die entsprechende Vorbereitung.

Wir weisen darauf hin, dass die Informationen für die Rechnungen mit der Verordnung zur Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie 2018/2002/EU im Bereich der Fernwärme und Fernkälte abgeglichen sein müssen.

7

Zu "§ 6 b Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten

Vorgeschlagene Änderung

(1) Die Verarbeitung von Daten aus einer fernablesbaren Ausstattung zur Verbrauchserfassung darf nur erfolgen, soweit dies für folgende Zwecke zwingend erforderlich ist:

1. zur Erfüllung der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung und zur Abrechnung mit dem Nutzer nach § 6,
2. zur Erfüllung der Informationspflichten nach § 6 a.
3. **zur Erfüllung von Verträgen mit dem jeweiligen Nutzer**
4. **zur Erfüllung von rechtlichen Verpflichtungen, welche dem Gebäudeeigentümer aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes zum energieeffizienten Betrieb, zur Wartung und Instandhaltung auferlegt sind.**

Begründung

Datenerfassung und Datenauswertung sind die Basis für die Realisierung einer modernen Mieterkommunikation und eines modernen energieeffizienten Gebäudemanagements. Die bestehenden Messeinrichtungen in einem Gebäude müssen aus Sicht des GdW zwingend für diese beiden Zwecke nutzbar sein. Ohne feingranulare Gebäudeenergie-daten ist es nicht möglich, Energie-Management-Systeme und Anomalie-Analysen zu planen, zu bewerten und durchzuführen.

Aus diesem Grund schlägt der GdW vor, die vorgeschlagenen Zwecke für eine zulässige Datenverarbeitung zu erweitern.

8

Zu § 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

Vorgeschlagene Änderung

(1) ... In Gebäuden, in denen die **freiliegenden** Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. ...

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit **sowie von nachhaltigen Energiemanagementsystemen**, einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach

dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gemäß § 6 a.

Begründung

Die Novelle der Heizkostenverordnung sollte genutzt werden, um in § 7, Nr. 1, Satz 3 "freiliegend" zu streichen. Es ist sinnvoll, die Bedingungen zur Anwendung der anerkannten Regeln der Technik zu präzisieren, um hohe Nachzahlungen einzelner Haushalte zu verhindern. Die Sachverständigen Stellen nach § 5 HeizkostenV vertreten die Auffassung, dass die Anwendung der Richtlinie VDI 2077 – Beiblatt Rohrwärme – auch auf überwiegend ungedämmte, nicht freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung technisch geboten ist.

Bei der Formulierung "freiliegende Leitungen" ging der Verordnungsgeber von ungedämmten Steige- und Fallsträngen der Wärmeverteilung aus, die zum Beispiel bei senkrechten Einrohrheizungen auftreten. Unter "freiliegende Leitungen" fallen auch ungedämmte Flachprofilrohre bei Rietschel-Henneberg-Systemen, die bei waagerechten Einrohranlagen vorkommen. Bei dem am weitesten verbreiteten Typ von waagerechter Einrohrheizung, nämlich dem mit Verteilleitungen, die mehr oder weniger gut gedämmt im Estrich der Nutzeinheiten verlaufen und damit nach dem Wortlaut der Verordnung eben nicht freiliegend sind, ist nach Wortlaut der Verordnung die Anwendung anerkannter Regeln der Technik nicht zulässig, obwohl das Problem der unerfassten Wärmeabgabe sowohl bei freiliegenden, als auch in Fußboden oder Wand verlegten überwiegend ungedämmten Leitungen gleichermaßen auftreten kann.

Der Gesetzgeber muss die Umlagefähigkeit von nachhaltigen Energiemanagementsystemen zur CO₂-Emissionsreduzierung unterstützen. Neben den vielfältigen Förderprogrammen (BEG, KfW, Bafa) zur bau- und haustechnischen Aufwertung von Gebäuden muss insbesondere das Betreiben und Managen von Energieerzeugungsanlagen (u. a. komplexe multienergetische Anlagen) zur Vermeidung von CO₂-Emissionen im Fokus stehen.

9

Zu § 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelung

Vorgeschlagene Änderung

§ 12 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 1 Satz 1 werden folgende Sätze eingefügt:

"Wenn der Gebäudeeigentümer entgegen § 5 Absatz 2 oder Absatz 3 keine fernablesbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung installiert hat, hat der Nutzer das Recht, bei der Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 3 vom

Hundert zu kürzen. Dasselbe gilt **nach dem 31.12.2023**, wenn der Gebäudeeigentümer **vorsätzlich oder leichtfertig** die Informationen gemäß § 6 a nicht oder nicht vollständig **mitteilt bereitstellt**."

Begründung

Trotz digitaler Prozesse ist keine hundertprozentige Sicherheit der Technik gegeben. Weiterhin sind die Wohnungsunternehmen bei der Bereitstellung von Rechnungsangaben von Dritten abhängig, die zeitnah die richtigen Werte angeben müssen.

Bis zum 10.03.2021 waren die geplanten genauen Regelungen der Heizkostenverordnung der Öffentlichkeit nicht bekannt: Die Prozesse für die unterjährige Verbrauchsabrechnung oder -information sind zwar in Vorbereitung, aber noch nicht abgeschlossen. Dazu bedarf es eines vorliegenden Verordnungstextes. Insbesondere die Anbindungen an die ERP-Software, die Fertigstellung der Schnittstellen und der Aufbau der konkreten Prozesse der Bereitstellung der Informationen, des dazugehörigen Monitorings, der Qualitätssicherung und der Plattformen benötigen zwei bis drei Jahre.

Die Komplexität einer stabilen monatlichen Datenbereitstellung kann noch nicht durchgängig gewährleistet werden. Nicht vollständig funktionierende oder inhaltlich unplausible Datenübermittlungen aus technischen Gründen sind häufig, die Ursachenforschung verursacht gewaltigen Aufwand und fordert Manpower, die es am Markt nicht gibt. Selbst große, professionelle Messdienstleister haben es schwer, dauerhaft hohe Auslesequoten zu erreichen. Auch das Beispiel Smart-Meter-Gateway zeigt, dass selbst heute noch die Energiewirtschaft mit stabilen Ausleseprozessen zu kämpfen hat.

Zusätzlich werden mit einer sofort wirkenden Pönale die Unternehmen bestraft, die bereits seit Jahren die Funktechnologie anwenden und fördern. Andere, die keine Investitionen in Funkinfrastrukturen getätigt haben, erhalten bis Ende 2026 Zeit. Und es bräuchte nicht einmal ein schuldhaftes Verhalten, es reichten die fehlende Datenlieferung durch Energielieferanten oder Probleme des eigenen ERP-Systems. Wenn der Mieter bei jeder fehlenden oder auch nur fehlerhaften Datenlieferung, und sei es nur die eines Monats, die gesamte Abrechnung kürzen darf, kann und muss jedes Wohnungsunternehmen und jeder Messdienst diesen Punkt sofort und in nahezu voller Höhe mit hohen Beträgen in sein Risikomanagement aufnehmen. Wenn es bei der Zustellung auf dem Papierwege verbleibt (was wir nicht hoffen), müssten darüber hinaus alle Briefe rechtssicher als Einschreiben zugestellt werden. Deshalb sollten Pönalen auf vorsätzliches und leichtfertiges Handeln beschränkt werden.

Mit der Einführung von Pflichtangaben in Immobilienanzeigen nach EnEV ab 01.05.2014 wurde der vorsätzliche oder leichtfertige Verstoß dagegen erst ab 01.05.2015 geahndet. Die Begründung zum Referentenentwurf vom 15.12.2012 sagte dazu: "Um dem Immobilienmarkt Zeit für eine Anpassung und Gewöhnung an die neuen Pflichtangaben bei Immobilienanzeigen zu geben, soll die Bußgeldbewehrung erst ein Jahr nach Inkrafttreten der Pflichten zur Anwendung kommen. Während der Anfangszeit der Geltung dieser Pflichten wird von einer Bußgeldbewehrung abgesehen."

Auch mit der Heizkostenverordnung sollte eine Anpassungszeit hinsichtlich der Informationspflichten (die ab 01.01.2022 gelten) eingeführt werden. Unter Berücksichtigung eines Dreijahreszeitraumes für die Umsetzung und Stabilisierung der Prozesse sollte die vorgesehene

Pönale erst ab 01.01.2024 eingeführt werden, und zwar wie oben erläutert, wenn der Gebäudeeigentümer die Informationen vorsätzlich oder leichtfertig nicht oder nicht vollständig mitteilt.

Wir bitten darum, unsere Hinweise zu berücksichtigen. Sie dienen einer praxisgerechten und schlanken Umsetzung und vermeiden unnötigen erheblichen Aufwand.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>