



## **Stellungnahme**

zur Verordnung zur Umsetzung der  
Energieeffizienzrichtlinie 2018/2002/EU  
im Bereich der Fernwärme und Fernkälte

Wichtigste Punkte der Stellungnahme:

- Grundlage für einen datenbasierten optimalen und zeitgemäßen Gebäudebetrieb schaffen
- Einheitliche Regelungen für alle Messeinrichtungen in einem Gebäude schaffen
- Fernwärme als Lieferung durch Dritte klarstellen
- Rechnungsinformation mit HeizkostenV harmonisieren

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>

## **Vorwort**

Am 09.03.2021 wurde der GdW zur Verbändeanhörung zum Entwurf der Verordnung zur Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie 2018/2002/EU im Bereich der Fernwärme und Fernkälte eingeladen.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Wir bitten aber auch dringend darum, in Gesetzgebungsverfahren zu üblichen Fristen zurückzukehren. Eine Frist von 8 Tagen ist nicht ausreichend, um einen Gesetzesentwurf fundiert zu prüfen und eine abgestimmte Stellungnahme herzustellen. Eine übliche Frist für Stellungnahmen von vier 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 Prozent 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**

	<b>Seite</b>
<b>1</b> <b>Einführung</b>	<b>1</b>
<b>2</b> <b>Zu § 1 Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen</b>	<b>2</b>
<b>3</b> <b>Zu § 3 Fernablesung</b>	<b>2</b>
<b>4</b> <b>Zu § 4 Abrechnung</b>	<b>3</b>
<b>5</b> <b>Zu § 5 Inhalt und Transparenz der Rechnungen</b>	<b>4</b>

# 1 Einführung

Der vorliegende Verordnungsentwurf dient der Umsetzung unionsrechtlicher Vorgaben im Bereich der Fernwärme und Fernkälte. Ziel sind weitere Energieeinsparungen, die zur Erreichung des Energieeffizienzziels der Europäischen Union für das Jahr 2030 beitragen sollen. Die Änderungen sollen mit neuen nachhaltigen Technologien und mittels verbesserter Informationen insbesondere Kunden über ihren tatsächlichen Energieverbrauch informieren und sensibilisieren.

Die Einführung moderner fernauslesbarer Messeinrichtungen für Fernwärme- und Fernkälteanschlüsse und die zusätzlichen Informationen, die mehr Transparenz schaffen und die Umsetzung der Anforderungen an Informationen in der Rechnung nach Heizkostenverordnung erlauben, begrüßen wir ausdrücklich. 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.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft sollte der Gesetzesentwurf – wie auch der Entwurf der Heizkostenverordnung – deshalb genutzt werden, um über die verbesserte Information hinaus die Grundlage für einen datenbasierten optimalen und zeitgemäßen Gebäudebetrieb zu schaffen. Ein optimaler Gebäudebetrieb führt zu tatsächlichen Energieeinsparungen, die letztendlich die Erreichung der Klimaziele 2030 entsprechend Bundes-Klimaschutzgesetz unterstützen.

## 2

### Zu § 1 Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen

#### Änderungsvorschlag des GdW

(3) Fernwärme ist die ~~Verteilung~~ **Lieferung von** thermischer Energie in Form von Dampf oder Heizwasser von zentralen oder dezentralen Produktionsquellen **durch Dritte** über ein Netz an mehrere Gebäude oder Anlagen zur Nutzung von Raum- oder Prozesswärme.  
(Gilt entsprechend für Fernkälte)

#### Begründung:

Die Anforderungen der EU-Richtlinie über Energieeffizienz wenden sich an Versorgungsfälle, die dem Geltungsbereich der AVBFernwärmeV entsprechen. Eine Anlage, die mehrere Gebäude gemeinsam versorgt, fällt aber nicht unter die Fernwärmedefinition, wenn der Gebäudeeigentümer sie selbst betreibt. Dies betrifft viele kleine Wärmenetze bei den Wohnungsunternehmen. Fernwärme wird üblicherweise als Lieferung durch Dritte definiert, so zum Beispiel durch den BGH (Az. VIII ZR 229/88):

"Wird Wärme von einem Dritten nach unternehmenswirtschaftlichen Gesichtspunkten eigenständig produziert und an andere geliefert, so handelt es sich um Fernwärme. Auf die Nähe der Anlage zu den zu versorgenden Gebäuden oder das Vorhandensein eines größeren Leitungsnetzes kommt es nicht an."

Mit der Verordnung sollte daher keine umfassende Fernwärmedefinition neu eingeführt werden, sondern auf die übliche Definition abgestellt werden, die eine Lieferung voraussetzt.

## 3

### Zu § 3 Fernablesung

#### Änderungsvorschlag des GdW

Der bisherige Text in § 3 wird zu Absatz 1 und Einführung eines neuen Absatzes (2):

**(2) Fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach Absatz 1 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 selbst mit eigenen Mitteln fernablesen kann. Fernablesbare Ausstattungen müssen den Stand der Technik einhalten. Fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung sind an vorhandene Smart-Meter-Gateways nach § 2 Nummer 19 des Messstellenbetriebsgesetzes anzubinden, wenn der Gebäudeeigentümer von der Möglichkeit des § 6 Absatz 1 Messstellenbetriebsgesetz Gebrauch gemacht hat.**

## **Begründung:**

Der GdW begrüßt ausdrücklich die Einführung moderner fernablesbarer Messeinrichtungen für Fernwärme- und Fernkälteanschlüsse. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft müssen die vorgeschlagenen Regelungen noch weiter konkretisiert werden.

Ziel muss es aus Sicht der Wohnungswirtschaft sein, alle Betriebskosten- und Gebäudeeffizienzrelevanten Messeinrichtungen insgesamt fernablesbar auszugestalten und die Daten neben der Kundeninformation auch für die Gebäudesteuerung und -überwachung zu nutzen.

Um dieses Ziel zu erreichen, müssen aus Sicht der Wohnungswirtschaft zwingend Regelungen zur Interoperabilität als weitere Konkretisierung hinzukommen. Die bestehende rechtliche Trennung zwischen Wasser-, Fernwärme-, Strom-, Gas- und Submetering-Messeinrichtungen darf nicht dazu führen, dass Verbrauchsdaten jeweils zu unterschiedlichen Zeitpunkten, auf nicht elektronischen Wegen und nicht planbar den Wohnungsunternehmen übermittelt werden.

Der GdW schlägt in Anlehnung der vorgeschlagenen Regelungen zum Referentenentwurf der Verordnung über die Änderung der Heizkostenverordnung daher oben genannte Konkretisierung vor.

Damit wird sichergestellt, dass die eingesetzten Lösungen interoperabel sind und mit bestehenden Technologien in der Messtechnik kombiniert werden können. Im Zielbild müssen alle relevanten Messeinrichtungen in einem Gebäude technologisch interoperabel und kombinierbar Daten bereitstellen. Dazu zählt auch die Anbindungsmöglichkeit an ein Smart-Meter-Gateway nach § 2 Nummer 19 des Messstellenbetriebsgesetzes, wenn der Gebäudeeigentümer von der Möglichkeit des § 6 Absatz 1 Messstellenbetriebsgesetz Gebrauch gemacht hat.

## **4**

### **Zu §4 Abrechnung**

#### **Änderungsvorschlag des GdW**

(4) Wenn fernablesbare Messeinrichtungen installiert oder Messeinrichtungen mit der Funktion der Fernablesbarkeit ausgestattet wurden, sind dem Kunden ab dem 1. Januar 2022 Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs mindestens monatlich **in elektronischer Form** zu übermitteln. **Zusätzliche tages- und wochenbasierte Verbrauchsinformationen sind dem Kunden anzubieten.** ~~Von den Vorgaben nach Satz 1 kann das Versorgungsunternehmen für die Versorgung mit Fernkälte außerhalb der Kühlperioden und für die Versorgung mit Fernwärme außerhalb der Heizperioden absehen. Die Heizperiode in Sinne dieser Verordnung liegt zwischen 1. Oktober eines Jahres und 30. April des Folgejahres, im übrigen Zeitraum des Jahres liegt die Kühlperiode.~~

## **Begründung:**

Ziel der Fernauslesbarkeit von Messeinrichtungen ist aus Sicht des GdW die konsequente Datenbereitstellung als Grundlage für die Digitalisierung von Immobilien. Neben der Verbrauchsinformation der Kunden sind Verbrauchsdaten die Grundlage für ein zeitgemäßes Gebäudemanagement. Die Einhaltung von Klimaschutzzielen, die Planung und Überprüfung von Modernisierungsmaßnahmen sowie das Monitoring der Versorgung basieren auf einer adäquaten Granularität und Verfügbarkeit der Daten. Dazu gehört aus Sicht der Wohnungswirtschaft die mindestens monatliche elektronische Bereitstellung über moderne schnittstellenbasierte Systeme.

Zusätzlich erachtet der GdW die vorgeschlagene Aussetzung der Datenbereitstellung auf Gebäudeebene außerhalb von Heiz- und Kühlperioden als nicht zeitgemäß und schlägt eine Streichung vor. Zum einen verursachen elektronische Lösungen keine bis sehr geringe Grenzkosten, sodass eine Aussetzung dieser Pflicht kaum Kostenvorteile bietet. Zum anderen sind elektronische Systeme auf verlässliche Datenbereitstellungen angewiesen. Plötzlich ausbleibende Daten verfälschen notwendige Analysen und Entscheidungen.

Ebenso gibt der GdW zu bedenken, dass die Heiz- und Kühlperioden nicht mehr scharf abgegrenzt werden können. Verbräuche und Anomalien außerhalb dieser Perioden müssen für das Gebäudemanagement ebenso erfassbar und elektronisch auswertbar sein.

## **5**

### **Zu § 5 Inhalt und Transparenz der Rechnungen**

#### **Änderungsvorschlag des GdW**

(1) Versorgungsunternehmen haben den Kunden mit den Rechnungen folgende Informationen unentgeltlich sowie auf klare und verständliche Weise zugänglich zu machen:

1. Geltende tatsächliche Preise und tatsächlicher Verbrauch.
2. Informationen über
  - a) den aktuellen Anteil der eingesetzten Energieträger und Wärme- bzw. Kältegewinnungstechnologien im Gesamtenergiemix,
  - b) bei Kunden, die mit Fernkälte aus technisch zusammenhängenden Fernkältesystemen mit einer thermischen Gesamtnennleistung über 20 Megawatt versorgt werden, über die mit dem Energiemix verbundenen jährlichen Treibhausgasemissionen **und den Primärenergiefaktor des Fernkältenetzes, die verwendete Allokationsmethode ist anzugeben** (~~zumind. CO<sub>2</sub>-Emissionen~~),
  - c) bei Kunden, die mit Fernwärme aus technisch zusammenhängenden Fernwärmesystemen mit einer thermischen Gesamtnennleistung über 20 Megawatt versorgt werden, über die mit dem Energiemix verbundenen jährlichen Treibhausgasemissionen **und den Primärenergiefaktor des Fernwärmenetzes, die verwendete Allokationsmethode ist anzugeben** (~~zumind. CO<sub>2</sub>-Emissionen~~),

d) über die auf Wärme bzw. Kälte erhobenen Steuern, ~~Abgaben~~  
~~und Zoltarife;~~

**Begründung:**

Die Angaben in den Rechnungen sind die Grundlage für die Informationen, die der Gebäudeeigentümer den Nutzern zusammen mit den Abrechnungen zugänglich machen muss. Deshalb sollten die Anforderungen mit denen der Heizkostenverordnung harmonisiert werden. Die Heizkostenverordnung verlangt die Angabe der Treibhausgasemissionen und des Primärenergiefaktors, sodass eine Pflicht zur Angabe von CO<sub>2</sub>-Emissionen nicht hinreichend ist und der Primärenergiefaktor ergänzt werden sollte.

Des Weiteren kommt in Fernwärmenetzen überwiegend die gekoppelte Wärmenerzeugung in KWK zum Einsatz. Dafür bestehen verschiedene Allokationsmethoden, wie die Stromgutschriftmethode, die Carnotmethode, die finnische Methode oder die Restwertmethode. Um Vergleichbarkeit und Transparenz sicherzustellen, sollte die Allokationsmethode angegeben werden.

Auf Wärme und Kälte wird allein die Mehrwertsteuer erhoben, weitere Steuern und Abgaben werden auf Brennstoffe erhoben. Eine inhaltsleere Forderung wirkt verwirrend.

**Wir bitten darum, unsere Hinweise zu berücksichtigen.**

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