

## STELLUNGNAHME

# **Entwurf einer Verordnung zur Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie 2018/2002/EU im Bereich der Fernwärme und Fernkälte**

Stand: 17.03.2021

Ansprechpartner:

Tim, Röder; [tim.roeder@zia-deutschland.de](mailto:tim.roeder@zia-deutschland.de), Tel.: 030/20 21 585 - 22

Heiko, Reckert; [heiko.reckert@zia-deutschland.de](mailto:heiko.reckert@zia-deutschland.de), Tel.: 030/20 21 585 - 54

# Inhalt

A. Executive Summary.....	2
B. Entwurf einer Verordnung zur Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie 2018/2002/EU im Bereich der Fernwärme und Fernkälte.....	3
I. Grundsätzliche Anmerkungen.....	3
II. Im Einzelnen – Artikel 1 Verordnung über die Verbrauchserfassung und Abrechnung bei der Versorgung mit Fernwärme und Fernkälte .....	4
1. § 3 – Fernablesung .....	4
2. § 4 – Abrechnung.....	4
3. § 4 Abs. 3 – Abrechnung.....	4
4. § 5 – Inhalt und Transparenz der Rechnung .....	5
5. Neugliederung sowie Umbenennung §§ 4 und 5.....	7
III. Im Einzelnen – Artikel 2 Änderung der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme.....	8
1. Ergänzende Regelungen zu Netz-/Wärmekarten .....	8

## A. Executive Summary

Eine wirtschaftliche, technologieoffene und zur nachhaltigen Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen sinnvolle Konzeption ist die Zielstellung für eine praxistaugliche Umsetzung von europäischem Recht in eine nationale Lösung. Die Verpflichtung von Wärmeversorgungsunternehmen sollte sich hinsichtlich Transparenz und Veröffentlichung der Energieverbrauchsdaten für den Endkunden an diesen Vorgaben orientieren.

Die Immobilienwirtschaft ist sich ihrer Verpflichtung bewusst und grundsätzlich dazu bereit, für mehr Akzeptanz sowie zum Ziel der Energieeffizienzsteigerung im Bereich der Fernwärme und Fernkälte durch mehr Transparenz und zur Verfügungstellung von Verbrauchsdaten beizutragen. Die sich daraus in zahlreichen angrenzenden Bereichen ergebenden Herausforderungen müssen mitgedacht und insbesondere die bürokratischen und technischen Hürden bei der Ausgestaltung einer zukunftsorientierten Gesetz- und Verordnungsgebung Beachtung finden. Die Sensibilisierung der Kunden mittels verbesserter Information über ihren tatsächlichen Verbrauch ist insoweit eine sinnvolle Maßnahme zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen, dass der tatsächliche Nutzen den Aufwand überwiegt. Hingegen dürfen die aus der Verordnung resultierenden Pflichten zur Ausweisung von Energieverbräuchen den Kunden nicht zu missverständlichen Rückschlüssen aufgrund fehlender Vergleichbarkeit dieser Energieverbräuche leiten. Die dazu notwendige Fernablesung und Ausgestaltung der zu übermittelnden Daten muss technologieoffen und unbürokratisch erfolgen sowie Rücksicht auf die Bestandteile der Preisbildung nehmen (Mess- und Verrechnungspreis).

## **B. Entwurf einer Verordnung zur Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie 2018/2002/EU im Bereich der Fernwärme und Fernkälte**

### **I. Grundsätzliche Anmerkungen**

Der ZIA unterstützt die Energie- und Wärmewende sowie die klimapolitischen Ziele der Bundesregierung. Wir unterstützen grundsätzlich die Umsetzung der in der Verordnung im Bereich der Fernwärme und Fernkälte umgesetzten Artikel der Richtlinie (EU) 2018/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz in nationales Recht.

Vor dem Hintergrund der energiepolitischen Zielsetzungen der Bundesregierung ist die sachliche Auseinandersetzung mit der Wärmeversorgung und im Speziellen der Fernwärme- sowie Fernkälteversorgung bedeutend. Die Immobilienwirtschaft regt daher an, den technischen, ökonomischen und rechtlichen Rahmen für den Fernwärmesektor nachhaltig, unbürokratisch sowie technologieoffen auszugestalten. Die Sensibilisierung der Kunden mittels verbesserter Information über den tatsächlichen Verbrauch ist eine sinnvolle Maßnahme zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen insoweit, dass der tatsächliche Nutzen den Aufwänden überwiegt. Hingegen dürfen die aus der Verordnung resultierenden Pflichten zur Ausweisung von Energieverbräuchen den Kunden nicht zu falschen Rückschlüssen aufgrund fehlender Vergleichbarkeit dieser Energieverbräuche führen.

Neben der enthaltenden Verpflichtung der Wärmenetzbetreiber zur Transparenz und Veröffentlichung sowie unbürokratischer Fernauslesungen und Übermittlung der Daten an die Wohneigentümer sowie Endkunden ist die offene Frage der zu verwendenden Emissionsfaktoren zu klären. Insbesondere welches Regelwerk für die Berechnung der emittierten Treibhausgasemissionen zu Grunde gelegt werden soll.

Auch sollte möglichst zeitnah eine Regelung zur Preisanpassung in einem Gesamtpaket aus noch offenen und notwendigen rechtlichen Rahmenbedingungen zu §§ 556, 556 c BGB bezüglich der Neuregelung zu vollständig und teilweise umlegbarer Betriebskosten, insbesondere CO<sub>2</sub>-Zusatzkosten, erfolgen. Ohne diese wird keine Planungs- und Investitionssicherheit zum Nachteil der Sanierungsgeschwindigkeit sowie Effizienzsteigerung erzeugt. Neben den geplanten Änderungen in den § 18 und § 24 AVB FernwärmeV besteht aus Sicht der Immobilienwirtschaft auch dringender Reformbedarf hinsichtlich der Themen Transparenz – und Preisanpassungen.

Der vorliegende Entwurf dient der konkreten Umsetzung der EED in das nationale Recht in Deutschland. Der ZIA weist darauf hin, dass die Vorschläge zur EED-Umsetzung den grundsätzliche Reformbedarf der AVBFernwärmeV nicht abdecken und hier eine grundlegende Novellierung erforderlich ist, um die Wärmewende auch im Bereich der leitungsgebundenen Wärme- und Kälteversorgung von Immobilien unterschiedlicher Nutzung zeitgemäß auszugestalten. Der ZIA bringt sich dort gern mit seiner vielfältigen Expertise ein.

## II. Im Einzelnen – Artikel 1 Verordnung über die Verbrauchserfassung und Abrechnung bei der Versorgung mit Fernwärme und Fernkälte

### 1. § 3 – Fernablesung

Bei der Definition der Fernablesung ist darauf zu achten, dass keine Widersprüche zu anderen Regelwerken entstehen und diese im Einklang mit anderen Gesetzen und Verordnungen wie steht. Ziel muss es sein einen unbürokratischen Datenaustausch zwischen den verschiedenen Vertragsparteien zu ermöglichen.

### 2. § 4 – Abrechnung

Hinsichtlich der Definition der Abrechnung insbesondere der Jahresschlussrechnung, der Abrechnungsinformationen sowie der Verbrauchsinformation ist es von großer Bedeutung gleichlautende Definitionen mit anderen in Verbindung stehenden Regelwerken zu verwenden.

### 3. § 4 Abs. 3 – Abrechnung

Die in § 4 Abs. 3 zur Verfügung gestellten Informationen sind auf die Verbrauchsinformationen zu begrenzen, insbesondere weil in der Energiewirtschaft Jahresrechnungen in allen leitungsgebundenen Medien Standard sind, auch z.B. bei Strom und Erdgas mit den Jahresleistungspreisen. Ebenso sind aktuell in der Fernwärme und Fernkälte Preissysteme mit einem Jahresgrundpreis oder Jahresleitungspreis und einem Arbeitspreis Standard. Die Abrechnungswerte für diese Jahrespreiselemente lassen sich erst nach Ablauf des Abrechnungsjahres – in der Regel 31.12. – ermitteln.

Im Vergleich mit § 5 Abs. 1 können insbesondere die sehr starken jahreszeitlichen Schwankungen bei falscher Darstellung der Informationen entsprechend § 5 zu Fehlinformationen für den Kunden führen und somit dem Grundgedanken der EED entgegenlaufen.

Bildet man beispielsweise einen Wärmemischpreis aus Grund- und Arbeitspreis ergeben sich für den Kunden sehr hohe Preise aber niedrige Monatskosten. Es ist auf Monatsebene nicht möglich die nach § 5 Abs. 1 1 geforderten tatsächlichen Preise sachgerecht und für einen nicht sachkundigen Endkunden verständlich darzustellen.

Auch bei der Preisermittlung mit Hilfe von Preisgleitungen liegen die abrechnungsrelevanten Index-Daten für die Preisermittlung zum Beginn einer Lieferperiode nicht immer vor. Insbesondere der Zeitverzug zwischen Ermittlungszeitraum und tatsächlicher Veröffentlichung der Indexwerte der Destatis mit bis zu 6 Wochen, macht es oft unmöglich, den tatsächlichen Preis unterjährig zu jedem Zeitpunkt zu ermitteln. Zudem sollten die im Rahmen der Preisgleitung verwendeten Indexwerte in der Praxis unentgeltlich und frei zugänglich gemacht werden.

#### **4. § 5 – Inhalt und Transparenz der Rechnung**

##### **a) § 5 Abs. 1 – Bereitzustellende Informationen durch Versorgungsunternehmen**

Es ist eine geeignete Frist zur Umsetzung der notwendigen informationstechnischen Prozesse in Anlehnung an § 4 Abs. 4 zu gewähren und die Frist anzugleichen.

Daher empfehlen wir § 5 Abs. 1 wie folgt, durch die Aufnahme eines Zeitraumes, zu ergänzen: „Versorgungsunternehmen haben den Kunden mit den Rechnungen für Abrechnungszeiträume ab 01.01.2022 folgende Informationen unentgeltlich sowie auf klare und verständliche Weise zugänglich zu machen...“.

##### **b) § 5 Abs. 1 Nr. 2 b) und c) – Bereitzustellende Informationen durch Versorgungsunternehmen**

Die Einschränkung auf Anlagen mit einer Leistung von über 20 Megawatt bezieht sich auf den Grenzwert, ab welchem die Anlagen am europäischen Emissionshandel teilnehmen müssen. Dies sollte nicht von einer Pflicht zur Ausweisung von CO<sub>2</sub>-Emissionen für Anlagen kleiner 20 Megawatt Leistung befreien. Jedoch ist auf kleinere Anlagen und deren Dienstleister im geeigneten Sinne einzugehen. Insbesondere die Umstellung der Informationstechnik und die begleitenden Prozesse bei kleineren Bestandsanlagen sollten Hand in Hand mit dem Zählerwechsel unter Beachtung einer angemessenen Umsetzungsfrist geschehen. Kleineren Dienstleistern wird somit auch die Umstellung auf ein Ausweisen der mit der Wärme- oder Kälteerzeugung verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen ermöglicht. Eine solche Regelung berücksichtigt zudem die Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz. Auch der Kunde von leitungsgebundener Wärme aus kleineren Erzeugungsanlagen muss entsprechende Daten erhalten können, um künftig die Pflichtangaben in Gebäudeenergieausweisen abbilden zu können.

##### **c) § 5 Abs. 1 Nr. 4 – Bereitzustellende Informationen durch Versorgungsunternehmen**

Aus ökologischen Gesichtspunkten und im Rahmen der fortschreitenden Digitalisierung sollten die Kontaktinformationen sowie Internetadressen von Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnlichen Einrichtungen in Form eines Links zu einer zentralen zuständigen Stelle ausgewiesen werden. Die aktuellen Daten können dort zentral hinterlegt und gepflegt werden. Alle in § 5 Abs. 1 Nr. 4 aufgeführten Informationen bedürfen für eine sachgemäße und ökologische Darstellung zudem überwiegend das Vorhandensein von entsprechenden technischen Geräten.

**d) § 5 Abs. 1 Nr. 6 – Bereitzustellende Informationen durch Versorgungsunternehmen**

Die vorgesehenen Vergleiche mit dem normierten oder durch Vergleichstest ermittelten Durchschnittskunden derselben Nutzungskategorie sind nicht sinnvoll umzusetzen. Insbesondere müssen die Vergleiche und die zielführende Information des Endkunden so ausgestaltet werden, dass ein sinnvolles Verhältnis zu den Kosten und der Ressourcennutzung bei Vergleichstests besteht. Diese steht der nicht gegebenen Vergleichbarkeit selbst innerhalb einer Nutzungsklasse in Wirtschaftsimmobilen gegenüber. Die starken Spreizungen des Energieverbrauchs innerhalb einer Nutzungsklasse und folglich die geringe Vergleichbarkeit entstehen u.a. durch:

- abweichendes Verbrauchsverhalten
- unterschiedliche Gebäudestandards und Bauarten
- Vorhandensein stark verschiedener Verbraucher in derselben Nutzungsklasse.

Aufgrund der Vorgabe der europäischen Union und der Umsetzungspflicht, können diese „Durchschnittskunden“ lediglich zur groben sowie einfachen Orientierung dienen. Sie sollten nicht zur Bewertung herangezogen und benutzt werden. Ein einfaches Ausweisen dieser Orientierungswerte kann von den zuständigen Behörden in geeigneter Weise online vorgenommen werden.

Die Definition der Nutzungsklassen ist in der bestehenden Form nicht zielführend. Insbesondere sind diese aufgrund der zuvor genannten und vor allem im Nichtwohngebäudebereich bestehenden Unterschiede neu zu definieren. Diese Definition muss einheitlich erfolgen und dem heterogenen Nichtwohngebäudebestand hinsichtlich der Art der Nutzung, des energetischen Gebäudestandards sowie der jeweils zu versorgenden Nutzfläche angemessen Rechnung tragen.

Eine bessere Vergleichbarkeit kann lediglich und begrenzt auf bestimmte Nutzungsklassen durch die Zuhilfenahme der zugrunde liegenden Flächen vorgenommen werden. Diese ist dem Wärmelieferanten jedoch nicht bekannt. Diese Werte werden dem Kunden aufgrund der Regelungen der Heizkostenverordnung zur Verfügung gestellt. Ein gesonderter und somit redundanter Ausweis durch den Wärmelieferanten würde nur zusätzliche Abhängigkeiten und zu steigenden bürokratischen Lasten führen.

**e) § 5 Abs. 3 – Informationen auf Verlangen des Kunden**

Ein Vergleich von historischen Werten aus verschiedenartigen Messsystemen und ein Vergleich von Jahreswerten nicht fernauslesbarer Systeme mit Monatswerten fernauslesbarer Systeme gibt dem Kunden keine verwertbare Information. Zudem ist die Einschränkung „soweit verfügbar“ ein unbestimmter Rechtsbegriff und sollte durch eine eindeutige Regelung ersetzt werden.

Wir schlagen daher die folgende Streichung von „soweit verfügbar“ sowie die Ergänzung um einen entsprechenden verbindlichen Rechtsbegriff wie folgt vor: „Auf Verlangen eines Kunden, ist das Versorgungsunternehmen verpflichtet, Informationen über die Energieabrechnungen und den historischen Verbrauch des Kunden, ~~soweit verfügbar~~, einem vom Kunden benannten Energiedienstleister zur Verfügung zu stellen. *Die Verpflichtung zur Bereitstellung der historischen Daten beginnt nach Ablauf des ersten vollständigen Kalenderjahres nach Installation der fernablesbaren Messeinrichtung nach § 3 für den jeweiligen Nutzer.*“

## **5. Neugliederung sowie Umbenennung §§ 4 und 5**

Im Entwurf der „Verordnung über die Verbrauchserfassung und Abrechnung bei der Versorgung mit Fernwärme und Fernkälte“ gibt es ein Regelungskonvolut aus § 4 Abrechnung und § 5 Inhalt und Transparenz der Rechnung.

Im rechtlichen Sinne müssen „Abrechnung“ und „Abrechnungsinformation“ im Grunde auseinandergehalten werden. Bei der Verpflichtung zur Bereitstellung von Abrechnungsinformationen wird von einem zu befriedigenden (unterstellten) Auskunftsinteresse des Endkunden ausgegangen. Im Gegensatz dazu dient die Abrechnung in erster Linie dem berechtigten Interesse des Wärmelieferanten. Daher empfehlen wir eine Neugliederung und Umbenennung aufgrund der zuvor aufgeführten Nummer 3 und 4 a) & b) sowie aus den folgend aufgeführten Gründen:

- Die Regelungen des § 5 machen in wesentlichen Bestandteilen nur in Verbindung mit der Jahresschlussrechnung Sinn.
- Die Inhalte des § 4 Abs. 3 und Abs. 4 sollen dagegen nur Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen beinhalten, keine Rechnungen wie die Zuordnung zu § 4 erwarten lässt.

Die Neugliederung und Umbenennung von §§ 4 und 5 sollte wie folgt umgesetzt werden:

### ***§ 4 Abrechnung sowie Inhalt und Transparenz der Rechnung***

- Abs. 1 und Abs. 2 beibehalten
- Abs. 3 mit § 5 Abs. 1 ersetzen
- Abs. 4 mit § 5 Abs. 3 ersetzen
- Neuen Abs. 5 einfügen mit dem Inhalt von § 5 Abs. 2

### ***§ 5 Verbrauchsinformationen für den Nutzer***

- Abs. 1 mit § 4 Abs. 3 ersetzen
- Abs. 2 mit § 4 Abs. 4 ersetzen

### III. Im Einzelnen – Artikel 2 Änderung der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme

#### 1. Ergänzende Regelungen zu Netz-/Wärmekarten

In der AVB Fernwärme sollte eine Aufstellung von Wärmekarten aufgenommen werden, die im Internet frei zugänglich zur Verfügung zu stellen sind.

**Die Wärmekarten sollten die folgenden Themen beinhalten:**

- Versorgungsgebiete mit satzungsgemäßigem Anschluss- und Benutzungszwang sind farblich zu kennzeichnen / hervorzuheben, damit jeder Interessent ohne größeren Aufwand feststellen kann, ob seine Immobilie in einem solchen Satzungsgebiet liegt.
- Aus Sicherheitsgründen wird auf die konkrete Darstellung der spezifischen Leitungsführung und Versorgung einzelner Gebäude verzichtet. Anzugeben sind damit Gebietskarten.

Da in Art. 1 § 1 Abs. 3 erstmals eine eindeutige Definition von Fernwärme erfolgt und diese Definition alle Fernwärmenetze mit bereits **mehreren Gebäuden und Anlagen** betrifft wäre diese Regelung in jedem Fall zielführend. Die Definition sollte um den Hinweis ergänzt werden, dass sich die Wärmeerzeugungsanlage nicht im Eigentum der jeweiligen Immobilienbesitzer befindet.

Aufgrund des offenen Widerspruches unter anderem zum Datenschutz und insbesondere der Eigenschaft für gewerbliche Wärmelieferung in eng begrenzten Objekten eine unzumutbare Belastung darzustellen, sollten die folgenden Punkte Beachtung finden.

- a) Die Regelung der Veröffentlichung darf nur für Fernwärme- und Fernkältenetze der allgemeinen Versorgung gelten, entsprechend den Regelungen des § 3 Nr. 17 EnWG definiert als „Energieversorgungsnetze, die der Verteilung von Energie an Dritte dienen und von ihrer Dimensionierung nicht von vornherein nur auf die Versorgung bestimmter, schon bei der Netzerrichtung feststehender oder bestimmbarer Letztverbraucher ausgelegt sind, sondern grundsätzlich für die Versorgung jedes Letztverbrauchers offen stehen“.
- b) Wärmenetze in Gebieten mit Anschluss- und Benutzungszwang fallen per Definition unter diese Regelung. Daher sind diese Bereiche durch die satzungserlassende Kommune zu veröffentlichen.
- c) Daneben haben Fernwärmeunternehmen ein hohes Eigeninteresse alle potenziellen Kunden über die Anschlussmöglichkeit zu informieren.

Stand: 17.03.2021

Tim Röder

Heiko Reckert

Referent Energie- und Klimaschutzpolitik

Projektreferent Energie / Klima / CSR

Tel.: 030/20 21 585-22

Tel.: 030/20 21 585-54

E-Mail: [tim.roeder@zia-deutschland.de](mailto:tim.roeder@zia-deutschland.de)

E-Mail: [heiko.reckert@zia-deutschland.de](mailto:heiko.reckert@zia-deutschland.de)

## Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

## Kontakt

RA Gero Gosslar, Geschäftsführer  
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin  
Tel.: 030/20 21 585 16  
E-Mail: [gero.gosslar@zia-deutschland.de](mailto:gero.gosslar@zia-deutschland.de)  
Internet: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)