

Drei Änderungen müssen kommen:

bved will „GModG“ wirksam machen.

Der Bundesverband für Energie- und Wasserdatenmanagement (bved) will mithelfen, dass neue GModG zu einem wirksamen Instrument für mehr Energieeffizienz und Klimaschutz zu machen und gleichzeitig Bürokratie abzubauen sowie Kosten für alle Akteure im Gebäudebereich zu senken.

Trotz der kurzen Rückmeldefrist hat sich der bved ausführlich an der Verbändeanhörung beteiligt. Leider sind die Vorschläge nicht übernommen worden.

Im parlamentarischen Verfahren ist die Zeit knapp. Andere Interessenvertreter artikulieren ebenfalls umfangreiche Änderungswünsche.

Der bved konzentriert sich hiermit auf die **drei wichtigsten, wirkungsvollsten und dringend notwendigen Änderungsvorschläge.**

Diese drei Vorschläge dienen dazu, **Widersprüche aufzulösen, Rechtsunsicherheiten zu beseitigen und vor allem unnötige und wirkungslose Aufwände (inkl. Kosten) abzubauen.**

Verfahrenstechnisch sind die Vorschläge leicht umzusetzen. Wir bitten daher sehr um Berücksichtigung.

1. Chancen der EPBD voll nutzen!

Durch die vorgesehenen Regelungen im Referentenentwurf werden die Digitalisierungspotenziale im Gebäudebereich nur unzureichend genutzt. Hier wird eine Chance verpasst.

Die Vorgaben der EPBD werden nicht 1:1 umgesetzt. Hier sollten dringend noch Detailänderungen im Gesetz vorgenommen werden. Politische Widerstände sind u.E. nicht zu erwarten.

Während für Nichtwohngebäude Anforderungen an Gebäudeautomation und Monitoring vorgesehen werden, fehlt für Wohngebäude eine praxistaugliche Umsetzung der in Art. 13 Abs. 11 EPBD vorgesehenen Monitoring- und Steuerungsfunktionen.

Zugleich verweist der § 60b im GModG-Entwurf bei Wohngebäuden als Alternative zur Heizungsoptimierung lediglich auf die deutlich höheren Anforderungen für Nichtwohngebäude. Dadurch entsteht eine sachlich nicht gerechtfertigte Übererfüllung europäischer Vorgaben, die Eigentümer und Mieter mit zusätzlichen Kosten belastet.

Die EPBD eröffnet ausdrücklich die Möglichkeit, bei Wohngebäuden durch niedrigschwellige Monitoring- und Steuerungsfunktionen Effizienzpotenziale zu heben und zugleich Inspektions- bzw. Optimierungspflichten zu ersetzen.

Statt eine einfache, digitale Lösung für Wohngebäude vorzusehen, werden faktisch Anforderungen aus dem Nichtwohngebäudebereich übertragen. Dieses ist weder verhältnismäßig noch förderlich für die breite Einführung digitaler Gebäudetechnik.

Der bved empfiehlt daher nachdrücklich, die in der EPBD in Art. 23 Abs. 7 vorgesehene Ausnahme für Inspektionspflichten durch ein Monitoring gem. Art. 13 Abs. 11 eigenständig für Wohngebäude umzusetzen und entsprechende digitale Monitoring- und Steuerungslösungen als gleichwertige Ausnahme von Heizungsoptimierungspflichten anzuerkennen.

Dieses senkt Kosten, Bürokratie wird vermieden, die Akzeptanz bei Eigentümern und Mietern erhöht und zugleich die energetische Effizienz des Gebäudebestands durch Digitalisierung nachhaltig gestärkt.

Unsere Vorschläge im Detail:

§ 56 könnte um den folgenden Absatz ergänzt werden

Neuer Absatz 4:

Ein neu errichtetes Wohngebäude mit einer Heizungsanlage von mehr als 70 Kilowatt muss mit einem Steuerungs- und Monitoringsystem ausgestattet werden, das

- 1. eine kontinuierliche Überwachung, Protokollierung und Analyse der Verbräuche aller Hauptenergieträger und eine Anpassung des Verbrauchs dieser Hauptenergieträger durchführen,*
- 2. Anforderungswerte in Bezug auf die Energieeffizienz des Gebäudes aufstellen,*
- 3. Effizienzverluste von gebäudetechnischen Systemen erkennen und*
- 4. den Betreiber über mögliche Verbesserungen der Energieeffizienz informieren kann. Das gleiche gilt für ein Wohngebäude, das einer größeren Renovierung unterzogen wird.*

§ 60a Abs. 1 Satz 3

Die Betriebsprüfung nach Satz 1 muss für Wärmepumpen, die nicht einer Fernkontrolle unterliegen oder von einem Steuerungs- und Monitoringsystem gem. § 56 Abs. 4 erfasst sind, spätestens alle fünf Jahre wiederholt werden.

§ 60b

Mit § 60b-Entwurf wird die Heizungsoptimierung fortgeführt. Sinnvollerweise sollte bei Wohngebäuden als Ausnahme nicht die Gebäudeautomation gelten, sondern wie es auch Artikel 23 Abs. 7 der EPBD ermöglicht wird, die geringen Anforderungen, die für neue Wohngebäude gelten. Mit Aufnahme eines neu eingeführten Abs. 4 in § 56 für Wohngebäude würden die geringen Anforderungen als Ausnahme gelten. Eine entsprechende Anpassung im § 60b Entwurf wäre erforderlich.

§ 60b könnte dann wie folgt formuliert werden:

Der bisherige Absatz 7 wird zu Absatz 6 und in Satz 1 wird die Angabe „nach § 71a sowie bei Wärmepumpen, die nach § 60a einer Betriebsprüfung unterzogen werden“ durch die Angabe „nach § 56 II bzw. IV“ ersetzt.

2. Energieverbrauchsausweise auch für gemischt genutzte Gebäude in begrenztem Umfang!

Für Gebäude mit gemischter Nutzung regen wir eine weiterführende Definition an, um zusätzliche Klarheit zu schaffen und Widersprüche aufzuheben.

In § 82 (1) ist bisher von Gebäuden die Rede, die „*ausschließlich Wohnzwecken*“ dienen, bei denen der Energieverbrauchsausweis zur Anwendung kommen kann.

Mit dieser Begriffsdefinition werden eine Vielzahl von Gebäuden systematisch aus dem Anwendungsbereich des Energieverbrauchsausweises unnötig exkludiert. Gerade in Ballungsräumen sind Mischnutzungen eher die Regel als die Ausnahme.

Der energetische Zustand eines mehrheitlich für Wohnraum genutzten Gebäudes kann sehr präzise durch einen Energieverbrauchsausweis abgebildet werden, auch wenn sich einzelne Gewerbeeinheiten (Geschäftszeilen im Erdgeschoss, Anwalts- und Arztpraxen) im Gebäude befinden.

Daher regen wir an, § 82 (1) kongruent zu § 3 Absatz 1 Nummer 23 und § 3 Absatz 1 Nummer 33 zu formulieren und von „*Gebäuden, die überwiegend zum Wohnen genutzt werden*“, zu sprechen.

Um weitere Klarheiten zu schaffen, erscheint zudem eine Ergänzung im § 3 für sinnvoll: So *könnte* § 3 Absatz 1 Nummer 23 und § 3 Absatz 1 Nummer 33 um den markierten Text erweitert werden: „*Wird ein Gebäude überwiegend zum Wohnen genutzt oder unterscheidet sich die gebäudetechnische Ausstattung nicht wesentlich von der eines Wohngebäudes, wird es als Wohngebäude behandelt. Ansonsten liegt ein Nichtwohngebäude vor.*“

3. Keine monatliche Erfassung des Endenergieverbrauchs!

Die in § 82 Abs. 1 geforderte monatliche Erfassung des Endenergieverbrauchs nach Energieträgern führt zu erheblichem Mehraufwand bei Immobilieneigentümern und Verwaltern und ist in der Praxis kaum umsetzbar. Insbesondere bei lagernden Brennstoffen wie z.B. Heizöl und Flüssiggas ist das geforderte Vorgehen nicht praktikabel. Zudem wird dadurch keine erhöhte Aussagekraft mit Mehrwert generiert.

Der bved empfiehlt daher, das Wort „monatlich“ ersatzlos zu streichen: „*Der Endenergieverbrauch ist nach Energieträgern differenziert mindestens ~~monatlich~~ über 24 aufeinanderfolgende Monate zu erfassen.*“

Weiterführende Änderungsvorschläge:

Neben den drei wichtigsten und drängendsten Änderungsvorschläge sieht der bved außerdem folgende Verbesserungsansätze.:

Erhalt des Energieverbrauchsausweises für Nichtwohngebäude!

Die Erstellung eines Energieausweises für Nichtwohngebäude ausschließlich auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung nach § 81 GModG sollte überdacht werden. Der Energieverbrauchsausweis kann auch für bestimmte Nichtwohngebäude höchst aussagefähig sein. Eine Wahlfreiheit für den Liegenschaftseigentümer sollte hier erhalten bleiben.

Erweiterung der Frist für die zu verwendenden Verbrauchsdaten

Die in § 82 Abs. 4 geplante Verkürzung der Frist der zu verwendenden Verbrauchsdaten auf 15 Monate sollte zurückgenommen werden. Für Immobilieneigentümer und Verwalter gestaltet es sich in der Praxis als schwierig, innerhalb dieser Frist die Verbrauchsdaten zu beschaffen.

Wir regen an, die bisher geltende praxistaugliche Regelung fortzuführen und § 82 Abs. 4 wie folgt anzupassen: *„Die zu verwendenden Verbrauchsdaten müssen die jüngste Abrechnungsperiode einschließen, deren Ende nicht mehr als [18] Monate zurückliegen darf.“*

Praxistaugliche und verhältnismäßige Ausgestaltung der Qualifikationsanforderungen für Energieberater!

Der bved begrüßt grundsätzlich die vorgesehene Auslagerung der Qualifikationsanforderungen in eine Rechtsverordnung, wie sie im § 88a GModG-Entwurf vorgesehen ist. Dadurch können fachliche Anforderungen künftig flexibler ausgestaltet und notwendige Anpassungen mit deutlich geringerem administrativen Aufwand umgesetzt werden.

Der bved regt darüber hinaus an, dass für bereits qualifizierte Energieberaterinnen und Energieberater ein angemessener Bestandsschutz gewährleistet bleibt. Entsprechende Regelungen sollten im weiteren Verfahren etabliert werden. Zudem ist darauf zu achten, dass der zusätzliche Qualifikationsaufwand sowie mögliche Prüfungs- und Teilnehmergebühren in einem wirtschaftlich angemessenen Verhältnis stehen. Steigende Kosten bei der Ausstellung von Energieausweisen sollten vermieden werden.

Mieterschutz

Praktikable und rechtssichere Umsetzung sicherstellen!

Die vorgesehenen Mieterschutzregelungen führen aus Sicht der Messdienstleister als zentrale Umsetzungsakteure zu erheblichem zusätzlichem administrativem und kostenintensivem Aufwand.

Die Regelungen sollten daher so ausgestaltet werden, dass eine praxistaugliche, schnelle Umsetzung möglich bleibt und keine unverhältnismäßige Komplexität bei Abrechnung, Datenerhebung und Kundenkommunikation entsteht. Kurzfristige Systemanpassungen und zusätzliche Datenanforderungen sollten auf das notwendige Maß begrenzt bleiben.

Auf Basis der Erfahrungen bei der Einführung der CO₂-Kostenaufteilung regt der bved an, im Einführungsjahr die Frist für die Erstellung der Heizkostenabrechnung von 12 auf 18 Monate zu verlängern.

Vereinfachung bei unterjährigem Wechsel auf eine Heizungsanlage nach § 43 GModG!

Der Gesetzentwurf enthält bislang keine hinreichend klare und praktikable Regelung für Fälle eines unterjährigen Wechsels auf eine Heizungsanlage nach § 43 GModG innerhalb einer laufenden Abrechnungsperiode. Eine Differenzierung innerhalb derselben Abrechnungsperiode würde in der praktischen Umsetzung zu erheblicher zusätzlicher Komplexität bei Systemlogiken, Datenerfassung, Kostenaufteilung und Kundenkommunikation führen.

Der bved regt daher eine Klarstellung an: Bei einem Wechsel innerhalb der Abrechnungsperiode für die gesamte Abrechnungsperiode sollte die Kostenaufteilung nach § 5a CO₂-Kostenaufteilungsgesetz einheitliche Anwendung finden.

Streichung der Bestandsschutzregelung in § 5b Satz 2 CO₂-Kostenaufteilungsgesetz!

Die vorgesehene Bestandsschutzregelung betrifft nach Einschätzung der Branche lediglich eine sehr geringe Anzahl von Fällen. Gleichzeitig würde die Regelung dazu führen, dass bei sämtlichen Neukunden zusätzliche Daten erhoben und geprüft werden müssen, insbesondere hinsichtlich des Bauantrags- bzw. Genehmigungsdatums. Dies verursacht einen unverhältnismäßig hohen administrativen Aufwand im Verhältnis zum tatsächlichen Anwendungsbereich der Vorschrift.

Der bved regt daher an, § 5b Satz 2 CO₂-Kostenaufteilungsgesetz ersatzlos zu streichen.

Rechtssicherheit für gemischt genutzte Gebäude schaffen!

Der vorgesehene Anwendungsbereich des Gesetzes berücksichtigt bislang ausschließlich Wohnraummietverhältnisse. In der Praxis weisen jedoch zahlreiche Gebäude gemischte Nutzungsstrukturen mit Wohn- und Gewerberaummietverhältnissen auf.

Die unterschiedliche Behandlung einzelner Mietverhältnisse innerhalb eines Gebäudes würde zu erheblichem zusätzlichem Aufwand bei Abrechnung und Umsetzung führen, ohne dass hierdurch ein entsprechender Mehrwert entsteht. Insbesondere für gemischt genutzte Gebäude bestehen derzeit erhebliche Rechts- und Umsetzungsunsicherheiten.

Der bved regt daher an, den Anwendungsbereich entweder auf Gewerberaummietverhältnisse in gemischt genutzten Gebäuden auszuweiten oder die Regelungen auf Wohnraummietverhältnisse in reinen Wohngebäuden zu beschränken.

Ansprechpartner:

Markus Weidling
Hauptgeschäftsführer

markus.weidling@bved.info
+49 30 3230 4830

Dominik Hamann
Bereichsleiter Politik

dominik.hamann@bved.info
+49 30 3230 4830

Der Bundesverband für Energie- und Wasserdatenmanagement (bved) ist die bundesweite Interessenvertretung der Mess- und Dienstleistungsunternehmen für das Energie- und Wasserdatenmanagement in Deutschland. Der bved unterstützt die politischen Entscheidungsträger, um das gemeinsame Ziel einer effizienten Energiewende und erfolgreichen Klimapolitik zu erreichen. Die im bved zusammengeschlossenen Mess- und Dienstleistungsunternehmen betreuen als Partner der Wohnungswirtschaft mehr als 80 Prozent des deutschen Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern.