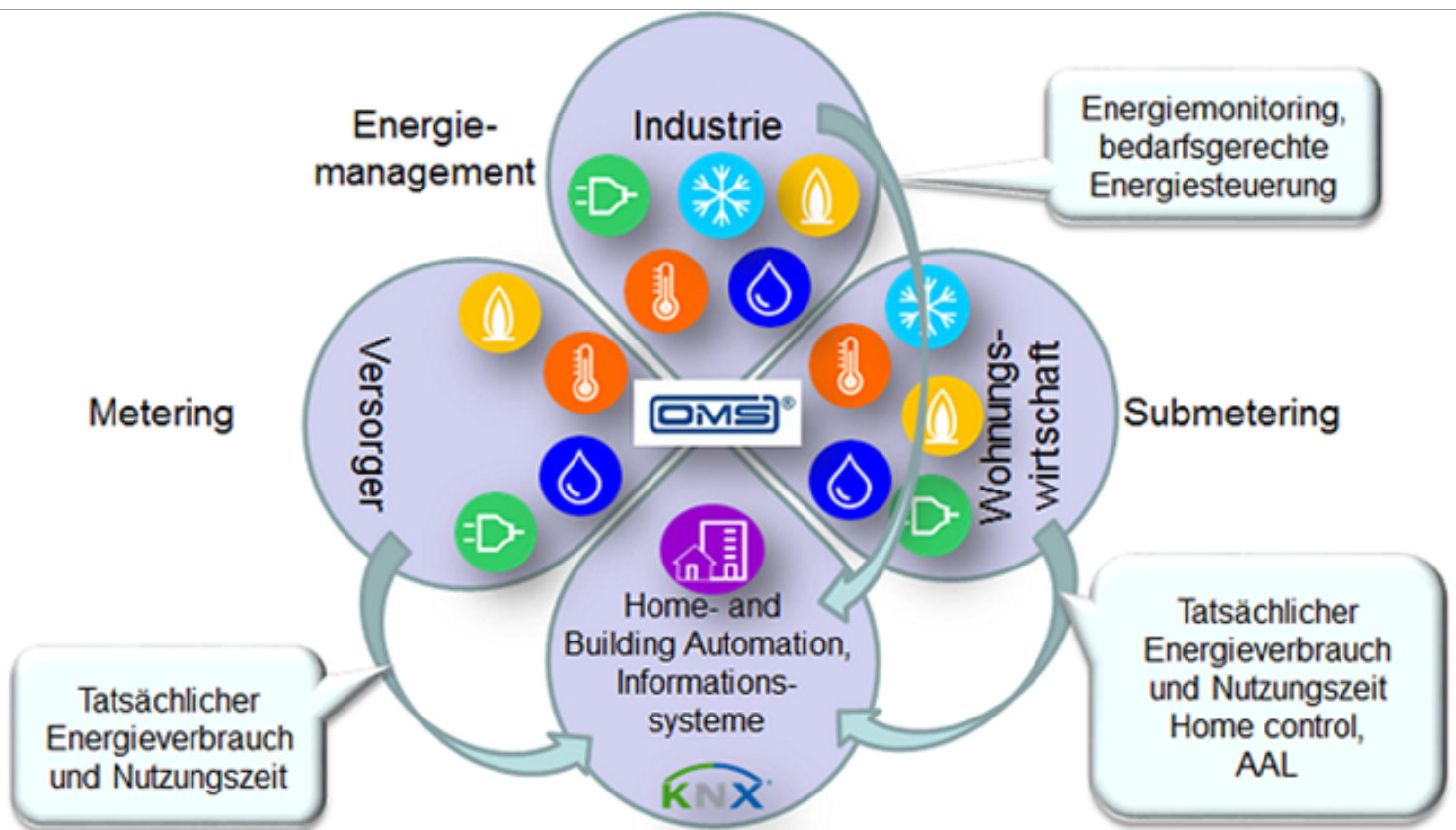


EED und Heizkostenverordnung EU gibt den Rahmen vor – Neue Anforderungen an Messdienstleister und Wohnungswirtschaft. Was wichtig ist, erklärt Messexperte Peter Gerhardt

Die aktuelle gesundheitspolitische Situation hat viele Themen, denen wir uns stellen und zu denen für die Zukunft Lösungen gefunden werden müssen in den Hintergrund gerückt. So wird der Klimawandel die Corona-Themen langfristig wieder überlagern und die Richtschnur für die Politik bilden. Die EU hat in ihrem Clean-Energy-Paket in 2018 ein Bündel an Maßnahmen und Richtlinien verabschiedet, um den Klimaschutz in den relevanten Sektoren zu beschleunigen.



Quelle: OMS-Group e. V

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 gro-

ßen 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 System, d. h. die herstellereigenen Funkprotokolle, der Messdienstunternehmen bemängelt hatte.

Anforderungen der EED – Umsetzung in Heizkostenverordnung

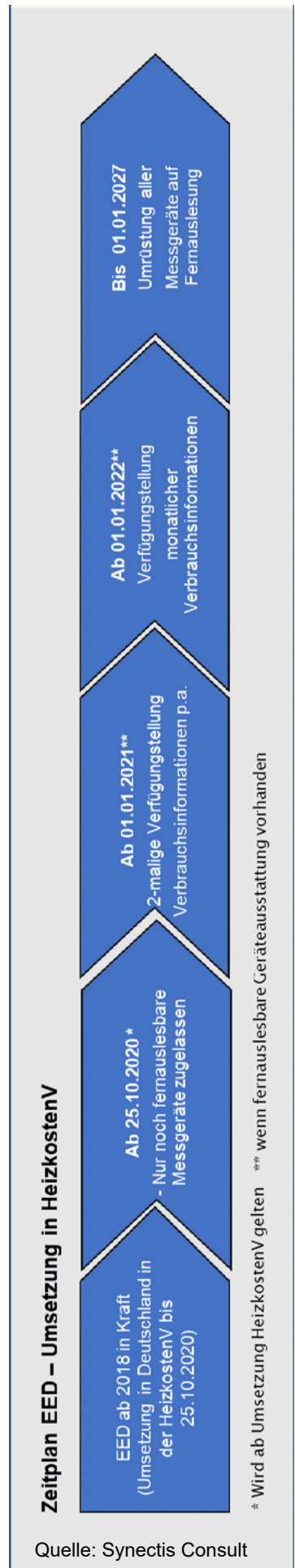
Die EED ist seit dem Juli 2018 in Kraft und **sollte in Deutschland bis zum 25.10.2020 in geltendes Recht, d. h. einer Novellierung der Heizkostenverordnung umgesetzt werden.** Dieses Ziel wurde durch die Verzögerungen beim GEG und den Diskussionen um eine Einführung einer CO₂-Bepreisung verfehlt. In den Ministerien wird derzeit mit Hochdruck an der Novelle gearbeitet und soll nach Aussage von 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** soll die Umrüstung auf Fernauslesung 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 noch nicht geregelt.

Die EED stellt prozessual 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 Bezug auf die sogenannte Interoperabilität sollen fernablesbare Geräteausstattungen mit den Ausstattungen gleicher Art anderer Hersteller sowie Datenschutz und Datensicherheit gewährleisten. Als interoperabel soll gelten, wenn im Fall der Übernahme der Ablesung durch eine andere Person, also bei Messdienstwechsel oder im Falle der Selbstabrechnung durch die Wohnungswirtschaft, diese die Ausstattung selbst ablesen kann.

Geräteinteroperabilität durch offene Funkprotokolle

Wer ganz 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 Zähler 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 garantieren.



Ist Ihr Unternehmen „EED-ready“?

Es empfiehlt sich in Hinblick auf 2022 den Wohnungs- und Verwaltungsbestand darauf hin zu prüfen, welche Umrüstungen auf Fernauslesung in 2021 anstehen und welche Mieter oder Eigentümer ab 2022 monatlich über den Verbrauch informiert werden müssen.

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

- Das Immobilienunternehmen hat ein eigenes Nutzerportal oder eine mobile App und plant die Daten selbst aufzubereiten
- 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. Datenauschprozesse und Datenformate sind abzustimmen. Insbesondere die Registrierung der Nutzer sowie die Nutzerwechsel führen in den Verwaltungen zu zusätzlichem Aufwand. Unternehmen, die heute schon im Datenausch die Daten zu Nutzern mit dem Messdiensten austauschen, können den Nutzerwechselprozess über eine neue ARGE-Schnittstelle automatisieren. Wer keinen Datenausch 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?
- **Welche Lösungen** stehen seitens der IT- und Messdienstpartner zur Verfügung?
- **Haben sich der ERP- und Messdienstpartner** schon auf die EED **vorbereitet**?
- **Wie soll der Registrierungsprozess** für Nutzer ablaufen?
- **Wie werden Mieterwechsel** organisatorisch gestaltet?
- **Welche Lösungen stehen seitens der Partner** zur Verfügung?
- **Hat der Messdienstpartner eine Hotline** für Nutzerrückfragen vorgesehen?
- **Welche Lösungen sind für „off-Line“-Nutzer** angedacht, die über keinen Internetzugang verfügen?

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 EED-Anforderungen, 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 sind Regelungen mit Sonderkündigungsmöglichkeiten in Rahmenverträgen empfehlenswert.

Fazit

Das Zusammenspiel von Immobilienwirtschaft und Messdienstpartnern wird sich durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen. Auf der einen Seite soll zukünftig eine einfachere Trennung von Messgeräte und Dienstleistung möglich sein, andererseits wird durch die IT-vernetzte Lieferung der Verbrauchsdaten im Datenausch eine höhere Abhängigkeit geschaffen. Immobilienunternehmen sollten darauf achten, im Interesse Ihrer Nutzer frühzeitig einen vernünftigen Interessenausgleich zu erzielen.

Peter Gerhardt

Peter Gerhardt ist Geschäftsführer Synectis CONSULT GmbH, Bad Soden Synectis Consult und berät Unternehmen der Wohnungswirtschaft bei Entwicklung von Geschäftsmodellen und Vertragsoptimierungen im Bereich Messdienstleistung.