



# immobilien vermieten & verwalten

7-8 · 2021

[www.ivv-magazin.de](http://www.ivv-magazin.de)

23. Jahrgang

A 45053

Streit um Deregulierung  
Arme Haushalte bald  
ohne TV-Anschluss? S. 14

Zweiter IVV-Roundtable  
Zukunft der Messdienste  
im Livestream S. 26



M. Seckler-Fleischer  
Verwalterin mit Herz  
für Denkmäler S. 18

Entwurf der Prüfungsverordnung liegt vor  
**Erweitert das Zertifikat für Verwalter  
den beruflichen Horizont?**

Seite 12







Jede Verbrauchssituation kann heute mit wenigen Handgriffen und in kurzer Zeit bereit gemacht werden für das digitale Messen.

Energiedaten-Management als Ziel

## Was bringt das digitale Messen?

Durch smartes Messen lässt sich nicht nur Energie sparen. Auch die Verwaltung wird effizienter, weil manuelle Ablesprozesse fehlerfrei ermittelt, geprüft, gebucht und abgerechnet werden. Das jedoch setzt den Willen zur Digitalisierung voraus, der wiederum interne und externe Abläufe grundlegend verändert.

Die Digitalisierung von Wohnimmobilien wird derzeit durch den Smart Meter Rollout vorangetrieben. Der Gesetzgeber erhofft sich vom Einbau der intelligenten Messgeräte beim Stromverbrauch eine höhere Energieeffizienz. Allerdings: Eine Studie in England erbrachte das Ergebnis, dass Mieter mit smart gemessenen Stromverbräuchen etwa zwei bis drei Prozent an Kosten einsparen würden, jährlich gut 30 Pfund. Die Installation des Systems schlug jedoch mit 200 Pfund zu Buche. Eine Amortisation, stabile Strompreise vorausgesetzt, würde also gerade mal nach knapp sieben Jahren erfolgen.

### Wärme hat das höchste Einsparpotenzial

Was der Gesetzgeber beim Smart Meter Rollout offenbar ignoriert hat: Der Wärme- markt ist bei den Potenzialen das über- große Stück von der Einspar-Torte. Denn gut

Bilanz zu verbessern und die Energiekosten zu senken. Solche Systeme können auch beim CO<sub>2</sub>-Reporting unterstützen.

Erste Projekte beweisen das auch ein- drucksvoll, so das vom Verein green with IT gemeinsam mit drei Wohnungsunterneh- men aus Berlin, Lübben und Lutherstadt Eisleben gestartete „Pilotprojekt der Digi- talisierung durch die Wohnungswirtschaft“, das sogar mit einer Gateway-unabhängigen Steuerung auskam. Sensoren sorgten in einem ersten Schritt für den Abgleich etwa von Frischluftzufuhr und Heizungsregulie- rung. Die Einsparpotenziale dieser eher simplen Methode lagen schon bei 25 bis 30 Prozent, bezogen auf die Heizkosten, dementsprechend auch die Heizmengen und die damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Belastun- gen. Im nächsten Schritt wurden auch hier die Daten viertelstündlich gesammelt und auf ein übergeordnetes Energiemanage- ment übertragen. Das senkte die Heizlast um 5 bis 15 Prozent.

### Wie beginnt man das smarte Messen und Managen von Immobilien?

Bei der Erstausrüstung werden in den meisten Fällen M-Bus-Systeme implemen- tiert. Die kabelgebundenen Zähler stellen sicher, dass auch über große Distanzen Daten zuverlässig übermittelt werden. Mög- lich ist aber auch die Ausattung mit einem Funksystem. Dabei ist erfahrungsgemäß

jedoch die zusätzliche Installation von Gate- ways oder Repeatern notwendig.

Für die Verbrauchserfassung könnten auch Fremd-zähler eingebunden werden. Das ist auf zwei Wegen möglich: Entweder wird ein Sekundärzähler eingebaut, der die Daten des Primärzählers direkt übermittelt. Oder die Schnittstelle direkt angebunden. Je nach technischer Ausstattung ist eine stündli- che, tägliche oder wöchentliche Visualisie- rung der gesammelten Daten möglich.

### Das Praxisbeispiel: Mülheimer Wohnungsbau eG

Wie das digitale Messen mit einem daraus abgeleiteten Energiemanagementsystem gehen könnte, zeigt die Mülheimer Woh- nungsbau eG (MWB). Seit Februar 2017 rüstet sie den kompletten Bestand mit mehr als 5.000 Wohnungen mit mehreren zehntausend digitalen und fernauslesbaren

Haushalts- typ	Neubau Angaben in %	Bestand Angaben in %
Familien	17	18
Senioren	22	20
Singles	40	35

Zählern aus. Und das nicht nur für Strom, sondern auch für Heizkostenverteiler, Wä- mezähler, Warm- und Kaltwasserzähler. Angeschlossen ist eine Abrechnungs- und Managementsoftware von SWARMS. Für die Mülheimer ist das neue System auch der Einstieg in die Selbstabrechnung. Die Mieter bekommen zudem erstmals eine echte Transparenz über die Energieverbrä- uche.

„Wir können die Fragen unserer Kunden selbst beantworten, bei Unklarheiten oder Beschwerden selbst in Aktion treten, müssen eben nicht mehr an einen exter- nen Messdienstleister verweisen“, erklärt



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

## „Digitalisierung eines Gebäudes in zwei Stunden“

Interview mit Samuel Billot, Leiter Produktentwicklung, metr Building Management Systems GmbH

Samuel Billot



### Wie sieht die Zukunft des Meterings aus?

Nach der Umsetzung der Energieeffizienz- Richtlinie (EED) können Bewohner von Mietwohnhäusern ab 2022 eine monat- liche Auskunft über ihre Verbrauchswerte anfordern. So erhalten sie mehr Transpa- renz, können zeitnah reagieren und ihren Energieverbrauch sowie die Kosten redu- zieren.

### Welche Modelle für ein Energie- management lassen sich kreieren?

Zunächst wäre ein neues Geschäftsmodell zur Abrechnungsdienstleistung denkbar,

### Welche Vorteile ergeben sich daraus für den Verwalter?

Die EED-Richtlinie sieht vor, dass Mieter Verbrauchsdaten unterjährig er- halten müssen, soweit die Zähler fern- auslesbar sind. Eine Submetering-Lösung kann dies problemlos leisten, denn sie ermöglicht die Auslesung der Zählerwerte aus der Ferne. Wir ermöglichen Gebäude- eigentümern die Selbstabrechnung. Die Abhängigkeit von Messdienstleistern und Geräteherstellern entfällt somit. Zudem können wir Zähler unterschiedlichster Hersteller auslesen.

### Wie sehen realistische Einsparpotenziale bei Strom und Wärme aus?

Laut eines Praxistests der Deutschen Energie-Agentur liegt das größte Einspar- potenzial im Bereich Wärme. Nach der Umsetzung der EED-Richtlinie ist durch ein Einsparpotenzial von 10 Prozent reali- sierbar. Durch die gebäudespezifische Einstellung der Heizungsanlage kann der Energieverbrauch um bis zu 40 Prozent reduziert werden. Darüber hinaus lässt sich der Energieverbrauch auch für kor- rekt eingestellte Heizungsanlagen um weitere 10 bis 15 Prozent durch Kl- ba- sierte, automatisierte Heizungsoptimi- erung reduzieren.

Die Fragen stellte Frank Urbansky

Andreas Winkler von der Mülheimer Woh- nungsbau eG die Vorteile. Die langfristige Planbarkeit in Hinsicht auf die Preisentwick- lung, die auch eine zehnjährige Preisgaran- tie erlaube, sei ein weiterer Vorteil.

„Nun können wir auch anderen Immobilien- eigentümern den Service der Heizkosten- abrechnung anbieten“, so Winkler weiter. Einsparpotenziale hingegen seien nicht die Priorität bei diesem Projekt. Man werde die gesetzlichen Vorgaben befolgen und den Mieterinnen und Mietern künftig die er- forderlichen Verbrauchsinformationen zu- kommen lassen.