

Foto: IWB/IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Zuschauer verfolgen Diskussion im Livestream

IWV Roundtable

„Zukunft der Messdienstleistungen“

Unter dem Motto „Debatten mit Durchblick – Wohnungswirtschaft auf den Punkt“ lädt die IWV-Redaktion zur Diskussion ein. Wie geht gutes Bauen und Bewirtschaften? Chefredakteur Thomas Engelbrecht spricht mit Experten aus Industrie und Wohnungswirtschaft. Zuschauer verfolgen Fragen und Antworten im Livestream. Die Video-Aufzeichnung ist jederzeit abrufbar unter www.iwv-magazin.de/livetalk0621.

Darum geht es

Die Markterwartungen von Messdienstleistern und Proptechs sind enorm. Die Anbieter drängen auf die Vernetzung der Haus-technik und setzen viel Energie in die Automatisierung des Mess- und Abrechnungswesens. Allerdings: Der digitale Fortschritt im Messwesen hat Schneckentempo. Seit 2016 ist das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende in Kraft. Es verlangt die Einführung von intelligenten Messsystemen. Die Markteinführung von Smart Meter Gateways ist Anfang 2020 angelaufen und seit Oktober 2020 müssen alle neu installierten Wärmehäuser fernausslesbar sein – doch für Immobilienigentümer Zeit bis Ende 2026. Noch verhält sich die Mehrheit der Wohnungswirtschaft eher passiv. Es gab bislang keinen zwingenden Grund für technologische Änderungen im „Dreiecksverhältnis“ zwischen Messdienstleister, Vermieter und Mieter. Der Vermieter bestellt, der Mieter zahlt.

Der IWV-Roundtable mit fünf Experten macht eine Bestandsaufnahme – aus Anbieter- und Kundensicht:

- Wie weit ist die Wohnungswirtschaft „digitalisiert“?



Foto: Tobias Hahn/Photo's Medien

»

Sehr viele Umsätze von Hausverwaltungen laufen über Drittfirmen. Das muss nicht so bleiben. Wir werden das Geschäft der Messdienstleistungen neu verhandeln.

FRANK KAGERER,
Geschäftsführer
Deutsche Hausverwaltung Plus

räte vorschreibt, noch gar nicht in Kraft ist. Das heißt, da ist die Wohnungswirtschaft gar nicht langsam. Alle Liegenschaften, die wir übernehmen, sind im letzten Jahr zu 95 Prozent fernausslesbar ausgestattet worden. Auf der Strom-Seite ist es viel weniger. Ich schätze vorsichtig, dass zehn Prozent der Stromzähler digital sind und Gateways gibt es noch viel weniger.

Herr Then, haben Sie auch eine Zahl zum Ausstattungsgrad für uns?

Dirk Then: Wir haben auf den Markt ganz unterschiedliche Strömungen. Es gibt Wohnungsunternehmen, die sind schon seit Jahren voll funktionsgerüstet, weil sie ihre Prozesse aktiv digitalisieren wollen. Es gibt aber auch sehr zögerliche Unternehmen. Die sehen Unklarheit beim deutschen Gesetzgeber, der noch nicht alle EU-Vorgaben in nationales Recht umgesetzt hat. Wir haben eine große Bandbreite zwischen sehr aktiven Unternehmen, die den Markt prägen, und es gibt die Zögerlichen, die abwarten, ob der Gesetzgeber das wirklich so haben will. Aber es muss klar sein, das wird so kommen. Die europäische Gesetzgebung ist in Kraft getreten und 2026 ist als Frist gesetzt.

Herr Billot, von Ihrem Unternehmen kommt die Aussage: 85 Prozent der Bestandsgebäude würden im Blindflug bewirtschaftet. Da fehlt es offenbar noch an Technik?

Samuel Billot: Ich kann die Zahlen von Herrn Schmucker bestätigen. Wir haben große Gebäudeeigentümer als Kunden, die das Messwesen als Geschäftsmodell für sich übernehmen. Und da sehen wir, dass etwa 50 Prozent der Bestände schon digitalisiert sind. Die befinden sich in einem dynamischen Prozess. Das gilt für das Thema Heizen. Beim Strom liegt das digitale Erfassens maximal bei 10 Prozent. Das ist relativ kostenintensiv, es gibt zahlreiche Zähler, die digitalisiert werden müssen. Im Bereich der Wärmeerzeugung beobachten wir einen deutlich geringeren Digitalisierungsgrad von etwa 30 Prozent, wenn überhaupt.

Herr Schmucker, es besteht seit Jahren eine Kooperation zwischen Ihrem Unternehmen und der Westsächsischen Hochschule-Zwickau. Was machen Sie in diesen Forschungsprojekten?

Christoph Schmucker: Die Zusammenarbeit besteht seit über zehn Jahren. Wir haben unterschiedlichste Methoden der Energieeinsparung ausprobiert. Und mit unterschiedlichen Methoden erproben wir Eingriffe in die Heizungsanlagen. Das ist total spannend, weil wir schöne Erfolge erzielen.

Kritik des Kartellamtes an Messdienstleistern

Das Bundeskartellamt kritisierte 2017 in einer sogenannten Sektoruntersuchung das Geschäftsgeheimen der großen Ablesedienste für Heiz- und Wasserkosten und fand Anhaltspunkte für ein „wettbewerbsloses Oligopol“. Allerdings kamen die Kartellwächter auch zu dem Ergebnis, dass der Wettbewerb nicht nur durch das Verhalten der Messdienstleister erschwert werde, sondern vor allem durch eine Reihe struktureller Hindernisse. Das Kartellamt nennt die langen Vertragslaufzeiten, die unter anderem auf unterschiedliche Eichfristen für verschiedene Zählerarten zurückzuführen seien. Außerdem werde ein Wechsel des Anbieters durch die fehlende Interoperabilität von Zählersystemen sowie die geringe Vergleichbarkeit von Preisen und Qualität der Leistungen erschwert.



Foto: Tobias Hahn/Photo's Medien

»

Der Kunde eines Messdienstleisters ist gefangen. Nur mit riesigem Aufwand kann er aus dieser Liebes-Umklammerung herauskommen.

UDO PETZOLD,
Vorstand Baugenossenschaft
Kulmbach eG

Wenn man nur den Mieter anhält, sein Heizverhalten zu ändern, gehen wir davon aus, dass er zehn Prozent einsparen kann. Sobald man in die Steuerung der Anlagen ein-

Kritisch sieht die Kartellbehörde zudem das „Dreiecksverhältnis“ zwischen Messdienstleister, Vermieter und Mieter, Auftraggeber für die Dienstleistungen in der Regel die Vermieter. Deren Preisensibilität sei gering ausgeprägt. Da nicht sie selbst, sondern die Mieter die Messdienstleistung im Rahmen der Betriebskostenrechnung zu bezahlen haben. Das Bundeskartellamt sah neben den Messdiensten auch den Gesetzgeber in der Pflicht und empfahl als legislative Impulse für mehr Wettbewerb

- die Förderung der Interoperabilität von Zählern,
- einheitliche Eichfristen und Nutzungsdauern der Zähler und
- eine verbesserte Transparenz für Mieter durch Informationsrechte und Ausweitung der Informationspflichten.

Inzwischen sorgen Gesetze und Digitalisierung für eine Verflüssigung des Marktes.

greift, sind 20 Prozent realistisch. Bei unserem jüngsten Projekt in München haben wir bereits durch die korrekte Einstellung der Heizungsanlagen 40 Prozent eingespart. Viele Heizungsanlagen sind wahnsinnig schlecht eingestellt.

Haben Sie die Erfahrung gemacht, dass Verbrauchstransparenz per App Wohnungsnutzer zum Energiesparen motiviert? Oder ist das Spielerei, die schnell an Reiz verliert?

Dirk Then: Das ist keine Spielerei. Ich glaube, das ist eine Grundnotwendigkeit. Was ich nicht messen kann, kann ich auch nicht beeinflussen und verbessern. Wenn ich meine Verbräuche vergleichen kann mit dem Vormonat, mit den Nachbarwohnungen – das kann auch spielerisch passieren –, dann werde ich zum Nachdenken ange-regt. Wenn ich das kombinieren kann mit Verbrauchstipps und Hinweisen zur aktiven Gestaltung, ist das der erste Schritt. Der zweite ist, dass ich vom Nutzerverhalten in das aktive Steuern gehe. Und der dritte Schritt ist, das aktive Steuern zu automatisieren. Mit diesen drei Schritten bin ich auf dem Weg, ohne Komfortverlust massiv Energie einzusparen.

Herr Petzold haben Ihre Mieter diese Verbrauchstransparenz schon über eine App? Udo Petzold: Nein. Teilweise sind wir ja noch abhängig von großen Messdienstleistern, die jährlich Verbrauchsdaten liefern. Die

Firma, die wir selbst gegründet haben, die Heizkosten-Plattform, arbeitet an einer App, können die aber nicht finalisieren, weil es noch an den gesetzlichen Voraussetzungen fehlt. Wir warten auf die Heizkostenverordnung, die dann die Parameter vorgibt, die dem Mieter zur Verfügung stellen sollte. Es geht natürlich um das Verhalten des Mieters, aber es geht auch – und das muss man zum Schutz der Mieter festhalten – um das Verhalten des Vermieters, der aus diesen Daten Handlungsempfehlungen erhält und daraus etwas machen sollte. Dieses Zusammenspiel wird hoffentlich zu CO₂-Reduktionen führen, denn es ist ja eine Riesendiskussion über die Aufteilung der CO₂-Steuer entbrannt.

Herr Billot, ihr Unternehmen rüstet Wohnungsunternehmen mit Hard- und Software aus, um Energieverbräuche sichtbar zu machen. Haben Sie Erfahrungen, wie Wohnungsnutzer da mitziehen?

Samuel Billot: Die deutsche Energieagentur (dena) hat über vier Heizperioden in mehr als 200 Wohnungen Tests gemacht. Die Befähigung der Mieter durch die Bereitstellung von transparenten Daten ergab eine Einsparung von zehn Prozent. Wir sehen allerdings auch, dass es unterschiedliche Gruppen von Nutzern gibt. Etwa ein Drittel



PHOTO: TORSTEN HANKE/PIBS MEDIEN



50 Prozent der Bestände sind digitalisiert. Die befinden sich in einem dynamischen Prozess. Das gilt für das Thema Heizen.

SAMUEL BILLOT,

Leiter Produktentwicklung, metr Building Management Systems GmbH

hat wirkliches Interesse an dem Thema und es gibt etwa zwei Drittel der Mieter, die daran deutlich weniger Interesse haben. Diese Gruppe hat einen Energieverbrauch, der durchschnittlich 30 Prozent höher ist als in der ersten Gruppe. Das hat ein bisschen mit Chance-Management zu tun. Es liegt auch an uns, diese Gruppe mitzunehmen, damit wir in der Summe mehr als zehn Prozent schaffen.

Herr Karger, Ihr Beitrag an dieser Stelle?
Frank Karger: Wir haben vor diesem IVV-Roundtable eine Umfrage unter unseren Hausverwaltungen gemacht. Wir haben nach dem Ausstattungsgrad mit fernauslesbaren Messgeräten gefragt. Mietverwalter, die mehr in Richtung Assetmanagement gehen, arbeiten aktiv mit Messdienstleistern, liegen bei einem Ausstattungsgrad von 50 Prozent, also unter der Rate, die bisher hier genannt wurde. Fremdverwalter schätzen diesen Grad deutlich niedriger ein. Herr Billot hat vom 'Blindflug' gesprochen. Fremdverwalter fliegen nicht nur im Blindflug, sie arbeiten auch nicht darauf hin, moderne Messtechnik einzusetzen. Das liegt natürlich an der Motivation einer Hausverwaltung sich aktiv zu beteiligen. Das ist ein Punkt, den wir als DHV Plus angehen werden. Alles was wir bisher gehört haben, bezieht sich auf Wohnungsunternehmen. Es geht aber auch um selbstnutzende Eigen-



PHOTO: TORSTEN HANKE/PIBS MEDIEN



Wir befürworten die Interoperabilität der Messgeräte ganz klar, weil es die Zusammenarbeit viel leichter macht.

DR. CHRISTOPH SCHMUCKER,

geschäftsführender Gesellschafter Brunata-Metrona

schaft Submetering und die Stromverbrauchsrechnung – das heißt, das verschafft dem Kunden ein hochsicheres Kommunikationsmedium, mehrfach nutzen kann. Er kann sichere, moderne Kommunikationsmedien nutzen, es ergeben sich Preisvorteile für den Kunden. Ich kann die Anwendungen weiter ausbauen in Richtung Elektromobilität, PV-Anlagen und Mieterstrom-Modelle. Ich möchte Herrn Petzold bestärken. Es geht nicht darum, auf den Zwang des Gesetzgebers zu warten. Wir suchen heute schon mit uns angehen. Das kann man nicht allein und es gibt auch nicht die eine Maßnahme.

Herr Schmucker, bieten Sie heute schon Ihren Kunden die Erfassung von Wärme, Strom und Wasser und die gemeinsame Abrechnung über ein Smart Meter Gateway an? Wird das von Kunden angenommen? Christoph Schmucker: Das gibt es bei uns und der Markt nimmt es an. Das Smart Meter Gateway hat zunächst nur sehr zögerlich Fuß

gefasst, weil es sich um ein hochsicheres System handelt, was da eingebaut wird. Die Geräte sind vom BSI zertifiziert, denn mit den Geräten werden die Stromnetze stabilisiert und daher dürfen die nicht angreifbar sein. Die Geräte sind Teil der kritischen Infrastruktur. Das ist alles sehr kompliziert, es dauerte lange bis diese Gateways entwickelt waren. 2016 kam das Gesetz und erst 2019 wurde das erste Gerät zertifiziert. Seit letztem Jahr gibt es Geräte von drei Anbietern. Das alles hat die Geräte für die Kunden nicht interessant ge-

macht, aber jetzt bekommen wir sehr viele Anfragen zu Smart Meter Gateways. Wir bieten sie an, wir bauen sie ein und sind zertifiziert. Und wir verfolgen einen Multiteering-Ansatz, bieten also nicht nur Stromerfassung und Submetering über die Gateways. Früher oder später kommen die Gaszähler dazu, die Fernwärmezähler, irgendwann auch die Wassermesser.

Den 2. Teil der Dokumentation lesen Sie in der September-Ausgabe und schon jetzt online unter www.ivv-magazin.de

Feine Sache!

Die vielfältigen Energiedienstleistungen von ista

Energieabrechnung und Mietersicherheit sind unsere Spezialität. Wir bieten Ihnen Dienstleistungen rund um die Immobilie – ganz nach Ihrem Geschmack.



Heizkostenabrechnung

Hausnebenkostenabrechnung

Trinkwasseranalyse

Energieausweis

Rauchwarnmelderservice

ista Deutschland GmbH

Luxemburger Straße 1 • 45131 Essen
Telefon 0201 459-02 • info@ista.de • www.ista.de