Die EED ist beschlossen! Jetzt muss gehandelt werden. Aber was ist zu tun? Kalo-Chef Stephan Kiermeyer gibt Antworten

Die novellierte EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) ist im EU-Ministerrat verabschiedet worden. Jetzt fehlt nur noch die Veröffentlichung der Richtlinie im EU-Amtsblatt, dann tritt sie am 20. Tag nach Veröffentlichung in Kraft. So gut, so schön. Aber was bedeutet es für die Wohnungswirtschaft? Gibt es Handlungsbedarf? Wohnungswirtschaft-heute digital hat Stephan Kiermeyer, Geschäftsführer der KALORIMETA GmbH (KALO) gefragt.

Stephan Kiermeyer, Geschäftsführer der KALORIMETA GmbH. Foto: KALO

Lesen Sie hier auch über das Leuchtturmprojekt der noventic group in Rüsselsheim mit dem Kunden DIWO Living, wo die gesetzlichen Vorgaben heute schon erfüllt sind.
Foto: noventic

Herr Kiermeyer, welche Verpflichtungen und Herausforderungen kommen mit der Novellierung auf die Wohnungswirtschaft und au Ihr Unternehmen?

Stephan Kiermeyer: Mit der Novellierung der EED wird Funkmesstechnik in der Wohnungswirtschaft Pflicht. Ab 2020 gilt: Werden in einer Liegenschaft neu installierte Zähler und Heizkostenverteiler installiert, müssen diese fernauslesbar sein – unter der Voraussetzung, dass dies technisch machbar, kosteneffizient und im Hinblick auf Energieeinsparungen verhältnismäßig ist. Sind bereits nicht funkende Zähler oder Heizkostenverteiler installiert, müssen diese bis 2027 nachgerüstet oder ersetzt werden.

Eine weitere Herausforderung für die Immobilienwirtschaft: Ab 2022 müssen den Mietern auch unterjährig Informationen über ihre Energie- und Wasserverbräuche an die Hand gegeben werden, vorausgesetzt, die erforderliche Messtechnik ist im Haus verfügbar. Damit ist die EED Anstoß für grundlegende Veränderungen in der Wohnungswirtschaft: Nur über eine digitalisierte Gebäudeinfrastruktur können die Anforderungen der Direktive erfüllt werden. Herkömmliche Ablese- und Abrechnungssysteme können dies nicht mehr leisten. Eine Umstellung zu einer funkbasierten Fernablesung und Abrechnung von Verbräuchen wird also über kurz oder lang auf jeden Bestandshalter zukommen.

Um neue Geräte nicht vor ihrer Zeit austauschen zu müssen, sollte bei einem anstehenden Zählertausch jetzt schon auf Funktechnik gesetzt werden – denn die Lebensdauer von Heizkostenverteilern beträgt in

der Regel zehn Jahre. Kaltwasserzähler haben eine Eichfrist von sechs, Warmwasser- und Wärmezähler von fünf Jahren.

Diese regulatorische Pflichterfüllung birgt aber auch neue Möglichkeiten: Die Infrastruktur kann zum Ausgangspunkt für die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft werden. Für neue Chancen, zum Beispiel für effizientere Prozesse, mehr energetische Einsparungen oder für eine direktere Vermieter-Mieter-Kommunikation.

Was verspricht sich der Gesetzgeber von den neuen Vorgaben und der daraus folgenden Digitalisierung der europäischen Wohnungsbestände?

Stephan Kiermeyer: Die neuen Vorgaben der EU sollen zunächst einmal helfen, die Klimaziele über den Hebel der Effizienzgewinne zu erreichen. Das Ziel: zusätzliche Energie-Einsparpotenziale nutzen. Denn, um die Klimaziele zu erreichen, muss der EU-weite Energieverbrauch bis 2030 um 32,5 Prozent gegenüber dem noch 2007 prognostizierten Verbrauch sinken. Zudem sollen die Chancen der Digitalisierung auch für die Wohnungswirtschaft erschlossen werden: Digitalisierte Infrastrukturen verschlanken wohnungswirtschaftliche Prozesse, unterjährige Verbrauchsabrechnungen machen unmittelbar die Energieverbräuche transparenter und ermuntern Bewohner Energie zu sparen.

Darüber hinaus werden durch die Digitalisierung interoperable Systeme in den Häusern Einzug halten. Für die Branche führt das zu mehr Freiheiten in der Wahl ihrer Dienstleister oder sichert die Hoheit über die Gebäudedaten.

Haben unterjährige Verbrauchsinformationen denn tatsächliche Vorteile für den Mieter?

Stephan Kiermeyer: Unterjährige Verbrauchsinformationen sollen Hausbewohner beim Energiesparen unterstützen – denn wenn man nur einmal im Jahr seine Verbrauchsdaten in Form einer Abrechnung bekommt, ist das zu spät, um das eigene Verbrauchsverhalten anpassen zu können. Individuelle Verbräuche können unmittelbar über eine Verbrauchsvisualisierung per App mit dem Mieter geteilt werden. Über die App kann der Mieter seine Energieverbräuche auslesen und bei Verbrauchsspitzen bewusster das eigene Verhalten reflektieren. Zudem ermöglichen funkbasierte Messsysteme die Fernablesung von Verbräuchen ganz ohne Betreten der Wohnung – auch für die Hausbewohner ist das viel komfortabler.

Übrigens: Dass das eigenverantwortliche Verbrauchsverhalten eine zentrale Rolle beim Energiesparen spielt, belegt die seit 1981 in Deutschland geltende Heizkostenverordnung. Seit der individuellen Abrechnung von Heizkosten in Mehrfamilienhäusern ist der CO2-Ausstoß in Gebäuden deutlich gesunken.

Sie haben über zusätzliche Mehrwerte gesprochen, die sich aus der Digitalisierung ergeben. Können Sie das konkretisieren? Wie kann sich die Pflicht zur Funkmesstechnik verbunden mit der unterjährigen Verbrauchsinformation auch für den Bestandhalter lohnen?

Stephan Kiermeyer: Ja, für Bestandshalter eröffnen sich mit der Pflicht zu funkbasierten Ablesesystemen auch Chancen, die über das reine Metering hinausgehen: Der Einbau einer digitalen und fernauslesbaren Infrastruktur mit interoperabler Gerätetechnik sichert dem Bestandshalter Entscheidungsfreiheit für die Zukunft. Kommende Innovationen können in einem interoperablen System problemlos und herstellerunabhängig integriert werden. Ein weiterer praktischer Nutzen: Die Koordination von Ableseterminen entfällt. Funkbasierte (AMR) und interoperable (OMS) Systeme, wie sie bei Geräten von QUNDIS zum Einsatz kommen, sorgen für eine Infrastruktur, aus der zusätzliche Mehrwerte generiert werden können. Beispielsweise erlaubt eine Visualisierung der Verbrauchsdaten über die App „Cards“ der noventic Tochter KeepFocus ein promptes Auslesen der Verbrauchsdaten.

Eine Anwendung wie „Cards“ hält noch weitere Vorteile für den Bestandshalter bereit: So können über intelligente Algorithmen Warnungen vor Schimmel oder einer Leckage ausgesprochen werden – und die Bausubstanz so nachhaltig geschützt werden. Auch der Grundstein für eine Bündelung des Submeterings und Smart Meterings über ein Smart Meter Gateway wird durch die vernetzte Infrastruktur gelegt: Als Full-Service Messdienstleister verbindet KALO hierzu die eingesetzte Funktechnologie über ein CLS Device mit einem Smart Meter Gateway und kann so sämtliche Verbrauchsdaten zentral sammeln und auswerten. Die entstehenden Bündelangebote sind der Schlüssel für effizientere Prozesse für die Wohnungswirtschaft.

Herr Kiermeyer vielen Dank für die Hintergründe.