

Funkmesstechnik ab 2020 verpflichtend - EU will mit EED Verbrauchsverhalten von Mietern verbessern

Klimaschutz und Energieeffizienz sind treibende Themen unserer Zeit. Die hochgesteckten Ziele werden jedoch häufig nicht so zügig erreicht, wie angestrebt – dies zeigt auch der kürzlich veröffentlichte Klimaschutzbericht 2018 des Bundesministeriums für Umwelt. Um den Klimaschutz zu beschleunigen, sind weitere Maßnahmen notwendig: Gesetzesinitiativen, wie die Novellierung der Energieeffizienzrichtlinie (engl.: Energy Efficiency Directive, EED), sollen helfen, die Klimaveränderung zu begrenzen und eine effizientere Nutzung von Energie zu fördern. Bis 25. Oktober 2020 muss die EED in nationales Recht umgesetzt werden. Mit der Novellierung verpflichtet die EU ihre Mitglieder, weitere Energieeinsparpotenziale zu nutzen. Wesentlicher Bestandteil der neuen Richtlinie sind das Bereitstellen von unterjährigen Verbrauchsinformationen für Wohnungsnutzer sowie der verpflichtende Einsatz von Funkmesstechnik in der Verbrauchserfassung.



EU will mit EED Verbrauchsverhalten von Mietern verbessern. Auf dem Zeitstrahl sehen wir die geplanten Schritte. Dabei ist die Funkmesstechnik ab 2020 verpflichtend. Grafik: Kalorimeta GmbH

Aus dem jüngst veröffentlichten Klimaschutzbericht 2018 des Bundesministeriums für Umwelt geht hervor, dass Deutschland die selbst gesteckten Ziele aus dem „Aktionsprogramm Klimaschutz 2020“, welches eine Minderung der Treibhausgasemissionen um 40 Prozent gegenüber 1990 vorsieht, um acht Prozent verfehlen wird.

Zwar belegt der Bericht, dass die Verbesserung des Gebäudebestandes durch Modernisierungsmaßnahmen durchaus einen Beitrag zum Erreichen der Ziele geleistet hat, jedoch sind die Maßnahmen nicht mehr ausreichend. „Es genügt heute nicht mehr, Gebäude lediglich zeitgemäß zu dämmen. Die Möglichkeiten der Digitalisierung müssen stärker genutzt werden, um Energieeinsparpotenziale optimal auszunutzen. Die unterjährige Verbrauchsinformation ermöglicht dem Mieter beziehungsweise Wohnungsnutzer sein Verbrauchsverhalten besser anzupassen und so einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten“, sagt Stephan Kiermeyer, Geschäftsführer der Kalorimeta GmbH. Energieeinsparungen durch Anpassung des Verbrauchsverhaltens – diesen Ansatz nimmt auch die novellierte Energieeffizienzrichtlinie der EU in den Fokus. So verfolgt die EED das übergeordnete Ziel, den Energieverbrauch innerhalb der EU bis zum Jahr 2030 um 32,5 Prozent gegenüber dem 2007 prognostizierten Verbrauch zu senken. Zu diesem Zweck sieht die Richtlinie unter anderem vor, dass die Konsumenten besser und regelmäßiger über ihren Energieverbrauch informiert werden und so ihr eigenes Verbrauchsverhalten optimieren können. Für die Immobilienwirtschaft ergeben sich daraus wichtige Änderungen.

Die **KALORIMETA GmbH** (KALO) – ein Unternehmen der noventic group – bietet als Full-Service-Dienstleister eine vernetzte Infrastruktur für Messdienstleistungen sowie intelligente Analyse- und Abrechnungslösungen in der Immobilienwirtschaft. Das Portfolio umfasst die Verbrauchsdatenerfassung und -analyse sowie die integrierte Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten. Zu den weiteren Leistungen gehören die Legionellenprüfung gemäß Trinkwasserverordnung, Services rund um Rauchwarnmelder sowie die Wartung von Anlagen zur kontrollierten Wohnraumlüftung.

Die Änderungen

Die EED sieht vor, dass ab 25. Oktober 2020 nur noch fernablesbare Zähler und Verteiler installiert werden, sofern die Kosten sowie der technische Aufwand in einer akzeptablen Relation zur Energieeinsparung stehen. Verbindliches Ziel ist es, dadurch den Verbrauch jährlich um 0,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu reduzieren. Was unter akzeptabel zu verstehen ist, kann jeder EU-Mitgliedsstaat in seiner nationalen Umsetzung per Verordnung oder Gesetz definieren. Bereits eingebaute Zähler und Verteiler, die eine Fernauslesung nicht unterstützen, sollen bis zum 01.01.2027 nachgerüstet oder ausgetauscht werden. Darüber hinaus verpflichtet die Novellierung Vermieter ab dem 01.01.2022 dazu, Bewohnern in Liegenschaften mit fernablesbaren Erfassungsgeräten monatlich Verbrauchsinformationen zur Verfügung zu stellen. Schon ab dem 25.10.2020 sollen diese, bei entsprechender Infrastruktur, dem Wohnungsnutzer mindestens halbjährlich zur Verfügung gestellt werden.

Die Auswirkungen

Besonders der verpflichtende Einsatz von Funkmesstechnik hat bereits heute Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft und schafft erste Handlungsimpulse. Diese ergeben sich aus den Fristen und der Lebensdauer der verschiedenen Erfassungsgeräte. Wärme- und Warmwasserzähler haben eine Eichfrist von fünf, Kaltwasserzähler von sechs Jahren. Danach müssen sie zwingend ausgetauscht werden. Heizkostenverteiler werden, bedingt durch die Batterielaufzeit, in der Regel nach zehn Jahren ausgetauscht. Wohnungsunternehmen und Immobilienverwalter, die heute noch Heizkostenverteiler installieren, die keine Fernablesung ermöglichen, müssen spätestens 2026 wieder aktiv werden und diese nachrüsten oder austauschen. Die Lebensdauer von zehn Jahren wird somit unterschritten, was einen wirtschaftlichen Verlust bedeutet. „Ein bevorstehender Austausch von Erfassungsgeräten sollte daher unbedingt dazu genutzt werden, auf fernablesbare Technik umzurüsten“, empfiehlt Stephan Kiermeyer. Zudem ist der Einsatz von Funkmesstechnik der einzige Weg, Bewohnern unterjährig Verbrauchsinformationen zur Verfügung zu stellen.

Die Ziele

Mit der Novellierung rückt die EU die Energieeffizienz von Gebäuden weiter in den Fokus. Gleichzeitig werden Privatsphäre und Transparenz für Bewohner gestärkt. Ableser müssen zukünftig keine Wohnungen mehr betreten und unterjährig Verbrauchsinformationen helfen Bewohnern beim Nachvollziehen ihres



**WIE ENTWICKELT SICH
WOHNEN?**

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten
Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

JETZT ANFORDERN

Einflusses auf die Energiekosten. „Bei hohem Verbrauch können Bewohner schnell reagieren, ihren Energiebedarf senken, Kosten einsparen und die Umwelt schützen,“ erklärt Stephan Kiermeyer.

Kalo, der Full-Service-Dienstleister für die Immobilienwirtschaft aus Hamburg, setzt hierzu auf modernste Funktechnik und ermöglicht auch die Bündelung von Smart Metering und Submetering über Smart Meter Gateways. Zum Einsatz kommt AMR-Technologie (Automatic-Meter-Reading) im OMS-Standard (Open-Metering-System), wodurch eine offene und vernetzte Infrastruktur entsteht, die Grundlage für Zukunfts- sowie Innovationssicherheit ist. Die erfassten Daten können entweder per Breitbandfrequenz über Gateways in den Treppenhäusern oder über die bereits erwähnten Smart Meter Gateways zu Kalo übertragen werden, wo sie interoperabel für Abrechnungs- und Visualisierungs-Tools oder für weitere autorisierte Anwendungen bereitgestellt werden.

Konkret steht Kunden beispielsweise die vom ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss) prämierte Kalo-App „Cards“ zur Verfügung, die Verbrauchsdaten visualisiert und Bewohnern Anreize zum Energiesparen liefert. So umfasst die App beispielsweise verschiedene Energiespartipps oder auch die Möglichkeit, den eigenen Verbrauch dem Durchschnittsverbrauch vergleichbarer Nutzereinheiten gegenüberzustellen. Damit können die Vorgaben der EED zur regelmäßigen Verbrauchsinformationen von auf besonders innovativem Weg umgesetzt werden.

Der Ausblick

Mit Umsetzung der EED und besonders durch unterjährig Verbrauchsinformationen wird die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft weiter vorangetrieben. Funksysteme mit Fernablesung sind dabei die einzig wirtschaftlich sinnvolle Möglichkeit, diese den Bewohnern zur Verfügung zu stellen. Wohnungsunternehmen, die bereits heute auf Funktechnologie setzen, optimieren nicht nur ihre Prozesse, sondern tragen auch für die Zukunftsfähigkeit ihrer Unternehmen Sorge.

Cornelius Napp



**LEITUNGSWASSERSCHÄDEN
IN TROCKENEN TÜCHERN**

„Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße.“
Mieter aus Dortmund



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-
SCHUTZ >>

BRAND-
SCHUTZ >>

LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>

NATUR-
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen.

Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.