

# Positionspapier

---

zur Mittelfristenergieversorgungs-  
sicherungsmaßnahmenverordnung  
(EnSimiMaV-E)

09.September2022

## Positionen

### Kritikpunkte und Forderungen zur EnSimiMaV-E

#### **Informationskampagne statt Ordnungsrecht.**

Eine Informationskampagne, um zu Energieeinsparungen zu motivieren, ist effizienter und ziel-führender als neues komplexes Ordnungsrecht. Aufwand und Nutzen der EnSimiMaV-E stehen in keinem adäquaten Verhältnis. Der Energiespareffekt ist im Verhältnis zum überdurchschnittli-chen Aufwand gering.

#### **Erforderliche Fachkräfte und materielle Ressourcen vorab prüfen.**

Eine ordnungsrechtlich verpflichtende Heizungsprüfung und -optimierung bis zum 15. Septem-ber 2024 für alle Gebäude, die Erdgas nutzen, ist aus Sicht des BFW nicht mit vertretbarem Auf-wand umsetzbar. Fachkräfte und materielle Ressourcen sind begrenzt. Heizungsanlagen werden vielfach ohnehin schon regelmäßig gewartet und gepflegt. Dies liegt im ureigenen Interesse der Eigentümer und Immobilienunternehmen.

#### **Leistungsfähigkeit prüfen.**

Der hydraulische Abgleich von Gaszentralheizungssystemen betrifft ebenfalls Millionen Ge-bäude, erfordert qualifiziertes Personal und ist darüber hinaus sehr zeit- und kostenintensiv. Für Nichtwohngebäude ab 1.000 qm beheizter Fläche und Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten soll dies bis zum 30. September umgesetzt werden. Ein hydraulischer Abgleich ist ebenfalls unverhältnismäßig aufwendig und kostenintensiv. Auch kann der Effekt sehr schnell obsolet sein, wenn nach dem hydraulischen Abgleich Heizungsanlagen ohnehin verändert oder ausgetauscht werden müssen. Zudem ist eine Frist von 13 Monaten nicht realistisch. In Wohnge-bäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten soll der Abgleich bis zum 15. September 2024 durchgeführt werden. Ein hydraulischer Abgleich ist in dieser Frist nicht leistbar.

### Alternativen zur EnSimiMaV-E

#### **Maximale Heiztemperatur für Vermieter gesetzlich klarstellen.**

Um effizient Energie einzusparen, braucht es pragmatische und realistische Regelungen, die mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft rechtzeitig abgestimmt werden müssen. Dazu zählt u.a. eine rechtsverbindliche Absenkung der maximalen Heiztemperaturen durch Vermieter auf ein Mindestmaß.

#### **Unterjährige Anpassung der Nebenkosten durch den Vermieter.**

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit muss weiterhin gewährleistet werden. Forderungsausfälle müs-sen begrenzt werden. Dazu gehört auch eine gesetzliche Möglichkeit für Vermieter, die Voraus-zahlungen für Heiz- und Betriebskosten gegenüber den Mietern unterjährig durch einseitige Er-klärung an die gestiegenen Energiepreise anzupassen.

## Im Einzelnen zur EnSimiMaV-E

Um den Umfang und die Regelungsdichte des EnSimiMaV- Entwurfes zu verdeutlichen, werden im Folgenden die komplexen Regelungsinhalte mit den jeweiligen Kritikpunkten und Forderungen dargestellt.

### **Pflicht zu Heizungsprüfung und -optimierung (§ 2 EnSimiMaV-E)**

Alle Eigentümer und Eigentümerinnen von Gebäuden mit Gasheizungen sind verpflichtet, eine Heizungsprüfung durchzuführen und die Heizungsanlage des Gebäudes optimieren zu lassen.

#### **1. Heizungsprüfung**

**Prüfpflichten:** Es ist zu prüfen,

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

**Sonderfall Contracting:** Hat der Gebäudeeigentümer einen Dritten mit dem Betrieb der Anlage zur Wärmeerzeugung beauftragt (Contracting), ist neben dem Gebäudeeigentümer auch der Dritte zur Erfüllung der o.g. Anforderungen verpflichtet.

**Fachkundige Person:** Die Heizungsprüfung ist von einer fachkundigen Person durchzuführen.

Dazu zählen insbesondere:

Schornsteinfeger, Handwerker der Gewerbe Installateur und Heizungsbauer, sowie Ofen- und Luftheizungsbauer oder Energieberater, die in die Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes aufgenommen worden sind.

**Ausnahme:** 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 1. Oktober 2022 eine vergleichbare Prüfung durchgeführt und kein weiterer Optimierungsbedarf festgestellt worden ist.

#### **Informationskampagne statt Ordnungsrecht.**

Eine Informationskampagne, um zu Energieeinsparungen zu motivieren, ist effizienter und ziel-führender als neues komplexes Ordnungsrecht. Aufwand und Nutzen stehen in keinem adäqua-ten Verhältnis. Der Energiespareffekt ist im Verhältnis zum überdurchschnittlichen Aufwand ge-ring.

## 2. Anlagenoptimierung

Sofern diese Prüfung Optimierungsbedarf feststellt, ist die Optimierung der Heizung bis zum 15. September 2024 durchzuführen.

Zur Optimierung der o.g. Anlage zur Wärmeerzeugung sind unter Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen auf die Bausubstanz des Gebäudes regelmäßig notwendig:

- die Absenkung der Vorlauftemperatur oder die Optimierung der Heizkurve bei groben Fehleinstellungen,
- 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,
- die Optimierung des Zirkulationsbetriebs unter Berücksichtigung geltender Regelungen zum Gesundheitsschutz,
- die Absenkung der Warmwassertemperaturen unter Berücksichtigung geltender Regelungen zum Gesundheitsschutz,
- die Absenkung der Heizgrenztemperatur, um die Heizperiode und -tage zu verringern.
- Information des Gebäudeeigentümers oder Nutzers über weitergehende Einsparmaßnahmen.

**Protokollierung:** Das Ergebnis der Prüfung, ob die zum Betrieb einer Heizung einstellbaren technischen Parameter für den Betrieb der Anlage hinsichtlich der Energieeffizienz optimiert sind, ist in Textform festzuhalten.

**Synergien nutzen (Sollvorschrift):** Die Heizungsprüfung sowie etwaige erforderliche Maßnahmen zur Optimierung sollen im Zusammenhang mit ohnehin stattfindenden Tätigkeiten oder Maßnahmen der fachkundigen Personen insbesondere bei der Durchführung von Kehr- und Überprüfungstätigkeiten oder einer Feuerstättenschau von Schornsteinfegern oder bei Heizungswartungsarbeiten, angeboten und durchgeführt werden.

### **Erforderliche Fachkräfte und materielle Ressourcen vorab prüfen.**

#### **§2 EnSimiMaV-E streichen. Aufwand-Nutzen-Abwägung durchführen.**

Eine ordnungsrechtlich verpflichtende Heizungsprüfung und -optimierung bis zum 15. September 2024 für alle Gebäude, die Erdgas nutzen, ist mit vertretbarem Aufwand nicht umsetzbar. Fachkräfte und materielle Ressourcen sind begrenzt. Heizungsanlagen werden vielfach ohnehin schon regelmäßig gewartet und gepflegt. Dies liegt im ureigenen Interesse der Eigentümer und Immobilienunternehmen. §2 EnSimiMaV-E ist zu streichen.

### **Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung (§ 3 EnSimiMaV-E)**

Gaszentralheizungssysteme sind hydraulisch abzugleichen

- bis zum 30. September 2023 in Nichtwohngebäuden im Anwendungsbereich des Gebäudeenergiegesetzes ab 1 000 Quadratmeter beheizter Fläche oder
- in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten.
- bis zum 15. September 2024 in Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten.

**Ausnahme:** Keine Pflicht zum hydraulischen Abgleich,

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

**Planungs- und Umsetzungsleistungen:**

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

**Protokollierung in Textform:** Die Bestätigung des hydraulischen Abgleichs ist einschließlich aller relevanten Einstellungswerte, der Heizlast des Gebäudes, der eingestellten Leistung der Wärmezeuger 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.

**Leistungsfähigkeit prüfen. § 3 EnSimiMaV-E streichen.**

Der hydraulische Abgleich von Gaszentralheizungssystemen betrifft ebenfalls Millionen Gebäude, erfordert qualifiziertes Personal und ist darüber hinaus sehr zeitintensiv. Für Nichtwohngebäude ab 1.000 qm beheizter Fläche und Wohngebäuden mit mindestens 10 Wohneinheiten soll dies bis zum 30. September umgesetzt werden. Ein hydraulischer Abgleich ist sehr aufwendig und kostenintensiv. Auch kann der Effekt sehr schnell obsolet sein, wenn nach dem hydraulischen Abgleich Heizungsanlagen ohnehin verändert oder ausgetauscht werden müssen. Zudem ist eine Frist von 13 Monaten nicht realistisch. In Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten soll der Abgleich bis zum 15. September 2024 durchgeführt werden. Ein hydraulischer Abgleich ist in dieser Zeit nicht leistbar. §3 EnSimiMaV-E ist zu streichen.

### **Umsetzung wirtschaftlicher Energieeffizienzmaßnahmen in Unternehmen (§ 4 EnSiMiMaV-E)**

Unternehmen mit einem Energieverbrauch ab 10 Gigawattstunden (GWh) pro Jahr werden ab dem 1. Oktober verpflichtet, innerhalb von 18 Monaten alle wirtschaftlich möglichen Energieeffizienzmaßnahmen durchzuführen.

**Kurzfristige Maßnahmen, die z.B. in Frage kommen:** Austausch von Beleuchtungen mit LED, Optimierungen von Arbeitsabläufen und technischer Systeme, z.B. Druckluftsystemen. Auch Unternehmen sind dazu verpflichtet, den hydraulischen Abgleich vorzunehmen sowie ineffiziente Heizungspumpen auszutauschen.

#### **Erforderliche Fachkräfte und materielle Ressourcen vorab prüfen. Aufwand-Nutzen-Abwägung durchführen.**

Handwerker und Material sind für den geforderten Austausch von Heizungspumpen nicht verfügbar. Des Weiteren sind Heizungspumpen ohnehin vielfach bereits häufig ausgetauscht worden, sodass der Einspareffekt gering ausfällt. Fachkräfte und materielle Ressourcen sind begrenzt. Heizungsanlagen werden vielfach ohnehin schon regelmäßig gewartet und gepflegt. Dies liegt im ureigenen Interesse der Eigentümer und Immobilienunternehmen. Des Weiteren sind Heizungspumpen vielfach bereits häufig ausgetauscht worden, sodass der Einspareffekt gering ausfällt.



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen

## **BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN**

---

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

---

### **GESCHÄFTSSTELLE BERLIN**

Französische Straße 55  
10117 Berlin  
Tel.: 030 32781-0  
Fax: 030 32781-299  
office@bfw-bund.de  
www.bfw-bund.de

### **GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL**

Rue du Luxembourg 3  
1000 Brüssel  
Belgien  
Tel.: 0032 2 5501618  
andreas.beulich@bfw-bund.de

### **VORSTAND**

Dirk Salewski, Präsident  
Christian Bretthauer  
Andreas Ibel  
Ivonne Kutzner  
Frank Vierkötter

### **BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER**

Andreas Beulich  
Markus Weidling