

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW-Information 166

zur Umsetzung der Verordnung zur
Sicherung der Energieversorgung über
mittelfristig wirksame Maßnahmen
(Mittelfristenergieversorgungssicherungs-
maßnahmenverordnung – EnSimiMaV)

2. Fassung vom 05.10.2022

Inhalt

1		
Einführung		2
2		
Heizungsprüfung und Optimierung		4
2.1		
Heizungsprüfung		4
2.2		
Optimierung		5
2.3		
Frist und Nachweise		6
2.4		
Berechtigte und Ausnahmen		7
3		
Hydraulischer Abgleich		9
3.1		
Hydraulischer Abgleich		9
3.2		
Geltungsbereich/Ausnahmen		10
3.3		
Was ist ein Gebäude?		10
3.4		
Zielgenauer Mitteleinsatz		11
3.5		
Durchführung		14
3.6		
Aktivierungsfähigkeit		14
3.7		
Zum Begriff der Modernisierung		14
4		
Umsetzung wirtschaftlicher Energieeffizienzmaßnahmen in Unternehmen		16
5		
Zu widerhandlung		17

**Umsetzung der Verordnung zur Sicherung der
Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen**
(Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung –
EnSimiMaV)

Entwurf

1 Einführung

Am 15.08.2022 hat das BMWK im Rahmen der Maßnahmen zur Energiesicherung Entwürfe zweier Verordnungen zur Sicherung der Energieversorgung veröffentlicht, die der weiteren Gaseinsparung dienen sollen: eine mit kurzfristig wirksamen und eine mit mittelfristig wirksamen Maßnahmen. Beide Verordnungen regeln Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich. Die GdW-Information 165 vom 31.08.2022 hat bereits die Kurzfrist-Maßnahmenverordnung EnSikuMaV behandelt. In dieser Information wird nur auf die Mittelfrist-Maßnahmenverordnung EnSimiMaV eingegangen.

Die EnSimiMaV regelt technische Energieeinsparmaßnahmen in gasversorgten Gebäuden und verpflichtet Unternehmen im Geltungsbereich verpflichtender Energieaudits dazu, wirtschaftliche Energieeffizienzmaßnahmen umzusetzen.

Die EnSimiMaV wurde am 29.09.2022 im Bundesgesetzblatt Teil I 2022 Nr. 34 S. 1530 veröffentlicht. Die EnSimiMaV trat am 01.10.2022 in Kraft und mit Ablauf des 30.09.2024 außer Kraft, d.h. alle Maßnahmen und Anforderungen der Verordnung gelten derzeit nur bis zum 30.09.2024.

Grundlage der Verordnung ist § 30 Abs. 1 des Energiesicherungsgesetzes, wonach die Bundesregierung Verordnungen über die Einsparung und die Reduzierung des Verbrauchs fester, flüssiger und gasförmiger Energieträgern bzw. elektrischer Energie, im Fall einer drohenden Knappheit dieser erlassen kann.

Die EnSikuMaV wurde am 18.08.2022 in einer Anhörung mit den Verbänden konsultiert. Der GdW hat am 17.08.2022 dazu eine [Stellungnahme](#) abgegeben. Im Zuge des Bundesratsverfahrens hatten der GdW und die Regionalverbände sowohl über die Bundesausschüsse als auch den Zuständigen in den Bundesländern massiv auf den unverhältnismäßig hohen Aufwand für den ausführlichen hydraulischen Abgleich im Verhältnis zum begrenzten Nutzen hingewiesen und dies auch mit einem [Pressestatement](#) flankiert. Ein Artikel in der "[Welt](#)" hatte das ausführlich aufgegriffen.

Wir müssen konstatieren, dass die Verbändehinweise ignoriert wurden. Die Verordnung hat am 16.09.2022 den Bundesrat unverändert passiert.

Aus unserer Sicht sind die Anforderungen an den hydraulischen Abgleich nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand oder gar nicht umsetzbar, und das bei begrenztem Nutzen. Daher müssen auch hier Wege gefunden werden, den Sinn der Verordnung mit einem Nutzen für die Mieter und mit einem vertretbaren Aufwand umzusetzen.

Aufgrund der Kürze der Zeit und der zahlreichen unklaren Formulierungen gibt es keine abschließend geklärten Wege zur Umsetzung der Verordnung. Im Folgenden werden praktikable Wege zur Umsetzung vorgeschlagen, die sich an der Zielsetzung der Verordnung orientieren.

Diese Information wird in erster Fassung veröffentlicht. Hinweise und Rückmeldungen nehmen wir gern für eine gegebenenfalls aktualisierte Fassung auf, die wir dann zügig veröffentlichen werden.

Die vorliegende GdW-Information stellt den aktuellen Stand dar und ist eine nach bestem Wissen und Gewissen erstellte Information zur Arbeitserleichterung. Es handelt sich nicht um einen Rechtsratgeber, eine Haftung für die dargestellten Lösungsmöglichkeiten schließt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen daher aus.

Die gesamte EnSimiMaV einschließlich Begründung findet sich [hier](#).

Entwurf

2 Heizungsprüfung und Optimierung

2.1 Heizungsprüfung

§ 2 Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung

(1) Der Eigentümer eines Gebäudes, in dem Anlagen zur Wärmeerzeugung durch Erdgas genutzt werden, ist verpflichtet, eine Heizungsprüfung durchzuführen und die Heizungsanlage des Gebäudes optimieren zu lassen. In diesem Rahmen ist zu prüfen,

1. ob die zum Betrieb einer Heizung einstellbaren technischen Parameter für den Betrieb der Anlage zur Wärmeerzeugung hinsichtlich der Energieeffizienz optimiert sind,
2. ob die Heizung hydraulisch abzugleichen ist,
3. ob effiziente Heizungspumpen im Heizsystem eingesetzt werden oder
4. inwieweit Dämmmaßnahmen von Rohrleitungen und Armaturen durchgeführt werden sollten.

Hat der Gebäudeeigentümer einen Dritten mit dem Betrieb der Anlage zur Wärmeerzeugung beauftragt, ist neben dem Gebäudeeigentümer der Dritte zur Erfüllung der Anforderungen nach Satz 1 verpflichtet.

Laut Begründung zur Verordnung sind die beschriebenen Inspektionsverfahren in der Fachwelt bekannt und werden seit Jahren angewendet. Die einzelnen Komponenten der Heizungsanlage würden bei der Anwendung des Verfahrens beurteilt (überwiegend visuell und anhand vorhandener Parameter) und im Prüfkatalog qualitativ eingestuft. Für die Prüfung wird durch den Ordnungsgeber ein durchschnittlicher Zeitrahmen von unter einer Stunde angesetzt. Dieser Zeitrahmen entspricht nicht der Realität, Heizungssysteme in Mehrfamilienhäusern sind all zu komplex, als dass diese in einer Stunde überprüft werden könnten. Diese Maßgabe vonseiten der Autoren stammt augenscheinlich eher aus einer Einfamilienhausperspektive.

Damit die Heizungsüberprüfung sowie gegebenenfalls die notwendigen Einstellarbeiten innerhalb der kurzen Zeit in allen Gebäuden mit Gasheizungen durchgeführt werden können, sollten die Gebäudeeigentümer laut der Begründung zur Verordnung anstreben, sowohl die Heizungsprüfung sowie gegebenenfalls erforderliche Optimierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit einer ohnehin bestehenden Gelegenheiten einer Feuerstättenschau oder einer Heizungswartung durchführen zu lassen, um den Zusatzaufwand zu reduzieren. Im Gegensatz zu der hoheitlichen Feuerstättenschau des Schornsteinfegers kann der Gebäudeeigentümer bei der Heizungsprüfung die Dienstleister selbst aussuchen.

Prüf- und Optimierungsfunktion wurden durch den Ordnungsgeber bewusst getrennt, um Eigentümern größtmögliche Flexibilität bei der Auswahl der Durchführenden zu lassen. Es wird Gebäudeeigentümern grundsätzlich ermöglicht, die Prüfung bei einer berechtigten

Person eigener Wahl durchführen zu lassen und sich auch für die Optimierung der Heizung – Maßnahmen nach § 2 Absatz 2 – am Markt einen Anbieter zu suchen. Allerdings ist es auch das Anliegen der Verordnung, Synergieeffekte zu nutzen und anlässlich bereits vereinbarter Termine die Durchführung möglichst vieler Leistungen aus einer Hand und im Rahmen eines Arbeitsvorganges zu ermöglichen. Auch die Kosten für Prüfung und Optimierung seien grundsätzlich Gegenstand privatrechtlicher Konkurrenz, müssen sich aber im Rahmen der marktüblichen Vergütung halten. Die Kosten für Prüfung und Optimierung sind dann im Rahmen der Betriebskosten auf die Mieter umlegbar, wenn die Prüfung und Einstellung durch eine Fachkraft durchgeführt wird und im Rahmen eines regelmäßig stattfindenden Besuchs erfolgt.

Die Pflichten des Gebäudeeigentümers gehen auch auf einen Contractor über und treten neben die fortbestehenden Pflichten des Gebäudeeigentümers.

2.2 Optimierung

§ 2 Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung

(2) Zur Optimierung einer Anlage zur Wärmeenergieerzeugung nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 sind unter Berücksichtigung möglicher negativer Auswirkungen auf die Bausubstanz des Gebäudes regelmäßig notwendig:

1. die Absenkung der Vorlauftemperatur oder die Optimierung der Heizkurve bei groben Fehleinstellungen,
2. die Aktivierung der Nachtabsenkung, Nachtabschaltung oder andere, zum Nutzungsprofil sowie zu der Umgebungstemperatur passende Absenkungen oder Abschaltungen der Heizungsanlage und Information des Betreibers, dazu insbesondere zu Sommerabschaltung, Urlaubsabsenkungen, Anwesenheitssteuerungen,
3. die Optimierung des Zirkulationsbetriebs unter Berücksichtigung geltender Regelungen zum Gesundheitsschutz,
4. die Absenkung der Warmwassertemperaturen unter Berücksichtigung geltender Regelungen zum Gesundheitsschutz,
5. die Absenkung der Heizgrenztemperatur, um die Heizperiode und -tage zu verringern.
6. Information des Gebäudeeigentümers oder Nutzers über weitergehende Einsparmaßnahmen.

Dieser Absatz zählt Maßnahmen auf, die zur Optimierung der Heizungsanlage regelmäßig durchzuführen seien. Sollte das Prüfergebnis zeigen, dass Optimierungspotential hinsichtlich aller oder einzelner Maßnahmen besteht, sind diese durchzuführen. Die Durchführung der Maßnahmen kann entfallen, wenn die Maßnahme bereits durchgeführt wurde oder die Heizungsanlage mit Blick auf die Wirkung der Maßnahme bereits optimal läuft. In jedem Fall ist der Gebäudeeigentümer oder Nutzer auf mögliche weitergehende Einsparmaßnahmen hinzuweisen. Den Mietern können entsprechende Mög-

lichkeiten zur Energieeinsparungen im Rahmen der ohnehin notwendigen Informationen nach § 9 EnSiKuMaV zur Verfügung gestellt werden.

Bei der Prüfung des Bedarfes an Optimierungsmaßnahmen und bei ihrer Durchführung ist auf etwaige negative Auswirkungen auf die Bausubstanz Rücksicht zu nehmen, die die Maßnahmen zur Reduzierung von Innenraumtemperaturen haben können.

Auch die Anforderungen an die Legionellenvermeidung im Trinkwasser sind weiter einzuhalten.

Der GdW hat diese Maßnahmen bereits mit der [GdW-Information 164 "Gasmangel und Energieeinsparung"](#) vom April 2022 empfohlen.

2.3 Frist und Nachweise

§ 2 Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung

(3) Das Ergebnis der Prüfung nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 ist in Textform festzuhalten. Sofern die Prüfung Optimierungsbedarf hinsichtlich der Anforderungen nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 in Verbindung mit Absatz 2 feststellt, ist die Optimierung der Heizung nach Absatz 2 bis zum 15.09.2024 durchzuführen. Die Heizungsprüfung sowie etwaige erforderliche Maßnahmen zur Optimierung sollen im Zusammenhang mit ohnehin stattfindenden Tätigkeiten oder Maßnahmen der fachkundigen Personen nach Absatz 4, insbesondere bei der Durchführung von Kehr- und Überprüfstätigkeiten oder einer Feuerstättenschau von Schornsteinfegern oder bei Heizungswartungsarbeiten, angeboten und durchgeführt werden.

Im Hinblick auf die Prüfergebnisse zu den Anforderungen nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 ist § 3 anzuwenden. Im Übrigen ist auf die Möglichkeit hinzuweisen, einen hydraulischen Abgleich durchzuführen. Der Nachweis der Heizungsprüfung kann auch im Rahmen der Durchführung eines hydraulischen Abgleichs erfolgen.

Das Ergebnis einer durchgeführten Heizungsprüfung ist als Nachweis in Textform – also etwa per E-Mail oder in einem nicht eigenhändig zu unterzeichnenden Dokument – festzuhalten.

Wird bei der Heizungsprüfung ein Optimierungsbedarf festgestellt und eine Optimierungsmaßnahme empfohlen, so muss deren Umsetzung bis zum 15.09.2024 erfolgen. Der Nachweis darüber kann mithilfe des Prüfvermerks und eines Belegs der Durchführung der Maßnahme erfolgen.

Die Erledigung der Heizungsprüfung und -optimierung wird bei Gelegenheit anderer Termine ermöglicht, beispielsweise anlässlich einer Feuerstättenschau oder bei Schornsteinfeger- oder Heizungswartungsarbeiten. Für eine solche Durchführung "bei Gelegenheit" erwartet der Verordnungsgeber am Markt niedrigere Preise, weil die

Anfahrtskosten entfallen. Die Bundesregierung will durch Öffentlichkeitsarbeit darauf hinwirken, dass solche Synergieeffekte genutzt werden.

Satz 4 behandelt die Prüfung der Erforderlichkeit eines hydraulischen Abgleiches nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2. Die Erforderlichkeit dieser Maßnahmen ist grundsätzlich Gegenstand der Heizungsprüfung; eine Rechtspflicht für zusätzliche Optimierungsmaßnahmen besteht jedoch nur nach Maßgabe der §§ 3 und 4. Soweit eine Rechtspflicht etwa zur Durchführung eines hydraulischen Abgleiches nicht besteht, ist auf die Möglichkeit hinzuweisen, einen hydraulischen Abgleich auch ohne Rechtspflicht durchzuführen. Zum Schluss wird klargestellt, dass die Heizungsprüfung auch im Rahmen eines hydraulischen Abgleiches nachgewiesen werden kann.

2.4 Berechtigte und Ausnahmen

§ 2 Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung

(4) Die Heizungsprüfung nach Absatz 1 ist von einer fachkundigen Person durchzuführen. Dazu zählen insbesondere:

1. Schornsteinfeger,
2. Handwerker der Gewerbe Installateur und Heizungsbauer nach Anlage A Nummer 24 der Handwerksordnung sowie Ofen- und Luft-Heizungsbauer nach Anlage A Nummer 2 der Handwerksordnung oder
3. Energieberater, die in die Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes aufgenommen worden sind.

(5) Die Verpflichtung zur Heizungsprüfung entfällt in Gebäuden, die im Rahmen eines standardisierten Energiemanagementsystems oder Umweltmanagementsystems verwaltet werden und in Gebäuden mit standardisierter Gebäudeautomation. Ebenso entfällt die Verpflichtung zur Heizungsprüfung, wenn innerhalb der vergangenen zwei Jahre vor dem 01.10.2022 eine vergleichbare Prüfung durchgeführt und kein weiterer Optimierungsbedarf festgestellt worden ist.

Berechtigte

Die Heizungsprüfung ist durch eine fachkundige Person durchzuführen. Die Aufzählung in der Verordnung ist dabei nicht abschließend. Die Begründung zur Verordnung verweist explizit darauf, dass weitere Personenkreise mit vergleichbarer Fachkenntnis hinzukommen können. Angesichts von Kapazitätsengpässen sind über die Aufgezählten hinaus also alle fachkundigen Personen angesprochen.

Auch Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen dürfen tätig werden, soweit sie vergleichbar fachkundig sind. Dies betrifft z.B. Mitarbeiter mit erfolgreich bestandener Ausbildung (Geselle oder Gesellin) der Ausbildungsberufe Installateur und Heizungsbauer sowie Ofen- und Luftheizungsbauer nach Handwerksordnung,

Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen können auch in der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes aufgenommen sein oder werden. Wichtig dabei ist die Möglichkeit, nur für das eigene Unternehmen tätig zu werden. Siehe Regelheft Expertenliste https://www.energie-effizienz-experten.de/fileadmin/user_upload/Qualifizierte_Expertenliste_Landingpage/Regelheft_Expertenliste.pdf .

Ausnahmen

Ausgenommen von der Pflicht zur Heizungsprüfung sind Gebäude

- mit einer standardisierten Gebäudeautomation oder
- die im Rahmen eines standardisierten Energiemanagementsystems, z. B. nach DIN ISO 50001 oder im Rahmen eines Umweltmanagementsystems nach EMAS verwaltet werden oder
- in denen innerhalb von zwei Jahren vor Inkrafttreten der Verordnung bereits eine vergleichbare Prüfung durchgeführt und kein weiteres Optimierungspotential festgestellt worden ist.

Maßstab der Vergleichbarkeit ist der Maßnahmenkatalog in Absatz 2.

ENTWURF

3 Hydraulischer Abgleich

3.1 Hydraulischer Abgleich

§ 3 Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung

(1) Gaszentralheizungssysteme sind hydraulisch abzugleichen
1. bis zum 30.09.2023

a) in Nichtwohngebäuden im Anwendungsbereich des Gebäudeenergiegesetzes ab 1 000 Quadratmeter beheizter Fläche oder
b) in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten.

2. bis zum 15.09.2024 in Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten.

(2) Absatz 1 ist nicht anzuwenden, wenn

1. das Heizsystem in der aktuellen Konfiguration bereits hydraulisch abgeglichen wurde,
2. innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag ein Heizungstausch oder eine Wärmedämmung von mindestens 50 Prozent der wärmeübertragenden Umfassungsfläche des Gebäudes vorsteht oder
3. das Gebäude innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag umgenutzt oder stillgelegt werden soll.

(3) Die Durchführung des hydraulischen Abgleichs im Sinne dieser Regelung beinhaltet mindestens folgende Planungs- und Umsetzungsleistungen:

1. eine raumweise Heizlastberechnung nach DIN EN 12831:2017-09 in Verbindung mit DIN/TS 12831-1: 2020-4,
2. eine Prüfung und nötigenfalls eine Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur,
3. die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs unter Berücksichtigung aller wesentlichen Komponenten des Heizungssystems und
4. die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung.

Die Bestätigung des hydraulischen Abgleichs ist einschließlich aller relevanten Einstellungswerte, der Heizlast des Gebäudes, der eingestellten Leistung der Wärmeerzeuger und der raumweisen Heizlastberechnung, der Auslegungstemperatur, der Einstellung der Regelung und den Drücken im Ausdehnungsgefäß in Textform festzuhalten und dem Gebäudeeigentümer zur Verfügung zu stellen.

(4) Der hydraulische Abgleich ist nach Maßgabe des Verfahrens B nach der ZVSHK Fachregel "Optimierung von Heizungsanlagen im Bestand", VdZ – Wirtschaftsvereinigung Gebäude und Energie e.V., 1. aktualisierte Neuauflage April 2022, Ziffer 4.2, durchzuführen.

3.2

Geltungsbereich / Ausnahmen

Explizit ausgenommen von der Pflicht zum hydraulischen Abgleich hat der Verordnungsgeber in Absatz 2:

- Heizsysteme, die in der aktuellen Konfiguration bereits hydraulisch abgeglichen wurden,
- Gebäude, die bis zum 31.03.2024 (ab 10 WE)/ 15.03.2025 (ab 6 WE) einen Heizungstausch oder eine Wärmedämmung von mindestens 50 Prozent der wärmeübertragenden Umfassungsfläche des Gebäudes erhalten oder umgenutzt oder stillgelegt werden sollen.

Eine Antwort der Vertretung des Freistaates Sachsen beim Bund an den vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. führt aus: "Es ist also demnach grundsätzlich davon auszugehen, dass bestehende Anlagen bereits abgeglichen worden sind. ... Der Verordnungstext in § 3 Abs. 2 EnSimiMaV schränkt dies auch nicht zeitlich ein. D.h., eine beispielsweise vor zehn Jahren errichtete Anlage, die ordnungsgemäß einreguliert wurde und seitdem nicht verändert worden ist, ist folglich nicht neu einzuregulieren. Hierfür gibt es auch keinen sachlichen Grund. Aus Sicht der Sächsischen Staatsregierung ist der Verordnungstext in § 3 Abs. 2 EnSimiMaV in diesem Punkt eindeutig."

Im Neubau wird seit der EnEV 2007 ein hydraulischer Abgleich mit dem Referenzgebäude vorgegeben. Im Bestand forderte die KfW ab 01.01.2007 im Rahmen ihrer Förderung zum CO₂-Gebäudesanierungsprogramm im Falle der Heizungserneuerung auch einen hydraulischen Abgleich.

Gleichwohl gibt der Verordnungsgeber auch eine Reihe Hinweise, dass er hier keine Modernisierungsmaßnahme intendiert hat und dass der hydraulische Abgleich effektiv und sinnvoll erfolgen soll. Da es um tatsächliche Gaseinsparung geht, die Kapazitäten begrenzt sind und die zur Verfügung stehenden Finanzmittel effektiv in Gaseinsparung eingesetzt werden müssen, werden die folgenden Hinweise zur Umsetzung in der Wohnungswirtschaft gegeben.

3.3

Was ist ein Gebäude?

Es gibt keine einheitliche Definition, was "ein Gebäude" ist. Nach Musterbauordnung sind Gebäude "selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen." Dabei wird zwischen freistehenden und nicht freistehenden Gebäuden unterschieden.

Zur Abgrenzung eines Gebäudes zum Zwecke der Umsetzung der Informationspflichten der EnSikuMaV können vor allem folgende Kriterien dienen:

- eigene Hausnummer,
- eigener Eingang
- eigenes Treppenhaus

und sodann die Anzahl der WE in diesem Treppenhaus/auf dem Klingeltabelleau.

Dies gilt auch bei einer "Reihenbebauung/Mehrhausanlage" mit mehreren eigenen Hauseingängen unabhängig davon, wo sich letztlich die Heizung des Gebäudes (ggfls. im Nachbarreihengebäude) befindet und wie Eigentumsgrenzen verlaufen oder ob eine Trennung durch Brandwände erfolgt.

Davon abweichende Definitionen sind möglich, wenn dies geboten scheint.

Es empfiehlt sich, die getroffene Festlegung der Gebäude im Unternehmen zu dokumentieren.

Welche Gebäude sind betroffen?

Die Heizungsüberprüfung und Optimierung betrifft alle Gebäude, in denen "Anlagen zur Wärmeerzeugung durch Erdgas" eingesetzt werden.

3.4 Zielgenauer Mitteleinsatz

Mit der Regelung soll das Optimierungspotenzial für Heizungsanlagen im Bestand **effektiv** gehoben werden. Laut Begründung zur Verordnung schränkt Absatz 2 die Pflicht zur Durchführung eines hydraulischen Abgleichs weiter auf die Fälle ein, in denen ein hydraulischer Abgleich **möglich und sinnvoll** ist. Die Eingrenzung der Gebäudekulisse auf große Gebäude erlaube anteilig und absolut höhere Einsparungen, während der Aufwand für die Umsetzung der Optimierungsmaßnahmen nicht proportional mit der Gebäudegröße steige. Für die Durchführung einer Maßnahme werden vom Verordnungsgeber 6-8 Stunden angesetzt, für die Kosten am Beispiel eines Gebäudes mit 7 WE 4.000 EUR.

Dabei handelt es sich um eine grobe Fehleinschätzung des Verordnungsgebers. Aktuelle Ausschreibungen von Wohnungsunternehmen zeigen, dass die Kosten für den hydraulischen Abgleich pro Wohnung anfallen und bei ca. 1.000 EUR brutto liegen. Enthalten sind Rücklaufverschraubungen, Rohrleitungsanschluss, neue Ventile und Ventilköpfe.

Hier ein Beispiel für ein Gebäude in NRW mit 76 WE, 5 Angeboten und einer internen Schätzung (rechts), alle Preise netto. Brutto liegen die Angebote zwischen 980 und 1.038 EUR/WE, wenn man den Ausreißer weglässt.

03.02.03.05	Abschnitt	Hydraulischer Abgleich	<u>62.590,60</u>	65.735,30	66.292,90	63.312,20	121.696,20	69.261,30
			<u>100,00 %</u>	105,02 %	105,92 %	101,15 %	194,43 %	110,66 %

Mit den Kriterien effektiv und sinnvoll sind daher nur Gebäude gemeint, bei denen ein hydraulischer Abgleich nicht gleichzeitig den Austausch der Thermostatventile erfordert. Siehe auch die [Pressemitteilung des BMWK vom 24.08.2022](#):

"Da es sich hierbei (d. h. beim hydraulischen Abgleich) um eine Instandhaltungsmaßnahme handelt, trägt hierfür der Eigentümer bzw. der Vermieter die Kosten."

Da der Einbau neuer Thermostatventile eine Modernisierungsmaßnahme darstellen würde, kann dies nicht vom Verordnungsgeber intendiert worden sein.

Fazit 1

Ein hydraulischer Abgleich, der für ein Gebäude mit 7 WE insgesamt (Ingenieurleistung und Umsetzung) ca. 4.000 EUR kostet und bei größeren Gebäuden kostenseitig nicht linear ansteigt, ist durchzuführen.

Ein weiteres Abwägungskriterium ist das Verhältnis von Aufwand zu Nutzen. Der Verordnungsgeber geht in seiner Begründung davon aus, dass für den hydraulischen Abgleich etwa 2,8 Mrd. EUR aufgewandt werden, denen 11 TWh Einsparung gegenüberstehen, d.h. bei dem vom Verordnungsgeber angesetzten Preis von 20 ct/kWh Einsparungen von 2,2 Mrd. EUR p.a. Es ist also nicht intendiert, mit der Verpflichtung zum hydraulischen Abgleich zu Maßnahmen zu verpflichten, für die das mehrfache der jährlichen Einsparung investiert werden muss.

Allerdings überschätzt der Gesetzgeber die Einsparung durch den hydraulischen Abgleich, insbesondere wenn dieser additiv zu einer weiteren Optimierung der Heizungsanlage erfolgt.

In einer Diplomarbeit¹ wurden die Zusammenhänge wie folgt analysiert (Beispiel Bienenwaldring mit 156 Wohnungen):

¹ Knoche, Rene: "Energieeinspareffekte und Wechselwirkungen mit Anlagenkomponenten durch hydraulischen Abgleich von Heizungsanlagen", Diplomarbeit im Fach Energiemanagement, TFH Berlin (heute Beuth-Hochschule), 05.09.2008.

Maßnahme		Einsparpotenzial	Energieeinsparung
		%	kWh/a
Senkung der Vorlauf-temperatur je nach Nutzerverhalten	max	6,00%	100533
	min	2,50%	41889
	Ø	4,25%	71211
Ventil-Austausch hydraulischer Abgleich	max	8,00%	134045
	min	4,00%	67022
	Ø	6,00%	100533
Bündel	max	10,00%	167556
	min	4,50%	75400
	Ø	7,25%	121478

Ergebnis: Selbst, wenn der hydraulische Abgleich allein (einschließlich Ventilaustausch = Modernisierungsmaßnahme) zu durchschnittlich 6 % Energieeinsparung führt, können im Bündel mit Anlagenoptimierung nur 7,25 % eingespart werden. Da die Anlagenoptimierung bereits 4,25 % einspart, reduziert sich der zusätzliche Beitrag des hydraulischen Abgleichs auf 3 %.

In einem weiteren Beispiel (Herbert Tschäpe-Straße) wurde die zusätzliche Einsparung durch den hydraulischen Abgleich mit 2,5 % ermittelt.

Fazit 2

Als Zusatzmaßnahme zu einer Anlagenoptimierung spart ein hydraulischer Abgleich weniger Energie ein, als wenn dieser als Einzelmaßnahme erfolgt. Wenn sich zeigt, dass diese Energieeinsparung im Vergleich zu den Maßnahmenkosten in einem schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnis steht, sollte der hydraulische Abgleich an einen sinnvollen Anlass, wie die nächste anstehende Maßnahme im Gebäude gekoppelt werden.

Vorgehen

Ein effektives und sinnvolles Vorgehen ist es, zuerst die gasversorgten Gebäude in den Blick zu nehmen, die

- vor 2007 gebaut oder modernisiert wurden und
- einen überdurchschnittlichen Energieverbrauch (> 152 kWh/m²a) aufweisen und
- mit Gaslieferverträgen mit 20 ct/kWh und mehr versorgt werden.

Das Ergebnis der Abwägungen, in welchen Gebäuden der hydraulische Abgleich durchgeführt oder aus Gründen nicht durchgeführt wird, sollte im Unternehmen dokumentiert werden. Ebenso die Fälle, die unter die o.g. genannten Ausnahmen fallen.

3.5 Durchführung

Der hydraulische Abgleich ist nach Maßgabe des Verfahrens B nach der ZVSHK-VdZ-VDMA-Fachregel "Optimierung von Heizungsanlagen im Bestand" durchzuführen. Die Vereinfachungen der DIN/TS 12831-1: 2020-4 dürfen angewandt werden. Dies bedeutet, dass die raumweise Begehung und Datenaufnahme nicht durch einen Ingenieur erfolgen muss, sondern durch Hilfskräfte durchgeführt werden kann.

Ein nach Verfahren B durchgeführter hydraulischer Abgleich hält alle Daten fest, die für die Analyse des Einsatzes einer Wärmepumpe vonnöten sind. Auf dieser Basis können die Möglichkeiten der Absenkung der Systemtemperatur und die ggf. dafür auszutauschenden, d.h. zu vergrößernden, Heizkörper analysiert werden.

Informationen:

<https://www.hydraulischer-abgleich.de/berechnung/verfahren-a-und-b/>

Diese Seite wird von einer Privatperson betrieben. Sie wurde vom GdW nicht tiefengeprüft, scheint aber gutes Fachwissen über den hydraulischen Abgleich zu geben.

3.6 Aktivierungsfähigkeit

Der hydraulische Abgleich ist grundsätzlich nicht aktivierungsfähig, da das allgemeine Instandhaltung ist, also Aufwand der Periode.

Die Situation würde sich verändern, wenn dafür neue Geräte eingebaut werden, die Teil der Gebäudeinfrastruktur sind. Ebenfalls wenn normale Thermostatventile ausgetauscht werden, gegen solche die z.B. digital steuerbar sind und gleichzeitig automatisiert den hydraulischen Abgleich vornehmen. Hier kommen entweder wegen des Ersteinbaus bzw. durch die erweiterte Funktionalität Erweiterungsinvestitionen in Betracht, die aktivierungsfähig sind.

3.7 Zum Begriff der Modernisierung

Unter Modernisierung fallen auch Veränderungen in der Anlagentechnik, auch geringste Eingriffe, auch der Austausch veralteter Steuerungsgeräte (wie z.B. Thermostatventile). Arbeiten zur verbesserten Einstellung der Heizungsanlage sind keine Modernisierung.

Begründung

Müller BeckOK Mietrecht, Schach/Schultz/Schüller
29. Edition, Stand: 01.08.2022 Rn. 4-10

Bei allen Unterschieden der nach § 555b dem Modernisierungsbegriff unterfallenden Maßnahmen ist diesen jedoch gemein, dass es sich um bauliche Veränderungen handeln muss. In der Vorgängerregelung war noch von einer "Maßnahme" die Rede. Inhaltliche Änderungen dürften hiermit nicht verbunden sein, gleichwohl lässt sich der Gesetzesbegründung entnehmen, dass der Begriff der "baulichen Veränderung" möglichst weit ausgelegt werden soll.

Bauliche Veränderungen stellen damit zunächst sämtliche unmittelbaren Eingriffe in die Bausubstanz des Objektes dar. Eine besondere Intensität ist hierbei allerdings nicht zu verlangen, so dass **auch geringste Eingriffe** unter den Begriff der Modernisierung fallen können.

Auch Veränderungen in der Anlagentechnik sollen nach der Gesetzesbegründung hierunter zu subsumieren sein (vgl. BT-Drs. 17/10485, 18). Die Abgrenzung erscheint im Detail schwierig. Reine Veränderungen in den Einstellungen bestehender Anlagen ohne Veränderungen an den Anlagen selbst, können demnach mangels baulichen Eingriffes nach dem Wortlaut der Vorschrift selbst dann keine Modernisierungsmaßnahme darstellen, wenn hiermit Einsparungen verbunden sind (so auch Blank/Börstinghaus/Blank Rn. 2).

BGB § 555b Modernisierungsmaßnahmen Blank/Börstinghaus
Blank/Börstinghaus, Miete
6. Auflage 2020 Rn. 2

II. Begriff der baulichen Veränderung

Die in § 555b aufgezählten Maßnahmen zählen nur dann als Modernisierung, wenn sie durch "bauliche Veränderungen" geschaffen werden. Daraus folgt zum einen, dass die Mietsache durch die Maßnahme verändert wird und zum anderen, dass dies durch eine Baumaßnahme zu erfolgen hat. Nach der Gesetzesbegründung ist der Begriff der baulichen Veränderung weit auszulegen. Er umfasst "neben Eingriffen in die bauliche Substanz ... auch Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes" (BT-Drucks 17/10485 S. 27). Die bloße Änderung einer bisherigen Praxis genügt allerdings nicht. Wird beispielsweise eine Energieeinsparung durch die Reduzierung der Heizleistung in den Nachtstunden erzielt, so gilt dies nicht als Modernisierung; ob der Mieter eine derartige Maßnahme hinnehmen muss richtet sich folgerichtig nicht nach § 555d, sondern nach den allgemeinen Vorschriften über den Inhalt des vertragsgemäßen Gebrauchs (§ 535 Abs. 1 BGB). Ebenso fehlt es am Kriterium der Baumaßnahme, wenn die Heizungsanlage durch eine Fachkraft lediglich durch eine verbesserte Einstellung optimiert wird und dies zu einer Einsparung von Heizöl führt. **Anders ist es, wenn die Einsparung durch eine Veränderung der technischen Einrichtung, etwa durch den Austausch veralteter Steuerungsgeräte erfolgt.** Bei periodisch wiederkehrenden Maßnahmen kann der Vermieter die durch die Beauftragung der Fachkraft entstandenen Kosten in die Betriebskostenabrechnung einstellen kann (§ 2 Nr. 4 BetrKV). Eine Mieterhöhung nach § 559 BGB scheidet demgegenüber aus. Das Auswechseln von Glühbirnen durch Energiesparlampen ist ebenfalls nicht als "bauliche" Veränderung zu bewerten. Bei den unter dem Begriff "Smart Homes" und "KogniHomes" diskutierten Maßnahmen kommt es im

Einzelfall darauf an, ob das Merkmal der baulichen Veränderung vorliegt und ob die weiteren unter Ziff 1–7 aufgezählten Kriterien gegeben sind (Eisenschmid WuM 2017, 440; siehe dazu auch Herlitz/Cimiano NZM 2016, 409).

4 Umsetzung wirtschaftlicher Energieeffizienzmaßnahmen in Unternehmen

§ 4

(1) Unternehmen sind verpflichtet, in den Energieaudits nach § 8 des Gesetzes über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen sowie im Rahmen eines Energie- oder Umweltmanagementsystems nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 und 2 des Gesetzes über Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen alle konkret identifizierten und als wirtschaftlich durchführbar bewerteten Maßnahmen umzusetzen, um die Energieeffizienz ihrem Unternehmen unverzüglich zu verbessern. Diese Maßnahmen sind spätestens innerhalb von 18 Monaten umzusetzen. Eine Maßnahme gilt als wirtschaftlich durchführbar, wenn sich bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Maßnahme nach DIN EN 17463, Ausgabe Dezember 2021, nach maximal 20 Prozent der Nutzungsdauer ein positiver Kapitalwert ergibt, jedoch begrenzt auf einen Bewertungszeitraum von maximal 15 Jahren.

(2) Unternehmen sind verpflichtet, durch Zertifizierer, Umweltgutachter oder Energieauditoren die Maßnahmen bestätigen zu lassen, die nach Absatz 1 umgesetzt und die aufgrund ihrer fehlenden Wirtschaftlichkeit nicht umgesetzt wurden.

(3) Die Pflichten zur Umsetzung von Maßnahmen nach den Absätzen 1 und 2 sind nicht für Anlagen anzuwenden, die nach § 4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes genehmigungsbedürftig sind, sofern für diese Anlagen speziellere Anforderungen zur Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen bestehen.

(4) Die Pflichten zur Umsetzung von Maßnahmen nach den Absätzen 1 und 2 sind zudem nicht für Unternehmen anzuwenden, deren Gesamtenergieverbrauch innerhalb der letzten drei Jahre im Durchschnitt weniger als 10 Gigawattstunden pro Jahr betrug.

Geltungsbereich

Die Pflichten zur Umsetzung wirtschaftlicher Maßnahmen aus den Energieaudits gelten nur für Unternehmen

- die unter den Geltungsbereich des Energiedienstleistungsgesetz EDL-G fallen und Energieaudits durchgeführt haben **und**
- deren jährlicher Gesamtenergieverbrauch im Durchschnitt der letzten drei Jahre mindestens 10 GWh betrug.

Das Energiedienstleistungsgesetz EDL-G hatte 2019 eine Bagatellgrenze für Energieaudits bei max. 500.000 kWh Gesamtenergieverbrauch eingeführt. Ab diesem Energieverbrauch unterfallen auch Wohnungsunternehmen mit ihren Geschäftsstellen und Dienstwagen dem EDL-G, die keine KMU sind. Betroffene Unternehmen mit einem geringeren Energieverbrauch mussten diesen jedoch beim BAFA melden.

Achtung: kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen mit mindestens 25 % der Stimmrechte oder des Kapitals in öffentlicher Hand gelten nicht als KMU. Weitere Informationen dazu siehe GdW-Arbeitshilfe 75 "Energieaudits" von 2015 und GdW-Rundschreiben vom 23.09.2019 "Update Energie und Klima". Es gibt etwa 80 Wohnungsunternehmen, die "echte" Nicht-KMU sind. Diese Unternehmen haben entweder mehr als 250 Mitarbeiter oder weniger Mitarbeiter, aber überschreiten beide Schwellenwerte (Bilanz und Umsatz). Diese Wohnungsunternehmen müssen Energieaudits durchführen. Weitere ca. 700 kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen müssen wegen ihrer formalen Einqualifizierung als "NichtKMU" Energieaudits durchführen.

Energieaudits betreffen allein den Energieverbrauch des Unternehmens selbst, und nicht die vermieteten oder verwalteten Wohnungen.

Der Gesamtenergieverbrauch kann dem letzten Energieaudit entnommen werden. Wenn überhaupt, werden nur ganz wenige Wohnungsunternehmen unter die Pflicht zur Umsetzung wirtschaftlicher Energieeffizienzmaßnahmen in Unternehmen fallen.

Überschlägiges Beispiel für den Gesamtenergieverbrauch:

4.000 m² Geschäftsstelle mit 150 kWh/m²a Heizung (600 MWh) und 30 kWh/m²a Strom (120 MWh) sowie 10 Dienstwagen á 10.000 km (70 MWh). Summe 790 MWh. Fazit: Es sind Energieaudits durchzuführen, aber es besteht keine Pflicht zur Umsetzung wirtschaftlicher Energieeffizienzmaßnahmen in Unternehmen.

5

Zuwiderhandlung

Werden die Informationspflichten nicht beachtet, ist dies ein Verstoß gegen die Vorgaben der Verordnung. Die Einhaltung dieser Pflichten kann von Mieterinnen und Mietern eingeklagt werden. Auch Abmahnungen, insbesondere durch Mieter- und Verbraucherschutzorganisationen, sind denkbar.

Ein Bußgeld kann demgegenüber wegen eines Verstoßes gegen die Informationspflichten nicht verhängt werden. Vorsätzliche oder fahrlässige Verstöße gegen Rechtsverordnungen, die auf Grundlage des Energiesicherungsgesetzes erlassen wurden, sind gemäß § 15 Energiesicherungsgesetz nur dann ordnungswidrig, soweit die Rechtsverordnung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Die EnSimiMaV enthält keinen derartigen Verweis; Verstöße gegen die EnSimiMaV sind daher nicht bußgeldbewehrt.

Die gesamte EnSimiMaV einschließlich Begründung findet sich [hier](#).

Entwurf

Herausgeber:

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>