

Energiemanagement: Effizienz durch Transparenz

Klimaschutz durch digitalen Gebäudebetrieb

Verschiedene Gesetze und Regelungen treiben die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft voran und sollen durch mehr Transparenz die Energieeffizienz steigern.

Die Novelle der Heizkostenverordnung (HKVO) ist ein gutes Beispiel dafür, wie der Gesetzgeber die Modernisierung der Wohnungswirtschaft in konkrete Bahnen lenken und dauerhaft den Klimaschutz stärken will. Im Fokus steht dabei die nachhaltige Immobilie – mit dem Ziel, den Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Gerade angesichts der aktuell steigenden Energiekosten ist es auch im Interesse von Vermietern und Hausbewohnern, Energie so effizient wie möglich zu nutzen. So lassen sich wirtschaftliche Interessen und Umweltziele kombinieren. Ein erster Schritt ist die Erfassung des Gesamtenergieverbrauches in Gebäuden. Die novellierte Heizkostenverordnung setzt dabei auf umfassende Informationen, indem sie den Energieverbrauch transparent macht und die Hausbewohner dabei unterstützt, ihren Verbrauch anzupassen und Energie und Kosten zu sparen. Um entsprechende Informationen zur Verfügung stellen zu können, müssen Eigentümer und Vermieter die Messausstattung ihrer Liegenschaften umfassend digitalisieren. Für viele Immobilien ist dies der erste Schritt auf dem Weg zur nachhaltigen Immobilie. EU-Taxonomie und ESG-Ansatz steigern zusätzlich die Bedeutung von Nachhaltigkeit im Immobiliensektor. ESG steht für Environmental (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung). Rating-Agenturen berechnen mithilfe dieser Dimensionen den so genannten ESG-Score und bewerten damit auch Immobilien unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit. Verbrauchstransparenz und Energieeffizienz sind dabei wichtige Parameter.

Digitales Submetering

Insgesamt sieht die HKVO vier Pflichten für Immobilienverwalter vor: fernauslesbare Messtechnik, monatliche Verbrauchsinformationen und eine erweiterte Abrechnung für die Hausbewohner. Hinzu kommt seit Dezember 2022 die sichere Anbindbarkeit der Messtechnik an ein Smart Meter Gateway. Schon die erste Pflicht, fernauslesbare Messtechnik, bedeutet für viele Liegen-

schaften eine Modernisierung. In neuen Wohngebäuden sind fernauslesbare Messausstattungen bereits Pflicht, im Bestand muss bis Ende 2026 umgerüstet werden. Vermieter müssen den Bewohnern außerdem monatlich so genannte unterjährige Verbrauchsinformationen (uVI) bereitstellen und so den Energieverbrauch transparent abbilden. Dies erfordert eine entsprechende Infrastruktur, zum Beispiel das Funktionssystem Minol Connect, das mit dem Minol eMonitoring auch die passende Anwendung für die uVI beinhaltet. Durch die Transparenz können Energieverbrauch und -kosten nachhaltig verringert und zugleich die CO₂-Emissionen deutlich gesenkt werden.

Mehr Daten für mehr Transparenz

Auch die Pflicht, den Hausbewohnern erweiterte Informationen auf der Heizkostenabrechnung liefern zu müssen, erhöht die Transparenz für den Mieter. Einfach ausgedrückt, bedeuten mehr Daten mehr Transparenz: Wohnungseigentümer und Mieter können erstmals wichtige Erkenntnisse zu ihrem Verbrauchsverhalten direkt aus der Abrechnung gewinnen. So können die Bewohner mithilfe der erweiterten Informationen ihren Verbrauch mit dem Vorjahr oder einem normierten Durchschnittsnutzer vergleichen. Des Weiteren sind Informationen zum Energieverbrauch des Gebäudes auszuweisen. Dazu gehören zum Beispiel Treibhausgasemissionen und Informationen zum Energiemix.

Datenübertragung über Smart Meter Gateways

Insgesamt liefert das digitale Submetering wichtige Daten, die sich auch mit den Daten der Hauptmessung für Wärme, Gas und Strom zusammenführen lassen. So können Immobilienbesitzer und Verwalter die digitale Ermittlung des Gesamtenergieverbrauches im Gebäude, beispielsweise zur Nutzung in einem Energiemanagementsystem, realisieren. Ein digitaler Stromzähler und ein Smart Meter Gateway (SMGW) bilden zusam-

men ein intelligentes Messsystem. Über das SMGW werden dabei die Messwerte des digitalen Stromzählers sicher und verschlüsselt übertragen. Seit 1. Dezember 2022 dürfen auch im Submetering nur noch „solche fernablesbaren Ausstattungen installiert werden, die sicher an ein Smart Meter Gateway [...] angebunden werden können.“ Dies schreibt die novellierte HKVO vor. Fernablesbare Komponenten sind Warmwasserzähler, Wärme- und Kältezähler sowie Heizkostenverteiler. Die neuen Anforderungen an die Messtechnik geben vor, dass Submetering-Systeme künftig über den vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) zertifizierten Kommunikationskanal des Smart Meter Gateways kommunizieren können. Ein SMGW bietet zusätzliche Mehrwerte und erlaubt unter anderem die sichere Anbindung steuerbarer Anlagen wie z. B. Photovoltaik oder Wärmepumpen. Um Submetering-Daten über das Smart Meter Gateway zu übertragen, wird eine so genannte Submetereinrichtung (SME) benötigt. Diese Funktion übernimmt das Minol Connect Gateway. Es sammelt alle Daten der funkenden Messausstattungen ein und leitet sie über das Smart Meter Gateway weiter. So werden die Daten sicher und rechtskonform über das intelligente Messsystem in das Minol Abrechnungssystem übertragen. Dort können Verwalter und Vermieter die Daten übersichtlich aufbereitet einsehen. Messgeräte müssen also nicht mehr vor Ort abgelesen werden und die CO₂-Emissionen, die bei der Anfahrt anfallen würden, werden eingespart.

Nachhaltigkeit durch Digitalisierung

Bei aller Größe der neuen Aufgaben sind die Themen Digitalisierung und Nachhaltigkeit nicht nur Pflicht, sondern bieten auch große Chancen für Immobilienunternehmen. Wer jetzt proaktiv den Fokus auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit legt, sorgt für die eigene Zukunftsfähigkeit und positioniert sich als Vorreiter gegenüber Wettbewerbern. Durch eine ganzheitliche Betrachtung von Liegenschaften gelingt es, nachhaltige Lösungen allen Bewohnern zugänglich zu machen. Dazu gehören die Digitalisierung im Messwesen, die grüne Energieerzeugung vor Ort oder nachhaltige Mobilitätskonzepte, die von Anfang an mitgedacht und geplant werden.



Autor

Frank Peters,
Minol Messtechnik