

Digitalisierung der Heizkostenabrechnung

EED, Heizkostenverordnung & die Pflicht zur unterjährigen Verbrauchsinformation der Mietenden

Die Abrechnung von Wärme, Warmwasser und Kälte, die in Deutschland zu großen Teilen in der noch gültigen Heizkostenverordnung geregelt ist, wurde auf europäischer Ebene neu in der Energieeffizienz-Richtlinie (EED) geregelt. Durch die EED sollen nur noch Messgeräte eingebaut werden, die fernauslesbar sind. Aus diesen Ablesewerten soll anschließend den Mietern eine monatliche Verbrauchsinformation in der Heizperiode zur Verfügung gestellt werden. Die Nutzer sollen damit die Möglichkeit erhalten, ihr Verbrauchsverhalten schon während der Heizperiode zu ändern, um Energie einzusparen. Ob dieser Effekt eintritt, ist noch fraglich. Die Messtellendienstleister haben meist Portale und/oder Mieter-Apps aufgesetzt. Bei technikphoben Mietern ist momentan der Diskussionsstand, dass diese einen Ausdruck erhalten können – die Wohnungswirtschaft setzt sich dafür ein, dass dies nur auf Nachfrage hin erfolgen muss. Die genaue Lösung wird aber

erst mit der neuen Heizkostenverordnung bekannt sein. Auch die mögliche Einbindung der Daten der Heizkostenabrechnung in das ERP-System oder ein anderes Tool ist für Wohnungsunternehmen zu beachten, um bspw. Analysen zu den CO₂-Emissionen des Gebäudebestandes zu machen. Die Registrierung der Mieter in den Portalen und die Mieterwechsel können zu einem zusätzlichen Aufwand führen. Dies sollte so weit wie möglich über eine Verbindung mit dem ERP-System automatisiert erfolgen.

Entscheidend im Markt der Messtellendienstleister ist, dass auf Basis des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) die Interoperabilität von Messgeräten durch offene Funkprotokolle und einheitliche Verbrauchsdatenstandards gefordert wird (§6 Abs. 1 Pkt. 4 GEG). Das Messgerätegeschäft und die Abrechnungsdienstleistung sollen voneinander trennbar und Anbieterwechsel erleichtert werden.

Die neuen Anforderungen an Messtellendienstleistungen (Grafik) sollten insgesamt zu einem neuen Gesamtpaket verhandelt werden, also inklusive Gerätemieten und Serviceleistungen.

Was wir wissen:

- Die Umsetzung der EED in nationales Recht wird erfolgen
- Der Referentenentwurf vom 10.03.2021 liegt vor, ab Verkündung der HeizkV sind nur noch fernauslesbare Messgeräte einzubauen, doch auch jetzt schon ist der Einsatz aufgrund der Gerätenutzungsdauer sinnvoll
- Gesetzte Fristen des EED, die noch nicht abgelaufen sind, behalten ihre Gültigkeit. Ab 01.01.2022 soll eine monatliche Verbrauchsinfo folgen, wenn fernauslesbare Zähler verbaut sind & bis 01.01.2027 müssen alle Zähler



ler Fernauslesbar sein. Seitens der Mieter besteht eine Duldungspflicht für die Umrüstung. Es handelt sich um eine Modernisierungsmaßnahme, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird.

- Die Wohnungswirtschaft erhält die Chance Datenhoheit über die Verbrauchsdaten ihrer Liegenschaften zu erlangen
- Es stehen verschiedene Geschäftsmodelle zur Verfügung: Selbstabrechnung, Tochterunternehmen und durch Dritte/Dienstleister

Was noch unklar ist:

- Wann die Heizkostenverordnung in Kraft tritt & wie eng Fernauslesbarkeit darin definiert wird (Strittig ist momentan die Einstufung von Walk-by oder Drive-by-Anlagen)
- Welche interoperable Schnittstelle sich durchsetzen wird. Die besten Karten hat perspektivisch OMS, da es für alle Sparten verfügbar ist.
- Wie die Verbrauchsinformationen den Mietern zur Verfügung zu stellen sind und wie die zusätzlichen Informationen auf der Rechnung auszugestaltet sind (u.a. Brennstoffmix, Benchmark, CO₂)
- Welcher Turnus geeignet ist – Gegen die durchgängige Datenübermittlung sprechen

die Batterielaufzeiten und der Grundsatz der Datensparsamkeit (DGSVO) entsprechend des Verwendungszweckes. Angeboten werden momentan täglich bis alle vier Wochen

- Wieviel Fahrt die gegenläufige Entwicklung „Pauschalwarmmiete“ bei energieeffizienten Gebäuden aufnehmen wird

Tipp:

Prüfen Sie schon vor der Veröffentlichung der Heizkostenverordnung ihre Liegenschaften zusammen mit Ihrem Messdienstleister hinsichtlich ablaufender Eichfristen, welche Mieter damit bald eine unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) erhalten müssen und was hierfür noch technisch nötig wird!

Blick in die Zukunft

Die Digitalisierung wird perspektivisch ein „Smart Building“ möglich machen. Über Bündelungsangebote können mittels eines Smart Meter Gateways (SMGW) künftig alle Medien ausgelesen werden, aber auch die Steuerung des Stromverbrauches oder die Rückkopplung von Fehlermeldungen und Wartungszyklen gehören zu den Möglichkeiten. Wollen Wohnungsunternehmen hierbei die Datenhoheit (erlangen), ist der Einsatz einer offenen Datenübertragungs-

Online-Veranstaltung zur Umsetzung der Heizkostenverordnung

Das DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung und verschiedene Messdienstleister stellen ihre Lösungen online vor.

Anmelden können Sie sich hier:

➔ https://vtw.de/vtw_veranstaltungen/novelle-heizkostenverordnung-und-messdienstleistungen/



technologie und Bereitstellung der Schlüssel für die Entschlüsselung der Daten zwingend. Wohnungsunternehmen sollten sich daher jetzt schon eine Strategie mit entsprechenden Zielbildern überlegen, um unnötige Umrüstungen bei Hard- und Software zu vermeiden. Der GdW wird ➔ www.digiwoh.de hierzu in Kürze mögliche Zielbilder zur Verfügung stellen.

Antje Schmidt

Glossar zur Digitalisierung des Messwesens

AMR	Automatic Meter Reading, Verfahren zur vollautomatischen permanenten Zählerfernauslesung über das Internet
EED	Energieeffizienz-Richtlinie der EU, seit 25.12.2018 in Kraft. Das übergeordnete Ziel ist den Energieverbrauch bis 2030 zu senken.
Interoperabilität	Fähigkeit eines Programms, Gerätes oder Systems, mit anderen gegenwärtigen oder zukünftigen Produkten, Geräten oder Systemen ohne Einschränkungen hinsichtlich des Zugriffs oder der Implementierung zu interagieren. Als Datenaustauschformate sind hier bspw. OMS und LoRaWAN zu nennen
LoRaWAN	Long Range Wide Area Network, Open-Source Standard mit guter Gebäudedurchdringung
Netzwerkknoten/ Smart Reader/	
IoT-Gateway	empfangen Verbrauchsdaten des Gebäudes und senden diese gesammelt weiter (meist in eine Cloud)
OMS	Open Metering System, Standard-Datenaustauschformat, aktuell: OMS 4
SMGW	Smart Meter Gateway, ihr Roll-Out wird im Messstellenbetriebsgesetz definiert
UVI	Unterjährige Verbrauchsinformation, Pflicht zur monatlichen Mieterinformation während der Heizperiode