

Versorgung mit Strom und Wärme zusammen denken

# Smart-Meter-Rollout: Was bringt er für die Immobilienverwaltung?

Die Wohnungswirtschaft steht noch immer vorm Smart-Meter-Rollout. Einige Pioniere haben das Problem, noch ohne rechtlichen Zwang, längst angepackt. Viele warten ab. Dabei bietet das smarte Messen schon heute viele Chancen für eine schlanke Verwaltung oder neue Geschäftsmodelle.

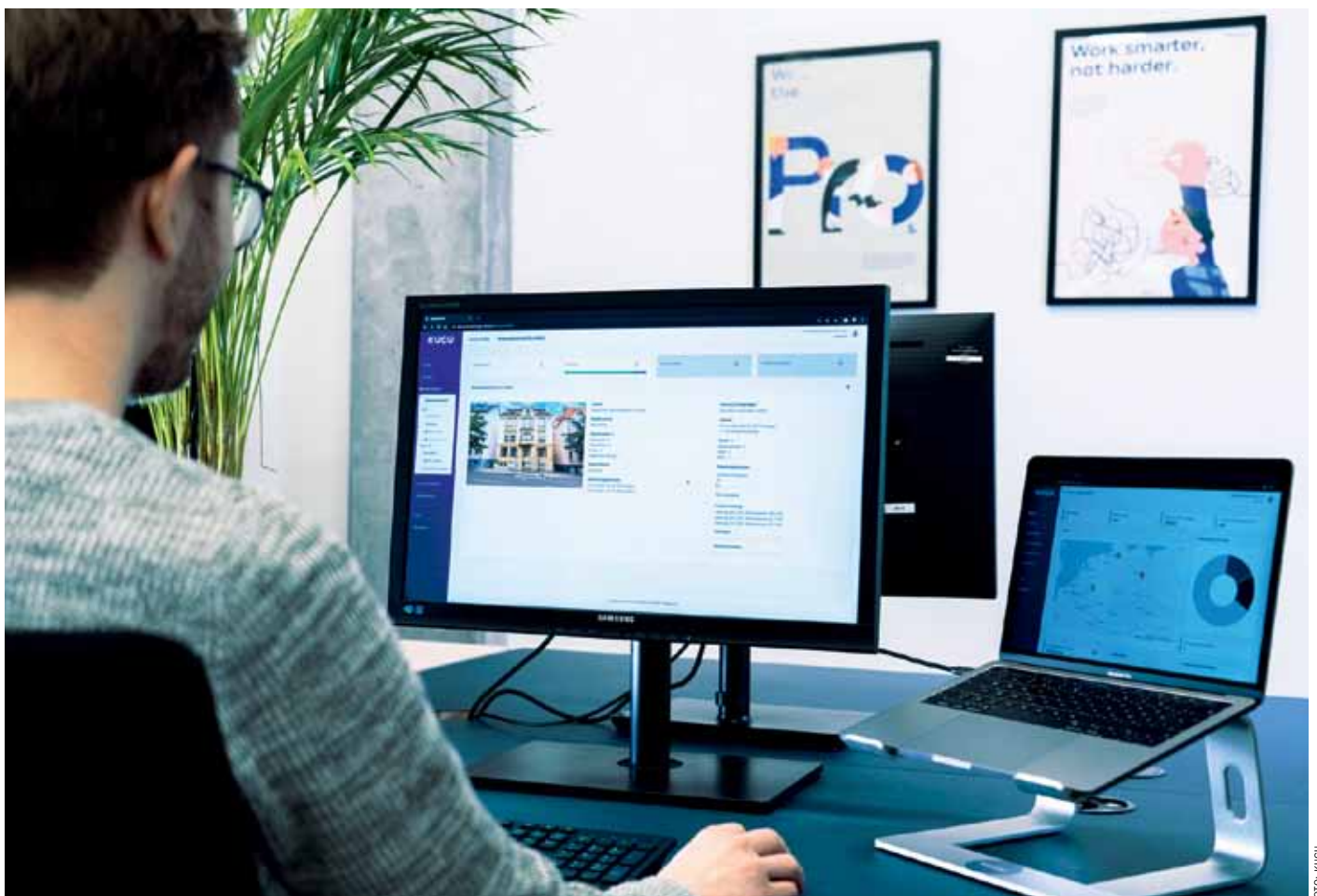
Helfen können dabei die Platzhirsche unter den Messdienstleistern, aber auch junge Start-ups mit teils schon sehr ausgereiften Ideen. Wenn der Smart-Meter-Rollout überhaupt etwas bringen soll, muss man ihn auch für andere Verbrauchsmedien als den Strom nutzen, für den er gesetzlich vorgeschrieben ist. Die größten Einsparpotenziale bei einem gut 80-prozentigen Energieverbrauch liegen in einer Wohnung nun mal bei der Wärme und eben nicht beim Strom. Das wiederum macht es sowohl für Anbieter der Technologie als auch für Mieter interessant, sich darauf einzulassen. Und für Verwalter, weil

das smarte Messen schlankere Abläufe verspricht – bis hin zu Bündelangeboten, in denen alle Medien aus einer Hand gemessen, geprüft und abgerechnet werden. Und: Der Rollout schreitet voran. Im Verantwortungsbereich des Messdienstleisters Ista wurden zum Beispiel bisher 50 Prozent aller Zähler, auch der Unterzähler, umgerüstet.

## Start-ups schaffen neue Optionen

Deswegen drängt auch die Zeit, auf komplett digitale Lösungen zu setzen. Ein solches Tool hat Discovery entwickelt. Das Unter-

nehmen mit Sitz in Aachen und Heidelberg hat ein eigenes Smart-Meter-Gateway (Meteroit) gebaut, das das Erfassen von Strom- und Gasverbräuchen intelligent regelt. Genutzt wird das schon in allen denkbaren Bereichen. Discovery ist inzwischen mit seinem Geschäftsmodell so interessant, dass im Dezember 2021 der digitale Messdienstleister Comgy aus Berlin mit 15 Millionen Euro einstieg. Dadurch, so die Partner, entstünde die erste Multi-Metering-Plattform im deutschsprachigen Raum. Für die Immobilienwirtschaft sei die neue Lösung ein echter Paradigmenwechsel. Denn so könnten sämtliche Zähler- und Verbrauchsdaten



Vorhandene Kommunikationsinfrastrukturen können genutzt werden, um auch die Wärmeverbräuche mittels geeigneter Tools zu erfassen.

## Interview

## „Wohnungswirtschaft braucht Daten, um die Energiewende zu gestalten“

**Interview mit Christopher von Gumpenberg, Gründer und Geschäftsführer von der KUGU Home GmbH. Das Unternehmen bietet eine Plattform für digitales Gebäudemanagement.**

**Gibt es im Zuge des Smart-Meter-Rollouts aus Ihrer Sicht auch Vorteile, die sich für neue Geschäftsmodelle im Wärmemarkt ergeben?**

Der Smart-Meter-Rollout ist stark von den Stadtwerken getrieben. Und die denken in ihrer Stromwelt. Deswegen finden sich die ersten Anwendungen ganz klar im Strombereich. Allerdings kann man auch die Regulierung von Gas und Fernwärme mitdenken. Die Gateways geben das her. Deswegen ist die Verfügbarmachung aller Energiedaten logischer als in den letzten Jahren. Das wird wohl aber erst in einer zweiten Welle kommen.

**Welche technischen Voraussetzungen müssten dafür geschaffen werden?**

Die Wohnungswirtschaft konzentriert sich derzeit auf ihre Hauptzähler für Strom und Gas. Die Zähler für die Mieter werden noch nicht angefasst, weil es ja auch noch nicht nötig ist. Das hat auch einen Grund, weil ein digitaler Zähler für die Mieter plötzlich 30 Euro mehr kostet. Generell wird das Metering hier auch kein Geschäftsfeld werden, die daraus resultierende Energieeffizienz schon. Denn man braucht auch in der Wohnungswirtschaft die Daten, um die Energiewende zu gestalten.

**Welche technischen Lösungen bieten sich dafür an?**

Wir haben dafür den Digitalen Heizungskeller entwickelt und ein CO<sub>2</sub>-Monitoring. Beide zielen auf die Primärenergiezähler ab. Mit so einer Methode kann man alle Zähler digital nachrüsten. Da gibt es schon welche, die OMS 4 sprechen, (Open Metering System, drahtloser Funkstandard, der konform ist mit dem Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik – Anm. d. Red.) und die

Daten auch übertragen. Wir haben schon in Projekten bis zu 400 Wohngebäude umgerüstet, dabei waren maximal 5 Prozent der Zähler nicht für eine Nachrüstung geeignet. Doch das konnte man meist schnell mit dem zuständigen Stadtwerk beheben, die schnell auf die geeigneten Zähler umgerüstet haben.



**Wir haben den digitalen Heizungskeller und ein CO<sub>2</sub>-Monitoring entwickelt.**

**CHRISTOPHER VON GUMPPENBERG**  
KUGU Home GmbH.

Ein Sonderfall ist die Fernwärme. Hier gibt es aber auch Anbieter wie Vattenfall, die alle ihre Übergabestationen fernauslesbar gemacht haben. Die stehen dann auch in einer Cloud für den Abruf bereit. Das wiederum kann man nutzen, um mittels intelligenter Zähler die Vor- und Rücklauftemperaturen – bei Fernwärme ja das A und O für Energieeffizienz – zu optimieren. Das ist bisher noch die Ausnahme. Ich nehme aber an, dass der Druck aus der Wohnungswirtschaft auf die Energiewirtschaft noch steigen wird und es vermehrt Kooperationen geben wird.

**Welche Effizienzpotenziale kann man dafür heben?**

Aktuell erreichen wir mit unseren Systemen, die letztlich auf Empfehlungen beruhen, die von den Betriebsführern umgesetzt werden, 8 bis 12 Prozent bei Wärme. Wenn wir in eine aktive Steuerung gehen, etwa eine wetterbasierte, sehen wir 15 bis 20 Prozent. Beim Strom sind es, bezogen auf die Verbräuche der Heizungsanlage, 5 bis 10 Prozent.

**Gibt es neben der möglichen Kostenersparnis auch andere Vorteile für den Mieter?**

Die Vorteile liegen natürlich beim Energiedienstleister, also dem Contractor. Und der wird diesen finanziellen Vorteil auch für sich nutzen. Perspektivisch werden aber die Mieter stärker integriert, weil das die neue Heizkostenverordnung verlangt. Dann wären sicher noch mal 10 bis 15 Prozent drin, die natürlich dem Mieter zugutekommen. Außerdem steigt der Komfort. Denn ich kann über die Vorlauftemperaturen beeinflussen, wie schnell ein System reagiert. Ich bin zudem bedeutend schneller im Störfallmanagement. Auch das sind Vorteile für die Mieter.

**Welche Vorteile ergeben sich für Verwalter, die ja bisher mit dem Bereich Energie eher wenig zu tun haben?**

Die Verwalter werden erst einmal die Abwicklungsprozesse innovativer denken. Dann aber wird ihre Arbeit dadurch leichter. Sie müssen eben nicht mehr den Hausmeister rumschicken, um alle Zähler zu prüfen und abzulesen. Gleichzeitig steigt ihre Transparenz den Mietern oder Eigentümern gegenüber, wenn sie diese Daten, etwa über eine Mieter-App, zur Verfügung stellen.

**Wie sehen Sie die Zukunft des Meterings?**

Was zusammenwächst sind Unterverteilung und Hauptverteilung. Die Meter werden zu Messstellenbetreibern. Damit wachsen auch alle anderen Energiedienste am Gebäude zusammen. Das wiederum bringt neue Geschäftsfelder für alle Marktteilnehmer.

**Die Fragen stellte Frank Urbansky**

einheitlich digital gemessen und in Echtzeit abgerechnet werden. Damit bestünde auch die Chance, den Wildwuchs bisheriger Systeme zu beenden, und effizient die Anforderungen – etwa der neu in Kraft getretenen Heizkostenverordnung – zu erfüllen.

Einen revolutionären Ansatz im Vergleich zu den bisherigen Metering-Geschäften bietet KUGU. Die Berliner entwickeln eine Plattform, über die Verwalter und Eigentümer dank digitalisierter Verbrauchsdaten via Gateways nicht nur klassische Meteringdienste wie das Berechnen von Heiz-, Wasser- und Betriebskosten stemmen können – und das komplett selbstständig –, sondern auch ins Anlagenmanagement eingreifen. Der Heizkeller wird damit digital, und das nicht nur in Bezug auf Verbräuche, sondern auch den Maschinenzustand, den Legionellenschutz beim Wasserkreislauf und die CO<sub>2</sub>-Bilanz. Letztere wird schon in naher Zukunft für jeden Immobilienverwalter unentbehrlich sein. Die Pläne der neuen Bundesregierung lassen hier keinen anderen Schluss zu. Ein ganz konkreter Vorteil für Mieter dabei: In den bisher installierten Gebäuden konnte so eine Energieeinsparung von durchschnittlich 12 Prozent erzielt werden, ohne dafür die Anlagentechnik austauschen zu müssen.

### Bündelportale für alle Medien

Die digitale Erfassung aller Verbrauchsdaten bietet auch die Möglichkeit, diese in einem Portal gebündelt zu verwalten und abzurechnen – für Verwalter ein eindeutiger Vorteil. Diese sogenannten Bündelportale müssen jedoch nach den Bestimmungen des Messstellenbetriebsgesetzes in der Gesamtsumme günstiger sein als die gemessenen und abgerechneten einzelnen Medien in Summe.

Solche Bündelportale gibt es bereits. Sie werden entweder von Energiedienstleistern wie Vattenfall angeboten oder wurden von großen Immobilienverwaltern selbst entwickelt, ganz einfach, um die Abwicklungen der bisher jährlich anfallenden Datenmengen zu straffen. Durch die Gebäudeeffizienzrichtlinie der EU und die gerade neu in Kraft getretene Heizkostenverordnung wird die Datenerfassung und Weitergabe in Zukunft jedoch unterjährig erfolgen, wahrscheinlich bald sogar monatlich. Bündelportale bieten hier einen unschlagbaren Vorteil. Dafür müssen sie jedoch auch einiges können, etwa einen permanenten Zugang aller Verbrauchsdaten für den Nutzer inklusive aller Lastgänge ermöglichen. Gerade diese Komponente ist wichtig, wenn der eigene Energiebezug optimiert werden soll, etwa für günstige Nachtstromtarife. Auch Leerstände lassen sich so einfacher energetisch opti-

### GdW-Arbeitshilfe zur neuen Heizkostenverordnung

Die neue HKVO muss auch von Wohnungsunternehmen umgesetzt werden. Sie müssen sich also mit den Gesetzesinhalten und deren neuen Begrifflichkeiten, insbesondere auf das Smart Metering bezogen, auseinandersetzen. Der GdW hat dazu die Arbeitshilfe (Nr. 90) zur Verfügung gestellt. Darin werden auch die derzeit wohl häufigsten Fragen beantwortet, so die nach monatlichen Energiekosten oder der Umlagefähigkeit der dadurch entstehenden Mehrkosten. Die GdW-Arbeitshilfe Nr. 90 kann bestellt werden unter [www.gdw.de/downloads](http://www.gdw.de/downloads).



FOTO: ISTA

**Mieter müssen in Zukunft durch die digitalisierte Erfassung unterjährig über ihre Verbräuche informiert werden, wie hier etwa per App.**

miert steuern sowie der Einzug und Auszug bezogen auf die Energiedaten gut managen. Dazu müssen die Daten übersichtlich dargestellt und visualisiert sein. Denn sie sollen eben nicht nur durch Fachleute der Energiedienstleister interpretiert werden können, sondern auch durch die Verwalter und letztlich durch die Mieter.

### Mehr Energieeffizienz durch digitales Messen

Deswegen lohnt sich auch ein Blick auf die Effizienzpotenziale, die im digitalen Messen liegen. Der Nutzen für die Verwalter ist hier eher ein indirekter, da sie ja nicht die Energielieferanten sind. Dennoch lässt sich eine energieeffiziente Immobilie besser vermarkten. Und in Zeiten steigender Energiekosten sowie von CO<sub>2</sub>-Preisen auf fossile Brennstoffe via Emissionshandelsgesetz (BEHG) ist das ein durchaus sinnvolles Argument. Voraussetzung dafür ist jedoch die Digitalisierung, also nicht nur das Erfassen der Verbräuche und deren Management, auch unter Berücksichtigung von vorausschauenden Prognosen zu Außentemperatur und Sonnen-

einstrahlung, sondern ebenso der wichtigste Raumparameter mittels Sensoren. „Zum ersten Mal haben wir so die Möglichkeit, alle energierelevanten Daten der Gebäude zu bündeln. Wir werden aus den Daten neue Erkenntnisse gewinnen, aus denen wir sowohl den Immobilienbesitzern als auch den in den Gebäuden lebenden Menschen Angebote zum Nutzerverhalten, zur Auslegung und dem Betrieb der Heizungsanlage, zu Potenzialen im Bereich erneuerbarer Energien sowie der Elektromobilität anbieten können“, erklärt Gero Lücking, Head of Smart Metering bei Techem.

Die Daten könnten stichtagsbezogen erhoben werden, was etwa zu jedem Ein- und Auszug eines Mieters oder bei einer Umwidmung der Immobilien für einen neuen Zweck hilfreich wäre. Und: Ein komplettes Monitoring der Heiz- und Kühlanlagen erlaubt auch deren optimiertes Steuern bis hin zum frühzeitigen Erkennen von Fehlern und deren sofortige Behebung (siehe auch das Interview „Wohnungswirtschaft braucht Daten, um die Energiewende zu gestalten“).

Daraus wiederum ließen sich neue Geschäftsmodelle auch für die Verwalter entwickeln. „Die wären etwa zur Abrechnungsdienstleistung denkbar, durch die Gebäudeeigentümer oder Hausverwaltungen einen besseren Nutzer-Service anbieten und neue Einnahmequellen generieren können. Eigentümer könnten ihren Mietern Wärme als Service anbieten, inklusive Liefergarantie und Einsparungsziel“, sagt Victoria Berndt, Direktorin Marketing & Kommunikation bei metr Building Management Systems. Nach der Energieeffizienz-Richtlinie müssen Gebäudeeigentümer oder Verwaltungen ihren Mietern ihre Verbrauchsinformationen sowieso unterjährig zur Verfügung stellen. In gewerblich genutzten Immobilien ist das längst Standard. Im Wohnungsbereich hingegen kaum. Nach metr-Schätzungen wäre durch das angepasste Heizverhalten der Mieter im Wohnbereich ein Einsparpotenzial von 10 bis 15 Prozent realisierbar.

### Zusatzinfos im Netz unter

**Fristen:** <https://www.ivv-magazin.de/smart-meter-rollout-fristen.html>

**Kosten:** <https://www.ivv-magazin.de/kosten-des-smart-meter-rollouts.html>



**Autor**  
**Frank Urbansky,**  
Freier Journalist und  
Fachautor