


STELLUNGNAHME

Stand: 18. August 2022



Entwürfe für eine Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (Mittelfristenergiesicherungsverordnung – EnSimiV) sowie Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (Kurzfristenergiesicherungsverordnung – EnSikuV)

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

I. Zusammenfassung und Empfehlung	3
II. Vorbemerkungen	5
III. Zur Kurzfristenergiesicherungsverordnung (EnSikuV)	6
1. Zu § 3 – Fakultative Temperaturabsenkung durch Mieter	6
2. Zu § 9 – Informationspflicht über Preissteigerungen für Versorger und Eigentümer von Wohngebäuden.....	6
3. Zu § 10 – Ladentüren und Eingangssysteme im Einzelhandel	8
4. Zu § 11 – Nutzungseinschränkung beleuchteter Werbeanlagen	10
5. Zu § 12 in Verbindung mit § 6 – Mindestwerte der Lufttemperatur für Arbeitsräume in Arbeitsstätten in Nichtwohngebäuden	11
IV. Zur Mittelfristenergiesicherungsverordnung (EnSimiV)	12
1. Zu § 1 – Anwendungsbereich	12
2. Zu § 2 – Heizungsprüfung und nicht investive Maßnahmen	12
3. Zu § 3 – Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung	13
4. Zu § 5 – Umsetzung wirtschaftlicher Energieeffizienzmaßnahmen in Unternehmen	14

I. Zusammenfassung und Empfehlung

Der ZIA unterstützt die Zielrichtung der Entwürfe, die Energieversorgung in Deutschland durch geeignete und angemessene Einsparmaßnahmen für die kommenden Monate zu sichern. Wir weisen darauf hin, dass sich die im ZIA organisierten Unternehmen der Immobilienwirtschaft ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst sind. So haben sie auch bereits proaktiv einen gemeinsamen Maßnahmenkatalog erarbeitet, der unmittelbar zu einer Reduktion von rund 10% des Energieverbrauchs des Gebäudesektors führt.

Aufgrund der kurzen Fristsetzung zur Möglichkeit der Stellungnahme bitten wir um Verständnis, nicht vollumfänglich auf die Verordnungsentwürfe eingehen zu können. Eine erste Prüfung ergab, dass zur Optimierung der Entwürfe aus Sicht des ZIA die folgenden Punkte berücksichtigt werden sollten:

Zum Entwurf einer Kurzfristenergiesicherungsverordnung (EnSikuV):

- § 3 EnSikuV-E: Aufgrund der nicht generellen Anwendung für jeden Mieter regen wir an, dass die Bundesregierung die weiterhin bestehende Mieterpflicht, angemessen zu heizen und zu lüften, klar nach außen kommuniziert, um etwaigen Missverständnissen zwischen Vermietern und Mietern vorzubeugen.
- § 9 EnSikuV-E: Die Adressaten der Regelung zur Informationspflicht über Preissteigerungen sollten klarer gefasst sein. Anstelle von „Eigentümer von Wohngebäuden“ sollte besser auf „Eigentümer von Wohnraum“ abgestellt werden. Die Informationspflichten müssen auch digital erfüllbar sein und die Kosten für deren Erfüllung auf den Mieter umgelegt werden können.
- § 10 EnSikuV-E: Das Offenhalten von Ladedüren und Eingangssystemen im Einzelhandel sollte entgegen dem Regelungsentwurf nur bei Eingängen, die ins Freie führen und die gleichzeitig keinen Notausgang darstellen, untersagt sein. Ferner sollten Türanlagen, die nur eine Reduzierung des Durchgangs ermöglichen (wie bspw. bei einer Türfaltanlage) und die nicht gleichzeitig Notausgang sind, abweichend eine Ausnahme geregelt werden. Ferner sollte eine Abhängigkeit von Außentemperaturen ergänzt werden.
- § 11 EnSikuV-E: Die Nutzungseinschränkung beleuchteter Werbeanlagen sollte sich entgegen dem Regelungsentwurf an den Öffnungszeiten der Geschäfte orientieren, wobei bei Geschäften / Betrieben mit 24-stündigen Öffnungszeiten wie beispielsweise Hotels und Gastronomie eine Beleuchtungszeit von 24 Stunden erlaubt bleiben sollte
- § 12 EnSikuV-E in Verbindung mit § 6 EnSikuV-E: Die Regelung zu Mindestwerten der Lufttemperatur für Arbeitsräume in Arbeitsstätten in Nichtwohngebäuden sollte im Verordnungstext klarstellen, dass die Temperaturwerte aus dem Arbeitsstättenschutzrecht während der Geltung der EnSikuV ausgesetzt sind. Hinsichtlich der Höchstwerte müssen höhere Temperaturen bei ausgeschalteter Heizung zulässig sein.

Zum Entwurf einer Mittelfristenergiesicherungsverordnung (EnSimiV):

- § 1 EnSimiV-E: Es bedarf einer Konkretisierung, welche Form von Energiemanagementsystem gemeint ist. Hier sollte nicht ausschließlich auf zertifizierte EMS rekurriert werden, sondern auch anlagenbezogene und nicht-zertifizierte Ansätze, die einer Energiemanagementsystematik folgen, anerkannt werden. Diese erzielen in der Praxis bereits reale Einsparerfolge und sind insbesondere für kleinere und mittlere Unternehmen praktikabel. Der zeitliche Aufwand einer Ersteinführung zertifizierter EMS kann angesichts beschränkter Marktressourcen zudem ein Engpass sein.
- § 2 EnSimiV-E: Wir empfehlen, die Möglichkeit einer Clusterung nach Baujahren bzw. bestimmten Anlagenarten, anstatt einer flächendeckenden Verpflichtung zu prüfen. Die Kosten für die zusätzlichen Maßnahmen sollten umlagefähig sein.
- § 3 EnSimiV-E: Selbst eine Frist für den hydraulischen Abgleich von 24 Monaten kann aufgrund der begrenzten Kapazitäten bei Marktkräften und Materialien schnell überschritten werden. Daher sollte auf eine flächendeckende Verpflichtung verzichtet werden. Der hydraulische Abgleich ist aber per se sinnvoll und wird im Markt regelmäßig anlassbezogen durchgeführt.
- § 5 EnSimiV-E: Eine etwaige Umsetzungspflicht – selbst für bereits identifizierte, wirtschaftliche Maßnahmen – mit einer Frist von einem Jahr ist unrealistisch. Drei Jahre erscheinen deutlich realistischer. Die genaue Definition der Wirtschaftlichkeit ist noch einmal zu prüfen und mit der betriebswirtschaftlichen Praxis abzugleichen. Zudem ist das Instrument des Sanierungsfahrplans gerade dazu da, einen Fahrplan für Sanierungsmaßnahmen zu entwickeln, um nicht alle Maßnahmen sofort gleichzeitig umzusetzen – was aufgrund von limitierenden Faktoren (Kosten, Handwerker, Material) oftmals unrealistisch wäre.

II. Vorbemerkungen

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss vertritt die ordnungs- und wirtschaftspolitischen Interessen der gesamten Immobilienwirtschaft. Er fördert und begleitet geeignete Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung des wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und politischen Umfelds der Immobilienwirtschaft.

Der ZIA hat mehr als 300 Mitglieder, darunter 28 Verbände, und repräsentiert damit ca. 37.000 Unternehmen entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft. Dies umfasst Planer, Entwickler, Bauunternehmen, Betreiber, Immobilienbestandshalter, Makler, Finanziere, Berater und Dienstleister. Die Mitglieder des ZIA sind in allen Asset-Klassen aktiv: Büro-, Gesundheits-, Handels-, Hotel-, Logistik-, Unternehmens- und Wohnimmobilien. Auch die im ZIA organisierten Unternehmen der Immobilienwirtschaft sind sich nicht zuletzt angesichts der derzeitigen Energiekrise als Folge des völkerrechtswidrigen Angriffs Russlands auf die Ukraine ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und haben bereits proaktiv einen gemeinsamen Maßnahmenkatalog erarbeitet, der unmittelbar zu einer Reduktion von 10% der Energieverbrauch des Gebäudesektors führt.

Wir unterstützen die Bundesregierung in ihrem Bestreben, die Energieversorgung in Deutschland durch geeignete und angemessene Einsparmaßnahmen für die kommenden Monate zu sichern.

Aufgrund der kurzen Fristsetzung zur Möglichkeit der Stellungnahme bitten wir um Verständnis, nicht vollumfänglich auf die Verordnungsentwürfe eingehen zu können.

III. Zur Kurzfristenergiesicherungsverordnung (EnSikuV)

1. Zu § 3 – Fakultative Temperaturabsenkung durch Mieter

Nach § 3 EnSikuV-E sind die von Wohnraummieter vertraglich geforderten Mindesttemperaturen für sechs Monate unwirksam. Gleichzeitig bleibt die Pflicht des Mieters, durch angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten Substanzschäden an der Mietsache vorzubeugen, weiterhin bestehen.

Anmerkungen:

Richtigerweise erläutert die Begründung zu § 3 EnSikuV-E (S. 13) die Nebenpflicht des Mieters, im Sinne des § 538 BGB Substanzschäden an der Mietsache nicht aufkommen zu lassen, und stellt daher ein effektives Lüftungsverhalten zusammen mit einer bestimmten Mindesttemperatur in die Verantwortung des Mieters.

Ursprünglich wurde regelmäßig gerade wegen möglicher Substanzschäden an der Mietsache der Mieter zu einer Mindesttemperatur in den Räumlichkeiten vertraglich verpflichtet. Wir weisen darauf hin, dass insofern im Rahmen der Kommunikation des Regelungsinhalts die Gefahr besteht, dass bei Mietern der Eindruck entstehen könnte, dass diese Pflicht nicht mehr besteht. Rechtsstreitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern wären somit vorprogrammiert.

Petition:

- Wir regen an, den Regelungsinhalt des § 3 EnSikuV-E medial möglichst breit zu kommunizieren, damit auch gerade diejenigen Mieter an ihre gesetzliche Verpflichtung zur Vermeidung von Substanzschäden an der Mietsache erinnert werden, die ursprünglich gerade deswegen zu einer bestimmten Mindesttemperatur in ihren Räumlichkeiten vertraglich verpflichtet worden sind. So können potenzielle Rechtsstreitigkeiten zwischen Vermietern und Mieter wegen Substanzschäden vermieden werden.

2. Zu § 9 – Informationspflicht über Preissteigerungen für Versorger und Eigentümer von Wohngebäuden

In § 9 EnSikuV-E werden einerseits Energielieferanten gegenüber Eigentümern von Wohngebäuden als Endkunden Informationspflichten u.a. zu Energieverbräuchen und Energiekosten auferlegt (Absatz 1), andererseits werden Eigentümer von Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten, die mit Gas zur Warmwasseraufbereitung und zu Heizungszwecken beliefert werden, informationspflichtig im Sinne des Absatzes 1 gegenüber den Nutzern (Absatz 2).

Ferner sollen nach Absatz 3 Eigentümer von Wohngebäuden den Nutzern Kontaktinformationen und Internetadressen von Verbraucherorganisationen,

Energieagenturen und Einrichtungen, bei denen Informationen über Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können, zur Verfügung stellen.

Anmerkungen:

Die Beschränkung der Informationspflicht im Sinne des Absatzes 1 auf Eigentümer von Wohngebäuden erscheint fraglich und scheint vermutlich einem redaktionellen Versehen geschuldet. Gemeint dürfte vermutlich allgemeiner eine Informationspflicht gegenüber Eigentümern von Wohnraum – und nicht ganzen Wohngebäuden – sein, um auch Wohnungseigentümer einzubeziehen.

Auch ist in diesem Zusammenhang fraglich, warum der Regelungsadressat in Absatz 2 ein Eigentümer von Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten informationspflichtig gegenüber Nutzern bzw. Mietern sein soll. Denkbar sind schließlich auch Fälle, bei denen es in einem Wohngebäude Eigentümer von mindestens zehn Wohneinheiten gibt, denen aber nicht das ganze Wohngebäude gehört.

In § 9 des Entwurfs wird somit auf einen „Gebäude“-Eigentümer abgestellt, was unseres Erachtens den eigentlichen Regelungszweck unzutreffend abbildet. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass Wohnraum auch in gemischt genutzten Immobilien (und somit keinen – reinen – Wohngebäuden) genutzt wird.

Der Vollständigkeit halber weisen wir auch darauf hin, dass sich uns nicht erschließt, weshalb in Absatz 3 eine weitreichende Informationspflicht auf den Eigentümer abgewälzt wird. Ausgehend davon, dass auch hier die Begrifflichkeit „Wohngebäude“ verwendet wurde, obwohl eigentlich Eigentümer von Wohnraum gemeint ist, kann dies somit Eigentümer betreffen, die keine institutionellen Bestandhalter sind, sondern vielmehr Einzelpersonen, die mitunter nur eine Wohnimmobilie halten (wobei natürlich auch im Falle von Wohngebäuden dieser Fall zutreffen kann). Diese Eigentümer könnten mit der Informationspflicht überfordert sein. Es sollte somit vielmehr von Regierungsseite eine entsprechende Information der Bürgerinnen und Bürger vorgenommen werden.

Bei Beibehaltung der vorgesehenen Informationspflicht muss einerseits klarstellend geregelt sein, dass die entstehenden Kosten auf die Mieter umlegbar sind, andererseits muss die Erfüllung der Informationspflicht auch digital möglich sein, beispielsweise an den Regelungen zur unterjährigen Verbrauchsinformation orientiert.

Petita:

- § 9 Absatz 1 sollte klarstellend angepasst werden: Anstelle von „Eigentümer von Wohngebäuden“ sollte besser auf „Eigentümer von Wohnraum“ abgestellt werden.

- § 9 Absatz 2 sollte klarstellend angepasst werden: Anstelle von „Eigentümer von Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten“ sollte besser auf „Eigentümer von Wohnraum mit mindestens zehn Wohneinheiten“ abgestellt werden.
- Bei Beibehaltung der vorgesehenen Informationspflicht aus Absatz 3 muss einerseits klarstellend geregelt sein, dass die entstehenden Kosten auf die Mieter umlegbar sind, andererseits muss die Erfüllung der Informationspflicht auch digital möglich sein, beispielsweise an den Regelungen zur unterjährigen Verbrauchsinformation orientiert.

3. Zu § 10 – Ladentüren und Eingangssysteme im Einzelhandel

Nach dem Entwurf soll das dauerhafte Offenhalten von Ladentüren und Eingangssystemen in Geschäftsräumen des Einzelhandels untersagt und nur ausnahmsweise in Fällen gestattet sein, in denen das Offenhalten für die Funktion des Einganges als Notausgang oder Fluchtweg erforderlich ist.

Anmerkungen:

Die Untersagung des dauerhaften Offenhaltens von Ladentüren und Eingangssystemen in Geschäftsräumen des Einzelhandels erscheint nur auf den ersten Blick sinnvoll. Zwar sieht die Regelung richtigerweise eine Ausnahme für die Fälle vor, in denen ein Eingang zugleich als Notausgang oder Fluchtweg dient und daher das dauerhafte Offenhalten für eine effektive Nutzung der Fluchtwege geboten ist, die Regelung ist unseres Erachtens trotzdem zu überschießend.

Problematisch ist zum einen, dass die Norm nicht nach Innen- und Außeneingängen und ihren verschiedenen praktischen Energieeinsparpotentialen und technischen Gegebenheiten unterscheidet. Bei ganzheitlich beheizten Gebäuden wie Shopping-Centern mit Ladenöffnungen zu einer geschlossenen Ladenstraße (Mall) ist die Untersagung des Offenhaltens vielfach auch aufgrund der Art der Eingangsanlagen (Glasfaltanlagen, Rolltore) technisch nicht umsetzbar und steht auch nicht im Einklang mit dem eigentlichen Ziel, Energie einzusparen. Denn der Energieverlust aus einer offenen Ladentür hin zu einer ebenfalls beheizten in demselben Gebäude befindlichen Ladenstraße, ist bei einem ganzheitlich beheizten Gebäude nicht vorhanden, im Gegensatz zu einer entsprechenden offenen Ladentür hin zu einer kalten öffentlichen Straße, wobei die Ladentür in diesem Fall einen Außeneingang darstellt, der ins Freie führt. Insofern wäre es sinnvoll, die Regelung grundsätzlich ausschließlich auf Außeneingänge zu beschränken.

In der Begründung zu § 10 EnSikuV-E (S. 19) wird beispielhaft eine Ausnahme vom Verbot, Ladentüren offen zu halten, aufgezeigt: Bei Verkaufsaktionen in größeren Einkaufszentren sei eine solche Ausnahme wegen der damit einhergehenden überdurchschnittlichen Zahl von Personen gerechtfertigt. Wir weisen darauf hin, dass Einkaufszentren (Malls) gerade für den

Aufenthalt von besonders vielen Personen im Gebäude geschaffen sind, was sich auch in den Anforderungen an Notausgängen in derartigen Gebäuden nach der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) und den Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) widerspiegelt. Hier sollte somit das in der Begründung aufgeführte Kriterium „bei Verkaufsaktionen“ gestrichen werden. In der aktuellen Form würde die Begründung zu Rechtsunsicherheit führen, was zu vermeiden ist.

Zum anderen wird unseres Erachtens verkannt, dass es auch in Innenstadtlagen Läden mit reiner Türfalanlage ohne Pendeltür gibt. In diesen Fällen ist es nur möglich, den Durchgang für Kunden auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Bei Läden mit solchen Türen (die nicht gleichzeitig Notausgang oder Fluchtweg sind) müsste es nach unserem Verständnis somit zu der Anschaffung neuer Türanlagen kommen, um die Vorgaben der Verordnung erfüllen zu können. Dies ist jedoch sowohl finanziell als auch aufgrund der Handwerkerverfügbarkeit in der Kürze der Zeit nicht möglich. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und der Praktikabilität sollte es somit eine Ausnahme für solche Türanlagen wie beispielsweise einer Türfalanlage geben.

Ferner sollte überdacht werden, das Greifen einer solchen Regelung von der Temperatur abhängig zu machen. So könnte es sinnvoll sein, das Schließen der Außentüren nur bei Außentemperaturen von weniger als 10 Grad vorzuschreiben.

Petita:

- Wir regen an, dass die Regelung ausschließlich auf Außeneingänge beschränkt wird, die ins Freie führen, wobei auch dann die Ausnahme für Notausgänge bzw. Fluchtwege Anwendung finden muss.
- Wir regen an, in der Begründung zu § 10 das Kriterium „bei Verkaufsaktionen“ in den Ausführungen zu Einkaufszentren zu § 10 zu streichen.
- Wir regen eine Ausnahme für die Fälle an, in denen die Türanlagen nur eine Reduzierung des Durchgangs ermöglichen (wie bspw. bei einer Türfalanlage) und die nicht gleichzeitig Notausgang oder Fluchtweg sind. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und der Praktikabilität sollte hier eine Ausnahme für solche Türanlagen geschaffen werden.
- Wir regen an, zu prüfen, ob die Regelung erst ab einer bestimmten Außentemperatur greifen kann.

4. Zu § 11 – Nutzungseinschränkung beleuchteter Werbeanlagen

Durch § 11 des Entwurfs wird geregelt, dass der Betrieb beleuchteter oder lichtemittierender Werbeanlagen nachts von 22 Uhr bis 6 Uhr des Folgetages untersagt ist, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder durch oder aufgrund einer Rechtsvorschrift oder behördlichen Anordnung vorgeschrieben ist.

Anmerkungen:

Die nächtliche Einschränkung des Betriebs von beleuchteter oder lichtemittierender Werbeanlagen nach § 11 EnSikuV-E ist zum Zweck der Energieeinsparung zwar vernünftig, eine pauschale Abschaltung zwischen 22 Uhr bis 6 Uhr des Folgetages ist jedoch abzulehnen.

Es gibt viele Unternehmen, die nach 22 Uhr geöffnet haben (Restaurants, Supermärkte etc.), und die daher auf ihre beleuchteten Werbeanlagen angewiesen sind. Hierzu zählen insbesondere auch Hotels, die regelmäßig in einem 24-Stunden-Betrieb laufen. Entsprechend sollte geregelt werden, dass sich die Beleuchtungszeit von Werbeanlagen an den Öffnungszeiten der Geschäfte orientieren sollte und beispielsweise in der Zeit von 30 Minuten vor Ladenöffnung bis 30 Minuten nach Ladenöffnung erlaubt ist. Betriebe wie Hotels, die 24 Stunden geöffnet sind, müssen weiterhin frei von Nutzungsbeschränkungen der Beleuchtungszeit von Werbeanlagen bleiben, da insbesondere das Auffinden der Örtlichkeit des Hotels durch Ortsfremde in erster Linie durch visuelle Wahrnehmung der Beleuchtung gewährleistet werden kann.

Hervorzuheben ist auch, dass Vertragsparteien jedenfalls schadlos zu halten sind, wenn eine Nutzungsbeschränkung von beleuchteten Werbeanlagen in bestehende Verträge über die Beleuchtung von Werbeanlagen eingreift.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass zahlreiche Einzelhändler bereits jetzt ihre dekorative Beleuchtung (Decken, Innen- und Außenparkplätze, Brunnen, Weihnachtsbeleuchtung, Designbeleuchtung, andere dekorative Elemente) in den Gemeinschaftsbereichen nachts ausschalten und beleuchtete Werbeanlagen aus Kostengründen gewöhnlich ohnehin nicht die ganze Nacht lang eingeschaltet sind.

Petition:

- Wir regen an, § 11 EnSikuV-E dahingehend zu ändern, dass sich die erlaubte nächtliche Beleuchtungszeit von Werbeanlagen an den Öffnungszeiten der Geschäfte orientiert und beispielsweise in der Zeit von 30 Minuten vor Ladenöffnung bis 30 Minuten nach Ladenöffnung erlaubt ist. Betriebe wie Hotels, die 24 Stunden geöffnet sind, müssen weiterhin frei von Nutzungsbeschränkungen der Beleuchtungszeit von Werbeanlagen bleiben.
- Solarbetriebene Außenbeleuchtungen sollten von dem Verbot ausgenommen werden.

5. Zu § 12 in Verbindung mit § 6 – Mindestwerte der Lufttemperatur für Arbeitsräume in Arbeitsstätten in Nichtwohngebäuden

Die Regelung des § 12 EnSikuV-E statuiert die Höchstwerte für Temperaturen für Arbeitsräume in öffentlichen Gebäuden nach § 6 Absatz 1 Satz 1 EnSikuV-E als Mindesttemperaturwerte für Arbeitsstätten in Nichtwohngebäuden. Dabei orientieren sich die Temperaturabsenkungen im Sinne des § 6 EnSikuV-E an Werten der ArbStättV.

Im Vergleich zu § 3 Absatz 1 Satz 4 ArbStättV in Verbindung mit Punkt 3.5 des Anhanges der ArbStättV und ASR A3.5 Tabelle 1 sollen die Temperaturen laut der Begründung zu § 6 EnSikuV-E nunmehr um 1 Grad Celsius gesenkt werden (S. 15).

Anmerkungen:

Mit der Absenkung der Raumtemperaturen um 1 Grad Celsius werden laut Begründung zu § 12 EnSikuV-E (S. 19) die arbeitsstättenschutzrechtlichen Temperaturbedingungen über den Geltungszeitraum der EnSikuV-E zwar ausgesetzt, aus dem Wortlaut des § 12 EnSikuV-E ergibt sich dies allerdings nicht. Um Rechtsunsicherheiten auszuräumen, sollte im Verordnungstext selbst der Anwendungsvorrang geregelt werden.

Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass Situation entstehen könnten, in denen höhere Temperaturen als die zulässigen Höchsttemperaturen nach § 6 Absatz 1 des Entwurfs auch ohne Heizen entstehen könnten (bspw. Beleuchtung, Betrieb von Maschinen). Hier wäre es kontraproduktiv, wenn zur Erreichung der Höchsttemperatur gekühlt werden müsste. Es sollten somit höhere Temperaturen bei ausgeschalteter Heizung zulässig sein.

Petita:

- Wir regen an, in § 12 EnSikuV-E aufzunehmen, dass die Temperaturbedingungen der arbeitsstättenschutzrechtlichen Vorschriften für die Zeit der Anwendung der EnSikuV-E nicht anwendbar sind, um den Anwendungsvorrang der EnSikuV-E klarzustellen.

- Höhere Temperaturen bei ausgeschalteter Heizung müssen zulässig sein, wenn diese zum Beispiel durch Abwärmequellen entstehen.

IV. Zur Mittelfristenergiesicherungsverordnung (EnSimiV)

1. Zu § 1 – Anwendungsbereich

Der Entwurf der Verordnung sieht vor, dass Unternehmen dazu verpflichtet werden sollen, Energiemanagementsysteme (EMS) umzusetzen.

Anmerkungen:

Die Immobilienwirtschaft setzt bereits seit Jahren auf Energiemanagement, um den Energie- und damit CO₂-Ausstoß der Gebäude zu senken. Zunehmend werden diese auf digitale Systeme umgesetzt bzw. erhalten digitale EMS auch Einzug in den Gebäudebestand. In Bezug auf den Wärmepumpen-Hochlauf und die Kombination mit Photovoltaikanlagen auf dem Dach, sehen wir einen wichtigen Ansatzpunkt für EMS.

Petition:

- Es bedarf einer Konkretisierung, welche Form von EMS gemeint ist. Hier sollte nicht ausschließlich auf zertifizierte EMS rekurriert werden, sondern auch anlagenbezogene und nicht-zertifizierte Ansätze, die einer Energiemanagementsystematik folgen, anerkannt werden. Diese erzielen in der Praxis bereits reale Einsparerfolge und sind insbesondere für kleinere und mittlere Unternehmen praktikabel. Der zeitliche Aufwand einer Ersteinführung zertifizierter EMS kann angesichts beschränkter Marktressourcen zudem ein Engpass sein.

2. Zu § 2 – Heizungsprüfung und nicht investive Maßnahmen

Nach § 2 sind zur Optimierung einer Heizung 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), um die Heizperiode und -tage zu reduzieren.“

Anmerkungen:

Zusätzliche Prüf- oder Austauschpflichten binden die Kapazitäten der Monteure noch mehr, wodurch die Themenfelder Instandhaltung / Modernisierung / Sanierung zusätzlich belastet werden. Mit weiteren Verpflichtungen schaffen wir hier interne Fachkräfte-Konkurrenzen.

Eventuell macht eine Clusterung nach Baujahren / bestimmte Anlagenarten mehr Sinn als flächendeckende Verpflichtungen (Überprüfung älterer Anlagen zuerst).

Petita:

- Wir empfehlen, die Möglichkeit einer Clusterung nach Baujahren bzw. bestimmten Anlagenarten, anstatt einer flächendeckenden Verpflichtung zu prüfen.
- Die Kosten für die zusätzlichen Maßnahmen sollten umlagefähig sein.

3. Zu § 3 – Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

Gemäß § 3 sind Gaszentralheizungssysteme hydraulisch abzugleichen

1. in Nichtwohngebäuden ab 1000m² beheizter Fläche und in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten bis zum 30.09.2023;
2. in Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten bis zum 15.09.2024.

Anmerkungen:

Der hydraulische Abgleich ist als Optimierungsmaßnahme sinnvoll. Es ist eine zusätzliche Optimierungsmöglichkeit der Heizungsanlage, die insbesondere den Nutzern zu einer ausgeglichenen Beheizung der Wohnung bei weniger Energieverbrauch verhilft. Bei Modernisierungsprojekten und Heizungserneuerungen ist der hydraulische Abgleich eine gängige Maßnahme, die in der Regel umgesetzt wird. Im Falle einer Pflicht stellt sich die Frage, ob die Fristen von 12 Monaten (für größere Nichtwohngebäude und Wohngebäude ab 10 Wohneinheiten) bzw. 24 Monaten (für Wohngebäude ab 6 Wohneinheiten) für einen flächendeckenden Abgleich in Millionen von Gebäuden realistisch sind.

Wie dargelegt, gibt es bereits einen akuten Handwerker / Anlagentechniker-Mangel. Zudem sind der Aufwand und ein hoher Kostenaufwand für außerplanmäßige Wartungsarbeiten zu erwarten. Daher erscheint auch die längere Frist von 24 Monaten, selbst wenn diese für den gesamten Markt gelte, kaum realistisch.

Petitum:

- Selbst eine Frist von 24 Monaten kann aufgrund der begrenzten Kapazitäten bei Marktkräften und Materialien schnell überschritten werden. Es sollte daher eine längere Frist gewählt werden.

4. Zu § 5 – Umsetzung wirtschaftlicher Energieeffizienzmaßnahmen in Unternehmen

§ 5 verpflichtet Unternehmen dazu, u.a. die in Energieaudits und über Energie- und Umweltmanagementsysteme konkret identifizierte und als wirtschaftlich durchführbar bewerteten Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz unverzüglich, spätestens aber innerhalb eines Jahres umzusetzen. Eine Maßnahme gilt als wirtschaftlich durchführbar, wenn sich bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Maßnahme nach maximal 20 Prozent der Nutzungsdauer ein positiver Kapitalwert ergibt, jedoch begrenzt auf einen Bewertungszeitraum von maximal 15 Jahren.

Anmerkungen:

Einen Zwang zur Investition sollte es nicht geben. Für zusätzliche kurzfristige Maßnahmen muss neben Fachkräften und Material auch das Kapital bei den Eigentümern vorhanden sein. Sinnvoll wäre hingegen die verstärkte Förderung von Effizienzmaßnahmen. Ein zeitlich begrenzter Zuschuss in Höhe von 10-20% für diese Maßnahmen ist vorstellbar (Verlängerung LED-Förderung und Ausweitung auf alle Energieeffizienzmaßnahmen gemäß des Verordnungsentwurfs), um die schnellere Umsetzung anzureizen.

Zudem sollte das Instrument des Sanierungsfahrplans einbezogen werden: Es ist gerade Sinn und Zweck eines individuellen energetischen Sanierungsfahrplans, die kurzfristig am besten umsetzbaren Maßnahmen zu identifizieren und durchzuführen – andere Maßnahmen dafür sukzessive in folgenden Schritten, um Verfügbarkeit von ausreichend Kapital und Fachpersonal-Ressourcen zu gewährleisten.

Petition:

- Eine etwaige Umsetzungspflicht – selbst für bereits identifizierte, wirtschaftliche Maßnahmen – mit einer Frist von einem Jahr ist unrealistisch. Drei Jahre erscheinen deutlich realistischer. Die genaue Definition der Wirtschaftlichkeit ist noch einmal zu prüfen und mit der betriebswirtschaftlichen Praxis abzugleichen. Zudem ist das Instrument des Sanierungsfahrplans gerade dazu da, einen Fahrplan für Sanierungsmaßnahmen zu entwickeln, um nicht alle Maßnahmen sofort gleichzeitig umzusetzen – was aufgrund von limitierenden Faktoren (Kosten, Handwerker, Material) oftmals unrealistisch wäre.

Ansprechpartner

Wolfgang Saam

Abteilungsleiter Klimaschutz-, Energiepolitik
und Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 59

E-Mail: wolfgang.saam@zia-deutschland.de

Heiko Reckert

Referent Energie- und Klimaschutzpolitik & Nachhaltigkeit

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 54

E-Mail: heiko.reckert@zia-deutschland.de

Torsten Labetzki, LL.M.

Abteilungsleiter Recht und Steuern

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 13

E-Mail: torsten.labetzki@zia-deutschland.de

Maximilian Stephan

Referent Recht

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 27

E-Mail: maximilian.stephan@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

ENERGIE, KLIMA UND
NACHHALTIGKEIT



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 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.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](https://lobbyregister.eu/R002399)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](https://ec.europa.eu/transparency/regexp1/index.cfm?do=entity.entityDetail&entityId=34880145791-74)

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft