

EED und Heizkostenverordnung – Neue Anforderungen an Messdienstleister und Wohnungswirtschaft

Die EU gibt den Rahmen vor

Die aktuellen gesundheitspolitischen Themen haben viele Themen, denen wir uns stellen und zu denen Lösungen gefunden werden müssen überlagert. Der Klimawandel wird die Corona-Themen langfristig wieder überlagern und wird eines der Kernthemen unserer Zukunft. Die EU hat in ihrem Clean-Energy-Paket in 2018 ein Bündel an Maßnahmen und Richtlinien verabschiedet, um den Klimaschutz zu beschleunigen.

Die EU-Richtlinien, die in ihren Auswirkungen die Immobilienwirtschaft betreffen, sind die:

- Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD)
- Erneuerbare Energien Richtlinie (RED)
- Energieeffizienzrichtlinie (EED)

In Deutschland müssen diese Regelungen in nationale Gesetze umgesetzt werden. Hierzu wurde ein neues, umfangreiches Gesetz ins Leben gerufen: Das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Durch das GEG werden die ehemaligen Regelungen, das EnEG (Energieeinspargesetz), die EnEV (Energieeinsparverordnung) und das EEWärmeG (Erneuerbare Energien-Wärmegesetz) in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wird ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Auch die Abrechnung von Wärme, Warmwasser und Kälte, die in Deutschland zu großen Teilen in der Heizkostenverordnung geregelt waren, wurde auf europäischer Ebene neu geordnet. Diese Regelungen sind in der Energieeffizienzrichtlinie (EED) verankert.

Anpassungen, die spürbare Veränderung bringen

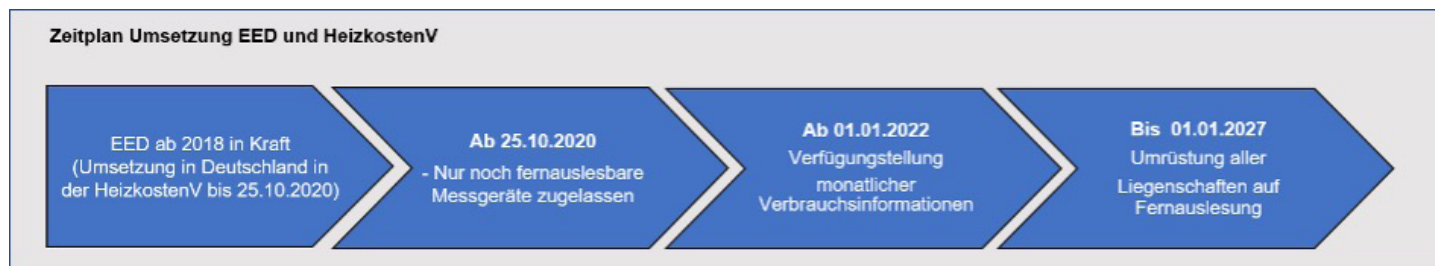
Der Markt der Messdienstleistung steht durch anstehenden Regelungen vor einem gravierenden Wandel. Durch die EED und die kommende Novellierung der Heizkostenverordnung sollen Messgeräte fernausgelesen und auf Basis der Ablesewerte Nutzern monatliche Verbrauchsinformationen zur Verfügung gestellt werden. Die Nutzer sollen damit die Möglichkeit erhalten, ihr Verbrauchsverhalten schon während der Nutzungsperiode zu ändern, um nicht nach deren Ende überrascht zu werden.

Die Ermächtigungsgrundlage für die Novellierung der Heizkostenverordnung, das Gebäudeenergiegesetz (GEG), wurde Anfang Juli 2020 verabschiedet. Das GEG als Ermächtigungsgrundlage der Heizkostenverordnung fordert zukünftig die Interoperabilität von Messgeräten durch offene Funkprotokolle als auch einheitlichen Verbrauchsdatenstandards bei Lieferantenwechsel oder Umstieg auf Selbstabrechnung. Das Messgerätegeschäft und die Abrechnungsdienstleistung sollen voneinander trennbar sein. Damit soll auch der Wechsel von einem Heizkostenabrechner zu einem anderen erleichtert werden. Damit werden auch die Forderungen des Kartellamts erfüllt, die in der Sektorenuntersuchung die proprietären Systeme, d. h. die herstellereinspezifischen Funkprotokolle, der Messdienstleistungsunternehmen bemängelt hatte.

Anforderungen der EED – Umsetzung in Heizkostenverordnung

Die EED ist auf europäischer Ebene seit dem Juli 2018 in Kraft und sollte in Deutschland eigentlich bis zum 25.10.2020 in das geltende Recht, d. h. einer Novellierung der Heizkostenverordnung umgesetzt werden. Dieses Ziel wurde durch die Verzögerungen beim GEG nicht erreicht. In den Ministerien wird deshalb derzeit mit Hochdruck an der Novelle gearbeitet und soll nach Aussage der Verantwortlichen bis zum Frühjahr 2021 vorliegen. Demnach sind dann ab Verkündung nur noch fernauslesbare Messgeräte einzubauen. Das heißt, in Neubauten und bei Ablauf der Eichfristen im Altbestand, dürfen nur noch Geräte der neuen Generation zum Einsatz kommen. Bis zum 01.01.2027 muss die Umrüstung im Bestand abgeschlossen sein. In Liegenschaften, in denen fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert sind, ist ab 2021 zweimal im Jahr eine Abrechnungs- und Verbrauchsinformation zur Verfügung zu stellen. Ab 01.01.2022 müssen dann Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen monatlich bereitgestellt werden, wenn fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler vorhanden sind. Wie die Informationen zur Verfügung zu stellen sind, ist nicht vorgegeben.

Die EED stellt Anforderungen an die Beteiligten, die nur mit einer komplett automatisierten Fernablesung und digitalisierten Prozessen zu erfüllen sind. Die Anbindung der Nutzer an Portale oder die zur Verfügungstellung von mobilen Apps rückt somit in den Blickpunkt. Um die Umsetzung der EED in den Unternehmen sicherzustellen, sind Prozess- und teils IT-Änderungen frühzeitig anzugehen. In den meisten Firmen der Immobilienverwaltung wird das erforderliche technische Fachwissen nicht bei den eigenen Mitarbeitern vorhanden sein. Um nicht in Abhängigkeit von den großen Heizkostenabrechnern zu kommen, ist unabhängige Beratung empfehlenswert.

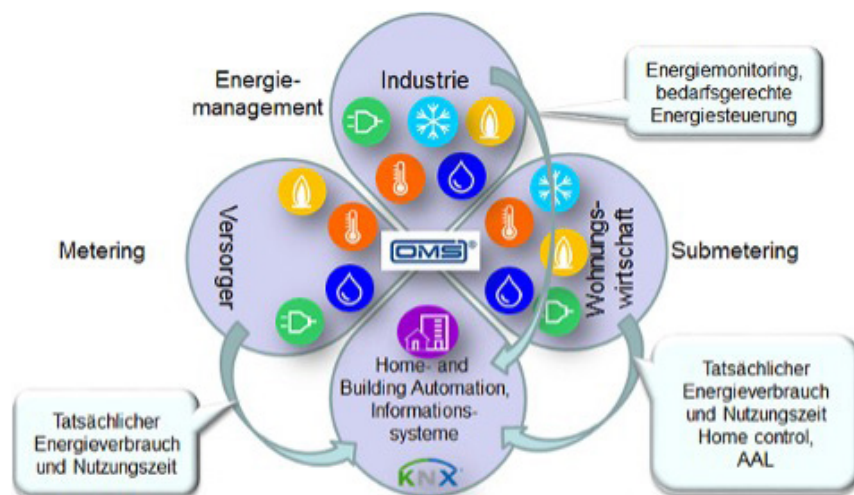


Quelle: Synectis Consult

Geräteinteroperabilität durch offene Funkprotokolle

Wer auf Nummer sicher gehen will, dass Messgeräte untereinander kompatibel funken können, sollte zukünftig nur noch Geräte einsetzen, die mit einem offenen Funkstandard ausgestattet sind. Besonders zu erwähnen ist hier der Standard gemäß dem Open-Metering-System (OMS). Dieser wird von vielen Messdienstunternehmen beherrscht. OMS steht für eine hersteller- und spartenübergreifende Kommunikationsarchitektur mit intelligenten Zählern auf Basis der M-Bus-Technologie. Es ist weltweit die einzige Systemdefinition, die alle Medien (Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowohl für Messgeräte auf Hausanschlussniveau (Metering) als auch in der Wohnung (Submetering)) in einem System integriert und somit eine herstellerübergreifende Interoperabilität garantiert.

Open - Metering - System



Quelle: OMS-Group e. V

Geräteinteroperabilität durch offene Funkprotokolle

Es empfiehlt sich in Hinblick auf 2022 den Wohnungsbestand darauf zu prüfen, welche Umrüstungen auf Fernauslesung in 2021 anstehen und welche Nutzer ab 2022 informiert werden müssen.

Die Nutzerinformation kann je nach IT-Struktur in zwei Varianten erfolgen:

- V1 Das Immobilienunternehmen hat ein eigenes Nutzerportal oder eine mobile App und plant die Daten selbst aufzubereiten
- V2 Die Nutzer des Immobilienunternehmens nutzen das Portal oder die App des Messdienstleisters

In beiden Fällen sind Vorbereitungen und Abstimmungen mit den Messdiensten und IT-Partnern erforderlich. Datenaustauschprozesse und Datenformate sind abzustimmen. Insbesondere die Registrierung der Nutzer sowie die Nutzerwechsel führen in den Verwaltungen zu zusätzlichem Aufwand. Unternehmen, die heute schon im Datenaustausch die Daten zu Nutzern mit dem Messdiensten austauschen, können den Nutzerwechselprozess über eine neue ARGE-Schnittstelle automatisieren. Wer keinen Datenaustausch praktiziert, muss im Portal der Messdienste oder schriftlich über den Wechsel informieren, damit nur der aktuelle Wohnungsnutzer auf seine Daten im Portal zugreifen kann.

Folgende „EED-ready“-Fragen sollten sich Wohnungsunternehmen stellen:

- Wie, mit welchen Medien, sollen Nutzer zukünftig informiert werden?
- Welcher Bestand kann zum Ablauf der Eichfrist kurzfristig auf Fernauslesung umgestellt werden?
- Welche Nutzer sind davon betroffen?
- Haben sich Verwaltungssoftware- und Messdienstpartner schon auf die EED vorbereitet?
- Wie soll der Mieterwechsel und damit der Datenschutz sichergestellt werden?
- Welche Lösungen stehen seitens der Partner zur Verfügung?
- Wie soll der Registrierungsprozess für Nutzer ablaufen?
- Hat der Messdienstpartner eine Hotline für Nutzerrückfragen vorgesehen?
- Welche Lösungen sind für „off-Line“-Nutzer angedacht?

Seite 3/4

Messdienstleistungen auf den Prüfstand stellen

Die Umstellung auf Fernauslesung und die Lieferung monatlicher Verbrauchsinformationen führen auf der Messdienstseite nachhaltig zu neuen Preispositionen. Um sukzessive Preiserhöhungen zu vermeiden, ist es ratsam, im Vorfeld die anstehenden Konditionen zu klären und vertragliche Transparenz zu schaffen. Bei diesem Schritt ist es empfehlenswert, auch die restlichen Leistungen zu prüfen, also Messgerätemieten und Serviceleistungen, und ein neues Gesamtpaket zu verhandeln.

Im Rahmen von Vertragsverhandlungen sollten u. a. folgende Eckpunkte berücksichtigt werden:

- Interoperabilität sicherstellen, d. h. Zugang zu den Verbrauchswerten durch einheitliche Funkprotokolle bei Geräten und einheitlichen Datenformaten der Verbrauchswerte
- Abdeckung der zukünftige Anforderungen EED, Preise zu monatlichen Verbrauchswerten verhandeln und festschreiben
- Synchronisierung Eichzeiten (z.B. 5-Jahresturnus bei allen Wasserzählern)
- Nachhaltige Qualitätssicherung, d. h. Vereinbarung und Messung von Qualitätskennzahlen für beispielsweise Durchlaufzeiten bei Geräteaufträgen und der Abrechnungserstellung

Die Digitalisierung eröffnet Immobilienunternehmen neue Chancen, Serviceleistungen ins eigene Unternehmen zu holen. Wenn hierzu noch keine Entscheidung vorliegt, sollten zumindest die Möglichkeit mittelfristig bestehen bleiben. Zur Absicherung von Insourcing-Optionen sollten deshalb Regelungen mit Sonderkündigungsmöglichkeiten in Rahmenverträgen diskutiert und vereinbart werden.

Fazit

Das Zusammenspiel von Wohnungswirtschaft und Messdienstpartnern wird sich durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen ändern und kann von Seiten der Verwaltung neugestaltet werden. Auf der einen Seite soll zukünftig eine einfachere Trennung von Messgeräte und Dienstleistung möglich sein, andererseits wird durch die Lieferung der Verbrauchsdaten und der stärkeren Verknüpfung im Datenaustausch eine höhere Abhängigkeit geschaffen. Immobilienunternehmen sollten darauf achten, im Interesse Ihrer Nutzer einen vernünftigen Interessenausgleich zu erzielen.

*Autor: Peter Gerhardt, Geschäftsführer Synectis CONSULT GmbH, Bad Soden
Synectis Consult berät als Partner der Hansa Energie Service GmbH & Co. KG Unternehmen der Wohnungswirtschaft bei Entwicklung von Geschäftsmodellen und Vertragsoptimierungen im Bereich Messdienstleistung.*