



## **GdW-Stellungnahme**

Zum Entwurf einer Verordnung zur  
Sicherung der Energieversorgung über  
kurzfristig wirksame Maßnahmen  
(Kurzfristenergiesicherungsverordnung – EnSikuV)

und

zum Entwurf einer Verordnung zur  
Sicherung der Energieversorgung über  
mittelfristig wirksame Maßnahmen  
(Mittelfristenergiesicherungsverordnung – EnSimiV)

18.08.2022



# Inhalt

## Seite

**1**  
**Einleitung** **2**

**2**  
**Stellungnahme im Detail** **2**

2.1  
Kurzfristenergiesicherungsverordnung – EnSikuV **2**

2.2  
Mittelfristenergiesicherungsverordnung – EnSimiV **4**

# 1 Einleitung

Der GdW unterstützt die Maßnahmen zur kurz- und mittelfristigen Einsparung von Erdgas. Mehrfach hat der GdW seit März 2022 die Wohnungsunternehmen eindringlich aufgerufen, organisatorische und geringinvestive Maßnahmen zur Gaseinsparung zu ergreifen. Nichtsdestotrotz müssen die vorgeschlagenen Verordnungen auch für Wohnungsunternehmen als Bewirtschafter größerer Bestände umsetzbar sein, nicht nur für Eigentümer einzelner Immobilien. Wir unterbreiten Vorschläge zur Verbesserung der flächendeckenden Umsetzbarkeit und bitten trotz der Kürze der Zeit dringend um deren Berücksichtigung.

Wohnungsunternehmen führen die Heizungsüberprüfung laufend im Rahmen der Heizungswartungen aus. Bei Modernisierungsprojekten und Heizungstausch wird der hydraulische Abgleich mit durchgeführt. Für eine außerplanmäßige Umsetzung müssen zunächst die noch nicht abgeglichenen Heizungsanlagen identifiziert und berechnet werden. Zur Umsetzung der Maßnahme sind Terminvereinbarung für jede einzelne Wohnung notwendig. Wir müssen davon ausgehen, dass insbesondere für größere Portfolien die gesetzten Fristen trotz gutem Vorankommen nicht eingehalten werden können.

Da auch davon auszugehen ist, dass die Kapazitäten für Heizungsprüfung, hydraulischen Abgleich und Pumpentausch nicht ausreichen werden, empfehlen wir außerdem eine frühzeitige Evaluierung der Maßnahmen.

## 2 Stellungnahme im Detail

### 2.1 Kurzfristenergiesicherungsverordnung – EnSikuV

#### § 2 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Verordnung sind

...

3. öffentliche Gebäude: Gebäude **Nichtwohngebäude** im Eigentum oder in der Nutzung von Gebietskörperschaften oder von juristischen Personen des öffentlichen Rechts; Gebäude im Eigentum oder in der Nutzung von juristischen Personen des Privatrechts gelten als öffentlich, soweit die juristischen Personen öffentliche Aufgaben der Daseinsvorsorge erbringen und unter der finanziellen oder politischen Kontrolle von Gebietskörperschaften stehen.

### **Begründung:**

Die Definition in § 2 Nr. 3 lässt offen, ob damit auch Wohngebäude gemeint sind. Es ist also nicht ganz klar, ob nicht die kommunalen Wohnungsunternehmen mit ihren Beständen des sozialen Wohnungsbaus darunterfallen (soweit ... Daseinsvorsorge ... und ... Kontrolle).

Wenn das so wäre, so könnten diese Bestände auch dem geplanten Verbot der Beheizung von Gemeinschaftsflächen unterliegen. Die kommunalen Wohnungsunternehmen müssten dann in Gebäuden des sozialen Wohnungsbaus die Beheizung ihrer nicht dauerhaft genutzten Gemeinschaftsräume einstellen, wie Begegnungsstätten bzw. Nachbarschaftstreffs. Hinsichtlich der Höchsttemperaturen für Arbeitsräume müssten die kommunalen Wohnungsunternehmen dann wohl Büronutzung in ihren Beständen identifizieren. Wir gehen davon aus, dass beides nicht gewollt ist. Die gewollte Regelung für Mieter wiederum soll in allen Wohngebäuden gelten, nicht nur in denen öffentlicher Gebäude. Deshalb schlagen wir vor, die Definition öffentlicher Gebäude im Geltungsbereich dieser Verordnung auf Nichtwohngebäude zu begrenzen.

## **§ 9**

### **Informationspflicht über Preissteigerungen für Versorger und Eigentümer von Wohngebäuden**

(2) Eigentümer von Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten, deren Wohngebäude leitungsgebunden mit Gas zur Warmwasserbereitung oder zu Heizzwecken beliefert werden, stellen den Nutzern bis zum 31. Oktober 2022 die Informationen nach Absatz 1 zur Verfügung. ~~Auf dieser Grundlage teilen sie den Nutzern bis zum 31. Oktober 2022 zusätzlich für die jeweilige Wohneinheit des Nutzers spezifische Informationen über den Verbrauch der jeweiligen Wohneinheit über die bei unverändertem Energieverbrauch zu erwartenden Energiekosten und Kostensteigerungen sowie die für ihre jeweilige Wohneinheit spezifischen Reduktionspotenziale bei einer Temperaturreduktion gemäß Absatz 1 Nummer 3 mit.~~

### **Begründung:**

Aus den Daten der Energielieferanten lassen sich faktisch keine wohnungsweisen Informationen herleiten. Diese ergeben sich allein aus der Heizkostenabrechnung. In einem Großteil der Bestände ist die Heizkostenabrechnung für das Jahr 2021 bereits erfolgt, der Rest folgt bis Ende 2022. Seit Januar 2022 erhalten außerdem alle Mieter mit fernablesbaren Heizkostenverteilern monatliche Verbrauchsinformationen nach § 6 a HeizkostenV. Die zusätzlich vorgeschlagenen Informationen führen zu erheblichem Prozessaufwand, der nicht innerhalb weniger Wochen eben mal umgesetzt werden kann, wir erinnern an die Einführung der monatlichen Verbrauchsinformation mit der HeizkostenV vom 14.11.2021. Nicht zuletzt beeinflusst das Außenklima den Heizenergieverbrauch erheblich, sodass Voraussagen für die nächste Heizperiode großer Unsicherheit unterliegen.

## 2.2

### Mittelfristenergiesicherungsverordnung – EnSimiV

#### § 5 neu

#### Gewährleistungsrechte

**Sinken in Umsetzung der Pflichten aus § 2 bis 4 Temperaturen in Mietwohnungen temporär im Wohnbereich, inklusive Schlafräum sowie Bad und Toilette, unter 20 °C und in anderen Nebenräumen unter 18 °C, so sind Gewährleistungsrechte oder das Recht auf eine Vertragsanpassung für die Dauer der Gültigkeit dieser Verordnung ausgeschlossen. Satz 1 gilt auch, wenn die Temperatur zwischen 23:00 Uhr bis 06:00 Uhr unter 18 °C sinkt.**

#### Begründung:

Sofern der Mieter das Recht erhält, von einer vertraglichen vereinbarten Verpflichtung abzuweichen (EnSikuV § 3), muss bereits aus Gründen der Gleichbehandlung auch der Vermieter die Möglichkeit erhalten, im Rahmen eines iterativen Optimierungsprozesses bestimmte Temperaturen temporär in Umsetzung der Verpflichtungen nach der EnSimiV zu unterschreiten. Wenn der Vermieter beispielsweise befürchten muss, Mietminderungsansprüchen des Mieters ausgesetzt zu sein, wird das Ziel der EnSimiV konterkariert. Zudem würde das vertragliche Gefüge einseitig zulasten des Vermieters verschoben.

#### §2

#### Heizungsprüfung und nicht investive Maßnahmen

(2) Zur Optimierung einer Heizung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 sind regelmäßig notwendig:

1. die Absenkung der Vorlauftemperatur und/oder Optimierung der Heizkurve bei groben Fehleinstellungen,
2. die Aktivierung der Nachtabsenkung oder andere, zum Nutzungsprofil sowie zu der Umgebungstemperatur passende Absenkungen der Heizungsanlage,
3. die Optimierung des Zirkulationsbetriebs (unter Berücksichtigung geltender Regelungen zum Gesundheitsschutz),
4. die Absenkung der Warmwassertemperaturen unter Beachtung der Legionellengefahr (Legionellenschaltung aktivieren),
5. die Absenkung der Heizgrenztemperatur (Außentemperatur) **bei Fehleinstellungen**, um die Heizperiode und -tage zu reduzieren.

(3) ...

(4) Die Heizungsprüfung gemäß Absatz 1 ist von einer fachkundigen Person durchzuführen. Dazu zählen insbesondere:

1. Bezirksschornsteinfeger,
2. Handwerker der Gewerke Installateur und Heizungsbauer sowie Ofen- und Luftheizungsbauer und
3. Energieberater,

**4. fachkundige Ingenieure, insbesondere der Fachrichtung technische Gebäudeausrüstung.**

**5. Fachkundige Personen eines Wohnungs- oder Immobilienunternehmens haben die Heizungsprüfung in unabhängiger Weise durchzuführen.**

(5) Die Verpflichtung zur Heizungsprüfung entfällt in Gebäuden, die im Rahmen eines standardisierten Energiemanagementsystems, z. B. nach DIN ISO 50001 verwaltet werden und in Gebäuden mit standardisierter Gebäudeautomation nach VDI 3814. Ebenso entfällt die Verpflichtung zur Heizungsprüfung, wenn innerhalb der vergangenen zwei Jahre vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung eine vergleichbare Prüfung durchgeführt, **festgestellte Maßnahmen umgesetzt wurden oder** kein weiteres Optimierungspotenzial festgestellt worden ist.

#### **Begründung:**

Die Vorschläge zielen auf die praktische Umsetzung. Angesichts von Kapazitätsengpässen sollten möglichst viele fachkundige Personen tätig werden. Es sollte klargestellt werden, dass auch Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen, soweit sie fachkundig sind, tätig werden dürfen. Als Beispiele, wo bereits sach- oder fachkundige Angestellte von Wohnungsunternehmen Aufgaben übernehmen, seien genannt:

- Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen können Sachverständige für BEG-Förderung sein, die in die dena-Liste eingetragen sind und nur für ihr eigenes Unternehmen tätig werden. Siehe Regelheft Expertenliste [https://www.energie-effizienz-experten.de/fileadmin/user\\_upload/Qualifizierte\\_Expertenliste\\_Landingpage/Regelheft\\_Expertenliste.pdf](https://www.energie-effizienz-experten.de/fileadmin/user_upload/Qualifizierte_Expertenliste_Landingpage/Regelheft_Expertenliste.pdf)
- Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen erstellen Energieausweise, wenn sie die Ausstellungsberechtigung nach § 88 GEG besitzen.
- Nach § 8 b Energiedienstleistungsgesetz dürfen Energieaudits von unternehmensinternen Personen erstellt werden, die die entsprechende Fachkunde haben. Das Energieaudit ist in unabhängiger Weise durchzuführen, die Personen sind weisungsfrei.
- In Wohnungsunternehmen angestellte bauantragsberechtigte Architekten und Ingenieure können alle Unterlagen für den Bauantrag, wie Energiebedarfsberechnung, Statik usw. erstellen.
- Unternehmen haben die Wahl zwischen einem externen oder internen Datenschutzbeauftragten DSB. Es kann ein interner DSB benannt werden, soweit er qualifiziert ist (Fachkunde) und keine Interessenkollision vorliegt, d. h. es darf niemand aus der Geschäftsleitung und nicht der Leiter EDV oder Leiter Personal sein. Der DSB überwacht u. a. die Einhaltung der DSGVO und arbeitet mit der Aufsichtsbehörde zusammen.
- Die Aufgaben des Arbeitsschutzes können durch Fachkundige als Angestellte im eigenen Unternehmen erfüllt werden.

### § 3

#### **Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung**

(3) Die Durchführung des hydraulischen Abgleichs im Sinne dieser Regelung beinhaltet mindestens folgende Planungs- und Umsetzungsleistungen:

1. eine Heizlastberechnung gemäß DIN EN 12831 **in Verbindung mit DIN/TS 12831-1:2020-04**

....

#### **Begründung:**

Die Ergänzung dient der Klarstellung. DIN/TS 12831-1 beschreibt das in Fällen des hydraulischen Abgleichs anwendbare vereinfachte Verfahren.



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](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus.

© GdW 2022